



LAWAETZ-STIFTUNG

Stadtentwicklung und Projektmanagement

Informationen

Nachdruck der Broschüre:

Nr. 4 / 2002

In Zukunft besser wohnen: Wohnprojekte und Hausgemeinschaften



■ Die Lawaetz-Stiftung: Hilfe zur Selbsthilfe



Die **Johann Daniel Lawaetz-Stiftung** wurde 1986 von der Freien und Hansestadt Hamburg als gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts gegründet, um in verschiedenen arbeitsmarkt-, sozial- und stadtentwicklungspolitischen Aufgabenfeldern neue Wege zu beschreiten. Als intermediäre Organisation sind wir Bindeglied zwischen unseren Kunden und der Ebene von Politik und Verwaltung.

Unser Leitprinzip ist Hilfe zur Selbsthilfe: Wir mobilisieren das Potenzial an Selbsthilfe und Selbstorganisation von Menschen, Gruppen und Quartieren. Unsere Beratungs- und Betreuungsleistungen setzen bei den Voraussetzungen unserer Kunden an. Dabei nutzen wir bestehende Förderprogramme als Chance für neue Projekte.

In Zukunft besser wohnen: Wohnprojekte und Hausgemeinschaften

■ Der Arbeitsbereich: Stadtentwicklung und Projektmanagement

Unsere Zielgruppe sind Menschen aller Altersstufen mit Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen und/oder mit besonderen Wohnbedarfen. Für sie entwickeln wir als Baubetreuerin und Alternative Sanierungsträgerin der Freien und Hansestadt Hamburg bauliche Projekte, die an den jeweils individuellen bzw. gruppenspezifischen Ausgangslagen ansetzen. Wir sind konfliktstark und



auch vor Ärger scheuen wir nicht zurück: Wir haben gezeigt, dass wir Projekte auch gegen Widerstand verschiedener Seiten zum Konsens und zur Realisierung bringen können. Doch für den Erfolg bedarf es der gemeinsamen Anstrengung vieler Beteiligten, sowohl bei der Gruppe als auch in Politik und Verwaltung.

Unser Service beginnt mit einer kostenlosen Beratung und endet formal mit der Fertigstellung eines Projekts.

Doch auch danach fühlen wir uns den Projekten verbunden und unterstützen die Gruppen je nach Bedarf. Unser besonderes Engagement gilt den Menschen, die nur über ein geringes Einkommen verfügen und auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Speziell in den Quartieren der Sozialen Stadtteilentwicklung betreuen wir Wohn- und Hausgemeinschaftsprojekte für mehrfach benachteiligte Personen und junge Menschen in ungesicherter Perspektive. Wir entwickeln Alt- und Neubauprojekte für ältere und junge Menschen, für Alleinerziehende ebenso wie für Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen. In Zusammenarbeit mit sozialen Trägern erstellen wir Wohnraum für Ältere und Behinderte, chronisch und psychisch Kranke.

Das große Interesse an unseren Wohnprojekten für junge Familien zeigt, dass dieser von uns neu bearbeitete Sektor an Bedeutung gewinnt.

■ Wir bieten Ihnen Beratung und fachliche Unterstützung, wenn Sie

- ein Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen aufbauen wollen, sei es im Alt- oder Neubau
- eine Mietergruppe oder Hausgemeinschaft sind und mehr Eigenverantwortung wollen
- als gemeinnützige Organisation baufachliche Unterstützung benötigen
- als sozialer Träger neue Wohnformen entwickeln wollen
- ein leerstehendes, sanierungsbedürftiges Haus besitzen und dieses für eine gemeinschaftliche und/oder soziale Nutzung zur Verfügung stellen möchten.





■ Das Ziel: Lebensqualität in Gemeinschaft



Wohnprojekte und aktive Hausgemeinschaften sind eine praktische Widerlegung der vielfach beklagten Anonymisierung, Individualisierung und Vereinsamung unserer Gesellschaft. Sie sorgen für lebendige Nachbarschaften, für mehr Gemeinschaftlichkeit und für Integration. Sie schließen Versorgungslücken des Wohnungsmarktes, für die Bedürfnisse

abseits der Standardwohnung bestehen.

