

RUND UM IMMOBILIEN

„Man lernt hier sehr schnell, Nein zu sagen“

Hans-Martin Tramer hat sich mit dem Leben im Mehrgenerationenhaus einen Traum erfüllt – Mieter und Eigentümer gleichgestellt

VON ELISABETH MAIER

Schorndorf – Als der pensionierte Schulleiter Hans-Martin Tramer seinen Nachbarn Olaf Stapf im Flur trifft, klopf er dem geistig behinderten Mann auf die Schulter. „Du musst Dich noch rasieren.“ Das tut der geistig behinderte Mann auch gleich, bevor er mit einer Gruppe der Diakonie Stetten zum Wandern geht. Im Gegenzug hilft er dem Senior auch gerne mal beim Tragen. Gegenseitige Hilfen wie diese gehören zum Alltag im Mehrgenerationenhaus in der Schorndorfer Bismarckstraße.

Seit November 2007 leben junge Familien, Senioren, Singles und geistig behinderte Menschen in dem Haus, das 30 Wohnungen verschiedener Größe hat. „Alle sind barrierefrei“, sagt der pensionierte Schulleiter Hans-Martin Tramer, der das Projekt der Lokalen Agenda mit angestoßen hat. „Wir hatten das Ziel, generationenübergreifendes Wohnen zu verwirklichen.“ Für ihn sei klar gewesen, „dass ich nicht bei meinen Kindern leben und ihnen womöglich zur Last fallen will“. Die hätten seinen Entschluss mitgetragen und freuten sich, „dass ich hier meine Wohnträume verwirklichen kann“.

Alleine leben wäre für ihn nicht in Frage gekommen. „Mir ist der Austausch mit anderen wichtig“, sagt der 72-Jährige, der sich in der Agenda-Gruppe und in der Kommunalpolitik engagiert. Jetzt lebe er „in einer Wohngemeinschaft mit eigener Haustür“, sagt er und lacht. Und er könne mit anderen Projekte anstoßen. Mit dem pensionierten Theologen Werner Dierlamm, der mit seiner Frau Rose ebenfalls in das sogenannte Mühlbachhaus gezogen ist, hat er einen politisch-theologischen Gesprächskreis gegründet. Und Tramer vernetzt das Haus mit anderen Initiativen. Im Gemeinschaftsraum des Hauses, das in U-Form gebaut ist, treffen sich der Arbeitskreis Asyl und andere einige Gruppen.

Generationenübergreifend planen

Als die Agendagruppe 2002 das Projekt Mehrgenerationenhaus vorstellte, fanden sich schnell Interessenten aus allen Schichten und Altersgruppen. Mit Hilfe der Wohnbaugenossenschaft Pro aus Stuttgart haben Tramer und seine Mitstreiter die Pläne gemacht. Tramer hat seine Wohnung nach seinen Wünschen gebaut. Das Grundstück in der Bismarckstraße habe man von der Stadt gekauft. „Die Verwaltung ist uns bei den Plänen sehr entgegen gekommen, aber wir wollten keine finanzielle Unterstützung“, stellt der Initiator klar. In



Viel Grün prägt den Innenhof des Mühlbachhauses in Schorndorf. Ein Team kümmert sich um die Bepflanzung.

Fotos: Kaier



Beim Bocciaspiel im gemeinsamen Garten begegnen sich Jung und Alt. Ein Team kümmert sich um die Pflanzen. Foto: Tramer



Viel gelacht wird im Mehrgenerationenhaus in Schorndorf. Hans-Martin Tramer genießt den Austausch mit seinem Nachbarn Olaf Stapf.

der Wohnanlage wohnen Eigentümer und Mieter. „Wir suchen gemeinsam aus, wer zu uns passt.“ Wer sich nicht in die Gemeinschaft einbringen wolle, sei für diese Wohnform nicht geeignet.

„Das Miteinander klappt bestens“, sagt er nach acht Jahren. Zwar gebe es immer mal wieder Konflikte unter den Bewohnern, aber die löse man im ständigen Austausch. Um die Organisation des Alltags kümmern sich Teams, die sich nach Interessen zusammenfinden. Die Gärtner bepflanzen die Beete, das Abfallteam organisiert die umweltgerechte Entsorgung und es gibt auch einen Festles-Kreis, der sich um Veranstaltungen kümmert. Da das Haus nach Nach-

haltigkeitskriterien gebaut ist, gibt es Bewohner, die sich um Wasser, Strom und Haustechnik kümmern. So hat es eine Grauwasseranlage, die Duschwasser filtert und zur Nutzung in der Toilettenspülung aufbereitet. Das System, das regelmäßig gewartet wird, betreut eine Bewohnerin, die im Hauptberuf als Erzieherin arbeitet.

