



## Wohnen in Stuttgart

### Wohnungspolitik in Stuttgart 2012-2018 aus Sicht der Wohnungsnotfallhilfe

*Ein Situationsbericht von Alexander Englmann, Sozialarbeiter und Gesamt-Geschäftsführer der Ambulanten Hilfe Stuttgart*



2012 sind die Freien Träger der Wohnungsnotfallhilfe vor der Oberbürgermeisterwahl mit wohnungspolitischen Forderungen an die Öffentlichkeit gegangen. Ende 2013 hat der neu gewählte OB Kuhn sein Konzept „Wohnen in Stuttgart“ vorgelegt und Ende 2014 hat er zur Bildung eines „Bündnis für Wohnen“ aufgerufen. Dieses hat sich Mitte 2016 auf einen gemeinsamen Fünf-Jahres-Plan geeinigt: „Eckpunkte für den Wohnungsbau in Stuttgart“.

Der für die Wohnungsnotfallhilfe wichtigste Punkt darin ist gewesen, dass pro Jahr nicht nur die vom OB vorgeschlagenen 300 Sozialwohnungen neu gebaut werden sollen, sondern dass die Stadt dazu jährlich 150 neue Belegungsrechte für freie Wohnungen von Wohnungsunternehmen bekommen soll. 450 neue Belegmöglichkeiten sind nämlich nötig, um ungefähr den jährlichen Wegfall an Sozialwohnungen auszugleichen.

#### Zwischenstand = Rückstand

Nach anfänglichen Hoffnungen sind inzwischen leider massive Zweifel daran entstanden, dass dieser Plan bis 2020 verwirklicht werden kann: Weder beim Neubau von Sozialwohnungen noch bei den Belegrechten wird bisher der Zeitplan eingehalten. In den Jahresberichten des Amtes für Liegenschaften und Wohnen kann man folgende Angaben zu neuen Sozialwohnungen nachlesen:

Jahr	OB-Konzept	Jahresberichte	Defizit
2014	200	0	-200
2015	300	278	-22
2016	300	107	-193
2017	300	392	+92
<b>Summe</b>	<b>1.100</b>	<b>777</b>	<b>-323</b>

Bei den Belegrechten ist die Abweichung noch größer gewesen: Selbst wenn man das Jahr 2016 nur halb rechnet, weil das „Bündnis für Wohnen“ die Eckpunkte erst Mitte des Jahres beschlossen hat, müssten 2016 und 2017 zusammen 225 Belegrechte kommen - bis zum April 2017 waren es aber lediglich 83!

Dagegen sind die Zahlen der Notfallkartei der Stadt Stuttgart ständig gestiegen: Am 31.12.2014 waren 3.557 Haushalte vorgemerkt, am 31.12.2015 waren es 3.758 (+5,6% gegenüber dem Vorjahr), am 31.12.2016 war die Zahl auf 3.965 (+5,5%) gestiegen und aktuell am 31.12.2017 sind es 4.303 (+8,5%) gewesen.

Die Anzahl geflüchteter Menschen darunter ist von 124 (= 3,3%) im Jahr 2015 über 265 (= 6,7%) im Jahr 2016 auf 480 (= 11,2%) im Jahr 2017 gestiegen.

Im ganzen Jahr 2017 sind 841 Wohnungen vermittelt worden; also konnte nur an 19,5% der vorgemerkten Haushalte eine Wohnung vermittelt werden.



#### Was kommt bei der Wohnungsnotfallhilfe an?

Praktisch nichts, muss man ernüchert feststellen. Aber: Ohne das Bündnis hätte sich die Situation wohl noch mehr verschlechtert. Diese Bilanz gilt auch im Bereich der kurzfristigen Unterbringungsmöglichkeiten, die Jahr für Jahr ähnlich in Jahresberichten beschrieben werden müssen: „Fast alle Einrichtungen der Stuttgarter Wohnungsnotfallhilfe sind verstopft: Es findet kein ausreichender Abfluss mehr durch die Vermittlung in Wohnraum statt ... Für neue Wohnungsnotfälle gibt es keine freien Plätze mehr in den so genannten Aufnahmehäusern; und selbst in den Notübernachtungen, die nur für die Unterbringung über Nacht gedacht sind, bleiben die Menschen, die drin sind, Wochen, während andere tagelang erst gar nicht hinein kommen ... Selbst die Hauptstätterstraße 150 mit lauter 4-Bett-Zimmern, welche eigentlich nur als Erfrierungsschutz genutzt werden sollte, ist inzwischen schon als Sommernotquartier fast voll.“

(-> Seite 2)

## Wohnen in Stuttgart

(ff von Seite 1 „Wohnungspolitik in Stuttgart 2012-2018 aus Sicht der Wohnungsnotfallhilfe“)

### Mietobergrenzen = sozial-politische Messlatten

In den wohnungspolitischen Forderungen der Stuttgarter Wohnungsnotfallhilfe spielen seit 2012 die (vom JobCenter und Sozialamt zu zahlenden) Mietobergrenzen eine zentrale Rolle. Ihre Höhe ist nämlich die finanzielle Stellschraube, mit welcher die Chancen von wohnungslosen Menschen verbessert oder verschlechtert werden können, auf dem normalen Wohnungsmarkt eine Wohnung zu ergattern, während sie jahrelang auf ein Angebot aus der verstopften Notfallkartei warten müssen.

