

## **TREFFEN 1** am 19.10.2023

Liebe "Gründungsväter- und -mütter" unserer neuen Arbeitsgruppe,

nachdem ich von Dietmar Hahn, dem Ansprechpartner der AG "Natur und Garten", eine geradezu vorbildliche Zusammenfassung des ersten Treffens und den daraus erwachsenen Aktivitäten seiner Gruppe erhalten habe, sehe ich mich nun doch motiviert, auch für uns eine kurze Information als Grundlage für die weitere Diskussion herauszugeben:

Bei dem ersten Austausch zur Motivation, warum man sich mit dem Thema "Wohnen im Alter" auseinandersetzen möchte, stellte sich bereits eine relativ große Bandbreite heraus: Genannt wurden u.a. nicht mehr passende Wohnungsgrößen, Zweifel, ob die eigene Wohnung bei zunehmender Gebrechlichkeit noch passend ist, ein allgemeines Interesse an kommunikativeren Wohnformen, das Thema finanzielle Belastung sowie der Wunsch, eigene Erfahrungen im Bereich Bauen und Wohnen einzubringen. Ganz nebenbei zeigte sich zudem ein ausgeprägtes Interesse, sich zu vernetzen und von den unterschiedlichen Kompetenzen aller Beteiligten zu profitieren.

Angesichts der vielseitigen Interessen und Ansätze haben wir verabredet, dass alle Teilnehmer zum nächsten AG-Treffen eine kleine Bestandsaufnahme ihrer individuellen Wohnverhältnisse und den erwarteten/ befürchteten/ gewünschten Veränderungen ihrer Lebenssituation im Alter vorbereiten. Einige Fragen und Stichworte dazu habe ich im beigefügten word-Dokument schon einmal beispielhaft zusammengetragen.

Am kommenden Donnerstag wollen wir uns dann im weiteren Austausch konkreter über die nächsten Schritte innerhalb der Arbeitsgruppe verständigen.

Bis dahin wünscht fröhliches Sinnieren und Notieren

Ihr und Euer Michael Robie

---

## **TREFFEN 2** am 2.11.2023

Es waren sieben Interessierte anwesend (darunter vier „neue“), sowie Janina Friedrich von ZWAR-Begleitteam. Im gemeinsamen Gedankenaustausch ging es im Wesentlichen um die Frage, ob es eine Art gemeinsamen Nenner, eine Suchrichtung gibt, die alle Teilnehmenden ähnlich motiviert. Im Ergebnis gab es tatsächlich eine Reihe von Punkten, wo Übereinstimmung erkennbar wurde:

- man möchte die eigene Zukunft bezüglich der Wohnsituation aktiv gestalten
- man möchte je t z t damit beginnen, wo Lebenszeit und –energie noch in größerem Maße verfügbar sind
- man möchte sich im Alter nicht zwingend auf Familien- oder Freundeskreise oder institutionelle Unterstützungsangebote verlassen müssen – Stichworte „eher wenig zur Last fallen“ und „absehbarer Pfl egenotstand“
- Die mögliche Veränderung sollte sowohl die „aktive“ Altersphase als auch die Phase einer zunehmenden Unterstützungsbedürftigkeit im Blick haben.
- Es wird eine irgendwie gemeinschaftliche Wohnform angestrebt, die nicht dem verbreiteten Nebeneinander-Herleben mit schleichender Vereinsamung entspricht.

- Unterschiedliche Präferenzen gab es zu der Frage, ob Mehrgenerationenwohnen oder eher die eigene Alterskohorte bevorzugt werden.
- Es sollen keine festen sozialen Verpflichtungen bestehen, sondern ein ungezwungener Umgang mit selbstbestimmtem „Nehmen und Geben“ unter ähnlich Gestimmten
- Es sollen in jedem Fall ausreichende private Rückzugs- und Verfügungsräume bestehen: ein „WG-Revival“ wird ausdrücklich nicht angestrebt
- Es soll ein Vetorecht der „Wohn-Genossen“ bei eventuellem Bewohnerwechsel geben
- Das Denken ging generell in Richtung „kleiner setzen“, und zwar sowohl räumlich wie finanziell.
- zentrale Infrastrukturelemente (Einkauf, Ärzte, Begegnungsorte...) sollen möglichst ohne Auto erreichbar sein
- es soll eine gemeinschaftliche Grünfläche und andere Begegnungsorte geben

Da das Treffen sich zunächst auf die Zusammentragung der jeweiligen Gesichtspunkte konzentrierte, wurden mögliche Zielkonflikte noch nicht weiter thematisiert.

