

# Umbrüche bieten Chancen

ein Beitrag von Jürgen Ludwig,

UMZ Arnstadt /Ilmenau

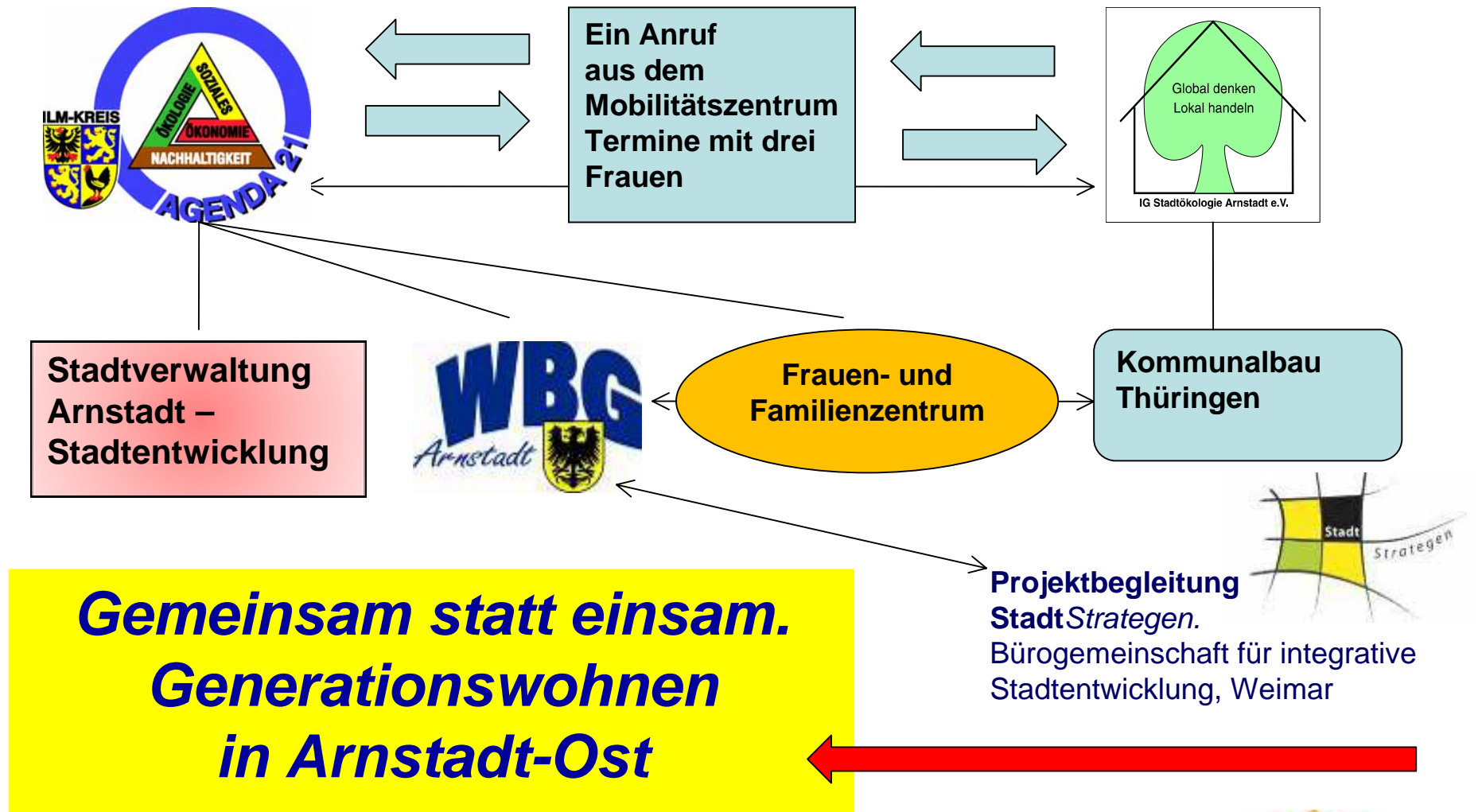
Forum Nachhaltige Kommunalentwicklung

Magdeburg, 10. September 2009

**Gemeinsam statt einsam.** Generationswohnen in Arnstadt-Ost

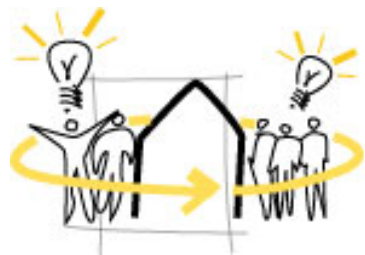


# Eine Idee wird geboren



# So fing es an ...

Oktober 2005



Januar 2006



Februar – Juli 2006



**Gemeinsam statt einsam.** Generationswohnen in Arnstadt-Ost





**Gemeinsam statt einsam.** Generationswohnen in Arnstadt-Ost



## Standort im Quartier



**Gemeinsam statt einsam.** Generationswohnen in Arnstadt-Ost



## Zeitlicher Ablauf



- Ende 2005** „Gemeinsam statt einsam“ - private Initiative Arnstädter Bürger
- Anfang 2006** WBG der Stadt Arnstadt mbH wird als Partner gewonnen, Objektauswahl, erste Ideen öffentlich diskutiert
- Herbst 2007** partizipativer Planungsprozess beginnt mit fachlicher und kommunikativer Projektbegleitung
- 2008** Ausführungsplanung, öffentliche Ausschreibung, Leistungsvergabe
- 2009** Realisierung, Einzug zum Ende des Jahres

So ging es weiter ....

**Juli 2006 – Herbst 2007**

## **Der Initiativkreis und die Gruppe an Interessierten, Mitstreitern und Förderern wächst zunehmend**

- 3 Personen und das Mobilitätszentrum - ca. 30 Privatleute
- das Umwelt-Medienzentrum Arnstadt/Ilmenau der IG Stadtökologie Arnstadt e.V. / Regionalstelle Agenda 21 Mittelthüringen
- Arnstädter Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG)
- das Frauen- und Familienzentrum Arnstadt (FFZ)
- Vertreter / Vertreterinnen der Stadtverwaltung
