

leben in gemeinschaft

In der Mannheimer Neckarstadt, auf Spinelli und in Käfertal wird das Thema Wohnen neu gedacht. So unterschiedlich die Projekte sind – ihre Initiator*innen lassen sich vom selben Gedanken leiten: dass vom Miteinander alle profitieren.



Wie wollen wir wohnen? Diese Frage geht alle an, und die Antworten darauf sind abhängig von vielen Faktoren: vom Budget natürlich und von der persönlichen Lebenseinstellung, aber auch von der Lebensphase, der Gesundheit oder familiären Verbindungen. Die Mieter*innen des Hauses in der Waldhofstraße 8 in der Mannheimer Neckarstadt mussten sie sich stellen, als sie erfuhren, dass die Immobilie zum Verkauf stand. Die Architektin Carina Krey und der Unternehmer Alexander Döring nahmen sie zum Ausgangspunkt ihrer Überlegungen, als sie für ihr Projekt Anundo_Park über das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte nachdachten. Und Sebastian Mandel, ebenfalls Architekt und spezialisiert auf Bauprojekte im Bestand, hat die Frage Studierenden der SRH Heidelberg als Aufgabe gegeben – und mehrere hoch interessante Visionen zum Thema Co-Living in einem alten Gehöft in Käfertal zur Antwort erhalten.

An der Universität Stuttgart forscht Christine Hannemann zum gesellschaftlichen Wandel des Wohnens. Die Inhaberin des einzigen Lehrstuhls für Architektur- und Wohnsoziologie in Deutschland definiert gemeinschaftliches Wohnen als "individualisierte Gemeinschaft mit privaten Rückzugsräumen". Das Einfamilienhaus sei nicht oft nicht die geeignete Umgebung für einen entspannten Lebensabend, sagte sie kürzlich in einem Interview mit der Süddeutschen Zeitung: "Wohnen macht richtig viel Arbeit - das Putzen, der Garten, das Instandhalten. Manche unterschätzen die Kraft und den Energieaufwand, der damit verbunden ist." Sie plädiert dafür, rechtzeitig über Alternativen nachzudenken: wenn die Kinder aus dem Haus seien, spätestens aber dann, wenn erste gesundheitliche Beschwerden sich einstellten. In Cluster-Wohnungen mit eigenen Zimmern, Bad und Küche sieht sie einen gangbaren Weg, Privatheit und Intimität zu wahren, in direkt angrenzenden Begegnungszonen aber gleichzeitig Gemeinschaft zu leben: "Das Konzept ermöglicht Familienwohnen ebenso wie eine Wohngemeinschaft oder Mehrgenerationenwohnen."

Ist Co-Living also ein Trend für alle Generationen? In allen Lebensphasen? Wir fragen nach bei Darius Kozlowski, Immobilienmakler mit Büros in Mannheim und Deidesheim. Der schüttelt den Kopf. "Das kann ich in der Praxis bislang nicht bestätigen. Das Ideal von Familien ist immer noch das klassische Einfamilienhaus mit Garten. Dafür ziehen viele raus aus der Stadt ins Umland." Der Rückzug ins urbane Umfeld setze ein, wenn die Kinder aus dem Haus seien und der

Ruhestand begonnen habe: "Dann hat die Stadt viele Vorteile durch kurze Wege und ein gutes kulturelles, kulinarisches und Versorgungsangebot. Gefragt sind dann komfortable, altersgerechte Wohnungen in zentraler Lage." Die Zielgruppe Nummer eins für Co-Living-Modelle sieht er eher in der jüngeren Generation: "Kreative, Selbstständige, die gemeinschaftliches Leben und Arbeiten kombinieren." Was er aber auch bemerkt, ist eine wachsende Nachfrage nach Mehrgenerationen-Objekten: "Da sehe ich tatsächlich einen Trend – Zweiseithöfe im Umland, die Platz für mehrere Familien bieten, in die man auch die Eltern oder Großeltern mitnehmen kann. Solche Projekte für gemeinschaftliches Wohnen gehen in der Regel Leute an, die sich bereits gut kennen."

