



# Gemeinschaftlich Wohnen in Thüringen

Neue Wohn- und Lebensqualitäten  
in Zeiten des demografischen Wandels

# Inhalt

- 1 Vorwort**
- 2 Wohnprojekte bauen auf Erfahrungen**
- 3 Was macht Wohnen in Gemeinschaft aus?**
- 5 Die Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnformen
- 6 Verein, Genossenschaft oder ...? Die passende Rechtsform finden
- 8 Wie entsteht ein Wohnprojekt?**
- 10 Thüringer Projekte und Lebensgemeinschaften**
- 12 Wohnhaus e. G. Weimar
- 14 LebensGut Cobstädt
- 16 Wohnen 55plus Greizer Neustadt
- 18 Lebensgemeinschaft auf Schloss Tonndorf
- 20 Gemeinschaftliches Wohnen Siebleber Straße/Wall in Gotha
- 22 Wohnopolis
- 24 Wohnprojekt Möhra
- 26 Baumhaus Weimar
- 28 Wohnprojekt Ro70 eG
- 30 Beratungsangebote und Informationen**
- 31 Förderprogramme und Unterstützungsangebote**
- Impressum**



# Vorwort

Das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen wächst in Thüringen stetig, denn für viele Menschen wird Gemeinschaft im Wohnalltag immer wichtiger. In dieser Broschüre können Sie die Vielfalt der Thüringer Wohnprojekteszene entdecken und sich für Ihre Wohnideen inspirieren lassen.

**Seit 15 Jahren engagiert sich der WohnStrategen e.V. für gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen in Thüringen. Mit unserer Vereinsarbeit unterstützen wir Initiativen, Projektgruppen und Kommunen.**

Als wir 2004 die **WohnStrategen** als Initiative für gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen gründeten, gab es in Thüringen nur wenige Projekte. Meist waren es kleinere Hofgemeinschaften, in denen gemeinsam gewohnt und gearbeitet wurde. Die 1998 erbaute Siedlung der Wohnhaus e. G. in Weimar war das erste und lange Zeit das einzige städtische Projekt in Thüringen.

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Thüringen zu fördern, war von Beginn an Ziel unseres ehrenamtlichen Engagements und Satzungszweck des 2010 gegründeten **WohnStrategen e.V.** Bereits seit 2005 betreiben wir die Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Seitdem sind wir im bundesweiten Netzwerk aktiv, zu dem das FORUM, die Stiftung trias und andere Partner gehören. So können wir Fachwissen und Know-how an die Projekte in Thüringen weitergeben.

Wir informieren, beraten, begleiten und vernetzen Projekte und Initiativen in allen Phasen ihrer Entwicklung. Zu unseren Angeboten gehören Informationen auf unserer Homepage, der **WohnStrategen\_Rundbrief**, Vorträge, Beratungen und Workshops, aber auch Seminare und Tagungen wie beispielsweise der Thüringer Wohnprojektetag.

Mit der vorliegenden Broschüre erfüllt sich unser Wunsch, gemeinschaftliches Wohnen in Thüringen anhand von bestehenden Projekten anschaulicher zu machen und zum Nachmachen zu ermutigen. Möglich wurde das durch eine Förderung des Freistaates Thüringen und anderer Unterstützer. Vielen Dank dafür!

Im Namen unseres Vereinsvorstands  
wünsche ich eine anregende Lektüre.

*Ulrike Jurrack*

**WohnStrategen e.V.**  
Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung  
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.



# Wohnprojekte bauen auf Erfahrungen

Wer ein Gemeinschaftswohnprojekt plant, muss das Rad nicht neu erfinden. Den Projektinitiativen stehen heute ein großer Erfahrungsschatz, gute Netzwerke und zahlreiche Beratungsangebote zur Verfügung.

**Manchmal beginnt alles mit einer spontanen Idee: „Stell dir vor, wir würden alle zusammen in einem Haus leben.“ – „Wir könnten Räume gemeinsam nutzen, manche Dinge teilen und uns gegenseitig helfen. Und wenn wir alt sind nehmen wir uns gemeinsam einen Pflegedienst dazu.“**

Projektgruppen bauen energieautarke Häuser, sanieren alte Fabrikgebäude, nutzen leerstehende Schulen um oder bringen neues Leben in ein Schloss. Die meisten jedoch wohnen als selbst organisierte Gemeinschaft in einem ganz normalen Haus zusammen – im Eigentum oder zur Miete.

Am Anfang stehen immer Menschen mit einer gemeinsamen Idee. Die Gemeinschaften, die daraus entstehen, bieten nach innen Geborgenheit mit Raum für individuelle Lebensstile und Möglichkeiten für ein Miteinander. Zudem geben sie häufig auch nach außen Impulse in ihr Quartier oder in die Dorfgemeinschaft.

Neubauprojekt oder Bestandssanierung, Mietwohnprojekt oder selbstverwaltetes Gemeinschaftseigentum, Senioren-WG oder Mehrgenerationenwohnen, in der Stadt oder auf dem Land – gemeinschaftliche Wohnformen sind vor allem eines: vielfältig und einzigartig.

Und doch gibt es Merkmale und Ziele, die allen Gemeinschaften zugrunde liegen. Auch für die schrittweise Entwicklung und Umsetzung von Wohnprojekten gibt es allgemeingültige Empfehlungen. Die folgenden Seiten bieten einen Einstieg in das komplexe Thema. Darüberhinaus werden Hinweise auf weiterführende Links und Literatur sowie auf Beratungsangebote gegeben.

Im Mittelpunkt dieser Broschüre stehen neun Thüringer Gemeinschaftswohnprojekte. Diese Auswahl steht beispielhaft für die Vielfalt realisierter Wohnprojekte und Lebensgemeinschaften im Freistaat. Mit der vergleichbaren Darstellung vom Werdegang über bauliche und organisatorische Lösungen bis zu den Besonderheiten im Alltag werden sowohl die Individualität als auch das Gemeinsame der Beispiele deutlich.



# Was macht Wohnen in Gemeinschaft aus?

Planen, Bauen und Leben in Gemeinschaft – neue Wohn- und Lebensmodelle sind Antworten auf den demografischen und gesellschaftlichen Wandel.

## Mehr Mut für neue Nachbarschaften!

Immer drängender wird die Frage, wie wir als Gesellschaft mit den spürbaren Veränderungen umgehen, die durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel bedingt sind: Dazu gehören eine älter werdende Gesellschaft, neue Lebensmodelle, die Auflösung des Generationenvertrages, drohende Altersarmut und schrumpfende Regionen. Zeitgleich entwickeln sich in den Innenstädten mit Immobilien-spekulationen, explodierenden Mieten und zunehmendem Mangel an bezahlbarem Wohnraum weitere Herausforderungen.

Nachbarschaft und solidarische Verflechtungen sind ein selbstverständlicher Teil unserer Lebens- und Wohnkultur. Gemeinschaftliches Wohnen folgt traditionellen Mustern, die den Erfordernissen und Bedürfnissen des heutigen Lebens entsprechend weiter entwickelt werden. In vielen Wohnprojekten werden die Qualitäten von Nachbarschaft und Gemeinschaft gerade wieder entdeckt.

## Mitgestaltung, Mitverwaltung, Mitverantwortung

Man spricht von gemeinschaftlichen Wohnformen oder Lebensgemeinschaften, wenn sich Menschen mit der Absicht zusammenschließen, gemeinsam zu bauen oder zu mieten, um über das üblich gewordene Maß unverbindlicher Nachbarschaft hinaus zu wohnen, zu arbeiten und zu wirtschaften. Individuelle Wohnwünsche werden selbstbestimmt in gewählter Gemeinschaft realisiert.

Ökonomische, soziale und ideelle Motive geben meist den Anstoß für gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte. Wie viel Gemeinschaft und wie viel Privatheit in einem Wohnprojekt erwünscht ist, entscheidet jede Gruppe für sich. Das gewählte Verhältnis ist ein charakteristisches Merkmal und zugleich verbindendes Element des jeweiligen Projektes.

Die Bewohnerinnen und Bewohner wollen ihre Projekte mitgestalten, mitverwalten und mitverantworten. Selbstbestimmt und solidarisch leben bedeutet dabei, Mitgestaltung und Verantwortung für das eigene Leben bis ins hohe Alter zu übernehmen. Und es geht es auch darum, für die Mitbewohner in der Hausgemeinschaft oder der verlässlichen Nachbarschaft da zu sein.

## Merkmale gemeinschaftlicher Wohn- und Lebensformen

- » Die Gemeinschaft beginnt bereits vor dem Einzug.
- » Die Bewohner sind an der Projektentwicklung als Initiatoren und/oder als Mitwirkende beteiligt.
- » Gegenseitige Unterstützung gehört zum Selbstverständnis.
- » Die Bewohner organisieren und regeln die Art und Weise ihres Zusammenlebens selbst.
- » Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden nicht für, sondern von und mit den Bewohnern geplant und gebaut.

## Chancen für Stadtumbau und Dorfentwicklung

Gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen können wichtige Impulse bei der Entwicklung von Stadtquartieren setzen aber auch ländliche Regionen stärken. Nicht selten bieten sie eine Chance, kulturhistorisch bedeutsame Orte zu erhalten und zu beleben. Je integrativer und stabiler die Ansätze sind, umso stärker strahlen sie auf die umgebende Nachbarschaft aus.

In vielen Regionen Thüringens prägen Brachen, Gewerbe- und Wohnungsleerstände selbst attraktive Lagen in den Ortskernen. Doch auch dort steigt die Nachfrage nach innerstädtischen Angeboten im Miet- und Eigentumsbereich. Ältere Menschen und Familien schätzen es gleichermaßen, wenn Schule, Bus, Kino, Arzt und Kaufhalle fußläufig zu erreichen sind.



## Nachhaltige Ansätze – langfristige Lebensqualität

Mit Hilfe gemeinschaftlich orientierter Ansätze lassen sich nicht nur bewährte Wohnformen sinnvoll ergänzen sondern auch die Entwicklung überschaubarer und identitätsstiftender Nachbarschaften befördern. Größere Projekte ergänzen das Wohnen häufig mit Veranstaltungsräumen, Pflegeangeboten, Kindereinrichtungen, Büros oder Werkstätten.

Viele Gemeinschaften achten verstärkt auf Nachhaltigkeit. Doch nicht nur energieeffiziente Bauweisen, Car-Sharing oder ökologische Landwirtschaft sind den Gruppen oft wichtig. Es werden auch Alternativen zum spekulativen Umgang mit Wohnraum, Grund und Boden gesucht. Das Interesse an Formen des Gemeinschaftseigentums und solidarischen Ansätzen hat nochmals stark zugenommen. Das ist an der deutlich steigenden Anzahl von neuen Genossenschaften und Projekten im Mietshäuser Syndikat ablesbar.

Um neue Lebensqualitäten sowohl in sich verdichtenden Städten als auch in schrumpfenden ländlichen Räumen zu schaffen und das Leben dort mittelfristig ökonomisch und sozial tragfähig zu machen, müssen auch die privaten materiellen und ideellen Ressourcen stärker aktiviert werden. Gemeinschaftsprojekte können dabei ein wertvoller Baustein sein.



# Die Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnformen

**Neben Projektgröße, Lage, Eigentumsform, Altersstruktur und der tragenden Projektidee prägt das gewünschte Verhältnis von Privatheit und Gemeinschaft jedes Projekt ganz entscheidend. Die Mehrzahl einer Projekte findet sich in einer dieser vier Grundformen wieder:**

## **Wohngemeinschaft**

Die kleinste gemeinschaftliche Wohnform und Baustruktur ist die Wohngemeinschaft (WG). In ihr leben mehrere Menschen gemeinschaftlich in einer Wohnung oder in einem Gebäude zusammen. In der Regel werden Küche, Bad und Toilette sowie Gemeinschaftsräume von allen genutzt. Nicht nur Studierende, auch Familien, Alleinerziehende oder ältere Menschen schätzen dieses Modell – oft auch aus wirtschaftlichen Gründen.

