



GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE



GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE

*Zum Sprachgebrauch in dieser Broschüre:
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige
Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers
(m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten
gleichermaßen für alle Geschlechter.*

*Erläuterung:
WBS = Wohnberechtigungsschein für mit öffentlichen Mitteln
geförderten Wohnungsbau*

Inhalt

Vorworte

Matthias Peck, Dezernent der Stadt Münster 6
Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau 7



Vom Märchen zur Realität

Die Bremer Stadtmusikanten: Selbstinitiiertes Wohnprojekt 9



Eine beruhigende Perspektive

Platanenhof: Mehrgenerationenwohnen um die Sebastiankirche 11



Sozial, selbstverwaltet – und mit eigener Energie

Ecke Breul/Tibusstraße: Alternatives Wohnprojekt 13



Schon vor der Planung beteiligt

Wohnhof Delstrup: Mehrgenerationenwohnen in Gremmendorf 15



Markantes Haus mit hohem Symbolwert

Greverer Straße 31: Besetztes Haus, heute selbstverwaltet 17



Die Nachbarn gehören zur Familie

Gemeinsam Wohnen von Alt und Jung in Mecklenbeck 19



Städtisches Wohnen im Herzen des Quartiers

Südviertelhof: Genossenschaftliche Selbstverwaltung 21



Vom Wohnprojekt zur guten Nachbarschaft

Greverer Straße 53/55: (Ehemaliges) Frauenwohnprojekt 23



Ein Grundstück als Startschuss

Die Hiltruper Wohn-Genossenschaft (HilWoGe) 25



Neue Familien brauchen neue Wohnformen

Brockmannstraße: Modellprojekt
für Wohnbedürfnisse Alleinerziehender 27



Wieder ein eigenes Zuhause finden

Dreifaltigkeitskirche: Wohnen 60plus (I)
für ehemals wohnungslose Menschen 29



Fortschreibung einer Erfolgsgeschichte

Yorkhöfe: Wohnen 60plus (II) für ehemals wohnungslose Menschen 31



Spielraum lassen – das ist das ganze Geheimnis

Casa Mauritz: Wohngemeinschaft demenziell erkrankter Menschen 33



Balance von Nähe und Eigenständigkeit

Irmgard-Buschmann-Haus: Demenziell
erkrankte Menschen und Angehörige 35



Älter werden in vertrauter Umgebung

Culmer Straße/Coerde: Seniorenwohnen mit Anschluss an Betreuung ... 37



Eingebettet in einen lebendigen Stadtteil

Josef-Beckmann-Straße: Wohngruppe für Menschen
mit geistiger Behinderung 39



Mitten drin im Gartenwohnen

Ein Ausblick: Das „Gemeinschaftshaus“ im künftigen York-Quartier 41

**Eine breite und vielfältige Palette –
nicht die eine Wohnform für alle!**

Im Gespräch: Dr. Christian Jaeger, Gabi Blaese und Martin Waltring
zum Thema „Gemeinschaftliche Wohnformen“ 43

Über uns 46



Matthias Peck
 Dezernent der Stadt Münster
 für Wohnungsversorgung, Immobilien
 und Nachhaltigkeit

Eine herzliche Einladung

Münster krempelt die Ärmel auf: Unsere Stadt braucht dringend mehr Wohnraum. Doch bei all den umfangreichen Bauvorhaben, die wir bereits jetzt und in den kommenden Jahren anpacken, wollen wir nicht vergessen: Es geht um mehr als nur um Zahlen. Es geht auch und ganz wichtig um Qualität, um die Frage, wie Menschen künftig in unserer Stadt wohnen und leben wollen.

Und dabei stellen wir fest: Es gibt ein starkes Bedürfnis nach neuen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens. Früher eher ein Thema für Jüngere, interessiert das heute viel mehr Menschen – und zwar quer durch unsere Stadtgesellschaft.

Diesem Bedürfnis kommt die Stadt mit vielfältigen Angeboten entgegen. So sind in allen Baugebieten Flächenkontingente für gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgesehen – ob nun für selbstorganisierte Gruppen von Gleichgesinnten, für Genossenschaften oder über ein Investorenmodell, in dem gemeinschaftliches Wohnen realisiert wird. Die Vergabe von Flächen nach dem Erbbau-recht hilft, die Grundstückskosten im tragbaren Rahmen zu halten. Und alle, die Informationen, Knowhow oder Erfahrungsaustausch zum Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ suchen, laden wir herzlich ein, sich von Fachleuten der Stadt kompetent beraten zu lassen.



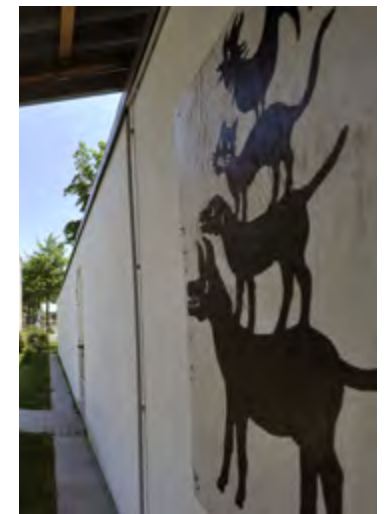
Dr. Christian Jaeger
 Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau

Gemeinsam statt einsam!

Das Wohnen und Leben in Gemeinschaft, selbstgewählt und selbstbestimmt – das wünschen sich viele Menschen, auch in unserer Stadt. Nicht zuletzt viele Ältere, aber auch Jüngere und Familien, die gemeinsam mit anderen ihren Traum vom „Leben unter einem Dach“ verwirklichen wollen – bunt und lebendig, in sozialer und kultureller Mischung, inklusiv, mit mehreren Generationen. Und zugleich mit ausreichendem Freiraum für die eigenen Bedürfnisse.

Die Wohn + Stadtbau als Wohnungsunternehmen der Stadt Münster verfügt zu diesem Thema über einen reichen Erfahrungsschatz. In der vorliegenden Broschüre haben wir einige Beispiele dafür gesammelt, wie gemeinschaftliches Wohnen heute aussehen kann. Sie werden sehen: Es gibt ein erstaunlich breites Spektrum an Möglichkeiten – vom selbstverwalteten Wohnprojekt bis hin zu gemeinschaftlichen Wohnformen für besondere Zielgruppen.

Wir würden uns sehr freuen, wenn die hier aufgeführten Beispiele als Anregung dienen können – sei es für andere Wohnungsunternehmen, sei es für Bürgerinnen und Bürger, die sich zusammenfinden wollen, um neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens zu realisieren.



Vom Märchen zur Realität

Die Bremer Stadtmusikanten: Selbstinitiiertes Wohnprojekt

Schon der Name des Wolbecker Wohnprojektes verspricht geradezu Märchenhaftes. Wobei seine Geschichte eigentlich erst dort beginnt, wo das bekannte Märchen endet – niemand weiß schließlich, wie es mit den Stadtmusikanten weiterging, nachdem sie ihr Haus bezogen hatten...

Wie es bei den Wolbeckern weiterging – dafür war jedenfalls der Name Programm: Genau wie die Stadtmusikanten waren sie nicht homogen, sondern sehr bunt zusammengesetzt – ganz unterschiedliche Individuen, die ihre Eigenarten gut einzubringen und zu kombinieren wussten.

Diese Grundidee stand Pate, als 2001 ein Initiativkreis von Gründungsmitgliedern begann, nach Möglichkeiten zum gemeinsamen Wohnen im Alter Ausschau zu halten. Unterstützt von der Stadt Münster wurde die Wohn + Stadtbau als Investor gewonnen und ein Grundstück in Wolbeck ausfindig gemacht, die Neubauten konnten ab Mai 2007 bezogen werden.

