



Rheinland-Pfalz

DIE LANDESREGIERUNG

FÖRDERUNG GEMEINSCHAFTLICHER WOHNFORMEN IN RHEINLAND-PFALZ



IMPRESSUM

Herausgeber:

Ministerium für Soziales, Arbeit,
Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz
Referat für Öffentlichkeitsarbeit
Bauhofstraße 9
55116 Mainz
www.msagd.rlp.de

Redaktion: Referat Neues Wohnen –

Wohnen im Alter, Wohnen mit Behinderung oder Pflegebedarf, gemeinschaftliches Wohnen
Christian Albers

Gestaltung: Monika Kaemper – Kommunikationsdesign

Druck: Druckerei Wolf GmbH

Stand: Oktober 2016

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen / Wahlwerbern oder Wahlhelferinnen / Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einer politischen Gruppe verstanden werden könnte.

BILDNACHWEISE

Wohngruppen St. Rochus Mainz: ©MSAGD

Seniorenresidenz Marienpark: © Wolfgang Hammes, Freudenberg

Neue Boelcke Koblenz: © Foto unten: Rüdiger Riedel, Koblenz; Foto oben: eigenart Eckhardt & Pfannebecker, Wiesbaden

PS Patio Pirmasens: ©Bauhilfe Pirmasens GmbH

Wohnart Bad Kreuznach: © MSAGD

4 Generationenhaus Andernach: © Martin Quandt, Andernach

Vis-a-Vis Mainz: © Foto oben und unten: Lydia Fleddermann, Mainz; Foto Mitte: Nina Rein, Mainz

Wohnerei Kusel: © Mathias Sadowski, Kusel

Senioren-WG Külz: © Dieter Schael, Külz

Wohngruppe Damflos: © Melanie Bauer Photodesign, Raunheim

Generationenübergreifendes Wohnen Worms-Neuhausen: © Wohnungsbau GmbH Worms

WG Haus Dora: © Heike Wiebusch, Hattert

Zuhause in Mainz: © Wohnbau Mainz GmbH

WG Berliner Ring 88 Pirmasens: © Bauhilfe Pirmasens GmbH

INHALT

Grußwort Malu Dreyer	04
Einleitung Prof. Dr. Annette Spellerberg	06
1. Eine Vielfalt neuer Wohnformen – Beispiele aus Rheinland-Pfalz	12
2. Nutzung von Förderangeboten anhand ausgewählter Wohnprojekte	32
2.1 Selbstorganisierte Wohngemeinschaft „Marjanns Haus“ in Merkelbach	34
2.2 Genossenschaftswohnprojekt ZAK Wohnpark Trier	36
2.3 Genossenschaftswohnprojekt WohnArt eG Bad Kreuznach	38
2.4 Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben	40
2.5 Ambulant betreute Wohngruppe in Gau-Algesheim	42
2.6 PS:Patio! Pirmasens	44
2.7 Genossenschaftswohnprojekt Wohnerei Kusel	46
2.8 Senioren-WG Külz	48
3. Ausgewählte Beratungsstellen und Fördermöglichkeiten	50

Wohngruppe Gau-Algesheim: © Gerd Holzportz, Gau-Algesheim

Villa Ausonius Oberfell: © René Pischel im Auftrag von Projekt 3

Wohngruppe Hachenburg: © Krüger Medienhaus, Hachenburg

Layenhof Mainz: © Margrit Stüber, Mainz

IGLU LU: © BASF Wohnen + Bauen GmbH

Haus Noah LU: © BASF Wohnen + Bauen GmbH

Senioren-WG Brücken: © privat

Neues Wohnen Thyrsusstraße Trier: © WOGEBE, Trier

Wohngruppe Langenhahn: © Lisa Reitz, Langenhahn

Fürstenhof Wittlich: © FACO Immobilien GmbH, Bitburg

Wohnhof Kastellaun: © Dieter Ney, Kastellaun

Titelbild: © westend 61, fotolia

Foto Seite 50: © Robert Kneschke, fotolia

Selbstorganisierte Wohngemeinschaft „Marjanns Haus“ in Merkelbach: © privat

Genossenschaftswohnprojekt ZAK Wohnpark Trier: @ Lamberty Architekten GmbH Trier

GRUSSWORT

Gemeinsam mehr erreichen und selbstbestimmt leben: Neue Wohnformen stärken die Gemeinschaft und bringen alte und junge, besser und geringer verdienende, behinderte und nicht behinderte Menschen zusammen.

Sie bieten in einer Gesellschaft, die immer älter wird, viele Möglichkeiten, lange in der vertrauten Umgebung wohnen zu bleiben und sich in der Gemeinschaft wohl zu fühlen. Sie bieten Lösungen, die nur gemeinsam möglich sind: vom gemeinsamen Einkauf, über Ausflüge und Feste, Gartenarbeit oder Fahrgemeinschaften. Sie erleichtern die Zusammenarbeit von ehrenamtlichen und professionellen Hilfen.

Mein Wunsch ist es, dass überall im Land gemeinschaftliche Wohnprojekte, Wohngemeinschaften,

Mietervereine und andere neue Wohnformen für ein langes Leben zuhause entstehen. Wir brauchen dazu aber auch bedarfsgerechten und vor allem bezahlbaren Wohnraum, mehr Barrierefreiheit in Wohnungen und im Wohnumfeld sowie gute soziale Dienstleistungen und technische Unterstützungssysteme für ein selbstbestimmtes Wohnen. Mit einer ressortübergreifend abgestimmten Wohnungspolitik verfolgen wir diese Ziele.

Die Beispiele dieser Broschüre zeigen, wie die Landesprogramme für Neues Wohnen eingesetzt werden können. So lässt sich mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, mit Mitteln der Dorferneuerung oder auch über die Förderung aus LEADER-Mitteln viel ermöglichen. Dazu kommen spezielle Angebote, wie das Programm zur Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften.



Das Land unterstützt die Kommunen zudem bei der Entwicklung von Ortskernen und Quartieren zu attraktiven Wohngebieten. Bürgerinnen und Bürgern muss ein sicheres und lebenswertes Wohnumfeld mit umfassender Mobilität und moderner Kommunikationsinfrastruktur geboten werden.

Um den Weg zu den Förderangeboten und zum Aufbau neuer Wohnprojekte so einfach wie möglich zu machen, gibt es zentrale Ansprechpartner bei der Landesberatungsstelle Neues Wohnen oder bei der Wohnraumförderberatung der Investitions- und Strukturbank (ISB).

Diese Broschüre gibt einen Überblick über die Bandbreite alternativer Wohnformen in Rheinland-Pfalz und macht deutlich, wie die Förderangebote des Landes konkret zum Einsatz kommen. Diese Gesamtschau ist auch ein Signal, dass die

Vision realistisch ist: Neue Wohnformen können an jedem Ort entstehen!

Ich freue mich, wenn Sie sich über die vielfältigen neuen Wohnformen informieren und sich für eigene Projekte inspirieren lassen.

Malu Dreyer
Ministerpräsidentin des
Landes Rheinland-Pfalz



EINLEITUNG





Je nach gesellschaftlichen und kulturellen Verhältnissen unterscheiden sich die Wohnverhältnisse und die Formen des Zusammenlebens. Es geht beim Wohnen daher nicht nur um bauliche Strukturen, Haushaltsgrößen oder Nachbarschaften, sondern vor allem auch um die Erkenntnis des innovativen und aktuellen Verhaltens des Menschen. Derzeit treten verstärkt neue Formen des Wohnens neben das Leben als Familie, Paar oder auch allein in einer Wohnung. Neue Wohnformen sind zum Beispiel Initiativen für gemeinschaftliches Wohnen, die Gründung von Genossenschaften, generationenübergreifendes Wohnen, Betreutes oder Service-Wohnen, ambulante Pflege bis zur Vollzeitpflege, Wohn-Pflege-Gemeinschaften oder das Wohnen mit intelligenter Technik.

Aufgrund der Zunahme von älteren Menschen, von allein Lebenden und von entfernt wohnenden Familienangehörigen hat die Nachfrage nach „kleinen Lebenskreisen“ (Biedenkopf/Bertram/Niejahr 2009¹) deutlich zugenommen. Die neuen Netzwerke und Wohnprojekte übernehmen teilweise Funktionen, die früher im Familienverband organisiert wurden, allerdings in freiwilliger Gemeinsamkeit und ohne sozialstaatliche Regularien. Eine Konstellation von Nachbarn, die ähnlichen Lebensstilen folgen und sich in einer ähnlichen biographischen Phase befinden, begünstigen Hilfeleistungen, Geselligkeit und Gemeinschaftsbildungen. Ungenutzte Potenziale werden erschlossen, indem ehrenamtliche Arbeit und Selbstverwirklichung gleichermaßen im Mittelpunkt des neuen Wohnens stehen.

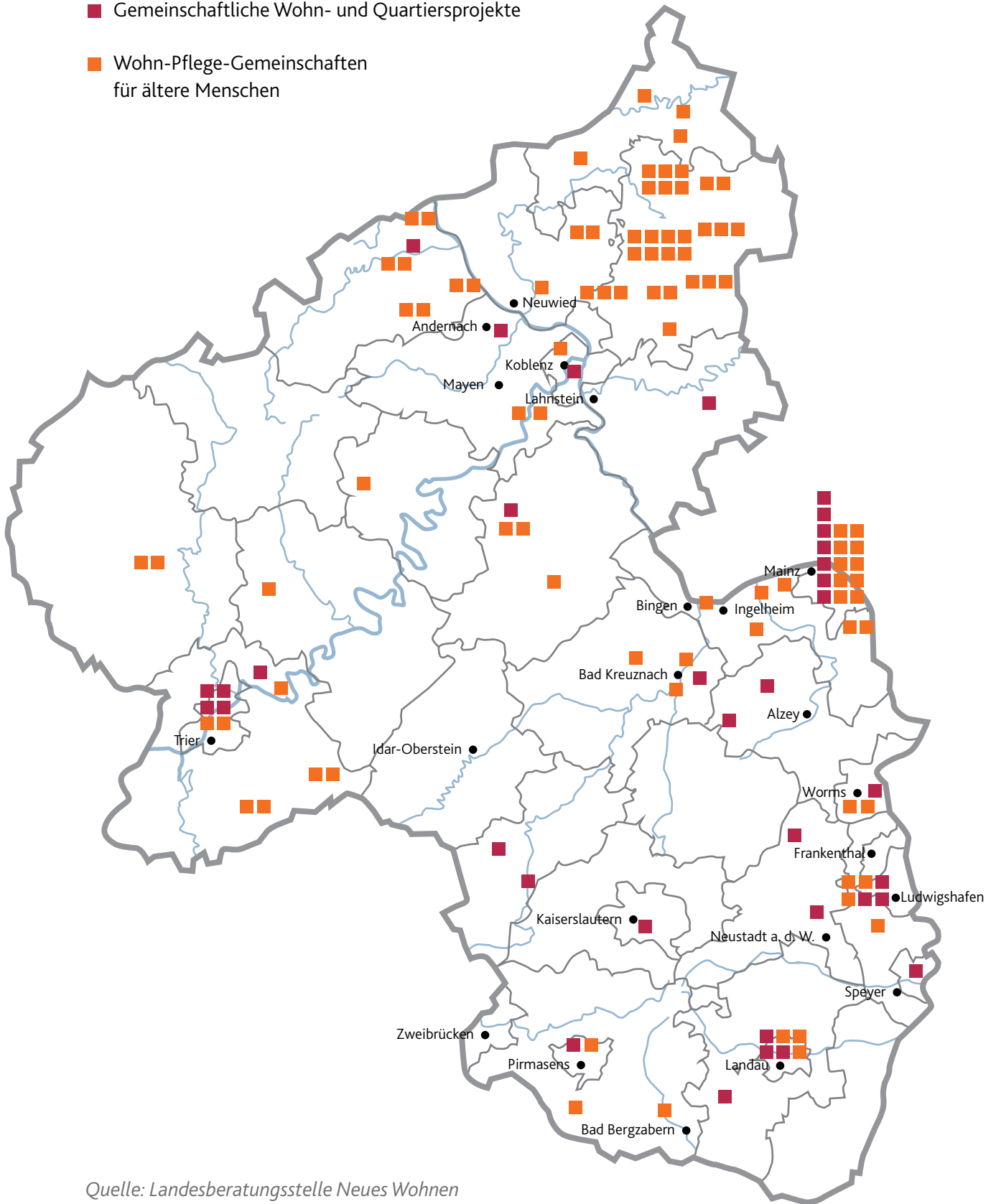
Für den einzelnen Bewohner bedeutet das Leben in einem solchen Wohnprojekt in vielen Fällen die Realisierung individueller Wohnvorstellungen (etwa hinsichtlich des Grundrisses) bei gleichzeitig guten und bewusst gelebten Nachbarschaftsbeziehungen. Somit verbinden sich häufig die