Während die Stadtverwaltung die Mietobergrenzen 2013 noch dem Mietspiegel entsprechend angehoben hatte, hat sie 2015 die 9%ige Steigerung des Mietspiegels zwar wieder übernommen, aber den vorherigen 10%igen Zuschlag für wohnungslose Menschen komplett gestrichen! Sie hat damit die Probleme von wohnungslosen Menschen, auf dem normalen Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden, 2015 deutlich vergrößert!

Ende 2016 ist vom Gemeinderat der aktuelle Mietspiegel für die Jahre 2017 und 2018 mit Steigerungen zwischen 3,6 und 18,2 % beschlossen worden. Für die Mietobergrenzen hat die Stadtverwaltung dagegen nur eine 3,1%ige Steigerung für eine Einzelperson ausgerechnet; in ihrer Vorlage rechnet sie an zwei Stellen bewusst klein:

1. Sie verwendet nur Mieten von Wohnungen mit einfacher Ausstattung als Berechnungsgrundlage, berücksichtigt also nur unterdurchschnittliche Mieten.
2. Sie macht noch einen willkürlichen, aber angeblich zulässigen Abschlag von 20%!

Fast alle Sprecher im Sozialausschuss haben zwar kritisch nachgefragt, sich von der Verwaltung am Ende

aber sagen lassen, dass sie die Mietobergrenzen nicht beschließen, sondern nur zur Kenntnis nehmen könnten.

Die Mietobergrenzen und ihr Zustandekommen sind ein sozialpolitischer Skandal:

- Die Chancen wohnungsloser Menschen auf dem Wohnungsmarkt sind 2017 weiter deutlich verschlechtert worden!
- Das ist verwaltungsintern so entschieden worden - unter einem OB, der im Wahlkampf eine soziale Neuausrichtung der Wohnungspolitik versprochen hatte.
- Der Sozialausschuss müsste sozialpolitisch diskutieren und entscheiden!

## Aus unserem Verein

### Alt und nicht einsam:

### Über das Glück, in einer Mehr- generationengemeinschaft zu wohnen!

Es war ein Jahr voller Krankheit und Schmerzen, doch es wurde und ist weiterhin eine Zeit voller nachbarschaftlicher Hilfe und Zuneigung. Das fing bei den Besuchen im Krankenhaus an, das setzte sich fort im Hinbringen und auch wieder Abholen zur und von der Reha-Klinik. Das Nachsenden von wichtiger Post und dann die vielen Anrufe aus der Nachbarschaft in der Mahatma-Gandhi-Straße. Dieses heimelige Gefühl hat sich bei der derzeitigen Hilfsbedürftigkeit noch verstärkt. „Sag Bescheid, wenn du etwas brauchst!“, oder: „Soll ich dir vom Markt etwas mitbringen?“, und: „Ich fahre dich zum Einkaufen oder zum Arzt!“ ... oder, oder, oder. Ich nehme diese Angebote gerne an, denn ich weiß, dass sie ehrlich gemeint sind.

Es stehen Nachbarinnen und Nachbarn mit Mittagessen oder frisch gebackenem Kuchen vor der Tür - meist angemeldet, damit ich mir nichts kochen muss. Und die Einladungen zu den „Feschtle“ im Haus Mobile sind für mich eine große Freude, auch wenn ich sie nicht immer wahrnehmen kann. Unser Nachbarschafts-Frauenclüble „Lichtstüb“ findet jetzt im Wabe-Haus statt, weil unsere Nachbarin Maria Weber, die uns im Haus Mosaik empfangen hatte, leider verstorben ist. Sie fehlt uns sehr.

Als ich mich anfangs mit der Idee „Mehrgenerationenhaus“ befasst habe, habe ich mir natürlich erträumt, dass ich nicht als einsame Alte dahinsiechen muss. Dank der vielen Kontakte, die natürlich jede/r selbst knüpfen muss, ist es jetzt so gekommen. Allen, die mir das Gefühl geben, hier meine „Heimat“ zu haben, danke ich ganz herzlich dafür.

Doris Kunkel

## Editorial

### Liebe Mitglieder im Verein Wabe e. V., liebe Leserinnen und Leser,

das neue Wabe-Blättle polarisiert: unsere aktuelle Berichterstattung zeigt die Diskrepanzen im breiten Spektrum der Wohnungspolitik - Miseren in der Stadtplanung vs. gemeinschaftliches selbstorganisiertes Wohnen. Einerseits: ernüchternd bei der Wohnungsnotfallhilfe, kritisch bei den Gemeinderatsfraktionen, unbefriedigend die Partizipation mit Baugenossenschaften. Andererseits: mutmachende Gemeinschaftsprojekte mit eigeninitiativem Engagement - z. B. der Kesselhof, der Nachbarschaftsgarten Stöckach, die Gemeinschaft Sonnenwald Schernbach... Und nicht zuletzt ein Blick über unseren Tellerrand: Zürich beweist, wie Leuchtturmprojekte gemeinschaftlichen Wohnens mit Genossenschaftsmodellen unser Zusammenleben erfolgreich stärken.