Und bis heute verpflichten sich die Bewohner auf den Grundgedanken, wie er in der Präambel zu jedem Mietvertrag formuliert ist: „Ein Zusammenwohnen, das auf Selbstständigkeit des Einzelnen und im Miteinander auf Partnerschaft, gegenseitiger Unterstützung, Achtsamkeit und Respekt basiert.“

Gelebt wird dieser Anspruch in vielen gemeinschaftlichen Aktivitäten (z. B. Malen, Singen, Kochen, private Feiern), auch in monatlichen Wohnerversammlungen, die jährlich einen Sprecher und ein Vermietungsgremium wählen, das bei der Neuvermietung von Wohnungen ein Vorschlagsrecht hat. Die Wolbeck-Bremer Stadtmusikanten zählen bis heute zum Kreis der Wohnprojekte, die an Beratung und Erfahrungsaustausch mit der Wohn + Stadtbau teilnehmen.

- ✿ **Größe**
20 Wohnungen,
1 Gemeinschaftsraum
- ✿ **Bewohnerstruktur**
für Senioren 60+
- ✿ **Mietfinanzierung**
7 x WBS A, 5 x WBS B,
8 x frei finanziert
- ✿ **Wohnungsvergabe**
Belegungs-Vorschlagsrecht über
ein durch die Bewohner gewähl-
tes Vermietungsgremium
- ✿ **Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftsraum, Gemein-
schaftsgarten, finanziert über
gestaffelte Beiträge (nach
Mietstruktur), gemeinsame
Veranstaltungen
- ✿ **Bezug**
Mai 2007
- ✿ **Mehr Infos**
[www.muenster-
bremerstadtmusikanten.de](http://www.muenster-bremerstadtmusikanten.de)



Eine beruhigende Perspektive

Platanenhaus: Mehrgenerationenwohnen um die Sebastiankirche

Selbstbestimmt in der eigenen Wohnung, in lebendig-gemischter Nachbarschaft und im vertrauten Viertel leben zu können, auch dann, wenn im Alter oder bei Handicaps zunehmend Hilfe notwendig wird – wer wünscht sich das nicht? Im Südviertel, an der ehemaligen Sebastiankirche, sorgt das Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Platanenhaus“ seit 2015 für eine solche beruhigende Perspektive.

Das Besondere liegt hier in einer Dreiecks-Kooperation zwischen Wohn + Stadtbau, Wohnprojekt und dem integrierten Quartiersstützpunkt, der vom Pflege- und Assistenzdienst „Ambulante Dienste e.V.“ betreut wird. Kernstück: Ein barrierefreies Servicebüro, das pflegerische, persönliche und hauswirtschaftliche Hilfe und Beratung anbietet - Versorgungssicherheit in „Pantoffeldistanz“.

Und zwar ganz nach Bedarf: Für diese Präsenz im Quartier entstehen keine pauschalen Kosten, sondern erst dann, wenn

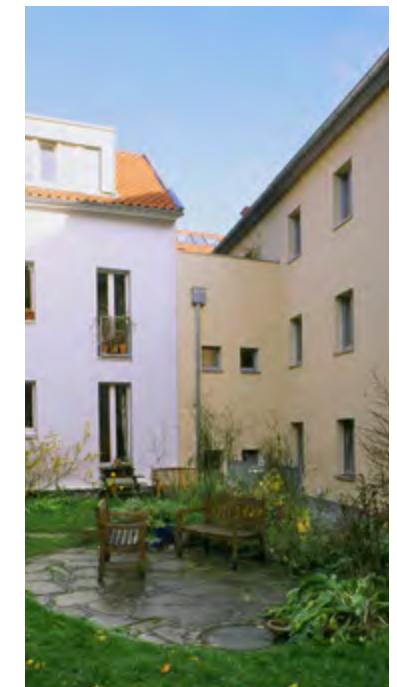
konkrete Unterstützung in Anspruch genommen wird.

Zudem ist der Quartiersstützpunkt als offener Treff auch ein zwangloses Angebot an alle Bewohner des Quartiers, soziale Beziehungen zu pflegen. Hier finden Veranstaltungen statt, hier ist Raum und Zeit zum Klönen, Lesen, Spielen – und zum gemeinsamen Kochen und Essen.

Die Finanzierung dieses Angebots erfolgt nach dem sog. Bielefelder Modell. Das Wohnprojekt beteiligt sich mit einem geringen Betrag pro Mietpartei.

Ausgetüftelt und beraten wurde dieses zukunftsweisende Konzept bereits in der Bauphase – unter Beteiligung der künftigen Bewohner, extern und intern modelliert. Heute wählt die lebendige Hausgemeinschaft auf Versammlungen Vertreter für unterschiedlichste Aufgaben, nicht zuletzt, um bei der Neuvermietung von Wohnungen beteiligt zu sein.

- ☀ **Größe**
25 Wohnungen
- ☀ **Bewohnerstruktur**
Mehrgenerationen-Wohnen, Familien, Alleinstehende, auch ältere Mieter, rollstuhlgerechte Wohnung
- ☀ **Mietfinanzierung**
14 x WBS A, 2 x WBS B, 9 x frei finanziert
- ☀ **Wohnungsvergabe**
Belegungs-Vorschlagsrecht durch Bewohner
- ☀ **Gemeinschaftliches**
1 Gemeinschaftsraum, geringe Kostenbeteiligung je Mietpartei
- ☀ **Bezug**
November 2015
- ☀ **Mehr Infos**
www.quartiersstuetzpunkt-muenster.de/platanenhaus
E-Mail: platanenhaus.muenster@gmail.com



Sozial, selbstverwaltet – und mit eigener Energie

Ecke Breul/Tibusstraße: Alternatives Wohnprojekt

Autonomie – das Wort wird hier am Breul groß geschrieben. Kein Wunder, bei der Geschichte! Hervorgegangen ist das einst umstrittene, heute preisgekrönte Vorzeigeprojekt nämlich aus einem langjährigen Kampf der Bewohner für den Erhalt ihrer Häuser.

Anfang der 1990er Jahre war der marode Gebäudebestand – alte Arbeiterhäuser, preiswert vermietet – von einem Investor aufgekauft worden, der in bester Innenstadtlage den Abriss und lukrative Neubauten plante. Dagegen wehrten sich die Bewohner hartnäckig.

Mit Erfolg: 1995 zog der Rat der Stadt eine Option, die zwar bereits lange gesetzlich verankert, aber in Münster noch nie angewendet worden war – „Milieuschutz“: Nicht nur Baubestand, sondern auch die

Bevölkerungsstruktur eines Viertels kann erhaltenswert sein. So können etwa, um preiswerten Wohnraum zu erhalten, Privatisierungen und Luxussanierungen unterbunden werden.

In der Folge konnte die Wohn + Stadtbau die Breul-Häuser ökologisch sanieren – mit viel Eigenengagement der Bewohner, die bis heute über den „Verein zur Erhaltung preiswerten Wohnraums“ als Hauptmieter fungieren und ihr Wohnprojekt gemeinschaftlich selbst verwalten. Sogar für die Energieversorgung sorgen sie selbst: Über ein umweltfreundliches Blockheizkraftwerk. Und legendär sind die Straßenfeste, die „die Breuler“ fast in jedem Jahr für ihr Viertel – und für Münsters alternative Szene – veranstalten.

- ☀ **Größe**
31 Wohnungen
- ☀ **Bewohnerstruktur**
gemischt, vorwiegend jünger, WGs, Familien
- ☀ **Mietfinanzierung**
Trägerverein als Gesamtmieter
- ☀ **Wohnungsvergabe**
in Eigenregie durch Trägerverein
- ☀ **Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftsgärten, BHKW, Straßenfeste
- ☀ **Bezug**
1998/1999
- ☀ **Mehr Infos**
facebook.com/VzEpW



Schon vor der Planung beteiligt

Wohnhof Delstrup: Mehrgenerationenwohnen in Gremmendorf

Oft entstehen Wohnprojekte so: Gleichgesinnte tun sich zusammen und machen sich auf die Suche nach einem geeigneten Objekt. Aber es kann auch genau umgekehrt gehen: Ein neues Wohnquartier bietet sich an, um dort sinnvolle Formen für gemeinschaftliches Wohnen zu entwickeln – und nun werden Menschen gesucht, die sich dafür interessieren.

