

## Projektdarstellung

# Gemeinschaftlicher Sozialwohnraum Wonnhalde 1a

## Eckdaten

<b>Baujahr</b>	1950
<b>Wohnfläche:</b>	623 m <sup>2</sup> für ca. 15 – 17 Personen
<b>Aktuelle Belegung:</b>	11 Personen im Alter von zwischen 19 und 58
<b>Bisherige Eigentümer:</b>	Geplante Erweiterung: 3 Kleinkinder plus 2 Erwachsene seit 1988 Stadt Freiburg, Verwaltung durch das ALW Freiburg
<b>Geplante Rechtsform:</b>	Genossenschaft/GMBH
<b>Sanierungskosten:</b>	400 000 Euro
<b>Umbaukosten:</b>	100 000 Euro
<b>Gesamtkosten:</b>	ca. 800 000 bis 1 000 000 Euro
<b>Finanzierung:</b>	Bank- und Direktkredite
<b>Lage:</b>	Im östlichen Rücken des Lorettoberges neben Obdachlosenheim Wonnhalde 1. Dunkel, feucht, Schimmelbefall. Seit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch die benachbarte FVA eher unruhige Lage

## Konzept

Vor dem Hintergrund einer alternden und zunehmend individualisierten Gesellschaft ist die Entwicklung von neuen, gemeinschaftlich orientierten Wohnformen von erheblicher Bedeutung. Insbesondere für einkommensschwächere Menschen können diese Wohnformen eine Alternative zur Vereinsamung darstellen. Das Projekt Wonnhalde 1a verbindet deshalb den Aspekt des altersübergreifenden, gemeinschaftlichen Wohnens mit dem Aspekt des sozialen Wohnraums. Die nachhaltige Sicherstellung beider Komponenten erfolgt durch die Umwandlung des Hauses in eine Genossenschaft bzw. GMBH nach dem Modell des Mietshäusersyndikats. Dieses Modell garantiert den dauerhaften Ausschluss von individuellem Eigentumserwerb am Wohnraum sowie die Bereitstellung der Mieteinnahmen für die Sanierung.

## Prinzipien

### Gemeinschaftlichkeit und Partizipation

Das Haus wird nach dem Prinzip der gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung selbstverwaltet. Der Hof sowie der Gemeinschaftsraum mit Küche im Keller bieten Raum für Begegnung und gemeinsame Aktivitäten. Das Haus verfügt über eine 20-jährige Geschichte funktionierender Nachbarschaftshilfe.

### Sozialbindung und Integration

Die Satzung des Hauses sowie die Einbindung in das Mietshäusersyndikat garantieren die dauerhafte Abwesenheit privater Gewinninteressen am Wohnraum. Alle BewohnerInnen zahlen weiterhin Miete und bekommen bei Auszug keinerlei Entschädigung. Die Mieten decken den Erwerb (Rückzahlung der Kredite, die für den Kauf des Hauses von der Stadt Freiburg notwendig waren), die Sanierung, den Umbau und den Erhalt des Hauses und nach Abzahlung der Kredite nach ca. 15 bis 20 Jahren den Sozialtransfer an weitere Projekte im Verbund des Mietshäusersyndikats. Die Höhe der Mieten soll 6 Euro pro qm<sup>2</sup> (Stand 2009) nicht überschrei-

ten. Die jetzigen BewohnerInnen kommen aus unteren bis mittleren Einkommenschichten und verfügten beim Einzug über Wohnberechtigungsscheine der Stadt Freiburg. Neue MitbewohnerInnen müssen die Kriterien für Wohnberechtigung erfüllen. Erste Priorität stellt der Einzug einer Roma-Familie oder von Alleinstehenden bzw. Paaren mit Kindern dar.

### **Prinzip des altersübergreifenden Wohnens**

Viele der jetzigen BewohnerInnen wohnen schon sehr lange im Haus, einige seit 20 Jahren und planen langfristig darin zu wohnen. Nach und nach werden einige das Rentenalter erreichen, zugleich sollen junge Leute mit Kindern einziehen.

### **Altersgerechtes Wohnen**

Der Zugang zum EG wird altergerecht umgebaut. Die dunkle Sechszimmerwohnung im EG wird dabei in zwei eigenständige Wohnungen aufgeteilt.

### **Ökologische Sanierung**

Das Haus ist an vielen Stellen kalt und feucht. Das Dachgeschoss sowie die komplette Fassade müssen wärmegeämmt werden. Die Elektro- und Sanitärinstallation sowie viele Fenster sind völlig überaltet.

### **Wohnbarmachung durch Umbau und flexible Wohnungsverteilung**

Der Einbau größerer Fenster, Gauben sowie der Anbau von Balkonen soll das Haus heller machen. In dem Dachgeschoss sollen durch den Abriss von Wänden die Zimmer bewohnbar gemacht werden (einige Zimmer verfügen über nur 11qm<sup>2</sup>). Darüber sollen flexible Zuschnitte wechselnde Wohnbedürfnisse im Zeitverlauf berücksichtigen.

## **Vorteile für die Stadt Freiburg**

<b>Gesellschaftlich:</b>	Sicherstellung von sozialem Wohnraum im Gemeinschaftseigentum. Gewinnung von Erfahrungen mit gemeinschaftlichem Wohnen für die zukünftige Stadtentwicklung.
<b>Ökonomisch:</b>	Einsparung der Sanierungskosten von 400 000 € sowie Einnahme von ca. 300 000 bis 500 000 €, die für sozialen Wohnraum verwendet werden. Die Stadt hat das Haus vor 20 Jahren für ca. 350 000 € erworben, die längst durch die Mieteinnahmen des Hausvereins amortisiert sind.
<b>Sozial:</b>	Erhalt der integrierenden Funktion der Hausgemeinschaft Wonnhalde 1a für das angrenzende Männerwohnheim Wonnhalde 1 sowie das Haus Wonnhalde der Caritas.
<b>Politisch:</b>	Beendigung der verfahrenen Situation im nunmehr vierjährigen Streit zwischen Stadtverwaltung und Hausverein.

### **Hausverein Wonnhalde 1a, März 2010**

Wonnhalde 1a, 79100 Freiburg  
wonnhalde@gmx.de  
www.wonnhalde.org