- Seniorenbeirat der Stadt Arnstadt

# Wohnwünsche und Vorstellungen der Mietinteressenten

*Wie kann das Leben in einem Mehrgenerationenhaus unter dem Motto „Gemeinsam statt einsam“ aussehen?*

## Soziales

- Gemeinschafts- und Solidarcharakter
- selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung
- gut nachbarschaftliches Verhältnis
- Generationenübergreifendes Wohnen
- unterschiedliche Wohnungsgrößen



*Welche baulichen  
Rahmenbedingungen  
benötigt das  
Mehrgenerationen-  
wohnhaus?*

## **Bauliches**

- gemeinschaftlich zu nutzende Räume
- barrierefreie Wohnungen und Zuwegung
- behindertengerechte Wohnungen nach DIN 18025-1
- Abstellmöglichkeiten für Rollstühle im Untergeschoss
- Ladestation für elektrische Rollstühle

*Welche baulichen  
Rahmenbedingungen  
benötigt das  
Mehrgenerationen-  
wohnhaus?*

## **Bauliches**

- alle Räume mit Fenster, jede Wohnung mit Balkon
- Grünanlagen (Erhaltung durch Eigeninitiative) und dekorative Fassade (Blumenkästen)
- Sicherheit , offen und doch abgeschlossen
- Nachvermietbarkeit der Wohnungen muss gesichert sein

*Wie viel Miete können und wollen wir uns leisten?  
Welchen Standard kann man dafür erwarten?*

## Finanzielles

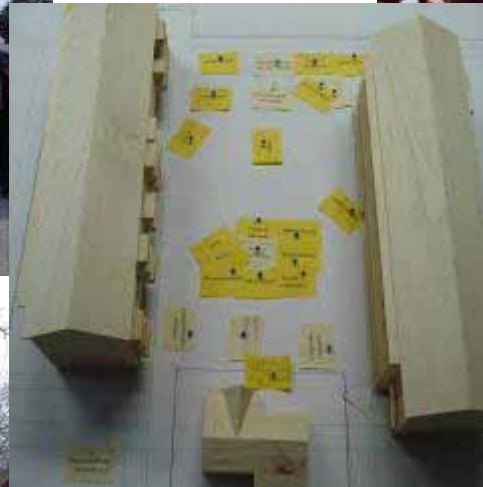
- bezahlbare Mietwohnungen (ca. 5 € kalt/m<sup>2</sup>)
- höchstmögliche energetische Optimierung im Rahmen des vertretbaren Kostenaufwandes zur Minimierung der „zweiten Miete“

## Interaktive Beteiligung

- Interessentenwerkstätten
- verschiedene Arbeitsgruppen
- Projektstammtische / Feste
- Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnprojekten / Exkursion