Die Ideen für gemeinschaftliche Projekte stammen aus der Hausbesetzer- und Wohngemeinschaftsbewegung. Doch schon bald folgten Wohngruppen älterer Menschen, die weder allein in Singlewohnungen leben, noch ihren Lebensabend in Altersheimen beschließen mochten.

Heute wird die Sehnsucht nach anderen Lebensformen geteilt von Alt und Jung, von Familien und Singles, von Frauen und Männern, von einkommensschwachen und gut verdienenden Menschen. Den Grad der Intensität von Gemeinschaftlichkeit und Individualität bestimmen die jeweiligen Gruppen, je nach ihren Bedürfnissen und den Möglichkeiten des Projektes.

Wohnprojekte und Hausgemeinschaften: Wofür sind sie gut, wo machen sie Sinn?



■ Die Frage: Neu- oder Altbau?

Diese Frage hängt sowohl von den Präferenzen der Gruppe als auch vom Angebot an Objekten und Grundstücken im gewünschten Stadtteil und nicht zuletzt vom Geldbeutel ab.

Im Regelfall nur in den sogenannten „Gebieten der Sozialen Stadtteilentwicklung“ und für einkommensschwache Gruppen kann das Hamburger Pro-

gramm „Bauliche Selbsthilfe mit Baubetreuung“ zur Anwendung kommen. Das Besondere daran ist, dass die notwendige Eigenleistung der Projektgruppenmitglieder nicht über Eigengeld, sondern über bauliche Selbsthilfeleistungen erbracht wird. Der so geleistete Finanzierungsbeitrag wird längerfristig auf die Miete angerechnet.



■ Der (lange) Weg zum Wohnprojekt: Was wir leisten

Projektentwicklung

In der Planungsphase eines Projektes betreuen wir zunächst die Nutzergruppen in Fragen der Gruppenfindung, der Selbstorganisation und der Zieldefinition: Bis ein loser Zusammenschluss von Menschen sich zum rechtsfähigen Verhandlungspartner gewandelt hat, ist einiges an Arbeit zu leisten!

Zum Bauvorhaben selbst sind in dieser Phase ein erstes Nutzungskonzept und erste Entwürfe zu erstellen. Ein Grundstück oder Objekt muss bereitstehen, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten müssen geklärt und im Zusammenhang damit die geeignete Rechtsform entwickelt werden. Es folgt über uns der Kontakt zu den Fachbehörden.

Mit dem Abschluss von Kauf-, Nutzungs- oder Erbbaurechtverträgen, Baubetreuungs- und Architektenvertrag tritt das Projekt in die verbindliche Phase. Das betrifft die Planung des Bauvorhabens ebenso wie seine Finanzierung, die Aufstellung von Organisations-, Termin- und Zahlungsplänen und schließlich die Abstimmung der Fördermodalitäten und Bewilligungen mit den Behörden.

Bauphase

Die Bauphase erscheint, verglichen mit dem Projekt-



entwicklungsprozess, fast wie ein Spaziergang, wäre da bei Altbauprojekten nicht handwerkliche Selbsthilfe zu leisten. Die Lawaetz-Stiftung übernimmt die Baubetreuung in technischer und finanzieller Hinsicht. Sie nimmt sämtliche Bauherrenpflichten wahr, koordiniert und berät alle Beteiligten, überwacht die Sicherheit auf der Baustelle, wirkt als Treuhänderin für die Abrechnung der öffentlichen Mittel und ist der professionelle Partner für behördliche Angelegenheiten sowie für die Wohnungsbaukreditanstalt.

Nachbetreuung

Die Nachbetreuung der Projekte nach Fertigstellung des Gebäudes zählen wir ebenfalls zu unseren Aufgaben. Dazu gehört beispielsweise die Einführung in die Gebäudeverwaltung. Bei vielen unserer Projekte wird diese von der Lawaetz-Service GmbH auf Grundlage einer weitgehenden Selbstverwaltung der Gruppen übernommen.