## Mietshäuser Syndikat Wohnprojekt

### Gemeinschaftlich wohnen - neu verwirklicht: der „Kesselhof“ in Botnang

Wir befinden uns im Jahr 2018. Überall wird gebaut, Eigentumswohnungen schießen aus dem Boden, Wohnen in Miete wird knapper und teurer und öffentlicher Raum wird an Investoren verhökert. Ganz Stuttgart befindet sich im Ausverkauf. Ganz Stuttgart? Nein! Eine Gruppe von unbeugsamen Stuttgarter\*innen leistet Widerstand - wie auch die Wabe-Projekte - und startet im Stuttgarter Stadtteil Botnang ein Wohnprojekt: den Kesselhof - gemeinschaftlich, selbstverwaltet und generationenübergreifend.

Alles begann Anfang 2017. Sechs Stuttgarter\*innen, die nicht alleine, sondern gemeinsam mit anderen leben und alt werden wollen, haben nach einer nur sehr kurzen Suchphase im März 2017 das passende Objekt gesichtet: drei Häuser mit Hof und Garten. Nur zwei Monate später unterzeichneten sie den Kaufvertrag. Das war mehr als überraschend. Wer den Wohnungsmarkt in Stuttgart kennt, weiß, wie schwer es ist, dort ein geeignetes und bezahlbares Objekt zu finden und sich gegen Bauinvestoren durchzusetzen.

### Gemeineigentum und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen

Der Name des Projekts: der Kesselhof. Mit ihm knüpft die Gruppe an die frühere Nutzung der Gebäude an - und auch an die Geschichte von Botnang. In den Häusern befand sich eine Dampfwaschanstalt mit einem Kesselraum, und Botnang selbst war bis zur Industrialisierung bekannt als „das Dorf der Wäscher und Bleicher“.

Bald soll im Kesselhof gemeinschaftlich gewohnt werden und für 15 Menschen Wohnraum entstehen, der auch für die kommenden Generationen bezahlbar gesichert sein wird. Keine klassischen Wohnungen werden es sein, sondern es wird, neben den privaten Räumen der Bewohner\*innen, gute und großzügige Gemeinschaftsräume geben. Der geplante Mehrzweckraum soll auch von anderen Initiativen und Menschen aus dem Quartier für Veranstaltungen genutzt werden können.

### Ein Wohnprojekt à la Mietshäuser Syndikat

Gemeinschaftlichkeit, Teilen und Teilhabe - das ist den Kesselhofer\*innen wichtig. Deshalb soll das Wohnprojekt in Botnang nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats funktionieren. Im Unterschied zu einigen anderen Wohnprojektformen sind solche Syndikatsprojekte kein Eigentum der einzelnen Bewohner\*innen, sondern Gemeineigentum. Die Finanzierung und das Wohnen sind voneinander getrennt. Alle, die in den Häusern leben, zahlen Miete, und mit der Miete wird der nötige Kapitaldienst geleistet. Das ist eine neue

Interpretation der alten Idee von Gemeineigentum und Allmende - der ersten Projekte gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens vor über 200 Jahren - und eine zeitgemäße Weiterentwicklung mit dem Modell des Mietshäuser Syndikats. Das primäre Ziel beruht auf drei Aspekten:

- Wohnraum dem Immobilienmarkt entziehen und in Gemeineigentum bringen
- sicheren, dauerhaften und bezahlbaren Wohnraum schaffen
- und nachhaltig für zukünftige Generationen verfügbar machen.

Im Sommer 2018 sollen die ersten zwei Häuser vom Kesselhof bewohnt sein. Die Sanierung läuft mit großem Engagement, mit viel Eigenleistung, vielen Direktkrediten von Unterstützer\*innen und einem Darlehen der GLS Gemeinschaftsbank. Wie bei fast allen innovativen und alternativen Projekten braucht es Unterstützung und Förderung durch Wohlgesonnene. Denn wichtige Akteure, wie Wohnbauunternehmen, Banken, Kommunen und Verwaltung, hinken oft der gesellschaftlichen Entwicklung, den Bedürfnissen und den Notwendigkeiten der Menschen hinterher. Davon lassen sich die Kesselhofer\*innen nicht abschrecken. Sie wollen mit ihrem Projekt beispielgebend sein. Ihre Idee soll in die Gesellschaft, die Kommunen und in die Köpfe anderer Menschen ausstrahlen. Ihre Philosophie: Eine andere Welt ist möglich - auch beim Wohnen!

Karlotta Stein



Wer das Wohnprojekt „Kesselhof“ unterstützen möchte oder neugierig geworden ist und weitere Fragen hat, darf sich gerne an die Kesselhofer\*innen wenden. Sie stellen ihr Projekt für Interessent\*innen genauer vor:  
Kesselhof e. V. - Sommerhaldenstraße 10 - 70195 Stuttgart  
E-Mail: [info@der-kesselhof.de](mailto:info@der-kesselhof.de) - [www.der-kesselhof.de](http://www.der-kesselhof.de)  
Ansprechpartner: Thomas Becker - Tel. 0176-64972587