Eine gewachsene Hausgemeinschaft hat auch die Mieter*innen des Hauses in der Waldhofstraße 8 in der Mannheimer Neckarstadt zusammengehalten. Die Nachricht, dass das denkmalgeschützte Objekt verkauft werden sollte, war eine Hiobsbotschaft Anfang 2019. "Wir hatten ja bei anderen Immobilien gesehen, was nach einem Verkauf oft passiert: Erst wird saniert, dann steigen die Mieten. Und dann ziehen die, die bisher da gewohnt haben, aus", sagt Annette Schrimpf. Gentrifizierung nennt man das, was für sie privat und beruflich gravierende Folgen gehabt hätte: Ihre Eltern und die Tante leben seit über 50 Jahren in zwei der acht Wohnungen, die Buchbinderei Schrimpf hat seit 1939 im Erdgeschoss ihren Sitz. "Für meinen Betrieb wäre das möglicherweise das Ende gewesen", glaubt Schrimpf. Eine andere Mieterin hatte vom Mietshäuser Syndikat gehört, einer in Freiburg ansässigen, nicht-kommerziellen Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern. Ein Beratungsgespräch später wurde der zunächst verwegene Gedanke zum Plan und viele Monate, zähe Verhandlungen und schlaflose Nächte später stand fest: Die bisherige Besitzerin war bereit, ihren Mieter*innen das Haus zu verkaufen. Zustande kam das Geschäft dann nicht im Verbund mit dem Syndikat, sondern mit Unterstützung der Stiftung Trias sowie zahlreicher Direktkredite von Freund*innen und Sympathisant*innen. Die Stiftung erwarb den Grund, die Viertel 8 GmbH kaufte die Immobilie. Deren Gesellschafterin ist der Hausverein WonneM e.V., in dem sich die Mieter*innen zusammengeschlossen haben. "Wir haben also ein Haus gekauft, das uns nun nicht gehört. Dafür ist es jedoch für immer vor einem Verkauf geschützt und bleibt Gemeineigentum", sagt Annette





Alles ist möglich: Der Architekt Sebastian Mandel will aus einem alten Gehöft in Käfertal ein Co-Living-Projekt machen.

Schrimpf vergnügt, verhehlt aber auch nicht, wie sehr das Jahr 2019 an ihren Nerven gezerrt habe: "Es war für uns alle ein emotionales Auf und Ab. Nochmal brauchen wir das nicht."

Was sie beeindruckt hat, war die große Solidarität im Viertel. "Wir hatten nach sechs Wochen 420.000 Euro Eigenkapital zusammen", staunt sie. Zwischen 500 und 40.000 Euro stellten zahlreiche Unterstützer*innen leihweise zur Verfügung, Laufzeit und Verzinsung der Direktkredite ist vertraglich geregelt. Außerdem kamen insgesamt 13.000 Euro an Spenden zusammen - von Leuten, die einfach nur helfen wollten. Die Verwaltung regeln die Mieter*innen nun selbst über ihren Hausverein - ein hoher Aufwand, den aber alle in Kauf nehmen, ebenso wie die Mieterhöhung um 20 Prozent, die sie sich unmittelbar nach dem Kauf selbst aufgebrummt hatten. "Wir müssen keinen Profit machen, aber das Projekt muss sich tragen", begründet Annette Schrimpf die Maßnahme. Streit habe es kein einziges Mal gegeben: "Dafür war gar keine Zeit." Mittlerweile sind Strukturen etabliert, wie die Selbstverwaltung gelingt: Verschiedene Arbeitsgruppen kümmern sich um Finanzen, notwendige Sanierungen oder Öffentlichkeitsarbeit, potenzielle neue Mieter*innen stellen sich der Hausgemeinschaft vor, die dann gemeinsam entscheidet, wer die Wohnung erhält. Roland, im August eingezogen, findet dieses Verfahren gut: "Ich kannte das Haus und einige Bewohner*innen schon vorher. Es herrscht eine enge Gemeinschaft. Wer hier leben möchte, muss sich bewusst machen, dass man sich einbringen muss, dafür aber auch mitgestalten kann."