Mit diesem Ansatz hat die Wohn + Stadtbau als kommunales Wohnungsunternehmen einiges an Erfahrungen gesammelt. Nicht zuletzt aus Eigeninteresse: Gerade in Neubaugebieten, deren Bewohner ja oft eher zufällig „zusammengewürfelt“ sind, können gemeinschaftliche Wohnprojekte zu einer Art Keimzellen für gute Nachbarschaft werden.

Ein Beispiel dafür: Der Wohnhof Delstrup in Gremmendorf. Als die Wohn + Stadtbau 2008 zu einem Interessierten-Treff für ein

künftiges Mehrgenerationen-Wohnprojekt einlud, war die Resonanz außerordentlich: Ältere und Jüngere, Familien und Alleinstehende – eine bunte Mischung hatte sich eingefunden.

Im weiteren Prozess, professionell moderiert, entstand ein Konzept, in das viele Wünsche und Anregungen der Beteiligten einfließen – bis zur Realisierung und zum Einzug 2011.

Heute organisieren sich die Bewohner in regelmäßigen Versammlungen, reden bei Neuvermietungen mit und regeln die Verwendung der Gemeinschaftswohnung, die auch von externen Gästen angemietet werden kann. Der Anspruch aller Beteiligten ist in eigenen Leitlinien formuliert – kein anonymes Wohnen, stattdessen Nachbarschaftshilfe und respektvolles Zusammenleben stehen im Mittelpunkt.



- ✿ **Größe**
17 Wohnungen
- ✿ **Bewohnerstruktur**
Mehrgenerationen-Wohnen, Familien, Alleinstehende, mehrere Nationalitäten
- ✿ **Mietfinanzierung**
6 x WBS A, 6 x WBS B, 5 x frei finanziert
- ✿ **Wohnungsvergabe**
Belegungs-Vorschlagsrecht durch Bewohner mit Bewerbungsverfahren
- ✿ **Gemeinschaftliches**
1 Gemeinschaftswohnung, Gemeinschaftsgärten
- ✿ **Bezug**
2011
- ✿ **Mehr Infos**
www.muenster.org/wohnhof-delstrup



Markantes Haus mit hohem Symbolwert

*Greverer Straße 31: Münsters ältestes besetztes Haus
als selbstverwaltetes Wohnprojekt*

Ein unübersehbarer Blickfang im Stadtbild: Das Eckhaus am Beginn der Greverer Straße mit seinem markanten Erkerturm. Doch mehr noch als Optik und Lage macht seine Geschichte das Gebäude zu etwas Besonderem – es ist das älteste besetzte Haus in der Geschichte Münsters.

Anfang der 1970er Jahre von Spekulation und Abriss bedroht, wurde es angesichts großer Wohnungsnot 1972 von Studierenden besetzt.

In der Folge von der Stadt erworben und dem Uni-AStA zur Untervermietung überlassen, hatte sich allerdings über die Jahre ein erheblicher Sanierungsstau gebildet. 2008 wurde beschlossen, das Haus abzureißen und das Gelände – wie das gesamte angrenzende Eck-Areal – neu zu

bebauen. Und erneut setzten sich die Bewohner hartnäckig für den Erhalt ein. 2010 schließlich beschloss der Rat eine salomonische Lösung: Sanierung des Hauses, die angrenzenden maroden Gebäude wurden abgerissen und neu bebaut.

Unter Regie der Wohn + Stadtbau und finanziert aus Landesmitteln wurde die Sanierung 2013 abgeschlossen. Die 17 Bewohner waren zwischenzeitlich in Ausweichquartieren untergebracht und konnten nun wieder einziehen.

Seitdem verwalten sie – über einen Trägerverein, der als Gesamtmietler fungiert – ihre Belange in Eigenverantwortung. Ihrer langen Tradition als politisches Projekt fühlen sie sich bis heute verpflichtet.

- ✿ **Größe**
4 große WG-Wohnungen
- ✿ **Bewohnerstruktur**
überwiegend jünger, WGs
- ✿ **Mietfinanzierung**
Greverer 31 e.V.
- ✿ **Wohnungsvergabe**
Untervermietung in Eigenregie
- ✿ **Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftliche Selbstverwaltung durch regelmäßige Hausversammlung
- ✿ **Bezug**
2013
- ✿ **Mehr Infos**
www.grevererstrasse.wordpress.com



Die Nachbarn gehören zur Familie

Gemeinsam Wohnen von Alt und Jung: Wohnprojekt am Christoph-Bernard-Graben in Münster-Mecklenbeck

Das älteste gemeinschaftliche Wohnprojekt, das die Wohn + Stadtbau initiiert hat, findet sich im Stadtteil Münster-Mecklenbeck. Es kann als Beleg dafür dienen, dass schon früh das Mehrgenerationen-Wohnen als dringender Bedarf identifiziert wurde. Denn dabei kommen zwei Trends zusammen: Eine zunehmend älter werdende Gesellschaft trifft auf die Veränderung traditioneller Familienstrukturen.

Natürlich: In mancher Hinsicht können Ältere und Jüngere, Familien und Alleinstehende unterschiedliche Wohnansprüche haben. Aber zugleich gibt es auch Bedürfnisse, die sich wechselseitig sehr gut ergänzen: Viele Ältere wollen nicht anonym und einsam leben, sie freuen sich über Kontakte in einem lebendigen und hilfsbereiten Umfeld.

Junge Familien dagegen, insbesondere auch Alleinerziehende, sind interessiert an einem freundlichen, verlässlichen Wohnumfeld – und nicht zuletzt an einer Nachbarschaft, auf die sie notfalls zurückgreifen können, wenn mal Hilfe im Familienalltag nötig wird.

Solche Wohnbedürfnisse in Einklang miteinander zu bringen – diese Grundidee stand Pate beim Mecklenbecker Wohnprojekt. Getragen von städtischen Stiftungen waren die Gebäude 1998 bezugsfertig: 29 Wohnungen, dazu eine Gemeinschaftsetage, die auch Gästezimmer umfasst.

Von Anfang an in die Planung einbezogen, organisierten sich die knapp 80 Bewohner in einem eigenen Verein, der bis heute die gemeinschaftlichen Belange regelt.

- ☀ **Größe**
29 Wohnungen
- ☀ **Bewohnerstruktur**
Familien, Alleinerziehende, Ältere, mehrere Nationalitäten, Menschen mit Behinderungen
- ☀ **Mietfinanzierung**
20 x WBS A, 7 x WBS B, 2 x freifinanziert
- ☀ **Wohnungsvergabe**
Belegungsvorschlagsrecht über Vermietungskomitee
- ☀ **Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftshaus, mit Gästezimmern
- ☀ **Bezug**
1998
- ☀ **Mehr Infos**
Mail: vereinaltundjung@gmx.de



Städtisches Wohnen im Herzen des Quartiers

*Südviertelhof (Alte Josefschule): Wohnprojekt
in genossenschaftlicher Selbstverwaltung*

Münsters Südviertel gehört zu den beliebtesten Wohnquartieren der Kernstadt: Lebendig und bunt, in urbaner Dichte bebaut. Chancen auf neuen, insbesondere bezahlbaren Wohnraum ergeben sich hier eigentlich nur, wenn Flächen umgenutzt werden.

Genau eine solche Chance – und dazu noch mitten im Herzen des Viertels rund um Josefskirche und Südpark – eröffnete sich auf dem Gelände der ehemaligen Josefschule.

