



**Gemeinschaftliche Strukturen  
in Wohnquartieren**  
Impulse für mehr Lebensqualität,  
Klima- und Ressourcenschutz



## Impressum

### Herausgeber

ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH  
Wilckensstr. 3  
D-69120 Heidelberg  
Tel.: +49 6221-47 67-0  
ifeu@ifeu.de  
www.ifeu.de

### Autor:innen

Miriam Dingeldey, Lars-Arvid Brischke, Margarete Over, Felix Girault

Diese Veröffentlichung basiert auf Forschungsarbeiten im Verbundvorhaben „SuPraStadt - Lebensqualität, Teilhabe und Ressourcenschonung durch soziale Diffusion von Suffizienzpraktiken in Stadtquartiere, Teilprojekt Reallabor Heidelberg Hospital“.

Das Projekt wird im Rahmen der Fördermaßnahme „Zukunftsstadt“ im Förderschwerpunkt „Sozialökologische Forschung“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 01UR1801A gefördert

### Gestaltung

www.suwadesign.de

### Fotos, Bilder

Illustrationen: unter Verwendung von iStock.com/venimo  
Fotos: Uli Hillenbrand, Wohnprojekte

### Danksagung

Wir danken den Vertreter:innen der gemeinschaftlichen Wohnprojekte Horizonte, WoGe, Raumkante, konvisionär, Hagebutze und Collegium Academicum, die als Praxispartner mit Interviews und durch die Bereitstellung von Informationen, Daten und Bildern maßgeblich zu unserer Forschung und zu dieser Publikation beigetragen haben sowie dem BMBF für die finanzielle Förderung dieser Publikation im Rahmen des Forschungsprojektes „SuPraStadt“.



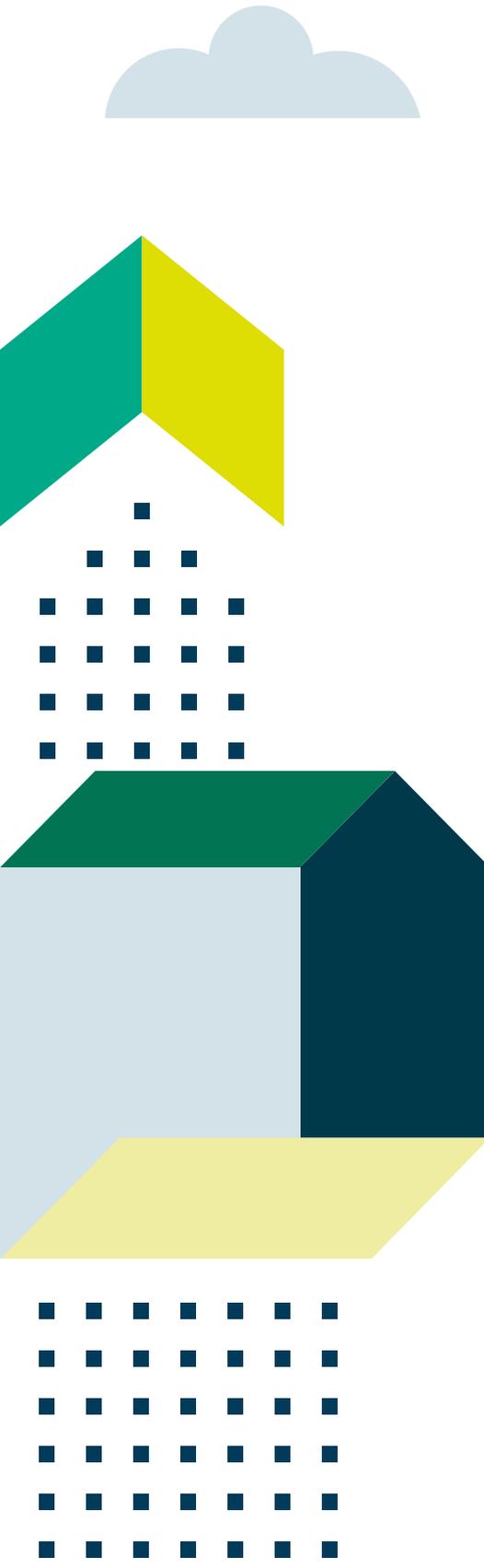
GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

**FONA**  
Sozial-ökologische Forschung





## Inhalt

<b>1</b>	<b>Gemeinschaftliche Wohnprojekte</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gemeinschaftliche Wohnprojekte auf den Heidelberger Konversionsflächen</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Strukturen und Impulse für umwelt- und ressourcenschonende Verhaltensweisen</b>	<b>10</b>
	3.1 Wohnen	12
	3.2 Mobilität	14
	3.3 Ernährung	15
	3.4 Sonstiger Konsum	16
<b>4</b>	<b>Kurzbeschreibung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte</b>	<b>18</b>
	4.1 Horizonte	18
	4.2 WoGe	20
	4.3 Raumkante	22
	4.4 konvisionär	24
	4.5 Hagebutze	26
	4.6 Collegium Academicum	28
	4.7 Die Wohnprojekte im Vergleich	32
<b>5</b>	<b>Schlussfolgerungen und Impulse</b>	<b>34</b>
	5.1 Impulse für kommunale Verwaltungs- und Planungsämter	34
	5.2 Empfehlungen und Impulse für Wohnprojekte und Nachbarschaftsinitiativen	36
<b>6</b>	<b>Fazit</b>	<b>38</b>
	<b>Referenzen</b>	<b>39</b>

## Gemeinschaftliche Strukturen in Wohnquartieren und ihre Vorteile

Immer mehr Menschen wünschen sich Wohnformen und Quartiersstrukturen, die Raum für Gemeinschaft bieten und das Teilen von Ressourcen und Gütern ermöglichen. Eine Antwort darauf gibt die in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsene Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Nachbarschaftsinitiativen in Deutschland.

### Gemeinschaftliche Wohnprojekte

„Gemeinschaftliche Wohnprojekte bestehen aus einer gemeinsam genutzten Immobilie mit Gemeinschaftsräumen; jeder Haushalt wohnt in einer eigenen Wohnung. Schon vor dem Um- oder Neubau setzen sich die Mitglieder intensiv mit ihrem Zusammenleben, Wohnvorstellungen und ihrer Organisationsstruktur auseinander. Selbstbestimmt leben, sich gegenseitig im Alltag unterstützen, auf eine aktive Nachbarschaft zählen können und – in ganz unterschiedlicher Ausprägung – auch gemeinsam leben: Das sind die wichtigsten Leitmotive. Die Eigentums- und Finanzierungsformen sind vielfältig: Vom klassischen Mietmodell bis zu neu gegründeten Genossenschaften, Eigentümergemeinschaften, Mischformen oder eigens für diese Zwecke entwickelte GmbH-Modelle sind viele Varianten realisierbar.“ (Bura & Töllner 2014)

Dabei profitieren nicht nur die Bewohner:innen und teilnehmenden Nachbar:innen, sondern das gesamte Quartier bzw. die Kommune von gemeinschaftlichen Strukturen und Aktivitäten im Wohnumfeld. Die sozialen und ökonomischen Vorteile sind vielfältig. Durch das zumeist überdurchschnittlich hohe Engagement der Beteiligten werden Impulse für das Zusammenleben im Quartier, für die Stadtentwicklung oder zur sozialen Stabilisierung des Wohnumfeldes gesetzt. Diese Beiträge zum Gemeinwohl haben einige Kommunen bereits erkannt und unterstützen solche Initiativen gezielt.

Weniger offensichtlich sind die ökologischen Impulse, die von zahlreichen Wohnprojekten ausgehen, indem sie ambitionierte Baustandards realisieren, sparsam mit Grundstücks- und Wohnflächen umgehen sowie Räume und Strukturen für die gemeinschaftliche Nutzung von Gütern und Ressourcen schaffen, die zu Klimaschutz und Ressourcenschonung beitragen. Viele Wohnprojekte setzen sich Leitlinien, in denen auch Umwelt- und Klimaschutz verankert sind, oder nehmen sogar eine Vorbildfunktion ein, indem ökologische Innovationen ausprobiert werden. Auch unabhängig davon können gemeinschaftliche Wohnprojekte mit ihren projektinternen Angeboten und Strukturen einen positiven Einfluss auf Umwelt- und Klimaschutz ausüben.

In der vorliegenden Publikation werden sechs Wohnprojekte auf den Heidelberger Konversionsflächen „Mark-Twain-Village“ und „US-Hospital“ vorgestellt. Untersucht werden die ökologischen Impulse sowie die baulichen und organisatorischen Strukturen, die ein klimafreundliches und ressourcenschonendes Verhalten ermöglichen und fördern<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Die Informationen wurden im Rahmen von Gesprächen mit Personen aus den Wohnprojekten gewonnen. Die Analyse erfolgte rein qualitativ. Eine genaue Quantifizierung der Umweltauswirkungen konnte im Rahmen des Projektes nicht geleistet werden.



### **Soziale Vorteile**

- › Aktive Selbsthilfe und nachbarschaftlich ausgerichtete Wohnformen entlasten kommunale Hilfesysteme
- › Bürgerschaftliches Engagement vor Ort unterstützt die Neuausrichtung von Quartieren oder dörflicher Strukturen
- › Sozial stabile Nachbarschaften beleben integrative Ansätze und stabilisieren nachweislich Quartiere
- › Neue Wohnformen optimieren das Angebot einer soziale Wohnraumversorgung
- › Verbindliche Nachbarschaften können die Grundlage für die Inklusion von Menschen mit Behinderungen und gesundheitlichen Einschränkungen bilden

### **Ökonomische Vorteile**

- › Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind mit neuen Investoren bzw. Investitionen verbunden und schaffen nachfrageorientierte Wohnraumangebote
- › Neue Bauherren und Eigentümer werden an die Stadt/Kommune gebunden – und zahlen Steuern
- › Nachbarschaftliche Selbsthilfe senkt Sozialkosten der Bewohner und kommunale Aufwände zur Steigerung des anderweitig verfügbaren Einkommens
- › Mit bürgerschaftlichem Engagement können ländliche Räume und Strukturen gestützt bzw. erhalten werden

### **Städtebauliche Vorteile**

- › Durch gemeinschaftliche Wohnprojekte entsteht in der Regel hochwertige und nachhaltige Architektur: ein Stück Baukultur
- › Nicht nur als Neubau: Ideenreichtum der Projekte schafft neue Perspektiven für bislang schwierige Bestände, für Industriebrachen und Konversionsflächen
- › Von neuen Wohnformen gehen Impulse für die regionale Immobilienwirtschaft zum Neubau oder zur Bestandsmodernisierung aus

Quelle: Bura & Töllner 2014



## Gemeinschaftliche Wohnprojekte auf den Heidelberger Konversionsflächen

Heidelberg ist eine beliebte Stadt, in der viele Menschen leben und arbeiten möchten. Dementsprechend ist auch die Nachfrage nach Wohnraum groß. Die Preise auf dem Wohnungsmarkt gehören zu den höchsten in Deutschland. Mit einem gezielten Wohnungsentwicklungsprogramm und verschiedenen Förderprogrammen engagiert sich die Stadt, dass Wohnen in Heidelberg für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht und gleichzeitig den ambitionierten Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszielen der Stadt gerecht wird. Hierzu gehört seit einigen Jahren auch die Erschließung neuer Wohngebiete auf großen innerstädtischen Konversionsflächen, wie z.B. die Bahnstadt, das Mark-Twain-Village und das US-Hospital.

Mit der Heidelberger Bahnstadt entstand seit 2011 auf der Konversionsfläche eines ehemaligen Güterbahnhofs ein neuer Stadtteil, der den Passivhausstandard erfüllt und über ein Holzhackschnitzel-BHKW mit Wärme versorgt wird. Die Bahnstadt gilt mittlerweile international als Vorzeigeprojekt für nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne von Effizienz (ökologisch optimiertes Kosten/Nutzen Verhältnis) und Konsistenz (Schließung der Stoff- und Energiekreisläufe, insbesondere durch Nutzung erneuerbarer Energien).

Die Konversion der ehemaligen militärischen Flächen seit 2013 setzt eine Nachhaltigkeitsstrategie in der Stadtentwicklung mit einem Fokus auf sanfte Mobilität und auf Suffizienz um, d.h. eine Gestaltung von Gebäuden und Quartiersstrukturen, die sich an den Bedürfnissen der Bewohner:innen orientieren und einen maßvollen Umgang mit Flächen, Ressourcen und Energie ermöglichen. Ein zentrales Ziel ist dabei auch die Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum, u.a. für Familien, Studierende und Auszubildende.

Hierzu gehört seit einigen Jahren die gezielte Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugruppen. Mit dem Abzug des US-amerikanischen Militärs hatte sich ein Gelegenheitsfenster

für zivilgesellschaftliche Akteure geöffnet, eigene Ideen für Wohnprojekte zu entwickeln. Im Zuge dessen organisierten sich 2011 mehrere Initiativen im Netzwerk „hd\_vernetzt“ mit dem Ziel, ihre Interessen zu bündeln, Wissen auszutauschen und mit der Stadt zu verhandeln, um auf der Konversionsfläche des Mark-Twain-Village nachhaltige und gemeinschaftliche Wohnformen verwirklichen zu können.

### Ziele von hd\_vernetzt<sup>2</sup>:

- > preiswerten Wohnraum schaffen
- > ökologisch sorgsam leben
- > gegenseitige Unterstützung von Jung und Alt
- > die Nachbarschaft mitgestalten
- > weitere Wohnprojekte unterstützen

Mittlerweile haben sich dem Netzwerk „hd\_vernetzt“ auch Projekte angeschlossen, die außerhalb der Konversionsflächen angesiedelt sind. Nach intensivem Austausch und längerer Abstimmungsphase mit der Stadt beschloss der Konversionsausschuss im Jahr 2016 den Verkauf mehrerer Gebäude bzw. Grundstücke an einige der Initiativen. Auf militärischen Konversionsflächen werden seitdem folgende Wohnprojekte verwirklicht:

- > „Horizonte“
- > „WoGe“
- > „Raumkante“
- > „Konvisionär“
- > „Hagebutze“
- > „Collegium Academicum“

Fünf der Projektgruppen erhielten die Möglichkeit, ihr Projekt entlang der Rheinstraße im Konversionsgebiet Mark-Twain-Village (MTV) (Abbildung 1, S. 7) zu realisieren, das Projekt „Collegium Academicum“ (CA) erhielt die Zusage für eine Fläche auf dem Gebiet des ehemaligen US-Hospital in Heidelberg-Rohrbach (Abbildung 2, S. 7).

<sup>2</sup> <https://hdvernetzt.wordpress.com>

Abbildung 1

**Lage der Wohnprojekte auf der Konversionsfläche Mark-Twain-Village/Rheinstraße**



Foto: Uli Hillenbrand

Abbildung 2

**Gebäude des Collegium Academicum auf der Konversionsfläche US-Hospital**



Foto: Uli Hillenbrand

Die sechs Projekte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Bewohner:innen-Struktur, ihren Leitbildern und der Eigentumsverhältnisse bzw. Projektumsetzung. In fünf der sechs Wohnprojekte sind die Bewohner:innen die Eigentümer:innen und gleichzeitig Mieter:innen. Drei dieser Projekte sind nach dem Modell des „Mietshäuser Syndikats“<sup>3</sup> organisiert: Ihre Immobilien sind im Eigentum einer GmbH, die aus zwei Gesellschaftern besteht – einem Verein der Bewohner:innen sowie dem „Mietshäuser Syndikat“. Als Mitgesellschafter hat das Mietshäuser Syndikat etwa beim Hausverkauf oder bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen ein Vetorecht. Damit soll sichergestellt werden, dass die Immobilie nicht weiterverkauft werden kann und somit dem Wohnungsmarkt als Spekulationsobjekt entzogen wird. Im Fall von „konversionär“ ist der zweite Gesellschafter ein Verein mit ähnlicher Ausrichtung wie das Mietshäuser Syndikat. Bei „Horizonte“ sind die Bewohner:innen ebenfalls sowohl Mieter:innen als auch Eigentümer:innen durch ihre Anteile an der Genossenschaft „Familienheim Heidelberg eG“ im Verhältnis zur Wohnungsgröße. Durch ihre Mitgliedschaft in der Genossenschaft haben sie ein lebenslanges Wohnrecht erworben. Bei „WoGe“ sind die Bewohner:innen ebenfalls Eigentümer:innen, aber nicht gleichzeitig Mieter:innen.