## Wohnungsbaupolitik in Stuttgart

### Wohnen - aktive Bodenpolitik und Wohnraum in kommunaler Hand

Von Christine Blankenfeld und Thorsten Puttenat, DIE STADTISTEN

In der Dichte Stuttgarts Wohnraum zu finden ist das Eine, ihn bezahlen zu können das Andere. Beide Faktoren gestalten sich in unserer Stadt zunehmend schwieriger: Das Tempo dieser Verschärfung steigt rasant, eine Abmilderung ist nicht in Sicht. Im Gegenteil: Laut Medienberichten ist damit zu rechnen, dass die Mieten in deutschen Großstädten in diesem Jahr um weitere fünf Prozent steigen sollen. Waren es früher „nur“ sogenannte Geringverdiener, die sich dieser Preisspirale nicht oder kaum stellen konnten, so hat sich das Feld mittlerweile auf die „Normalverdiener“ ausgeweitet. Der Begriff des „bezahlbaren Wohnraums“ ist zur Worthülse verkommen, denn bezahlbar ist schließlich alles, wenn man das nötige Kleingeld hat. So belief sich der durchschnittliche Mietpreis bei Neuverträgen pro Quadratmeter in Stuttgart im vierten Quartal 2017 auf 13,34 Euro - nur Frankfurt und München können das noch toppen.

#### Was wollen wir Stadtisten?

Die Stadt Stuttgart muss alle Maßnahmen ergreifen, um auch Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen. Wichtig dabei ist, eine soziale Durchmischung zu erreichen und von vornherein Quartiere zu schaffen, die eine lebendige Nachbarschaft ermöglichen. Wir wenden uns gegen einen weiteren Verkauf kommunaler Wohnungen und Grundstücke durch die Stadt und ihre Tochtergesellschaften. Wir treten ein für eine aktive Bodenpolitik und die Schaffung nutzungsgemischter „Urbaner Gebiete“. Grundstücke müssen in kommunaler Hand bleiben.

Jedes Grundstück, das an private Investoren verkauft wird, steht für die Stadtplanung nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Stuttgart muss ihren politischen und gestalterischen Handlungsspielraum erhöhen und Grundstücke zielgerichtet dazukaufen, um Quartiere entwickeln zu können. Städtische Grundstücke sollen nur noch in Erbpacht vergeben und nicht verkauft werden, um sie für gemeinwohlorientierte Zwecke zu erhalten. Um eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen, sind Nachverdichtungen auch über die Anpassung von Bebauungsplänen erforderlich.

In Verbindung mit der Erbpacht begrüßen wir ausdrücklich die Konzeptvergabe der Stadt, bei der das beste Konzept und nicht das Höchstgebot entscheidet. Hier gilt es, die sozialen Aspekte in den Vordergrund zu stellen. Der Anteil der geförderten

Wohnungen im Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) soll dabei deutlich erhöht, die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) unter städtischer Kontrolle gestärkt werden. Zudem unterstützen wir die Modelle von Wohn- und Baugenossenschaften, deren vorrangige Kernhaltung nicht in der Maximierung von Investorengewinnen besteht, sondern auf dem Erhalt und der Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen fußt.

Bewährte und neue innovative Formen des guten nachbarschaftlichen Wohnens und Zusammenlebens sollten bei der Schaffung von Wohnraum und der Gestaltung von Quartieren Leitlinie sein und sich wie ein roter Faden durch die Wohnungspolitik ziehen. Barrierefreier Wohnraum und Wohnraum für besonders benachteiligte Zielgruppen sollten in jedem Quartier von Beginn an mitgedacht werden. Dazu zählen Mehrgenerationenhäuser, Pflegewohngemeinschaften und unterstützte Wohnangebote für Menschen mit geistiger Behinderung oder psychischer Erkrankung ebenso wie Wohnungen für Menschen in Wohnungsnot. Ein Basisangebot an quartiersnaher Infrastruktur wie Kindertagesbetreuung, Läden und Kneipen sowie zentrale öffentliche Plätze sind gute Voraussetzungen für das Entstehen lebendiger Nachbarschaften.

## DIE STADTISTEN

#### Auf gute Nachbarschaft!

Denn Wohnen bedeutet auch immer: Nachbarschaft. Diesen Aspekt halten wir Stadtisten hoch, aus vielerlei Gründen. Eine gedeihliche, gut funktionierende Nachbarschaft wirkt sich positiv auf das Zusammenleben unserer Stadt aus und macht aus dem essenziellen Thema „Wohnen“ mehr als die nötige Daseinsvorsorge. In diesem Sinne: Auf gute Nachbarschaft!

*Im 5. Beitrag unserer Reihe „Wohnungsbaupolitik in Stuttgart“ lassen wir die STADTISTEN zu Wort kommen. Bisher haben im Wabe-Blättle folgende Gemeinderatsfraktionen der Landeshauptstadt Stuttgart Stellung bezogen: SÖS LINKE Plus - Heft 20 vom Juni 2016, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN - Heft 21 vom Nov. 2016, SPD - Heft 22 vom Mai 2017 und CDU - Heft 23 vom Nov. 2017.*

## Lebensqualität im Quartier

### Ein idyllischer Erholungsraum mitten in der Stadt - im Stuttgarter Osten

Aufmerksam wurden wir auf das Nachbarschaftsprojekt durch einen Artikel in der Stuttgarter Zeitung im letzten Jahr - der Titel: „Ein Dorf in der Stadt“. Wir Wabe-Leute sind ja immer interessiert an alternativen Wohn- und Lebensformen und wollen sie gerne näher kennenlernen. Meine Aufgabe war, den Kontakt aufzunehmen, um zu erfahren, was sich genauer hinter dem Nachbarschafts- bzw. Quartiersprojekt verbirgt. Mit der Telefonnummer, die ich von der Stuttgarter Zeitung erhalten hatte, landete ich im Stadtteil- und Familienzentrum Stöckach. Frau Martina Schütz war, als sie mein Anliegen hörte, sofort bereit, sich mit mir zu treffen. Es war Februar und ein bitterkalter Tag in Stuttgart.