Überlegungen der Stadt Münster und der Wohn + Stadtbau zu einer attraktiven Wohnnutzung trafen auf eine schon seit Jahren sehr engagierte Bewohnerschaft im Viertel. Aus deren Kreis bildete sich eine große Gruppe von Interessierten, die ihre Ideen einbrachten und schließlich die Südviertelhof eG gründeten, die künftig als Gesamtmietlerin des Wohnkomplexes fungiert und die Belange der Bewohner in Eigenverantwortung regelt. Allein schon aus dieser Geschichte des Projekts ergibt sich:

Der Südviertelhof ist im Quartier außerordentlich gut verwurzelt und vernetzt. Kein Zufall also, dass das Wohnprojekt große Gemeinschaftsräume vorsieht, die auch über den Kreis der Bewohner hinaus genutzt und so ins Viertel ausstrahlen sollen.

Die Bewohnerschaft selbst setzt sich so bunt und vielfältig zusammen wie das ganze umgebende Quartier. 60% der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Eltern können sich über eine KiTa auf dem gleichen Gelände freuen. Auch ganz neuartige gemeinschaftliche Wohnformen werden angeboten. So etwa „Clusterwohnungen“: Kleinere Appartements mit eigenem Bad und Panntryküche, angeschlossen an einen gemeinsamen Wohn- und Essbereich.

Und natürlich werden Nachhaltigkeit und Klimaschutz groß geschrieben: KfW-Effizienzhausstandard 55, begrünte Dächer und Fassaden, Photovoltaikanlage, Carsharing-Angebote – nur einige Stichworte, die die Zukunftsfähigkeit des Wohnprojekts belegen.

- ✿ **Größe**
57 Wohnungen,
2 Gästewohnungen
- ✿ **Bewohnerstruktur**
Familien, Alleinerziehende,
mehrere Nationalitäten, meh-
rere Generationen: je 1/3 unter
40, 40 - 60 und über 60 Jahre
- ✿ **Mietfinanzierung**
36 WBS A + B,
23 frei finanziert
- ✿ **Wohnungsvergabe**
durch die Genossenschaft
- ✿ **Gemeinschaftliches**
großer Gemeinschaftsraum
mit großer Küche, Werkraum,
2 Gästezimmer
- ✿ **Bezug**
2023
- ✿ **Mehr Infos**
www.suedviertelhof.de



Vom Wohnprojekt zur guten Nachbarschaft

Grevener Straße 53/55: (Ehemaliges) Frauenwohnprojekt am Rande des Kreuzviertels

Selbstverständlich gehört auch das zum Thema „Wohnprojekte“: Dass die Pläne vom gemeinschaftlichen Wohnen nicht immer genauso in Erfüllung gehen wie ursprünglich erträumt. Erst recht, wenn ein paar Jahre ins Land gegangen sind. Und vielleicht gerade dann, wenn am Anfang die Hoffnungen und Ansprüche besonders hoch waren.

Schon seit Jahren hatte ein Kreis von Frauen in Münster nach Möglichkeiten für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gesucht. Ursprünglich orientiert an der Beginenbewegung, die heute in mehreren europäischen, auch deutschen Städten an die Wohnform der mittelalterlichen Beginen anknüpfen will: Der Vereinzelung entgegenwirken, gemeinschaftliches Leben autonomer Frauen in „Wahlverwandtschaft“ und gegenseitiger Unterstützung, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach – ein Modell für die Entwicklung einer frauenfreundlichen Stadt.

Die Projektidee konkretisierte sich schließlich 2010 – mit der Wohn + Stadtbau als Bauträger, der eine Immobilie sowie eine Prozessmoderatorin stellte.

In zwei Neubauten an der Grevener Straße entstanden insgesamt 23 Mietwohnungen sowie eine Gemeinschaftswohnung. Mittlerweile war die Ursprungsidee allerdings zu einem „Gemeinschaftlichen Frauenwohnprojekt“ ausgeweitet worden. Ab 2011 konnte der Einzug erfolgen.

Doch allmählich vollzog sich auch eine Abkehr vom Gedanken des reinen Frauenwohnens: Seit 2015 hieß das Projekt „Wohnen Miteinander“. Und 2017 schließlich löste sich das Wohnprojekt als solches auf – die Gemeinschaftswohnung entfiel und wurde als reguläre Wohnung vermietet. Damit war ein Übergang vollzogen: Vom anspruchsvollen Wohnprojekt zu einer normalen und gut funktionierenden Nachbarschaft. Vierzehn der 23 Erstbezieherinnen wohnen noch heute dort.

- ☀ **Größe**
24 Wohnungen
- ☀ **Bewohnerstruktur**
(ursprünglich:) Frauen
- ☀ **Mietfinanzierung**
12 x WBS A, 9 x WBS B,
3 x frei finanziert
- ☀ **Wohnungsvergabe**
Wohn + Stadtbau
- ☀ **Gemeinschaftliches**
-
- ☀ **Bezug**
2011/2012



Ein Grundstück als Startschuss

Die Hiltruper Wohn-Genossenschaft (HilWoGe) am Franz-Dahlkamp-Weg

In Hiltrup ist ein lebendiges Wohnprojekt entstanden, mit dem die Wohn + Stadtbau heute eigentlich gar nichts mehr zu tun hat. Außer, dass sie hier seinerzeit ein geeignetes Grundstück zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellte.

Genau dieser Startschuss war allerdings wohnungspolitisch durchaus bemerkenswert. Er ging zurück auf eine 2010 im Rat der Stadt Münster beschlossene Initiative unter dem Motto „Gemeinsam bauen in Münster“. Mit ihr sollten neue kooperative Bau- und Wohnformen – wie Baugruppen oder Wohnungsgenossenschaften – angesprochen und gefördert werden. Dazu stellten Stadt und Wohn + Stadtbau gezielt Grundstücke zur Verfügung.

Nicht alle dieser Angebote konnten realisiert werden. Aber so entstand u.a. auf

städtischem Grund das heutige Wohn- und Gemeinschaftsprojekt auf Haus Coerde. Und eben auch die HilWoGe im Neubaugebiet an der Meesenstiege in Hiltrup.

Der Name verrät es schon: Die Initiativegruppe gründete eine Genossenschaft, die das Wohn + Stadtbau-Grundstück erwarb und nachfolgend in kompletter Eigenregie – und mit erheblichem eigenen Engagement – bebaute.

2016 war es dann so weit: 24 Genossenschaftswohnungen konnten bezogen werden. Bis heute zeichnet sich das Wohnprojekt der HilWoGe durch gute Nachbarschaft und lebendige Gemeinschaftsaktivitäten aus. Nicht zuletzt auch durch das gemeinschaftlich betriebene „Café Franz“, das einen beliebten Treffpunkt im Quartier bildet.



- ✿ **Größe**
24 Wohnungen
- ✿ **Bewohnerstruktur**
36 Genossenschaftsmitglieder
- ✿ **Mietfinanzierung**
Nutzungsentgelte an Genossenschaft
- ✿ **Wohnungsvergabe**
durch die Genossenschaft
- ✿ **Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftsgärten, Gemeinschaftsraum/Café Franz
- ✿ **Bezug**
2016
- ✿ **Mehr Infos**
www.hilwoge.de



Neue Familien brauchen neue Wohnformen

An der Brockmannstraße in Mecklenbeck: Modellprojekt unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse Alleinerziehender

Nicht immer halten traditionelle Bau- und Wohnformen Schritt mit den Veränderungen unserer Gesellschaft. Ein Beispiel: Der Wandel der Familien. Seit Jahren wächst der Anteil von Singlehaushalten oder von Alleinerziehenden – mit entsprechend gewandelten Wohnbedürfnissen.

Alleinerziehende mit Kind etwa haben mit einem WBS Anspruch auf eine Wohnfläche, auf der bei herkömmlichem Zuschnitt nur zwei Zimmer untergebracht sind – zu wenig für ein gemeinsames Familienleben, das zugleich ausreichend Raum lässt für eigene Bedürfnisse.