Auch der Stand der Umsetzung in den Wohnprojekten ist aktuell noch sehr unterschiedlich. Während die Bewohner:innen der „Hagebutze“ bereits 2017 in die bestehenden Altbauten einzogen und zunächst nur funktionale Sanierungsmaßnahmen durchführten, sind die Neubauprojekte von „Collegium Academicum“ (CA) und „Raumkante“ erst 2022 bzw. 2023 bezugsfertig. In Kapitel 4 werden die sechs Wohnprojekte auf den Konversionsflächen MTV und US-Hospital<sup>4</sup> detailliert vorgestellt.

Das Netzwerk „hd\_ vernetzt“ besteht zum Austausch unter den Projekten und dem gemeinsamen Auftritt nach außen auch weiterhin. Insbesondere die räumlich benachbarten fünf Projekte der Rheinstraße in der Südstadt stimmen sich im Angebot der verschiedenen Räume und Aktivitäten untereinander ab.

<sup>3</sup> <https://www.syndikat.org/der-projektverbund/>

<sup>4</sup> Über die Wohnprojekte auf den Konversionsflächen MTV und Hospital hinaus gibt es in Heidelberg weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Baugruppen, die hier jedoch nicht näher betrachtet wurden.

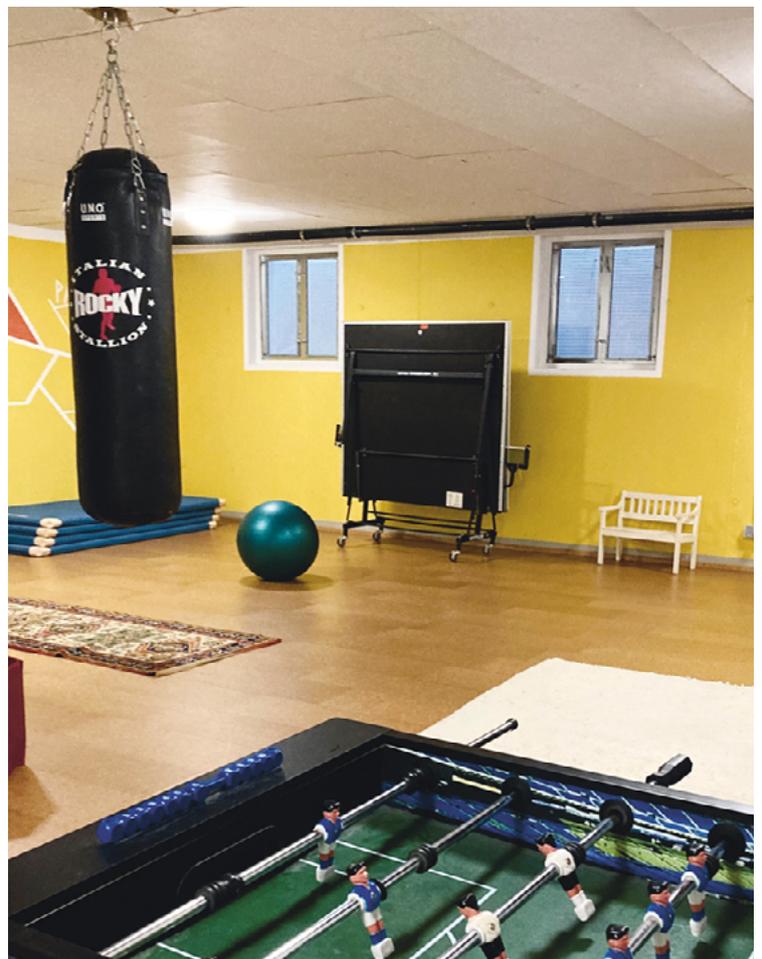
Zudem ist das Netzwerk heute ein wichtiger Partner der Stadt, der gemeinsam mit der „Koordinierungsstelle strategische Wohnungspolitik“ der Stadtverwaltung eine gezielte Beratung für zukünftige Projektgruppen anbietet. Dabei unterstützt die Stadt bei der Suche von Flächen und Fördermöglichkeiten während die erfahrenen Wohnprojekte zu Strukturen, Rechts- und Organisationsformen beraten.

Abbildungen:

rechts oben: Fahrradhaus und Gemeinschaftsraum "WoGe" (Quelle: WoGe)

rechts mitte: Werkstatt Collegium Academicum (Foto: Uli Hillenbrand)

rechts unten: Gemeinschaftsraum und Toberaum "horizonte" (Quelle: horizonte)



# 3

## Strukturen und Impulse für umwelt- und ressourcenschonende Verhaltensweisen

Im Durchschnitt verursacht jede:r Deutsche mit seinem Lebensstil aktuell etwa elf Tonnen Treibhausgase (THG) pro Jahr. Um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, müssen die wesentlichen Konsumfelder als Handlungsfelder betrachtet werden, für die unterschiedliche Strategien entwickelt werden müssen: Wohnen, Mobilität, Ernährung, sonstiger Konsum und öffentliche Emissionen.

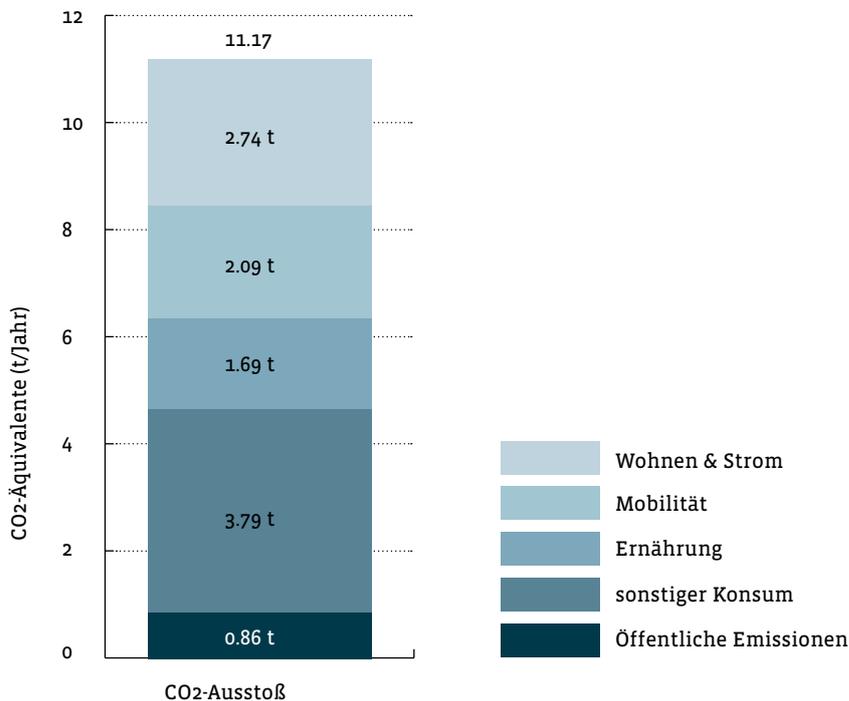
Zur Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 Grad ist eine Reduktion der Treibhausgasemissionen auf weniger als eine Tonne pro Person und Jahr notwendig. Einen maßgeblichen Beitrag hierfür leistet die

Transformation der Energieerzeugung und der Industrie auf erneuerbare Energien (Konsistenz-Strategie). Ambitionierte Energieeffizienzstandards z.B. im Gebäudebereich (Effizienz-Strategie) leisten einen weiteren wesentlichen Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen.

Darüber hinaus müssen aber Impulse und Strukturen für eine Transformation von Wirtschafts- und Lebensweisen so gestaltet werden, dass umwelt- und ressourcenschonendes Alltags- und Konsumverhalten möglich und attraktiv wird (Suffizienz-Strategie).

Abbildung 3

### Treibhausgasemissionen pro Kopf in Deutschland nach Konsumfeldern



Quelle: uba.co2-rechner.de

Ansatzpunkte hierfür sind beispielsweise

- › die Reduktion des Konsums umweltschädlicher oder ressourcenintensiver Güter,
- › die Vermeidung von Überdimensionierung und Übermaß durch Anpassung von Größe und Funktionen von Konsumgütern auf das tatsächlich benötigte Maß,
- › die Verlängerung der Lebensdauer von Produkten und Konsumgütern, wenn die Umweltbilanz über den gesamten Lebenszyklus damit verbessert werden kann
- › die Eigenproduktion von Gütern und Eigenleistungen im Wohnumfeld
- › das Teilen von Gütern und Ressourcen auf lokaler Ebene.<sup>5</sup>

Die Umsetzung klimafreundlicher Verhaltensweisen ist dabei in hohem Maße vom Lebensumfeld einer jeden Person abhängig. Je mehr Angebote und Mög-

lichkeiten es im Wohnumfeld gibt, desto einfacher ist es, das eigene Verhalten klimafreundlich zu gestalten.

Viele gemeinschaftliche Wohnprojekte – darunter auch die von „hd\_ vernetzt“ – haben sich der ökologischen Lebensweise verpflichtet. Durch die gemeinsame Planung sowie durch die fortlaufende Abstimmung der weiteren Entwicklung und des Zusammenlebens, ist es in Wohnprojekten möglich, aus der Bewohner:innenschaft eigene Ideen für Angebote einzubringen und gemeinsam zu verwirklichen. Die Selbstorganisation und die Bildung von Arbeitsgruppen je nach Interesse schaffen Strukturen, Angebote und Aktivitäten, die es in herkömmlichen Mehrfamilienhäusern und Siedlungen meist nicht gibt. Dies betrifft sowohl soziale Angebote und Aktivitäten wie Nachbarschaftshilfe, Kulturveranstaltungen und Feste, aber auch eine Infrastruktur, die umweltfreundliche und ressourcenschonende Verhaltensweisen ermöglicht. Einige dieser sozial-ökologischen Impulse werden hier vorgestellt und untersucht.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Fischer et al. (2013)

<sup>6</sup> Eine genaue Bilanzierung der Klimaschutzwirkung wird in diesem Rahmen nicht unternommen.

Tabelle 1

**Übersicht beispielhafter Planungsentscheidungen und Organisationsstrukturen, die klimafreundliche Verhaltensweisen in den verschiedenen Handlungsfeldern unterstützen**

Handlungsfeld	Planungsentscheidung	Organisation	Umwelt- und ressourcenschonende Verhaltensweise
<b>Wohnen</b>	Planung/ Bau verschiedener Wohnungsgrößen sowie Räume und Flächen, die von allen mitgenutzt werden	Verteilung der Wohnungen nach Bedarf, Organisation und Verwaltung gemeinsam genutzter Räume und Flächen	Wohnen auf geringer Wohnfläche pro Person, vielfältige zusätzliche Optionen für Aktivitäten durch gemeinschaftliche Flächen
<b>Mobilität</b>	Reduzierte Anzahl an Pkw-Stellplätzen zugunsten von geschützten Stellplätzen für Fahrräder, E-Bikes, Lastenräder	Organisation von Sharing-Angeboten für PKW und (Lasten-) Räder sowie Fahrradreparatur-Angebote	Fahrrad- statt Pkw-Nutzung, Vermeidung oder Reduktion des Bedarfs für den THG-intensiven Bau einer Tiefgarage
<b>Ernährung</b>	Planung/Bau von Flächen/Räumen zur Produktion, Zubereitung und Verteilung von klimafreundlichen Lebensmitteln	Organisation der Produktion und Verteilung von regionalen Lebensmitteln, Food Sharing, Gemeinschaftsküche	Ernährung mit klimafreundlichen Lebensmitteln, Verringerung von Lebensmittelabfällen
<b>Sonstiger Konsum</b>	Planung/Bau von Flächen/Räumen zum Selbstbau, Reparieren, Teilen und Verschenken von Gütern	Organisation von Bau-, Reparatur-, Teil- oder Verschenkangeboten	Gemeinsame Nutzung von Gütern, deren Reparatur und Verlängerung der Nutzungsdauer, Eigenproduktion und Eigenleistungen

### 3.1 Wohnen

Ein jährlicher Treibhausgas-Ausstoß von 2,7 Tonnen eines:r durchschnittlichen Deutschen gehen auf das Handlungsfeld Wohnen zurück. Dies beinhaltet insbesondere Treibhausgasemissionen, die auf die Beheizung der Wohnfläche zurückzuführen sind. Daneben sind auch Emissionen hinzuzuzählen, die durch Strom für Elektrogeräte oder durch den Bau des Gebäudes angefallen sind. Die Treibhausgasemissionen lassen sich insbesondere durch eine hohe Energieeffizienz der Gebäude und Geräte sowie die Nutzung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Quellen reduzieren. Darüber hinaus führen auch individuelle Lebensentscheidungen sowie das Nutzungsverhalten zu erheblichen Einsparungen, beispielsweise durch die Verringerung der Wohnfläche pro Kopf (weniger Heizfläche, weniger Ressourcenverbrauch beim Bau) oder durch energiesparendes Heizverhalten (Verringerung der Heiztemperatur). Sind Bauträger auch die Nutzer:innen wie im Fall von Wohnprojekten, kann der Bau bzw. die Gebäudesanierung bedarfsorientiert stattfinden und das richtige Maß zwischen ökologischen Aspekten (Wiederverwendung von Bausubstanz und Bauteile, Nutzung ökologisch hochwertiger Materialien u.a.) und sozio-ökonomische Anforderungen (günstige Mieten, angestrebter Komfort u.a.) möglicherweise besser erreicht werden.

#### Beispiele aus den Heidelberger Wohnprojekten:

##### **Wohnen auf geringer privater Fläche durch bedarfsorientierte Wohnungsverteilung:**

Bei allen Wohnprojekten nahm die konkrete Verteilung der Wohnungen auf die Projektmitglieder vor dem Einzug viel Zeit in Anspruch und wurde intensiv diskutiert. Dabei spielte auch immer eine möglichst an den Bedarf angepasste Verteilung der Wohnungen eine Rolle, um so möglichst vielen Personen Wohnraum bieten zu können. Auch bei zukünftigen Neuvermietungen ist es geplant, die Wohnungen bedarfsorientiert zu vergeben. Durch die Organisation der Projekte kann der Auswahlprozess entsprechend gut gesteuert werden. Aktuell bewegt sich die individuelle Wohnfläche pro Kopf (ohne Gemeinschaftsflächen) zwischen 21,1 m<sup>2</sup> pro Kopf im Wohnheim des CA (Altbau) und 48,3 m<sup>2</sup> pro Kopf im Wohnprojekt WoGe, wobei die Bewohner:innen-Struktur hier stark variiert (in Deutschland lag die Wohnfläche/Kopf im Jahr 2020 bei 47,3 m<sup>2</sup>).

##### **Wohnen auf geringer privater Fläche durch flexible Wände:**

In den Wohngemeinschaften des CA lässt sich die Zimmergröße aller Bewohner:innen mittels flexibler Wände zwischen 7 und 14 m<sup>2</sup> variieren. Wird der private Wohnraum eines Bewohners bzw. einer Bewohnerin verkleinert, vergrößert sich der gemeinschaftlich genutzte Wohnraum innerhalb der WG entsprechend. So können alle Bewohner:innen ihre privaten Wohnflächen nach dem aktuellen Bedarf auf eine der beiden Größen anpassen. An der durchschnittlich genutzten Wohnfläche pro Person ändert sich hierdurch zwar nichts, die Flexibilität erhöht jedoch den Gestaltungsspielraum der Bewohner:innen.

##### **Wohnen auf geringer Fläche durch gemeinsame Nutzung von spezifischen Räumen:**

Statt in jeder Wohnung ein Gästezimmer, Arbeitszimmer, Platz für größere Feste (Partyraum), Werkstatt, Waschen und Trocken vorzusehen, wurden in den Wohnprojekten diese Raumangebote als gemeinschaftliche Räume geplant. Durch die verschiedenen gemeinschaftlich genutzten Räume erhöht sich die Wohnqualität, ohne dass die beanspruchte Wohnfläche pro Bewohner:in stark steigt. Aktuell bewegt sich die Gesamtwohnfläche pro Kopf (inklusive beheizte Gemeinschaftsflächen) zwischen 23,4 m<sup>2</sup> pro Kopf im CA (Altbau) und 50,6 m<sup>2</sup> pro Kopf im Wohnprojekt WoGe. Die Anzahl und Art der gemeinschaftlich genutzten Räume variiert innerhalb der Wohnprojekte. Die Hagebutze hat unter den Heidelberger Wohnprojekten dabei das vielfältigste Angebot an gemeinschaftlichen Räumen, das jedoch nicht nur von den eigenen Bewohner:innen sondern auch von den benachbarten Wohnprojekten mitgenutzt wird. Darüber hinaus vergrößert sich durch den teilweise recht engen Kontakt innerhalb der Bewohnerschaft und die daraus entstehende leichtere Zugänglichkeit zu den Wohnungen der anderen Haushalte die individuell wahrgenommene Wohnfläche (Wohnungstüren stehen offen, Kinder können sich teilweise frei zwischen Wohnungen bewegen).