Unser Treffpunkt: Bäckerei und Café Hafendörfer am Stöckach. Dort tobt der Bär: Es ist im Stuttgarter Osten der Verkehrsknotenpunkt für die U-Bahnen. Fünf Bahnlinien passieren diese Haltestelle, viele Passanten steigen hier ein und um. Aber auch der Autoverkehr ist hier sehr dicht.

Um 15.00 Uhr holt mich Martina Schütz ab. Parallel zur Hackstraße steigen wir einen steilen Weg hinter einem Schulgebäude den Berg hoch. Nach etwa 300 m stehen wir an einer kleinen Naturoase: dem Nachbarschaftsgarten am Stöckach! Martina Schütz schließt den Garten auf und lässt mich eintreten.

#### Eine dörfliche Idylle inmitten der Stadt

Es gibt etwa 6 bis 8 verschiedene Beete, die noch erkennen lassen, was im letzten Jahr gepflanzt wurde, doch in manchen kann ich schon neue Blumensprosslinge erkennen. Rankstangen für Tomaten oder Bohnen zeigen an, dass auch Gemüse im letzten Jahr angebaut wurde. Es gibt einen kleinen Teich, der zur Zeit noch abgedeckt und ohne Wasser ist. Ein Grillplatz lässt auf gemütliche Sommerabende schließen. Für Kinder gibt es einen Sandkasten und ein Trampolin. In einem wetterfesten Schuppen sind die Gartengeräte gut sortiert eingeordnet, und ein WC-Häuschen ist ebenfalls vorhanden. Seit drei Jahren gibt es einen vom angrenzenden Schulgebäude gelegten Wasseranschluss. Das erleichtert natürlich die

Gartenbearbeitung. Ein großer Teil des Gartens zieht sich den Hang hinauf und ist unbewirtschaftet. Vom Garten blicken wir direkt auf den belebten Stöckach: Eine Idylle mitten in der Stadt, welche Kostbarkeit. Jetzt im Winter wirkt das Anwesen natürlich sehr unwirtlich: trockenes Laub und Äste überall. Noch ist es nicht die Zeit, den Garten für das kommende Frühjahr vorzubereiten. Allerdings sieht man schon erste Pflanzenknospen hervorlugen. Wegen der knackigen Kälte an diesem Tag steigen wir bald wieder hinunter Richtung Stöckach, und Martina Schütz erzählt mir im Café Hafendörfer die Geschichte des Gartens.

#### Ein Grundstück der Stadt zur kostenlosen Nutzung

Der „Nachbarschaftsgarten Stöckach e. V.“ wurde als Nachbarschaftsinitiative, unterstützt durch das Stadt-



*Der Nachbarschaftsgarten Stöckach e. V. kümmert sich um ein brachliegendes Grundstück der Stadt Stuttgart. Zwölf Familien aus fünf verschiedenen Nationalitäten sind in dem Garten aktiv, graben um, pflanzen, wässern und ernten. Gemeinsam haben sie im Stuttgarter Osten ein kleines Paradies geschaffen.*

teil- und Familienzentrum Stöckach, 2011 gegründet. Das Grundstück der Stadt Stuttgart war ungenutzt und wurde nach Vereinsgründung den Mitgliedern zur kostenlosen Nutzung überlassen, die damit ihre Grundidee „ein Garten als Erholungsraum mitten in der Stadt“ verwirklichen konnten. Zuständig für den Garten ist das Garten-, Friedhofs- und Forstamt. Zurzeit besteht der Verein aus 20 bis 22 Mitgliedern, die einen Vereinsbeitrag entrichten (Einzelperson 20 €, Familien 30 €/Jahr). Durch die Vereinsgründung konnte eine Anschubfinanzierung beim Bezirksbeirat und

eine Unterstützung bei der Stadt Stuttgart („Urbanes Grün“) beantragt werden. Jedes Mitglied kann sich ein Beet anlegen und jederzeit den Garten nutzen. Insbesondere für Familien mit Kindern ist das Naturerleben etwas sehr Wertvolles. Auch wird das gesellige Beisammensein gefördert. So hat das Walpurgisnacht-fest, das jedes Jahr im Garten gefeiert wird, inzwischen Tradition. Seit 2013 ist das Gebiet Stöckach Sanierungsgebiet. Voraussichtlich kann der Nachbarschaftsgarten dadurch als Erholungsraum vergrößert werden. „Das wäre eine richtig tolle Entwicklung für unser Quartier“, begeistert sich Martina Schütz.

Susanne Wirth

## Neue Baugenossenschaften - Beispiel Zürich

### „Mehr als Wohnen“: das Hunziker-Areal - ein Quartier als Siedlung

„Wie wollen wir in Zukunft leben?“ - diese Frage inspirierte rund 30 Züricher Wohnungsbaugenossenschaften und führte zur Gründung der Baugenossenschaft „Mehr als Wohnen“.