Deshalb haben die Stadt Münster und die Wohn + Stadtbau – mit unterstützender Beratung durch den „Verband alleinerziehender Mütter und Väter“ (VAMV) – bereits 2003 in Münster-Mecklenbeck das Modell-

projekt „Neue Familien. Neue Wohnformen“ entwickelt.

Integriert in ein überschaubares, kinder- und familienfreundliches Wohngebiet mit einer lebendigen Mischung von Haushalts-, Eigentums- und Mietformen sind hier in vier Punkthäusern und einer Reihenhausezeile 30 Wohnungen entstanden. Besonderheit der freundlichen und zugänglichen Häuser: Die flexibel nutzbaren Grundrisse – jede Wohnung verfügt über einen Familienraum, zugleich hat jedes Familienmitglied Raum für sich selbst. Und natürlich: Fahrräder und Kinderwagen sind hier ausdrücklich erwünscht.

Kein Wunder, dass sich die Wohnungen des Mecklenbecker Modellprojektes bis heute anhaltender Beliebtheit und lebhafter Nachfrage erfreuen.

- ✿ **Größe**
30 Wohnungen (18 Miet- und 12 Eigentumswohnungen)
- ✿ **Bewohnerstruktur**
Alleinerziehende, Familien
- ✿ **Mietfinanzierung**
10 x WBS A, 8 x WBS B
- ✿ **Wohnungsvergabe**
Wohn + Stadtbau/Stadt Münster
- ✿ **Gemeinschaftliches**
-
- ✿ **Bezug**
2003
- ✿ **Mehr Infos**
www.vamv-muenster.de



Wieder ein eigenes Zuhause finden

Ehemalige Dreifaltigkeitskirche: Wohnen 60plus (I) – Wohngruppe ehemals wohnungsloser Menschen

Für die meisten Menschen in unserer Stadt ist es eine Selbstverständlichkeit – aber für manche eben nicht: Ein Dach über dem Kopf, eine Wohnung als Zuhause, als Anker für das tägliche Leben. Unterstützung beim Leben „auf der Straße“ leisten Notunterkünfte wie das Haus der Wohnungslosenhilfe (HdW). Doch insbesondere ältere Wohnungslose, häufig zudem mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, sind auf zusätzliche Pflege- und Hilfsleistungen angewiesen. Dabei ist einerseits ihre Sorge vor Vereinsamung, aber auch ihr oft ausgeprägtes Autonomiebestreben zu berücksichtigen.

Deshalb suchte der „Förderverein für Wohnhilfen e.V.“ eine Immobilie, um diesem Personenkreis ein Angebot zum Gruppenwohnen machen zu können. Als

2010 die Dreifaltigkeitskirche profaniert und zu Wohnzwecken umgebaut werden sollte, konnte das Konzept des „Wohnen 60plus“ schließlich umgesetzt werden.

Gefördert durch Stadt, Land und Stiftungen errichtete die Wohn + Stadtbau als Investor – in enger Abstimmung mit Fachleuten der Wohnungslosenhilfe – acht Appartements samt Gemeinschaftsflächen, die 2013 bezogen werden konnten.

Das Modell hat sich als Erfolg erwiesen: Die Bewohner leben hier in bester Nachbarschaft mit den Mietern der 18 ebenfalls neu errichteten öffentlich geförderten Wohnungen direkt nebenan. Sie unternehmen Gemeinschaftliches und je nach Bedarf können sie Pflegeleistungen oder hauswirtschaftliche Unterstützung in Anspruch nehmen.

- ☀ **Größe**
8 Appartements,
2 Gemeinschaftsräume
- ☀ **Bewohnerstruktur**
ältere ehemals wohnungslose
Menschen
- ☀ **Mietfinanzierung**
WBS A
- ☀ **Wohnungsvergabe**
durch Förderverein für
Wohnhilfen e.V.
- ☀ **Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftsflächen,
Wohnküchen
- ☀ **Bezug**
2013
- ☀ **Mehr Infos**
www.bischof-hermann-stiftung.de



Fortschreibung einer Erfolgsgeschichte

Wohnen 60plus (II): Wohngruppe ehemals wohnungsloser Menschen in den neuen Yorkhöfen

Als 2013 acht ältere ehemals wohnungslose Menschen ihre Appartements in der profanierten Dreifaltigkeitskirche bezogen, war durchaus noch nicht sicher, ob und wie sich diese Form des Gruppenwohnens bewähren würde. Deshalb wurde das Modellprojekt von einer Forschungsgruppe der FH Münster begleitet und ausgewertet. Mit ermutigendem Ergebnis: Eine solche Wohnform ist sehr gut geeignet, den besonderen Erfordernissen dieser Zielgruppe gerecht zu werden. Das Sich-Einbringen in gemeinschaftliche Zusammenhänge, die jederzeitige Möglichkeit zu Rückzug und Privatheit, gleichzeitig und je nach Bedarf die Inanspruchnahme von medizinischer,

pflegerischer oder hauswirtschaftlicher Unterstützung – all das trug zur Erfolgsgeschichte der Wohngruppe bei.

Und so war es nicht verwunderlich, dass dieses Modell auch beim Neubau der Yorkhöfe eine Fortsetzung fand – sogar in erweiterter Form: Hier sind es jetzt elf Appartements, in denen diese besondere Wohnform für ältere ehemals wohnungslose Menschen angeboten wird. Von öffentlicher Hand und sozialen Stiftungen gefördert, gestützt auf viel ehrenamtliches Engagement und gut vernetzt mit einer lebendigen Nachbarschaft im Quartier finden sie die Möglichkeit zu einem besser abgesicherten Leben.

- ☀ **Größe**
11 Appartements,
2 Gemeinschaftsräume
- ☀ **Bewohnerstruktur**
ältere ehemals wohnungslose Menschen
- ☀ **Mietfinanzierung**
WBS A
- ☀ **Wohnungsvergabe**
durch Förderverein für Wohnhilfen e.V.
- ☀ **Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftsflächen,
Wohnküchen
- ☀ **Bezug**
2018
- ☀ **Mehr Infos**
www.bischof-hermann-stiftung.de



Spielraum lassen – das ist das ganze Geheimnis

Casa Mauritz am Klarastift: Wohngemeinschaft demenziell erkrankter Menschen

Zu den Folgeerscheinungen unserer älter werdenden Gesellschaft gehört auch, dass immer mehr Menschen demenzielle Veränderungen erfahren. Der Umgang mit solchen Veränderungen stellt besondere Anforderungen – nicht zuletzt, was das Wohnumfeld angeht.

Die Casa Mauritz ist eine Wohngemeinschaft mit 16 Plätzen für Menschen mit demenzieller Erkrankung, die ohne Betreuung nicht mehr allein zu Hause leben können. Errichtet wurde sie 2006 in unmittelbarer Nähe zum städtischen Altenzentrum KlaraStift.

Das Konzept der Wohngemeinschaft trägt den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen hinsichtlich demenzieller Erkrankungen Rechnung. Der Leitsatz dabei lautet: Soviel Normalität wie möglich – soviel Unterstützung wie nötig.

Auch die Raum- und Umfeldgestaltung der Casa Mauritz ist an die Verhaltensweisen und Befindlichkeiten demenziell veränderter Menschen angepasst: Die Sicherung der Bewegungsfreiheit, der Wechsel von Erlebnis- und Ruhezonen sind wichtige Leitlinien des Raumkonzeptes.

Bei demenzieller Beeinträchtigung gewinnt sinnliche Wahrnehmung an Bedeutung: Farbe und Licht, Gerüche und taktile Reize spielen eine große Rolle für das Wohlbefinden. So orientiert sich die Farb- und Materialauswahl in der Casa Mauritz an Erkenntnissen des Pädagogen und Gestalters Hugo Kükelhaus.