## **Hausgemeinschaft**

Die meisten gemeinschaftlichen Wohnprojekte organisieren sich als Haus- oder Nachbarschaftsgemeinschaften. Hier teilen sich mehrere Miet- oder Eigentumsparteien ein Gebäude oder einen Gebäudekomplex. Das kann ein Mehrfamilienhaus, ein Block, ein Aufgang oder ein ganzes Ensemble sein. Alle Wohnparteien haben abgeschlossene Wohnungen. Darüber hinaus gibt es Räume, die gemeinschaftlich genutzt und bewirtschaftet werden. Auch Pflegebereiche können integriert sein.

## **Siedlungsgemeinschaften / Quartiersprojekte**

Diese großen Projekte werden von Initiativen an einem Ort völlig neu entwickelt, wie beispielsweise ein leergefallenes Gewerbegebiet, eine dörfliche Hofgemeinschaft, eine Konversionsfläche oder Bauland am Rande eines Ortes. Basis ist eine tragende Idee bzw. ein Lebensmodell, das beim Arbeiten, Wohnen und beim Engagement – in und mit der Gemeinschaft und häufig darüber hinaus – mit Leben erfüllt wird.

## **Ambulant betreute Wohngemeinschaft**

Für Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf werden seit einigen Jahren Alternativen zum Pflegeheim entwickelt und erprobt. Dazu gehören beispielsweise ambulant betreute Pflege Wohngemeinschaften oder Demenz-WG's. Meist bewohnen 6 bis 12 pflegebedürftige Menschen eine Wohnung oder ein Haus, die durch einen externen Pflegedienst versorgt werden. Je nach Organisationsform steht zusätzlich eine fest angestellte Betreuungsperson zur Verfügung, die Leistungen außerhalb von Pflege erbringt und sich tagsüber um die alltäglichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner kümmert.

*„Ich kann nach vielen Jahren in Heimen oder heimähnlichen Wohnverhältnissen selbstständig in einer eigenen Wohnung leben. Ich habe mehr Freiheiten, muss im Alltag aber auch mehr überlegen. Wenn ich meine Ruhe haben möchte, mache ich einfach meine Tür zu.“*

Armin Ziegler, 34 Jahre,  
Rollstuhlfahrer, Baumhaus Weimar

# Verein, Genossenschaft oder ...?

## Die passende Rechtsform finden

**Sozial verbunden, selbst bestimmt, aktiv und in verlässlicher Gemeinschaft. Dieser Ansatz lässt sich mit unterschiedlichen Träger- und Finanzierungsmodellen umsetzen. Grundsätzlich steht die Entscheidung zwischen Einzeleigentum, Gemeinschaftseigentum oder Mietmodell. Aber auch Mischformen sind möglich. Dafür stehen unterschiedliche Rechtsformen zur Verfügung:**

### Genossenschaft

Die eingetragene Genossenschaft eignet sich besonders gut für größere Projekte im Gemeinschaftseigentum. Die Gruppe kann eine eigene Genossenschaft gründen oder unter das Dach einer bestehenden Genossenschaft gehen. Die gemeinsamen Ziele werden in der Satzung festgeschrieben.

Wer mitmachen möchte, muss Mitglied werden. Die Genossenschaft erwirbt die Immobilie und finanziert die Bau- oder Umbaumaßnahmen. Das Eigenkapital bringen die Mitglieder durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen auf. Damit erwerben sich die Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht und zugleich eine hohe Rechtssicherheit. Die Genossenschaft trägt in allen Planungs- und Bauphasen und der Nutzungsdauer die Verantwortung.

### Verein

Der Verein ist als Rechtsform für Gemeinschaftseigentum gut geeignet, wenn mit dem Wohnprojekt klare, gemeinnützige Ziele verfolgt werden wie Wohnen mit Behinderten oder eine Demenz-WG.

Zudem gründen viele Gruppen in der Konzeptphase zunächst einen Verein, um mehr Verbindlichkeit zu schaffen. In der Nutzungsphase sind Vereine für Mietprojekte von besonderer Bedeutung. Hier tritt der Verein als Partner in der Kooperation mit dem Eigentümer/Wohnungsunternehmen oder als Generalmieter auf. Nach innen dient er der hausinternen Organisation und der Sicherung der Projektziele. Projekte anderer Rechtsformen nutzen Vereine häufig für ihre Aktivitäten, die über das Wohnen hinausgehen, wie beispielsweise als Betreiber von Räumlichkeiten oder als Veranstalter.

### GbR Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Jede GbR wird durch das gemeinsame Handeln einer Gruppe begründet und bietet im Umgang mit dem gemeinsamen Eigentum am Objekt viel Gestaltungsfreiraum. Allerdings haftet jedes GbR-Mitglied mit seinem vollständigen Eigentum für die Belange des Projekts. Deshalb ist die GbR als Rechtsform nur für kleine Projekte bedingt geeignet. Um die Projektidee langfristig zu sichern ist es möglich, einen neutralen Dritten als „Hüter“ in die Eigentümergemeinschaft aufzunehmen. Bewährt hat sich die Planungs-GbR bei Baugemeinschaften.

Die Rechtsform für ein Wohnprojekt ist dann die passende, wenn sich mit ihr die Ziele und die tragende Idee der Gemeinschaft langfristig am besten umsetzen und sichern lassen.



## WEG Wohnungseigentümergeinschaft

Für Projekte, die das Eigentum beim Einzelnen belassen wollen, bildet das Wohnungseigentümergebiet den rechtlichen Rahmen. Die Eigentümer der einzelnen Wohnungen sind für die Finanzierung und Unterhaltung ihres jeweiligen Sondereigentums (Wohnung und Nebenräume) individuell verantwortlich und haften nur in Höhe ihres Eigenanteils. Eine Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Miteigentümer untereinander und den Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum. Der Einfluss der Gruppe im Fall eines Eigentümerwechsels kann über Vor- oder Ankaufsrechte gesichert werden.

## GmbH-Modell des Mietshäuser Syndikats

Das Mietshäuser Syndikat hat eine Struktur entwickelt, in der die Rechtsform der GmbH mit dem Ziel eingesetzt wird, die Privatisierung oder den Hausverkauf zu verhindern. Der Mietshäuser e.V. ist als ideeller Verein Alleingesellschafter der Mietshäuser Syndikat GmbH. Jedes Hausprojekt gründet eine eigene Hausbesitz-GmbH in der der jeweilige Hausverein und die Mietshäuser Syndikat GmbH als Gesellschafter mit je einer Stimme vertreten sind.

Entscheidungen über Umwandlung oder Verkauf sind nur einvernehmlich möglich. Somit kann eine Immobilie dauerhaft der Spekulation entzogen und als Gemeinschaftseigentum solidarisch genutzt werden.

## Erbbaurechtsmodell trias

Das Modell ist keine eigene Rechtsform, aber über einen Erbbaurechtsvertrag mit der Stiftung trias können die Spekulation mit Grund und Boden verhindert und die Ziele des Projektes langfristig gesichert werden. Dabei erwirbt die Stiftung – mit Hilfe der Gruppe – das Grundstück und gibt es über einen Erbbaurechtsvertrag an das Projekt. Welche Rechtsform die Gruppe für sich wählt, steht ihr frei. Durch zusätzliche Vor- und Ankaufsrechte wird auch eine spekulative Verwertung des Gebäudes ausgeschlossen.

## GmbH & Co. KG

Die GmbH & Co. KG kann interessant werden, wenn sie als Eigentümerin des Objektes auftritt und sich viele Menschen aus dem Umfeld der Wohnprojektinitiative beteiligen wollen. Neben einem voll haftenden Gesellschafter (Komplementär) ist die Haftung der anderen Gesellschafter (Komanditisten) auf die Höhe ihrer Einlage begrenzt.

Die Gestaltungsmöglichkeit liegt darin, dass die Bewohnerinnen und Bewohner des Projektes auch Gesellschafter der GmbH werden, während nur fördernde Gesellschafter sich lediglich als Komanditisten beteiligen. Trotz der Eigentumsorientierung können ideelle Ziele mit der GmbH & Co. KG gut abgesichert werden.

## Literaturempfehlung

In den Broschüren der Stiftung trias sind vertiefende Fachinformationen gut verständlich aufbereitet und mit Projektbeispielen illustriert:

- » Rechtsformen für Wohnprojekte. Übersicht – Chancen – Risiken
- » Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften (mit GbR-Mustervertrag)
- » Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte. Was sind die Vor- und Nachteile der eG ?
- » Das Erbbaurecht – ein anderer Umgang mit Grund und Boden. Möglichkeiten, Rechte & Pflichten.
- » Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte. Eignung, Gründung, Haftung, Gemeinnützigkeit
- » Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte – Unerlaubtes Bankgeschäft?
- » Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte

Online-Bestellung unter  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)



# Wie entsteht ein Wohnprojekt?

Jedes gemeinschaftliche Wohnprojekt ist so einmalig und individuell wie die Menschen, die es gemeinsam auf den Weg bringen. Dennoch nehmen die meisten Projekte einen typischen Verlauf.

## Bausteine eines Wohnprojektes

Wohnprojekte haben vielfältige Ausgangspunkte und Motive. Am Anfang steht immer ein persönliches Motiv, ein Interesse oder ein Bedürfnis. Meist geht die Initiative von Einzelpersonen und privaten Gruppen aus. Manchmal werden Projekte aber auch von Eigentümern, Architekten oder Projektentwicklern initiiert. So unterschiedlich die Projekte ausgestaltet sein können, alle benötigen zur erfolgreichen Umsetzung die gleichen Bausteine.



## Entwicklungsphasen eines Wohnprojektes

Im Idealfall entstehen Wohnprojekte in den aufeinander aufbauenden Projektphasen: Idee – Konzept – Gründung – Planen/Bauen.

Nach dem Einzug beginnt die Wohn- und Nutzungsphase. Wie „planmäßig“ ein Projekt dabei vorankommt, hängt davon ab, wie schnell und in welchen Schritten die einzelnen Bausteine entwickelt oder vorangetrieben werden können.

Gruppen, die an ihrer Gemeinschaftsbildung arbeiten und gemeinsam ein klares Leitbild für ihr Projekt formuliert haben, können meist besser mit möglichen Rückschlägen umgehen. Projekte, die sich laufend oder phasenweise von Wohnprojektberatern begleiten lassen und externe Moderation nutzen, kommen oft schneller voran.

Nicht selten ist der Baustein Grundstück/Immobilie der Knackpunkt, an dem manche Projekte auch scheitern. Je fundierter das Konzept bereits ist, umso größer sind die Chancen bei Immobilienverkäufen oder Konzeptausschreibungen erfolgreich mitzubieten – denn hier muss es oft schnell gehen. Auch Mietwohnprojekte haben bessere Karten, wenn sie mit möglichst genauen und realisierbaren Vorstellungen auf Wohnungsunternehmen zugehen. Dennoch sollte jedes Konzept auch ausreichend Gestaltungsspielraum für alle Beteiligten bieten.

### Was ist zu tun?

#### Ideen- und Findungsphase

- » Idee formulieren, mit anderen austauschen
- » in die Materie eintauchen, Wissen und Know-how aneignen (Literatur, Internet, Projekte und Erfahrungsaustausche)
- » Interessierte einladen, Gleichgesinnte suchen (Netzwerke, Annoncen, Infoabende, Internetplattformen, Wohnprojektstage, ...)
- » gemeinsame und persönliche Vorstellungen schärfen
- » erste Bausteine konkretisieren
- » Kerngruppe gründen und Leitbild entwickeln

#### Konzeptphase

- » gemeinsam ein Konzept schrittweise erarbeiten und veröffentlichen (Flyer / Internetauftritt)
- » Sprecher benennen, Aufgaben verteilen, kontinuierliche Gruppentreffen durchführen
- » Gruppenentwicklung, Kennenlernen, Vertrauen aufbauen, gemeinsame Aktivitäten
- » Kommunikation und Konfliktbewältigung einüben
- » in die Öffentlichkeit gehen: weitere Mitstreiter, Unterstützer und (ideelle) Förderer gewinnen
- » Bausteine Rechtsformen/Finanzierung konkretisieren und Grundstücks-/Immobilien suche vorantreiben
- » Hintergrundinformationen und Fachkenntnisse einholen (z. B. zu Gruppenentwicklung, Rechtsformen, Finanzierung, Immobilien, Architektur u. a.)

