

# B12 – Erfolgreiches Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen im Bestand

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel

Die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG in Kassel hat sich auf die Herausforderungen der Zukunft eingestellt und durch ein umfassendes Quartierskonzept auf die Auswirkungen des demographischen Wandels für das Leben in den Wohnquartieren und die zunehmende Vielfalt an Lebensentwürfen reagiert. Insbesondere durch das Angebot von neuen Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen ist die soziale Aufwertung ehemals problematischer Quartiere gelungen. Besonders erfolgreich war dabei das Kooperationsprojekt „B12“ zum gemeinschaftlichen Wohnen in der Bardelebenstraße im Kasseler Stadtteil Kirchditmold.

Bei der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG in Kassel (kurz: 1889) hat man die Zeichen der Zeit erkannt und sich auf die Herausforderungen der Zukunft eingestellt. Schon früh hat sich die Wohnungsgenossenschaft mit der zunehmenden Vielfalt an Lebensentwürfen und insbesondere den Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnquartiere beschäftigt, auch weil innerhalb der eigenen Mieterschaft eine deutliche Überalterung festzustellen ist.

1889  
Vereinigte Wohnstätten

Die Herausforderungen erfordern eine umfassende und langfristige Quartiersentwicklung, sodass man sich frühzeitig ein umfangreiches und integriertes Quartierskonzept verordnet hat. Ein Konzept, in dem insbesondere das nachbarschaftliche Zusammenleben eine wesentliche Rolle spielt, um insbesondere die so wichtige Einbindung der Bewohner und Bewohnerinnen in die Quartiersentwicklung zu fördern.

## Das Quartierskonzept der 1889

Das Quartierskonzept der 1889 basiert dabei auf vier Säulen: bauliche Maßnahmen, sozialpädagogische (Alten-)Beratung, professionelle Steuerung der Vernetzung der

Akteure im Stadtteil und Umstrukturierung der genossenschaftlichen Verwaltung.

Die baulichen Maßnahmen erfolgen in Form von individuellen Wohnungsanpassungen bis hin zur barrierefreien Modernisierung ganzer Gebäude. Darüber hinaus werden bestehende Quartiere durch familiengerechten Wohnraum ergänzt. Neubauvorhaben werden grundsätzlich barrierefrei ausgeführt.

**„Die größte Herausforderung der Zukunft liegt in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Bestände. Hier liegt das Potenzial, um Antworten auf die Vielfalt der heutigen Lebensentwürfe geben zu können.“**

*Karin Stemmer, Leitung Bestandsmanagement, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG*

Parallel werden die sozialen Beziehungen im Quartier gestärkt. Vor Ort wird eine soziale Kontrolle im positiven Sinne eines „aufeinander Achtens“ und der gegenseitigen Hilfe etabliert, da für viele Bevölkerungsgruppen klassische (z.B. kommunale) Hilfeangebote zu hohe Zugangsbarrieren

haben bzw. nicht finanzierbar sind. Über einen Nachbarschaftshilfverein, der mittlerweile in vier Stadtteilen auch in Büros mit täglicher Personalpräsenz vertreten ist, werden Angebote für alle Altersgruppen (Senioren, Kinder/Eltern) umgesetzt.

## Umsetzung im Stadtteil Kirchditmold

Das Quartierskonzept der 1889 wurde zuerst im Stadtteil Kirchditmold implementiert und in der Folge auf weitere Stadtteile von Kassel ausgedehnt. Dabei handelt es sich überwiegend um Stadtteile mit einem Ge-

bäudebestand aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Vereinzelt finden sich in den Quartieren auch noch Bauten aus der Vorkriegszeit.



Karin Stemmer

Die 1889 bewirtschaftet in der ehemaligen Arbeitersiedlung in Kirchditmold einen eigenen Bestand von etwa 800 Wohnungen. Die Haushalte sind von eher niedrigen Einkommen und einer gemischten Sozialstruktur geprägt. Dennoch gehört das Viertel nicht zu den problematischen Quartieren in Kassel, da bereits seit mehreren Jahren



B12 Hausbewohnerinnen auf ihren Balkonen



Forschungsgebiete des ExWoSt-Projektes  
„Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ in Kassel

Aufwertungsmaßnahmen initiiert werden, um einer negativen Entwicklung entgegenzuwirken. Der Stadtteil zeichnet sich durch ein grünes und familienfreundliches Wohnumfeld aus. Durch das Angebot von neuen Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen sollte das Quartier vor allem sozial aufgewertet werden.