Das Interesse ist groß - immer wieder melden sich bei der Viertel 8 GmbH Menschen, die gern Teil dieser Gemeinschaft werden würden. Aber auch Gruppen, die in einer ähnlichen Situation sind wie die Bewohner*innen der Waldhofstraße 8 vor vier Jahren, fragen um Rat. "Wir versuchen dann zu helfen mit Kontakten oder unseren Erfahrungen", sagt Annette Schrimpf. "Aber: Es gibt rund 200 selbstverwaltete Hausprojekte in Deutschland und jedes hat seine eigene Idee. Daher bin ich nicht sicher, ob unser Projekt so einfach auf andere übertragbar ist. Auf jeden Fall braucht es eine sehr gute, enge Nachbarschaft, damit es gelingt."

Gute, enge Nachbarschaft soll ab dem kommenden Frühjahr auch auf Spinelli gelebt werden. Dort entsteht derzeit der Anundo_Park, ein innovatives Neubauprojekt für gemeinschaftliches Wohnen, direkt am Gelände der Bundesgartenschau mit unverbaubarem Blick ins Grüne. 54 Wohnungen mit Flächen von 38 bis 130 Quadratmetern entstehen in dem lichtdurchfluteten zweiteiligen Gebäude, zusätzlich stehen den Bewohner*innen mehr als 300 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen zur Verfügung: eine große Dachterrasse mit Outdoorküche, ein Kaminzimmer mit Bibliothek, ein Musikzimmer über zwei Ebenen, ein Fitnessbereich mit Sauna und vielseitig nutzbare Projekträume. Ein Conciergeservice wird zunächst stundenweise ein offenes Ohr für Wünsche und Anliegen haben. Kommt Besuch von auswärts, kann die Gästewohnung im Haus genutzt werden.

"So entstehen auch bei einer kleineren Wohnfläche viele Freiräume und Annehmlichkeiten, die die Lebensqualität steigern", erklärt Carina Krey, die Anundo_Park gemeinsam mit Alexander Döring als Angebot für Menschen in der zweiten Lebenshälfte entwickelt hat. "Das Altersbild in Deutschland ist leider häufig negativ", kritisiert die Architektin, Stadtplanerin und Baubiologin und erklärt die Intention: "Wir wollen cooles Wohnen für die ältere Generation ermöglichen: mit Gemeinschaft und Privatsphäre, urban und doch im Grünen, als ein Haus der Möglichkeiten, in dem man gern wohnt und sich begegnet."

Die Idee hat nicht nur Charme in einer älter werdenden Gesellschaft, weil sie der Vereinsamung entgegenwirkt. Sie steht auch im Zeichen



Entspannung zu Hause

Mit einem Wellness-Badezimmer, einer Dampfdusche oder einer eigenen Sauna schaffen Sie sich Ihr eigenes Refugium zu Hause – an dem Ort, an dem Sie sich sicher fühlen. Beginnen Sie jetzt mit der Planung, um schon bald Wellness-Angebote in Ihren eigenen Räumen genießen zu können. Wir beraten Sie gerne.

Willer Sanitär + Heizung GmbH

zentrale@willergmbh.de • Telefon 0621/668 890 • willergmbh.de









Denken das Thema Wohnen neu: Alexander Döring und Carina Krey haben den Anundo Park auf Spinelli entwickelt. Im Frühjahr ziehen die Mieter innen ein.

von Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt in Deutschland bei rund 50 Quadratmetern - unter ökologischen Gesichtspunkten wäre weniger besser, zumal, das belegen wissenschaftliche Untersuchungen, nur ein Teil der zur Verfügung stehenden Fläche tatsächlich dem Wohnen gewidmet ist. Der Rest dient der Lagerung von Besitz und Konsumgütern, die man als Hausgemeinschaft auch teilen könnte. Carina Krey und Alexander Döring wollen das nicht vorschreiben. Eine Ideenbörse, was gemeinschaftlich angeschafft werden könnte oder schon vorhanden ist, könnte aber von den künftigen Bewohner*innen etabliert werden.