Im weiteren Diskussionsverlauf kamen dann verschiedene Optionen zur Sprache, wie man die angestrebten Motive realisieren könnte:

- Auffinden von Orten, wo bereits entsprechende Strukturen im Ansatz existieren, und Wegzug (möglicherweise über größere Distanzen)
- Selber bauen, z.B. als neu zu gründende Genossenschaft
- Finden einer Wohnungs- oder Siedlungsgenossenschaft oder eines anderen Investors, der für gemeinschaftsorientierte Wohnformen aufgeschlossen ist, als Bauherr und Vermieter
- Umbau/ Umnutzung einer bestehenden Immobilie für 2-3 kleinere Einheiten
- Bezug von „Tiny Houses“
- aktives Aufeinanderzugehen und Vernetzen in einer bestehenden Nachbarschaft, wenn die Wohnverhältnisse ansonsten passen
- Miete statt Eigentum könnte neben finanzieller Erleichterung generell auch eine Entlastung von Unterhaltungspflichten bedeuten.

Auch hier wurden die verschiedenen Ansätze zunächst ohne Wertung zusammengetragen und müssen später vertieft werden.

Als Anregung für die weitere Diskussion wies Janina Friedrich auf das Projekt „Bergische Wohnschule“ des Vereins zur Förderung der Quartiersentwicklung hin, das im Rheinisch-Bergischen Kreis in 2024 starten wird und neben anderen Aspekten auch genau den oben angerissenen Ansatz thematisieren wird => Nähere Infos unter [www.wq4.de](http://www.wq4.de) (Flyer)

Frau Valerius vom Rheinisch-Bergischen Kreis als Kooperationspartner des Vereins schrieb hierzu: „Sie können sich gerne bei Fragen rund um das Thema Wohnschule an Frau Christina Docken von WQ4 (Verein zur Förderung der Quartiersentwicklung e.V. <https://www.wq4.de/>) wenden. Sie erreichen Frau Docken unter [Christina.Docken@wq4.de](mailto:Christina.Docken@wq4.de) oder telefonisch unter 0151/40797532. Ich habe Frau Docken schon darüber informiert, dass Sie evtl. auf sie zugehen werden.“

Das nächste Treffen wurde für den 16.11. um 18 Uhr verabredet, zunächst mit allen AG's im Augustinushaus und anschließend in kleiner Runde im Stadtteilbüro.

---

### TREFFEN 3 am 16.11.2023

Es waren sechs Interessierte anwesend (darunter ein „Neuer“).

Die folgenden Punkte wurden diskutiert und verabredet:

- Zur weiteren Strukturierung und zur Selbst-Reflexion der Interessenlage soll ein kleiner Fragebogen angelegt und ausgefüllt werden. Ein Vorschlag hierzu ist als Anhang beigefügt.
- Es soll Kontakt mit Frau Docken vom Verein Wq4 (siehe Protokoll vom 2.11.) aufgenommen werden, ob von dort b e r e i t s j e t z t konkrete Unterstützungsangebote zum Thema gemacht werden können. Der Verein wird zudem im Laufe des nächsten Jahres einzelne Veranstaltungen in Kooperation mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis anbieten. Nach einem ersten Kontakt am 21.11. schreibt sie dazu:  
„... da seid ihr doch schon richtig gut dabei (Zusammenfassung). Ich bedanke mich auch für das nette Treffen bei Dir und stehe Euch auch gerne noch mal in der Gruppe zur Verfügung, dann vielleicht im neuen Jahr?  
Vorab schicke ich Dir noch mal ein paar Infos. Wie bereits erzählt sind wir dabei, gemeinsam mit dem RBK, dem OBK und dem Regionalbüro Alter, Pflege und Demenz ein Bergisches Netzwerk zum Thema Wohnen zu spinnen. Zukünftig soll dieses auch mit einer eigenen Internetseite aufgestellt werden, aktuell gibt es bereits ein „digitale Pinnwand“, wo auch ihr für Eure Treffen Werbung machen könnt: Netzwerk Wohnen Bergisches Land (padlet.com)  
Ich freue mich, wenn wir in Kontakt bleiben und bin gespannt, wie es bei Euch weitergeht...“
- Es ist geplant, selbst Beispiele für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte und von Initiativen, die sich mit dem Thema befassen, zu sammeln und vorzustellen.  
Von Tina Docken kommt der Hinweis auf Doro Cortis (Mehrgenerationenwohnen in Refrath):  
HOME | mitein-anders e. V. - Verein zur Förderung neuer Wohnformen in Bergisch Gladbach und Region.
- Wir wollen die Ohren offenhalten, was im Stadtgebiet künftig an Bauprojekten läuft, die mit dem Thema in Verbindung gebracht werden könnten. Hierzu kam z.B. der Hinweis auf die aktuelle Wohnbebauung am Schützenplatz und der mögliche Umbau des Standorts der Evangelischen Kirche in Forsbach zu Wohnzwecken. Weitere „Brachen“ mit Entwicklungspotenzial sind in Venauen und an Haus Hack.
- Die regelmäßigen Treffen sollen weiterhin jeden 2. Donnerstag, eingebettet in die allgemeine Versammlung der Zwar-Gruppen, im Stadtteilbüro Hauptstraße 44 stattfinden. Dies hat den Vorteil, dass auch Berufstätige daran teilnehmen können und kein zeitlicher Zusatzaufwand entsteht. Einzelne Veranstaltungen außerhalb des Rasters können natürlich ergänzend vereinbart werden.

