

NETZ  
WERK soziales  
neu  
gestalten

# „Mehrgenerationenhaus - Miteinander leben und wohnen“



 Caritas- Betriebsführungs-  
und Trägergesellschaft mbH

# „Mehrgenerationenhaus Miteinander leben und wohnen“ – CBT – Caritas- Betriebsführungs- und Trägergesellschaft mbH, Köln

Die Auflösung der vertrauten Familienstrukturen wird sich durch den demographischen Wandel noch beschleunigen. Auf Hilfe, Halt und Unterstützung durch die eigene Familie werden sich immer weniger Menschen verlassen können. Die dadurch entstehenden Bedarfe professionell bzw. institutionell aufzufangen, ist weder realisierbar noch wünschenswert.

Neue Wohnformen zu finden, in denen sich Menschen in verschiedenen Lebenssituationen und Lebenslagen unterstützen können, ist somit eine der zentralen Herausforderungen im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel. Im Mehrgenerationenhaus „Miteinander leben und wohnen“ in Wipperfürth bei Köln leben Jung und Alt, Behinderte und nicht Behinderte, Singles und Familien in einem Miteinander, von dem alle gemeinsam profitieren.



Dabei orientiert sich das Mehrgenerationenhaus am „normalen Leben“, dem selbstverständlichen Austausch von Geben und Nehmen zwischen Alt und Jung. Wichtige Voraussetzung dafür ist es, Beziehungen leben und erleben zu können.

## Demographie-Profil:

Bundesland (Landkreis)	<b>Nordrhein-Westfalen</b>
Verwaltungseinheit	<b>Kreis Gummersbach</b>
Bevölkerung (31.12.2003)	<b>23.520</b>
Entwicklung 1996-2003 (in %)	<b>+ 4,2</b>
Entwicklung 2004-2020 (in %)	<b>+ 5,1</b>
Räumliche Einordnung	<b>Stabile Stadt im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil</b>

Quelle: Wegweiser Demographie, Bertelsmann Stiftung

## Ausgangslage/Problemstellung:

- Institutionelles Schubladendenken „sortiert“ Menschen mit verschiedenen Bedürfnislagen auseinander
- Durch individuelle Begleitung und separate Wohnraumsuche werden Möglichkeiten der gegenseitigen Unterstützung und gemeinschaftlichen Lebenshilfe unter Menschen mit verschiedenen Bedürfnissen – also Jung und Alt, Behinderte und nicht Behinderte, Singles und Familien - nicht ausgeschöpft, wie sie im „normalen Leben“ eigentlich selbstverständlich sind

## Ziel:

- Diese bisher ungenutzten Potenziale des Zusammenlebens verschiedener Generationen unter einem Dach nutzen
- Der Stärkung der Wünsche nach Individualität, Selbstständigkeit und Geborgenheit im alltäglichen Wohnumfeld gerecht werden
- Leben in der Balance von Nähe und Distanz in Gemeinschaft und Solidarität

## Strategie:

Das Projektdesign bestand aus vier Bestandteilen:

- Beteiligung der Öffentlichkeit von Anbeginn zur Einbeziehung der Vorstellungen und Wünsche in der Bevölkerung über individuelle Wohn- und Lebenspläne.
- Schaffung eines adäquaten Wohn- und Raumkonzeptes
- Fachkompetente Begleitung und Moderation des Prozesses „Miteinander leben und wohnen“
- Aufbau eines Netzwerkes im Quartier

## Meilensteine:

- In den neunziger Jahren hatten sich die „AG Wohnen“ der Katholischen Arbeit-nehmerbewegung (KAB) und die Caritas Betriebsführungs- und Trägergesellschaft (CBT) zunächst unabhängig voneinander mit der Vision eines Miteinander Wohnens und Lebens befasst und sich 1997 mit der Idee zur Schaffung eines Mehrgenerationenhauses zusammen getan
- Bereits 1998 wurde die Idee des Mehrgenerationenwohnens der Bevölkerung in Wipperfürth erfolgreich vorgestellt
- Auf Grund des großen Interesses und der gezielten Lebensplanung in Verbindung mit dem Vorhaben wurde eine Gruppe von Interessenten gegründet, die sich projektbegleitend alle drei Monate traf und sich mit den konkreten Erwartungen an die Wohn- und Raumkonzepte beschäftigte
- Im zweiten Schritt wurden in dieser Gruppe, die sich in den 5 Jahren mehrmals in der Zusammensetzung veränderte, an den zukünftigen Rahmenbedingungen für ein miteinander leben und wohnen gearbeitet und konkrete Aspekte vereinbart
- Eröffnung des Mehrgenerationenhauses am Rand des Stadtkerns Wipperfürth im Sommer 2002

## Akteure:

- Caritas Betriebsführungs- und Trägergesellschaft (CBT)
- Katholischen Arbeitnehmerbewegung (KAB)
- Kommunale Vertreter