#### Welche Fragen stellen sich in der Ideen- und Findungsphase?

- » Welche wesentlichen Merkmale soll das Projekt haben (Lage, Größe, Mischung)?
- » Was ist unsere tragende Projektidee?
- » Wann soll das Projekt entstehen?
- » Wie finden wir die richtigen Mitstreiter?
- » Was ist mir wichtig – für mich und mit Blick auf die Gemeinschaft?
- » Welche Eigentumsformen kommen in die engere Wahl?
- » Wie sind die finanziellen Möglichkeiten der (Kern-)gruppe?

#### Welche Fragen stellen sich in der Konzeptphase?

- » Welche Partner und Unterstützer wollen wir einbinden?
- » Welche ist die geeignete Rechtsform?
- » Wie fördern wir Gemeinschaftsbildung?
- » Wie organisieren wir uns?
- » Wie kommunizieren wir nach innen und außen?
- » Was sollte die Gemeinschaft unbedingt miteinander regeln?



## Gründungsphase

- » Verbindlichkeit schaffen durch finanzielle Einlagen und formale Gründung einer (temporären) Rechtsform
- » erforderliche Fachexpertise einbeziehen
- » Grundstücks- oder Immobiliensuche intensivieren: auf Kommunen, Verwaltung und Lokalpolitik, private Eigentümer, Kirche, soziale Träger, Makler und Projektentwickler oder Wohnungsunternehmen zugehen
- » Beteiligung an Ausschreibungen und Konzeptvergaben (hier werden i. d. R. neben der konzeptionellen Idee bereits ein architektonischer Entwurf mit Kosten-schätzung und Finanzierungsplan erwartet)
- » Immobilie, Grundstück oder Mietobjekt ist gefunden: Kauf, Pacht und/oder Mietvereinbarung vertraglich regeln

### Welche Fragen stellen sich in der Gründungsphase?

- » Wie stellen wir Verbindlichkeiten her?
- » Wie gehen wir mit Konflikten um?
- » Wie regeln wir Einstieg und Ausstieg?
- » Welche Fachleute und Experten brauchen wir zu welchem Zeitpunkt?
- » Wie finden wir ein Grundstück oder ein Mietobjekt?
- » Was ist bei der Finanzierung zu beachten und wie treten wir an die Bank heran?

## Planungs- und Bauphase

- » Architekten, Fachplaner, ggf. Projektsteuerer beauftragen
- » Bauherrenaufgaben selbst übernehmen oder an Profi vergeben
- » partizipative Planung – Mitsprache/Mitwirkung der Gruppe, ggf. Unterstützung durch neutrale Moderation
- » Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen für Bau- und Wohnphase entwickeln und erproben

### Welche Fragen stellen sich in der Planungs- und Bauphase?

- » Wie finden wir einen Architekten mit „Gruppenerfahrung“?
- » Welche baulichen und gestalterischen Besonderheiten sind zu beachten?

Mit freundlicher Genehmigung der Stiftung trias und der Mitbauzentrale München enthält das Kapitel „Wie entsteht ein Wohnprojekt“ Auszüge aus „Ein Wohnprojekt starten“, Stiftung trias (Hrsg.), 2017.



### Welche Fragen stellen sich in der Wohnphase?

- » Rückzug nach dem Einzug – was tun?
- » Wie pflegen wir Gemeinschaft?
- » Wie organisieren wir uns im Alltag?
- » Wie gehen wir mit Veränderungen um?
- » Was passiert, wenn Mitbewohner hilfe- oder pflegebedürftig werden?

# Thüringer Projekte und Lebensgemeinschaften

Die Wohnprojekteszene hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur dynamisch entwickelt. Sie ist vor allem vielfältiger geworden und folgt aktuellen bundesweiten Trends.

## Thüringer Wohnprojekteszene im Überblick

In der Wohnprojektesammlung auf [www.wohnstrategen.de](http://www.wohnstrategen.de) werden Gemeinschaftswohnprojekte und Lebensgemeinschaften in Thüringen vorgestellt. Alle gelisteten Projekte sind dem **WohnStrategen** e.V. bekannt. Für die Angaben sind die Projekte jedoch selbst verantwortlich. Sie haben die Informationen zugearbeitet und der Veröffentlichung zugestimmt. Damit kann diese Präsentation weder vollständig noch zu jedem Zeitpunkt aktuell sein.

Dennoch zeigt die Wohnprojektesammlung einen repräsentativen Querschnitt der Thüringer Wohnprojekteszene. Ende 2018 waren 53 Einträge gelistet. Davon befanden sich 6 im Ideenstadium, 8 Projekte waren im Entstehen und 39 bereits bewohnt.

Thüringen ist eine ländlich geprägte Region. Insgesamt 22 Projekte und Projektideen gab es in Städten mit über 60.000 Einwohnern, allein 14 davon in Weimar. Weitere 11 Projekte und Projektideen befanden sich in Klein- und Mittelstädten. Besonders bemerkenswert sind 20 Projekte und Initiativen, die in Orten mit weniger als 2.000 Einwohnern aktiv sind.

## Ausgewählte Projekte

Für diese Broschüre wurden neun realisierte Projekte ausgewählt, die eine möglichst große Bandbreite von gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensformen abbilden: Große und kleine Projekte, in der Stadt und auf dem Land, für Senioren oder für alle Generationen mit unterschiedlichen Rechtsformen und immer der eigenen tragenden Idee. Die Projektbeschreibungen auf den folgenden Seiten wurden chronologisch nach dem Einzugsstermin geordnet.

Ein großer Dank geht an alle Projekte, die mit ihrer Mitarbeit zum Gelingen dieser Broschüre beigetragen haben. Von den teilweise sehr persönlichen Erfahrungsberichten können junge Initiativen aber auch bereits wohnende Gemeinschaften profitieren. Interessierte haben die Möglichkeit, zu den Projekten direkt Kontakt aufzunehmen.

## Wohnprojektesammlung

Eine Übersicht über Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Lebensgemeinschaften in Thüringen präsentiert die Wohnprojektesammlung auf der Website des **WohnStrategen** e.V.

**[www.wohnstrategen.de/wohnprojekte](http://www.wohnstrategen.de/wohnprojekte)**

Nutzen Sie unser Angebot, Ihr Projekt auf unserer Website zu präsentieren. Sehr gern nehmen wir neue oder uns bislang nicht bekannte Projekte in diese Sammlung auf.

Ihr Projekt ist noch nicht dabei? Bitte nehmen Sie Kontakt zu uns auf. Wir senden Ihnen einen Fragebogen zu. Inhalt und Umfang der Darstellung liegt ganz in der Hand der Projekte.

# Wohnhaus e. G. Weimar

## 20 Jahre Zusammenleben in einer genossenschaftlichen Wohnsiedlung

### Experimente in Weimar

In den 1990er Jahren entstand im Süden der Stadt Weimar ein neues Wohngebiet mit Mehrfamilien-, Einfamilien- und Reihenhäusern, einem Klinikneubau, Nahversorgern und Dienstleistern.

Auf Initiative und später unter Leitung von Prof. Walter Stamm-Teske, Bauhaus-Universität Weimar, gelang es, die Stadt Weimar davon zu überzeugen, an diesem Standort eine Experimentalsiedlung für flächensparenden und hochverdichteten Wohnungsbau zu entwickeln.



### Ökologisch und sozial

Das Konzept für die Siedlung mit Gartenhofhäusern verband das Prinzip einer kosten- und energiesparenden Bauweise mit dem genossenschaftlichen Trägermodell. So entstand die erste gemeinschaftlich orientierte Wohnform in Weimar.

Zeitgleich zur Ausführungsplanung des Architekturbüros Schettler + Wittenberg fand sich eine wachsende Gruppe von Interessenten. 1995 ging die Genossenschaft in Gründung. Sie konnte 1996 das Grundstück erwerben.

### Mitsprache in allen Phasen

In einem abgesteckten Rahmen konnten die Interessenten und späteren Genossenschaftsmitglieder von Beginn an ihre Wünsche und Vorstellungen in die Planung einbringen. Neben Ideen zum Gemeinschaftshaus und den Freiflächen ging es auch um Wohnbedarfe, Raumaufteilungen, Ausstattungen und Sonderwünsche. In der Bauphase wurden Wünsche zu Bodenbelägen, Installationen und Farbgestaltung berücksichtigt. Auch Eigenleistungen waren möglich. Sie wurden koordiniert und verrechnet.

### Bauliche Besonderheiten

Die Häuser wurden mit seriell vorgefertigten Elementen im Rohbau und im Ausbau errichtet. Systemgrundrisse ermöglichten drei unterschiedlich große Wohneinheiten, auch um flexibel auf wachsende und schrumpfende Flächenbedarfe reagieren zu können.

Zu jeder Wohnung gehört ein Gartenhof, der mit einer Mauer umgeben ist. Trotz hoher Dichte wurde damit Intimität und privater Freiraum geschaffen, den bis heute alle Bewohner sehr schätzen.

## KURZ & KNAPP

### Projektadresse

Wohnhaus e. G. Weimar  
Lessingstraße 17  
99425 Weimar

### Baujahr / Einzug

1997 Baubeginn der Siedlung  
1997/1998 Einzug

### Ziele / tragende Idee

Altersübergreifendes Wohnen, flächensparend, kostengünstig, Mitsprache – Planen, Bauen, Nutzen

### Projektcharakter

Nachbarschaftliches Miteinander von Jung und Alt, Familien, Paaren und Alleinlebenden in der Siedlung

### Rechtsform / Trägermodell

Genossenschaftsmodell e. G.

### Projektgröße

26 WE als Reihenhäuser mit individuellen Gartenhöfen, Wohnungsgrößen 76 / 97 / 118 m², 60 Personen 10–85 Jahre

### Entwicklung der Altersstruktur

Vergleich 1998 | 2018:  
unter 20 Jahre 23 | 7 Personen,  
21 bis 45 Jahre 49 | 28 Personen,  
über 65 Jahre 5 | 20 Personen





*Durch die guten nachbarschaftlichen Beziehungen gibt es viel gegenseitige Hilfe und keine Einsamkeit.*

### Informationen und Kontakt

[www.wohnstrategen.de/wohnprojekte/wohnhauser-weimar-sackpfeife](http://www.wohnstrategen.de/wohnprojekte/wohnhauser-weimar-sackpfeife)

### Siedlung

Nord-Süd-orientierte, zweigeschossige Zeilenbauten, zentrale Grünflächen, Erschließung über befahrbare Wege

### Gebäudestandards

Holz-Beton-Mischbauweise, begrünte Flachdächer, Gartenhof/Terrasse, Niedrigenergiestandard, zentrale Heizung/Warmwasserbereitung, alle innenliegenden Bäder mit Lüftung

### Gemeinschaftsflächen

Gemeinschaftshaus (80 m²) mit Küche, WC und Kellerräumen, Freiraum: Wiese, Kinderspielplatz, Erschließungswege, PKW-Stellplätze am Siedlungsrand

### Lage / Umfeld

Stadttrandlage mit sehr guter Infrastruktur (Einkauf, medizinische Versorgung, Bus), 2 km zur Innenstadt

### Nachrückerregelung

Vorschlag und Auswahl durch Vorstand und Bewohner, Nachmieter übernehmen die entsprechenden Genossenschaftsanteile

Barrierefreiheit gehörte damals nicht zum Siedlungskonzept. Das Wohnen auf zwei Etagen mit schmalen Türen und kleinen Bädern wird für einige der älteren Bewohner zur Herausforderung. Doch erste gute Beispiele – wie der Badumbau oder der Einbau eines Treppenlifts – zeigen, dass auch solche Probleme zu lösen sind.