Die pflegerische und medizinische Versorgung, soweit erforderlich, verbleibt in der eigenständigen Verantwortung der Bewohner bzw. ihrer Angehörigen.

- ✿ **Größe**
16 Appartements
- ✿ **Bewohnerstruktur**
demenziell Erkrankte
- ✿ **Mietfinanzierung**
frei finanziert
- ✿ **Wohnungsvergabe**
durch Betreiber/KlaraStift
- ✿ **Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftsflächen,
Gemeinschaftsküche
- ✿ **Bezug**
2006
- ✿ **Mehr Infos**
www.klarastift.de/de/ambulante-dienste



Balance von Nähe und Eigenständigkeit

*Irmgard-Buschmann-Haus in Gievenbeck:
Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte
Menschen und ihre Angehörigen*

Demenzielle Veränderungen sind nicht zuletzt für die Familien und Angehörigen der Betroffenen eine besondere Herausforderung. Dieser Aspekt spielte eine zentrale Rolle, als die Wohn + Stadtbau 2007 das Irmgard-Buschmann-Haus in Münster Gievenbeck errichtete – auf Initiative der gleichnamigen Stiftung.

Hier finden Menschen mit demenzieller Erkrankung in 19 Einzelappartements, unterteilt in zwei Wohngemeinschaften mit 11 und 8 Plätzen, ein familienähnliches Umfeld – in schöner Lage: Mit direktem Blick in die Natur und auf das reizvolle Wäldchen des Küchenbuschs. Zugleich sind öffentliche Verkehrsmittel und das Zentrum Gievenbecks mit allen Einkaufsmöglichkeiten bequem zu erreichen.

Ähnlich wie in der Casa Mauritz ist auch hier das sinnliche Erleben der Bewohner von großer Bedeutung – Räume und Farben sind in einem Konzept der „Erfahrungsfelder“ so angelegt, dass sie emotionalen

Stress vermeiden und den Bewohnern viel Bewegungsfreiheit und harmonische Sineindrücke ermöglichen. Gemeinschaftliche Angebote und gesellige Runden sind hier ebenso möglich wie das Leben in persönlicher Individualität.

Das besondere Merkmal des Buschmann-Hauses ist darüberhinaus die Einbeziehung naher Angehöriger in das Lebensumfeld der Bewohner: Direkt auf dem Gelände, nur durch den Eingangshof vom Hauptgebäude getrennt, befinden sich sechs Appartements, in denen Angehörige eigenständig wohnen können. So haben sie einerseits die Möglichkeit, direkt am Leben im Haus teilzunehmen, zugleich aber auch jederzeit räumliche Distanz, Entlastung und Ruhe für sich selbst zu finden.

Diese Balance von Nähe und Eigenständigkeit erleichtert – für demenziell veränderte Menschen wie für ihre Angehörigen – ein harmonisches Miteinander im Alltag ganz entscheidend.



- Größe**
19 Appartements für zwei Wohngemeinschaften, 6 Angehörigenwohnungen
- Bewohnerstruktur**
demenziell Erkrankte und Angehörige
- Mietfinanzierung**
8 x WBS A, 11 x frei finanziert, 6 x WBS A für Angehörige
- Wohnungsvergabe**
durch Betreiber und Wohn + Stadtbau
- Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftsflächen, Galerie/Atrium
- Bezug**
2007
- Mehr Infos**
www.klarastift.de/de/ambulante-dienste



Älter werden in vertrauter Umgebung

*An der Culmer Straße in Coerde: Seniorenwohnen
mit Anschluss an Betreuung*

In eine andere Wohnung umzuziehen, die von der Größe und Ausstattung viel besser zu den eigenen Bedürfnissen passen würde – davor schrecken gerade ältere Menschen oft zurück.

Ein Grund: Sie möchten ihre gewohnte Umgebung, ihr vertrautes Umfeld und Viertel nicht verlassen. So verbleiben sie dann lieber in ihrer alten Wohnung, selbst wenn die inzwischen zu groß und mit zu vielen Barrieren versehen ist und die tägliche Versorgung oder Betreuung immer mühsamer wird.

Attraktiv wäre eine Alternative: Seniorengerechtes Wohnen, das älteren Menschen den Verbleib in vertrauter Umgebung er-

möglicht. Genau ein solches Wohnangebot hat die Wohn + Stadtbau 2008 in Münster-Coerde entwickelt.

Auf einem ehemaligen Schulgelände, mitten im Herzen des Stadtteils, wurden in zwei- bis viergeschossiger Bauweise 33 Mietwohnungen errichtet, unterschiedlich groß, direkt von außen zugänglich und barrierefrei, vier sogar rollstuhlgerecht, außerdem acht Atriumbungalows.

Neben ihrer zentralen Lage haben die Wohnungen einen weiteren, unschätzbaren Vorteil: Direkt angrenzend das Wohn- und Pflegezentrum der Caritas, auf dessen Leistungen je nach Bedarf jederzeit zurückgegriffen werden kann.

- ☀ **Größe**
33 Mietwohnungen, 8 Atriumbungalows (Eigentum)
- ☀ **Bewohnerstruktur**
Seniorinnen und Senioren
- ☀ **Mietfinanzierung**
20 x WBS A, 6 x WBS B, 7 x frei finanziert
- ☀ **Wohnungsvergabe**
Wohn + Stadtbau
- ☀ **Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftsraum, angrenzende Pflege- und Serviceeinrichtung mit Café
- ☀ **Bezug**
2008



Eingebettet in einen lebendigen Stadtteil

*Josef-Beckmann-Straße in Kinderhaus:
Wohngruppe für Menschen mit geistiger Behinderung*

Menschen mit Beeinträchtigungen geistiger oder psychischer Art haben es auf dem freien Wohnungsmarkt oft nicht leicht. Auch deshalb gehört es zu den Zielen des LWL-Wohnverbundes, diesem Personenkreis eine besondere Wohnform anzubieten. Mit professioneller Begleitung können die Leistungsberechtigten hier Assistenzleistungen erhalten, um ihre individuellen Ziele zu erreichen. Eine entscheidende Rolle spielt dabei das gezielte Zusammenspiel von notwendiger Betreuung und möglicher Selbständigkeit, von individueller Selbstbestimmung und Formen gemeinschaftlicher Unterstützung.

In der Josef-Beckmann-Straße hat die Wohn+Stadtbau für genau diese speziellen Wohnbedürfnisse eine Wohnform geschaffen: Drei Wohnungen wurden zu einer großen Gemeinschaftsetage zusammengelegt, in der zehn Leistungsberechtigten die Möglichkeit geboten wird, sowohl Gemeinsames zu unternehmen als auch sich bei Bedarf in ihren privaten Bereich zurückzuziehen.

Das Herzstück der Wohngruppe ist ein großzügiger gemeinsamer Koch-, Ess- und Wohnbereich. Doch gleichzeitig haben alle Leistungsberechtigten ihre eigenen Wohnräume, zudem räumlich so angeordnet, dass auch kleine Wohngemeinschaften von 2-3- Personen sich zusammenfinden und dort abgetrennt von der Gruppe eigenen Interessen nachgehen können. Hier besteht auch die Möglichkeit, je nach vorhandene Ressourcen in kleinen Pantry-Küchen Speisen zuzubereiten.

Ganz nah am Zentrum des lebendigen Stadtteils Kinderhaus, in fußläufiger Entfernung zum Bürgerhaus, zu sozialen, kulturellen und unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten, gut angebunden an den Nahverkehr, bietet sich damit den Bewohnern eine verlässliche Basis, um – gemeinsam oder selbständig – Schritte zur Bewältigung ihres Alltagslebens zu erproben. Die entsprechende Quartiersentwicklung im Stadtteil Kinderhaus stellt eine wichtige Komponente zur gelungenen Inklusion dar.