## Umsetzung:

- Geschaffen wurde nach Bewältigung aller baurechtlichen Hürden und Finanzierungsschwierigkeiten ein Wohnkomplex bestehend aus zwei Häusern mit insgesamt 35 Mietwohnungen sowie einem Gemeinschafts- und Begegnungsraum
- 28 Wohnungen wurden aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert, 7 Wohnungen frei finanziert
- Insgesamt stehen 5 verschiedene Wohnungsgrundrisse zur Vermietung vom 35qm Einzimmer-Appartement bis zur 96qm großen Vierzimmer-Wohnung
- Die Wohnungen und deren Zugänge (auch Verbindungen zwischen den Häusern) sind barrierefrei, verfügen alle über einen Balkon (bzw. Terrasse) und Kellerraum, sowie einem zusätzlichen Wirtschaftsraum zum Waschen und Trocknen der Wäsche
- Im Eingangsbereich wurden Stromanschlüsse und Stellflächen für Elektrorollstühle geschaffen
- Für gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaft bietet der Begegnungs- und Kommunikationsbereich mit Teeküche gute Voraussetzungen, in Absprache auch für private Anlässe und ein großzügiges Außengelände mit einem in Eigeninitiative erstellten Abenteuerspielplatz lädt zu Aktivitäten und Verweilen ein
- Die Bewohnerstruktur setzt sich wie intendiert aus Menschen verschiedenen Alters, Familienstand und gesundheitlich und sozialer Lebenssituationen zusammen:
  - Bewohner im Alter von 0-80 Jahren
  - Erwachsene und 21 Kinder/Jugendliche
  - vollständige Familien
  - Familien mit einem Elternteil
  - Singles
  - Paare
- Einige Familien nutzten die Gelegenheit als Großfamilie mit zwei bzw. drei Generationen einzuziehen, wobei jede „Kleinfamilie“ eine eigene Wohnung bewohnt
- Der Prozess des Miteinander Lebens und Wohnens wird durch eine pädagogische Fachkraft moderiert und unterstützt (auf Wunsch erhalten die Bewohner in verschiedenen Lebenssituationen Beratung begrenzt bis hin zu intensiver Einzelbegleitung)
- In Konfliktsituationen der Bewohner untereinander wird Gelegenheit gegeben, die Konfliktparteien miteinander in Kontakt treten zu lassen und gemeinsam nach Lösungen zu suchen
- Auf Kooperations- und Netzwerkpartner wird gezielt hingewiesen und konkrete Ansprechpartner vermittelt
- Die aktive Beteiligung von Netzwerkpartnern an der Gestaltung des quartiersbezogenen Wohnens wird durch die Projektgruppe und den gegründeten Beirat unterstützt (hier sind Vertreter aus kommunalen und kirchlichen Gemeinden eingebunden)
- Serviceangebote bzw. Service von CBT für Bewohner ist kein Bestandteil des Konzeptes, dafür stehen Miteinander Gestalten und gegenseitige Unterstützung wie im ergänzenden „Wohnvertrag“ bereits im Rahmen der Einzugsberatung vorgestellt und vom Bewohner als verbindliches Konzept angenommen
- Eine besondere Herausforderung lag und liegt in dem Perspektivwandel des Angebotes: Weg vom Service und Animation hin zur Moderation und Eigeninitiative und Selbsthilfe

## Bürgerbeteiligung:

- Bei der Einbeziehung der Öffentlichkeit von Anfang an ging es einerseits darum, die im Projekt enthaltenen Lebensentwürfe zu kommunizieren und andererseits die Wünsche und Bedürfnisse der späteren Bewohner in die Planungen einzubeziehen
- Durch die Moderation der monatlich stattfindenden Hausversammlungen wird eine Struktur geschaffen, die es den Bewohner ebenfalls ermöglicht, themenbezogen ihre Anliegen einzubringen, zu erörtern und Vereinbarungen zu treffen
- Durch die Hausversammlungen werden Eigeninitiative, Selbstvertrauen und Wachsen an den gestellten Aufgaben gefordert und gefördert



## Finanzierung:

Der Kostenrahmen und die Finanzierung stellen sich wie folgt dar:

Investitionskosten gesamt	€ 5.523.489,00
Finanzierung	
1. Hypothek	€ 1.790.466,00
Darlehn Land	€ 2.300.500,00
Eigenkapital	€ 875.553,00
Zuschuss Stiftungen	€ 556.970,00
Ertragswert:	
Erträge 1. Förderweg (18 Wohnungen)	€ 112.952,00
Erträge 2. Förderweg ( 7 Wohnungen)	€ 55.918,00
Erträge freifinanzierte Wohnungen	€ 115.849,00
Aufwendungen:	
Zinsaufwand	€ 127.883,00
Erbpachtzins	€ 24.200,00
AfA	€ 99.330,00
Instandsetzung/Verwaltungskosten p.a.	€ 33.306,00

## Erfolge:

- Die Forderung und Förderung von vorhandenen Ressourcen und des Einsatzes für die Gemeinschaft in Solidarität und Miteinander, ist ein erfolgreicher aber ungewohnter Weg; dieser muss von Professionellen neu erlernt und eingeübt werden, damit die Normalität des Miteinander-Lebens und -Wohnens wieder eine Chance erhält und gelingt
- Aus diesem Grunde gibt es im CBT-Mehrgenerationenhaus keinen von der Institution organisierten Mittagstisch, Tagesbetreuung oder Tagespflege bzw. Häusliche Pflege als Prävention oder Intervention für verschiedene Lebenskrisen
- Der rege Austausch an Hilfeleistungen untereinander und die verschiedenen Gemeinschaftsaktionen im und rund um das Haus zeugen von einer lebendigen Hausgemeinschaft, die den Erfolg dieser Herangehensweise unterstreicht

**Kontakt:**

CBT – Mehrgenerationenhaus  
„miteinander leben und wohnen“  
Alte-Kölner-Straße 36  
51688 Wipperfürth

**Ansprechpartner:**

Ellen Wappenschmidt-Krommus  
Telefon: 0221 – 92444350  
Email: e.wappenschmidt-krommus@cbt-gmbh.de

[www.cbt-gmbh.de](http://www.cbt-gmbh.de)  
[www.cbt-gmbh.de/content/haeuser/mehrgenerationen.html](http://www.cbt-gmbh.de/content/haeuser/mehrgenerationen.html)

Stand: Dezember 2006