### Gemeinschaft leben

Seit 1998 ist die kleine Siedlung bewohnt. Anfangs skeptisch beäugt, wird sie längst von der Nachbarschaft als Einheit akzeptiert.

Gemeinschaftsleben findet innerhalb der Siedlung statt. Jährlich feiert die gesamte Bewohnerschaft selbstorganisierte Feste. Die Pflege der Freiflächen erfolgt gemeinsam bei „Grüneinsätzen“. Zudem haben

sich Nachbarschaftsgruppen gefunden, die einen intensiveren Austausch pflegen.

Das Gemeinschaftshaus steht ausschließlich den Siedlungsbewohnern zur Verfügung. Nutzungsgebühr, Reinigungsauflagen u. ä. sind geregelt. Mit dem Wandel der Altersstruktur hat sich auch das Gemeinschaftsleben geändert. In einer Ecke der Spielwiese wurden Hochbeete errichtet. Fünf Familien versorgen sich so mit frischem Gemüse.

Alle Genossenschaftsmitglieder sind gleichberechtigte und gleich verantwortliche Miteigentümer des gemeinsamen Vermögens.

Die Selbstverwaltung erfordert ehrenamtliche Mitwirkung genauso wie Toleranz und einen konstruktiven Umgang mit Konflikten.



# LebensGut Cobstätt

## Sozialökologisches Gemeinschaftsprojekt – drei Höfe, 12 ha Land und ein Netzwerk

### Turbulente Lehrjahre

Eine sehr kleine Gruppe von Studierenden und Schülern aus Erfurt suchten einen Ort, an dem sie einen nachhaltigen Lebensstil verwirklichen wollten. 2004 gründeten sie das „LebensGut Cobstätt“.

Die Anfangsjahre waren geprägt von Turbulenzen und einer hohen Fluktuation. Es gab keinerlei Aufnahmekriterien, es fehlte an Erfahrungen und an finanziellen Mitteln. So entwickelte sich eine sehr heterogene Gemeinschaft, die auf diesem steinigen Weg viele wichtige Dinge gelernt hat.

Heute hat die Gemeinschaft einen sehr produktiven und stabilen Kern. Ökonomisch und strukturell haben sich eine klare positive Perspektive und Kontinuität entwickelt. Der Ausbau erfolgt seit 15 Jahren in kleinen Schritten weitgehend in Eigenleistung, auch um schuldenfrei und unabhängig von Banken zu sein.

### Höfe, Land und Netzwerk

Das LebensGut Cobstätt versteht sich als ein kleines Netzwerk von Freunden, Projekten und Wohn- und Lebensgemeinschaften. In drei Gehöften, auf ca. 12 ha Land und in einem Landwirtschaftsbetrieb wird kooperatives bis gemeinschaftliches Arbeiten, Leben und Wirtschaften umgesetzt.

Die Flächen und Gebäude sind teils Privateigentum, teils Vereinseigentum – selbstgenutzt oder langfristig verpachtet. Jeder Hof sowie die Arbeitsbereiche organisieren sich selbst.

Die Vereinsbelange werden in regelmäßigen Treffen besprochen. Es wird miteinander geplant, gefeiert, gegessen und etwas unternommen.

Ein Grundkonsens basiert auf dem Selbstverständnis von gegenseitiger Wertschätzung und Respekt vor dem Leben.

### KURZ & KNAPP

#### Projektadresse

LebensGut Cobstätt e.V.  
Schulplatz 8  
99869 Drei Gleichen  
OT Cobstätt

#### Baujahr / Einzug

2004 ins Leben gerufen, seitdem schrittweiser Ausbau und Nutzung

#### Ziele / tragende Idee

Umsetzung einer nachhaltigen, unabhängigen, solidarischen, ganzheitlichen und zukunftsfähigen Lebens- und Wirtschaftsweise, gemeinsam lernen und individuelle Entwicklung unterstützen

#### Projektcharakter

Sozialökologisches Netzwerk, 3 kleine Hof-, Wirtschafts- und Lebensgemeinschaften in Cobstätt

#### Rechtsform / Trägermodell

Unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: 2 Vereine, 1 Landwirtschaftsbetrieb und 1 Netzwerk aus Selbständigen, Freunden und guten Nachbarn als Mitgestalter, für die 12 ha Land und die Objekte bestehen langfristige Pachtverträge und Rechtssicherheit





*Gemeinschaft bedeutet,  
gemeinsam lernen, wirtschaften  
und sich bei den individuellen  
Entwicklungsprozessen  
gegenseitig zu stärken.*



#### Informationen und Kontakt

Thomas Penndorf und  
Horst Willi Fricke  
Tel. 03 62 02 | 7 87 65  
info@lebensgut-cobstaedt.de  
www.lebensgut-cobstaedt.de

#### Projektgröße

3 Dreiseithöfe mit Nebengebäuden und Wohneinheiten mit 40–90 m<sup>2</sup>, davon ca. 50 % gemeinschaftlich genutzt und 12 ha Land, ca. 18 Bewohner / Mitgestalter zwischen 1 und 65 Jahren

#### Gebäude

Gebäude und Höfe, teilweise denkmalgeschützt ca. 150–200 Jahre alt, Energieautarkie großteils umgesetzt

#### Gemeinschaftsbereiche

Gelände mit Schaugarten, Flächen für Selbstversorgung, Werkstätten, Seminarzentrum, Aufenthaltsräume, Lagerräume, Küchen etc. auf den 3 Höfen

#### Lage / Umfeld

Nähe A4: Abfahrt Wandersleben / Drei Gleichen, Bahnanschluss Wandersleben (25 min Fußweg) oder Neudietendorf, Cobstädt liegt am Jacobs-Pilgerweg

Konflikte wurden im Laufe der Entwicklung konstruktiver und ehrlicher angesehen. Dabei haben sich Elemente der GfK und Mediatoren bewährt.

#### „Arche der Vielfalt“

Das Land entwickelt sich zur Basis eines regionalen „Selbstversorgernetzwerks“.

Auf dem Vereinsgelände wird gemeinsam ein Schaugarten für Kulturpflanzenvielfalt und Biodiversität für die Menschen der Region aufgebaut. Die „Arche der Vielfalt“ aber auch kulturelle und spirituelle Veranstaltungen, Seminare, Feste, Kunst und Kultur finden hier Raum zur Entfaltung.

So entsteht ein kleines Paradies, in dem die Ressourcen und das Wissen für die nächsten Generationen bewahrt werden.

#### Netzwerk-Ökonomie

Als Kern eines Netzwerks betreibt das LebensGut vielfältige Projekte, Arbeits- und Betätigungsfelder, die in die Region ausstrahlen.

Schwerpunkt ist der naturnahe, ganzheitliche Landwirtschaftsbetrieb. Im Rahmen des experimentellen Landbaus entsteht ein zukunftsweisendes Agraröko- und Anbausystem. Eine Baumschule mit einem „Obstsorten-Genpool“, eine Saatgutbank, die „Kräuterinsel-Cobstädt“, die Imkerei u. a. ergänzen diesen Ansatz.

Car- und FoodSharing sowie ein Pool für Werkzeuge, Maschinen und landwirtschaftliche Geräte sind Teil des solidarischen und nachhaltigen Wirtschaftskonzeptes.



Zudem gibt es Angebote der Natur-Erlebnispädagogik und Sozialarbeit mit Kindern und sozial schwachen Menschen aus der Region. Darüber hinaus entstand eine Pilgerherberge. Eine Scheune wurde zum Seminarzentrum ausgebaut.

#### Fruchtbare Kooperationen

Zu vier weiteren Höfen in Cobstädt, in denen ökologisch orientierte Personen leben, gibt es gute Kontakte.

Durch Projekte wie „Zukunftsfähige Dörfer“ und „Region der Vielfalt“ entwickeln sich intensive Kooperationen mit den Dorfbewohnern, Nachbargemeinden, Ämtern, Schulen u. a.



# Wohnen 55plus Greizer Neustadt

Engagement und Ausdauer eines privaten Investors ermöglicht ein Mietwohnprojekt

## In Gemeinschaft alt werden

In der Stadt Greiz mit seiner gut erhaltenen historischen Altstadt leben viele ältere Menschen. Doch das alt werden in den eigenen vier Wänden kann in einem Altbau mit Treppen, Schwellen und engen Bädern sehr beschwerlich werden. Wohnen 55plus zeigt, wie es besser geht: barrierefrei, selbstbestimmt und in Gemeinschaft.

## Private Initiative mal anders

Weil den Greizer Immobilienunternehmer Dr. Klötzner das Problem der älter werdenden Gesellschaft sehr beschäftigte, wurde er 2005 selbst aktiv. Über Zeitungsannoncen lud er zu Infoabenden über neue Wohnformen ein. Mit Interessierten wurden räumliche Bedarfe, bauliche Standards, Eigentumsformen und die Gemeinschaftsidee diskutiert.

Als der engagierte Unternehmer 2008 auf das heute bewohnte denkmalgeschützte Haus stieß, sollte es abgerissen werden. Mit viel Engagement und Überzeugungskraft wurde das Objekt gerettet, umgebaut und saniert. Nur durch die Realisierung von Barrierefreiheit, Balkonen u. a. Details konnte dieses Projekt zukunftsfähig werden. Deswegen wäre das Vorhaben fast an den Auflagen der Denkmalschutzbehörde gescheitert.



## Mitsprache beim Planen

Seit 2005 gab es regelmäßige Zusammenkünfte, bei denen die zukünftigen Mieter von Anfang an in die Planung einbezogen wurden. Ihre Wünsche und Ideen wurden zunächst mit dem Investor und später mit dem Architekten besprochen und größtenteils berücksichtigt. Die Projektbeteiligten der ersten Stunden schwärmen noch heute von der guten Zusammenarbeit.

In dieser Phase suchte die Gruppe auch den Kontakt zu anderen Wohnprojekten. Die Thüringer Wohnprojektetage sowie Besuche in Dresden und Erfurt waren für die Projektinitiative sehr hilfreich.

## KURZ & KNAPP

### Projektadresse

Wohnen 55plus Greizer Neustadt  
Rudolf-Breitscheid-Straße 15  
07973 Greiz

### Baujahr / Einzug

Umbau / Sanierung 2008–2010  
Einzug 2010

### Ziele / tragende Idee

Altersgerechte Mietwohnungen zu moderaten Mietpreisen, Sicherheit, Privatsphäre wahren, gemeinsame Aktivitäten und gegenseitige Hilfe

### Projektcharakter

Ruhiges Wohnen älterer Menschen in angenehmer Hausgemeinschaft, Mieter und Vermieter bilden Verein, gemeinsame Unternehmungen, einmalig in der Stadt Greiz

### Rechtsform / Trägermodell

Mietwohnprojekt mit Einzelmietverträgen, privater Investor / Vermieter kooperiert mit Verein

### Projektgröße

1 Wohngebäude mit Garten,  
10 Ein- und Zwei-Raumwohnungen,  
Wohnungsgrößen 40–75 m²,  
13 Personen 58–89 Jahre



*Unser Selbstverständnis:  
Ein Gefühl der Sicherheit  
zu erzeugen und  
zu bewahren.*

### Informationen und Kontakt

Wolfgang Körner  
w.koerner-greiz@gmx.de  
www.wohnstrategen.de/  
wohnprojekte/wohnen-  
55plus-greizer-neustadt

### Gebäude

Etagenwohnhaus Baujahr 1927,  
Einzeldenkmal

### Gebäudestandards

Barrierefrei, 1 rollstuhlgerechte WE,  
breite Treppe, Aufzug, Balkone,  
Keller: 40 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsraum  
mit Küche und WC, Gemeinschafts-  
bad mit Wanne, Waschmaschinen  
und Trockenräume

### Freiflächen

Garten mit Pavillon, Beete,  
10 Stellplätze auf dem Grundstück

### Lage / Umfeld

Randlage Innenstadt Greiz,  
100-m-Umkreis: Vogtlandhalle, Bus,  
300-m-Umkreis: Einkauf täglicher  
Bedarf, medizinische Versorgung,  
Bahnhof/Busbahnhof, Elsterrad-  
weg/Fuß-/Wanderwege

### Nachrückerregelung

Nachbelegung muss passen,  
6 Monate Vereinsmitgliedschaft

### Verein als Ideenträger

Aus der losen Gruppe von Interessierten bildete sich eine Kerngruppe heraus. Es waren die Menschen, die sich im Laufe der Zeit kennengelernt hatten und gut verstanden. Sie gründeten 2008 den Verein Wohnen 55plus Greizer Neustadt. Pro Wohnung muss mindestens eine Person Vereinsmitglied sein.