Initialzündung war das Jahr 2007, in dem der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich sein 100-jähriges Jubiläum feierte. Eine Erfolgsgeschichte, die den Charakter der Stadt entscheidend prägte: Ca. 20% der rund 220.000 Wohnungen in Zürich gehören Genossenschaften und sind gemeinnützig - d. h. preisgünstiger Mietzins, Renditezielen und der Spekulation entzogen. Nach Jahren des Stillstands setzte ab Mitte der 90er-Jahre bei einigen traditionellen Züricher Genossenschaften wieder rege neue Bautätigkeit ein. Parallel entstanden in Zürich eine Reihe innovativer Gemeinschaftsprojekte, wie die Siedlung der Genossenschaften „Kraftwerk 1“, „Dreieck“ oder „Kalkbreite“. Damit generierten Genossenschaften neue Erfahrungen im kostengünstigen Bauen und gemeinschaftlich geprägten Wohnen.

„Mehr als Wohnen“ plante und realisierte von 2008 bis 2015 ein erstes Leuchtturmprojekt einer ganzheitlich verstandenen Nachhaltigkeit: das Hunziker-Areal. Der visionäre, urbane Quartierteil mitten im Entwicklungsgebiet Zürich Nord wurde auf einer 4 ha großen Industriebrache realisiert, die die Stadt Zürich der Genossenschaft im Erbbaurecht abgegeben hat.



Das Hunziker-Areal ist mehr als eine reine Wohnsiedlung. Es ist ein neues Quartier und damit vernetzter Teil einer Stadt. Dem Quartier dienende Erdgeschoss-Nutzungen und die Durchlässigkeit des Areals sind beispielhafte Maßnahmen und übernehmen bereits jetzt (Sub-)Zentrumsfunktionen. Zwei Restaurants, Kultursalon, Bäckerei, Kindertagesstätte, Arztpraxis, Kinderkleiderbörse, Co-Working-Space etc. - viele unterschiedliche Gewerbenutzungen und Angebote stärken den Quartierscharakter, sorgen nicht zuletzt für eine nachhaltige Nahversorgung und bieten rund 150 Personen Arbeit.

Zentrale Anlaufstelle für Anliegen der Mieter ist die Rezeption der Genossenschaft. Diese nimmt auch Pakete entgegen, betreibt das Gästehaus und organisiert Führungen, die Verwaltung der Seminarräume und den E-Bike-Verleih der Mobilitätsstation. Auf dem Hunziker-Areal gehört eine hohe Diversität der Bewohner\*innen hinsichtlich Alter, Herkunft und ökonomischem sowie beruflichem Hintergrund zum gelebten Alltag. Preiswerter Wohnraum, 20% subventionierte Wohnungen sowie die Zusammenarbeit mit verschiedenen Stiftungen, die Betreutes Wohnen anbieten, ermöglichen auch benachteiligten Bevölkerungsgruppen langfristig stabile Mietverhältnisse und Teilhabe am Siedlungsleben. Die 380 Wohneinheiten in 13 Gebäuden bieten Wohnungen für Familien, Einzelpersonen, ältere Menschen und Lebensgemeinschaften - vom Studio bis zur WG-Wohnung, vom Wohnatelier bis zur 12½ Zimmer-Satelliten-Wohnung. Diese neue Wohnform bietet eine attraktive Möglichkeit für eine Gruppe von Menschen, die zusammenleben, aber gleichzeitig auch eine Rückzugsmöglichkeit möchten.

#### Das Zusammenleben mitgestalten

Partizipation ist ein wichtiges identifikationsstiftendes Element im Planungsprozess und Zusammenleben, basisdemokratische Strukturen und solidarische Werte bilden die Grundlagen der Genossenschaft. Die Bewohner\*innen des Hunziker-Areals identifizieren sich mit ihrem Quartierteil, fühlen sich zuhause und können sich persönlich entfalten.

Bereits während der Planungsphase des Hunziker-Areals fanden Prozesse der Mitwirkung statt. In Echoräumen diskutierten Fachpersonen, Genossenschaftsvertreter\*innen und zukünftige Bewohner\*innen Themen wie Nutzungsmix, Ökologie oder Technologie. Die städtebaulichen Regeln entwickelten die Projektbeteiligten im Dialog mit den Planenden. Der konstruktive Dialog aller Beteiligten prägte das Projekt bis zur Fertigstellung. Die Architektur unterstützt Begegnung, z. B. mit großzügigen Treppenhäusern, die über Fenster Einblick in Wohnungen bieten.

Mit dem Einzug der 1.200 Bewohner\*innen ins Hunziker-Areal von Herbst 2014 bis Sommer 2015 hat sich die Mitwirkung verändert und entwickelt. Seit Bezug sind bereits 30 Quartiergruppen entstanden, die ein breites Spektrum an Angeboten abdecken: Baby-Treffen, Bibliothek, Cafétreff, Gemeinschaftsgarten, Jugendtreffs, Klettern, Quartierskino, Raum der Stille, Recycling, Tauschhalle, Sauna oder Reparatur-Werkstatt, um nur einige zu nennen - ihre kostenlosen Angebote stehen allen Mieter\*innen offen.