Das nächste Treffen findet demzufolge wieder am 30.11. um 18 Uhr statt, zunächst mit allen AG's im Augustinushaus und anschließend in kleinerer Runde im Stadtteilbüro.

---

#### **TREFFEN 4** am 30.11.2023

Es waren sechs Interessierte anwesend (davon vier „Neue“), zwei weitere hatten sich für diesmal abgemeldet.

Die folgenden Punkte wurden diskutiert bzw. verabredet:

- Die mit der vorigen Zusammenfassung mitgesandte Checkliste zur Erkundung der eigenen Interessenlagen wurde, soweit schon gelesen, als brauchbare Grundlage angesehen. Eine detailliertere Auswertung konnte aber noch nicht vorgenommen werden. Entscheidend für mögliche Projektansätze wird der Zielhorizont sein, denn je komplexer das Vorhaben, desto mehr Zeit für die Realisierung ist erforderlich (Neubau auf noch zu findenden Grundstück kann schon mal 10 Jahre dauern...)
- Das Angebot von Frau Docken, uns eine Einführung in die Thematik zu geben (siehe Protokoll vom 16.11.) wurde positiv aufgenommen. Ich werde versuchen, mit ihr einen Termin (außerhalb der regulären Donnerstagstermine) zu finden, der dann auch für weitere Interessierte (Zwar + ...) geöffnet sein könnte. Für den Workshop des Kreises am 7.3. („Bergische Wohnschule“; 20 € Teilnahmegebühr) habe ich „ins Blaue hinein“ einige Plätze angemeldet, die aber noch von den einzelnen Teilnehmern bestätigt werden müssen.
- Dietmar Hahn von der Wohngruppe Holzwurm (Rösrath, Schillerstraße) soll angefragt werden, ob er bereit wäre, über die Erfahrungen mit diesem fast 30 Jahre alten Wohnprojekt zu plaudern. Weitere Anfragen zu nahegelegenen Initiativen zwecks „Erweiterung des Horizonts“ sollen folgen.
- Inwieweit bei Bürgermeisterin/ Stadtverwaltung Bereitschaft oder Interesse besteht, sich unterstützend einzubringen, muss im Einzelfall und anhand konkreterer Fragestellungen geklärt werden. Die Stellen der technischen Beigeordneten und der Fachbereichsleitung Planen Bauen Umwelt Verkehr sind vor kurzem nachbesetzt worden, insofern gibt es dort die Chance auf neue Anknüpfungspunkte.
- Die regelmäßigen Treffen sollen weiterhin jeden 2. Donnerstag, eingebettet in die allgemeine Versammlung der Zwar-Gruppen, im Stadtteilbüro Hauptstraße 44 stattfinden. Heute war leider wegen der Verhinderung des kompletten Begleiteams zu wenig Raum für eine vertiefte Diskussion gewesen. Ich habe bei Eva Richter bereits angeregt, dass das bisherige Plenums-Format so abgewandelt wird, dass die Gruppen im Anschluss ohne fixen Schlusstermin zusammensitzen können.

Das nächste Treffen findet am 14.12. um 18 Uhr statt, zunächst wieder mit allen AG's im Augustinushaus und anschließend in kleinerer Runde im Stadtteilbüro.

---

## TREFFEN 5 am 14.12.2023

Es waren acht Interessierte anwesend (darunter zwei „neue“), Dorothee hatte sich für diesmal abgemeldet.