### **Wohnen auf geringer privater Fläche durch Wohnungstausch:**

Über die Jahre verändert sich häufig auch die Anzahl der Bewohner:innen einer Wohnung bzw. die Haushaltsgröße und damit auch der Flächen- und Raumbedarf. Mit einem Wohnungstausch innerhalb des Projekts kann die Wohnfläche pro Kopf angepasst werden, ohne dass die Bewohner:innen das Wohnprojekt verlassen müssen. Da die Bewohner:innen der Heidelberger Wohnprojekte erst vor wenigen Jahren eingezogen sind, ist der Bedarf am Wohnungstausch aufgrund eines veränderten Raumbedarfs noch nicht ausgeprägt. In vielen Wohnprojekten wurde über das Thema jedoch bereits gesprochen und für die Zukunft erste Überlegungen und Planungsentscheidungen getroffen. Beispielsweise wurden bei konvisionär der Innenausbau der Wohnungen relativ einheitlich gestaltet (Eingrenzung der Auswahl bei Fliesenfarben und Bodenbeläge etc.), um den Wohnungswechsel in Zukunft nicht durch persönliche Stilfragen einzuschränken. Der Bedarf an Wohnungswechsel kann über die regelmäßigen Treffen kommuniziert und koordiniert werden. Bei Projekten mit Wohneigentum – wie bei der WoGe – gibt es im Fall eines Wohnungsverkaufs jedoch wenige Einflussmöglichkeiten. Es wurde vereinbart, zuerst interne Interessen abzufragen.

### **Verlängerung der Nutzungsdauer durch Nutzung von Bestandsgebäuden und gebrauchten Bauteilen:**

Die Wohnprojekte Hagebutze, konvisionär, WoGe (teilweise) und CA (teilweise) haben für die Umsetzung ihres Projekts auf Bestandsgebäude zurückgegriffen. Insbesondere bei der Hagebutze wurde der Bestand in der vorhandenen Form weiter genutzt (Fenster, Parkett, Bäder, Heizungen). Vereinzelt wurden sogar Teile wie einzelne Fenster und Türen aus anderen Gebäuden eingesetzt statt neue zu beschaffen. Auch bei konvisionär wurde umfangreich geprüft, welche gebrauchten Teile weitergenutzt werden können (z.B. Türen, Elektrik teilweise). Durch den stärkeren Fokus auf die energetische Sanierung des Gebäudes wurden jedoch mehr Gebäudeteile ausgetauscht als bei der Hagebutze. Auch beim Altbau vom CA werden Bauteile weiter- oder wiederverwendet (z.B. ein Teil der Türen, Elektrik, Bäder, Bodenbeläge, Heizungen). Allerdings erschweren insbesondere rechtliche Probleme im Hinblick auf

die handwerkliche Gewährleistung eine Wiederverwertung einzelner Teile.

### **Reduktion des Betonverbrauchs durch Holzbau und den Verzicht auf Keller und/oder Tiefgarage:**

Zwei der Neubau-Wohnprojekte (Raumkante und CA) haben sich bei Planung und Bau ihrer Gebäude für Holzbauweisen entschieden, die weitestgehend ohne metallische Verbindungen auskommen, um so auch die Treibhausgasemissionen, die durch den Bau entstehen, möglichst gering zu halten. Zudem werden beide Gebäude nach Passivhausbaustandard errichtet und sind damit auch im Verlauf ihrer Nutzung besonders klimafreundlich. Darüber hinaus verzichteten diese beiden Projekte auch auf den Bau eines Untergeschosses, wodurch der Einsatz von Beton weiter reduziert wurde. Lediglich das Wohnprojekt WoGe hat sich auf Anordnung des Stadtplanungsamtes für den Bau einer Tiefgarage entschieden.

### **Reduktion des Stromverbrauchs durch gemeinsame Aktivitäten:**

Zentraler Bestandteil aller Wohnprojekte ist die Organisation gemeinsamer Aktivitäten wie Kochen, Fernsehen oder Spielen. So wird beispielsweise bei Horizonte mehrmals pro Woche ein gemeinsamer Mittagstisch für Schulkinder und Erwachsene angeboten oder man trifft sich zum Tatort-Abend im Gemeinschaftsraum. Neben der sozialen Einbindung können solche gemeinsamen Aktivitäten auch Strom sparen, da beispielsweise nicht jeder Haushalt seinen eigenen Herd oder Fernseher anschaltet.

### **Eigenleistung am Bau sowie bei der Verwaltung und Instandhaltung:**

In allen Wohnprojekten nimmt die Eigenleistung einen wichtigen Stellenwert ein, wobei sich deren Ausprägung in den Wohnprojekten stark unterscheidet. Im Wohnprojekt Collegium Academicum stellt die Eigenleistung einen wichtigen Baustein der Projektfinanzierung dar. Zahlreiche Arbeiten wie der Möbelbau, die Errichtung der flexiblen Trennwände, die Abrissarbeiten aber auch viele unterstützende Tätigkeiten auf der Baustelle werden u. a. im Rahmen von Workcamps von zukünftigen Bewohner:innen und anderen Freiwilligen ausgeführt. Und auch bei Hagebutze und konvisionär übernahmen die zukünftigen Bewohner:innen viele Arbeiten

beim Innenausbau der einzelnen Wohnungen und Gemeinschaftsräume (u. a. Abriss von Wänden und alten Küchen, Dämmung, Installation von Heizung und Elektrik). Ob die Eigenleistung im Vergleich zur professionellen Dienstleistung weniger Treibhausgase verursacht, wurde im Einzelnen bisher nicht untersucht. Durch die Eigenleistung werden jedoch möglicherweise auch Treibhausgas (THG)-intensive Freizeitbeschäftigungen ersetzt, die in der Summe zu geringeren THG-Emissionen führen. Zudem ermöglicht die Arbeit in Eigenleistung die Weiter- bzw. Wiederverwendung von Bauteilen, die sonst oft aufgrund der Gewährleistungspflicht externer Dienstleister nicht möglich ist.

#### **Gemeinsame Nutzung von Haus- und Versorgungstechnik:**

Auch im Bereich der Haus- und Versorgungstechnik kooperieren die Wohnprojekte untereinander. So besitzen Hagebutze und konvisionär nur einen gemeinsamen Stromanschluss, beide CA-Wohngebäude (Neubau und Altbau) besitzen einen gemeinsamen Strom- und Internetanschluss.

#### **Ausbaustandard und Technisierungsgrad:**

Das richtige Maß für den Ausbau der Wohnungen und die Technisierung zu finden, ist Teil der gemeinschaftlichen Entscheidungen und variiert dementsprechend stark nach Bedürfnissen und Bewohner:innenstruktur. Zum Teil wurden vergleichsweise komplexe Energiekonzepte entwickelt, die zu einer höheren Energieeffizienz führen (WoGe, CA-Neubau). Andererseits wurde teilweise auf bestimmte Ausbaustandards verzichtet, was zu ökologischen und ökonomischen Vorteilen führt. So hat die Hagebutze bewusst auf Balkone verzichtet, u. a. um die gemeinschaftliche Nutzung des Gartens zu fördern. Auch wurden bestimmte Elemente einfach gehalten oder weggelassen, wie der außenliegende Sonnenschutz (CA-Neubau), die Verlegung der Leitungen auf Putz (Hagebutze, CA-Altbau), der Verzicht auf einen Aufzug (Hagebutze, CA-Altbau, konvisionär) und auf den Ausbau der Treppenhäuser (Hagebutze, Konvisionär). Durch die teils geringe Technisierung wird eine Reparatur vereinfacht bzw. in Eigenleistung möglich.

## **3.2 Mobilität**

Ein jährlicher Treibhausgas-Ausstoß von 2,1 Tonnen eines:r durchschnittlichen Deutschen sind dem Handlungsfeld Mobilität zuzuordnen. Dies beinhaltet die Treibhausgasemissionen der Alltagsmobilität beispielsweise für das Pendeln mit dem Auto zur Arbeit oder für Wege zum Einkaufen, aber auch Emissionen, die durch Freizeit und Urlaubsreisen (z.B. Flüge) verursacht werden. Individuell reduzieren lassen sich die Emissionen durch den Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel wie das Fahrrad oder Bus und Bahn sowie durch eine Verkürzung der Wegstrecken. Da im Bereich Mobilität auch die Fahrzeugherstellung eingeht, lassen sich die Emissionen auch durch das Teilen des Fahrzeugs reduzieren.

#### **Beispiele aus den Heidelberger Wohnprojekten: Reduktion der Pkw-Nutzung durch Attraktivierung der Fahrradnutzung:**

Alle Wohnprojekte setzten sich bereits bei der Planung intensiv dafür ein, den Stellplatzschlüssel für Pkw so gering wie möglich zu halten und dafür möglichst viele qualitativ hochwertige, d.h. abschließbar, überdachte und leicht zugängliche Fahrradstellplätze zu schaffen. So gibt es beispielsweise bei Horizonte, WoGe und konvisionär mindestens einen Fahrradstellplatz pro Kopf in den sogar für Lastenräder erreichbaren Fahrradkellern und dem Fahrradhaus von WoGe. Weitere Fahrradstellplätze sind im Außenbereich verfügbar. Demgegenüber ist der Stellplatzschlüssel für Pkw reduziert worden, wobei die reale Pkw-Nutzung in den bestehenden Wohnprojekten nochmals geringer ist als genehmigt, so dass nicht alle Pkw-Stellplätze belegt sind. Darüber hinaus bietet konvisionär eine öffentliche Fahrrad-Selbsthilfe-Werkstatt in einem ihrer Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss an. So können kleinere Fahrrad-Reparaturen schnell selbstständig oder mit Unterstützung erfahrener Bewohner:innen durchgeführt werden. Aktive Nachbarschaftshilfe fördert so die Verkehrswende. Nicht zuletzt motivieren die zentrale Lage sowie die gute Nahversorgung der Wohnprojekte in der Südstadt für die Fahrradnutzung.

#### **Gemeinsame Nutzung von Pkw und Lastenrädern durch Sharing-Angebote:**

In allen Wohnprojekten gibt es jeweils verschiedene Sharing-Lösungen, bei denen insbesondere Pkw und

teilweise auch Lastenräder zur Mitnutzung zur Verfügung stehen. Am häufigsten werden Pkw direkt zwischen den Bewohner:innen verliehen. Benötigt ein:e Bewohner:in ein Auto, kann er/sie dies über die internen Kommunikationsmedien des Wohnprojekts kommunizieren (Signal- oder Slack-Gruppen, Mailing-Listen etc.). Bei Hagebutze ist der Verein selbst im Besitz eines Pkw, der für das gemeinschaftliche CarSharing zur Verfügung steht. Bei WoGe befindet sich ebenfalls ein gemeinschaftliches CarSharing im Aufbau. Einige Bewohner:innen sind zudem Mitglied des öffentlichen CarSharing-Systems in Heidelberg. Insgesamt führten die verschiedenen Sharing-Angebote dazu, dass schon einige Bewohner:innen mit dem Einzug ins Wohnprojekt ihren eigenen Pkw abgeschafft haben. Im Wohnprojekt WoGe wurden einige dieser freien, sich im Privateigentum befindlichen Stellplätze in Abstimmung mit der Projektgruppe über die Bürgerwerke mit einer Elektro-Ladesäule ausgestattet und stehen nun öffentlich für alle E-Autos zur Verfügung. Ein gemeinschaftliches Lastenrad wurde bei Horizonte angeschafft. Der persönliche Verleih innerhalb des Wohnprojektes läuft ähnlich wie bei den Pkw.

#### **Reduktion der Mobilität durch Angebote im Wohnprojekt bzw. im Quartier:**

Durch die Eigenleistungen und Selbstverwaltung der Projekte aber insbesondere auch die Vielzahl der Angebote zur Freizeitgestaltung in den Wohnprojekten (Veranstaltungen, gemeinsame Gartenarbeit, Sportangebote, Wohnprojekt-Bands etc.) findet häufig ein recht hoher Anteil der Freizeitbeschäftigung im Wohnprojekt statt. Selbst die Lebensmittelversorgung kann über die Food-Kooperative „Tante Rube“, den Fairteiler (beides koordiniert von konvisionär) oder das SoLaWi-Depot bei Hagebutze teilweise sichergestellt werden. Die Mobilität der Bewohner:innen wird damit allgemein reduziert.

### **3.3 Ernährung**

Ein Anteil von 1,7 Tonnen der jährlichen Treibhausgasemissionen einer:s durchschnittlichen Deutschen gehen auf das Handlungsfeld Ernährung zurück. Dies beinhaltet die Treibhausgasemissionen der konsumierten Lebensmittel. Individuell reduzieren lassen sich die Emissionen beispielsweise durch eine Reduktion von tierischen Lebensmitteln, die Wahl

von regionalen und saisonalen Bio-Produkten und der Reduktion von Lebensmittelabfällen.

#### **Beispiele aus den Heidelberger Wohnprojekten: Ersatz von konventionellen Lebensmitteln durch möglichst unverpackte, regionale und saisonale Produkte:**

Die Food-Kooperative „Tante Rube“, die von konvisionär betrieben, aber auch von den anderen Wohnprojekten unterstützt und genutzt wird, bietet insbesondere unverpackte haltbare Bio-Lebensmittel aus der Region an. Lebensmittel der Solidarischen Landwirtschaft Rhein-Neckar können über ein Depot bei der Hagebutze bezogen werden.

#### **Eigenproduktion von Lebensmitteln:**

In einigen Wohnprojekten ist zukünftig der Anbau von eigenem Obst und Gemüse geplant, teilweise nach dem Permakultur-Konzept (z.B. im CA). Aktuell findet der Lebensmittelanbau auf den Flächen der Wohnprojekte nur in kleinem Umfang statt, da sich die gemeinschaftlichen Grünflächen noch im Aufbau bzw. Umbau befinden. Stattdessen haben einige Bewohner:innen der Wohnprojekte einen der nahegelegenen Kleingärten gemietet und bauen dort Lebensmittel an. Häufig werden diese Kleingärten auch mit anderen Haushalten geteilt. Ebenso die überschüssigen Lebensmittel (z.B. Kirschen, Salat), die insbesondere in den Sommermonaten vom anbauenden Haushalt selbst nicht konsumiert werden können. Seit Sommer 2021 gibt es auf der Fläche von konvisionär zudem vier Hühner, um die sich einige Kinder aus den Wohnprojekten der Südstadt gemeinsam kümmern, inkl. finanzielle Verwaltung. Die lokale Eigenproduktion der Lebensmittel bringt insofern HG-Einsparungen mit sich, dass Transportwege reduziert werden, weniger Verpackung produziert wird und der Lebensmittelverlust durch kurze Produktionsketten verringert wird. Die gemeinschaftliche Gartenarbeit führt nicht nur zu positiven Nebeneffekten wie Stärkung von Kooperation und Mitgestaltung im Quartier, sondern substituiert ggf. treibhausgasintensivere Freizeitgestaltung und reduziert den Transportbedarf.

### **Reduktion von Lebensmittelabfällen:**

Auf dem Gelände von Konvisionär wurde ein „Fairteiler“ von Foodsharing Heidelberg eingerichtet, um Lebensmittel zu teilen bzw. zu retten, der auch durch eine Gruppe aus den Wohnprojekten an der Rheinstraße gepflegt wird. In allen Wohnprojekten findet darüber hinaus über die digitalen Austauschplattformen eine Weitergabe von überschüssigen Lebensmitteln statt.