# Beteiligungsformen



**Gemeinsam statt einsam.** Generationswohnen in Arnstadt-Ost



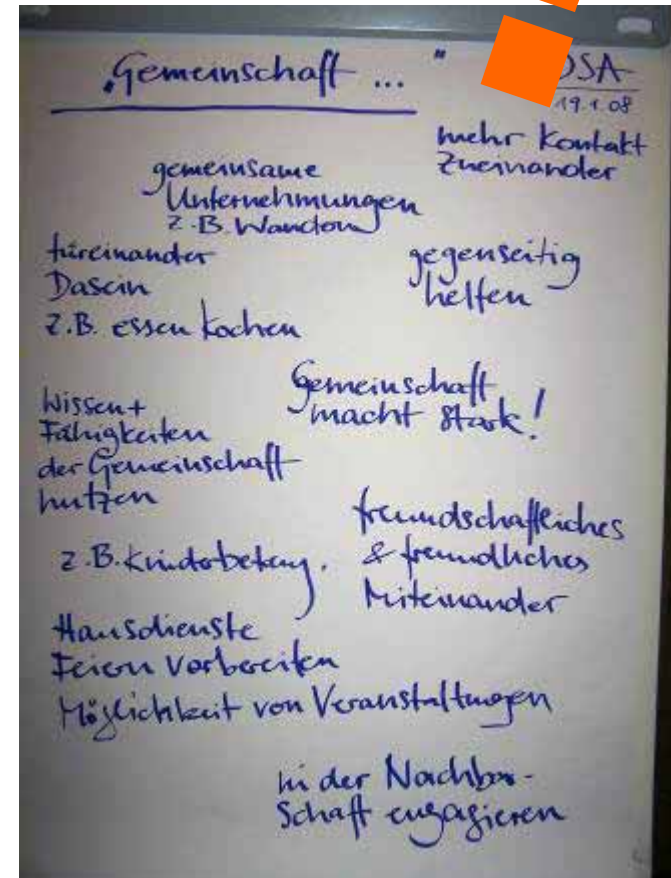


**Wohnwünsche werden diskutiert.**

Was heißt „Gemeinschaft“?

Wie soll das „Für- und Miteinander“ aussehen

Wie wird es geregelt?



# Ideen und Ziele der Mietergemeinschaft (Sept. 08)

... im Rahmen der persönlichen Möglichkeiten jedes/r Einzelnen:

wird von allen Mitbewohnern erwartet:

- Bereitschaft, Verantwortung für das Wohnprojekt zu übernehmen
- gegenseitige Rücksichtnahme
- gegenseitige Hilfe und Unterstützung im Alltag (jedoch keine Betreuungs- und Pflegeleistungen!)
- Mitverantwortung für Sauberkeit im Wohnprojekt
- Bereitschaft zur Mitgestaltung des Zusammenlebens
- Bereitschaft zur kommunikativen und respektvollen Auseinandersetzung mit allen Mitbewohnern