Aber auch wenn sich Konflikte im Projekt nicht intern lösen lassen und fachliche Unterstützung gebraucht wird, bieten wir diese an. Wir haben hierfür methodische Ansätze entwickelt, die besonders auf die positiven Erfahrungen der Gruppen für die Gestaltung gemeinsamer Zukunft aufbauen. Diese Leistungen bieten wir auch für nicht durch uns betreute Gruppen an.

■ Zukunftsaussichten für Wohnprojekte und Hausgemeinschaften

Die **Veränderungen** der politischen Rahmenbedingungen haben sich auch auf Wohnprojekte in Hamburg ausgewirkt. Aufgrund der angespannten Haushaltslage müssen seit Anfang 2002 Grundstücke und Bestandsgebäude aus dem städtischen Liegenschaftsvermögen zu Marktpreisen erworben werden. Dies ist für Projekte kaum zu leisten. Während die Förderung bisher aus einer Bauförderung und der Abgabe eines besonders günstigen Grundstücks bzw. Gebäudes bestand, gibt es angesichts dieser Entwicklung nur noch die Bauförderung. Zusammen mit dem schon länger bestehenden Mangel an geeigneten Grundstücken und Objekten hat das die Lage für neue Wohnprojekte verschärft.

Um der Grundstücksknappheit zu begegnen, arbeitet die Lawaetz-Stiftung einerseits an neuen Finanzierungsmodellen, andererseits eng mit Kirchengemeinden und



anderen Trägern zusammen. Wir entwickeln ständig neue Konzepte, um auch Menschen mit mittleren und höheren Einkommen als Investoren für sozial ausgerichtete Projekte gewinnen zu können.



■ Professionell und kreativ



Neben dem Arbeitsbereich **Stadtentwicklung und Projektmanagement** gibt es in der Lawaetz-Stiftung vier weitere Arbeitsbereiche:

1. Existenzgründungs- und Projektberatung

Der Arbeitsbereich Existenzgründungs- und Projektberatung bietet individuelle Gründungs- und Organisationsberatungen sowie Seminare für Einzelpersonen und Projektgruppen an, die arbeitslos oder von Arbeitslosigkeit bedroht sind. Darüber hinaus erfolgt eine Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln für die Existenzgründung.

2. Forschung & Entwicklung, Evaluation

Der Arbeitsbereich Forschung & Entwicklung, Evaluation analysiert die Programme und Maßnahmen des ESF und begleitet innovative arbeitsmarkt- und bildungspolitische Modelle mit sozialwissenschaftlichen Methoden.

Die Arbeitsbereiche der Lawaetz-Stiftung: Vernetzte Kompetenzen

3. Beratung und Programmcontrolling für den Europäischen Sozialfonds (ESF)

Das ESF-Team der Lawaetz-Stiftung berät und unterstützt interessierte Einrichtungen aus dem arbeitsmarktpolitischen Bereich in Hamburg, die Mittel aus dem ESF beantragen wollen. Ziel des Programms ist es, die Erwerbschancen von benachteiligten Menschen zu verbessern und den wirtschaftlichen Strukturwandel in den Regionen der Europäischen Union zu unterstützen.

4. Quartiersentwicklung und -management

In mehreren Hamburger Quartieren ist die Lawaetz-Stiftung als Quartiersentwicklerin tätig. Grundlage ist das „Programm zur Sozialen Stadtteilentwicklung“ für Stadtviertel mit wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Problemen. Die Lawaetz-Stiftung will dazu beitragen, die Lebensbedingungen in diesen Quartieren zu verbessern.

Darüber hinaus arbeiten wir aber auch mit Bundesministerien zusammen und leisten Unterstützung für

Bundesprogramme. Wir verfügen über viele und mehrjährige Erfahrungen in transnationalen Projektkontexten und sind aktives Mitglied im Metronet, einem Zusammenschluss von europäischen Städten / Regionen.

Sämtliche Arbeitsbereiche der Lawaetz-Stiftung sind miteinander vernetzt. So kann z.B. die Schaffung von Wohnraum mit Qualifizierung und / oder Existenzgründungen verbunden werden.