"Wir wünschen uns Leute mit einem Gemeinschaftsgen", sagt Krey und Döring ergänzt: "Menschen, die tolerant und engagiert sind und ein wohlwollendes Miteinander pflegen." Bewusst haben sie sich entschieden, das Objekt selbst zu betreiben und alle Wohnungen zu vermieten. Künftige Bewohner*innen bringen sie bereits jetzt miteinander in Kontakt. Der Neurobiologe Gerald Hüther und die Akademie für Potentialentfaltung begleiten das Projekt, den Aufbau der Gemeinschaft moderiert die Mediatorin Maria Holm in regelmäßigen Workshops. "Das hat den Vorteil, dass sich beim Einzug viele schon kennen", macht Alexander Döring deutlich. Einer Seniorin, die wir bei der Besichtigung des Anundo_Park treffen, gefällt genau dieser Ansatz. "Ich werde im nächsten Jahr aus Nordrhein-Westfalen nach Mannheim ziehen, weil mein Sohn mit seiner Familie hier lebt", erzählt sie uns. "Schnell Anschluss zu finden ist mir wichtig, denn ich will ja nicht ständig meinem Sohn auf die Pelle rücken."

Ein Jahr Zeit zum Nachdenken hat sich Sebastian Mandel gegeben. Spätestens Ende 2023 will er entschieden haben, was aus dem Dreiseithof in der Oberen Riedstraße in Käfertal entstehen soll, den er in Zusammenarbeit mit einem privaten Käufer zu einem Co-Space entwickeln will. "Gemeinschaftliches Wohnen würde der Größe des Objekts mit 1.300 Quadratmetern Grund und einer Wohn- und Nutzfläche von derzeit rund 700 Quadratmetern entsprechen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten wäre typisch für den Käfertaler Ortskern und die Historie des Hofs", sagt er. Denkverbote will er sich nicht auferlegen: "Für mich ist gerade die Stunde Null, es ist alles offen." Der Architekt hat sich auf die innovative Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien spezialisiert und schon einige historische Gemäuer saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Abreißen wäre für ihn die allerletzte Option. "In gewachsene Strukturen wie das Gebiet zwischen Kirchplatz und Stempelpark sollte man nur mit Fingerspitzengefühl eingreifen", begründet er. Stattdessen hat er zusam-

Freisberg® seyfarth

Freisberg Wohnbedarf GmbH

Edigheimer Str. 7-9, 67069 Ludwigshafen, Tel. 0621-65 91 970 info@freisberg-wohnbedarf.de, www.freisberg-wohnbedarf.de

seyfarth einrichtungen GmbH

m1,1 68161 mannheim, Tel. 0621-13 051 m1@seyfarth-einrichtungen.de, www.seyfarth-einrichtungen.de



Verschworene
Gemeinschaft:
Annette Schrimpf
(links) und die
Bewohner'innen
der Waldhofstraße 8
in der Neckarstadt
haben eine GmbH
gegründet,
um ihr Haus zu
übernehmen.

men mit Prof. Dr. Marc Kirschbaum Architekturstudierenden an der SRH Hochschule Heidelberg die Aufgabe gestellt, im Rahmen ihrer Masterthesis Konzepte für den Hof zu entwickeln. Sechs Arbeiten wurden eingereicht, aus denen nun ein Fundus an mehr oder weniger radikalen Ideen zur Zukunft des Wohnens entstanden ist.