Private Feiern und Versammlungen finden ebenso im Gemeinschaftsraum statt wie die Kinderkonferenz. „Die Stimme der Kleinen wird gehört“, lobt der Pädagoge Tramer diese Institution. Die kleinen Bewohner haben durchgesetzt, dass die Mittagsruhe verkürzt wird und sie auf dem Spielplatz fröhlich toben dürfen. Auch eine Werk-

statt und einen Gymnastikraum gibt es. Mit 120 Velos ist der Fahrradraum immer voll.

Schön findet Tramer die kleinen Hilfen im Alltag, die das Haus bietet. Als eine Seniorin ins Krankenhaus kam, passten die Nachbarn auf ihren Hund auf. „Ich hatte das Tier auch einen Nachmittag und es hat Spaß gemacht“, sagt der Pensionär. Ältere Damen, die schon in rente sind, hüten die Kinder junger Mütter, wenn die zur Arbeit gehen oder mal einen Arzt- oder Friseurbesuch auf dem Plan haben. Eine Seniorin sagt, sie fühle sich da ein bisschen als „Leih-Oma“.

Allerdings gebe es Grenzen, denn man wolle die Privatsphäre jedes Bewohners erhalten, sagt Tra-

mer. Der pensionierte Rektor wurde schon oft von Eltern gefragt, ob er den Kindern im Haus nicht Nachhilfe geben möchte. Das habe er abgelehnt, denn er wolle sich jetzt auf sein politisches Engagement und auf seine Projekte konzentrieren, für die er im Berufsleben wenig Zeit hatte. „Man lernt hier sehr schnell, Nein zu sagen.“

Um Pflege, falls diese erforderlich wird, müssen sich die Betroffenen selbst kümmern. Da sucht die Gemeinschaft noch nach einem guten Modell, aber die Lösung ist nach Tramers Ansicht nicht leicht. Die zwei geistig behinderten Bewohner, die von der Diakonie Stetten kommen, werden von deren Mitarbeitern betreut.

Interesse der Politik wächst

Stuttgart (eli) – Häuser, in denen mehrere Generationen gemeinschaftlich unter einem Dach leben, gelten immer noch als Nischenangebot. „Aber wir spüren, dass die Nachfrage immer größer wird“, sagt Caroline Aicher von der Wohngenosenschaft Pro in Stuttgart, die sich auf dieses Modell spezialisiert hat. „Immer mehr Menschen wünschen sich, nicht alleine zu leben und gemeinsam mit anderen das alltägliche Leben zu gestalten.“ Das erste Projekt der Pro war 1999 das Mehrgenerationenhaus im Stuttgarter Burgholzof. Inzwischen hätten es auch Kommunalpolitiker entdeckt. „Zu unseren Führungen kommen viele Gemeinderäte“, erzählt Aicher. Früher sei die Initiative eher von einzelnen Bürgern ausgegangen.

Die Genossenschaft hat die Bewohner des Schorndorfer Mühlbachhauses im Entwicklungsprozess begleitet. „Anfangs ist das sehr aufwendig, unsere Mitarbeiter sind bei vielen Versammlungen dabei.“ Inzwischen habe man da Erfahrung aus unterschiedlichen Projekten. „Unsere Häuser haben keine Altenpflegeheime, betreutes Wohnen oder Kindertagesstätten“, grenzt sich Aicher von dem Begriff ab, der landläufig mit Mehrgenerationenhausern assoziiert wird. „Es geht darum, dass Mieter und Eigentümer unter einem Dach leben und sich die Arbeit und das Wohnen im Haus gemeinschaftlich teilen.“