### **3.4 Sonstiger Konsum**

Der mit 3,8 Tonnen größte Teil der jährlichen Treibhausgasemissionen einer:s durchschnittlichen Deutschen wird durch den sonstigen Konsum verursacht. Dieser beinhaltet alle übrigen konsumierten Produkte und Güter wie Kleidung oder Möbel, aber auch Dienstleistungen. Individuell reduzieren lassen sich die Emissionen durch eine längere Nutzung der einzelnen Konsumgüter, aber auch durch die gemeinsame Nutzung, so dass in der Summe weniger Produkte produziert werden müssen.

### **Beispiele aus den Heidelberger Wohnprojekten: Gemeinsame Nutzung durch Sharing-Angebote:**

Zentraler Bestandteil aller Wohnprojekte ist die gemeinschaftliche Nutzung von Räumen, Flächen und Gegenständen. Dies kann sich insbesondere im Konsumbereich sehr positiv auf die persönliche Treibhausgasbilanz der Bewohner:innen auswirken. Die Sharing-Angebote unterscheiden sich dabei von Wohnprojekt zu Wohnprojekt. Manche Räume, Flächen und Gegenstände werden auch über das eigene Wohnprojekt hinaus mit den anderen Wohnprojekten geteilt oder stehen sogar der Öffentlichkeit zur Mitnutzung zur Verfügung. Im Mittelpunkt steht dabei der in jedem Wohnprojekt vorhandene Gemeinschaftsraum mit seinen Einrichtungsgegenständen, aber auch die meist große und gut ausgestattete Küche, in der zum Teil auch Spezial-Küchengeräte (Raclette, Waffeleisen etc.) zur Mitnutzung bereitstehen. Geteilt werden meist auch Waschmaschinen und Trockner, die häufig aus den Beständen der einziehenden Haushalte gegen eine kleine Entschädigung zur allgemeinen Nutzung übergeben wurden. Und auch Werkzeuge müssen nicht von jedem Haushalt einzeln beschafft werden, da in jedem Wohnprojekt eine überwiegend gut ausgestattete Werkstatt eingerichtet wurde. Darüber hinaus gibt es in

den Wohnprojekten auch Sharing-Räume oder Regale, in denen weitere Gegenstände zur Mitnutzung angeboten werden, darunter Kinderspielzeug, Musikinstrumente, Sport- und Fitnessgeräte, Bücher oder Fest-Equipment (Gläser, Stehtische). Ansonsten besteht in jedem Wohnprojekt auch immer die Möglichkeit, über die jeweils genutzten digitalen Austauschplattformen wie Slack, Signal, Block-Chat oder E-Mail bei den anderen Bewohner:innen anzufragen, ob der benötigte Gegenstand in einem anderen Haushalt vorhanden ist und ausgeliehen werden kann. Diese analogen und digitalen Strukturen reduzieren den Ressourcenverbrauch, stärken Werte wie Solidarität und Nachbarschaftshilfe und können auch zu einer finanziellen Entlastung der Haushalte bei gleichzeitig hoher Lebensqualität führen.

### **Verlängerung der Nutzungsdauer durch Reparatur:**

Ein gemeinschaftlich genutzter Raum, den es in allen Wohnprojekten auf den Konversionsflächen gibt, ist die Werkstatt. Hier können alle Bewohner:innen nach Bedarf defekte Geräte, Möbel oder sonstige Alltagsgegenstände reparieren. Fehlt das nötige Know-how, können meist andere Bewohner:innen bei der Reparatur unterstützen. Auch für die Durchführung von baulichen und technischen Eigenleistungen der Wohnprojekte spielt die Werkstatt eine wichtige Rolle. In einzelnen Wohnprojekten stehen auch etwas spezifischere Werkstätten wie eine Nähwerkstatt (Horizonte), eine Fahrradwerkstatt (konvisionär, CA-Altbau) oder die Werkstatt mit CNC-Fräse (CA-Neubau zur Verfügung. Ein Großteil der Werkzeuge in den Werkstätten wurde dabei gebraucht bezogen oder von den Bewohner:innen gespendet.

### **Eigenproduktion von Möbeln oder Kleidung durch Werkstatt-Angebot:**

In den vorhandenen Werkstätten können nicht nur Gegenstände repariert, sondern auch komplett eigenständig konstruiert werden. So können beispielsweise Möbel oder Kleidungsstücke genau nach Größe und Bedürfnissen gebaut bzw. genäht werden. Die Möbelproduktion beim CA ist beispielsweise an den Grundriss angepasst und unterstützt somit die geringe Wohnfläche pro Kopf bzw. die Flexibilität der Zimmer. Außerdem führt die Eigenproduktion zu einer intensiveren Auseinandersetzung mit den Materialien und Gegenständen, was die Wertschätzung

und damit auch die Nutzungsdauer der Gegenstände erhöhen kann. Zudem werden praktische Kompetenzen gestärkt, die zur Reparatur befähigen. Schließlich kann auch die Eigenproduktion ggf. treibhausgasintensivere Freizeitgestaltung substituieren und Transportbedarfe reduzieren.

#### **Verlängerung der Nutzungsdauer durch tauschen, verschenken oder weitergeben („Second-Hand“):**

Neben der Reparatur wird Nutzung von Gegenständen auch verlängert, wenn sie von anderen weitergenutzt werden. Die WoGe hat hierfür ein Verschenke-Regal im Abfallhäuschen eingerichtet, die Bewohner:innen von konvisionär und Hagebutze können sich in ihrem gemeinsam organisierten „Umsonstladen“ bedienen. Darüber hinaus werden in vielen Wohnprojekten auch zusätzliche Aktionen beispielsweise zum Kleidertausch durchgeführt. Auch Kinderkleidung und -spielzeug wird häufig weitergereicht. Im CA sind neben eigenproduzierten auch gebrauchte Möbel zentraler Teil des Konzepts. Sowohl für die Ausstattung der möblierten Wohnzimmer als auch für die gemeinschaftlichen Räume und den großen Veranstaltungsraum wurde zu Möbelspenden aufgerufen und deren Abholung organisiert. Die gemeinschaftlichen Räume der anderen Wohnprojekte sind ebenfalls zu einem großen Teil mit gebrauchten Möbeln ausgestattet.

#### **Eigenleistung durch Nachbarschaftshilfe:**

Die Unterstützung der Nachbarschaft ist ebenfalls ein zentrales Element gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Dabei steht der soziale Aspekt meist im Vordergrund. Doch auch im Hinblick auf Klimaschutz und Treibhausgasreduktion kann die Nachbarschaftshilfe und Eigenleistung positiv wirken, da weniger externe Dienstleistungen in Anspruch genommen werden müssen und damit auch die hierfür notwendige Mobilität und Infrastruktur weniger benötigt wird. In den Wohnprojekten ist hierbei insbesondere die Kinderbetreuung, aber auch handwerkliche Unterstützung von Bedeutung.

#### **Reduktion von Müll:**

Durch die Reduktion von Müll wie beispielsweise Verpackungen lassen sich Treibhausgase reduzieren. Wird der entstandene Müll ordnungsgemäß getrennt, können einzelne Stoffe zudem zu größeren

Teilen in den Recycling-Kreislauf zurückgeführt und wiederverwendet werden. Auch damit reduziert sich das Treibhausgasaufkommen. Im Wohnprojekt WoGe überwacht ein(e) Müllbeauftragte(r) das Müllaufkommen und die Mülltrennung und thematisiert auftretende Probleme im Rahmen der Treffen der Bewohner:innenschaft.

# 4

## Kurzbeschreibung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte

In diesem Kapitel werden die gemeinschaftlichen Strukturen, die in den sechs Heidelberger Wohnprojekten vorgesehen sind, jeweils anhand eines Übersichtsbildes visualisiert. Wesentliche sozial und ökologisch relevante Kenngrößen werden in grafischer und tabellarischer Form zusammengefasst. In Abschnitt 4.7 werden die Wohnprojekte dann auf Basis ausgewählter Kennzahlen miteinander verglichen und in Relation zu Heidelberger Durchschnittswerten bzw. zum Bundesdurchschnitt dargestellt.

Abbildung 4

### Gesamtansicht Horizonte



### 4.1 Horizonte

Horizonte ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, das Mietwohnraum für jedes Alter und jede Profession anbietet. Das Mehrgenerationenhaus legt Wert auf eine gemeinschaftliche sowie sozial und ökologisch verträgliche Lebensgestaltung. Neben einem Gemeinschaftsraum befindet sich im Gebäude eine vom Wohnprojekt unabhängige Kindertagesstätte (Gewerbeeinheit). Gebäudeeigentümer ist die Genossenschaft Familienheim Heidelberg eG (FHHD). Der Verein „Horizonte Heidelberg e.V.“ hat mit FHHD einen Kooperationsvertrag geschlossen und mietet die Gemeinschaftsraum-Einheit. Die Horizonte-Vereinsmitglieder mieten einzeln von FHHD ihre Wohneinheit.

Mehr zum Wohnprojekt unter: <https://www.horizonte-heidelberg.de>

Abbildung 5

**Horizonte**

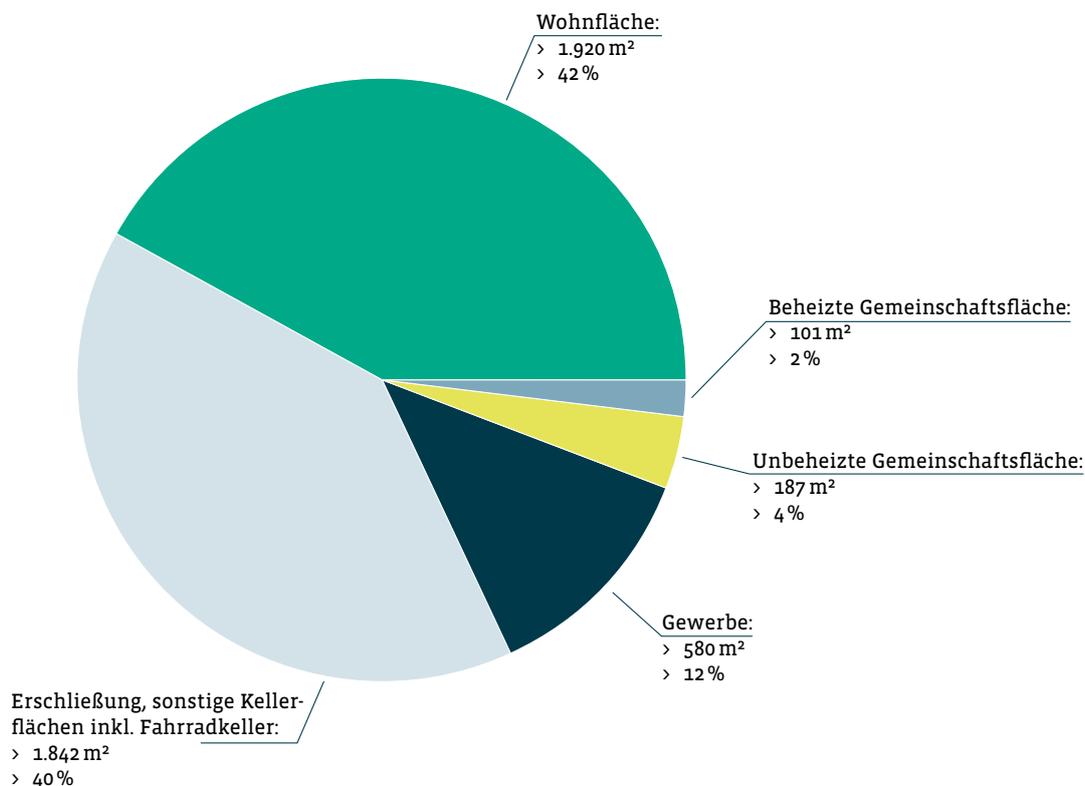


Tabelle 2

**Horizonte**

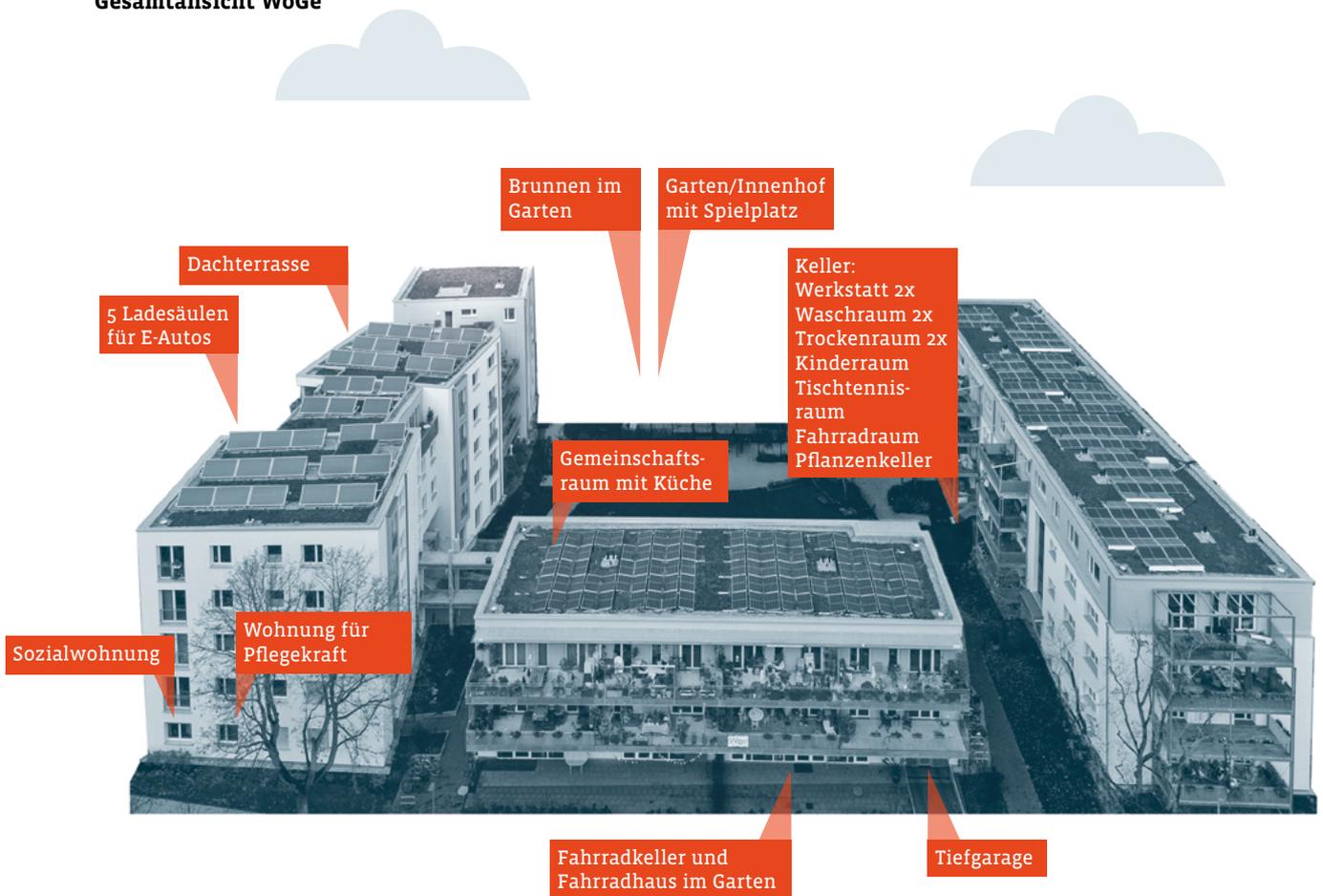
<b>Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Neubau (Baujahr 2018), KfW55-Standard</li> <li>&gt; Photovoltaikanlage auf Dach</li> <li>&gt; Heizung: Fernwärme</li> </ul>
<b>Bewohner:innen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Anzahl: 44 (Stand 2021)</li> <li>&gt; Struktur: insbesondere Familien, Paare und Alleinlebende (Ü 60) sowie eine WG</li> </ul>
<b>Größe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Grundstück: 2.611 m² (59,3 m² pro Person) <sup>7</sup></li> <li>&gt; Wohnfläche: 1930 m² (43,9 m² pro Person)</li> <li>&gt; Wohnfläche inkl. beheizter Gemeinschaftsflächen: 2031 m² (46,2 m² pro Person)</li> <li>&gt; Anzahl Wohneinheiten: 20</li> </ul>
<b>Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Bankkredit mit KfW-Förderung</li> </ul>
<b>Miete pro qm Wohnfläche<sup>8</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 9,85 €/m² (Kaltmiete, inkl. Stellplätze und Gemeinschaftsraum)</li> </ul>
<b>Einzug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; März 2019</li> </ul>

<sup>7</sup> Inklusive Kita: Auf dem Grundstück ist auf zwei Etagen auch eine Kita untergebracht, die nicht zum Projekt „Horizonte“ gehört. Der Raumbedarf der Kita reduziert die Anzahl der Personen, die im Gebäude wohnen. Dadurch ist die hier angegebene Grundstücksfläche pro Person nicht direkt mit denen der anderen Wohnprojekte vergleichbar.