### Gemeinschaft wird gelebt

Der Verein trägt die Gemeinschaftsidee. Die monatlichen thematisch gestalteten Mitgliedertreffen sind gesellige Höhepunkte für alle Hausbewohner und einige Nachbarn. Je nach Jahreszeit stehen Reiseberichte, Weihnachtsfeier, Diaabend, Grillfest, Verkehrsteilnehmerschulung oder im Sommer ein gemeinsamer

Ausflug an. Diese regelmäßigen Treffen werden auch dazu genutzt, um Alltagsfragen oder Probleme zu besprechen und gemeinsam zu klären.

Der Gemeinschaftsraum und die Freiflächen sind für alle nutzbar – für Vereinsaktivitäten, spontane Geselligkeit aber auch für private Feiern. Die Reinigung wurde mittlerweile an einen Hausmeister abgegeben. Im Garten wird nur noch ein Hochbeet mit Kräutern selbst gepflegt. Die Aktivitäten des Vereins haben sich über die Jahre dem zunehmenden Alter angepasst.

Gern öffnet Wohnen 55plus die Türen für Interessierte am Tag des offenen Denkmals. Die Bewohnerinnen und Bewohner pflegen sehr gute Beziehungen zum benachbarten Kindergarten.





# Lebensgemeinschaft auf Schloss Tonndorf

## Sozial und ökologisch verantwortbar leben

### Ein Schloss wird wachgeküsst

Nach „Entdeckung“ des leer stehenden Schlosses scheiterte die Gründung einer Lebensgemeinschaft zunächst daran, dass kein Kauf zustande kam.

Die fachliche Unterstützung eines Architekten führte im 2. Anlauf zur Neubildung der Gründungsgruppe und zu erfolgreichen Neuverhandlungen mit dem Vorbesitzer. Der Vorvertrag (Kaufangebot mit Auflassungsvormerkung) und eine Anzahlung sicherten der Gruppe für einige Monate das Vorkaufsrecht.

Diese Zeit nutzte die Gruppe für die Gründung und Eintragung der Genossenschaft, für die Aufstellung des Finanzierungskonzeptes und die Aufnahme weiterer Mitglieder. Das nötige Eigenkapital wurde durch die Genossenschaftsantei-

le, ein Bürgschaftsdarlehen sowie Leih- und Schenk-Gemeinschaften bei der GLS Bank aufgebracht.

### Und los ging's!

Ziel der Gemeinschaft ist die Sanierung und Unterhaltung des Baudenkmals Schloss Tonndorf sowie der dazu gehörigen Freiräume für den Aufbau einer Wohn-, Arbeits- und Lebensgemeinschaft.

Als nach dem Kauf 2005 die ersten Bewohnerinnen und Bewohner einzogen, begannen sie sogleich ehrenamtlich und in Eigenleistung mit Renovierungsarbeiten und der Instandsetzung der Haustechnik. Stetig zogen weitere Frauen, Männer und Kinder ein.

Für Bau- und Sanierungsarbeiten wurden Handwerker angestellt. Neben Wohn- und Nutzungsbereichen

## KURZ & KNAPP

### Projektadresse

Lebensgemeinschaft auf  
Schloss Tonndorf eG  
Das Schloss 156  
99438 Tonndorf

### Baujahr / Einzug

Fortwährende Sanierung seit 2005

### Ziele / tragende Idee

Selbstverantwortung, Selbsthilfe, Selbstverwaltung und -versorgung, Entwicklung des Einzelnen und der Gemeinschaft, generationsübergreifendes Wohnmodell in Wahlfamilien, sozial und ökologisch verantwortbare Wohn- und Arbeitsbedingungen im Einklang mit Natur und Erde

### Projektcharakter

Enge Verflechtung von Wohnen und Arbeiten als Lebensgemeinschaft, Wiederbelebung eines Denkmal-Ensembles mit öffentlicher Ausstrahlung, Vernetzung im deutschen und internationalen Ökodorf-Netzwerk

### Rechtsform / Trägermodell

Eingetragene Genossenschaft (eG), Land und Gebäude Gemeinschaftseigentum, Gemeinnützige Aktivitäten: Für Schloss Tonndorf e.V.





## *Generationenübergreifendes Zusammenleben in einer kooperativen, gemeinschaftsorientierten Nachbarschaft.*

### Informationen und Kontakt

Tel. 03 64 50 | 4 40 54  
 buchhaltung@schloss-tonndorf.de  
 Thomas Meier  
 Tel. 03 64 50 | 4 40 57  
 atelierintervention@yahoo.de  
 www.schloss-tonndorf.de

### Projektgröße

9 Gebäude mit 13 Wohneinheiten mit 18–110 m², davon einige Wohngemeinschaften, 65 Personen 0–71 Jahre, davon 30 unter 18 Jahren, ca. 15 ha Land und 21 Arbeitsplätze

### Gebäude

Schloss mit 800-jähriger Geschichte, Wohn- und Nebengebäude aus dem 18., 19. und 20. Jahrhundert

### Gebäudestandards

Von bescheiden renoviert bis komplett sanierte Altbau-substanz, öffentliche Räume meist barrierefrei, Trockentoiletten, Pflanzenkläranlagen, Holzheizung, Photovoltaik

### Gemeinschaftsbereiche

Esszimmer, Café, Yoga-Raum, Sauna, Schlosshöfe, Weinberg, Festwiese, Obstwiesen, Garten, Naturteich

### Lage / Umfeld

ca. 1 km vom Ort Tonndorf entfernt, ÖPNV-Anschluss im Nachbarort, eigener Car-Sharing-Verein

wurde schrittweise auch der Außenbereich nachhaltig gestaltet und genutzt: Jungbäume und Sträucher gepflanzt, ein Gemüsegarten zur Selbstversorgung angelegt und Landwirtschaft betrieben. Aber auch öffentliche Feste, wie der Adventsmarkt, etablierten sich.

### Mehr als ein Wohnmodell

Mit dem generationsübergreifenden Wohnmodell in Wahlfamilien und der wachsenden Anzahl von Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben schafft die Genossenschaft sozial und ökologisch verantwortbare Wohn- und Arbeitsbedingungen in vielfältigen Bereichen.

Dazu gehören der Aus- und Neubau von Wohn- und Werkstätten, ökologischer Garten- und Feldbau, Imkerei, Kuhhaltung und Milchküche, Cateringküche mit Café aber auch die Streuobstwiesenbewirtschaftung, die nachhaltige Waldnutzung, Workcamps, Seminarangebote u. a.

Gemeinwohlorientierte Projekte zur Förderung von Naturschutz und Denkmalpflege aber auch Bildungsangebote werden vom gemeinnützigen Für Schloss Tonndorf e.V. umgesetzt.

### Wertschätzung der anderen

Gemeinschaft wird gelebt in der gegenseitigen Unterstützung im Alltag, im gemeinsamen Aufwach-

sen der Kinder und im Erlernen des Umgangs mit Konflikten. Beim täglichen Mittagessen, gemeinsamen Arbeiten und Feiern, beim Ringen um Entscheidungen oder Visionieren der nächsten Entwicklungsschritte wird das Miteinander mit Leben erfüllt.



### Die Idee strahlt aus

Öffentliche Angebote wie die Feste und Seminare, Café, Betriebe und Waldkindergarten werden auch von Menschen aus dem Dorf, der Region und darüber hinaus genutzt. So werden Impulse für die Entwicklung nachhaltiger, kooperativer Lebensorte vermittelt.

2018 gründeten Menschen der Gemeinschaft mit Bewohnern der Nachbardörfer das „Talvolk“. Sie initiieren Projekte für eine nachhaltige Entwicklung des umliegenden Tales.



# Gemeinschaftliches Wohnen Siebleber Straße / Wall in Gotha

## Seniorenwohnprojekt mittendrin am Park

### Seniorenbeirat geht voran

Es war die Vorsitzende des Seniorenbeirates der Stadt Gotha, die auf ihren Weiterbildungsfahrten gemeinschaftliche Seniorenwohnprojekte kennenlernte. So etwas sollte es in Gotha auch geben!

Von der Idee waren nicht nur der Oberbürgermeister und die Baugesellschaft, das kommunale Wohnungsunternehmen, begeistert. Auch der Stadtrat ließ sich überzeugen. Damit war der Weg frei, um das Projekt in Kooperation mit der Baugesellschaft auf den Weg zu bringen. Es fehlte nur noch ein geeignetes Objekt.



### Eine Brache wird belebt

Die rührige Seniorenbeauftragte ging selbst auf die Suche und wurde auf eine innenstadtnahe Brache aufmerksam. Auf dem Gelände waren eine ehemalige Druckerei und historische Wohnhäuser im Verfall begriffen.

Diese Liegenschaft war die Chance für das Wohnprojekt. Und die Stadt hatte Mut.

### Von der Idee zum Projekt

2006 ging die Gruppe damit in die Öffentlichkeit, um gemeinschaftliche Wohnformen bekannter zu machen. Von Anfang an unterstützte der Oberbürgermeister der Stadt Gotha das Vorhaben. Auf öffentlichen Veranstaltungen wurden Interessenten gewonnen. Die Gruppe konnte sich in der Volkshochschule treffen und die städtischen Medien nutzen.

Die engagierten Seniorinnen und Senioren holten sich Anregungen aus ganz Deutschland und tauschten Erfahrungen u. a. mit Wohnprojekten in Bremen und Nürnberg aus.

Schritt für Schritt entstand die eigene Idee für das erste Seniorenwohnprojekt in Gotha.

### Kooperation von Anfang an

In allen Phasen der Planung und Umsetzung wurde die Projektgruppe beteiligt. Die zukünftigen Mieter formulierten ihre Vorstellungen u. a. zu Größe, Standard und Ausstattung der Wohnungen, der Gemeinschaftsräume und Freiflächen. Bei regelmäßigen Treffen mit den Architekten wurden die Baupläne diskutiert und abgestimmt. Ende 2012 wurden der Neubau und das sanierte denkmalgeschützte Wohnhaus bezogen.

## KURZ & KNAPP

### Projektadresse

Verein für gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Siebleber Straße 26  
99867 Gotha

### Baujahr / Einzug

Sanierung / Neubau 2006–2012  
Einzug 2012

### Ziele / tragende Idee

Gemeinschaftlich orientiertes Wohnen im Alter, in altersgerechten abgeschlossenen Wohnungen mit Gemeinschaftsbereichen, gemeinsame Aktivitäten und gegenseitige Unterstützung im Alltag

### Rechtsform / Trägermodell

Mietwohnprojekt mit Einzelmietverträgen, Kooperation Baugesellschaft Gotha mbH und Verein für gemeinschaftliches Wohnen Gotha e.V.