# Öffentlichkeitsarbeit



**Gemeinsam statt einsam.** Generationswohnen in Arnstadt-Ost

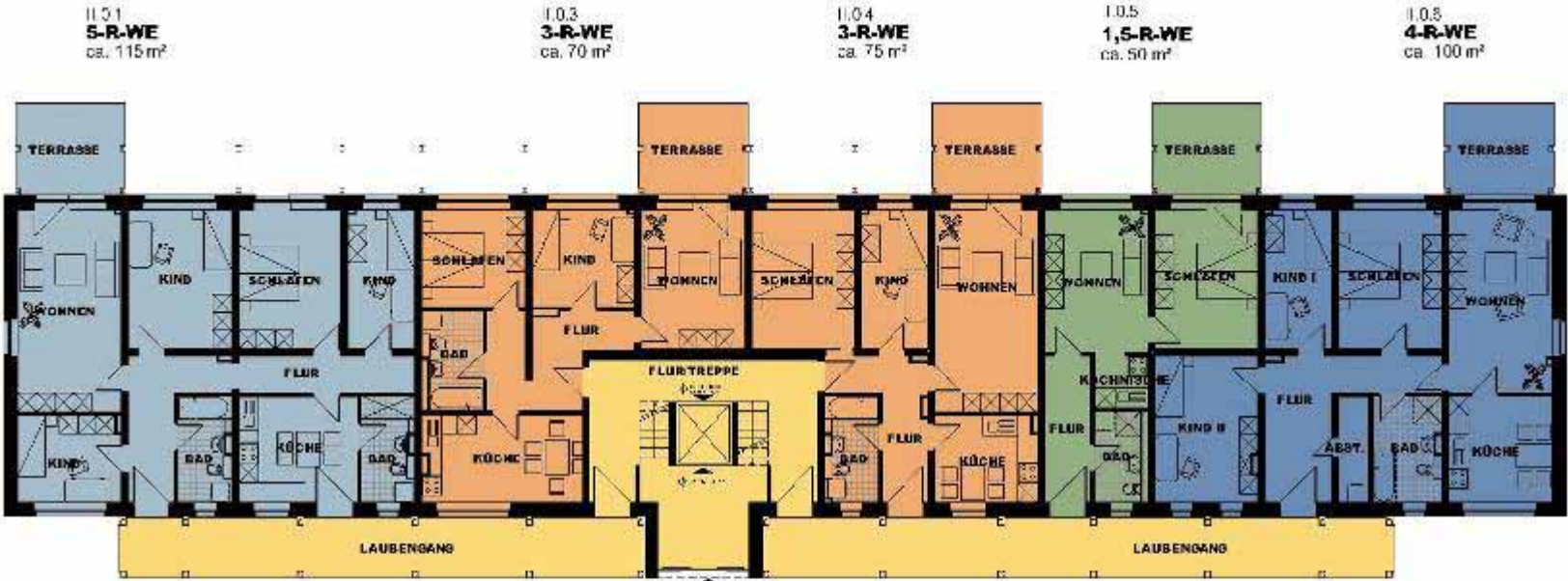


# Freiraumplanung



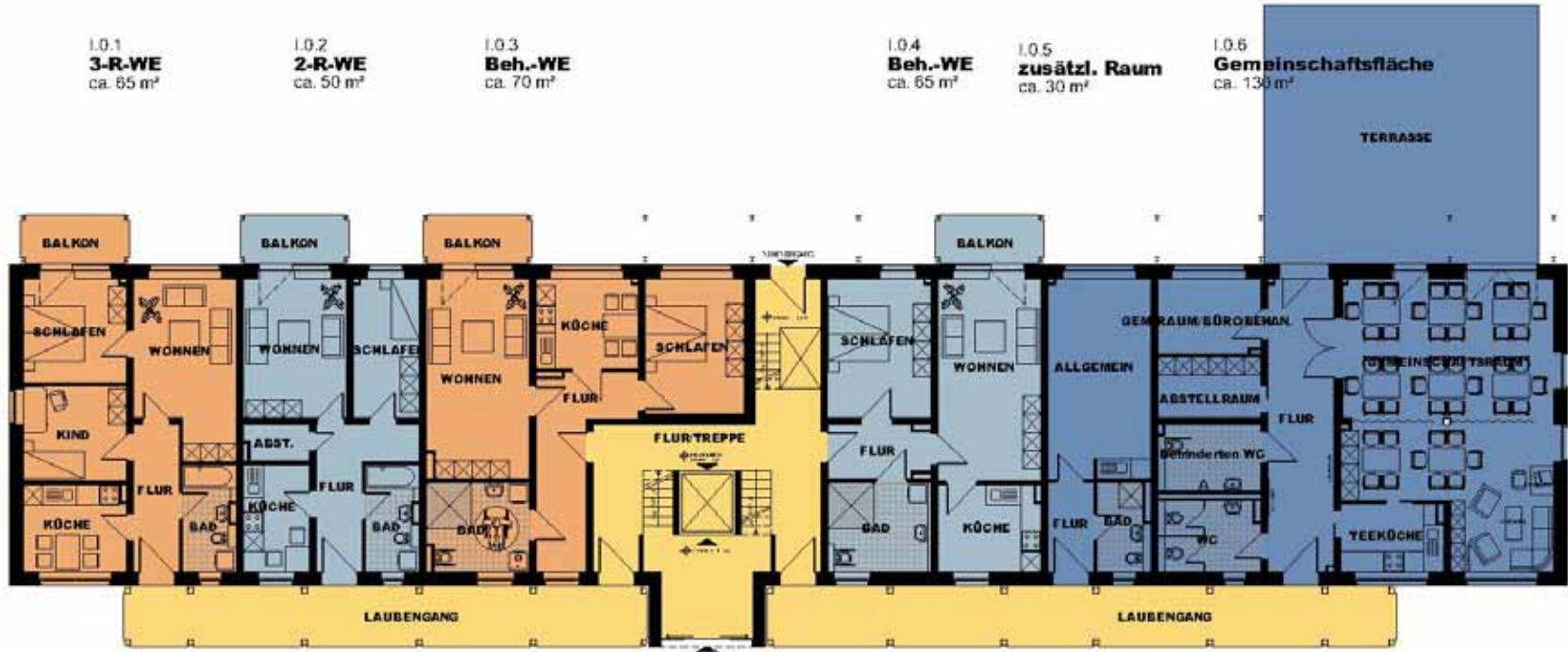
- Laubengänge = Erschließungs- und Kommunikationsflächen
- Individuelle Balkone = private Rückzugsräume
- Haus 2: Terrassen im EG mit kl. Garten = Familienwohnen
- Gemeinschaftsterrasse = Treffpunkt und Kommunikationsort
- Differenzierte Freiräume für Spiel / Aufenthalt / Ruhe / Erholung / Betätigung, ...