Anders als in einer Eigentümergenossenschaft gibt es auch Mietwohnungen, die von der Pro vermarktet werden. Das ist für Aicher „wichtig, um einen guten sozialen Mix zu bekommen“. In Schorndorf vermietet Pro sieben Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Genossenschaft hat das Projekt vom Kauf des Grundstücks – hier war es wie in den meisten Fällen eine kommunale Fläche – bis zur Planung begleitet. In Schorndorf bekam man eine Kaufoption. Dass sei wichtig, sagt Aicher, denn: „Wenn ein Projekt entsteht, brauchen wir erst genügend Käufer, um es zu finanzieren.“

Pflege im Alter sei in vielen der Häuser, die Pro betreut, ein ganz großes Thema. „Sie planen große Wohneinheiten, die sie zunächst an Studenten vermieten“, beschreibt Aicher das Modell einer Pflege-Wohngemeinschaft. Im Bedarfsfall ließen sich diese recht schnell kündigen. Da ziehen die Senioren ein, die Hilfe benötigen. Das hat aus ihrer Sicht den großen Vorteil, dass die Pflegekräfte sich um mehrere Bewohner kümmern können. Aicher betrachtet es als eine Chance, dass die künftigen Bewohner ihre Häuser von Anfang an gemeinsam planen und sich über das Zusammenleben Gedanken machen.

■ www.pro-wohngenosenschaft.de

INTERVIEW NORA S. STAMPFL, ZUKUNFTSFORSCHERIN

„Es geht um das Eingebundensein in eine Gemeinschaft“

Die Wirtschaftswissenschaftlerin warnt vor zu großen Erwartungen an Mehrgenerationenhäuser – Senioren geht es um Kontakte und um Enkelersatz

Berlin – Als Zukunftsforscherin ist Nora S. Stampfl dem gesellschaftlichen Wandel auf der Spur. Sie sieht Mehrgenerationenhäuser als zukunftsweisend.

Mehrgenerationenhäuser sind für immer mehr Menschen eine Perspektive. Weshalb sind sie noch immer eine Inselerscheinung?

Stampfl: Zum einen ist der Trend noch jung, zum anderen ist diese Wohnform nicht unbedingt jedermanns Sache. Mehrgenerationenwohnen bietet zwar viele Vorteile, aber zugleich ist viel Investition in das Gemeinschaftsleben nötig. Auch setzen solche Projekte viel Eigeninitiative voraus – vom Suchen nach Gleichgesinnten über Planung und Bau bis Organisation des Zusammenlebens. Und gerade ältere Menschen sind häufig nicht mehr bereit für einen Neuanfang. Wie heißt es doch so schön: „Einen alten Baum verpflanzt man nicht.“

Pflege im Alter ist ein Problem. Sollte das Modell Mehrgenerationenhaus diese Möglichkeit bieten?

Stampfl: Es ist richtig, dass die geleistete Unterstützung zumeist kleine Hilfsdienste sind, die mit relativ geringem Aufwand zu erledigen sind. Weil es sich zum größten Teil um „Schönwetter-Beziehungen“ handelt, sollte man keine zu

großen Erwartungen an diese Wohnform haben oder gar davon ausgehen, dass Mehrgenerationenwohnen staatliche Leistungen – etwa in der Pflege – ersetzen werde. Das können solche Gemeinschaften kaum leisten und oft ist dies von den Bewohnern auch gar nicht erwünscht. Die Motivation, in ein Mehrgenerationenhaus zu ziehen, ist für die meisten älteren Menschen eine andere: Es geht ihnen um Kontakte, die in einer eigenen Wohnung mit dem Alterwerden oft verloren gehen, um Eingebundensein in eine Gemeinschaft, das Gefühl, gebraucht zu werden, um Enkelersatz, wenn die eigene Familie womöglich weit entfernt lebt.

Viele Bewohner haben unterschiedliche Erwartungen. Was sollte solch ein Haus leisten?

Stampfl: Das ist schwierig pauschal zu beantworten. Jede Wohngemeinschaft hat ihre eigenen Ziele und bei den meisten Projekten spielt ein ganzes Bündel an Motivationen, Interessen und Ideen eine Rolle. So geht es bei den wenigsten Hausgemeinschaften nur um den Austausch zwischen den Generationen, stattdessen suchen die Bewohner ganz generell Anschluss an eine Gemeinschaft, aber zudem spielen etwa Ideen des ökologisch nachhaltigen oder selbstverwalteten Wohnens eine Rolle.

Wie sieht das Wohnen der Zukunft Ihrer Ansicht nach aus?