Zudem hatte sich Dietmar Hahn freundlicherweise kurzfristig bereit erklärt, über seine Erfahrungen mit dem nunmehr 30 Jahre alten Wohnprojekt „Holzwurm“ (Rösrath, Schillerstraße) aus dem Nähkästchen zu plaudern:

- zentrales Motiv der neun jungen Familien mit zusammen 21 kleinen Kindern war ein gemeinschaftsorientiertes Bauen und Zusammenwohnen (auch wenn man sich vorher kaum kannte), sowie ein ökologischer Ansatz.
- Für die Auswahl des Standorts war die gute Infrastruktur in Rösrath und die Erreichbarkeit der damaligen Arbeitsplätze ausschlaggebend.
- Berührungspunkte unter den Bauwilligen gab es in rechtlicher und finanzieller Hinsicht durch eine Konstruktion nach dem Wohnungseigentumsgesetz, in baulich-technischer Hinsicht durch die gemeinsame Planung und Baudurchführung und in sozialer Hinsicht durch ein separates Gemeinschaftshaus mit Küche (anfangs als Kita genutzt). Die Auseinandersetzungen in den unterschiedlichen Themenfeldern waren das notwendige Übungsfeld, ohne das ein Zusammen-Wohnen nicht diese besondere Prägung erlangt hätte.
- Wichtig für das letztendliche Gelingen waren u.a. die starke Grundmotivation der Gruppe, ein Architekt, der in der Lage war, die unterschiedlichen Vorstellungen zusammenzuführen, die positive Begleitung der Verwaltungsspitze und die Risikobereitschaft eines Finanzierungs-instituts.
- Eigens anberaumte mehrtägige „Klausuren“, in denen die Konzepte - zusammen mit dem tieferen Kennenlernen der künftigen Mitbewohner - erarbeitet wurden, hatten sich ebenfalls als sehr hilfreich erwiesen.
- Zwei Anläufe an anderen Bauplätzen waren vorher schon gescheitert, und auch nach dem Kauf des Grundstücks sind noch Parteien abgesprungen, mit entsprechenden Unsicherheiten bei Planung und Finanzierung. Die Findungs- und Planungsphase hatte insgesamt etwa fünf Jahre in Anspruch genommen.
- Das gemeinschaftsorientierte Zusammenleben funktioniert bei aller Unterschiedlichkeit der Beteiligten und trotz geänderter Lebenssituationen noch heute und wird als Bereicherung empfunden. Es gibt erste Gedanken, das Gemeinschaftshaus für eine „haus-interne“ Versorgung nutzbar zu machen, um das Wohnenbleiben auch unter nicht ganz optimalen baulichen Rahmenbedingungen möglichst lange zu ermöglichen.

Die Gruppe fand diesen Einblick in die Höhen und (Un-)Tiefen eines Gemeinschaftsprojekts sehr anregend und wünscht sich noch eine Vertiefung (zu der Dietmar sich dankenswerterweise schon bereit erklärt hat).

Im Verlauf des Abends wurden dann noch weitere Punkte besprochen:

- Zum nächsten Mal wollen wir die ausgefüllten Checklisten mitbringen, um einen Abgleich über die jeweiligen Ausgangslagen und Motivationen bei den Beteiligten zu ermöglichen. Ich habe sie noch einmal geringfügig überarbeitet (s. Anlage).

- Anders als in den anderen ZWAR-Gruppen wäre eine regelmäßige Teilnahme an unseren Treffen wünschenswert, wenn sich daraus tatsächlich eine Interessentengruppe für ein konkretes Wohnprojekt bilden sollte. Dies würde dem breiteren Kennenlernen, dem Wissensaustausch und der gemeinsamen Verabredung weiterer Schritte dienen.
- Möglicherweise wäre künftig auch eine Aufteilung des Themas „Wohnen im Alter“ in einen eher gemeinschaftsorientierten Schwerpunkt und eine eher allgemein-praktische Ausrichtung zielführend, um alle grundsätzlich Interessierten mitzunehmen.
- Die Klärung sollte im März in Anschluss an den workshop „Bergische Wohnschule“ erfolgen. Wer an diesem workshop teilnehmen mag, kann und sollte sich unter [info@wq4](mailto:info@wq4.de) direkt anmelden – meine vorsorgliche Reservierung hat leider nicht funktioniert...
- Ein denkbare „Planspiel Wohnen“ wäre angesichts der noch unklaren Zielrichtungen und Möglichkeiten von möglichen Interessenten noch deutlich zu früh angesetzt. Abgesehen davon beinhaltet jede potenzielle Immobilie eine Vielzahl von Bindungen, die sich entscheidend auf die konkrete Ausgestaltung eines Projekts auswirken.
- Dietmar gab den Hinweis, dass die Thematik „Wohnen im Alter“ im Wohnraumförderprogramm des Landes NRW Niederschlag gefunden hat. Ich werde demnächst Informationen dazu zusammentragen.
- Es besteht weiterhin Interesse, sich andere realisierte Projekte anzuschauen. Einige Adressen hierzu:  
[www.amaryllis-bonn.de](http://www.amaryllis-bonn.de)  
<https://burg-disternich.de>  
<https://mehrgenerationen-schlossvettelhoven.de>  
<https://waj.koeln>  
 Wer immer mag, kann noch weitere Beispiele hinzufügen oder auch Kontakte für eine Besichtigung/ Vorstellung knüpfen.