<sup>8</sup> Kaltmieten wurden hier so vereinheitlicht, dass auf Kostenseite sämtliche Gemeinschaftsräume und Flächen dargestellt werden. Die Flächenberechnung der Kaltmieten bezieht sich allerdings nur auf die Wohnfläche und die beheizten Gemeinschaftsräume. Keller, Dachboden, Außenraumflächen etc. sind nicht in der Flächenberechnung miteinbezogen.

Abbildung 6

### Gesamtansicht WoGe



## 4.2 WoGe

Die WoGe ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bestehend aus Eigentumswohnungen mit anteiligem Erwerb der Gemeinschaftsflächen über eine Wohneigentümergeinschaft. Durch das gemeinschaftsorientierte Wohnen sollen sich Generationen begegnen können und es soll eine hohe Lebensqualität im Alter erreicht werden. Zudem soll das Bau- und Wohnprojekt einen sparsamen Umgang mit Räumen, Flächen, Ressourcen und Material fördern. Der Gemeinschaftsraum, bestehend aus einer Wohnküche und einem größeren Multifunktionsraum sowie der Gemeinschaftsgarten im Innenhof bilden die zentralen Gemeinschaftseinrichtungen. Zudem gehören zwei Wohneinheiten der Gemeinschaft und werden vermietet: Eine Sozialwohnung<sup>9</sup> und eine Wohnung für eine Pflegekraft. Eine weitere Einheit wurde als Gewerbeeinheit geplant und verkauft.

Mehr zum Wohnprojekt unter: <https://www.woge-marktwain-hd.de>

<sup>9</sup> Die Sozialwohnung wird derzeit für eine geflüchtete Familie zur Verfügung gestellt.

Abbildung 7

**WoGe**

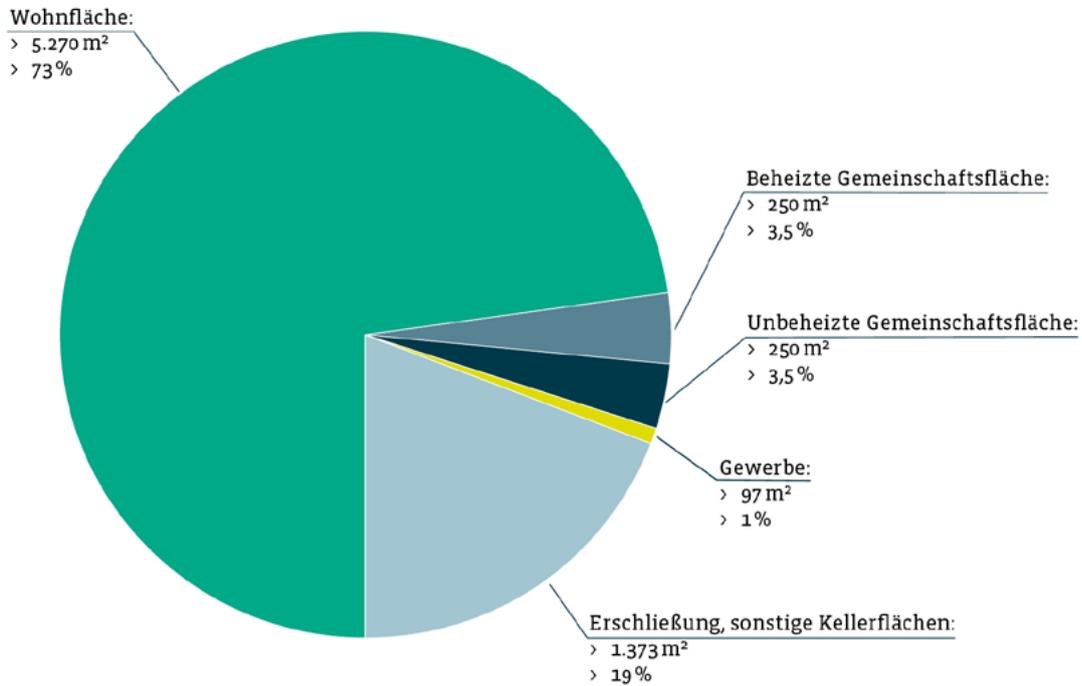


Tabelle 3

**WoGe**

<b>Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Zwei Neubauten (Baujahr 2019)</li> <li>› KfW 55-Standard mit Beheizung über Solar-Geothermie-Anlage</li> <li>› Sanierter Altbau (Baujahr 1960er Jahre) mit Fernwärmeanschluss</li> <li>› Photovoltaikanlage mit Mieterstromkonzept (HEG)</li> </ul>
<b>Bewohner:innen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Anzahl: 109 (Stand 2020)</li> <li>› Struktur: je ein Drittel Paare, Alleinlebende und junge Familien</li> </ul>
<b>Größe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Grundstück: 5800 m² ( 53,2 m² pro Person)</li> <li>› Wohnfläche: 5270 m² ( 48,3 m² pro Person)</li> <li>› Wohnfläche inkl. beheizter Gemeinschaftsflächen: 5520 m² (50,6 m² pro Person)</li> <li>› Anzahl Wohneinheiten: 45</li> </ul>
<b>Finanzierung</b>	› Bankkredite der Eigentümer
<b>Miete pro qm Wohnfläche</b>	› keine Miete
<b>Einzug</b>	› 2019

Abbildung 8

### Gesamtansicht Raumkante



### 4.3 Raumkante

Die Raumkante ist ein selbstverwaltetes, gemeinschaftliches Wohnprojekt und soll sowohl bezahlbaren Wohnraum schaffen, als auch ökologisches, suffizientes und gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen. Bewohner:innen sind Mitglieder im Verein „Raumkante e.V.“, Gebäudeeigentümer ist die „Raumkante Heidelberg GmbH“ mit zwei Gesellschaftern (dem Verein „Raumkante e.V.“ und dem Mietshäuser Syndikat). Das Wohnprojekt besteht aus flexible Clusterwohnungen für besonders suffizientes Leben mit geringem Geräte-, Material- und Flächenverbrauch. Über die Gemeinschaftswohnzimmer und -küchen der Clusterwohnungen hinaus gibt es im Gebäude keine zusätzlichen Gemeinschaftsräume. Stattdessen sollen die Gemeinschaftsräume der benachbarten Wohnprojekte mitgenutzt werden (insbesondere von Hagebutze und konvisionär), wobei auch eine Außenküche geplant ist.

Mehr zum Wohnprojekt unter: <https://www.raumkante.info>

Abbildung 9

**Raumkante**

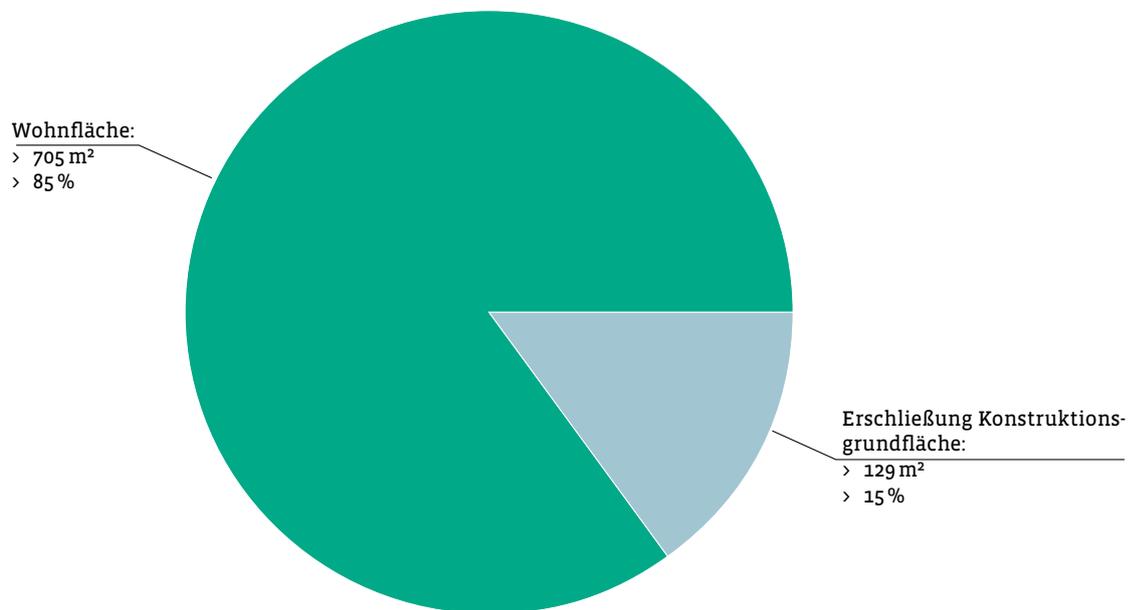


Tabelle 4

**Raumkante**

<b>Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Neubau aus Holz (Baubeginn 2022);</li> <li>&gt; Passivhaus (KfW 40+)</li> <li>&gt; Photovoltaik auf Dach mit Mieterstromkonzept (HEG)</li> </ul>
<b>Bewohner:innen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Anzahl: 24 (Stand 2021)</li> <li>&gt; Struktur: WGs mit Familien, Paare und Alleinlebende</li> </ul>
<b>Größe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Grundstück: 1085 m² (45,2 m² pro Person)</li> <li>&gt; Wohnfläche: 705 m² (29,4 m² pro Person)</li> <li>&gt; Wohnfläche inkl. beheizter Gemeinschaftsflächen: 705 m² (29,4 m² pro Person)</li> <li>&gt; Anzahl Wohneinheiten: flexible Clusterwohnungen pro Stockwerk</li> </ul>
<b>Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Direktkredite</li> <li>&gt; Bankkredit mit KfW-Förderung</li> </ul>
<b>Miete pro qm Wohnfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 11 €/m² (Kaltmiete, geplant)</li> </ul>
<b>Einzug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Anfang 2023 (Stand 2021)</li> </ul>

Abbildung 10

### Gesamtansicht konvisionär



## 4.4 konvisionär

Konvisionär ist ein selbstverwaltetes, gemeinschaftliches Wohnprojekt, in dem ca. 80 Personen in verschiedenen Wohnformen unter einem Dach leben. Das Ziel des Wohnprojekts ist, ökologischen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – die „Unverkäuflichkeit“ der Gebäude wird durch eine vergleichbare Eigentumsstruktur wie das Mietshäuser Syndikat gewährleistet. Gebäudeeigentümer ist die „konvisionär Wohngesellschaft mbH“ mit zwei Gesellschaftern (der Verein „konvisionär – Verein für ökologisches Leben in Gemeinschaft e.V.“ und der „Verein zur Sicherung selbstverwalteter Wohnformen“). Mieter:innen sind dabei Mitglieder des Vereins „konvisionär – Verein für ökologisches Leben in Gemeinschaft e.V.“. Das Wohnprojekt beherbergt einen Umsonstladen, eine öffentlich nutzbare Fahrradwerkstatt und eine Lebensmittelkooperative. Der Gemeinschaftsraum ist ebenfalls nicht kommerziell für Außenstehende nutzbar.

Mehr zum Wohnprojekt unter: <https://konvisionaer.de>

Abbildung 11

**konvisionär**

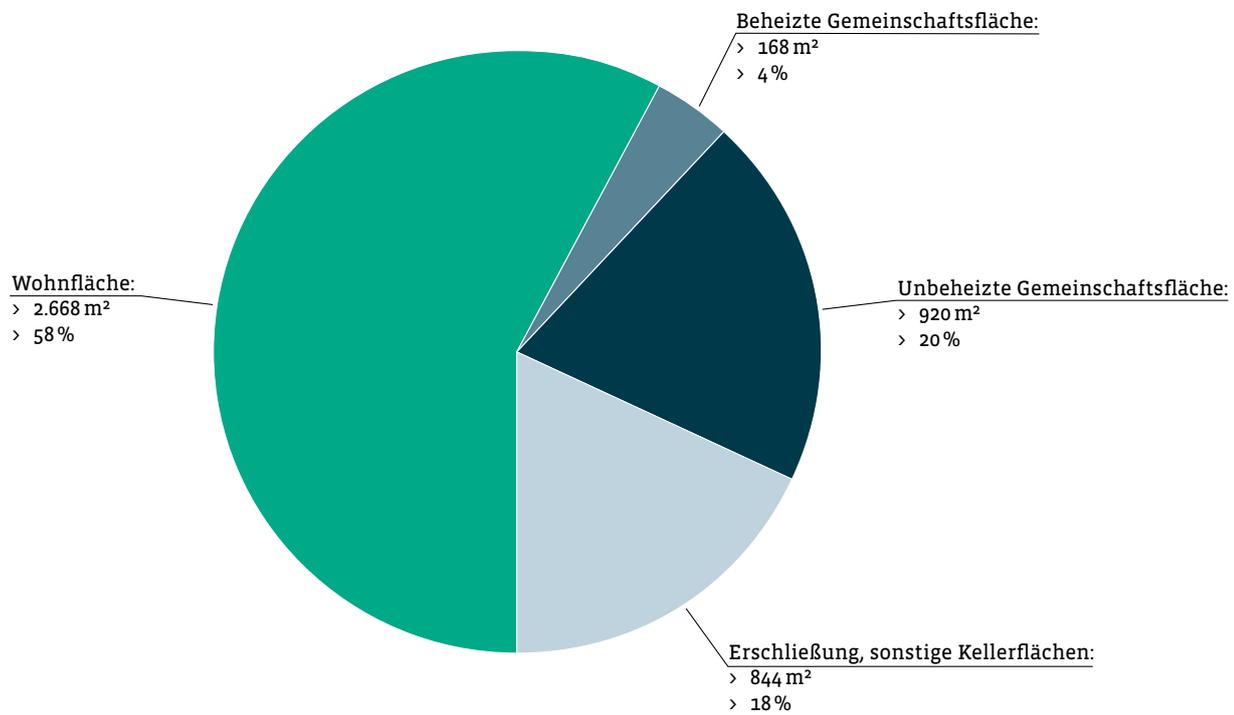


Tabelle 5

**konvisionär**

<b>Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 1,5 Altbauten (Baujahr 1960er Jahre),</li> <li>&gt; energetisch saniert auf KfW55-Standard;</li> <li>&gt; Photovoltaik auf Dach mit Mieterstromkonzept (Heidelberger Energie Genossenschaft)</li> </ul>
<b>Bewohner*innen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Anzahl: 84 (Stand 2021)</li> <li>&gt; Struktur: überwiegend Familien, eine 11er-WG, sowie Paare und Alleinlebende</li> </ul>
<b>Größe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Grundstück: 3913 m² (46,6 m² pro Person)</li> <li>&gt; Wohnfläche: 2668 m² (31,8 m² pro Person)</li> <li>&gt; Wohnfläche inkl. beheizter Gemeinschaftsflächen: 2836 m² (33,8 m² pro Person)</li> <li>&gt; Anzahl Wohneinheiten: 24</li> </ul>
<b>Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Direktkredite (private Nachrangdarlehen)</li> <li>&gt; Bankkredit</li> <li>&gt; Förderkredite und Zuschüsse</li> </ul>
<b>Miete pro qm Wohnfläche</b>	> 8,30 €/m² (Kaltmiete), davon 0,80 € über einen solidarischen Topf
<b>Einzug</b>	> April bis Dezember 2019

## Gesamtansicht Hagebutze



### 4.5 Hagebutze

Die Hagebutze ist ein selbstverwaltetes, gemeinschaftliches Wohnprojekt mit ca. 80 Personen unterschiedlichen Alters. Ziel der Hagebutze ist, dauerhaften und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig gemeinschaftliches Wohnen generationenübergreifend, familienfreundlich, ökologisch und sozial verträglich zu gestalten. Dabei sollen verschiedene Wohnformen unter einem Dach vereint, Platz für Begegnungen und kulturelle Vielfalt geschaffen sowie die soziale Nachhaltigkeit auch für kommende Generationen gewährleistet werden durch unverkäuflichen Wohnraum. Bewohner:innen sind Mieter:innen des „Gemeinsam Wohnen e.V.“, Gebäudeeigentümer ist die HageButze GmbH mit zwei Gesellschaftern (dem Verein „Gemeinsam Wohnen e.V.“ und dem Mietshäuser Syndikat). Das Wohnprojekt bietet einen nicht kommerziellen, öffentlich nutzbaren Veranstaltungsraum für Konzerte, Lesungen oder Kleinkunst an sowie eine Open-Air-Bühne.