(Auszüge aus „Freihaus“ - Ausgabe 22 / Sept. 2017, Herausgeber: [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de))

Kurt Kühfuß

## Mehrgenerationen-Projekt auf dem Lande

### Die Gemeinschaft Sonnenwald Schernbach auf der Zielgeraden



Jetzt ist es in greifbare Nähe gerückt: Unsere Lebens- und Arbeitsgemeinschaft ist mit der BruderhausDiakonie einig geworden darüber, die Behinderteneinrichtung in Seewald-Schernbach, Nordschwarzwald, zum 1. Januar 2019 zu kaufen. Unsere Genossenschaft haben wir Ende 2017 gegründet. Die GLS-Bank hat einer Zusammenarbeit zugestimmt. Nun müssen allerdings beide Verträge noch ausgestaltet werden.

Das heißt, wir haben viel erreicht in unserem gerade mal 3-jährigen Bestehen. Und jetzt haben wir noch einiges vor uns! 2018 wird ein volles Jahr mit Vertragsverhandlungen, Planungen des Um- und Einzugs der „Pioniergruppe“, ersten Umbaumaßnahmen mit Überlegungen dazu, wie viel von den insgesamt 5.000 qm Wohn- und 3.000 qm Nutzfläche im so genannten Oberen Hof wir beleben können und wie viel wir zunächst „stilllegen“. Hinzu kommen die neuen Bewerber\*innen, die integriert sein wollen sowie die Annäherung einer Lebensgemeinschaft auf Standortsuche im Durchschnittsalter 25plus. Mit diesen gut ausgebildeten, visionären, jungen Leuten hätten wir jedenfalls unser Mehrgenerationen-Projekt im Handumdrehen verwirklicht.

#### Was noch alles zu tun ist ...

Neben dem Oberen Hof, in der derzeit die Behinderteneinrichtung untergebracht ist, werden wir auch den Unteren Hof übernehmen. Dieser umfasst die Landwirtschaft und das ehemalige Freizeithaus - jetzt „Haus Sonnenwald“, von uns schon länger angemietet und verwaltet - inkl. mindestens 40 ha Acker-, Grünland und Wald. Für deren Nutzung gilt es ein Konzept zu entwickeln, wofür uns momentan noch die Fachleute fehlen. Darin integriert könnte es einen Lernort-Bauernhof geben sowie Inklusions-Projekte oder auch einen Archehof für vom Aussterben bedrohte Haustierrassen. Ebenso brauchen wir ein Konzept für das geplante Gäste- und Seminarhaus, das eine wichtige Säule unserer wirtschaftlichen Tragfähigkeit darstellt. Wir brauchen selbstverständlich ein neues Energiekonzept. In unserer Vision vom „Bio-Energie-Dorf“ gibt es Carsharing und möglicherweise E-Mobilität und eine Ladestation für Pedelec-Wanderer. Und wir brauchen - bald - konkrete Pläne für die langfristi-

gen Umbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen, damit wir die nötigen kurzfristigen Maßnahmen darauf abstimmen können.

Darüber hinaus wäre es an der Zeit, sich dem ganzen Bereich - einem „Dschungel“ womöglich, wie ich in einem Wirtschafts magazin gelesen habe - der Zuschüsse, Fördermittel, Beihilfen, Subventionen etc. zuzuwenden, bis hin zur Sponsorensuche. Dann wird es immer drängender, uns auch in Sachen Öffentlichkeitsarbeit professioneller aufzustellen. Wir haben also wirklich alle Hände voll zu tun ...

Genauso haben wir es uns ja alle gewünscht! Und dass die Gründung einer Lebens- und Arbeitsgemeinschaft, um dort ein „Heilungsbiotop“ für Jung und Alt entstehen zu lassen (wie es die Gemeinschaft Tamera in Portugal nennt), kein Kinderspiel wird, war uns klar. Nur wollen wir auf der anderen Seite unterwegs auf keinen Fall über den ganzen bürokratischen und strukturellen Notwendigkeiten unsere Leichtigkeit verlieren.

#### Wer kann unterstützen?!

Was wir auf jeden Fall haben werden, ist jede Menge Platz und noch viel Raum für neue Menschen, ihre Ideen und Tatkraft. Wenn Sie also jemanden kennen, der oder die uns in den oben genannten Bereichen unterstützen möchte - Finanzen, Betriebswissenschaft allgemein, Bau und Energie, Handwerk usw. - wären wir sehr dankbar. Über unsere Webseite [www.gemeinschaft-sonnenwald.de](http://www.gemeinschaft-sonnenwald.de) erreichen Sie uns!

Gabriele Gack-Thomas

## Aus unserem Verein

### go nord! am Wiener Platz in Feuerbach

Die von Wabe initiierte Interessentengruppe wurde zugelassen im Bewerbungsverfahren der Stadt Stuttgart um das Baugrundstück. In der Gruppe sind vor allem Interessenten für eine Mietwohnung, die kein Eigentum selbst finanzieren können. Deshalb wurden im letzten halben Jahr verstärkt Wohnbaugenossenschaften und auch Bauträger angefragt, ob sie bereit wären, an diesem Standort Mietwohnungen für eine gemeinschaftliche Wohngruppe zu bauen. Leider fand sich bisher keine Genossenschaft dazu bereit. Deshalb kann dieses Projekt derzeit nicht weiter verfolgt werden. Wir bedauern es sehr, dass so wenig Bereitschaft besteht, mit zukünftigen Nutzern zusammen ein innovatives, gemeinschaftliches Wohnkonzept zu entwickeln. Wir werden uns dennoch weiter darum bemühen.