Die regelmäßigen Treffen finden weiterhin jeden 2. Donnerstag, im Anschluss an die allgemeine Versammlung der ZWAR-Gruppen, im Stadtteilbüro Hauptstraße 44 statt, wegen der Weihnachtspause diesmal aber erst am 11. Januar 2024 um 18 Uhr. Das zeitliche Ende wird künftig offen gehalten, so dass genügend Raum für unseren Austausch besteht.

## **TREFFEN 6** am 11.01.2024

Es waren zehn Teilnehmer anwesend, Stephanie Schmidt und Sabina hatten sich für diesmal abgemeldet.

- Wie beim letzten Mal besprochen, wurden ausgefüllte Checklisten abgegeben, sieben Stück für insgesamt für 11 Interessenten. Ich habe sie in der Anlage anonym, aber mit Symbolen für jeden einzelnen Zettel zusammengefasst. Erkennbar sind einerseits individuelle Profile und Prioritätensetzungen, andererseits gibt es ablesbare Schwerpunkte: ein guter Einstieg zur weiteren Standortbestimmung.

Wer immer aktuell verhindert war, sich aber noch einbringen möchte – nur zu! Denn je breiter die Basis ist, desto eher können sich Teilnehmer mit ähnlichen Interessenlagen und passender „Chemie“ begegnen. Die nackte Checkliste ist deshalb noch einmal beigelegt und kann mir per mail zugeschickt werden.

- In der Diskussion zeichnete sich ab, dass es unterschiedliche zeitliche Zielvorstellungen gibt: Auf der einen Seite Teilnehmer mit relativ kurzfristigem Veränderungswillen, dazu andere, die sich erst mal über die grundsätzlichen Optionen und ihren eigenen Standpunkt orientieren wollen. Diese Bandbreite ist nachvollziehbar - schließlich liegt unser erstes Zusammentreffen gerade mal 2 ½ Monate zurück, und wir sind erst auf dem Weg, eigene Fragen, Wünsche und Interessen zu definieren.  
Im Übrigen ist mit dem Thema „Wohnen im Alter“ sehr oft auch die Überprüfung von Finanzen, Gesundheit, angeschafften Besitztümern, Partnerschaft sowie das Verhältnis zu den eigenen Kindern verbunden – inhaltlich und emotional nicht die einfachsten Aufgaben. Es braucht Zeit, wenn man sich – vielleicht aus der Erfahrung der Pflegebedürftigkeit der eigenen Eltern – erstmalig mit der eigenen Lebensperspektive auseinandersetzt.  
Andererseits: Fünf oder zehn Jahre weiter sind wir andere Menschen, mit anderen Rahmenbedingungen, Themen, Interessen, Fähigkeiten und Kraftreserven als heute. Wer etwas verändern will, sollte es definitiv jetzt angehen...
- Das Thema „Wohngenossenschaft“ wurde als möglicher rechtlicher Rahmen für ein Wohnprojekt andiskutiert, weil es verschiedene Vorteile bietet und in der Runde auch Fachkompetenz hierzu vorhanden ist. Im ersten Schritt ist aber ein Kern von Akteuren erforderlich, die miteinander in dieselbe Richtung aktiv werden wollen. (siehe oben...)

Das weitere Vorgehen könnte deshalb wie folgt aussehen:

25.1.

- Austausch über die in den Checklisten erkennbaren Tendenzen
- Bericht über eine Fachtagung Strategische Quartiersentwicklung (u.a. „Wohnen im Quartier“) beim Rheinisch-Bergischen Kreis am 18.1., zu der sich u.a. Eva Richter (Engagierte Stadt), Tina Docken (wq4) und ich mich angemeldet haben
- Abstimmung des Programms für die nächsten Termine

8.2. Treffen fällt aus? (Weiberfastnacht)

22.2. Anfrage beim Verein „Mit-einanders“, Bergisch Gladbach, dessen Erfahrungen und Unterstützungsmöglichkeiten in unserer Zwar-Gruppe vorzustellen

7.3. 16-20 Uhr workshop Bergische Wohnschule „Wohnträume (Wohnen und Leben im Alter)“  
Anmeldung unter [info@wq4](mailto:info@wq4); Unkostenbeitrag 20 €

21.3. Austausch über den workshop und neue Anregungen (dafür sollten zumindest 3-4 Teilnehmer mitgemacht haben); Erörterung des weiteren Vorgehens

Nächster Termin am 25.1., wie immer zunächst im Augustinushaus und anschließend zum Stadtteilbüro Hauptstraße 44.

---

## Treffen 7 am 25.1.2024

Heute waren wir zu sechst, und vier Interessierte hatten sich für diesmal abgemeldet.