Mehr zum Wohnprojekt unter: <https://hagebutze.de>

Abbildung 13

**Hagebutze**

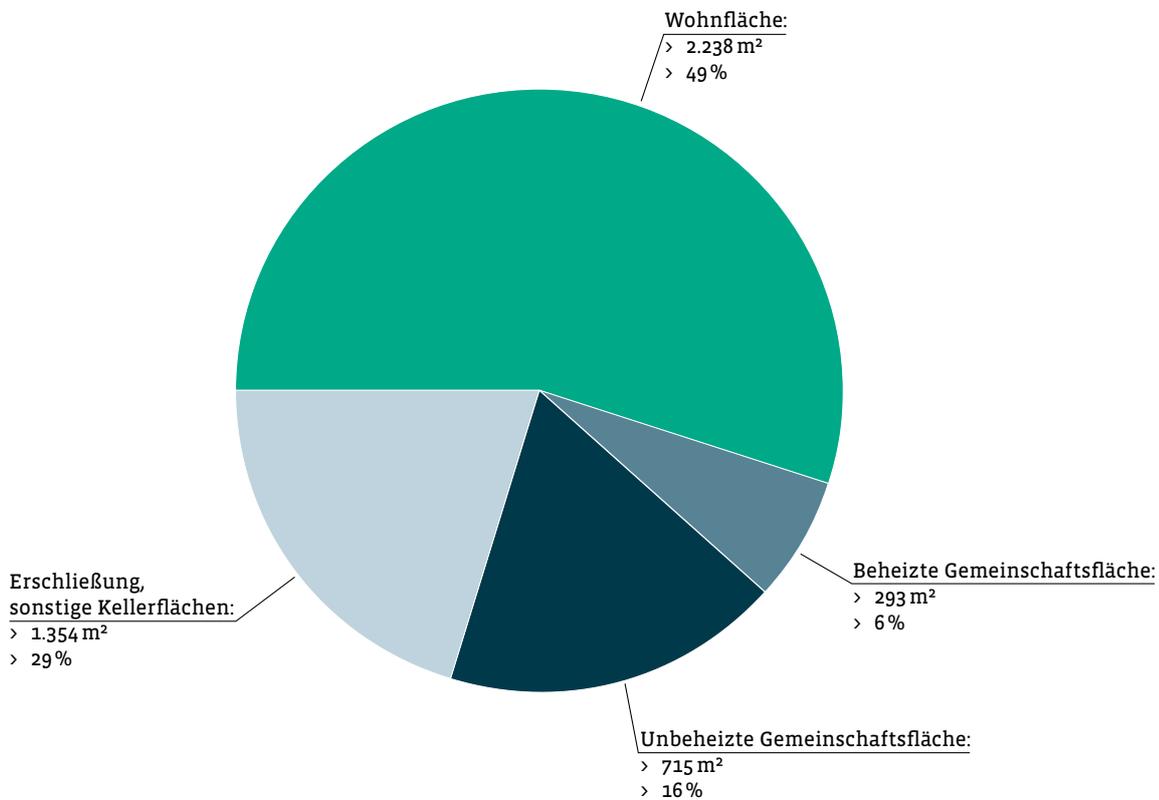
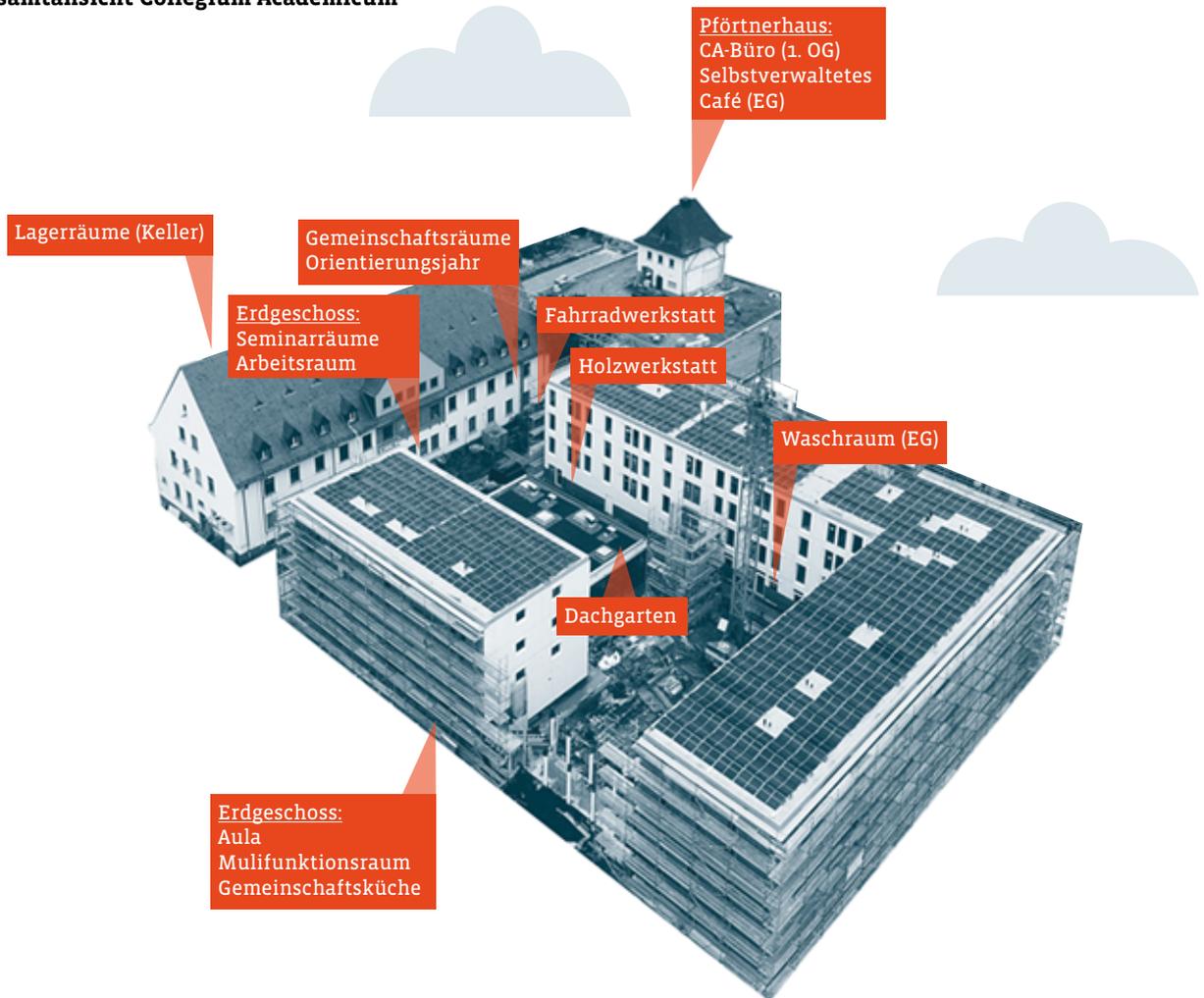


Tabelle 6

**Hagebutze**

<b>Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 1,5 Altbauten (Baujahr 1960er Jahre), energetisch unsaniert</li> </ul>
<b>Bewohner:innen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Anzahl: 82 (Stand 2021)</li> <li>&gt; Struktur: Familien, WGs (mit bis zu 10 Personen), Paare und Alleinlebende</li> </ul>
<b>Größe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Grundstück: 3828 m² (46,7 m² pro Person)</li> <li>&gt; Wohnfläche: 2238 m² (27,3 m² pro Person)</li> <li>&gt; Wohnfläche inkl. beheizter Gemeinschaftsflächen: 2531 m² (30,9 m² pro Person)</li> <li>&gt; Anzahl Wohneinheiten: 21</li> </ul>
<b>Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Direktkredite (private Nachrangdarlehen), Bankkredit</li> </ul>
<b>Miete pro qm Wohnfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 4,4 €/m² (Kaltmiete )</li> <li>&gt; 7,39 €/m² (Warmmiete inkl. aller Nebenkosten)</li> </ul>
<b>Einzug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 2017</li> </ul>

### Gesamtansicht Collegium Academicum



## 4.6 Collegium Academicum

Das Wohnheim Collegium Academicum (CA) soll günstiges, ökologisches und selbstbestimmtes Leben für Studierende, Auszubildende und Promovierende in Heidelberg ermöglichen. Zudem hat das selbstverwaltete Wohnheim das Ziel, Demokratie erlebbar zu machen und den kulturellen und sozialen Austausch in einem Bildungskontext zu fördern. Bewohner:innen sind Mitglieder im Wohnheimsverein „Collegium Academicum e.V.“, Gebäudeeigentümer ist die „Collegium Academicum GmbH“ mit zwei Gesellschaftern (dem Verein „Collegium Academicum e.V.“ und dem Mietshäuser Syndikat). Insgesamt werden ca. 250 Personen in dem Gebäudeensemble leben. Das Wohnheim bietet neben Werkstätten und Gemeinschaftsräumen im Neu- und Altbau auch einen großen nicht kommer-

ziellen, öffentlich nutzbaren Veranstaltungsraum im Neubau (die Aula). Der Altbau bietet Wohn-, Gemeinschafts- und Lernraum für ein vom CA entwickeltes Orientierungsjahr. Dabei sollen jährlich rund 50 Personen zwischen Schule und weiterem Lebensweg verschiedene Studien- und Ausbildungsgänge kennenlernen sowie die Möglichkeit bekommen, die eigene Persönlichkeit weiterzuentwickeln. Zudem soll ein selbstverwaltetes Café und Büroräume im angrenzenden Pförtnerhaus entstehen, welches sich derzeit noch in der frühen Planungsphase befindet und hier nicht mitberücksichtigt wird.

Mehr zum Wohnprojekt unter:  
<https://collegiumacademicum.de>

Abbildung 15

**Neubau Collegium Academicum**

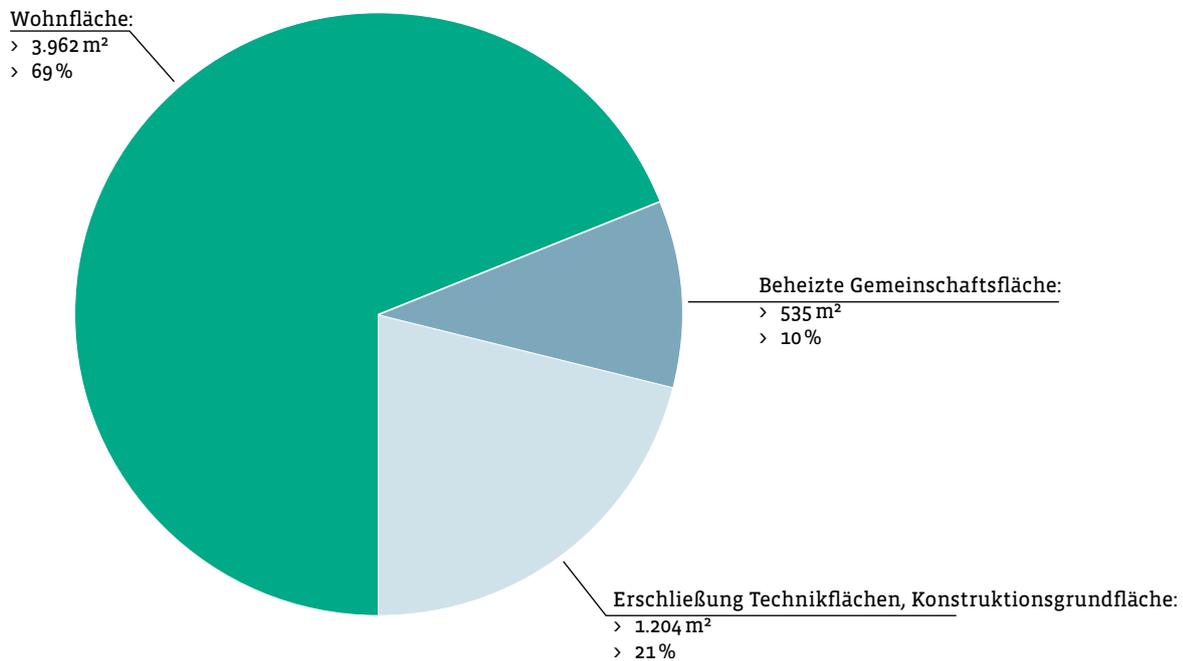


Tabelle 7

**Neubau Collegium Academicum**

<b>Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Holz-Neubau (Baujahr 2022);</li> <li>› Passivhausstandard (KfW 40+)</li> <li>› Photovoltaik auf Dach mit Mieterstromkonzept (HEG)</li> </ul>
<b>Bewohner:innen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Anzahl: 176</li> <li>› Struktur: überwiegend Studierende, Auszubildende und Promovierende in 3er- und 4er-WGs</li> </ul>
<b>Größe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Grundstück: 4289 m² (24,4 m² pro Person)</li> <li>› Wohnfläche: 3926 m² (22,3 m² pro Person)</li> <li>› Wohnfläche inkl. beheizter Gemeinschaftsflächen: 4461 m² (25,3 m² pro Person)</li> <li>› Anzahl Wohneinheiten: 46</li> </ul>
<b>Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Bankkredit mit KfW-Förderung,</li> <li>› Fördermittel</li> <li>› Direktkredite/Spenden</li> <li>› Eigenleistung</li> <li>› Sponsoring</li> </ul>
<b>Miete pro qm Wohnfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› 9,92 € / m² (Kaltmiete)</li> <li>› 11,97 € / m² (Warmmiete, inkl. Möblierung)</li> </ul>
<b>Einzug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› 2022</li> </ul>

Abbildung 16

**Altbau Collegium Academicum**

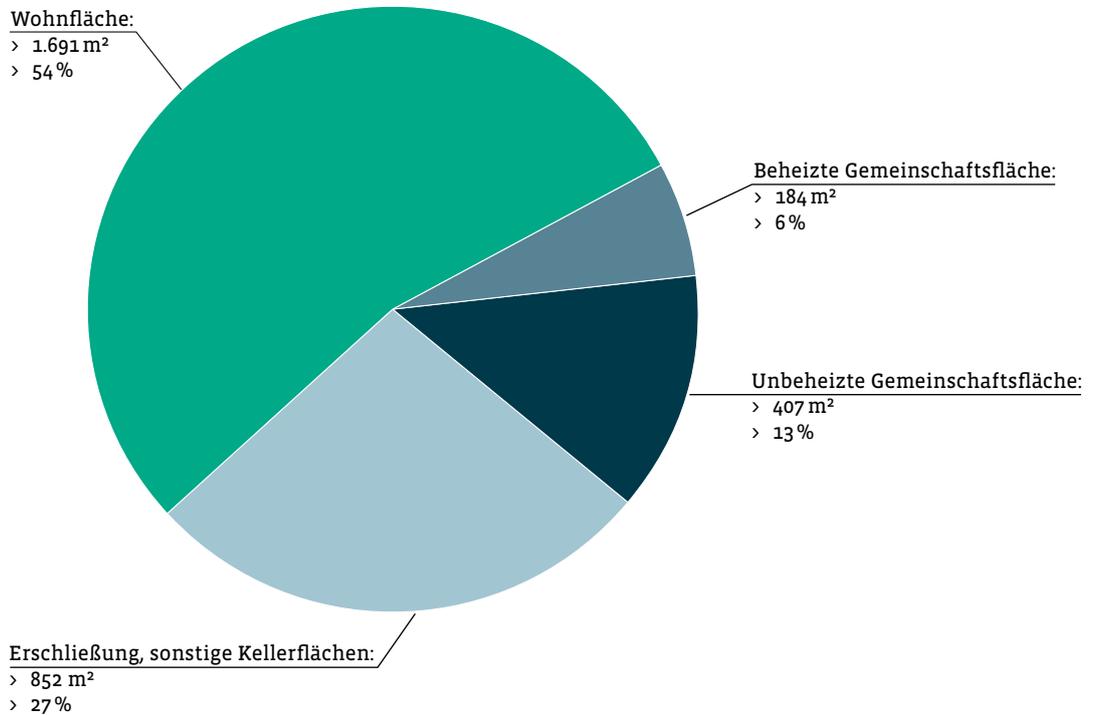


Tabelle 8

**Altbau Collegium Academicum**

<b>Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sanierter Altbau (Baujahr 1930er Jahre)</li> <li>&gt; Beginn der Sanierungsmaßnahmen 2022, nach KfW-Effizienzhausstandard 55</li> <li>&gt; Photovoltaik auf Schleppläuben mit Mieterstromkonzept (HEG)</li> </ul>
<b>Bewohner:innen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Anzahl: 80 (Annahme Vollbelegung ab 2023)</li> <li>&gt; Struktur: überwiegend Studierende und Auszubildende</li> <li>&gt; davon große Wohneinheiten mit Doppelzimmer für die Teilnehmenden am Orientierungsjahr</li> <li>&gt; 3er- und 4er-WGs über den sozialen Wohnungsbau gefördert</li> <li>&gt; nicht geförderte WGs (bis zu 8 Personen).</li> </ul>
<b>Größe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Grundstück: 2069 m² (25,9 m² pro Person)</li> <li>&gt; Wohnfläche: 1691 m² (21,1 m² pro Person)</li> <li>&gt; Wohnfläche inkl. beheizter Gemeinschaftsflächen: 1874 m² (23,4 m² pro Person)</li> <li>&gt; Anzahl Wohneinheiten: 12</li> </ul>
<b>Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Bankkredit mit KfW-Förderung</li> <li>&gt; Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau</li> <li>&gt; Direktkredite/Spenden</li> <li>&gt; Eigenleistung</li> <li>&gt; Sponsoring</li> </ul>
<b>Miete pro qm Wohnfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 7,24 € / m² (Kaltmiete - geplant)</li> <li>&gt; 9,44 € / m² (Warmmiete - geplant)</li> </ul>
<b>Einzug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 2023</li> </ul>