Im Quartier in Kirchditmold wurden dazu z. B. Bestandsgebäude modernisiert, um den heutigen Bedürfnissen verschiedener Haushaltstypen gerecht zu werden. Durch ein breites Angebotsspektrum und Mitwirkungsmöglichkeiten der zukünftigen Bewohner sollte so eine stabile und einkommensstärkere Nachfragegruppe (u. a. Familien) mobilisiert und damit die Sozialstruktur und das Image des Quartiers gestärkt werden. Durch den Umbau von Bestandswohnungen, entsprechend der Bedürfnisse verschiedener Interessentengruppen, die zusammen wohnen wollen, ist die 1889 einen neuen Schritt in der Zusammenarbeit mit zukünftigen Bewohnern des Quartiers gegangen.

### B12 – mehr als nur ein gemeinschaftliches Wohnprojekt

Besonders erfolgreich waren die Bestandsveränderungen in der Kirchenditmolder Bardelebenstraße, wo die Genossenschaft gemeinsam mit einer Gruppe von acht Frauen, die gemeinschaftlich leben wollten, ein Konzept für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt „B12“ entwickelt hat.

In einem intensiven Kommunikations- und Abstimmungsprozess wurde das Haus in der Bardelebenstraße 12 unter Berücksichtigung der Wünsche der Frauen im Alter von 30 bis Anfang 50 Jahren nach individuellen Grundriss- und Ausstattungswünschen umgebaut. Umgesetzt wurden zwischen 2006 und 2008 Wohnungen zwischen

60 und 130 m<sup>2</sup> Größe sowie eine Gemeinschaftswohnung im Erdgeschoss, die auch als Gemeinschaftsraum fungiert.

**„Die 1889 hat den Ruf, ungewöhnliche Wohnideen umzusetzen. Dies tun wir nicht aus Selbstzweck, sondern um sozial und ethisch gemischte Quartiere mit breitgefächerten Wohnungsangeboten und einem sozialen Mehrwert zu erreichen.“**

Karl-Heinz Range, Vorstand,  
Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Vorverträge wurden mit der Gruppe nicht geschlossen, da durch eine lange und intensive Zusammenarbeit eine entsprechende Vertrauensbasis geschaffen wurde. Außerdem wurden die Wohnungen so gestaltet, dass eine Vermietung an andere Bewohner ohne weiteres möglich gewesen wäre.



Karl-Heinz Range

Die Mieterinnen zahlen eine Kaltmiete von 5,05 Euro/m<sup>2</sup> und haben jeweils Genossenschaftsanteile in Höhe von 1.240 Euro erworben. In einer zusätzlichen Vereinbarung werden der Hausgemeinschaft für zehn Jahre der Mietpreis und das alleinige Belegungsrecht für die ersten drei Monate nach Ablauf der Kündigungsfrist einer Wohnung garantiert. Für diesen Zeitraum trägt die Gruppe das Mietausfallrisiko.

Für die Anmietung der Gemeinschaftswohnung hat die Gruppe im Frühjahr 2008

einen Verein (B12 – Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens e.V.) gegründet. Im Rahmen des Vereins sind die Frauen auch über ihr gemeinschaftliches Wohnprojekt hinaus aktiv. Sie bekennen sich bewusst zu den Aufwertungszielen der Genossenschaft für den Stadtteil und suchen nach Möglichkeiten der Vernetzung im Quartier. So wurden beispielsweise Kontakte zum Nachbarhaus hergestellt und ein gemeinsames Musizieren initiiert.

### Signalwirkung für die Belebung des Quartiers

Durch ihr Engagement stärkt die Frauengruppe das Leben im Quartier und unterstützt somit die von der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG beabsichtigte positive Wandlung des Quartiersimages. Gleichzeitig hat deren umfassendes Engagement eine Signalwirkung für die Belebung der gesamten Siedlung ausgelöst, sodass auch in den anderen Wohnhäusern der Bardelebenstraße gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert werden.

Die Vorteile dieses Projektes für das Wohnungsunternehmen liegen dabei auf der Hand. Durch die feste Nachfragegruppe entsteht kein Vermietungsrisiko, das Projekt hat eine positive und nachhaltige Strahlkraft ins Quartier und der Standort wird gleichzeitig aufgewertet.

Gleichzeitig hat die kooperierende Gruppe den Vorteil der Finanzierungssicherheit sowie eine deutliche Entlastung in Fragen der Bautechnik und bei etwaigen Rechtsfrage – und sie genießt für einen klar definierten Zeitraum das Belegungsrecht.

Weitere Informationen zu dem Wohnprojekt finden sich im Internet unter [www.b12-kassel.de](http://www.b12-kassel.de)