¹Biedenkopf, K., Bertram, H., Niejahr, E., 2009. Starke Familie - Solidarität, Subsidiarität und kleine Lebenskreise: Bericht der Kommission „Familie und demographischer Wandel“. Robert Bosch Stiftung, Stuttgart.

Gemeinschaftlich Wohnen im Mehrfamilienhaus: Haus Noah in Ludwigshafen

■ Gemeinschaftliche Wohn- und Quartiersprojekte

■ Wohn-Pflege-Gemeinschaften für ältere Menschen



Quelle: Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz

Vorteile des städtischen Wohnens mit Bedingungen von homogenen Wohnsituationen, wie sie eher Dörfern zugeordnet werden. Die bislang eher städtischen Projekte werden zunehmend auch im ländlichen Raum erprobt. Ziel der Initiativen ist es, selbst organisiert, in eigener Verantwortung und nach eigenen Vorstellungen zu wohnen, die Privaträume häufiger zu verlassen und in Gemeinschaft etwas zu erleben. Ein Interviewpartner in unseren Studien formulierte: „Wir müssen lustvoll alt werden.“ In den vergangenen Jahren wurden in Rheinland-Pfalz 32 gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert. Aktuell (Stand Juni 2015) bestehen weitere 32 Initiativen, die sich auf den steinigem Weg der Planung begeben haben. Sowohl organisatorische, rechtliche, finanzielle und soziale Hürden sind zu nehmen, bevor nach etlichen Jahren der Einzug in ein Projekt vollzogen werden kann. Gemeinschaftliches Wohnen ist dabei sehr vielfältig ausgeprägt, generationenübergreifend oder nicht, mit und ohne soziale Einrichtungen wie Kita oder Nahversorgung, im umgebauten Altbau oder im Neubau, als Verein oder GbR organisiert etc. Allen Wohnformen liegen unterschiedliche Konzepte zu Grunde, sie haben eigene Schwerpunkte, Besonderheiten und Zielgruppen. Es eint sie der Wunsch nach Leben und Wohnen in der Gemeinschaft.

Genossenschaften stellen eine besondere Eigentumsform dar, die in anderen Bundesländern, wie zum Beispiel Hamburg, die typische Rechtsform von Wohnprojekten darstellen. Die Bewohnerinnen und Bewohner erwerben Anteile und stellen so das notwendige Eigenkapital zum Bauen bereit (neben den notwendigen Krediten). Die „Miete“ dient dann der Kreditrückzahlung beziehungsweise Rücklagenbildung. Da kein Profit erwirtschaftet wird, ist Wohnen auf lange Sicht günstiger, in der Gründungsphase sind jedoch erhebliche Eigenmittel der Mitglieder erforderlich. In Rheinland-Pfalz bilden genossenschaftliche Wohnprojekte bislang nur einen kleinen Teil (vier der 32 realisierten Projekte), darunter eines, welches durch eine bereits bestehende Genossenschaft umgesetzt wurde. Daher ist es explizites Ziel des Landes, Wohnprojekte in Form von Genossenschaften zu fördern. Mit Mitteln des Programms „Experimenteller Wohnungs-

Städtebau“ (ExWoSt) wurde ein Forschungsprojekt initiiert, um Chancen und Hemmnisse der Verbreitung von Wohnungsgenossenschaften in Rheinland-Pfalz zu ermitteln. Die Studie ergab, dass eine zielgerichtete Unterstützung durch Beratungsleistungen, spezifisch zugeschnittene Finanzierungsmodelle und ein erleichterter Zugang zu Grundstücken erfolgen kann. Einen entscheidenden Einfluss hat auch die wohlwollende Einstellung der jeweiligen Gemeinde gegenüber dieser Finanzierungs- und Lebensform.

In Rheinland-Pfalz sind zudem besondere technologische Lösungen im Einsatz, die den Alltag im Alter erleichtern. Diese auch als „Ambient Assisted Living“ (AAL) bekannten Wohnformen mit intelligenter Technik werden als vielversprechender Ansatz angesehen, um dem demographischen Wandel zu begegnen. Dafür ist es erforderlich, dass die Bedürfnisse älterer Menschen, ihr Umgang mit Technik, die Grenzen der Technik und vor allem die soziale Einbettung der technischen Systeme berücksichtigt werden. Das langjährige Praxisprojekt „PAUL“ in der Albert-Schweitzer-Straße in Kaiserslautern bildet einen bundesweit bekannten Meilenstein beim Wohnen mit intelligenter Technik. Es hat sich herausgestellt, dass die zügige und verlässliche technische Betreuung, ein Kümmerer vor Ort und zuverlässige sowie für notwendig befundene soziale Dienste, wie zum Beispiel ein automatisierter Hausnotruf, den Einsatz dieser intelligenten Techniken erst sinnvoll machen.

Eine weitere neue Wohnform, die derzeit eine starke Entwicklung erlebt, sind die Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Dort leben bis zu zwölf Menschen mit Pflegebedarf zusammen. Es ist vor allem die Wohnsituation, die einem Leben in der eigenen Wohnung sehr nahe kommt, die das Leben in der Wohngemeinschaft für viele Menschen attraktiv macht. Zwischenzeitlich gibt es über 80 Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Rheinland-Pfalz, die durch ein Maßnahmenbündel vom Land unterstützt werden (z.B. zinsvergünstigte Darlehen, Beratungsleistungen und das Projekt WohnPunkt RLP, mit dem derzeit der Aufbau von 15 Wohn-Pflege-Gemeinschaften begleitet wird).

Genossenschaftswohnprojekt „WohnArt eG“ Bad Kreuznach



Das Ziel der vielfältigen neuen Wohnformen ist es zum einen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zum anderen spielt das selbstbestimmte Wohnen bis an das Lebensende eine besondere Rolle: „Es ist für mich die Wohnform, wo ich sage, da möchte ich gerne mal alt werden“, wie ein Interviewpartner zum Ausdruck brachte. Auch ökologische Aspekte werden aufgegriffen, indem energetisch sinnvolle Gesamtkonzepte entwickelt werden. Die Siedlungs- und Stadtentwicklung erhält somit in baulicher, ökologischer und sozialer Hinsicht neue Impulse. Teilweise erfordert dieser Wohnwandel aber auch eine Verbesserung der kommunalen und finanziellen Rahmenbedingungen, um das neue Wohnen unterstützen zu können.

DIE AUTORIN

²Prof. Dr. Annette Spellerberg ist Professorin für Stadtsoziologie an der TU Kaiserslautern.

Ihr Team führte im Auftrag der Landesregierung das Forschungsprojekt „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaft. Entstehungsbedingungen, subjektive Konzepte und Erfolgsfaktoren“ sowie das Projekt „Wohnungsgenossenschaften in Rheinland-Pfalz. Chancen und Hemmnisse ihrer Verbreitung“ durch, welche mit Mitteln des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) finanziert wurden.

Eine zentrale Aufgabe, der mit dieser Broschüre nachgekommen wird, ist die Aufklärung von kommunalen Akteuren und der Öffentlichkeit darüber, was gemeinschaftliches Wohnen ist bzw. sein kann und welche Potenziale damit verbunden sind. Wir freuen uns, mit stadtsoziologischen Studien einen Beitrag hierzu liefern zu dürfen.

Prof. Dr. Annette Spellerberg²

STIMMEN ZUM LEBEN IN GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNPROJEKTEN

„Sich gegenseitig stützen, nicht alleine sein, sondern mit anderen zusammen Interessen verfolgen.“

„Man trifft sich zufälligerweise jeden Tag.“

„Man macht Feste zusammen, man sitzt gemütlich rum, man hilft sich, man macht gemeinsame Aktionen, Kinder sind so Themen halt, so die Idee halt, man liest mal vor. Und aber eher noch alles, es muss nachher gelebt werden.“

„Unser Wahlspruch war von vorne herein: Nicht allein sein und doch frei sein.“

„Wir wollen da nicht irgendwo einsam für uns mit großen Hecken eingezäunt sein, sondern wir wollen dort sein, wo das Leben ist.“

„Einen Raum zum Fernsehen [...], wo man sich abends treffen kann. Eine Küche in einem Gemeinschaftsraum, wo man zusammen kochen kann [...]. Einen großen Tisch im Garten, wo man sich abends einfach trifft.“

„Sich gegenseitig stützen, nicht alleine sein, sondern mit anderen zusammen Interessen verfolgen.“

„Wir wollen da leben bis zuletzt.“

„Es ist für mich... die Wohnform, wo ich sage, da möchte ich gerne mal alt werden.“

„Und jeder will, lebt ja eigentlich sein normales Leben weiter, es ist ja nicht so, dass man da einzieht und hat jetzt mit seinen Freunden keinen Kontakt mehr oder mit der Familie.“

Die Zitate auf dieser Seite stammen von Interviewpartnerinnen und Interviewpartnern, die im Rahmen der Studie zum Leben in gemeinschaftlichen Wohnprojekten befragt wurden.



1. EINE VIELFALT NEUER WOHNFORMEN – BEISPIELE AUS RHEINLAND-PFALZ





Baugruppen-Gemeinschaft „Wohnhof
Kastellaun“ (Rhein-Hunsrück-Kreis)

In Rheinland-Pfalz ist eine große Bandbreite neuer Wohnformen entstanden. Die Beispiele auf den folgenden Seiten geben einen Überblick über diese Vielfalt, die Vorteile der unterschiedlichen Wohnformen und die Besonderheiten einzelner Projekte. Gemeinschaftliche Wohnprojekte mit abgeschlossenen Wohneinheiten und gemeinsam genutzten Begegnungsflächen bieten Jung und Alt Gelegenheit, sich mit den eigenen Fähigkeiten in eine aktive Nachbarschaft einzubringen. Wohn-Pflege-Gemeinschaften und andere innovative Wohnformen für ältere Menschen zeichnen sich durch ein hohes Maß an Selbstbestimmung, Teilhabechancen sowie Wahlfreiheit bei Pflege- und Betreuungsleistungen aus.