Südwestansicht des Collegium Academicum

Foto: Uli Hillenbrand



Nordansicht des Collegium Academicum

Foto: Uli Hillenbrand

#### 4.7 Die Wohnprojekte im Vergleich

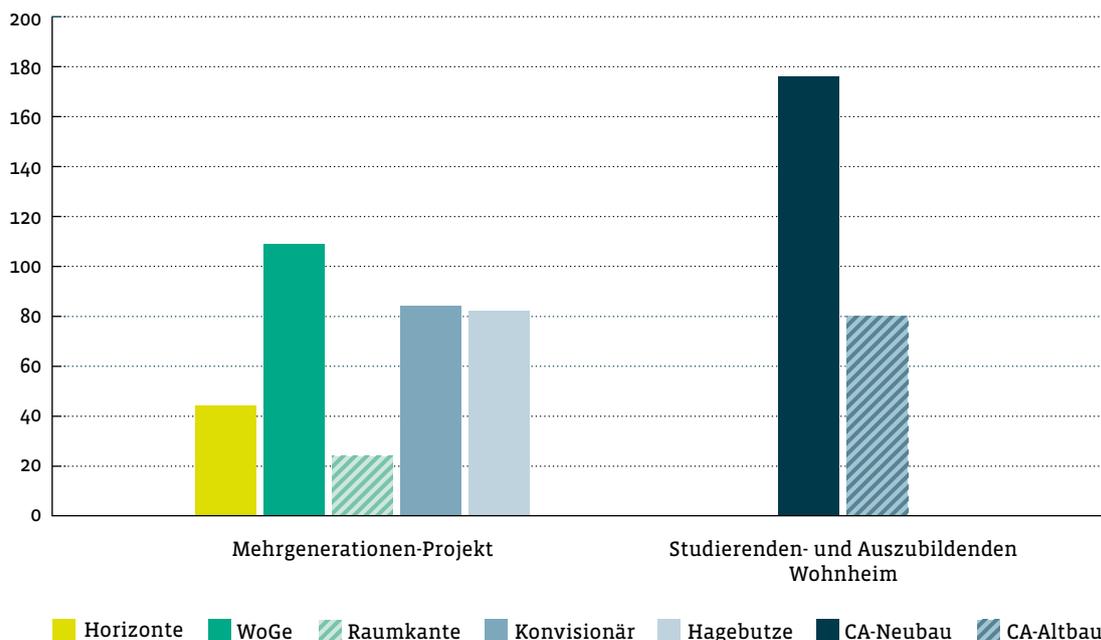
Obwohl alle gemeinschaftlichen Wohnprojekte sozial-ökologische Leitbilder verfolgen, variieren die Schwerpunktsetzung, das Ausmaß und die Art der Zielumsetzung je nach Projekt. Das liegt u.a. daran, dass sich die Wohnprojekte hinsichtlich ihrer Bewohner:innenstruktur (Mehrgenerationenhäuser vs. Studierenden- und Auszubildendenwohnheim), ihren Gebäuden (Neubauten vs. Altbauten), ihren Eigentumsverhältnissen (Miet- vs. Eigentumswohnungen) oder ihrer Projektumsetzung (Anteil der Eigenleistung in der Planung und im Bau) stark unterscheiden. Aus diesen Gründen lassen sich die Wohnprojekte nur bedingt vergleichen. Dennoch kristallisieren sich einige Kernpunkte aus der Analyse heraus:

- > Alle Mietprojekte erreichen Kaltmieten pro Quadratmeter, die – teilweise deutlich – unter den durchschnittlichen Mieten für Heidelberg-Südstadt und Rohrbach liegen<sup>10</sup>;
- > Projekte, die eine Gebäudesanierung durchgeführt oder geplant haben (Hagebutze, konvisionär, CA-Altbau), erreichen die geringsten Kaltmieten;
- > Am niedrigsten ist die Kaltmiete in der Hagebutze, wobei das Gebäude noch nicht energetisch saniert wurde;
- > Zwei Wohnprojekte überschreiten die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf für Heidelberg-Südstadt und liegen etwa beim Bundesdurchschnitt (46-50 m<sup>2</sup>);
- > In drei Wohnprojekten mit einer altersgemischten Bewohner:innenstruktur liegen die Wohnflächen pro Kopf inklusive Gemeinschaftsflächen unter 35 m<sup>2</sup>, was den Zielen suffizientes Wohnen entspricht;
- > Die Wohnfläche pro Kopf inklusive Veranstaltungs- und Gemeinschaftsflächen im Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Collegium Academicum ist mit ca. 25 m<sup>2</sup> sehr gering und liegt damit bei etwa der Hälfte des Bundesdurchschnitts.

<sup>10</sup> Hier wurden Marktwerte und nicht der amtliche Mietspiegel betrachtet

Abbildung 17

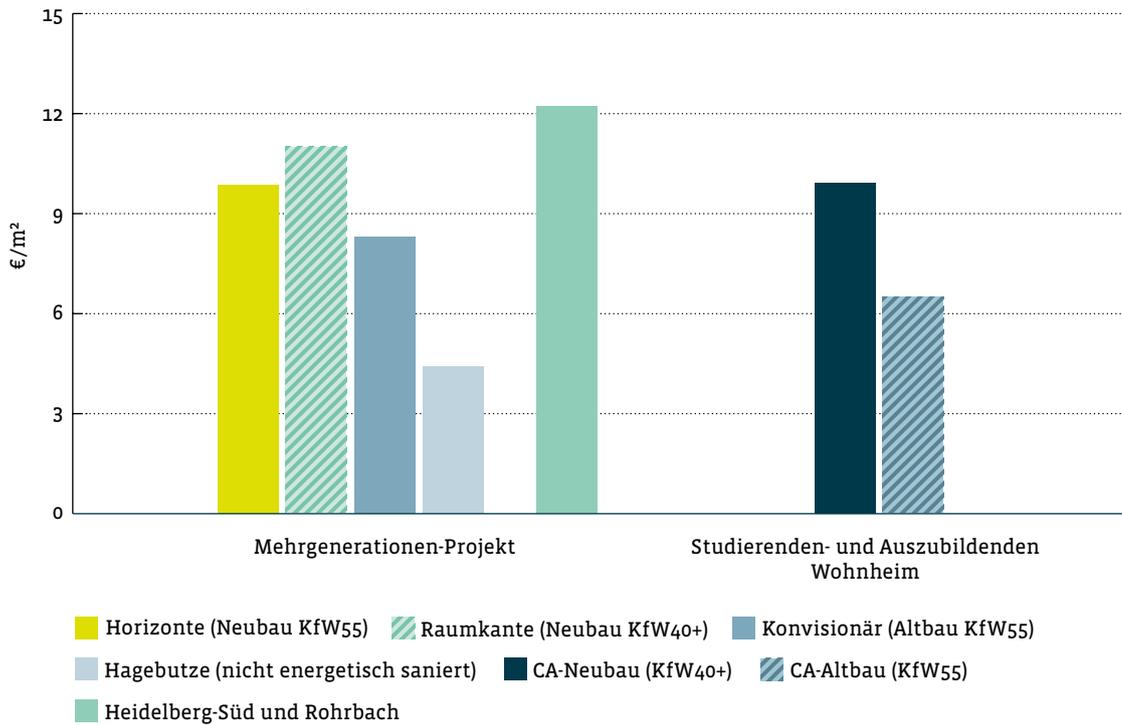
#### Anzahl Bewohner:innen



Gestreift: Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch nicht abgenommene Bauprojekte

Abbildung 18

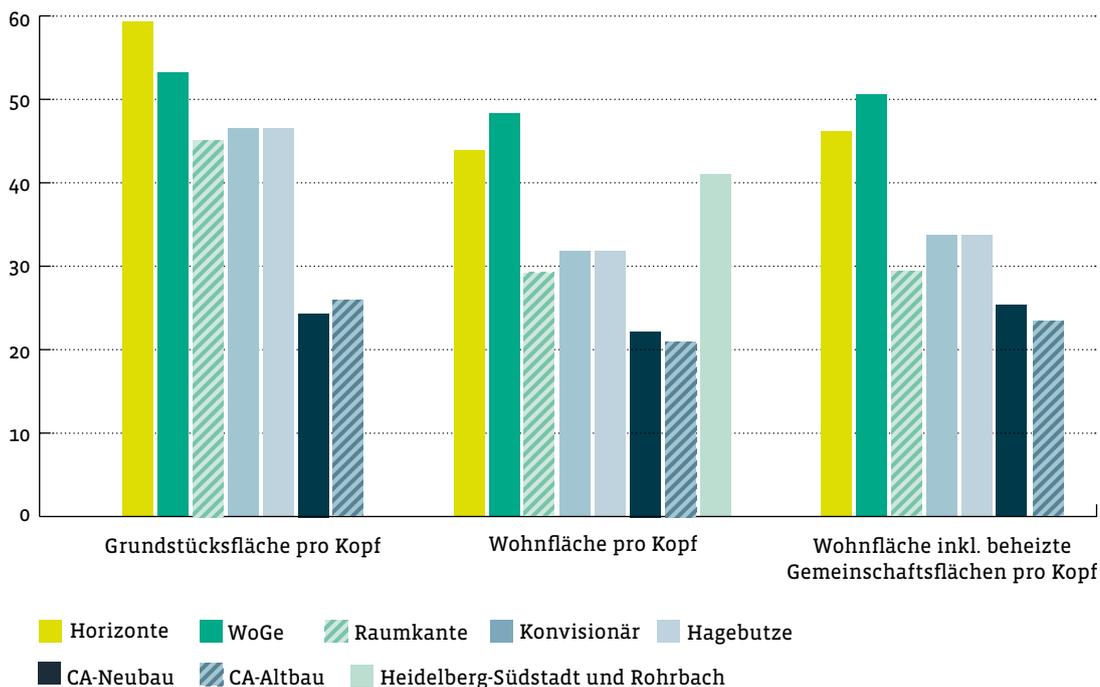
**Kaltmieten inkl. Gemeinschaftsräumen**



- > Grundlage für die Flächenberechnung ist die Wohnfläche und die beheizten Gemeinschaftsräume. Keller, Dachboden, Außenraumflächen etc. sind hier nicht in der Flächenberechnung, werden aber über die Kaltmieten finanziert
- > WoGe wird hier nicht dargestellt, da es sich um Eigentumswohnungen und keine Mietwohnungen handelt
- > Die Kaltmieten bei der Raumkante und beim CA-Altbau sind noch nicht endgültig festgelegt

Abbildung 19

**Flächen pro Kopf je Wohnprojekt**



## Schlussfolgerungen und Impulse

Neben den gesellschaftlich weitgehend akzeptierten Nachhaltigkeitsstrategien der Effizienz und Konsistenz zeigen die Heidelberger Wohnprojekte, dass eine Suffizienzstrategie einen signifikanten ergänzenden Beitrag zu Umwelt- und Ressourcenschutz leisten kann. Dabei geht es um „mehr als nur weniger“<sup>11</sup>: der reduzierte Flächen-, Ressourcen- und Energieverbrauch pro Person wird von zahlreichen positiven Nebeneffekten sowohl auf individueller als auch auf gesellschaftlicher Ebene begleitet. Eine erfolgreiche Suffizienzstrategie bringt somit nicht nur ökologische Vorteile, sondern führt auch zu einer erhöhten Lebensqualität im Wohnumfeld. Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte deshalb die Förderung und Schaffung von baulichen, organisatorischen und sozialen Strukturen bzw. Rahmenbedingungen sein, die ressourcenschonende Lebensweisen normal und attraktiv werden lassen, während ressourcenintensive Verhaltensweisen erschwert und damit eher zur Ausnahme werden sollten.<sup>12</sup> Ob Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), genossenschaftlich organisierte (oder kommunale) Wohnungsbaugesellschaft, private Eigentumswohnung oder Mietshaus – die meisten der hier vorgestellten Ideen für gemeinschaftliche Strukturen aus den Wohnprojekten lassen sich auf andere Formen und Eigentumsstrukturen des Bauens und Wohnens übertragen.

Kommunale Förder- und Planungsinstrumente sind im Sinne einer starken Nachhaltigkeit so auszugestalten, dass die Umwelt- und Ressourcenschutz-Potenziale gemeinschaftlicher Strukturen im Wohnumfeld möglichst vollständig ausgeschöpft werden, insbesondere hinsichtlich einer optimalen Flächennutzung und der Vermeidung von Neuversiegelung. Wohnprojekte sollten ihre Spielräume und Chancen, eine hohe Lebensqualität mit Umwelt- und Ressourcenschutz zu verbinden frühzeitig erkennen und nutzen. Zusammenfassend werden im folgenden einige Impulse für Kommunen und Wohninitiativen formuliert, die u.a. auf den Erfahrungen der Heidelberger Wohnprojekte beruhen.

<sup>11</sup> Fischer et al. (2013)

<sup>12</sup> Böcker et al. (2021)

### 5.1 Impulse für kommunale Verwaltungs- und Planungsämter

#### **Konzeptvergabe:**

Flächen- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen können in den Kriterien für die Vergabe von Grundstücken und Bauprojekten durch die Kommune festgelegt werden. Als Vergabekriterien können Aspekte wie Vermeidung von Neuversiegelung von Bodenflächen, hohe Nutzungsdichte und -mischung, gemeinschaftliche und generationengemischte Wohnformen, flexible und multifunktionelle Raumplanung, Wiederverwendung von Bauteilen und -materialien, Nutzung nachwachsender Rohstoffe usw. festgelegt werden. Baugruppen oder Bauträger bewerben sich mit entsprechenden Konzepten bei der Kommune, die den Preis vorher festgelegt hat. Die Bewerber:innen mit den besten Konzepten hinsichtlich ökologischen und sozialen Effekten erhalten ein Grundstück bzw. dürfen ihr Bauprojekt verwirklichen. Die Vergabe von kommunalen Grundstücken im Erbbaurecht hat sich in zahlreichen Kommunen als vorteilhaft erwiesen.

#### **Begrenzung der Wohnfläche pro Kopf:**

Um ein nachhaltiges Maß für die Wohnfläche pro Kopf zu gewährleisten, könnten Kommunen die Vergabe von Grundstücken oder die Förderung gemeinschaftlicher Bauprojekte mit der Verpflichtung verknüpfen, bauliche und organisatorische Maßnahmen umzusetzen, mit denen die spezifische Wohn- und Gemeinschaftsfläche auf 35 m<sup>2</sup> pro Kopf begrenzt wird. Darüber hinaus könnten Zusatzförderungen für ambitioniertere Vorhaben mit weniger als 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf bzw. 25 m<sup>2</sup> pro Kopf im Fall von Studierendenwohnungen angeboten werden.