### Projektgröße

2 Wohngebäude mit Gartenhof,  
15 Ein- bis Drei-Raumwohnungen  
mit Wohnungsgrößen 40–66 m²,  
19 Personen 70–85 Jahre

### Gebäude

1 Neubau mit 12 Wohnungen,  
1 sanierter Altbau mit 3 Wohnungen  
und Gemeinschaftsräumen

*Je realistischer  
die Planung,  
desto konfliktfreier  
das Wohnen.*



### Informationen und Kontakt

Waltraud Cott (Vereinsvorsitzende)  
Tel. 036 21 | 85 10 75  
waltraud.cott@gmail.com  
www.wohnstrategen.de/  
wohnprojekte/gemeinschaftliches-  
wohnen-siebleberstrassewall-gotha

### Gebäudestandards

Neubau: barrierefrei, Laubengang-  
erschließung, Aufzug bis zum Keller  
Alt- und Neubau: moderne Innen-  
ausstattung, Balkon/Terrasse,  
hoher energetischer Standard,  
Gemeinschaftsbereiche:  
Gemeinschaftsraum 32 m<sup>2</sup> / 20 Pers.  
mit Küche, WC und kleinem Büro

### Freiflächen

700 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsgarten mit  
Pflasterflächen und Sitzbereichen,  
Rasen- und Pflanzbereiche

### Lage / Umfeld

Teil der August-Köhler-Wohn-  
anlage, Innenstadt, Kulturhaus,  
Bibliothek in 2–5 min fußläufig  
erreichbar,  
medizinische Versorgung und  
Bushaltestelle 5 min Fußweg,  
Einkauf 10 min Fußweg,  
direkte Anbindung an Schlosspark  
mit Orangerie und Museen

### Nachrückerregelung

Mietergemeinschaft hat 3 Monate  
Zeit, um Nachmieter auszuwählen

### Regeln der Gemeinschaft

Wer in das Projekt einzieht, wird  
Mitglied im Verein, der eine eigene  
Satzung hat.

In der Kooperationsvereinbarung  
ist das Verhältnis zwischen Verein  
und Baugesellschaft geregelt. Dazu  
gehören u.a. die Umlage der Mie-  
te für die Gemeinschaftsräume, die  
Gestaltung und Pflege der Freiflä-  
chen und die Nachmieterregelung.

### Freude und Hilfe im Alltag

Für die Mietergemeinschaft hat sich  
ihr Traum vom Leben im Alter er-  
füllt: Selbstbestimmt in guter Ge-  
meinschaft. Alle wohnen gern in  
diesem fröhlichen Haus. Wer Ge-  
burtstag hat bekommt ein Ständ-  
chen gesungen. Wenn man sich  
austauschen möchte oder Hilfe  
braucht, ist jemand da. Alle ach-  
ten (auf)einander.

Die gemeinschaftlichen Aktivitä-  
ten sind vielfältig. Sie reichen vom  
wöchentlichen Hofdienst mit der  
Gartenpflege über die monatlichen  
Vereinstreffen bis zur Organisation  
von Festen und Ausflügen. Hier  
übernimmt der Vereinsvorstand die  
Federführung.

Durch die günstige Lage ist es für  
die Bewohnerinnen und Bewohner  
sehr bequem, Veranstaltungen im  
Kulturhaus und in der Stadtbiblio-  
thek zu besuchen oder im Park spa-  
zieren zu gehen.

Unstimmigkeiten gibt es sehr sel-  
ten. Sie werden bei den Vereinstref-  
fen offen angesprochen und ge-  
meinsam gelöst.





# Wohnopolis

## Solidarisches Hausprojekt in Erfurt – Wohngemeinschaft und Veranstaltungsort

### WG sucht Immobilie

Hausverkauf, Druck auf die Mieter und die Aussicht auf nicht bezahlbare Mieten nach der Sanierung bedeuteten das Aus für Wohngemeinschaften in einem Erfurter Mietshaus. Es folgte eine erfolglose Suche nach bezahlbaren und ausreichend großen Wohnungen.

Einige der Betroffenen begannen, gemeinsam über alternative Lösungen zu reden. So entstand der Plan, ein Haus im Rahmen des Mietshäuser Syndikats zu kaufen. Mit diesem Rechtsmodell im Hinterkopf, beteiligte sich die Gruppe an einem Bieterverfahren der kommunalen Wohnungsgesellschaft KOWO. Sie war erfolgreich und bekam den Zuschlag als Höchstbietende.



### Spekulation verhindert

Das Haus ist nicht im Privatbesitz. Als selbstverwaltetes Projekt ist es Teil des bundesweiten Mietshäuser Syndikats.

Das bedeutet: Gemeineigentum an Haus und Grund, bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit wenig Geld, Raum für Gruppen und politische Initiativen und das alles in Selbstorganisation.

Träger des Hausprojektes ist eine Projekt GmbH, die Eigentümerin des Hauses und damit auch Vermieterin ist. Die wohnopolis GmbH hat zwei Gesellschafter:

1. Der wohnopoly e.V.: In ihm sind alle Menschen organisiert, die im Haus wohnen sowie der Verein, der den öffentlichen Bereich gemietet hat. Sämtliche Entscheidungen über Ausbau und Umbau, Kosten und Finanzierung oder den Einzug neuer Mieterinnen und Mieter trifft der Verein.
2. Das Mietshäuser Syndikat: Seine Mitsprache beschränkt sich auf das Vetorecht gegen einen Weiterverkauf der Immobilie und ist damit Garant für den dauerhaften Marktentzug des Hauses. Darüber hinaus leistet das Syndikat Starthilfe und berät in den Bereichen Selbstorganisation, Planung und Finanzierung.

### KURZ & KNAPP

#### Projektadresse

wohnopolis GmbH  
Lassallestraße 50  
99086 Erfurt

#### Baujahr / Einzug

Umbau / Sanierung 2011–2013  
Einzug 2013

#### Ziele / tragende Idee

Selbstbestimmtes und solidarisches Wohnen – das Zusammenleben wird durch die Bedürfnisse der Einzelnen und durch das Prinzip einer sozial verträglichen Vermietung bestimmt

#### Projektcharakter

Wohngemeinschaft (WG) und öffentlicher Bereich in einem Haus

#### Rechtsform / Trägermodell

Mietshäuser Syndikat:  
Hausverein wohnopoly e.V. und Eigentümerin wohnopolis GmbH (Die Bewohnerinnen und Bewohner sind zugleich Mieter, Vermieter und Vertreter der GmbH)

#### Projektgröße

1 Mehrfamilienwohnhaus mit 13 WG-Zimmern 8–30 m<sup>2</sup> in 3 Wohnungen, 14 Personen 1–48 Jahre, Gästezimmer, öffentlicher Bereich [L50] im Erdgeschoss (68 m<sup>2</sup>) vermietet an s.P.u.K. e.V.



*Die meisten Erwartungen,  
die enttäuscht wurden,  
waren die von skeptischen  
Familienangehörigen ...*

### Informationen und Kontakt

mail@wohnpolis.de  
www.wohnpolis.de

### Gebäude

Baujahr 1905 „Arbeiterschließfach“  
viergeschossig und Dachgeschoss

### Gebäudestandards

Teilsaniert, einfacher Ausbaustandard, Gasbrennwertheizung, jede Wohneinheit mit Balkon, zugehöriger Hof

### Gemeinschaftsbereiche

Wohnzimmer, Arbeitsraum, Gästezimmer, 2 Küchen, Bad/WC, Keller, Dachboden, Hof/Garten

### Lage / Umfeld

15 min Fußweg in die Innenstadt, 500-m-Umkreis: Park, öffentlicher Spielplatz, mehrere Supermärkte, sehr gute Anbindung an ÖPNV, schlechte Parkplatzsituation

### Nachrückeregulierung

wird vom Plenum entschieden

### Kraftakt Sanierung

Nach dem Kauf des Hauses stand eine grundlegende Sanierung an. Für die Finanzierung nahm die wohnopolis GmbH zwei Bankkredite und zahlreiche Direktkredite auf.

Mit Unterstützung eines Architekten wurden die Baumaßnahmen diskutiert und beschlossen. Ziel: Eine langfristige sinnvolle Nutzung des Hauses mit Raum für Veränderungen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel. Planen, Eigenleistungen, Gewerke koordinieren – die einjährige Bauzeit wurde zur Herausforderung für die völlig unerfahrenen „Häuslebauer“.

### Wohnprojekt im Hausprojekt

Die Singles, Paare und Familien leben als Wohngemeinschaft organisiert in privaten Zimmern und gemeinschaftlich genutzten Räumen über drei Etagen.

Zu den gemeinsamen Aktivitäten des Wohnprojektes gehören ein Wochenendausflug, das Hausfest, die Einkäufe, gemeinsame Essen und Baueinsätze. Nähe und Rückzug, gegenseitige Hilfe aber auch mal Reibereien gibt es, wie in jedem anderen Projekt auch.

Wohnopolis wollte nie ein reines Wohnprojekt werden. Der öffentliche Bereich im Erdgeschoss [L50] wird derzeit an einen Verein für solidarische Politik und unkommerzielle Kultur vermietet. Hier finden Veranstaltungen statt, mit denen das Hausprojekt in die Stadt und darüber hinaus ausstrahlt.

### Teilhabe und Verantwortung

Wohnopolis schätzt das Prinzip des selbstverwalteten Gemeinschaftseigentums sehr. Die laufenden Aufgaben und anstehende Themen werden ein- bis zweimal monatlich im Plenum besprochen.





# Wohnprojekt Möhra

## Buddhistische Werte leben im privaten und gemeinschaftlichen Wohnen

### Die Welt im Dorf

Unweit vom Dharmazentrum Möhra entfernt entfaltet sich am Ortsrand des Dorfes ein neues Wohngebiet für Menschen, die eine spirituell ausgerichtete Form des Zusammenlebens entwickeln und umsetzen.

Zu den tragenden Ideen des Wohnprojektes gehören das Zusammenwohnen mehrerer Generationen mit spiritueller Ausrichtung, gemeinsam buddhistische Werte zu leben, sich auszutauschen und im Alltag zu unterstützen, gemeinsam zu lernen und sich zu ergänzen. Man kann hier eine Wohnung allein, als Paar, als Familie oder als Wohngemeinschaft bewohnen – dauerhaft oder temporär.

### Die Rolle der Stiftung

Seit ihrer Gründung ist die Karmapa-Stiftung Möhra im generationenübergreifenden Wohnprojekt Möhra tätig und hat in den vergangenen

Jahren Strukturen geschaffen, die dauerhaft spirituelles Zusammenleben und eine Kultur des Miteinanders ermöglichen. Das bedeutet:

- » Raum zur Entfaltung der eigenen Qualitäten unabhängig von Alter und Herkunft,
- » Freude in den Lebensmittelpunkt rücken,
- » Kinder und Jugendliche begleiten, die Welt zu entdecken und zu gestalten,
- » Menschen im Alter und beim Sterben zu begleiten,
- » Geben und Nehmen fördern,
- » Menschen die Erfahrung zu ermöglichen, ihr Potential zu erkennen und zu entfalten.

### Begegnung durch Räume

Dem Architekten Dr. Oskar Laser ist es gelungen, den Geist dieses Ortes räumlich erlebbar zu machen.