- Eingangs habe ich über die Fachtagung „Quartiersentwicklung“ beim Rheinisch-Bergischen Kreis (RBK) berichtet, die mit unserem Thema am Rande zu tun hatte. Dort gab es u.a. eine Präsentation von Doro Corts (mitein-anders e.V. aus Bergisch Gladbach). Kernpunkte darin waren:

Das Projekt Mehrgenerationenhaus in Refrath geht nach 10-jähriger Anlauf- und Planungsphase jetzt in die Realisierung. Die Projektdurchführung erfolgt unter dem Dach der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft (RBS), die einen Vertrag mit der Interessenten-Initiative abgeschlossen hat. Es sollen je 10 Wohnungen für U30, 30-60-Jährige und über 60-Jährige errichtet werden, um die gewünschte Durchmischung sicherzustellen. Frau Corts weist darauf hin, dass eine solche Wohnform eine erhöhte Bereitschaft zu Absprache und gegenseitiger Toleranz erfordert. Durch die Situation bei der Baufinanzierung und am Grundstücksmarkt gebe es aktuell praktisch keine neuen Baumaßnahmen mehr. Frau Corts war grundsätzlich bereit, ihre Erfahrungen mit Rösrather Interessenten zu teilen, hat sich auf meine Anfrage jedoch bisher noch nicht zurückgemeldet.

- Im Anschluss erfolgte ein lockerer Austausch über die in den Checklisten genannten Vorstellungen bezüglich einer perspektivischen Veränderung der eigenen Wohnsituation. Dabei wurde deutlich, dass es den Anwesenden doch zunächst überwiegend um eine **A n n ä h e r u n g** an die Thematik ging: Wohnbeispiele, mögliche Realisierungsansätze, aber vor allem der Austausch mit anderen Menschen mit einer vergleichbaren Suchmotivation.
- In diesem Zusammenhang gab es einen lebhaften Austausch über die (vorhandenen oder fehlenden) Qualitäten des Wohnstandorts Rös Rath und seiner Ortsteile, verfügbarer Bauplätze, der hier tätigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der politischen Rahmenbedingungen.
- Es gibt aus unserem Kreis bereits eine Reihe von Anmeldungen für den workshop der „Bergischen Wohnschule (Verein wq4 in Zusammenarbeit mit dem RBK) am 7.März.
- Wir wollen noch einmal einen Kontakt mit Doro Corts herstellen; ergänzend habe ich die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft angeschrieben, ob sie uns Pläne des Mehrgenerationenhauses in Refrath zur Verfügung stellen kann.

Der kommende Termin an Weiberfastnacht fällt aus, nächstes Treffen ist also am 22.2., wie immer zunächst im Augustinushaus und anschließend zum Stadtteilbüro Hauptstraße 44.

---

## Treffen 8 am 22.02.2024

Heute waren wir zu sechst, und drei Interessierte hatten sich für diesmal abgemeldet.

- Wir hatten freundlicherweise von der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft (RBS) bzw. deren Architekten die Genehmigungsplanung für das neue Mehrgenerationenhaus in Refrath zur Ansicht bekommen und auf dem Laptop angeschaut.

Es handelt sich um eine teilunterkellerte dreigeschossige Wohnanlage mit 30 Parteien, davon 10 kleine Appartements (bis 30 m<sup>2</sup>) und ein Gemeinschaftsraum für betreutes Wohnen. Darüber hinaus gibt es einen großen Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Außenterrasse sowie eine Gästewohnung.

Das Grundstück liegt etwa 350 m vom Ladenzentrum Refrath entfernt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Refrather Friedhof mit altem Baumbestand. Die Straßenbahnhaltestelle Refrath ist etwa 750 m entfernt.

Der Gesamteindruck ist zunächst der eines normalen Mehrfamilienhauses. Die Wohngruppe Ü 60 liegt zwar zentral im Gebäude (im Erdgeschoss), wirkt aber als relativ eigenständige Einheit. Der Gemeinschaftsraum der Wohnanlage muss gezielt aufgesucht werden, aber durch die Verbindung mit Außenterrasse und kleinem Kinderspielplatz kann man sich schon vorstellen, dass er auch beiläufig als Treffpunkt funktionieren kann. Eine eigene Werkstatt oder eine ausgewiesene Möglichkeit zur Gartenbewirtschaftung war aus den Plänen nicht erkennbar.

Es wäre interessant zu erfahren, inwieweit sich die Ausgangsvorstellungen der Initiatoren letztlich realisieren ließen, nachdem sie den langen Prozess des baurechtlichen und finanztechnischen Feinschliffs durchlaufen hatten. Auch zu Mieten und Nebenkosten, der rechtlichen Konstruktion zwischen Baugenossenschaft und Projektträger, den Belegungsrechten und zur praktischen Ausgestaltung des Miteinander-Wohnens blieben noch Fragen offen. Wir bemühen uns darum, hierzu noch weitere Informationen zu erhalten.