# Grundrissbeispiel Erdgeschoss Haus 2



HAUS 2 - ERDGESCHOSS

# Grundrissbeispiel Erdgeschoss Haus 1



HAUS 1 - ERDGESCHOSS

## 52 WE mit individuellen Grundrissen

1 ½ - Raum – Whg. mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wfl.

2 - Raum – Whg. mit ca. 55 - 70 m<sup>2</sup> Wfl.

3 - Raum – Whg. mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wfl.

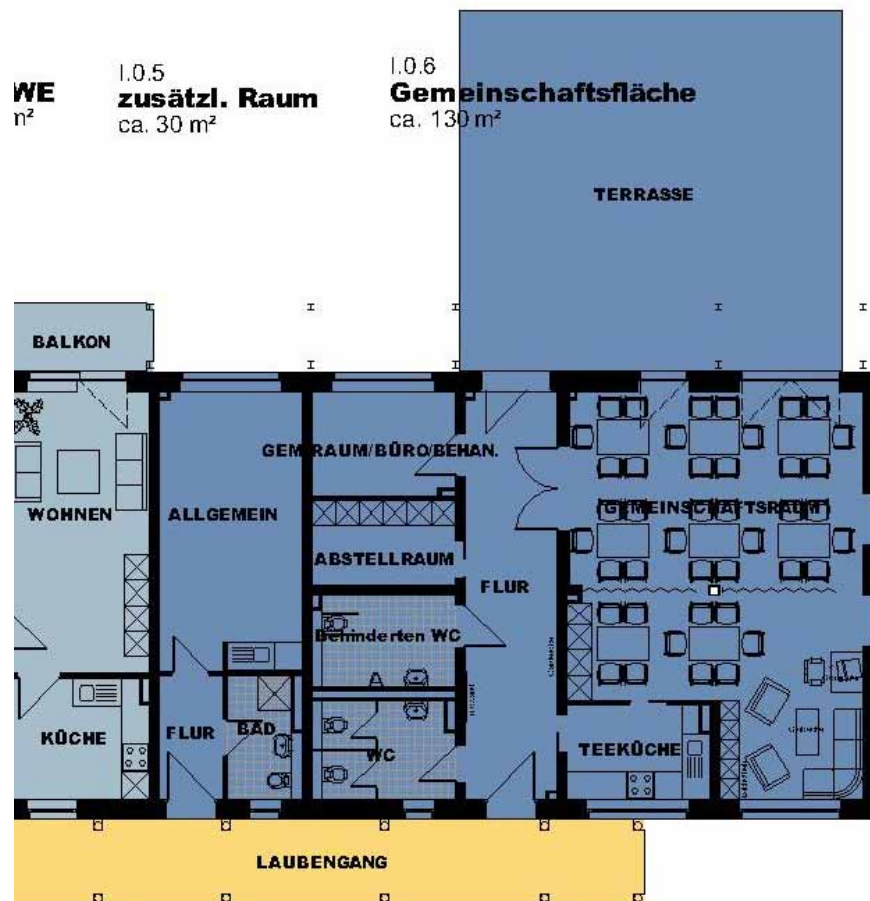
4 – Raum – Whg. mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wfl.

5- Raum – Whg. mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wfl.

Gemeinschaftsräume: ca. 130 m<sup>2</sup> Wfl.