## KURZ & KNAPP

### Projektadresse

Wohnprojekt Möhra  
GmbH & Co KG und  
Karmapa Stiftung Möhra  
Hofmannshöhe 1  
36433 Moorgrund-Möhra

### Baujahr / Einzug

Baubeginn 2011, Erstbezug 2013,  
(vorläufige) Fertigstellung 2018

### Ziele / tragende Idee

Schaffen von Begegnungsräumen für Menschen in allen Lebensphasen, wenn Unterstützung und Gemeinschaft gebraucht werden

### Projektcharakter

Mehrgenerationenwohnen auf Grundlage gemeinsamer Werte, Räume zur Begleitung Sterbender, Architektur fördert Begegnung

### Rechtsform / Trägermodell

Mischform aus Einzeleigentum (selbst bewohnt/vermietet) und Stiftungsseigentum, teilw. Erbpacht

### Projektgröße

7 Häuser mit 26 Wohneinheiten und Gästewohnung, Wohnungsgrößen 30–70 m², teilw. temporär vermietet 21 Personen 0–72 Jahre, Stiftungs- und Gästehaus



*Wir möchten mit dem Projekt  
einen offenen Ort schaffen,  
einen Ort, wohin alle  
kommen können, an dem allen  
geholfen werden kann.*

### Informationen und Kontakt

Beate Göbel und  
Lama Yeshe Sangmo  
Tel. 036 95 | 850 98 98  
wohnprojekt-moehra@gmx.de  
www.wohnprojekt-moehra.de

### Gebäude / Standards

Neubau als Niedrigenergiehäuser,  
teilw. barrierefrei/rollstuhlgerecht  
Balkone / Terrassen / Laubengänge,  
Solarenergienutzung,  
geringe Bodenversiegelung,  
Regenwasserversickerung

### Gemeinschaftsbereiche

Versamlungsraum im Stiftungs-  
und Gästehaus: Treffen der Be-  
wohner, Meditation, Feiern, Aus-  
tausch, gemeinsames Kochen,  
Seminare im Gesundheitsbereich,  
Körperarbeit und Kunst

### Lage / Umfeld

ruhige, verkehrsberuhigte  
Wohnlage am Ortsrand mit  
Weitblick in die Thüringer Rhön,  
Grundversorgung im Dorf  
fußläufig

### Nachrückerregelung

Vorkaufsrecht der Karmapa-  
Stiftung Möhra, bei Vermietung:  
Gemeinschaftsordnung  
der Stiftung

Im Herzen des Wohnprojektes wurde das Stiftungs- und Gästehaus errichtet. Der Meditations- und Versamlungsraum kann von allen Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden. Zu gemeinsamen Aktivitäten und Angeboten, wie Qi Gong und Meditation, kommen auch Gäste und Nachbarn hinzu.

Das Haus beherbergt zudem Wohn- und Betreuungseinheiten, die den Standards zur Pflege Hilfebedürftiger und Sterbender entsprechen. Die Begleitung erfolgt in Kooperation mit dem ambulanten Palliativ- und Hospizdienst.

### Gemeinsam leben!

An diesem Ort kann Gemeinschaft gelebt werden. Er bietet differenzierte Wohnformen für unterschiedliche Anforderungen und schafft Raum für Kommunikation und zum Arbeiten. Menschen aller Generationen sind hier gut aufgehoben. Alter, Krankheit und Sterben gehören in Möhra ganz selbstverständlich dazu.

Bei regelmäßigen Treffen besprechen und entscheiden die Mitglieder alle anstehenden Fragen. Die Satzung der Karmapa Stiftung bildet – als Herz – die beste Grundlage dafür.

Im Umgang mit Konflikten wird darauf geachtet, Gesprächsraum zu bieten, sich in der Technik des Zuhörens zu üben und Konfliktsituationen Zeit und Raum zu geben.

### Austausch und Kooperation

Gemeinsam mit dem Dharmazentrum steht das Wohnprojekt Möhra in regem Austausch nach innen und außen. Zahlreiche Aktivitäten bereichern auch den Ort und die Region. Diese werden unterstützt durch gute Kooperationen zu lokalen Netzwerken.

Zum Dorf bestehen sehr gute Beziehungen. Mit der Kinder- und Jugendarbeit wird auch der generationenübergreifende Ansatz des Wohnprojektes unterstützt und gefördert. Es gibt bereits Zuzug von jungen Menschen, die hier eine Ausbildung machen.

Ausdruck des gemeinschaftlichen Lebens sind auch die Begegnungen und Hilfen im Alltag, Einkaufsgemeinschaften und gemeinsame Feste.





# Baumhaus Weimar

## Hausprojekt im Mietshäuser Syndikat – selbstverwaltet, solidarisch, inklusiv

### Wie wollen wir wohnen?

Mit dieser Frage beschäftigte sich eine Bürgerinitiative, angestoßen durch die Transition-town-Bewegung „Weimar im Wandel“. Daraus entstanden 2013 erste Projektideen zum alten Klinikgelände in Weimar.

Eine kleine Gruppe von handlungsbereiten Interessierten, die sich bei Ideenworkshops kennengelernt hatten, einigte sich auf die Ziele und die Rechtsform des Mietshäuser Syndikats. Als das Klinikprojekt ins Stocken geriet, hielt diese Kerngruppe nach einem alternativen Objekt Ausschau. Über den **Wohn-Strategen** e.V. kam der Hinweis auf den Verkauf eines ehemaligen Gärtnereigeländes am Stadtrand.

Es folgten die Gründungen des Baumhaus e.V. als Hausverein und der Baumhaus Projekt GmbH. Beides Voraussetzungen für das Eigentums- und Finanzierungsmodell des Mietshäuser Syndikats. Nachdem Ende 2014 der Kauf des Geländes perfekt war, wurde sofort mit Planung und Umbau begonnen.

Das war gewagt, denn zu dieser Zeit lief noch das Aufnahmeverfahren im Mietshäuser Syndikat. Doch im Oktober 2015 beschloss die Mitgliederversammlung Mietshäuser Syndikat in Freiburg die Beteiligung am Baumhaus-Projekt.

Nach einer kraftzehrenden Bauzeit mit umfangreichen Eigenleistungen zogen von April bis September 2016 alle Mieter ein.



### KURZ & KNAPP

#### Projektadresse

Baumhaus Weimar e.V.  
Baumschulenweg 4d  
99425 Weimar

#### Baujahr / Einzug

Umbau / Sanierung 2015–2016  
Einzug 2016

#### Ziele / tragende Idee

Entprivatisierung von Wohnraum, Mietwohnraum mit stabil niedriger Miete erschaffen und erhalten, basisdemokratisch selbst verwaltet, Konsensprinzip, solidarisch, inklusiv, nachhaltige Flächen und Ressourcennutzung, Wissen weitergeben

#### Projektcharakter

Optionsmodell zur gesellschaftlichen Tendenz individualisierten Wohnens mit 3 Generationen

#### Rechtsform / Trägermodell

GmbH (Projekt im Mietshäuser Syndikat)

#### Projektgröße

1 Gebäude mit 8 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen 48–110 m<sup>2</sup>, 21 Personen 0–63 Jahre, davon 7 unter 18 Jahre, 1 temporär vermietete Wohnung, 2 Nebengebäude 100 m<sup>2</sup> / 280 m<sup>2</sup>



*Wohnraum und Ressourcen teilen,  
ohne auf familiären  
Rückzug zu verzichten.*



#### Informationen und Kontakt

Andreas Ebert  
Tel. 01 57 | 78 79 50 45  
Torsten Haag  
Tel. 01 76 | 20 13 10 98  
baumhausweimar@posteo.de  
baumhausweimar.com

#### Gebäude

Ehemaliges Werkstattgebäude  
einer Gärtnerei, Baujahr 1982,  
kompletter Umbau / Sanierung

#### Gebäudestandards

Barrierearm, 1 WE rollstuhlgerecht,  
Niedrigenergiehausstandard,  
Gemeinschaftsbereiche:  
barrierearme Freiflächen,  
Wiese / Garten mit Hochbeeten,  
Werkstätten, Waschküche,  
Dusche, Spüle, Küchenequipment,  
Terrasse, Gemeinschafts- und  
Veranstaltungsraum in Planung

#### Lage / Umfeld

Stadtrandlage, 25 Gehminuten  
von historischer Altstadt entfernt,  
Versorgung fußläufig erreichbar

#### Nachrückerregelung

Gemeinsame Konsens-  
entscheidung

### Mietshäuser Syndikat

Ein Projekt im Mietshäuser Syndikat bedeutet entprivatisiertes Gemeinschaftseigentum: Wiederverkauf, Änderung an den Rechtsformen und Bereicherung am Projekt sind ausgeschlossen. Der Baumhaus e.V. (Hausverein) und das Mietshäuser Syndikat sind die Gesellschafter der Baumhaus-Projekt GmbH (Hausbesitz). Damit sind die Bewohnerinnen und Bewohner gleichzeitig Mieter und Vermieter – autonom und unabhängig.

### Solidarisches Miteinander

Diese Rechts- und Eigentumsform bildet das stabile Fundament für die Umsetzung der Ziele des Baumhaus Weimar. Tragendes Element ist die solidarische Grundhaltung bei Entscheidungen nach innen und nach außen.

Die Bewohner des Mehrgenerationenprojektes übernehmen Verantwortung für ihr Sein und Werden in allen generativen Phasen. Inklusives Wohnen ist Bestandteil dieser Philosophie. Ein Bewohner ist auf den Rollstuhl angewiesen.

Drei Generationen umspannt die derzeitige Bewohnerschaft in sehr unterschiedlichen Lebensphasen. Die Qualität der Beziehungen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern ist teilweise freundschaftlich und reicht über „gute Nachbarschaft“ weit hinaus. Entscheidungen werden im Konsens getroffen.

### Einfach unverwechselbar

Von Beginn an wurde mit viel Eigeninitiative geplant, umgesetzt und gestaltet. Ergebnis ist die gelungene Umnutzung des Werkstattkomplexes der ehemaligen Gärtnerei zu einem Wohngebäude mit Galerie- und Etagenwohnungen.

Das Prinzip, bauliche Eingriffe möglichst gering zu halten, führte zu originellen Lösungen: Die extremen Raumhöhen wurden für Galerien genutzt, aus den Toröffnungen entstanden große Fenster. Durch die Ebenerdigkeit wurden auch barrierearme Lösungen möglich.

### Viel Raum für Gemeinschaft

Ausdruck des gemeinschaftlichen Lebens sind die wöchentlichen Projekttreffen, die Gestaltung und Nutzung der Freiräume, solidarisches Alltagstun sowie jahreszeitliche Hausfeste. Die Hochbeete dienen zur partiellen Selbstversorgung.

Ein Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum und Werkstätten sind in Planung. Hier soll zukünftig getagt, beraten, informiert, gewerkelt und gefeiert werden – miteinander und mit Gästen von außen.

Baumhaus Weimar gibt Wissen und Erfahrungen weiter und berät interessierte Gruppen zum Prinzip des Mietshäuser Syndikats.

# Wohnprojekt Ro70 eG

Im einstigen Weimarer Krankenhaus wohnen 200 Menschen in 9 Hausgemeinschaften

## Klinik im Dornröschenschlaf

15 Jahre stand das ehemalige Krankenhaus leer, bevor es als Potential für ein Gemeinschaftswohnprojekt entdeckt wurde. Die anfänglich kleine Kerngruppe gewann schnell zahlreiche Mitstreiterinnen und Mitstreiter. Zunächst als Verein organisiert, wurde bald eine Genossenschaft gegründet. Auf dieser Basis entstand ein Konzept, das die Stadt Weimar in einem Vergabeverfahren überzeugte. Unverzichtbar war dabei die Unterstützung durch professionelle Projektpartner.

## Die große Chance genutzt

Die Ro70 schloss 2015 einen Anhangabevertrag mit dem Voreigentümer. Damit bekam die Genossenschaft ein Jahr Zeit, das Vorhaben zu konkretisieren. Im ständigen Austausch mit den Projektpartnern arbeiteten die Genossinnen und Genossen an den geforderten Grundlagen: Eine genehmigungsfähige Bauplanung, feste Kreditzusagen und den Nachweis an Eigenkapital, durch eine 66%-ige Belegung. Mit jeder Reservierung war die Mitgliedschaft in der Ro70 eG und die Einlage eines Genossenschaftsanteils verbunden.

Damit konnte die Genossenschaft alle Auflagen erfüllen und 2016 das Objekt kaufen.

## Bauherrenlust und -frust

Das Sommerfest 2016 markierte als öffentliches Ereignis die Schnittlinie zwischen Planung und Baubeginn. Wie häufig bei Altbausanierungen blieben Überraschungen aufgrund versteckter Mängel nicht aus. Trotz kalkulierter Reserven erhöhten sich die Kosten um mehr als 15 %. Zur Nachfinanzierung wurden freiwillige Genossenschaftsanteile und verzinste Nachrangdarlehen eingeworben. Mit einem Jahr Bauverzug zogen im April 2019 die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ein.