- Es gibt ja aus unserem Kreis bereits eine Reihe von Anmeldungen für den workshop der „Bergischen Wohnschule“ (Verein wq4 in Zusammenarbeit mit dem RBK) am 7.März. Heute am 29.2. sollen die Einladungen mit genauen Informationen zu Ort und Zeit versandt werden.

Der nächste turnusgemäße Termin fällt wegen der zeitlichen Überschneidung mit dem workshop aus. Nächstes Treffen ist also am 21.3. um 18 Uhr, wie immer zunächst im Augustinushaus (Hauptstraße 68-70) und anschließend im Stadtteilbüro Hauptstraße 44.

---

## Treffen 9 am 21.3.2024

Heute waren wir zu neun (darunter Karla zum ersten Mal); Angela war verhindert.

- Beim letzten Treffen hatten wir die Pläne des Mehrgenerationenhauses in Refrath vorgestellt, das gerade im Bau ist. Ein Teilnehmer unserer Runde berichtete, dass sich unvermutet eine Chance ergeben hat, seiner Tochter genau dort ein kleines Apartment zu vermitteln. In diesem Zusammenhang konnten wir auch klären, dass dieser Trakt für junge Menschen mit Behinderungen und nicht – wie ursprünglich angenommen - für alte Menschen konzipiert ist.
- Es folgte ein angeregter Austausch über den workshop der Bergischen Wohnschule am vergangenen Donnerstag, an dem immerhin acht Teilnehmer aus unserer Rösrather ZWAR-Truppe teilgenommen hatten. Als wesentliche Impulse wurden genannt:

Die Veränderung der Sozialkontakte von „Frau Blum“ anhand von Holzfigürchen hatte alle sehr nachdenklich gemacht: von der prallen Berufs- und Kinderphase über die nachberufliche Zeit bis ins höhere, immobile Alter, in dem nur noch minimale und wenig belastbare Begegnungen stattfinden.

Daraus resultierend aber auch die Anregung und die Notwendigkeit einer „Wiederbelebung der Nachbarschaftskultur“, die auch in Zeiten abnehmender persönlicher Mobilität tragen kann.

Hinweise auf gemeinschaftliche Wohnprojekte („Sargfabrik Wien“, „Zürich Kalkbreite“), bei denen die Bewohner die entschwindende Außenwelt zu sich ins Haus einladen, in Form von Gemeinschaftsangeboten für das Quartier (Kindergarten, Wohnzimmerkonzerte, Lesungen, Badebetrieb...)

Die Idee der „sorgenden Gemeinschaften“, wo z.B. in einem leerstehenden Ladenlokal im Quartier verschiedene Angebote individueller Initiativen und offizieller Institutionen gebündelt werden können.

Die Bewusstmachung und Wertschätzung vorhandener Qualitäten der eigenen Wohnsituation und - darauf aufbauend – die kleinteilige Anpassung und Erweiterung des baulichen und sozialen Umfelds. („Kiss: Keep it small and simple“)

(Die von den Veranstaltern des workshops zusammengestellten Materialien werden von mir noch in die Gruppe weitergeleitet.)

Sodann gab es von verschiedenen Teilnehmern Hinweise auf regionale Links zur Konzeption von Wohn- bzw. Kulturprojekten:

„Mitstadtzentrale“, Köln mit jährlichen Wohnprojekttagen (2024 gerade knapp verpasst)  
<https://mitstadtzentrale.de>

„Wohnportal KölnBonn“ zu gemeinschaftlichen Wohnformen mit Informationen, Angeboten und Gesuchen  
<https://wohnportal-koeln-bonn.de>

„Kontaktstelle Innovative Wohnformen“ der Stadt Bonn mit der Möglichkeit, in den email-Verteiler aufgenommen zu werden.

[melanie.buderath@bonn.de](mailto:melanie.buderath@bonn.de)

[innovative-wohnformen@bonn.de](mailto:innovative-wohnformen@bonn.de)

„Die Zwischennutzer“ mieten und untervermieten größere Objekte in einer längeren Übergangsphase zwischen Leerzug und Nachnutzung und bieten preiswerten Raum für Projekte in den Bereichen Kunst, Kultur, Veranstaltungen und Freizeit.

