

Berliner Zeitung

# WOHNEN IM ALTER

## & PFLEGEDIENSTLEISTER

### GUTE PFLEGE

So viel Hilfe wie nötig, so viel Selbstständigkeit wie möglich – Grundsatz guter Pflege. Viele Beispiele.

### GUTER SERVICE

Wohnen mit Service in Residenzen und Stiftungen, in seniorengerecht umgebauten Häusern und Wohnungen. Viele Offerten.

### GUTE RATGEBER

Neue Ratgeber und Informationsveranstaltungen zum Wohnen im Alter, zu Demenz und Pflege stellen wir vor.



### Das Mehrgenerationen-Passivhaus

Familien- und seniorengerecht wird dieses Haus, in dem am 26. September von der Baugruppe Richtfest gefeiert wird. Der Architekt (l.) wohnt selbst künftig darin. S. 6/7

# Sie haben sich gesucht und gefunden – zum Leben miteinander!

Beispiele für Mehrgenerationen-Häuser mitten in Berlin: ein Eigentums-/Genossenschaftsmodell und ein Projekt für Mieter

Sympathische Leute, die ich vorige Woche auf zwei Baustellen für Mehrgenerationenhäuser traf. Man sieht das sicher schon auf den Fotos. Sie duzen sich und mögen sich, kennen sich schon aus vielen Treffen und gemeinsamen Unternehmungen. Die Älteren nehmen ganz selbstverständlich den Nachwuchs der Jüngeren auf den Arm. Sie haben sich bewusst für Mehrgenerationenhäuser entschieden. Sie wollen der Anonymität der Großstadt entgehen, hier aber mittendrin leben. Herrschte eine Zeitlang die Meinung vor, fürs Alter wäre es das Beste, in Ruhe irgendwo draußen im Grünen zu wohnen, bevorzugten inzwischen immer mehr Senioren die Innenstadt mit der günstigen Infrastruktur für den Einkauf, für Arztbesuche und Kulturerlebnisse. Und da die meisten möglichst bis zu ihrem Tode in der eigenen Wohnung leben wollen, aber nicht vereinsamt, wird auf nette Nachbarn Wert gelegt. Und wer sich unter jungen Leute gleich jünger fühlt, bevorzugt Mehrgenerationen-Projekte. Meist setzt man auch darauf, sich im täglichen Leben gegenseitig zu unterstützen, wie z.B. bei Einkäufen und Kinderbetreuung. Zwei Beispiele:

**LUU, Mehrgenerationen-Passivhaus einer Baugruppe in der Innenstadt:** Heiner (71) und Barbara (61) sind mit dem Radel da, Gisa hat ihr Baby mit und Ursula (37) und Matthias (38) freuen sich auf die

bevorstehende Geburt ihres Nachwuchses. Alle wirken fröhlich bei diesem Baustellenrundgang. Im April war Grundsteinlegung für ihr elegantes mehrgeschossiges Wohngebäude am grünen Mauerstreifen an der Schönholzer Straße in Mitte. Es entstehen 20 Wohnungen im Eigentum oder als Genossenschaft. 32 Erwachsene (20 % über 55) und 17 Kinder werden hier leben, Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Singles, Paare. Ein Artikel vor einem Jahr in der Berliner Zeitung machte übrigens bekannt, dass noch ältere Mitstreiter gesucht werden. Danach gab es sogar Interessenten auf der Warteliste, für die jetzt ein nächstes Projekt in der Borsigstraße entsteht.

## Viel gemeinsam genutzt

Das LUU-Konzept wurde gemeinsam mit dem Architektenpaar Iris Oelschläger und Christoph Deimel, das selbst zur Baugruppe gehört, und einem Projektsteuerer entwickelt. Es war von Anfang an generationsübergreifend und ökologisch geplant – ein energiesparsamer gut gedämmter Passivbau mit vorgefertigter Holzfassade, Dreifachfenstern, Brauchwassernutzung und Solarthermie. Interne Wärmequellen und passive Sonnenenergie durch große Fenster sollen Heizkörper überflüssig machen. Es gibt einen großen Gemeinschaftsraum mit Küche und behindertengerechter Toilette. Gemeinsam genutzt werden sollen Dachterrasse, Kellerraum und Garten. Alle

Gemeinschaftsflächen sind barrierefrei geplant. Alters- und auch behindertengerecht ist vieles im Haus, das zeigt der Rundgang. Schon die Schräge im Eingang, der Erker mit Klönbank hier, der Aufzug. Ganz individuell ist jeder einzelne Wohnungsgrundriss und sehr variabel, auch später noch zu ändern.

Die richtige Balance zwischen Nähe und Distanz soll jeder Bewohner selbst bestimmen können. Den meisten war es wichtig, auch schon die künftigen Nachbarn zu kennen.