Kurt Kühfuß

## Veranstaltungen - Termine - Hinweise

### **Bundesverband Baugemeinschaften e. V. Jahrestagung »Synergien im Quartier« am 15. und 16. Juni 2018 in München**

Die Jahrestagung 2018 findet am Freitag, 15.6. und Samstag, 16.6. in München im Projekt „WagnisArt“ der Wagnis e. G. statt. Schwerpunkte werden die Synergien von Wohnprojekten im Quartier und der Austausch zu aktuellen Baugemeinschaftsthemen sein. Tagungspartner ist die Mitbauzentrale der Stadt München. Anmeldungen bzw. Reservierungen sind unbedingt bis 15. Mai 2018 erforderlich unter: [https://www.bv-baugemeinschaften.de/fileadmin/pdf/Fachtagung\\_Muenchen\\_2018/BVBaugemeinschaften\\_Tagung\\_2018\\_.pdf](https://www.bv-baugemeinschaften.de/fileadmin/pdf/Fachtagung_Muenchen_2018/BVBaugemeinschaften_Tagung_2018_.pdf)  
Veranstaltungsort: Raum „Lizholzky“ von WagnisArt am Domagpark, Winterstr. 7-16, 80807 München

Die vorläufige Planung sieht vor:

#### **Freitag, 15. Juni von 10.00 bis 18.00 Uhr**

Beginn mit Besichtigungen der Wohnprojekte im Domagpark;

Einführung in die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen und die Förderung von Baugemeinschaften durch die Stadt München; Synergien durch die Quartiersgenossenschaft Domagpark;  
Besichtigung weiterer Projekte;  
anschließend gemeinsames Abendessen

#### **Samstag, 16. Juni von 10.00 bis 18.00 Uhr**

Gesprächsgruppen zu aktuellen Themen mit Impulsvortrag und Schlussfolgerungen für die Prioritäten für die Arbeit des Bundesverbandes; ca. 15.00 Uhr Mitgliederversammlung

### **treffpunkt 50plus - Rotebühlplatz 28**

- 16. Mai 2018, 17.30 - 19.30 Uhr:  
**Stuttgarter Plattform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen**
- 20. Juni 2018, 17.30 - 19.00 Uhr:  
**Kontaktbörse der Stuttgarter Plattform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen**

### **Vereinsitzungen Wabe e. V.**

Unsere Wabe-Treffen sind öffentlich und finden immer um 19.00 Uhr im Generationenhaus Heselach statt:

- Montag, 07. Mai 2018 Mitgliederversammlung
- Montag, 02. Juli 2018 Wabe-Treffen
- Montag, 03. September 2018 Wabe-Treffen
- Montag, 05. November 2018 Wabe-Treffen

### **Wabe-Sprechstunde**

Für Interessent\*innen an selbstorganisierten, gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnprojekten bieten wir unsere Wabe-Sprechstunde an.

Sie findet jeden 1. Montag im Monat von 18.00 bis 19.00 Uhr statt - im Initiativenbüro (Erdgeschoss) des Gebrüder Schmid Zentrums im Generationenhaus Heselach, Gebrüder-Schmid-Weg 13, 70199 Stuttgart.

### **Literaturempfehlung** (s. Artikel auf Seite 6)

„FREIHAUS - Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen“, Herausgeber: Stattbau Hamburg, Bestellung über:

[www.stattbau-hamburg.de/index.php/freihaus-newsletter.html](http://www.stattbau-hamburg.de/index.php/freihaus-newsletter.html)

### Bild- und Fotonachweise:

- S. 1: 2x *Ambulante Hilfe e. V.* - S. 3: *Der Kesselhof*
- S. 4: *Die Stadtisten* - S. 5: *Nachbarschaftsgarten Stöckach e. V.*
- S. 6: *Ursula Meisser / Mehr als Wohnen*
- S. 7: *Gemeinschaft Sonnenwald Schernbach*



Postanschrift: **Wabe e. V.**

c/o. Petra Schneider  
Generationenhaus Heselach  
Gebrüder-Schmid-Weg 13  
70199 Stuttgart

E-Mail: [info@wabe-stuttgart.de](mailto:info@wabe-stuttgart.de)

Internet: [www.wabe-stuttgart.de](http://www.wabe-stuttgart.de)

**Wabe e. V.** ist ein gemeinnützig anerkannter Verein. Mitglieder engagieren sich ehrenamtlich. Spenden sind steuerlich abzugsfähig.

Bankverbindung:

GLS-Bank

IBAN: DE11 4306 0967 7001 8169 01

BIC: GENODEM1GLS

Kontakt: Petra Schneider, Tel.: 0711 / 2566033

E-Mail: [info@wabe-stuttgart.de](mailto:info@wabe-stuttgart.de)

### **Impressum**

Herausgeber: Wabe e. V.

Für den Inhalt verantwortlich:

D. Kunkel, K. Kühfuß, B. Lange, P. Schneider, S. Wirth

Auflage: 1.200 Exemplare / 26. April 2018

Druck: Druckhaus Stil, Stuttgart