■ Wohnreform eG: Träger-Genossenschaft für Hausgemeinschaften

Die Gründung der Wohnreform eG in Hamburg ist eine Antwort auf die ungebremste Nachfrage nach selbstbestimmten Nachbarschaften, wie sie sich u.a. alljährlich auf den Hamburger Wohnprojekttagen zeigt. Wohnreform ist eine „Dachgenossenschaft“, der sich Gruppen, die gemeinschaftlich wohnen wollen, anschließen können. Die Rechtsform der Genossenschaft verbindet dabei demokratisch verfasstes Gemeinschaftseigentum und Schutz des Wohnraums vor Spekulation mit wirtschaftlicher Sicherheit für das einzelne Mitglied.

Ein Bewirtschaftungsvertrag zwischen Hausgemeinschaft und Genossenschaft regelt die jeweiligen Rechte und Pflichten. Mitglieder, die noch keiner Hausgemeinschaft angehören, haben die Gelegenheit, unter dem Dach der Wohnreform ihre Projekte zu entwickeln.

Das Startprojekt der Wohnreform heißt StattSchloss in der Unzerstraße (Altona-Altstadt). Hier entsteht in 23 Wohnungen eine selbstorganisierte, aktive Nachbarschaft von Menschen verschiedener Generationen und Lebensformen. Im selben Gebäude erstellt die Evangelische Stiftung Alsterdorf 11 Wohnungen für Behinderte.

Die Wohnreform eG freut sich über weitere Gruppen und Einzelmitglieder, die ihre Träume vom selbstbestimmten Wohnen zusammen und mit anderen Hausgemeinschaften unter dem genossenschaftlichen Dach von Wohnreform verwirklichen wollen.

Weitere Informationen:

Lawaetz-Stiftung, Christian Diesener
 Amandastr. 60, 20357 Hamburg
 Tel.: 040 - 43 29 33 03, Fax: 040 - 43 29 33 10
diesener@lawaetz.de



V.i.S.d.P.: Karin Schmalriede,
geschäftsführender Vorstand,
Tel. 040 / 43 29 33 - 11,
eMail: schmalriede@lawaetz.de

■ Unser Team für Wohnprojekte und Hausgemeinschaften

15 Jahre Erfahrung im Projekt- und Baumanagement geben Sicherheit: Wir haben für die Lösung von Problemen die nötige Fachkompetenz. Unser Team setzt sich aus MitarbeiterInnen verschiedener Berufsrichtungen zusammen. So verfügen wir über die Beratungskompetenz, um unsere Kunden sowohl in der Planungs- als auch in der Bauphase zu begleiten. Unsere Bauingenieure und Architekten stellen das Planungs- und Baufachwissen, Wohnungskaufleute die kaufmännische und wohnungswirtschaftliche Kompetenz. Juristen ebenso wie Sozialwissenschaftler zählen zu unserem Team. Denn die Projektentwicklung bei Wohn- und Hausgemeinschaftsprojekten wirft oft neben den baufachlichen auch sozial- und gesellschaftspolitische, vertrags-

und gesellschaftsrechtliche und schließlich auch rein menschliche Probleme auf!

Wer sich intensiver mit der Materie Wohn- und Hausgemeinschaftsprojekte beschäftigen möchte, findet umfangreiche Informationen und Anregungen in folgenden Broschüren:

Leitfaden für Wohnprojekte,

Hg. Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, 2. aktualisierte Auflage: März 2001

Leitfaden für VereinsgründerInnen,

Hg. Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, 1. Neuauflage: September 2001



Know-how für kreative Lösungen

Sollten Sie unsere Unterstützung oder weitere Informationen benötigen, freuen wir uns auf Sie!

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung

Neumühlen 16-20
22763 Hamburg
Tel. 040/398412-0
Fax: 040/397548

AnsprechpartnerInnen

Karsten Wagner
Tel.040/398412-32
wagner@lawaetz.de

Gisela Zeisberg

Tel. 040/398412-34
zeisberg@lawaetz.de

Redaktion: Jörg Helmedach, Gisela Zeisberg; Hamburg 2002

Gestaltung der Broschüre: Mathias Fahrig Grafik und Medienservice, Tel. 040 / 39 90 89 70

Fotos: Lawaetz Stiftung, Stadtteilarchiv Ottensen (Seite 2), Stefanie Ritter (Seite 8)