Ursula fand ihr bisheriges Miethaus erschreckend anonym, wo sogar ein alte Frau gestorben war, ohne dass jemand etwas mitbekam. So sollte ihr Kind nicht aufwachsen. Barbara und Heiner geben eine Eigentumswohnung im Grünen in einer gutbürgerlichen Gegend auf. „Die Kinder sind aus dem Haus. Wir wollten nochmal etwas Neues wagen, solange wir unser Leben noch gestalten können. Nun sind wir mittendrin in der Stadt und unter jungen Leuten.“ Sie haben das Genossenschaftsmodell gewählt



Oben künftige Mieter (Ast21), unten Eigentümer und Genossenschaftsmitglieder (LUU).

Fotos: Clara Stadtgraf



wie auch andere „Oldies“. So sind sie flexibel. Ganz billig ist der Bau nicht: Herstellungskosten ca. 2000 Euro/m<sup>2</sup>, die Genossen brachten 20 % Eigenkapital mit zur Finanzierung und zahlen 10 Euro/m<sup>2</sup> Warmmiete. Aber wenn man die attraktive Wohnlage bedenkt und dass hier auch Gemeinschaftsflächen dazugehören, ist das doch günstig. Und dank der Passivbauweise soll sich der Heizwärmeverbrauch auf weniger als ein Zehntel traditioneller Wohnungen verringern. Warum nur

hat man einen Titel gewählt, der bestimmt manchen Senioren abschreckte: LUU – Living in Urban Units. Hört sich eher bemüht nach Werbeagenturen-Sprache an. Das Architekturbüro plant übrigens weitere Nachfolgeprojekte, darunter ein reines Genossenschaftsmodell. Infos: [www.LUU-berlin.de](http://www.LUU-berlin.de)  
**Ast 21, 3-Generationen-Projekt eines privaten Investors auf der Halbinsel Stralau:** Jung und Alt treffen wir auch vor einem schon ziemlich fertigen Mehr-

geschoss im Bauhausstil direkt am Spreeufer. Ulla (69) greift sich gleich mal die kleine Helene von Irina (32) und meint, dass sie auch künftig gern mal bei der Betreuung hilft. Sie hat viel Erfahrung, drei Kinder und neun Enkel. Doch alle wohnen weit entfernt und sie will nicht allein in ihrem Haus alt werden. Für Gedik Kira mit Tochter Cleo wiederum war es wichtig, nette Mitmieter zu haben, die sie schon vorher kennt. „Anonymität mag ich nicht.“

## Der Verein hat Mitsprache

Mit einem fertigen Projekt trat 2006 ein privater Investor an den Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin, einem Netzwerk von Initiativen, die ein Gemeinschafts-Wohnprojekt planen, heran: Ein Mietshaus für drei Generationen. Er suchte wohl engagierte zuverlässige Mieter. Warum nicht, dachte die im Arbeitskreis aktive Heidemarie Cramer (66), die keine Eigentumswohnung mehr wollte und schon länger auf der Suche nach so einem Projekt war.

Im Januar 2009 soll nun eingezogen werden, dann ist der jüngste Mitbewohner ein halbes Jahr, die älteste Mieterin Anfang 70. Die zukünftigen Bewohner des Hauses Alt-Stralau 21 haben, obwohl sie nicht selbst die Bauherren sind, Mitsprache in allen Belangen. Die künftige Wohngemeinschaft hat sich in einem nach der Adresse benannten Verein „Ast21“ organisiert. Man hat in Absprache mit dem Vermieter auch Einfluss auf

Mieterauswahl, Hausordnung, Gartenpflege, Verwaltung, Betriebskosten. Auf einen Kräutergarten hat man sich schon geeinigt. Eine Gemeinschaftswohnung wird für Feiern und Besucher eingerichtet und über die Vereinsmitgliedsbeiträge finanziert.

43 Mieter mit einem Dutzend Kinder wollen hier einziehen, neun sind über 60. Früher wäre so eine private Initiative und die Mieten, die mit ca. 9 Euro/m<sup>2</sup> kalt und dazu 2,15 Euro Betriebskosten/m<sup>2</sup> mit „Scheißkapitalisten“ kommentiert worden, meint Heidemarie Cramer. Seit anderthalb Jahren würde das realistischer gesehen. Genossenschaftsmodelle in so einer Lage wären auch nicht viel günstiger und dazu müssten Anteile erworben werden. Allerdings gibt es da, darauf weist die Architektin des LUU-Projektes hin, Sicherheit vor Kündigung und die Option, die Wohnung später doch mal zu erwerben.

Alle 22 Wohnungen auf dem Wassergrundstück an der Spree haben einen Balkon oder eine Terrasse, fast alle sind barrierefrei geplant. Sie sind oft zusammenlegbar oder teilbar, flexibel für alle Generationen. Eine Tiefgarage gehört dazu. Es lohnt, sich bei Interesse auf die Warteliste setzen zu lassen, zwei Wohnungen sind noch frei. [www.alt-stralau21.de](http://www.alt-stralau21.de)

Sabine Nöbel

Weitere Adressen für Wohnprojekte: [www.wohnprojekte-berlin.info](http://www.wohnprojekte-berlin.info), [www.wohnprojekte-50-plus.de](http://www.wohnprojekte-50-plus.de), [www.WOHNPORTAL-berlin.de](http://www.WOHNPORTAL-berlin.de)