Mit dem ersten Preis wurde Amelie Stephan ausgezeichnet. Sie hatte sich am "Leitbild Mannheim 2030" orientiert und besonderen Wert auf das soziale Miteinander gelegt. Traditionelle Wohnungen für Familien, barrierefreie Einheiten für Menschen mit Behinderung und Micro-Apartments für Singles kombiniert sie zu einer Art kleinem Dorf. Die privaten Bereiche reduziert sie großteils auf Schlafzimmer, Bad, Arbeitsbereich und Teeküche. Gekocht und gegessen wird dagegen in ihrer Vision gemeinsam. Die "reduzierte Form des Privaten" nutzt sie geschickt für Flächen für Teilhabe - an Bildungsprojekten, politischen Prozessen und für Kinder und Jugendliche. "So reduziert sich die ungenutzte Fläche pro Person, was sich positiv auf die Mietpreise auswirkt", erklärt sie. Mit Blick auf die aktuellen Krisen

frage sie sich ohnehin, "was wir uns in Zukunft noch werden leisten können". Auch der Trend zu immer mehr Single-Haushalten werde anhalten, ist sie sicher: "Studien zeigen, dass Singles ohnehin kaum für sich allein kochen. Gemeinschaftliche Nutzung der Küchen ist ressourcenschonend."

Die Entwürfe ihrer Kommiliton*innen gehen in ähnliche Richtungen: Gemeinsame Nutzung von Wohn- und Arbeitsflächen, energetische Sanierung und Modernisierung der bestehenden Architektur durch nachhaltige Materialien wie Holz und Lehm statt Beton, Gemeinschaftsbeete für den Anbau von Obst und Gemüse im parkähnlichen Garten, in dem derzeit derzeit ein Swimmingpool ein eher kümmerliches Dasein fristet. Die Visualisierungen zeigen aber auch eine Öffnung des Hofes zum Stadtraum. Wo bislang ein meist geschlossenes altes Holztor den Blick in den Hof und die zu unterschiedlichen Zeiten entstandenen Gebäudeelemente versperrte, soll Durchlässigkeit entstehen - für die Bewohner*innen, aber auch für Spaziergänger*innen. Geht es nach Egle Simkute, könnte im Garten zum Stempelpark hin ein "Gewächshauscafé" entstehen,

das die Bewohner*innen selbst betreiben.
"So würde eine zusätzliche Form von Gemeinschaft und eine direkte Anbindung an den öffentlichen Raum im Stadtteil Käfertal entstehen", erklärt sie.

_Co-Living gibt Antworten auf viele Fragen unserer Zeit", sagt Sebastian Mandel. Wie die Gemeinschaft gelebt werde, wieviel Privatheit bleiben müsse, sei Ergebnis eines Aushandlungsprozesses. "Studien zeigen, dass immer mehr Menschen das Erlebnis mehr schätzen als den Besitz", sagt er. Ein Projekt für Singles und Familien, Mehrgenerationenwohnen, eine Bauherrengenossenschaft - vieles ist denkbar für den Hof mit dem Haupthaus aus den Jahr 1849 und seinen verwinkelten Anbauten. Welche am Ende des Denkprozesses stehenbleiben, welche neuen Freiräumen weichen, werden die kommenden Monate zeigen. Fest steht für Mandel nur: Es wird wieder Leben in den verlassenen Hof einziehen. Leben in Gemeinschaft.

www.viertel8.de www.anundo.de www.architektur-mandel.de bulthaup kümmert sich um die Details, damit das Umfeld stimmig ist.





Wir gestalten das Umfeld für Ihre Momente. Besuchen Sie uns in Heidelberg. Ich, Dennis Schaffhausen, und mein Team freuen uns auf die Gespräche mit Ihnen.

Küchenkonzepte Schaffhausen GmbH, Kurfürsten-Anlage 47 – 51, 69115 Heidelberg 06221 455 06 40, info@bulthaup-heidelberg.de

bulthaup heidelberg