## Engagement und viel Arbeit

Nur durch das enorme ehrenamtliche Engagement der Gemeinschaft wurde der Erfolg des Projektes möglich.

Organisation und Selbstverwaltung sind in der Satzung der Genossenschaft geregelt. Vorstand und Aufsichtsrat erfüllen die Bauherrenrolle. Wesentliches wird in monatlichen Mitgliederversammlungen gemeinsam erörtert.

## KURZ & KNAPP

### Projektadresse

Wohnprojekt Ro70 eG  
Eduard-Rosenthal-Straße 70  
99425 Weimar  
Post: Postfach 25 48  
99406 Weimar

### Baujahr / Einzug

Umbau / Sanierung seit 2016  
Einzug ab 2019

### Ziele / tragende Idee

„Gemeinsam zuhause“:  
Gegenseitige Wertschätzung  
und Unterstützung, individuell  
wohnen – gemeinsam leben

### Projektcharakter

Generationenübergreifend,  
inklusiv, für Menschen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen,  
dauerhaft bezahlbar ohne Gewinnorientierung, demokratische Selbstverwaltung

### Rechtsform / Trägermodell

Genossenschaft, Gemeinschaftseigentum, Nutzungsverträge mit Nutzungsentgelt (analog Mietverhältnis)

### Projektgröße

ca. 2,2 ha Grundfläche,  
3 Wohngebäude, 1 Nebengebäude, 77 Wohneinheiten (41–150 m<sup>2</sup>)  
für ca. 200 Personen (0–80 Jahre),  
1 Wohngemeinschaft (10 Personen mit Assistenzbedarf / Lebenshilfe Weimar-Apolda),  
10 Gewerbeeinheiten





*Gemeinschaftsidee offen  
und individuell gestaltbar  
nach dem Motto  
„Alles kann, nichts muss“.*

### Informationen und Kontakt

Christian Deutsch und Charly Brühl  
Tel. 03 64 50 | 89 08 95  
kontakt@ro70-weimar.de  
www.ro70-weimar.de

### Gebäude

1935 als Polizeikaserne erbaut,  
1948–1998 städtisches Krankenhaus

### Gebäudestandards

Mehrzahl der Wohnungen mit  
Balkon/Terrasse, teils barrierefrei,  
2 Aufgänge mit Aufzug,  
ökologisch orientierte Sanierung,  
nachhaltiges Energiekonzept

### Gemeinschaftsbereiche

Gemeinschaftsraum und Küche  
80 m², Kaminzimmer 40 m²,  
(Fahrrad-)werkstatt u. a., Haus-  
und Genossenschaftsgärten, Park,  
Spielbereiche, Streuobstwiese,  
Grillplatz, autofreier Innenhof,  
Stellplätze

### Lage / Umfeld

Stadtrandlage, 2 km zum Zentrum,  
500 m zu Biomarkt und Kita,  
Bushaltestelle vorm Haus

Bereits seit dem Projektstart werden in Arbeitsgruppen Ideen entwickelt und Aufgaben erledigt zu Themen wie Öffentlichkeitsarbeit, Architektur/Bauen, Finanzierung, Wohnungsbelegung, Freiflächengestaltung sowie Räume und Aktivitäten der Gemeinschaft.

### Inklusive Gemeinschaft

In den drei Häusern sind Menschen aller Generationen gemeinsam zuhause. Zu jedem der neun Aufgänge gehören etwa zehn Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die „Sonnenblumen-WG“ der Lebenshilfe ist mittendrin.

Inklusion bedeutet für die Gemeinschaft wertschätzendes Miteinander, zu dem alle dazugehören und jede/r einbringen kann, was möglich ist.

Gemeinschaft wurde schon vor dem Einzug gelebt. Bei der gemeinsamen Arbeit, bei Festen und Unternehmungen lernte man sich kennen. Das Ro70-Online-Forum fördert Kommunikation und Alltagshilfe.

### Impulse für das Quartier

Mit einer vielfältigen Bewohnerschaft und den räumlichen Gegebenheiten hat die Gemeinschaft großes Potential, das sich hier entfalten kann: Gegenseitige Hilfe, Inspiration und Ideen für eine nachhaltige Lebensweise, das Schaffen gemeinsamer Werte, Kunst und Kultur. Das Wohnprojekt will mit Veranstaltungen, Feiern und Gewerbe die Nachbarschaft beleben.





# Beratungsangebote und Informationen

## Thüringen

**WohnStrategen e.V.**  
Regionalstelle Thüringen der  
Bundesvereinigung FORUM  
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Jakobstraße 10, 99423 Weimar  
info@wohnstrategen.de  
www.wohnstrategen.de

### Wohnprojektor

Agentur für gemeinschaftliches  
Wohnen und Arbeiten  
Goetheplatz 9 b, 99423 Weimar  
Tel. 036 43 | 4 48 02 99  
post@wohnprojektor.de  
www.wohnprojektor.de

### Thomas Meier

Projektberatung für  
gemeinschaftliches Leben  
Das Schloss 156, 99438 Tonndorf  
Tel. 03 64 50 | 4 40 57  
atelierintervention@yahoo.de

### Anlaufstellen für

*Mietshäuser Syndikat:*

### wohnpolis

Lassallestraße 50, 99086 Erfurt  
Tel. 01 51 | 19 55 35 88  
mail@wohnpolis.de  
www.wohnpolis.de

### Baumhaus Weimar e.V.

Baumschulenweg 4 d, 99425 Weimar  
Tel. 01 57 | 78 79 50 45 und  
01 76 | 20 13 10 98  
baumhausweimar@posteo.de  
www.baumhausweimar.com

## Überregional

### FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Bundesvereinigung  
Hildesheimer Straße 15  
30169 Hannover  
Tel. 05 11 | 16 59 10-0  
info@fgw-ev.de  
www.fgw-ev.de

### Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für  
Boden, Ökologie und Wohnen  
Martin-Luther-Straße 1  
45525 Hattingen (Ruhr)  
Tel. 0 23 24 | 90 22 213  
info@stiftung-trias.de  
www.stiftung-trias.de

### wohnbund e.V.

Regionale Büros  
Schwindstraße 1, 80789 München  
Tel. 0 89 | 55 26 97 17  
info@wohnbund.de  
www.wohnbund.de

## Internet

### Wohnprojekte-Portal

DAS Nachschlagewerk für Wohn-  
projekte mit bundesweiter Börse

#### Allgemein

www.wohnprojekte-portal.de

#### Rechtstipps

www.wohnprojekte-portal.de/  
rubriken/rechtstipps

#### Berater\*innen

www.wohnprojekte-portal.de/  
beraterinnen/uebersicht

## Literaturhinweise

### FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Infobroschüren der Bundesvereini-  
gung für Projekte, Kommunen und  
Wohnungswirtschaft zum Bestellen  
und als Download:  
verein.fgw-ev.de/service-und-  
informationen/publikationen

### Stiftung trias

Vertiefende thematische Broschü-  
ren mit dem Fokus auf Rechtsformen  
zum Bestellen, teilweise Download:  
www.stiftung-trias.de/publikationen

### Wohnprojekte-Portal

Aktuelle Buchempfehlungen  
zum Thema:  
www.wohnprojekte-portal.de/  
rubriken/literatur

## Newsletter

### WohnStrategen\_Rundbrief

Aktuelle Informationen zum gemein-  
schaftlichen Wohnen in Thüringen  
und Veröffentlichungen von Ange-  
boten, Gesuchen und Infos von Inter-  
essierten und Projekten:  
www.wohnstrategen.de/  
information#rundbrief

### FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

verein.fgw-ev.de/service-und-  
informationen/newsletter

### Stiftung trias

www.stiftung-trias.de/rundbrief

# Förderprogramme und Unterstützungsangebote

In Thüringen gibt es keine spezifische Förderung für gemeinschaftliche Wohnformen. Es lohnt sich zu prüfen, inwieweit sich allgemeine Wohnbauförderungen und Kreditangebote für die Finanzierung des jeweiligen Wohnprojektes eignen.

## **Förderprogramme von Bund und Land für den Erwerb, Bau, Umbau und die Sanierung von Wohnraum**

Die folgende Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Förderprogramme unterliegen laufenden Veränderungen und sind immer auf Aktualität zu prüfen.

### **Thüringer Aufbaubank**

[www.aufbaubank.de](http://www.aufbaubank.de)

Thüringer Sanierungsbonus (Zuschuss)

Mietwohnraum – Innenstadtsanierungsprogramm (ISSP)

Thüringer Familienbaudarlehen (Kredit)

Eigenwohnraum – Modernisierung (Kredit)

Modernisierung von Mietwohnungen (Kredit)

### **KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau**

[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

KfW-Wohneigentumsprogramm – Genossenschaftsanteile

KfW – Altersgerecht Umbauen

KfW – Baukindergeld

### **Pflegekassen**

Für ambulant betreute Pflege Wohngemeinschaften, Senioren-Wohnprojekte, inklusive Wohnprojekte.

Finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes von Pflegebedürftigen: Wohnraumanpassungsmaßnahmen, die das Wohnenbleiben zu Hause im Alter, mit Behinderungen oder die häusliche Pflege von Pflegebedürftigen ermöglichen oder erleichtern. Gilt auch für Wohnungen, in denen mehrere Pflegebedürftige wohnen. Für die Umgestaltung von bestehenden Flächen zu Gemeinschaftsräumen oder Schaffung von Gemeinschaftsräumen Ergänzung durch KfW – Altersgerecht Umbauen möglich.

### **Öffentliche Stellen**

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
[www.thueringen.de/th9/tmil](http://www.thueringen.de/th9/tmil)

Thüringer Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie  
[www.tmasgff.de](http://www.tmasgff.de)

Thüringer Landesverwaltungsamt  
[www.thueringen.de/th3/tlvwa](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa)

# Notizen



# Impressum

## Herausgeber

**WohnStrategen** e.V.

Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Jakobstraße 10 | 99423 Weimar

[www.wohnstrategen.de](http://www.wohnstrategen.de)

## Redaktion, Satz & Gestaltung

Ulrike Jurrack, **WohnStrategen** e.V.

## Mitarbeit

Dipl.-Ing. Ulla Schauber

Dipl.-Designerin Maria Gottweiss

## Fotonachweis

Bildrechte der Projektdarstellungen liegen bei den jeweiligen Projekten.

Bildrechte des WohnStrategen e.V. — S. 2, 4, 20, 21

## Förderer und Unterstützer

Wir danken für die freundliche fachliche Unterstützung der Bundesvereinigung FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., der Stiftung trias und der Mitbauzentrale München.

Das Projekt wurde gefördert durch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Referat 31/Demografiepolitik und Serviceagentur Demografischer Wandel Werner-Seelenbinder-Straße 8, 99096 Erfurt.



Weitere finanzielle Unterstützung für die Erstellung und den Druck danken wir der Stiftung trias



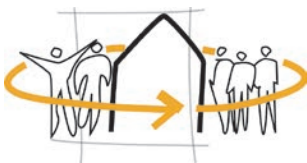
... und allen privaten Spenderinnen und Spendern.

*„Ich kann mir nicht mehr vorstellen,  
wie man Kinder  
ohne die Vielfältigkeit eines  
Wohnprojekts großziehen kann.“*

Hannes, ü. 30 Jahre, Wohnopolis Erfurt

*„Hier bin ich geborgen.  
Wir haben viel Spaß  
zusammen. Alle helfen mit.“*

Waltraut, 85 Jahre,  
Gemeinschaftliches Wohnen Gotha



**WohnStrategen e.V.**

Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Jakobstraße 10 | 99423 Weimar

Tel. 036 43 | 773 64 96

info@wohnstrategen.de

www.wohnstrategen.de