- ✿ **Größe**
1 große Wohntage mit 10 Wohneinheiten
- ✿ **Bewohnerstruktur**
Menschen mit geistiger Beeinträchtigung, ggf. mit Sekundär-diagnose
- ✿ **Wohnungsvergabe**
LWL-Wohnverbund Münster
- ✿ **Gemeinschaftliches**
großer Koch-, Ess- und Wohnbereich; Pantry-Küchen für kleinere Gruppen
- ✿ **Bezug**
2021
- ✿ **Mehr Infos**
www.lwl-wohnverbund-muenster.de



Mitten drin im Gartenwohnen

Ein Ausblick: Das „Gemeinschaftshaus“ im künftigen York-Quartier

Auf großen ehemaligen Kasernenflächen lebendige neue Wohnquartiere entwickeln – was für ein Chance! Aber auch eine große Herausforderung, vor der die Stadt Münster steht – und mit ihr die Wohn + Stadtbau als städtisches Wohnungsunternehmen.

Eine lebendige Vielfalt an Nutzungen und unterschiedlichen Wohnformen, bezahlbarer Wohnraum, Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten, eine gute Infrastruktur: All das sind Bedingungen, damit sich in neuer Umgebung Netzwerke guter Nachbarschaft entwickeln können.

Solche Netze brauchen Anknüpfungspunkte. Und einen solchen attraktiven Knotenpunkt bildet das „Gemeinschaftshaus“ im neuen York-Quartier in Münster-Gremmendorf. Hier werden – in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe Münster e.V. – Formen gemeinschaftlichen Wohnens entwickelt, zusammen mit einem Teilhabe-

zentrum und einem Gemeinschaftsraum, die für die Nutzung durch alle Quartiersbewohner offenstehen.

Inmitten des begrünten „Gartenwohns“ entstehen in einem Punkthaus auf zwei Etagen öffentlich geförderte Apartments für Menschen mit Behinderungen, die im Rahmen des ambulant betreuten Wohnens unterstützt werden. Dazu eine anteilig angemietete Gemeinschaftswohnung, die für gemeinsame Aktivitäten wie auch für Betreuungsleistungen genutzt werden kann.

Im Erdgeschoss befindet sich das Teilhabezentrum mit Café. Hier werden unterschiedliche Unterstützungsangebote im Quartier weiterentwickelt und mit anderen Angeboten vernetzt. Zugleich ist hier Raum für nachbarschaftliche Treffen, für Begegnung und Austausch sowie für inklusives und generationenübergreifendes Leben.

- ☀ **Größe**
19 Apartments für betreutes Wohnen, Büros, Café
- ☀ **Bewohnerstruktur**
Menschen mit Behinderungen
- ☀ **Mietfinanzierung**
12 öffentlich gefördert, 7 frei finanziert
- ☀ **Wohnungsvergabe**
Trägerverein/Wohn + Stadtbau
- ☀ **Gemeinschaftliches**
Gemeinschaftswohnung, Teilhabezentrum/Café im EG
- ☀ **Bezug**
2022
- ☀ **Mehr Infos**
www.lebenshilfe-muenster.de



Martin Waltring ist als stellvertretender Leiter der Hausbewirtschaftung verantwortlich für den Bereich „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“.



Gabi Blaese berät und begleitet seit Jahren gemeinschaftliche Wohnprojekte im Rahmen der Sozialen Mieterbetreuung.



Dr. Christian Jaeger ist der Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau.

„Eine breite und vielfältige Palette – nicht die eine Wohnform für alle!“

Im Gespräch: Gabi Blaese, Dr. Christian Jaeger und Martin Waltring zum Thema „Gemeinschaftliche Wohnformen“

Warum beschäftigt sich die Wohn + Stadtbau überhaupt mit dem Thema „Gemeinschaftliche Wohnformen“?

Dr. Christian Jaeger: Da sehe ich zwei wesentliche Motive. Zum einen gibt es für uns eine Verantwortung als wohnungspolitischer Akteur in unserer Stadt – und erst recht als Wohnungsunternehmen der Bürgerinnen und Bürger Münsters –, nämlich darauf zu schauen, welche gesellschaftlichen Trends sich abzeichnen und welche neuen Bedarfe an Wohnformen sich daraus ergeben. Nur ein Beispiel: Unsere Gesellschaft wird älter, gleichzeitig lockern sich die traditionellen Familienstrukturen. Da stellen wir uns die Frage: Wie wollen eigentlich älter werdende in Münster wohnen und leben? Gibt es neue Möglichkeiten zu selbstgewählter und selbstbestimmter Gemeinschaftlichkeit? Auf solche Fragen intelligente und innovative Antworten zu entwickeln – den Anspruch stellen wir an uns als städtisches Wohnungsunternehmen. Und zwar möglichst frühzeitig, nicht erst dann, wenn entsprechende Anforderungen an uns herangetragen werden.

Ein zweites Motiv: Wir haben ein besonderes Interesse am Aufbau von stabilen und funktionierenden Nachbarschaften, nicht zuletzt in den vielen Neubaugebieten. Es ist unser Wunsch, dass solche gemeinschaftlichen Wohnprojekte auf das Umfeld abstrahlen und eine Vorbildfunktion haben können – das ist sozusagen unsere wohnsoziologische Idealvorstellung.

Martin Waltring: Diesen Effekt können wir in der Praxis durchaus beobachten. Denn durch den gemeinsamen Prozess entwickeln die Beteiligten in aller Regel eine hohe Identifikation nicht nur mit ihrem Projekt, sondern mit dem ganzen Umfeld im Quartier. Zudem ist die Fluktuation in solchen Projekten sehr gering. Und wenn dann doch mal ein Wechsel stattfindet, ist es meist so, dass die Neuen zur Gemeinschaft passen – bis dahin, dass etwa drei Generationen einer Familie in einem Projekt wohnen.

Haben solche Wohnprojekte für Sie auch ökonomische Vorteile, etwa durch wirtschaftlicheres Bauen oder eine einfachere Verwaltung?

Jaeger: Nein, sicher nicht. Es entsteht zwar kein finanzieller Schaden, denn die zusätzlichen Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen werden auf die Miete aller Beteiligten umgelegt. Aber solche Projekte sind eben alles andere als Selbstläufer. Als Unternehmen stecken wir da auch eine Menge rein, insbesondere an Beratung und personellem Aufwand, etwa in der sozialen Mieterbetreuung. Frau Blaese begleitet solche Projekte ja nicht nur in der Entstehung, sondern auch im weiteren Verlauf. Da ist immer wieder Rückenstärkung und Ermutigung gefragt, oder auch mal neues Schwung-Geben, wenn sich in den Projekten personell etwas verändert und wichtige Leitfiguren wegfallen.

Gabi Blaese: Wobei ich es nach all unseren Erfahrungen mittlerweile für sehr wichtig halte, dass die Beratung ei-



nes solchen Projekts früh, möglichst von Anfang an durch uns begleitet wird. Eine professionelle Prozessmoderation durch Dritte ist absolut sinnvoll, ja notwendig. Aber wir als Wohnungsunternehmen selbst sollten so früh wie möglich in diese Moderation eingebunden sein. Denn es muss so viel rückgekoppelt werden, was die Wünsche und Vorstellungen einerseits und eine mögliche bauliche Realisierung andererseits angeht. Auch und gerade in Details, bis hin zur Frage „Wo kommen die Mülltonnen hin?“.

Denn die Idee „Ich baue mir jetzt ein Haus nach meinen Wunschvorstellungen“ kann ja leicht ins Uferlose ausgreifen. Da ist eine enge fachliche Begleitung wichtig, eine frühzeitige und realistische Reflektion der baulichen, auch der finanziellen Rahmenbedingungen, damit nicht irgendwann die ganz große Ernüchterung eintritt. Und sicher ist es so, dass die Projekte hier auch von unserer Erfahrung profitieren können, etwa im Umgang mit Interessenkonflikten.