Miete: 5,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Nebenkosten und 16,- € Pauschale pro Monat und Mietpartei für Gemeinschaftsräume

# Grundriss Gemeinschaftsräume, Haus 1 EG



- 3 variabel nutzbare Räume
  - 1 teilbarer Raum: ca. 60 m² Nfl.
  - 1 Raum für Büro / Besprechungsraum: ca. 8 m² Nfl.
- rollstuhlgerechte WCs
- Partyküche
- Couchecke

**Ansprechpartnerin bei der  
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt  
Arnstadt mbH:**

**Frau Claudia Engelhardt**

**Ruf: 03628 930523**

**E-Mail: [info@wbg-arnstadt.de](mailto:info@wbg-arnstadt.de)**



**Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost**



# Die zukünftige Mietergemeinschaft

- bisher 31 verbindliche Mietparteien bestehend aus insgesamt 53 Personen  
Stand: 08/2009
  
- Altersstruktur
  - Altersdurchschnitt ca. 60 Jahre
  - 11% Kinder und Jugendliche
  - 11% 30-50 Jahre
  - 22% 50-60 Jahre
  - 44% 60-70 Jahre
  - 22% über 70 Jahre
  
- Familien / junge Leute
  - 1 Alleinerziehende mit einem Kind
  - 1 Familie mit 2 Kindern + 2 Großmüttern
  - 1 Familie mit 3 Kindern
  
- Organisationsform „Mietergemeinschaft“





## Lokales Netzwerk

- Umwelt-Medienzentrum Arnstadt/Ilmenau der IG Stadtökologie Arnstadt e.V.  
Nachhaltigkeitszentrum Mittelthüringen
- Frauen- und Familienzentrum Arnstadt (FFZ)
- Mobilitätszentrum
- Seniorenbeirat der Stadt Arnstadt
- Vertreterinnen der Stadtverwaltung
- Direkt e.V.
- Marienstift
- Selbständig Tätige im Bereich Gesundheit
- KiTa

Angestrebte Erweiterung

- Schulen (Gymnasium und Förderschule)
- Handel und Dienstleistung im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung



## Kurze Wege

### In ca. 500 Meter Entfernung:

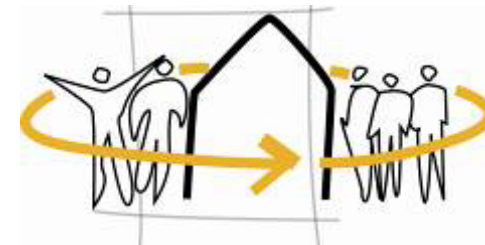
- Handelseinrichtung, Bushaltestellen,
- 2 Gaststätten, Geraaue,
- Gymnasium, Turnhalle, Sportplatz
- Kindergarten, Sonderschule

### In ca. 1.000 Meter Entfernung:

- Stadtpark / Schloßgarten,
- Festplatz der Stadt,
- Ärztehaus Arnstadt,
- Bahnhof,
  - Stadtzentrum und weiterer Handel sowie diverse Dienstleister

## So geht es weiter bis zum Einzug **Ende 2009**

- Kooperationsvereinbarung mit WBG
- Gemeinschaftsräume und -flächen:  
Gestaltung / Ausstattung
- Vereinsgründung?
- Aufbau von Kooperationen im Quartier
- Weitere Suche nach Gleichgesinnten
- Gegenseitiges Kennen lernen –  
Vertrauen schaffen –  
Selbstorganisation stärken



## Im Unterschied zu üblichen Mietwohnungen können die Bewohner Einfluss nehmen ...

- auf die konzeptionelle Entwicklung des Projektes,
- auf die Neuvermietung von Wohnungen  
- *Kooperationsvertrag mit der WBG*
- auf die Nutzung und die selbstorganisierte Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume und -flächen

**Noch Baustelle,  
aber die  
nächsten Termine  
stehen fest:**

**19. September:**

**Tag der offenen Tür**

**Ende November /  
Anfang Dezember:**

**Einzug  
der ersten Mieter**



**Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost**





**Gemeinsam statt einsam.** Generationswohnen in Arnstadt-Ost





**Handel, Versorgung, Dienstleistung, Umfeldgestaltung  
beim Stadtumbau in Arnstadt gibt es noch viel zu tun – gemeinsam wird es  
geschafft werden**

**Gemeinsam statt einsam.** Generationswohnen in Arnstadt-Ost





**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksam  
keit**



**kommen Sie  
doch mal in das  
über 1300 Jahre  
junge Arnstadt**