GENOSSENSCHAFTSPROJEKT NEUES WOHNEN THYRSUSSTRASSE IN TRIER

Das Neubauprojekt der Genossenschaft WOGEBE umfasst 21 barrierefrei erreichbare Wohnungen und eine Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung. Es ist für 45 Bewohnerinnen und Bewohner konzipiert, die dort in einer aktiven Nachbarschaft leben wollen.

Rund die Hälfte der Wohneinheiten sind Sozialwohnungen mit günstigen Mieten und einer niedrigeren Mindesteinlage als für die freifinanzierten Wohnungen. Die Gesamtkosten (ohne Grundstück) für den barrierefreien Neubau betragen rund 2000 €/m².

Das Projekt trägt zur Aufwertung eines ehemaligen Brennpunktes bei. Trier-Nord ist eines von 45 Fördergebieten des Programms „Soziale Stadt“, die seit Bestehen dieses Programms in Rheinland-Pfalz ausgewiesen wurden.

Für die Projektentwicklung gab das Land einen Zuschuss aus Mitteln des Programms „Soziale Stadt“. Das Land förderte den Bau durch ein Darlehen im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung.





SELBSTORGANISIERTE WOHNGEMEINSCHAFT „WG WOHNLEBEN 88“ AM BERLINER RING IN PIRMASENS

Das städtische Wohnbauunternehmen Bauhilfe Pirmasens hat in einem Bestandsgebäude von 1973 neun frühere Einzelapartements zu einer barrierefreien Gemeinschaftswohnung mit sieben privaten Zimmern für Menschen mit geringem Einkommen umgebaut.

Das Projekt entstand in engem Austausch zwischen der Stadt Pirmasens, der AWO Pirmasens und der Bauhilfe Pirmasens. Zum Konzept gehört ein hohes Maß an Wahlfreiheit und Selbstbestimmung sowie die Einbindung in die Hausgemeinschaft der Wohnanlage und die Öffnung zum Quartier.

Die Initiatoren wurden intensiv durch die Servicestelle Pflegestrukturplanung des Landes und durch die Landesberatungsstelle Neues Wohnen (Bereich PflegeWohnen) beraten. Hinzu kam eine Förderung aus dem landeseigenen Darlehensprogramm „Förderung von Wohngruppen“ im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.



VIER-GENERATIONENHAUS „KAROLINGERSTRASSE“ IN ANDERNACH (LANDKREIS MAYEN-KOBLENZ)

Dieses Genossenschaftsprojekt umfasst 35 Wohnungen und acht Einfamilienhäuser, zwei Gästewohnungen, ein Bewohnercafé und gemeinsame Waschräume. Bei den Mietwohnungen wurden besonders die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigt, bei den Häusern gezielt die Belange junger Familien.

Der seit 1919 aktive Gemeinnützige Bauverein Andernach hat neben seinem klassischen Geschäft im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau dieses Wohnprojekt mit veränderten Maßgaben für Genossenschaftsanteile entwickelt. Der hier entstandene Verein „Leben in guter Nachbarschaft in Andernach e.V.“ wurde beim Wettbewerb „Lebendige Nachbarschaft in Rheinland-Pfalz“ 2012 ausgezeichnet.

Das Projekt wurde wissenschaftlich begleitet mit Mitteln aus dem Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ und ist eingebunden in die Netzwerkarbeit der Landesberatungsstelle Neues Wohnen.





AMBULANT BETREUTE WOHNGRUPPEN UND SENIORENWOHNEN IN DER VILLA AUSONIUS IN OBERFELL (LANDKREIS MAYEN-KOBLENZ)

Der private Einrichtungsträger „Projekt 3 gGmbH“ baute in Oberfell an der Mosel zwei Wohngebäude für ambulant betreute Wohngruppen mit je zwölf Bewohnerzimmern, zehn seniorengerechte Eigentumswohnungen, eine Begegnungsstätte der Generationen und gewerbliche Räumlichkeiten für seine Pflege- und Betreuungsangebote.

Die Villa Ausonius ging aus dem rheinland-pfälzischen Modellprojekt „Modellkommunen Pflegestrukturplanung“ hervor und entstand in enger Zusammenarbeit zwischen der Ortsgemeinde, der Kreisverwaltung und dem privaten Träger. Bei der Einbindung nachbarschaftlicher Hilfen und bürgerschaftlichen Engagements spielt der Bürgerverein Oberfell eine zentrale Rolle.

Das Land bezuschusste im Modellprojekt Pflegestrukturplanung die Moderationsprozesse, finanzierte eine Begleitforschung und bewilligte einen Starthilfe-Zuschuss für den Bürgerverein. Für die Begegnungsstätte bewilligte das Land im Rahmen des LEADER-Ansatzes einen Investitionskostenzuschuss aus Mitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER).





BAUGRUPPEN-GEMEINSCHAFT „WOHNHOF KASTELLAUN“ (RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS)

In vier freistehenden Häusern befinden sich fünf Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum auf einem 2 200 Quadratmeter großen gemeinsamen Grundstück in einem normalen Wohngebiet. Dort leben sieben Personen, die sich mehr als Nachbarschaft wünschen.

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in einer ländlichen Region ist ein zukunftsweisendes Beispiel. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben ihre Baugruppe als Gemeinschaft bürgerlichen Rechts organisiert; das Grundstück ist anteilig finanziert, gehört aber ungeteilt allen gemeinsam. Zum Gemeinschaftseigentum zählt auch eine zentrale Pellet-Heizung, ein Innenhof und eine Tiefgarage.

Der Wohnhof Kastellaun ist eingebunden in die Netzwerkarbeit der Landesberatungsstelle Neues Wohnen.



INKLUSIVE WOHNGEMEINSCHAFT (IGLU) IN DEN HOHENZOLLERN-HÖFEN LUDWIGSHAFEN

In der Wohnanlage „Hohenzollern-Höfe“ der BASF Wohnen + Bauen GmbH gibt es eine 300 m² große barrierefreie Wohnung speziell für eine soziale Wohngemeinschaft. In der Inklusiven Wohngemeinschaft Ludwigshafen (kurz: IGLU) wohnen Menschen mit und ohne Einschränkung zusammen (auch mit hohem Unterstützungsbedarf). Sie unterstützen sich gegenseitig im Alltag und erhalten für den inklusiven Gruppenprozess Assistenz durch eine pädagogische Fachkraft. Trägerverein ist der Verein „Integration statt Aussonderung, Gemeinsam Leben - Gemeinsam Lernen e.V.“.

Die gesamten Hohenzollern-Höfe wurden weitestgehend barrierearm und energieeffizient umgebaut. Innovativ sind zum Beispiel flexible Grundrisse mit Zuschalt-Appartements für die Anpassung an veränderten Platzbedarf.

Bei der Konzept-Umsetzung hat das Sozialministerium den Träger intensiv beraten und unterstützt. Die Wohnanlage wurde vom Land mit dem rheinland-pfälzischen Staatspreis 2013 für Architektur und Wohnungsbau ausgezeichnet. 2014 wurde die inklusive Wohngemeinschaft mit dem Brückenpreis des Landes Rheinland-Pfalz ausgezeichnet.



GENERATIONSÜBERGREIFENDES WOHNEN IM WORMSER STADTTEIL NEUHAUSEN

Durch den Umbau eines Bestandsgebäudes schuf die Wohnungsbau GmbH Worms hier 31 barrierearme Wohneinheiten unterschiedlicher Größe für Menschen mit niedrigem Einkommen. Dabei wurde auch ein Gemeinschaftsraum eingerichtet und ein Aufzug eingebaut.

Die Wohnbaugesellschaft initiierte bereits zwei Jahre vor dem Bezug Gruppenworkshops für Interessenten, damit sich künftige Mieterinnen und Mieter im Vorfeld kennenlernen und zu einer aktiven Gemeinschaft zusammenwachsen konnten.

Ausgehend von den Erfahrungen in Neuhausen hat das städtische Unternehmen inzwischen ein weiteres Mehrgenerationenprojekt im Liebenauer Feld aufgebaut.

Das Projekt im Stadtteil Neuhausen ist eingebunden in die Netzwerkarbeit der Landesberatungsstelle Neues Wohnen. Das Land förderte eine wissenschaftliche Beratung für die Gruppenworkshops im Vorfeld aus Mitteln des Landesprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“.





AMBULANT BETREUTE WOHNGRUPPE „HAUS SONNENSCHEN“ IN DAMFLOS (LANDKREIS TRIER-SAARBURG)

In diesem ehemaligen Landhotel können bis zu zwölf ältere Menschen mit Pflegebedarf leben. Die Mieterinnen und Mieter haben je ein Zimmer mit eigenem Bad. Neben gemeinsam genutzter Küche, Ess- und Wohnzimmer gibt es eine Werkstatt und ein sehr großes Außengelände, auf dem auch Tiere gehalten werden.

Die Initiatorin der Wohngruppe hat das Anwesen in Eigenleistung seniorengerecht umgerüstet und ein Angebot zur Betreuung und Tagesbegleitung aufgebaut. Sie lebt selbst auch dort und wird in der familiären Gemeinschaft mitunter als „WG-Mutter“ bezeichnet. Für die Erbringung der Betreuungsleistungen (Sicherstellung der Tagesstruktur) und die hauswirtschaftlichen Leistungen haben sich alle Mieter für die Trägerin entschieden, zur Sicherstellung der pflegerischen Versorgung wurden von den Mietern zwei externe ambulante Pflegedienste beauftragt.

Die Initiatoren wurden von Anfang an eng durch die Beratungs- und Prüfbehörde nach dem LWTC und die Landesberatungsstelle Neues Wohnen (Bereich PflegeWohnen) begleitet.





WOHNPROJEKT „VIS-A-VIS“ IN MAINZ

Seit Mitte 2014 leben 42 Personen – Singles und Paare „50 plus“ – in einer vertrauten und lebensfrohen Hausgemeinschaft unter dem Motto „Aktiv und gemeinsam statt passiv und einsam“ zusammen. Eine der 33 barrierearmen Wohnungen dient als gemeinschaftliches „Wohnzimmer“ für gemeinsame Aktivitäten, außerdem gibt es eine Werkstatt und weitere Gemeinschaftseinrichtungen.

Eigentümer und Vermieter des Neubaus ist die Wohnbau Mainz GmbH. In einem Rahmenvertrag ist geregelt, dass VIS-a-VIS ein Vorschlagsrecht für die Auswahl der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner hat.

Der Verein nutzte die Beratungsangebote des Landes zum Thema gemeinschaftliches Wohnen und ist eingebunden in die Netzwerkarbeit der Landesberatungsstelle Neues Wohnen.



AMBULANT BETREUTE WOHNGRUPPE „LEBENS- RAUM“ IN HACHENBURG (WESTERWALDKREIS)

In einem seniorengerecht ausgebauten Haus am Ortsrand von Hachenburg gibt es acht Einzel- und zwei Doppelzimmer für ältere Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf. Ein ambulanter Pflegedienst übernimmt als Träger der Wohngruppe die Gesamtorganisation der Versorgung; Unterstützungs- und Pflegeleistungen können frei gewählt werden.

Außer der Gemeinschaftsküche und dem Gemeinschaftsraum im Obergeschoss gibt es eine weitere Küche im Erdgeschoss, in der die Bewohnerinnen

und Bewohner kleine Mahlzeiten zubereiten können. Das rund 3000 m² große Grundstück bietet seniorengerechte Spazierwege und grenzt an den Wald an. Die Bewohnerschaft kann im Garten auch einen Nutzgarten anlegen und gemeinsam bewirtschaften.

Das Land bewilligte im Rahmen des LEADER-Ansatzes einen Investitionskostenzuschuss aus Mitteln des Landes und des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER).





GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN IM MEHRFAMILIENHAUS: HAUS NOAH IN LUDWIGSHAFEN

Mit der Sanierung eines Mehrparteienhauses im Ludwigshafener Stadtteil „Pfingstweide“ schuf die BASF Wohnen + Bauen GmbH ein Wohnprojekt mit 46 Wohneinheiten (davon sind 22 barrierefrei), einem Gemeinschaftsraum über zwei Etagen, Teeküchen auf mehreren Stockwerken und einem weitläufigen Foyer mit Concierge.

Die Bewohnerinnen und Bewohner leben hier zum Teil zur Miete, zum Teil in Eigentumswohnungen. Im 1. und 2. OG wird in Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz Senioren ein DRK-Betreuungspaket für die Mieterinnen und Mieter der barrierefreien Wohnungen angeboten. Im 8. und 9. Stock ist eine selbst organisierte Bewohnergemeinschaft entstanden.

Die Bewohnerkommunikation im Haus und im Stadtteil wurde gezielt durch eine Netzwerkerin gefördert; nach einem Jahr ging daraus der Verein Pfingstweide-Miteinander e.V. hervor.

Das Projekt ist eingebunden in die Netzwerkarbeit der Landesberatungsstelle Neues Wohnen.

SELBSTORGANISIERTE WOHNGEMEINSCHAFT HAUS DORA IN RANSBACH-BAUMBACH (WESTERWALDKREIS)

In der Senioren-Wohngemeinschaft „Haus Dora“ gibt es acht persönliche Schlaf- und Wohnzimmer, den Rest der Wohnung teilen sich die Mieterinnen und Mieter wie in einer Studenten-WG oder einer großen Familie: Gemeinsam benutzen sie eine große Gemeinschaftsküche, Wohn- und Essraum, drei Bäder mit Dusche und Wanne, einen separaten Aufenthaltsraum und einen Balkon.

Diese Wohngemeinschaft wurde durch den örtlich zuständigen Pflegestützpunkt im nahegelegenen Höhr-Grenzhausen sowie der Schwerpunkt Beko Westerwald initiiert und wird nach wie vor von dort aus begleitet. Die Bewohnerschaft verwaltet mit ihren Angehörigen das Zusammenleben selbst ohne einen formalen Träger und organisiert die benötigte Unterstützung bis hin zur Rund-um-die-Uhr-Betreuung selbstbestimmt.

Die Wohngemeinschaft wurde von der Landesberatungsstelle Neues Wohnen (Bereich PflegeWohnen) und der Beratungs- und Prüfbehörde nach dem LWTG unterstützt.





AMBULANT BETREUTE WOHNGRUPPE „WG AN DER BACH“ IN LANGENHAHN (WESTERWALDKREIS)

In einem Neubaugebäude vermietet ein privater Bauherr eine seniorengerechte Gemeinschaftswohnung mit acht Einzelzimmern und zwei Doppelzimmern, Aufzug, gemeinsamen Koch- und Wohnflächen sowie einem großen Außengelände.

Zur Bewohnerschaft zählen auch Menschen mit Demenz. Ein Pflegedienst übernimmt die Trägerverantwortung und organisiert die Gesamtversorgung; Pflege- und Unterstützungsleistungen können frei gewählt werden. Oberhalb der Gruppenwohnung gibt es zwei kleinere Dachwohnungen, die über eine gemeinsame Dachterrasse zugänglich sind und unabhängig vom Wohngruppen-Betrieb vermietet werden.

Das Land gewährleistet durch verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen zu alternativen Wohnformen Planungssicherheit für Investoren und ihre Partner im Dienstleistungsbereich. Diese Broschüre informiert ab Seite 53 über Fördermöglichkeiten.





MIETERVEREIN-WOHNPROJEKT LAYENHOF E.V. MAINZ

In zwei Wohnblocks auf dem ehemaligen US-Kasernengelände „Layenhof“ bei Mainz-Finthen gibt es insgesamt 32 Wohnungen, einen Gemeinschaftsraum und viele Freiflächen. Vermieter ist die stadtnahe Gesellschaft Wohnbau Mainz GmbH.

Der Mieterverein „Wohnprojekt Layenhof e.V.“ tritt als Generalmieter für alle Wohnungen auf, organisiert die Vergabe von Wohnungen einschließlich des Mietausfallrisikos und organisiert das Gemeinschaftsleben im Projekt. Die Wohnbau Mainz unterstützt den geleisteten Verwaltungsaufwand des Wohnprojekts mit einem Zuschuss. Auf Grundlage einer Kooperation mit dem Verein

WA(H)L e.V. leben einige Menschen mit Behinderungen mit im Wohnprojekt.

Das Projekt wurde vom Land mit einem Zuschuss aus dem Konversionsprogramm „Umwandlung in Sozialwohnungen“ unterstützt und ist eingebunden in die Netzwerkarbeit der Landesberatungsstelle Neues Wohnen.





SENIORENRESIDENZ MARIENPARK IN FREUDENBURG (LANDKREIS TRIER-SAARBURG)

Die Seniorenresidenz Marienpark umfasst 18 seniorengerechte Mietwohnungen mit Balkon oder Terrasse. Im Mittelpunkt des Konzepts des betreuten Wohnens in der Seniorenresidenz Marienpark steht, älteren Menschen ein möglichst unabhängiges Leben zu ermöglichen. Der Mietvertrag schließt Hausmeister, Notruf und Ansprechpartner mit ein, weitere Unterstützungs- und Pflegeleistungen sind frei wählbar.

Für das Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner gibt es unter anderem einen Gemeinschaftsraum und einen weitläufigen Garten mit Teich. Die Seniorenresidenz ist auch größtmäßig auf eine nachbarschaftliche Gemeinschaft ausgelegt und richtet sich vor allem an Menschen, die einen familiären Bezug zur direkten Umgebung haben.

Das Land förderte das Projekt mit Mitteln aus dem Förderprogramm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“.



SELBSTORGANISIERTE SENIOREN- WOHNGEMEINSCHAFT BRÜCKEN (LANDKREIS BIRKENFELD)

In einem ebenerdigen Bungalow können vier ältere Menschen zusammen wohnen. Neben den persönlichen Zimmern gibt es zwei Bäder sowie eine Küche und ein Esszimmer, welche gemeinsam genutzt werden wie in einem Familienhaushalt.

Die selbstorganisierte Wohngemeinschaft wurde gemeinsam von der Kreisverwaltung und dem örtlich zuständigen Pflegestützpunkt initiiert. Die Kreisverwaltung fungiert als Generalmieter, der Pflegestützpunkt hilft den Bewohnerinnen und Bewohnern dabei, die von ihnen benötigten Pflege-

und Unterstützungsleistungen eigenverantwortlich zu organisieren. Wegen des hohen Grades an Selbstbestimmung ist die Wohngemeinschaft als selbstorganisierte Wohngemeinschaft eingestuft und gilt damit nicht als Pflegeeinrichtung.

Die Wohngemeinschaft in Brücken ist ein Beispiel dafür, wie die vom Land ausgeschriebenen und bezuschussten Pflegestützpunkte vor Ort die Entwicklung alternativer Wohn- und Unterstützungsangebote voranbringen können.





AMBULANT BETREUTE WOHNGRUPPEN IM CARITAS-ZENTRUM ST. ROCHUS IN MAINZ

Im Caritas-Zentrum St. Rochus in Mainz-Mombach gibt es zwei Wohngruppen für jeweils zwölf

ältere Menschen. Das Angebot richtet sich an Menschen mit Demenz. Betreuungskräfte unterstützen sie rund um die Uhr dabei, so alltagsnah wie möglich zu leben.

Als etablierter Träger der stationären Altenhilfe geht die Caritas mit dieser Wohnform neue Wege. Fragen der Selbstbestimmung, der Gemeinschaft und die Einbindung der Angehörigen stehen neben der Pflege (die durch einen ambulanten Pflegedienst erbracht wird) im Mittelpunkt. Das Engagement im Sozialraum ist ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit des Caritas-Zentrums; beispielhaft hierfür steht das ehrenamtlich betriebene Bürgercafé „Malete“.

Die Beratungs- und Prüfbehörde nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) begleitete die Caritas bei der Planung, der Einrichtung und der Entwicklung des Konzepts.

SENIORENWOHNANLAGE FÜRSTENHOF IN WITTLICH (LANDKREIS BERNKASTEL-WITTLICH)

Im Zentrum von Wittlich wurde eine Kombination aus rund 40 seniorengerechten Eigentumswohnungen und Serviceangeboten speziell für die Bedürfnisse der 50 plus-Generation errichtet. Dazu gehören unter anderem eine Gästewohnung, Lobby und Garten, Ansprechpartner vor Ort sowie ein internetgestütztes Service-Portal für alle Wohnungen.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen wohnungsnah frei wählbare Hilfsangebote, Pflegeleistungen und medizinische Angebote zur Verfügung. Der Fürstenhof liegt zentral unweit der Altstadt; viele Angebote des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. In etwa einem Drittel der Wohnungen leben die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer, rund zwei Drittel sind privat vermietet.

Das Land förderte das Projekt mit Mitteln aus dem Förderprogramm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“.





GENERATIONSÜBERGREIFENDES WOHNEN IM WOHNPAK „NEUE BOELCKE“ IN KOBLENZ

Auf dem Gelände der ehemaligen Boelcke-Kaserne in Koblenz errichtete das städtische Unternehmen Koblenzer Wohnbau elf Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein und einen Gemeinschaftsraum für nachbarschaftliche Aktivitäten.

Der Verein „Miteinander Füreinander e.V. Koblenz“ ist ein Motor für das Gemeinschaftsleben. Er hat ein Vorschlagsrecht für neue Mieterinnen und Mieter, die dann Einzelmietverträge mit der Koblenzer Wohnbau abschließen. Die Idee für das Wohnprojekt entstand im Rahmen der Lokalen Agenda 21.

Für dieses Projekt finanzierte das Land eine Projektberatung und sozialwissenschaftliche Begleitung aus Mitteln des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Der Bau wurde vom Land mit Darlehen aus dem sozialen Mietwohnungsbau unterstützt. Der Verein ist eingebunden in die Netzwerkarbeit der Landesberatungsstelle Neues Wohnen.





2. NUTZUNG VON FÖRDERANGEBOTEN ANHAND AUSGEWÄHLTER WOHNPROJEKTE





Auf den folgenden Seiten wird beispielhaft gezeigt, welche Förderprogramme des Landes, des Bundes oder der EU bei der Verwirklichung innovativer Wohnprojekte zum Einsatz kommen können. Diese Beispiele bieten Initiatorinnen und Initiatoren alternativer Wohnprojekte Anregungen, welche Förderangebote für sie in Frage kommen.



PS: PATIO! PIRMASENS



2.1 SELBSTORGANISIERTE WOHN- MEINSCHAFT „MARJANNS HAUS“ IN MERKELBACH

In „Marjanns Haus“ in Merkelbach (rund 400 Einwohner, VG Hachenburg, Westerwaldkreis) können bis zu acht ältere Menschen zusammen in einem umgebauten Bauernhaus leben und ihren Alltag selbstbestimmt gestalten. In der Wohnküche und im Garten spielt sich der gemeinsame Alltag ab, in den sich alle einbringen können. Unterstützend können die Bewohnerinnen und Bewohner ein Netz ehrenamtlicher und professioneller Hilfsangebote nutzen. Zu jedem privaten Schlaf- und Wohnraum gehört ein eigenes Bad.

Eckdaten

- Umbau und Erweiterung im Bestand
- Acht private Zimmer mit eigenem Bad

- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Aufzug
- Garten zur gemeinsamen Gestaltung
- Für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen
- Förderung: Zuschüsse aus Dorferneuerungs- und LEADER-Mitteln; Darlehen aus dem Wohngruppen-Programm der sozialen Wohnraumförderung

Entwicklung und Organisation

Merkelbach wurde 2012 als Dorferneuerungsschwerpunktgemeinde anerkannt. Bei einer vom Land geförderten Dorfmoderation wurde ein Zukunftskonzept für die Gemeinde erstellt. Darin wurden unter anderem eine organisierte Nach-

barschaftshilfe und eine Wohngemeinschaft für Senioren angestrebt. Davon ausgehend wurde ein geeignetes leerstehendes Gebäude gefunden, der zuständige Pflegestützpunkt einbezogen sowie erfolgreich Zuschüsse aus Mitteln der Dorferneuerung und des LEADER-Ansatzes beantragt. Von Herbst 2014 bis zur Eröffnung Anfang 2016 wurde das Vorhaben in Merkelbach durch „WohnPunkt RLP“ begleitet. Mit diesem Angebot unterstützt das Land kleine ländliche Gemeinden beim Aufbau von Wohn-Pflege-Gemeinschaften, die in das Dorfleben eingebunden sind.

In Merkelbach half „WohnPunkt RLP“ bei der systematischen Einbindung aller Akteure und der zuständigen Behörden, organisierte Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit und entwarf Muster für Vereinbarungen zwischen Bewohnern, Vermieter und ambulanten Pflegediensten. Außerdem konnten weitere Fördermittel aus dem Wohngruppenprogramm des Landes und einem bundesweiten Programm zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen gewonnen werden.

Förderung

Dorferneuerung: Umbau und Anbau wurden aus Landesmitteln für die Dorferneuerung mit insgesamt 29.500 Euro bezuschusst. Ansprechpartner für die Förderung privater Baumaßnahmen sind die Dorferneuerungsbeauftragten bei den Kreisverwaltungen.

LEADER: Im Rahmen des LEADER-Ansatzes bewilligte das Land einen weiteren Zuschuss in Höhe von 109.200 Euro für den Erweiterungsbau. Eine Kofinanzierung in Höhe von 49.140 Euro ermöglichte hierzu die Nutzung von 60.060 Euro aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds zur Entwicklung des ländlichen Raums (ELER). Der Antrag hierzu wurde vorab durch die zuständige LEADER-Aktionsgruppe Westerwald beschlossen und beim Land eingereicht. Um die Kombination zweier Zuschussprogramme rechtlich abzusichern, wurde detailliert dargestellt, welche einzelnen baulichen Maßnahmen jeweils gefördert werden.

Programm „Förderung von Wohngruppen“: Das Land unterstützte den Umbau außerdem durch ein Darlehen von rund 260.000 Euro im Rahmen des Programms „Förderung von Wohngruppen“ über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), welches in Zusammenarbeit mit dem Finanzministerium und dem Sozialministerium des Landes entwickelt wurde. Dieses Förderangebot dient der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen und ist mit Mietpreis- und Einkommensgrenzen verbunden. Die Darlehen in der sozialen Wohnraumförderung können durch ihre nachrangige Absicherung ähnlich wie eine Bürgschaft wirken und können so den Eigenkapitalbedarf für die Verwirklichung eines Bauprojekts senken.





2.2 GENOSSENSCHAFTSWOHNPROJEKT ZAK WOHNPAKT TRIER

„Zusammen, aktiv, kreativ“ ist das Motto des „zak Wohnpakt“ in Trier. Die Ziele für das Zusammenleben sind anspruchsvoll: Nachbarschaft im besten Sinne über Generationen hinweg; Verantwortung füreinander, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen; Selbstbestimmung auch im Alter sowie viele Gelegenheiten, sich zu engagieren. Eine eigens gegründete Genossenschaft hat dafür eine Wohnanlage mit 22 Wohnungen und Gemeinschaftsflächen geplant – über die Hälfte davon für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen. .

Eckdaten

- Genossenschaftsprojekt
- 22 Wohnungen, davon 15 Wohnungen gefördert
- Gemeinschaftsraum und Gästeapartment
- Werkstatt und Fahrrad-Raum
- Photovoltaik-Anlage

- Kaltmiete 6,00 bis 9,00 € (nach Erwerb von Genossenschaftsanteilen)
- Förderung: Moderationsförderung für Bewohnergenossenschaftsinitiativen, Soziale Mietwohnraumförderung (auch für Gemeinschaftswohnung), ISB-Darlehen zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen.

Entwicklung und Organisation

Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens bewegt die Initiatoren bereits seit 2007. Mit Begleitung durch die Beratungsstelle des Landes für gemeinschaftliches Wohnen wurde beharrlich auf verbindliche Vereinbarungen und Strukturen hingearbeitet. 2012 wurde der Verein zak e.V. gegründet, 2013 die Genossenschaft zak Wohnpakt eG. Bereits im Vorfeld der Genossenschaftsgründung investierten die Initiatoren gemeinsam in eine professionelle Begleitung durch einen Wohnprojekt-Berater, der das Projekt auch weiterhin bei wichtigen Schritten zum Erfolg unterstützte.

Die Genossenschaft tritt als Investor und Vermieter auf. Ein wichtiges Argument für die Wahl dieser Rechtsform war der starke Einfluss der Gruppe: Anders als bei einer reinen Eigentümergemeinschaft will man z.B. bei einem Wechsel in der Bewohnerschaft gemeinsam neue Mitglieder auswählen können.

Um das Bauprojekt für rund fünf Millionen Euro im Neubaugebiet „Tarforster Höhe“ zu finanzieren, erwarben die Mitglieder Genossenschaftsanteile in Höhe von 1.100, 1.075 oder 750 € pro m² Fläche ihrer künftigen Wohnung (je nachdem, ob die Wohnungen frei finanziert oder als Sozialwohnungen für mittlere bzw. kleine Einkommen gefördert werden).

Der Rest des Finanzierungsbedarfes wurde durch ein normales Bank-Darlehen und Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung gedeckt. Tilgung und Unterhalt werden durch ein monatliches Nutzungsentgelt (ähnlich einer Kaltmiete) von 9€ pro m², 7€ bzw. 6€ sowie einer Gemeinschaftsflächen-Umlage von einheitlich 30 Cent pro m² Wohnfläche finanziert.

Förderung

Moderationsförderung für Bewohnergenossenschaftsinitiativen: Das Land unterstützte die Genossenschaft mit einer professionellen Begleitung in der ereignisreichen Phase rund um den Grundstückskauf und Baubeginn. Beratungsbedarf gab es unter anderem für gemeinsame Entscheidungen über Bankgeschäfte, Förderanträge und einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Trier sowie für die Gewinnung weiterer Mitglieder. Mehr auf S. 54.

Soziale Mietwohnraumförderung, auch für Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftswohnung: Die Genossenschaft als Wohnbau-Unternehmen erhielt vom Land ein Darlehen in Höhe von rund 1,29 Millionen € im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung bei der Investitions- und Strukturbank (ISB). Die Darlehen der sozialen Mietwohn-

raumförderung können durch ihre nachrangige Absicherung ähnlich wie eine Bürgschaft wirken und so den Eigenkapitalbedarf für die Verwirklichung eines Bauprojekts erheblich senken (mehr auf Seite 53f). Dafür wurden insgesamt etwa 1040 m² Wohnfläche als förderfähig anerkannt. Daraus ergibt sich ein Grunddarlehen von insgesamt rund 1.160.000 €: Es setzt sich zusammen aus 531.000 € für 354 m² Wohnfläche für Haushalte mit niedrigem Einkommen, 520.000 € für 575 m² Wohnfläche für Haushalte mit mittlerem Einkommen, rund 73.000 € für einen rund 80 m² großen Gemeinschaftsraum sowie gut 34.000 € für ein Gäste-Appartement mit 37 m². Die Förderhöhe für die einzelnen Wohnungen ist an die Voraussetzung geknüpft, dass nach der Fertigstellung ein Haushalt in der entsprechenden Einkommensgruppe einzieht. Über die Grunddarlehen hinaus wurde ein Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten (rund 90.000 €) und für den Einbau eines Aufzugs (40.000 €) gewährt.

Tilgungszuschuss: Zu den Darlehensbedingungen für die o.g. Förderung gehört seit 2016 auch die Bewilligung eines Tilgungszuschusses – hier bei zak Wohnpakt eG in Höhe von rund 220.000 €. Sobald die Genossenschaft mit der Rückzahlung ihres Darlehens an die ISB beginnt, wird diese Summe vom Gesamtdarlehensvolumen abgezogen.

ISB-Darlehen zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen: Genossenschafts-Mitglieder mit niedrigen und mittleren Einkommen können die 2016 neu eingeführte Fördermöglichkeit für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen nutzen. Bei zak gab es mehrere Interessenten. Beispiel: In einem Fall wurde für den Erwerb eines zak-Geschäftsanteils in Höhe von 44.750 € ein ISB-Darlehen von rund 10.000 € bewilligt. Möglich sind Darlehen in Höhe von bis zu 80% der Erwerbskosten, maximal 50.000 €.



2.3 GENOSSENSCHAFTSWOHNPROJEKT WOHNART EG BAD KREUZNACH

Gemeinsam statt einsam: Unter diesem Motto haben die Initiatoren von WohnArt in Bad Kreuznach ihre Vision vom gemeinschaftlichen, selbstbestimmten und generationenübergreifenden Leben verwirklicht: Während separate Wohnungen den einzelnen Haushalten ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglichen, ist die Wohnanlage ansonsten auf Begegnung, Beteiligung und Austausch ausgelegt. Der Gemeinschaftsraum mit Küche ist Treffpunkt für alle Bewohnerinnen und Bewohner. Das Projekt ist über eine eigens gegründete Genossenschaft organisiert. Verwaltung und Organisation werden von Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft ehrenamtlich geleistet.

Eckdaten

- Genossenschaftsprojekt
- 22 barrierefreie Wohnungen
- Gemeinschaftsraum
- Gründächer
- Kaltmiete 4,65 €/m²
(nach Erwerb von Genossenschaftsanteilen)
- Nutzung von Sonnenenergie, Erdwärme und Regenwasser
- Förderung: Städtebauliche Erneuerung/Städtebauförderung sowie Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Entwicklung und Organisation

Dieses Wohnprojekt ist aus einer Bürgerinitiative der lokalen Agenda in Bad Kreuznach hervorgegangen. Nach ersten Anregungen im Jahr 2003 formierte sich die Gruppe im Jahr 2004 und erarbeitete ein Leitbild für ein gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen in einer lebendigen Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Wertschätzung und Toleranz. Die ehemals militärisch genutzten Brachflächen in Bad Kreuznach waren von Anfang an Bestandteil der Überlegungen.

Die Initiative wurde durch die Beratungsangebote des Landes zum gemeinschaftlichen Wohnen beraten, auf Fördermöglichkeiten hingewiesen und mit anderen Wohnprojekt-Gruppen vernetzt. In einem mehrjährigen Prozess wurde das Konzept für das gemeinsame Projekt geschärft, der Erwerb des Grundstücks vorbereitet und die Planung vorangetrieben.



Das Bauvorhaben

2009 wurde die Genossenschaft „WohnArt eG“ gegründet, welche für rund vier Millionen Euro die zwei Bauabschnitte mit 21 barrierefreien Wohnungen baute und nun an Genossenschaftsmitglieder vermietet. Die Wohnungen sind unterschiedlich groß und wurden bereits im Planungsprozess auf den individuellen Bedarf ihrer künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zugeschnitten. Die Genossenschaftsmitglieder zeichnen Genossenschaftsanteile in Höhe von 50 Prozent der anteiligen Gesamtkosten für ihre jeweiligen Wohnungen.

Förderung

Städtebauliche Erneuerung/Städtebauförderung: Das WohnArt-Projekt entstand im Neubaugebiet „Musikerviertel“, welches Teil des Sanierungsgebietes „Am Tilgesbrunnen“ mit teils großen Konversionsflächen ist. Seit 2001 wurden dort vielfältige Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im Rahmen der Städtebauförderung mit Fördermitteln des Bundes und Landes gefördert, die die Qualität des Quartiers erheblich aufgewertet haben. Für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes hat die Stadt in der Richard-Wagner-Straße Investitionen von 925.000 Euro aufgewendet, die zu 75 Prozent aus dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ gefördert wurden. Die Richard-Wagner-Straße grenzt an das Musikerviertel. Die Stadt hat im Musikerviertel für die Herrichtung des Geländes, insbesondere für

die Erschließung und den Rückbau, ca. 8,3 Mio. Euro investiert, die durch das Land im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ gefördert wurden.

Programm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“:

Der Bau der Wohnanlage selbst wurde vom Land durch einen Zuschuss in Höhe von rund 430.000 Euro im Rahmen des Programms „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ unterstützt. Zu den Förderbedingungen gehört unter anderem die Einhaltung einer Mietobergrenze. Das WohnArt-Projekt entspricht dem vorrangigen Zweck dieses Förderprogramms, barrierefreien Wohnraum sowie Wohnraum für gemeinsames Wohnen von älteren Menschen und jungen Familien zu schaffen (mehr auf Seite 54).





2.4 ZUHAUSE IN MAINZ – MITEINANDER SORGENFREI LEBEN

Ein Mietwohn-Angebot für Menschen mit unterschiedlichen Einkommen und verschiedensten Lebenslagen, wo man auch im hohen Alter, bei Behinderung oder Pflegebedarf in den eigenen vier Wänden wohnen kann: Mit „Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben“ hat die Wohnbau Mainz unweit des alten Fußballstadions eine große Wohnanlage mit barrierearmen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen für eine gemischte Bewohnerschaft entwickelt, der sowohl Gemeinschaft als auch gute Versorgung wichtig ist. Nachbarschaft wird hier großgeschrieben. Ein Sozialdienst ist rund um die Uhr im Quartier präsent, bietet Pflege-, Betreuungs- und andere soziale Dienstleistungen an und übernimmt auch die Organisation ehrenamtlicher Hilfen.

Eckdaten

- 98 barrierearme Mietwohnungen (51-98 m²)
- Nachbarschaftscafé mit großer Terrasse, Küche und Gemeinschaftsraum
- Kaltmiete ab 6 €/m²

- 24-h Präsenz eines Sozialdienstes
- schwellenlose Grünanlage mit Begegnungszonen
- Zielgruppe: altersmäßig und sozial durchmischt
- Förderung: Soziale Mietwohnraumförderung, auch für Gemeinschaftsräume

Entwicklung und Organisation

Die Wohnbau Mainz GmbH gehört zu einer Gruppe von Wohnungsbauunternehmen, die mit Unterstützung der rheinland-pfälzischen Servicestelle für kommunale Pflegestrukturplanung einen Arbeitskreis zum Thema Wohnen mit Versorgungssicherheit gebildet haben. Mit Zuschüssen aus Landesmitteln wurden eine Exkursion und gemeinsame Workshops mit Expertinnen und Experten durchgeführt und in enger Abstimmung mit den örtlichen Sozialhilfeträgern Konzepte für konkrete Projekte in den beteiligten Städten entwickelt, um die baulichen Grundbedingungen für selbstbestimmtes Wohnen mit guten sozialen Dienstleistungen und Nachbarschaft zu verbinden. Auch das Sozialministerium des Landes begleitet diesen Prozess. Die Wohnbau Mainz hat



diesen Prozess mit angestoßen und ist das erste beteiligte Unternehmen, das ein solches Projekt in Rheinland-Pfalz umsetzt.

Das Bauvorhaben

Das Neubauprojekt im Mainzer Martin-Luther-King Park umfasst sechs barrierearme Gebäude mit insgesamt 98 unterschiedlich großen Wohnungen. Dabei wurden sowohl die Bedürfnisse junger Familien als auch die älterer oder behinderter Menschen berücksichtigt. Das Herzstück der Anlage ist das Nachbarschaftscafé mit großer Terrasse, das den Bewohnern kostenfrei zur Verfügung steht. Teil des Konzepts sind ebenfalls Räumlichkeiten für den als Partner beteiligten Sozialdienst.

Förderung

Sozialer Mietwohnungsbau: Das Land unterstützte das Projekt mit einem Darlehen in Höhe von fast vier Millionen Euro im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz. Dabei wurden 53 Wohnungen und das Nachbarschaftscafé als förderfähig anerkannt. Die Darlehen in der sozialen Wohnraumförderung können durch ihre nachrangige Absicherung ähnlich wie eine Bürgschaft wirken und können so den Eigenkapitalbedarf für die Verwirklichung eines Bauprojekts senken (mehr auf Seite 53).

Förderung für Gemeinschaftsraum: Im Betreuten Wohnen wird ein Gemeinschaftsraum gefördert, wenn mindestens acht Wohnungen in einer Wirtschaftseinheit geschaffen und von diesen mindestens 50 Prozent gefördert werden. Das dafür nachzuweisende Betreuungskonzept und die Verfügbarkeit weiterer Wahlleistungen waren bereits integraler Bestandteil von „Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben“.

Wohnraumförderung für unterschiedliche Zielgruppen: Bei den geförderten Wohnungen verpflichtete sich die Wohnbau Mainz im Gegenzug zur Einhaltung von Einkommens- und Mietpreisgrenzen. Dabei nutzte sie die Möglichkeit, neben Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen auch Wohnflächen für Haushalte oberhalb der Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz mit bei der Förderung zu berücksichtigen. Die Darlehen für die Wohnungen dieser Zielgruppe sind zwar niedriger und haben eine kürzere Laufzeit, erleichtern es aber dem Unternehmen, auch für diesen Personenkreis bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Damit unterstützt die soziale Wohnraumförderung auch das Ziel, dass ein attraktiver Angebotsmix an Mietraum für alle Einkommensgruppen entsteht.



2.5 AMBULANT BETREUTE WOHN-GRUPPE IN GAU-ALGESHEIM

In der betreuten Wohngruppe direkt am Marktplatz in Gau-Algesheim können bis zu acht Menschen mit Demenz wohnen und werden von einem ambulanten Pflegedienst versorgt. Die Bewohnerinnen und Bewohner mieten dort ihre eigenen Zimmer, in die sie sich zurückziehen können und schlafen. Das durch eine Alltagsbegleitung unterstützte Gemeinschaftsleben spielt sich in der Gemeinschaftsküche ab, Bäder werden gemeinsam benutzt.

Da der Pflegedienst als Träger der Wohngruppe die Verantwortung für die Organisation der Gesamtversorgung übernimmt, gelten die entsprechenden Vorschriften und Schutzregelungen des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe. Dazu gehört neben der Wahlfreiheit

von Pflege- und Unterstützungsleistungen auch deren Abstimmung und Organisation sowie die Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner am Leben in der Gemeinde durch entsprechende Angebote zu fördern. Die zentrale Lage dieser Wohngruppe im Zentrum der Stadt erleichtert den Kontakt zu Angehörigen und Freunden sowie zu Vereinen und Kirchengemeinden.

Eckdaten

- Gruppenwohnung mit ca. 280 m²
- Acht private Zimmer
- Zielgruppe: Menschen mit Demenz
- Umbau im Bestand
- Bezug August 2014
- Förderung: ISB-Darlehen Wohngruppen Rheinland-Pfalz

Förderung

Programm „Förderung von Wohngruppen“:

Das Land unterstützte den Umbau durch ein Darlehen von rund 280.000 Euro im Rahmen des Programms „Förderung von Wohngruppen“ über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), welches in Zusammenarbeit mit dem Finanzministerium und dem Sozialministerium des Landes entwickelt wurde. Zu den Förderbedingungen zählen Einkommens- und Mietpreisgrenzen, die jedoch höher liegen als im sozialen Wohnungsbau für konventionelle Wohnungen. Die Darlehen in der sozialen Wohnraumförderung können durch ihre nachrangige Absicherung ähnlich wie eine Bürgschaft wirken und können so den Eigenkapitalbedarf für die Verwirklichung eines Bauprojekts senken (mehr auf Seite 54).

Zusatzdarlehen für Abriss und Aufzug: Neben einem flächenbezogenen Grunddarlehen für die Wohn- und Gemeinschaftsfläche der Wohngruppe gewährte die ISB Zusatzdarlehen von 15.800 Euro für einen Teilabriss. Das Programm sieht hierfür eine Förderung in Höhe der nachgewiesenen Abrisskosten bis maximal 15.800 Euro vor. Auch für den Einbau eines Aufzugs wurde ein Zusatzdarlehen von 25.000 Euro vergeben. Möglich ist in diesem Fall eine Förderung von 4000 Euro je Bewohnerplatz, pro Aufzug höchstens 25.000 Euro.

Darüber hinaus konnte ein Zusatzdarlehen über 25.000 Euro wegen Zuordnung der Gemeinde Gau-Algesheim in die Mietstufe vier bewilligt werden. Pro Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche kann ein Betrag von 100 Euro, höchstens jedoch 25.000 Euro je Wohngruppe, gewährt werden.



Wohnhaus der Wohngruppe vor der Renovierung



Lebensraum für Generationen – unter diesem Motto haben das städtische Wohnbauunternehmen Bauhilfe Pirmasens, die Stadtverwaltung und die Diakonie gemeinsam ein Zukunftskonzept für das Wohnen und Zusammenleben im „Winzler Viertel“ entwickelt. Ein wichtiges Ziel ist es, Wohnraum für Menschen zu schaffen, die sich im Miteinander der Generationen gegenseitig unterstützen wollen. Eine lebendige Nachbarschaft soll Berufstätige entlasten und älteren Menschen Beteiligungsmöglichkeiten eröffnen.

2.6 PS:PATIO! PIRMASENS



Eckdaten

- 18 barrierefreie Mietwohnungen im ersten Bauabschnitt
- Einfamilienhäuser im Entstehen
- Jugendwohnprojekt
- Weitere Bauabschnitte in Vorbereitung
- „Projektladen“ als Nachbarschaftstreff und Anlaufstelle
- Begleitung durch Quartiersmanager
- Förderung: Städtebauliche Erneuerung/Städtebauförderung sowie Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Förderung

Städtebauliche Erneuerung/Städtebauförderung: Die gebietsbezogene Gesamtmaßnahme „Winzler Viertel“ wurde 2006 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Projekt PS:Patio! liegt im Fördergebiet und trägt als wesentlicher Teil zur Gesamtentwicklung des Fördergebietes bei. Förderfähige Maßnahmen werden mit bis zu 80 Prozent von Bund und Land bezuschusst. Zu den geförderten Maßnahmen zählte im Vorfeld der Abbruch von rund 80 Wohneinheiten im näheren Umfeld des Projekts (mit über 732.000 Euro förderfähiger Kosten). In direkter Verbindung mit PS:Patio! umfasst die Förderung auch die Kosten für den Abriss des ehemaligen Diakonie-Kinderheims (mit über 342.000 Euro abgerechneter Kosten). Auch für den öffentlichen Anteil des Bürgerzentrums in einem geplanten Bauabschnitt der Diakonie wurden Kosten von 650.000 Euro für eine Förderung anerkannt. (mehr zur Städtebauförderung auf Seite 55).



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau:

PS:Patio! wurde vom Land zudem im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus mit einem Zuschuss von rund 30.000 Euro für die inhaltliche Projektbearbeitung und Projektbegleitung unterstützt. Mit dem Programm fördert das Land Rheinland-Pfalz innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen wohnungs- und städtebaulichen Themen. Förderungsfähig sind insbesondere solche Kosten, die durch modellbedingte Mehrkosten für Planung, Vorbereitung, Prozessbegleitung, Projektmanagement, Begleitforschung, Dokumentation und Ähnliches entstehen. Die Erfahrungen aus den geförderten Projekten werden zur Weiterentwicklung des Wohnungs- und Städtebaus in Rheinland-Pfalz nutzbar gemacht (mehr auf Seite 55).



2.7 GENOSSENSCHAFTSWOHNPROJEKT WOHNEREI KUSEL

Die Wohnerei in Kusel ist ein Beispiel für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, das abseits der Ballungsräume entstanden ist und durch seine überschaubare Größe als Orientierungspunkt für ähnliche Vorhaben im ländlichen Raum dienen kann. Das Genossenschaftsprojekt steht unter dem Motto „Leben, Arbeiten und Wohnen mit ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Nachhaltigkeit im Kreis Kusel“. Familien und Alleinstehende unterschiedlichen Alters leben in neun Wohnungen, die zugleich als Rückzugsraum und als Ausgangspunkt für das Gemeinschaftliche betrachtet werden. Gemeinschaftswohnflächen und gemeinsame Unternehmungen dienen dazu, die Begegnung von Menschen zu fördern. Jung und Alt sollen sich mit ihren Bedürfnissen, Fähigkeiten und Ideen einbringen können.

Eckdaten

- Genossenschaftsprojekt
- Neun barrierefreie Wohnungen
- Kaltmiete 4,25 €/m² (nach Erwerb von Genossenschaftsanteilen)

- Aufzug und Außengalerie
- Gemeinschaftswohnflächen
- Gästezimmer
- Förderung: Soziale Mietwohnraumförderung, auch für Gemeinschaftswohnung

Entwicklung und Organisation

Für das Neubauprojekt der Wohnerei Kusel haben die Initiatoren eine eigene Genossenschaft gegründet, die den Bau verantwortet und später die Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder vermietet. Die Bewohnerinnen und Bewohner konnten bereits in der Planungsphase den Zuschnitt ihrer späteren Wohnungen nach ihren Bedürfnissen ausrichten. Die Genossenschaftsmitglieder zeichneten Genossenschaftsanteile in Höhe von 25 Prozent der anteiligen Gesamtkosten für ihre jeweiligen Wohnungen. Ein wichtiger Faktor für die Verwirklichung der Wohnerei Kusel war auch die Unterstützung durch die Kommune, zum Beispiel bei der Grundstückssuche, bei der Anpassung des Bebauungsplans und durch eine unbürokratische Baugenehmigung.

Förderung

Soziale Mietwohnraumförderung: Die Wohnerei Kusel wurde vom Land durch ein Darlehen in Höhe von rund 378.000 Euro im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bei der Investitions- und Strukturbank (ISB) unterstützt. Dafür wurden neun Wohnungen mit insgesamt 654 Quadratmetern und der Aufzug als förderungsfähig anerkannt, darunter eine Gemeinschaftswohnung. Die Darlehen in der sozialen Wohnraumförderung können durch ihre nachrangige Absicherung ähnlich wie eine Bürgschaft wirken und können so den Eigenkapitalbedarf für die Verwirklichung eines Bauprojekts senken (mehr auf Seite 53).

Förderung auch für Gemeinschaftswohnung: In gemeinschaftlichen Wohnprojekten kann eine geförderte Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden, wenn mindestens acht Wohnungen in einer Wirtschaftseinheit geschaffen und von diesen mindestens 50 Prozent gefördert werden. Damit trägt die soziale Wohnraumförderung des Landes auch der Bedeutung von Gemeinschaftseinrichtungen in innovativen Wohnprojekten Rechnung.





2.8 SENIOREN-WG KÜLZ

Die „Senioren-WG“ in Külz (464 Einwohner, VG Simmern, Rhein-Hunsrück-Kreis) ist ein Beispiel für ein innovatives Wohnangebot mit Gemeinschaftscharakter, das aus einem Dorferneuerungsprozess hervorgegangen ist. Dort können bis zu sieben ältere Menschen aus der Region wohnen, die nicht mehr alleine leben wollen. Zentrum des Zusammenlebens ist die Gemeinschafts-Wohnküche; für Besucher gibt es Gästezimmer. Unterstützungs- und Pflegeleistungen werden unabhängig vom Mietverhältnis organisiert.

Eckdaten

- Sechs Appartements, davon fünf mit 30 bis 33 m² und eines mit ca. 50 m²
- Jeweils eigenes Bad
- Kaltmiete 210-240 Euro pro Einzelappartement

- Aufzug
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Fernseh- und Gymnastikraum
- Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher
- Förderung: Dorferneuerung, LEADER

Entwicklung und Organisation

Die Ortsgemeinde Külz (VG Simmern) ist seit 2006 Schwerpunktgemeinde für Dorferneuerung und hat sich in den vergangenen Jahren systematisch mit den Fragen des demografischen Wandels auseinandergesetzt. Die Senioren-WG ist einer von mehreren Bausteinen des Dorferneuerungskonzeptes. Im Rahmen der vom Land geförderten Dorfmoderation entstand zuvor bereits ein Dorfgemeinschaftsverein, der inzwischen gegenseitige Hilfen um Haus und Garten, ein Bürgerbüro, Computerkurse, Betätigungsmöglichkeiten und

einen Bürgerbus-Fahrdienst zum Einkaufen anbietet. Das Innenministerium des Landes hat eine Dorfmoderation aus dem Dorferneuerungsprogramm im Jahr 2006 mit einem Betrag von 7.669 Euro gefördert. Ein Bürgerbus wurde im Rahmen des LEADER-Ansatzes mit insgesamt 12.000 Euro unterstützt.

Das Bauvorhaben

Die Immobilie für die Wohngemeinschaft selbst wurde auf Initiative der Gemeinde hin vom privaten Eigentümer bedarfsgerecht umgebaut. Der Dorfgemeinschaftsverein tritt als Generalmieter auf und vermietet die Wohnungen an die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner. Eine lange Laufzeit der Generalvermietung und eine Bürgerschaft der Ortsgemeinde für die Mieteinnahmen erhöhten die Sicherheit für die private Investition. Darüber hinaus engagierte sich die Ortsgemeinde finanziell für die Einrichtung der Gemeinschaftsräume und die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Außenanlagen.

Förderung

Im Rahmen des LEADER-Ansatzes bewilligte das Land 2012 einen Zuschuss in Höhe von 98.184 Euro für die private Umbauinvestition. Eine Kofinanzierung in Höhe von 44.000 Euro durch das Land ermöglicht hierzu die Nutzung von 54.000 Euro aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des Ländlichen Raums (ELER). Der Antrag hierzu wurde vorab durch die zuständige LEADER-Aktionsgruppe Hunsrück beschlossen und beim Land eingereicht. Zudem hat der Bund das Vorhaben mit Mitteln aus dem Programm „Nachbarschaft und soziale Dienstleistungen“ gefördert (mehr zur LEADER-Förderung auf Seite 55).

Für private Baumaßnahmen (z.B. Umnutzungen) können aus dem Dorferneuerungsprogramm in anerkannten Dorferneuerungsgemeinden über die Kreisverwaltungen Zuschüsse bewilligt werden.





3. AUSGEWÄHLTE BERATUNGSSTELLEN UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN





Durch eine zentrale Anlaufstelle zum Thema Neues Wohnen finden Ratsuchende schnell die richtigen Ansprechpartner. Die Beratungsstellen können bei konkreten Bauvorhaben auch dabei helfen, geeignete Fördermöglichkeiten zu identifizieren. Auf den folgenden Seiten werden ausgewählte Beratungsangebote und Förderprogramme beschrieben sowie Ansprechpartner für weitere Informationen und zur Antragstellung genannt.

AUSGEWÄHLTE BERATUNGSSTELLEN

Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz

Die Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz berät Privatpersonen, Initiativen, Kommunen und Unternehmen der Wohnungs- und Sozialwirtschaft zu einer großen Bandbreite Neuer Wohnformen: Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen, Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Wohnen in aktiver Nachbarschaft sowie Wohnen mit Versorgungssicherheit im Quartier. Die Beratungsstelle ist erster Ansprechpartner zum Programm der Moderationsförderung für Bewohnergenossenschaftsinitiativen des Landes und setzt unter ihrem Dach das Projekt WohnPunkt RLP um. Mit WohnPunkt RLP unterstützt die Landesregierung kleine ländliche Kommunen durch eine intensive Projektbegleitung beim Aufbau von Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Sitz der Landesberatungsstelle ist die Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. (LZG).

Telefon: 06131 206924

E-Mail: neues-wohnen-rlp@lzg-rlp.de

www.neues-wohnen.lzg-rlp.de

Weitere Beratungsangebote,
gute Beispiele und
Fördermöglichkeiten auf
www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de

Wohnraumförderung bei der Investitions- und Strukturbank des Landes

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ist das Förderinstitut des Landes Rheinland-Pfalz. Sie setzt die Wohnraumförderprogramme des Landes um. Dabei ist sie zuständige Stelle für die Bewilligung von Fördermitteln. Das Serviceteam der ISB steht zu allen Fragen der Wohnraumförderung telefonisch oder in persönlichen Gesprächen zur Verfügung.

Telefon: 06131 6172-1991

E-Mail: wohnraum@isb.rlp.de

www.isb.rlp.de/de/wohnraum

Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen und regionale Beratungsstellen

Erfahrene Architektinnen und Architekten der Architektenkammer Rheinland-Pfalz beraten kostenlos und firmenneutral zum Thema „Barrierefrei Bauen und Wohnen“. Sie geben Hilfestellung zu individuellen Wohnproblemen und erarbeiten gemeinsam mit den Betroffenen Lösungen. Das Beratungsangebot umfasst persönliche Beratung (telefonische Kurzberatung, schriftliche Beratung, Beratung zu Hause und an Standorten der Verbraucherzentrale) sowie Informationsveranstaltungen.

Telefon: 06131 223078

E-Mail: barrierefrei-wohnen@vz-rlp.de

www.verbraucherzentrale-rlp.de/landesberatungsstelle

AUSGEWÄHLTE FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Landesförderung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert das Land Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Gefördert werden die Bildung und die Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum sowie der Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen. Die Förderung erfolgt über zinsgünstige, nachrangige Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), die den Eigenkapitalbedarf der Hausbanken bei der Finanzierung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen erheblich senken können.

Seit 2016 gibt es außerdem Tilgungszuschüsse für geförderte Vorhaben im Mietwohnungsbau primär in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Die Höhe der Tilgungszuschüsse ist anhängig von der örtlichen Fördermietenstufe. Mit dem Beginn der Rückzahlung wird diese Summe vom Gesamtdarlehensvolumen abgezogen; die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen werden dann vom reduzierten ISB-Darlehen erhoben. Berechtigter Personenkreis bei der Wohneigentumsförderung sind Haushalte, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht übersteigt. Die Mietwohnraumförderung richtet sich an Investoren (Unternehmen und Privatpersonen), die bereit sind, Mietwohnungen insbesondere an Haushalte mit geringem Einkommen (Belegungsbindung) zu einer gegen-

über der Marktmiete reduzierten Miete (Mietbindung) zu überlassen.

Barrierefreiheit: Das ISB-Förderprogramm für den Neubau von Mietwohnungen sieht vor, dass die im Erdgeschoss zu fördernden Wohnungen barrierefrei nach der (DIN 18040 Teil 2 ohne Merkzeichen „R“) errichtet werden müssen. Sofern aus planerischen Gründen die zu fördernden Wohnungen im Erdgeschoss nicht barrierefrei ausgestattet werden können, ist die entsprechende Anzahl der Wohnungen in den übrigen Geschossen des Wohngebäudes darzustellen. Darüber hinaus sieht die Verwaltungsvorschrift vor, dass Wohnungen die nach der DIN 18040 Teil 2 unter Beachtung des Merkzeichens „R“ errichtet werden sollen ein Zusatzdarlehen zur Verfügung gestellt werden kann. Die Wohnung unterliegt dann der besonderen Zweckbindung schwerbehinderter Menschen.

Gemeinschaftswohnräume: Für Wohnprojekte, die durch das ISB-Programm zur Mietwohnraumförderung unterstützt werden, kann eine geförderte Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden: Voraussetzung ist, dass mindestens 8 Wohnungen in einer Wirtschaftseinheit geschaffen und von diesen mindestens 50 Prozent gefördert werden. Es sind besondere Regelungen zu beachten, u.a. für die Größe der Wohnung und das Umlegen der Mietkosten.

Betreutes Wohnen: Zur Förderung von Einrichtungen des Betreuten Wohnens für ältere oder behinderte Menschen eröffnet die ISB besondere Spielräume: Hier darf neben der Miete eine Pauschale für Betreuungsleistungen erhoben werden. Voraussetzung ist, dass ein Hausnotruf installiert ist und ein Betreuungskonzept vorliegt. Darüber hinaus sind auch im Betreuten Wohnen Gemeinschaftsräume förderfähig, wenn mindestens 8 Wohnungen in einer Wirtschaftseinheit geschaffen und von diesen mindestens 50 Prozent gefördert werden.

Genossenschaften: Wie andere Wohnbauunternehmen auch, können Wohnbau-Genossenschaften mit Darlehen und Tilgungszuschüssen im Rahmen der Mietwohnraumförderung unterstützt werden, wenn sie bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen schaffen. Seit 2016 können auch einzelne Genossenschaftsmitglieder mit geringen und mittleren Einkommen beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen zinsgünstige Darlehen beantragen, wenn mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ein Anrecht auf eine Genossenschaftswohnung zur Selbstnutzung erworben wird. Ein Darlehen kann 80% der Erwerbskosten betragen, höchstens jedoch 50.000€. Neben Einkommensgrenzen gelten u.a. Wohnflächenobergrenzen und ein Mindest-Eigenkapitalanteil. Ergänzend zur Wohnraumförderung bietet das Land eine Moderationsförderung für Bewohnergenossenschaftsinitiativen in Form einer externen Beratung. Erste Anlaufstelle ist die Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz (Siehe Seite 52).

Weitere Informationen auf www.isb.rlp.de unter „Wohnraum“.

Beratungszentrum Wohnraumförderung:

Telefon: 06131 6172-1991

E-Mail: wohnraum@isb.rlp.de

Landesförderung „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“

Das landeseigene Förderprogramm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ bei der Investitions- und Strukturbank (ISB) Rheinland-Pfalz verfolgt ausdrücklich das Ziel der Förderung neuer und

gemeinschaftlicher Wohnformen. Gefördert werden können Projekte mit mindestens vier Wohneinheiten. Die Förderung besteht aus einem Zuschuss von maximal 250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, begrenzt auf maximal 40 Prozent der förderfähigen Kosten. Voraussetzung ist neben der zentralen Lage, dass DIN-Vorschriften zur Barrierefreiheit sowie bei Selbstnutzung Einkommens- und bei Mietobjekten Mietobergrenzen eingehalten werden. Weitere Informationen auf www.isb.rlp.de unter „Wohnraum“ in der Rubrik „Wohnen in Orts-/ Stadtkernen“.

Landesförderung für Wohngruppen und Wohngemeinschaften

Das Programm „Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften“ richtet sich mit zinsgünstigen Darlehen unter anderem an Investoren, die Mietwohneinheiten zur Einrichtung von selbstorganisierten Wohngemeinschaften oder von ambulant betreuten Wohngruppen nach den Vorgaben des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) schaffen. Zur gesetzlichen Definition dieser Wohnformen zählt neben Größenbegrenzungen unter anderem ein hohes Maß an Selbstbestimmung, insbesondere die Wahlfreiheit bei Pflege-, Unterstützungs- und Teilhabeleistungen.

Weitere Informationen auf www.isb.rlp.de unter „Wohnraum“.

Beratungszentrum Wohnraumförderung:

Telefon: 06131 6172-1991

E-Mail: wohnraum@isb.rlp.de

Landesförderprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“

Innovative Projekte im Bereich des Wohnungs- und Städtebaus, die zukunftsweisend und übertragbar sind, können vom Land bezuschusst werden. Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen, barrierefreies Bauen und altengerechtes Wohnen sind Bestandteil vieler Modellprojekte, die hierüber bereits gefördert wurden. Förderungsfähig sind insbesondere solche Kosten, die durch modellbedingte Mehrkosten für Planung, Vorbereitung, Prozessbegleitung, Projektmanagement, Begleitforschung, Dokumen-

tation und Ähnliches entstehen; investive, d.h. bauliche Maßnahmen sind grundsätzlich nicht förderfähig. Weitere Informationen auf www.fm.rlp.de über den Navigationspfad „Themen“ – „Bauen und Wohnen“ - Experimenteller Wohnungs- und Städtebau.

*Ministerium der Finanzen
Referat Bauen und Wohnen
Telefon 06131 16-4125
E-Mail: 4511@fm.rlp.de*

Förderung im Rahmen der Dorferneuerung

Durch die Dorferneuerung soll eine nachhaltige und zukunftsbeständige Entwicklung des Dorfes unterstützt und das Dorf als eigenständiger Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum erhalten und weiterentwickelt werden. Im Rahmen der Dorfmoderation kann verstärkt das Thema „Gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen im Alter“ herausgearbeitet werden. Ansprechpartner sind die Dorferneuerungsbeauftragten bei den Kreisverwaltungen. Weitere Informationen auf mdi.rlp.de über den Navigationspfad „Unsere Themen“ - „Städte und Gemeinden“ – „Förderung“ – „Dorferneuerung“.

*Ministerium des Innern und für Sport
Referat Dorferneuerung
Telefon 06131-16-3546*

Förderung im Rahmen des LEADER-Ansatzes des Entwicklungsprogramms EULLE

Im Rahmen des LEADER-Ansatzes des rheinland-pfälzischen ELER-Entwicklungsprogramms Umweltmaßnahmen, Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft, Ernährung (EULLE) können auch in der Förderperiode 2014 - 2020 Projekte des barrierefreien, gemeinschaftlichen Wohnens (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-Wohngemeinschaften) gefördert werden. Voraussetzungen hierfür sind u.a., dass der Projektstandort in einer der anerkannten LEADER-Regionen in Rheinland-Pfalz liegt, zur Umsetzung der Lokalen integrierten ländliche Entwicklungsstrategie (LILE) der Lokalen LEADER-Aktionsgruppe (LAG) beiträgt und die LAG einen positiven Auswahlbeschluss über das Projekt fasst. Anträge werden über die LAG bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) zur Bewilligung eingereicht. Projektinitiatoren

wird empfohlen, sich frühzeitig bei der LAG ihrer Region zu informieren. Weitere Informationen zu den LEADER-Regionen, deren Entwicklungsstrategien und Ansprechpartnern finden Sie auf www.eler-eulle.rlp.de unter „LEADER“.

*Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau
ELER-Verwaltungsbehörde
E-Mail: eulle@mwwlw.rlp.de
Tel.: 06131 16-2674*



Förderung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung/Städtebauförderung

Innovative Wohnprojekte können direkt oder indirekt von den Programmen zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung profitieren, sofern der Standort in einem Fördergebiet liegt (Beispiele Seiten 38f. und 44f.). Die Städtebauförderung ist ein flexibles Förderinstrument, das die Städte und Gemeinden bei der Innenstadt- und Quartiersentwicklung, der Bewältigung des demografischen Wandels sowie bei der Konversion ehemaliger Militärliegenschaften unterstützt. Es können investive Vorhaben, wie zum Beispiel städtebaulich notwendige Abrisskosten, wohnungsfeldverbessernde Maßnahmen oder Erneuerungen von Straßen und Plätzen bezuschusst werden. Aber auch Ausgaben für investitionsbegleitende Maßnahmen, wie die Kosten für Entwicklungskonzepte und Bürgerbeteiligungen, können gefördert werden.

Weitere Informationen unter mdi.rlp.de über den Navigationspfad „Unsere Themen“ - „Städte und Gemeinden“ – „Förderung“ – „Städtebauliche Erneuerung“.

*Ministerium des Innern und für Sport
Referat Städtebauförderung
Telefon 06131-16-3419*



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR SOZIALES,
ARBEIT, GESUNDHEIT
UND DEMOGRAPHIE

Bauhofstraße 9
55116 Mainz

www.msagd.rlp.de