Einmal aus der Perspektive der Beteiligten gefragt: Was sind nach Ihrer Erfahrung entscheidende Voraussetzungen, damit ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gelingt?

Blaese: Engagement, Idealismus, Interesse an der Gemeinschaft – das sind Grundvoraussetzungen, die bringen zunächst auch alle mit, die sich auf einen solchen Prozess einlassen. Dazu gehört aber zugleich eine gewisse Gelassenheit und Kompromissfähigkeit, eine Klarheit darüber, dass es zu Konflikten kommen kann und wird, die Bereitschaft, dann notfalls auch Lösungen mitzutragen, die nicht für alle oder für einen selbst ideal sind. Das wird erleichtert,

wenn alle ihre eigenen Ansprüche vorher klar haben und transparent.

Waltring: Ja, und solche Ansprüche und Ziele sollten explizit formuliert und aufgeschrieben werden, auch die Erwartungen an sich selbst und die anderen: Welche Rolle will ich einnehmen, wie will ich mich einbringen? Was erwarte ich von den anderen? Sehr hilfreich ist zudem, den Erfahrungsaustausch mit bereits existierenden Wohnprojekten zu suchen, gerade auch, was den späteren Alltag, das Zusammenleben nach der Anfangseuphorie angeht.

Und Geduld gehört dazu! Der Zeitrahmen wird häufig unterschätzt. Es ist nicht ganz einfach, über Jahre dabeizubleiben und relativ abstrakt zu planen, bevor ich dann endlich meinen Wohnungsschlüssel bekomme. Gerade für Jüngere und Familien mit Kindern kann das problematisch werden – in dieser Lebenssituation entwickelt sich ja vieles relativ schnell. Deshalb sind es manchmal die Älteren, die die nötige Konstanz in das Projekt reinbringen, weil sich in ihrer Lebensphase nicht so viel verändert. Und eine feste Kerngruppe als stabiles Element – die ist wirklich ein entscheidender Faktor für das Gelingen des Projekts.

Die Wünsche der aktuell Beteiligten sind eine Sache, Sie als Bauherr müssen aber auch längerfristig, an Bedürfnisse künftiger Bewohner denken – führt das zu Konflikten?

Waltring: Natürlich müssen wir künftige Wechsel mitdenken. Die Projekte entscheiden die Nachbelegung frei werdender Wohnungen selbst, ein Hauptmerkmal unserer Wohnprojekte – die Auswahl der eigenen Nachbarn. Aber



es kann auch sein, dass wir die Projekte bei der Suche nach geeigneten Nachfolgern unterstützen müssen. Auch die Größe der Wohnprojekte spielt eine Rolle: Bei 40 Mietparteien fällt ein Wechsel nicht so ins Gewicht wie bei acht Wohnungen.

Jaeger: Um die Sache von der baulichen Seite her zu beleuchten: Inwieweit lassen sich individuelle Sonderwünsche berücksichtigen, ohne Mietverträge über 20 Jahre abzuschließen? Den Konflikt hat ein Bauherr natürlich immer, wenn es um individualisiertes Bauen geht. In der Planung von kooperativen Projekten, bei denen die Wünsche der Beteiligten einfließen sollen, ist es unser Part zu sagen: Diese Gebäude müssen nicht nur in den nächsten zehn, sondern auch in sechzig oder achtzig Jahren noch gut nutzbar und bewohnbar sein. Wobei ich innovative Konzepte wie etwa Clusterwohnungen für durchaus zukunftsfest halte – die gehören künftig in jede größere Wohnanlage.

Ein zweiter Aspekt: Soweit solche Projekte in urbanen Räumen entstehen, sind sie – angesichts knapper Grundstücke und sozialpolitischer Ziele – auch an bauliche Vorgaben gebunden, in Münster etwa über die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoMü). Danach müssen mindestens 60 % der Wohnungen so gebaut sein, dass sie den Richtlinien für geförderten oder förderfähigen Wohnraum entsprechen. Da müssen wir als Bauherr darauf achten, was bau- und förderungsrechtlich zu realisieren ist.

Lassen sich bestimmte Vorzüge von Wohnprojekten nicht auch für „normale“ Mietverhältnisse übernehmen – etwa die einvernehmliche Regelung von Mietnachfolgen?

men – etwa die einvernehmliche Regelung von Mietnachfolgen?

Waltring: Schwierig. Bei geförderten Wohnungen hat ja die Stadt ein Belegungsrecht. Darauf kann sie bei Wohnprojekten verzichten – auch wenn hier natürlich ebenfalls die Wohnberechtigung vorliegen muss, darauf haben wir als Vermieter zu achten. Aber in der Breite des „normalen“ Markts wäre das nicht machbar.

Blaese: Damit so etwas funktioniert, sind bestimmte Strukturen innerhalb der Bewohnerschaft nötig, also z.B. Bewohnerversammlungen oder gewählte Ausschüsse für die Belegung. Das gilt auch im Zusammenleben, um gemeinsame Entscheidungen zu diskutieren und zu beschließen – dazu braucht es organisierte Formen von Gemeinschaftlichkeit.

Ein kurzer Ausblick noch: In Münster sollen kooperative Wohnformen künftig stärker vorangebracht werden – sehen Sie die Wohn + Stadtbau hier besonders gefordert?

Jaeger: Bei jedem unserer Bauvorhaben überlegen wir, ob wir gemeinschaftliche Wohnprojekte integrieren können, und realisieren das immer dort, wo es möglich ist.

Blaese: Es gibt ja nicht die eine gemeinschaftliche Wohnform für alle, sondern eine sehr vielfältige Palette – von komplett selbstverwaltet bis zu komplett betreut durch soziale Träger. Da bietet sich doch – neben der Wohn + Stadtbau – wirklich ein breites Betätigungsfeld auch für andere Akteure.

Über uns

Wohn + Stadtbau: Ihr Zuhause in Münster – aus Tradition ein verlässlicher Partner

Für diesen Leitsatz steht unser dynamisches Unternehmen mit Begeisterung, sozialem Verantwortungsbewusstsein und ausgeprägtem Knowhow in der Wohnungswirtschaft.

Am Puls der Zeit stehen wir neuen Entwicklungen in der Architektur genauso kreativ und aufgeschlossen gegenüber wie auch den vielfältigen Anforderungen der Gesellschaft. Immer wieder übernehmen wir, als 100%ige Tochter der Stadt Münster, mit großem Engagement und Präzision Pilotprojekte sowie Aufgaben von gesamtstädtischer Bedeutung, die besondere Anforderungen an planerische Sensibilität und Stadtentwicklung stellen.

Dabei liegt uns das „Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden“ unserer Kunden, egal ob als Mieter oder als Wohnungseigentümer, besonders am Herzen. Mit unserer jahrzehntelangen Erfahrung und unseren engagierten und qualifizierten Mitarbeitern garantieren wir, zu jeder Zeit ein verlässlicher Partner zu sein.

Wohn + Stadtbau – ein Garant für Ihr Zuhause in Münster



Steinfurter Str. 60 · 48149 Münster
Telefon 0251 7008-0 · Fax 0251 7008-300
www.wohnstadtbau.de · E-Mail service@wohnstadtbau.de

Impressum

Herausgeber: Wohn + Stadtbau - Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Steinfurter Straße 60, 48149 Münster · Redaktion: Katja Stockey · Konzept/Text/Gestaltung: LFS Münster AGD · Fotos: Michael Boente/Kirche und Leben, Ralf Emmerich, Grevener 31 e.V., HilWoGe eG, Andreas Lechtape, George Sommer, Volker Stosberg, Jean-Marie Tronquet/münsterview, Verein zur Erhaltung preiswerten Wohnraums Münster e.V., Manfred Vollmer, Wikipedia/CC, Wohn + Stadtbau · Perspektive Südviertel: Engel + Haehnel, Perspektive York-Quartier: Renderfriends UG · Münster, April 2021



GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE