

Berliner Wohnkulturen: besetzen, besitzen, bestimmen

Von Michael LaFond und Robert Knobloch¹

Die Lage in der Hauptstadt

Nach einer langen Konsolidierungsphase, nach vielen Jahren des Sparens, geht es in Berlin wieder vorwärts. Nun sind Ideen und Taten der älter, bunter und noch kreativer werdenden Gesellschaft gefragt.

Noch muss Berlin auf globale Probleme, wie Polarisierung und Armut sowie Klimawandel und Migration, reagieren und dazu in der Stadt ohne Wachstum eine qualitative Entwicklung partizipativ gestalten.

Im Juni 2006 wurde, als politischer Fahrplan zur Steuerung einer nachhaltigen Entwicklung Berlins, die Lokale Agenda 21 beschlossen und das Thema „Nachhaltigkeit“ auf die Tagesordnung der Politik gehoben. Aber auch die Bewohner der Stadt erhalten verstärkt die Möglichkeit, Initiative zu ergreifen, damit die Hauptstadt gemeinsam kreativ und gleichzeitig sozial gerechter gestaltet werden kann. Dafür müssen Freiräume zum Experimentieren und für Innovationen erhalten bzw. geschaffen werden.

In der Koalitionsvereinbarung zwischen der Berliner SPD und PDS wird eine ganzheitliche Stadtentwicklungsstrategie festgelegt, die für den andauernden Strukturwandel, die eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand, den demografischen Wandel und die ökologischen Zukunftsanforderungen Ziele setzt. Die Parteien sind sich darin einig, die Vielfalt und Kreativität weiter zu fördern, Freiräume auszubauen und den sozialen Zusammenhalt in den Stadtteilen sichern zu wollen.

Und tatsächlich bekommen selbstorganisierte Wohnprojekte wieder Auftrieb. Mit ihnen steht weder das Besetzen noch das Besitzen im Vordergrund, sondern das selber Bestimmen.

Motoren einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Selbstbestimmte Wohnprojekte haben das Potenzial, den demografischen Änderungen, den wachsenden sozialen Unterschieden oder auch der rein profitorientierten Bodenspekulation mit Engagement zu begegnen. Sie können für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21 eine zentrale Rolle spielen, indem sie direkte Entscheidungsmöglichkeit z. B. bei sozialen und ökologischen Aspekten bieten. Dadurch können Wohnprojekte um einiges innovativer als klassische Träger der Wohnungswirtschaft sein.

Selbstorganisierte Wohnprojekte führen meist zu einer gemeinsamen Auseinandersetzung über den verantwortlichen Umgang mit ihren verwalteten Ressourcen, den Wohnungen und

¹ Der Architekt und Stadtplaner Michael LaFond leitet das Institut für kreative Nachhaltigkeit (id22:) und initiierte damit 2003 experimentcity um eine Kultur der nachhaltigen Stadtentwicklung in Berlin anzuschließen. Robert Knobloch arbeitet ebenfalls seit einigen Jahren am Institut und hat im Mai 2007 seine Diplomarbeit zum Thema „Selbstorganisierte Wohnprojekte in Berlin“ an der Technischen Universität Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung fertig gestellt.

dem Wohnumfeld. Sie können Benachteiligte integrieren und die Nachbarschaft sozial stabilisieren. Hierbei werden heutige Wohnprojekte insbesondere durch generationsübergreifende Modelle, durch Kinder- und Altenbetreuung aktiv.

Mit der baulichen Verdichtung der Innenstadt durch Baugemeinschaften oder das Gebäuderecycling durch Wohnprojekte wird zudem das Leitbild der Stadt der kurzen Wege gefördert, vorhandene Ressourcen besser genutzt und der Zersiedlung entgegengewirkt.

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte in ihren vielfältigen Ausprägungen zwischen Wagenburgen und Baugruppen werden immer noch als Motoren für eine soziale, ökologische und nicht zuletzt wirtschaftliche Stadtentwicklung unterschätzt.

Die Vielfalt der Berliner Wohnkultur

Um diese Entwicklung, im Sinne der Vielfalt und Chancengleichheit, mit Alternativen zu bereichern, wird derzeit von Akteuren, Banken und Stiftungen an Netzwerken und neuen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten gearbeitet. Ein Beispiel dafür ist der *Solidaritätsfonds für Berliner und Brandenburger Hausprojekte*, der zurzeit mit der Unterstützung von experimentcity erarbeitet wird.

Die Bewohner der Stadt müssen, unabhängig von der eigenen finanziellen Situation, ihre Kompetenzen entwickeln und einbringen können. Politik, Verwaltung und der landeseigene Liegenschaftsfonds sollten alle Wohnprojektformen, ob Baugemeinschaft, Genossenschaft oder Wohnverein, die im Sinne einer sozialen Stadtentwicklung ausgerichtet sind, berücksichtigen und ermöglichen.

In einer Mieterstadt wie Berlin sind viele Alternativen gefragt, zu denen auch noch zu entwickelnde Mischformen, bestehend aus Eigentums- und Mietwohnungen, gehören. Dabei können all diese Modelle gleichermaßen gerechter und ökologischer gestaltet werden. Um sie zu unterstützen, müssen wirksame Methoden und Instrumente, wie die Vergabe von Grundstücken anhand von Entwicklungskriterien, geschaffen werden. Die Verfügbarkeit von entsprechenden Grundstücken zu einem akzeptablen Preis ist eine grundlegende Frage für selbstorganisierte Wohnprojekte. Aus diesem Grund spielen kommunale Grundstücke für Projekte eine zentrale Rolle, da diese zum Bodenrichtwert angeboten werden könnten. Hier liegt eine wichtige Steuerungsmöglichkeit der öffentlichen Hand.

Die Berliner Wohnprojektlandschaft ist vielfältig: Es gibt Wagenburgen, wie das *Gesamtkunstwerk Lohmühle* in Treptow, das seit Jahren ganz eigene Vorstellungen vom gemeinsamen Leben realisiert und die Nachbarschaft durch kulturelle Aktivitäten einbezieht (www.lohmuehle-berlin.de). Im Stadtbezirk Friedrichshain entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Buddhistischen Zentrum Bodhicharya die *Baugemeinschaft Südwestsonne*, die ein Mehrfamilienhaus als Passivhaus mit entsprechend hohen ökologischen Anforderungen sowie generationsübergreifendem Wohnkonzept ermöglichen wird (www.bodhicharya.de). Um die Bedürfnisse älterer Lesben und Schwulen zu decken, wird derzeit das *Village-Haus* als Kombination aus Mietshaus mit Pflegestation und Wohnungseigentümergeinschaft realisiert (www.village-ev.de). Die Vision vom Wohnen

und Arbeiten unter einem Dach könnte mit dem *Werkpalast* in Lichtenberg Realität werden. Dort setzen sich junge Existenzgründer für die Möglichkeit der Umnutzung eines leer stehenden Kindergartens ein, der Wohnort und zugleich Kreativzentrum sowie Begegnungs- und Bildungsstätte für junge und alte Menschen in der Nachbarschaft werden könnte (www.werkpalast.de). Eine Möglichkeit gemeinschaftlichen Wohnens ganz ohne Wohneigentum zeigt das Mieterhausprojekt m13a im Wedding (www.wedding-windows.de). Weitere Informationen zu den Projekten sind im Wohnportal-Berlin.de zu finden.

Praktiken, Empfehlungen und Wünsche – aus der Sicht intermediärer Akteure

Mehr Selbstorganisation + Kooperation + Vernetzung

Die Initiative *experimentcity* kommuniziert seit 2003 durch Projektbörsen, Internetdatenbanken und Veröffentlichungen Möglichkeiten für eine partizipative Stadtentwicklung.

Dabei hat sich gezeigt, dass die Stadt mehr Selbstverwaltung und Selbstbestimmung braucht. Zum Beispiel könnten Baugemeinschaften und eigentumsorientierte Genossenschaften sozial verträglich gestaltet werden, damit monatliche Bankraten vergleichbar mit sonst zu zahlenden monatlichen Mieten sind. Die Entwicklung von Baulücken und brach liegenden Immobilien sowie die anstehende Privatisierung von landeseigenen Wohnungen können und müssen sozial durchgeführt werden.

Angesichts des demografischen Wandels sind Kooperationen zwischen generationsübergreifenden Wohnprojekten und Soziokulturangeboten, für eine integrative Stadtteilzusammenarbeit, herzustellen. *experimentcity* empfiehlt hierfür eine integrierende Stadtteilentwicklungsarbeit, als nächste Generation des Quartiersmanagements, in der Kompetenzen zwischen Projekten, Soziokultur- und Freirauminitiativen (wie Interkulturelle Gärten) koordiniert werden. Experimentierfreudigen Menschen stehen hierfür Baulücken, leer stehende Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Für *experimentcity* gilt es diese zu vernetzen und zu zeigen, dass "creative city Berlin" mehr bedeutet, als nur das oft zitierte Marktpotenzial der Kreativwirtschaft.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass Austausch und die Kommunikation von Beispielen elementar sind für die Umsetzung selbstorganisierter Projekte. Um aktive Partizipation zu fördern, bedarf es Schnittstellen und Plattformen wie das Wohnportal-Berlin.de und experimentcity.net. So können neue Ideen effektiv konkretisiert und realisiert werden. Ungewöhnliche Ansätze bekommen durch eine starke und qualifizierte Öffentlichkeitsarbeit eine Chance, sich Gehör zu verschaffen und notwendige Unterstützung zu finden.

Mehr *experimentcity*

Die Initiative *experimentcity* steht für die zivilgesellschaftliche Verantwortung zur Umsetzung einer sozial gerechten und kreativen Entwicklung.

Durch ihren Aufruf zur innovativen Nutzung von Freiflächen durch selbstorganisierte Wohnformen soll Berlin im Städtewettbewerb eine führende Rolle einnehmen.

Die Initiative schafft einen beispielhaften Aktionsraum um die Fülle zukunftsweisender Wohnprojekte und -initiativen, die im Wohnbereich innovative Konzepte verfolgen, untereinander und mit der Verwaltung zu vernetzen sowie bekannt zu machen.

experimentcity arbeitet in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Berlin 21 an der Umsetzung der Lokalen Agenda 21 als Plattform für partizipatives Wohnen und Leben. Sie zeigt, dass integrierte Nutzungen von Flächen und Räumen durch Wohnprojekte mit ökologischen, gemeinschaftlichen und kulturellen Ansätzen eine Stadt lebenswerter und attraktiver machen.

Mehr Beratung der Vielfalt

Um günstige Bedingungen für selbstorganisierte Wohnformen zu schaffen, muss eine fachliche Beratungsarbeit geleistet werden. Diese ist als kulturelle Herausforderung zu sehen, bei der Kommunikationskompetenzen vermittelt werden. Für eine effektive Verständigung innerhalb der Gruppen und nach außen mit dem Kiez sind starke Mediations- und Organisationsfähigkeiten Grundlage. Eine deutliche Zunahme selbstbestimmter Wohnprojekte erfordert erhebliche Anstrengungen in der Fortbildung der professionellen Akteure wie Architekten, Projektsteuerer und Finanzbetreuer.

Mit dem Wohnportal-Berlin.de und einer experimentcity Publikationsreihe werden Projekte in Berlin methodisch ausgewertet und bekannt gemacht. experimentcity ergänzt diese Arbeit durch Vermittlung und Beratung von Personen, Initiativen und zukünftig verstärkt von Senioren und Migranten, um das Spektrum der Projekte auszubauen. Um diese Ziele realisieren zu können, hilft neben Beratung und Vermittlung eine bewußte Öffentlichkeitsarbeit. Events wie die EXPERIMENTDAYS machen die Ideen und Initiativen für eine breite Öffentlichkeit vor Ort erfahrbar.

Ersetzen

- Selbstorganisierte und gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte ersetzen konventionelle Investorenmodelle.
- Nachhaltig und eigenverantwortlich Investierende ersetzen Mietwucher.
- Experimentieren, als Nährboden für zukunftsfähige Wohnmodelle, ersetzt obsolet gewordene Modelle.
- Generationsübergreifende Wohnformen ersetzen isoliertes Wohnen u. a. in Altersheimen.

Aus der Zukunft...

Wir schreiben das Jahr 2010, Berlin gehört mit 600 Wohnprojekten zur Speerspitze der Referenzen für selbstorganisierte Wohnprojekte in Deutschland.

Bereits mehr als 30.000 Menschen leben in Wohnprojekten und engagieren sich zunehmend erfolgreich in ihrem Wohnbereich und Wohnumfeld. Doch Berlin ist noch nicht am Ende der

Entwicklung, denn nach der Optimierung der Rahmenbedingungen für Wohnprojekte in den letzten Jahren (wie die Erweiterung des KfW-Programms mit günstigen Angeboten für ökologisches sowie soziales Bauen und Wohnen für eine breite Vielfalt von Projekten sowie neuen Landesprogrammen), mit dem Engagement von experimentcity und anderer sowie der anhaltenden Kreativität der Einwohner, ist die Stadt auf dem Weg, die Zahl der Wohnprojekte bis 2027 auf 3.000 zu steigern. Dann werden bis zu 150.000 Menschen – und viele von ihnen in ehemals landeseigenen Wohnungen – selbstbestimmt, gemeinschaftlich und gut vernetzt den demografischen Bedingungen im Alltag begegnen. Damit wird Berlin ein praxisorientiertes Beispiel für zukunftsfähige Stadtentwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21 sein.

Wir haben die Chance, in den nächsten Jahren die Neue Berliner Wohnkultur, mit Baugruppen und Genossenschaften, Experimentierenden und Altersvorsorgenden in hunderten und sogar tausenden von Wohnprojekten umzusetzen!

Der Text wurde in der Publikation „Berlin – Wohnen in eigener Regie“ des Bildungswerks-Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung mit Mathias Heyden (Hg.) veröffentlicht. Zu beziehen ist die Publikation direkt über die Stiftung.