Stampfl: Wohnen der Zukunft wird von einer Reihe von Megatrends beeinflusst. Zum einen ist die zunehmende Urbanisierung zu nennen, immer mehr Menschen drängen in die Städte. Auch die Individualisierung prägt, wie wir wohnen. Denn Wohnformen werden sich an die heute existierende Vielfalt von Lebensstilen, Familienentwürfen und Konsumpräferenzen anpassen. So ist etwa denkbar, dass Grundrisse „mitwachsen“, wenn Kinder ausziehen oder dass Wohnzonen flexibel genutzt werden.

Immer mehr Menschen arbeiten daheim. Ist das auch ein Aspekt?

Stampfl: Der Wandel der Arbeitswelt beeinflusst das Wohnen: Es gibt heute die unterschiedlichsten Modelle, Grenzen zwischen Freizeit und Arbeit verschwimmen, sodass Arbeit immer mehr in der Wohnung stattfindet. Im Wohnungsbau wird sich dieses Zusammenfließen ehemals getrennter Lebensbereiche spiegeln, etwa durch multifunktional nutzbare Räume oder flexible Grundrisse. Ökologisch nachhaltiges Wohnen wird wichtiger. Beim Bau werden Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit den Ton angeben. Auch Bestandsgebäude werden durch inno-

vative Technologien zu energieautarken Einheiten. Um den unterschiedlichen Ansprüchen an das Wohnen gerecht zu werden, werden auch Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften oder solche sonstiger Privatpersonen, die sich zusammen tun, um in Eigenrege gemeinsame Wohnwünsche zu realisieren, eine steigende Bedeutung haben.

Welche neuen Möglichkeiten bietet da der technische Fortschritt?

Stampfl: Die Wohnungen werden „smarter“. Das Angebot von Technologie, die Häuser „intelligent“ machen soll, ist heute schon groß – von Heizung, Waschmaschine und Licht, die sich über das Smartphone steuern lassen bis hin zum intelligenten Kühlschranks. Fraglich ist allerdings, was sich durchsetzt. Denn nicht alles, was technisch möglich ist, ist auch sinnvoll. Die Alterung der Gesellschaft könnte das „Smart Home“-Konzept stark vorantreiben. In diesem Bereich dürfte der Wunsch nach autonomem Wohnen die Skepsis am ehesten vertreiben. „Ambient Assisted Living“ hält viele Ideen für ein technisch betreutes Wohnen bereit. Da merkt die Dusche, wenn jemand gestürzt ist und einen Notruf absetzt.

Was bedeutet das für die Struktur der Städte?

Stampfl: Diese Entwicklungen haben zur Folge, dass der Blick verstärkt auf Stadtteile als Gesamtsystem gerichtet wird, das Wohnen, Arbeit und Freizeit integriert und die Bedürfnisse befriedigt – etwa durch das Angebot von Co-Working-Spaces, Gemeinschaftsgärten, Kinder- und Altenbetreuung, Bibliotheken, Ausstellungsräumen und sozialen Treffpunkten. Da genügt die eigene Wohnung nicht mehr.

■ Die Fragen stellte Elisabeth Maier.

■ Nora S. Stampfl studierte Wirtschaftswissenschaften und hat Erfahrung als Unternehmensberaterin bei PricewaterhouseCoopers und IBM. Sie ist Gründerin von f/21 Büro für Zukunftsfragen. Sie lebt in Berlin.

IMMOBILIENSERIE

Unsere Serie zum Thema Immobilien erscheint wöchentlich auf der Hintergrundseite. Eine Übersicht:

■ „Die Region Stuttgart wirkt wie ein Magnet“ – Interview mit dem Immobilienexperten Robert Götz.

■ Blick hinter die Kulissen eines Wohnbauunternehmens.

■ Auf dem Land leben wird immer unpopulärer. Warum zieht es die Leute in die Stadt?



Nora S. Stampfl: Gemeinschaftliches Wohnen liegt im Trend. Foto: oh

■ Haus dringend gesucht: Wie Familien eine Immobilie suchen.

■ Finanzierung im Fokus.

■ Ist der Mietpreisspiegel sinnvoll?

■ Besondere Wohnformen: Das Neubaugebiet Grüne Höfe.

■ Wohnen mit Hilfe: Perspektive für Senioren.

■ Die Immobilie als Anlageform.