#### **Optimierung der Flächennutzung:**

Maßnahmen zur Innenverdichtung wie Aufstockung, Schließung von Baulücken, Dachausbau, Umbau, Anbau und Teilung von Häusern sollten in der Stadt- und Kommunalplanung prioritär umgesetzt und

entsprechend motiviert und gefördert werden, z.B. durch kostenfreie Beratungsangebote zu baulichen und rechtlichen Anforderungen. Die Innenverdichtung sollte aus sozialen und ökologischen Gründen die Kriterien der sogenannten doppelten Innenverdichtung erfüllen, d.h. nicht zu Lasten von urbanen Grün- und Naturflächen gehen, sondern diese erhalten, im Idealfall sogar erweitern (z.B. durch Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung).

### **Beratung und Förderung von flächensparendem Wohnen:**

Die Einrichtung einer kommunalen Beratungsstelle zum flächensparenden Wohnen, gekoppelt mit einer Sensibilisierungskampagne wäre ein erster Schritt, um die damit verbundenen ökologischen, sozialen und ökonomischen Vorteile zu kommunizieren und zu nutzen. Die Beratungsstelle kann z.B. Beratung und ggf. Förderung zum Wohnungstausch mit dem Ziel der Vermeidung von Neubau, zum Umzug in kleinere Wohnungen, zur Wohnungsteilung und Optimierung der Raumnutzung, zu gemeinschaftlichen Wohnformen und zur Kopplung von altersgerechtem Umbau und energetischer Sanierung anbieten.

### **Architektonische und technische Innovationen für suffizientes Wohnen:**

Innovative Lösungen und Konzepte, die zu flächen- und ressourcensparendem Wohnen führen, müssen bei Förderungen stärker berücksichtigt werden, z.B. Konzepte für hohe Belegungsdichten, multifunktionale und flexible Räume, Low-Tech-Konzepte für Gebäude und zirkuläres Bauen.

### **„Graue“ Emissionen berücksichtigen:**

Emissionen, die bei der Herstellung Baustoffen, Technik sowie beim Bau und Rückbau auftreten sowie Kriterien zur Haltbarkeit, Reparaturfreundlichkeit, Demontage, Wiederverwendbarkeit von Bauteilen sollten in die Kriterien für Planung und Förderung von Neubau und Sanierung integriert werden.

### **Nachhaltigkeit auch bei nachwachsenden**

**Rohstoffen:** Die PEFC-Zertifizierung wird oft als gleichwertig zur FSC-Zertifizierung in Förderkriterien bewertet.<sup>13</sup> Stattdessen sollten ausschließlich FSC- und Naturlandzertifizierte Hölzer als nachhaltige Hölzer bewertet werden.

### **Zugänglichere Förderprogramme:**

Besonders bundes- und landesweite Förderprogramme können für Wohnprojekte viele Hürden bieten bzw. überfordernd sein. An dieser Stelle kann eine gebündelte Beratung sinnvoll sein, das Amt zu Wohnbauförderung der Stadt Heidelberg bietet hier ein gutes Beispiel für einen gelungenen Anlaufpunkt.

### **Ausbau von Photovoltaik:**

Die extensive Dachbegrünung bringt ökologische Vorteile mit sich, sollte allerdings in Zeiten ambitionierter Klimaschutzziele die dezentrale Stromerzeugung mit Photovoltaik (PV) nicht erschweren. Vielmehr sollten Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden im Falle einer PV-Vollbelegung, z.B. durch eine reduzierte Versiegelung im Außenbereich, eine Fassadenbegrünung, zusätzliche Versickerungsmaßnahmen oder eine ökologisch wertvolle Außenraumgestaltung.

### **Infrastruktur für Fahr- und Lastenräder schaffen, Pkw-Stellplätze reduzieren:**

Stellplatz-Anforderungen sollten an die Klimaschutzziele angepasst werden. Konzepte, die den Verzicht auf private Pkw ermöglichen und attraktiv machen, sollten gefördert werden. Die Erfahrung aus den Heidelberger Wohnprojekten zeigt, dass der Bedarf an Pkw-Stellplätzen deutlich unter dem gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel liegt. Auch sollten alle zur Verfügung stehenden Instrumente vollständig ausgeschöpft werden, um sanfte Mobilitätskonzepte zu fördern. Auf Bundesebene sollte die Kfz-Stellplatzpflicht gänzlich aus der Musterbauordnung herausgenommen werden, da sie ein Hindernis für suffiziente Wohn- und Mobilitätskonzepte darstellt (siehe dazu den Vorschlag zur Musterbauordnung von „Architects for Future“).

### **Urban Gardening statt Pkw:**

Flächen für gemeinschaftliche Gartenarbeit sind in dicht besiedelten Kommunen und Regionen ein knappes Gut. Um dafür mehr Flächenpotenzial zu schaffen, können versiegelte Flächen wie Straßen und Parkplätze in der Planung auf das Nötigste reduziert werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, welche Potenziale zu Entsiegelung bestehen und wie sie sich ausschöpfen lassen.

<sup>13</sup> Erfahrung vom CA mit dem Bundesförderprogramm „Variowohnen“

### **Strukturen zum Teilen und Tauschen fördern:**

Co-Working Räume, Gemeinschaftswerkstätten und -gärten, Fahrrad-, Lastenrad- und Carsharing, Näh-, Reparatur-, Handwerkskurse, Tauschplattformen und viele weitere Ideen und Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung und zum Tausch von Gütern können nicht nur im Rahmen von Wohnprojekten verwirklicht werden, sondern auch in bestehenden Quartieren von engagierten Bewohner:innen geschaffen werden. Kommunen können diese Initiativen und Strukturen durch die Gestaltung rechtlicher Rahmenbedingungen, Bereitstellung von Flächen und Räume oder durch finanzielle Unterstützung fördern.

### **Kommunale Finanzierungsinstrumente für Wohnprojekte:**

Mit innovativen Finanzierungsinstrumenten wie kommunalen Investitionsfonds, bei denen Bürger:innen in lokale (Wohn-)Projekte investieren können oder mit einer direkte finanziellen Beteiligung der Kommunen an Wohnprojekten durch Nachrangdarlehen (wie z.B. durch die Stadt Tübingen) können Wohnprojekte gefördert werden.

### **Partnerschaft zwischen Wohninitiativen, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Stadtentwicklung:**

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Stadtentwicklungsgesellschaften können sich proaktiv als Partner:innen zivilgesellschaftlicher Initiativen aufstellen und damit gemeinsam die Quartiersentwicklung, Umwelt- und Ressourcenschutz und die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in Quartieren gestalten.

## **5.2 Empfehlungen und Impulse für Wohnprojekte und Nachbarschaftsinitiativen**

### **Von Anfang an ökologisch denken:**

Falls sich Wohnprojekt-Initiativen dazu entscheiden, bestimmten sozial-ökologischen Leitlinien zu folgen, sollten sie von Beginn an im Mittelpunkt des Vorhabens stehen, denn die Nachhaltigkeit eines Gebäudes wird maßgeblich in den ersten Planungsphasen bestimmt. Dabei haben Architekt:innen, die Projektsteuerung und die Bauherr:innenschaft gleichermaßen Einfluss.<sup>14</sup>

### **Architekt:innen und Fachplaner:innen für Wohnprojekte finden:**

Eine große Herausforderung für sozial-ökologische Wohnprojekte ist es, die passenden fachlichen Partner:innen zu finden. Sie sollten neben der Expertise für nachhaltige Architektur und technische Gebäudeausrüstung sowohl über Motivation als auch über Erfahrungen mit längeren Gruppenprozessen und Planungsphasen verfügen. Darüber hinaus sollten sie offen sein für die Einbindung von Eigenleistungen der Initiativen, falls diese im Bauvorhaben geplant sind.

### **Sanieren statt neu bauen:**

Bei der Betrachtung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes ist eine Sanierung gegenüber einem Neubau in der Regel ökologisch vorteilhaft. Zudem bietet es sich an, bei der Bestandssanierung auch Potenziale zur Erschließung zusätzlicher Flächen durch Aufstockung, Dachausbau, Ausbau der Gärten und Erker oder durch neue Grundrisse auszunutzen. Abriss und Neubau am selben Standort können dann vorteilhaft sein, wenn die Gebäudestruktur und -nutzbarkeit, die Flächenausnutzung oder die Gebäudetechnik dadurch signifikant optimiert werden können. Wenn neu gebaut wird, sollten bereits versiegelte Flächen verwendet werden (z.B. Konversionsflächen).

### **Klimapositive Materialien verwenden:**

Die Verwendung von regionalen, nachwachsenden und ökologischen Materialien wie Holz, Stroh oder Lehm kann erhebliche Mengen an Treibhausgasen

<sup>14</sup> Zimmermann (2018)

einsparen. Gebäude werden so über ihre Lebensdauer zu Kohlenstoffspeichern. Baustoffe wie Zement, Beton, Stahl, Gips, Aluminium, deren Herstellung mit Treibhausgasemissionen verbunden sind, sollten nur noch dort eingesetzt werden, wo klimapositive Materialien nicht eingesetzt werden können.

#### **Weniger ist mehr:**

Besonders im Falle von Gebäudesanierungen zeigt die Erfahrung aus den Wohnprojekten, dass Abstriche an den Wohnstandard zu sehr günstigen Mieten führen können. Bauteile weiter zu nutzen oder an anderer Stelle wieder zu verwenden kann sowohl ökologisch als auch ökonomisch vorteilhaft sein. Daher sollten Komfortentscheidungen oder ästhetisch motivierte Bauentscheidungen mit den sozial-ökologischen Zielen abgewogen werden.

#### **Tiefgaragen vermeiden:**

Mit dem Verzicht auf eine Tiefgarage können erhebliche Treibhausgaseinsparungen erzielt werden. Da sie aus Stahlbeton gebaut werden müssen, werden damit auch in Zukunft erhebliche Treibhausgas-Emissionen verbunden sein. Darüber hinaus stellen sie die Struktur für eine komfortable individuelle Pkw-Nutzung dar, die in urbanen Räumen aus vielfältigen Gründen mit Nachhaltigkeitszielen nicht vereinbar ist (hoher Energieverbrauch, Luftverschmutzung, Lärmbelastung, Inanspruchnahme von öffentlichem Raum, Versiegelung von Flächen für Straßen und Parkplätze etc.).

#### **Ganzheitliches Mobilitätskonzept:**

Das Mobilitätskonzept von Wohnprojekten sollte sowohl Pkw-Stellplätze für CarSharing, E-Autos und Rollstuhlfahrende einplanen als auch ein umfassendes Angebot für Fahrräder, E-Bikes und Lastenräder verschiedener Größen schaffen. Dazu sollten ausreichende wettergeschützte, möglichst frostfreie und sichere Stellplätze geplant werden, die auch ausreichend Platz zum Be- und Entladen von Lastenrädern bieten.

#### **Komfort mit Achtsamkeit für globale und lokale ökologische Grenzen:**

In einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt wird die Wohnqualität nicht vom Privateigentum, sondern vom Zugang zu einem möglichst vielfältigen Angebot

an gemeinsam genutzten Flächen und Gütern und gemeinsamen Aktivitäten geprägt. Um dabei positive ökologische Effekte sicherzustellen und Rebound-Effekte zu vermeiden, sollten die ökologischen Effekte in der Summe quantifiziert und auf eine maßvolle Schaffung und Nutzung zusätzlicher Angebote geachtet werden.

#### **Beratung in Anspruch nehmen:**

Um Synergien zu nutzen und das Rad nicht neu erfinden zu müssen, empfiehlt es sich, im engen Austausch mit anderen Wohnprojekten zu sein. Das kann sowohl bei der Nachhaltigkeit als auch beim Projektmanagement, bei Gruppenprozessen oder bei der Planung und Erbringung von Eigenleistungen sehr hilfreich sein. Zudem ist eine externe Projektsteuerung und/oder ein Generalunternehmer eine sinnvolle Option, falls die Gruppe nicht über ausreichend Zeit und Kapazitäten verfügt.

# 6

## Fazit

Die Analyse zeigt, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte neben sozialen und ökonomischen Vorteilen auch Angebote und Strukturen schaffen, die umwelt- und klimafreundliche Verhaltensweisen unterstützen und damit zu Umwelt- und Ressourcenschonung beitragen. Die dem Bau vorgeschaltete gemeinsame Planungsphase sowie die spätere gemeinschaftliche Organisation der Angebote und Aktivitäten durch den regelmäßigen Austausch und das Engagement der Bewohner:innen innerhalb der Projekte spielt dabei eine wichtige Rolle. Die Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen in den Projekten sind dabei teilweise sehr komplex. Schließlich wirken Wohnprojekte und deren Angebote nicht nur auf ihre Bewohner:innenschaft, sondern auch darüber hinaus in das Quartier hinein und können Vorbild für eine klimafreundliche Bau- und Lebensweise in anderen Quartieren und Städten sein.

# Referenzen

## Literaturverzeichnis

Böcker, M., Brüggemann, H., Christ, M., Knak, A., Lage, J., & Sommer, B. (2021). Wie wird weniger genug? Suffizienz als Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung. München: Oekom-Verlag.

Bura, J. & Töllner, A. (2014). ): Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Wenig Aufwand – viele Chancen. Hannover: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Fischer, C., Griefshammer, R., Barth, R., Brohmann, B., Brunn, C., Heyen, D. A., ... & Wolff, F. (2013). Mehr als nur weniger. Suffizienz: Begriff, Begründung und Potenziale. Freiburg: Öko-Institut Working Paper, 2, 2013.

Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2021). Rohrbach auf einen Blick 2020. Heidelberg: Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg.

Umweltbundesamt (2021). CO<sub>2</sub>-Rechner des Umweltbundesamtes. Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt. Online abrufbar unter: [https://uba.co2-rechner.de/de\\_DE/](https://uba.co2-rechner.de/de_DE/)

Zimmermann, P. (2018). Bewertbarkeit und ökobilanzieller Einfluss von Suffizienz im Gebäudebereich. München: Technische Universität, Masterarbeit.

## Internetquellen

Architects for Future (2022): Online unter: <https://www.architects4future.de/> (zuletzt abgerufen am 22.03.2022)

Miete-aktuell.de (2021): Online unter: <https://www.miete-aktuell.de/mietspiegel/Heidelberg> (zuletzt abgerufen am 18.11.2021)

Wohnpreis.de (2021): Online unter: <https://www.wohnpreis.de/mietspiegel/heidelberg> (zuletzt abgerufen am 18.11.2021)

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 : Übersicht beispielhafter Planungsentscheidungen und Organisationsstrukturen	11
Tabelle 2: Horizonte	19
Tabelle 3: WoGe	21
Tabelle 4: Raumkante	23
Tabelle 5: konvisionär	25
Tabelle 6: Hagebutze	27
Tabelle 7: Neubau Collegium Academicum	29
Tabelle 8: Altbau Collegium Academicum	30

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Wohnprojekte auf der Konversionsfläche Mark-Twain-Village /Rheinstraße	7
Abbildung 2: Gebäude des Collegium Academicum auf der Konversionsfläche US-Hospital	7
Abbildung 3: Treibhausgasemissionen pro Kopf in Deutschland nach Konsumfeldern	10
Abbildung 4: Gesamtansicht Horizonte	18
Abbildung 5: Horizonte	19
Abbildung 6: Gesamtansicht WoGe	20
Abbildung 7: WoGe	21
Abbildung 8: Gesamtansicht Raumkante	22
Abbildung 9: Raumkante	23
Abbildung 10: Gesamtansicht konvisionär	24
Abbildung 11: konvisionär	25
Abbildung 12: Gesamtansicht Hagebutze	26
Abbildung 13: Hagebutze	27
Abbildung 14: Gesamtansicht Collegium Academicum	28
Abbildung 15: Neubau Collegium Academicum	29
Abbildung 16: Altbau Collegium Academicum	30
Abbildung 17: Anzahl Bewohner:innen	32
Abbildung 18: Kaltmieten inkl. Gemeinschaftsräumen	33
Abbildung 19: Flächen pro Kopf je Wohnprojekt	33



INSTITUT FÜR ENERGIE-  
UND UMWELTFORSCHUNG  
HEIDELBERG