<https://www.zwischennutzer.com>

Abschließend haben wir ein Stimmungsbild abgefragt, wie man die Entwicklung des vergangenen halben Jahres empfindet und wie denn weitergehen soll:

- Wohnen soll als Kernthema beibehalten werden, mit der Option, Wohnprojekte zu besuchen, durchaus auch im Rahmen einer kleinen Reise.
- Die Runde und Veranstaltungen wie die „Wohnschule“ werden als inspirierend empfunden, ausgehend von der Wohnsituation auch über andere Aspekte des eigenen Lebens nachzudenken.
- Der regelmäßige Austausch wird deshalb auch als Einstieg in eine Wiederbelebung der (weitläufigeren) Nachbarschaftskultur und niedrigschwelliger sozialer Kontakte verstanden, demnächst gerne auch bei einem Glas Wein...
- Möglicherweise könnte man den Namen „Wohnen im Alter“ künftig auch durch einen Begriff ersetzen, der die hier genannten Aspekte besser abbildet.

Für das nächste Treffen haben wir verabredet, anhand der Fragebögen zum persönlichen Netzwerk und zur Wohnbiografie (s. Anlage) die eigene Geschichte und mögliche Perspektiven zu reflektieren und uns darüber auszutauschen.

Das nächste Treffen findet in den Osterferien am 4. April um 18 Uhr zunächst im Augustinushaus bzw. (bei Ausfall des allgemeinen Termins) im Stadtteilbüro Hauptstraße 44 statt.

---

## Treffen 10 am 4.4.2024

Heute waren wir – trotz Osterferien - zu siebt.

1. Zwei Teilnehmer berichteten, dass sich auch bei langjährig angeschobenen Wohnprojekten gelegentlich unvermutet Lücken für einen Einzug auftun, wenn Mit-Initiatoren abspringen oder bestimmte Nutzerprofile (z.B. junge Familien, Menschen mit Behinderungen) zur Komplettierung des Gesamtprogramms fehlen.
2. Angela und Matthias hatten kurzfristig den Hinweis auf einen Wohnprojektetag in der Region aufgegriffen und sich mehrere Vorhaben angeschaut:
  - PrymPark Düren Größe ca. 2 ha, innenstadtnah, auf ehemaligem Fabrikgrundstück; im Bau, aber noch nicht komplett vergeben  
Entwicklung durch evangelische Gemeinde nach einer Schenkung  
Grundprinzip „Lebensphasenwohnen“: Nutzungsmix, Bewohnermix, Barrierefreiheit  
Erbpacht für Baugemeinschaften; Ergänzung durch Co-working Spaces, Gemeinschaftsräume  
Interessant sind auch die „Grundlagen der PrymPark-Siedlung“ (Stand 2018), die der Projektentwicklung zugrunde gelegen haben:  
<https://www.prympark.de/die-siedlung/konzept/entwicklung-und-aktueller-stand>

⇒ **Nachbarschaftsfest und Tag der offenen Tür am 1. Juni, Einführungsvortrag 8. Juni 2024**

- Gut Branderhof Aachen  
Wohnprojekt plus Quartiersentwicklung auf ehemaligem Reiterhof, relativ innenstadtnah  
Konstruktion als Gemeinschaft bürgerlichen Rechts, im Zusammenwirken mit einer Wohnungsbaugenossenschaft für selbstorganisierte Wohnprojekte (LebensWeGe Aachen eG).  
„Umstricken“ eines bestehenden Bebauungsplans im Zusammenwirken mit der Stadt Aachen.  
<https://lebenswege-aachen.jimdofree.com>  
<https://www.gutbranderhof.de/clubdesk>
- Trialog Hilden  
Wohnprojekt auf Genossenschaftsbasis in eher gewerblich geprägtem Umfeld, fertiggestellt.  
Für eine 66m<sup>2</sup>-Wohnung fallen neben der (bei freifinanzierten Wohnungen nicht geringen) Miete noch Genossenschaftsanteile von rund 40.000€ als Einlage an (die allerdings nicht verfallen).  
<https://www.trialog-hilden.de>

Alle Projekte haben einen gemeinschaftsorientierten und ökologischen Ansatz, sind aber unter sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen und daraus resultierenden rechtlichen und finanziellen Konstruktionen entstanden.

Vorläufige Erkenntnisse:

Der gute Wille reicht allein nicht aus; Finanzierungsfragen spielen eine ganz große Rolle; das Zusammenspiel mit der Kommune ist essenziell, da gemeinschaftsorientierte Projekte oft eine größere Dichte aufweisen als die umgebende Bebauung (= mobilisiert oft politischen Widerstand). Neubauprojekte sind aktuell extrem teuer; Frage ob sich der Umbau von Bestandsimmobilien kostengünstiger darstellt.

3. Die Konkretisierung und Realisierung von Projekten hängt außerdem wesentlich von der Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke ab. Oft haben hier Kommunen sowie die evangelische und katholische Kirche geeignete Voraussetzungen und sind auch gegenüber gesellschaftlich anspruchsvollen Projekten aufgeschlossen, wenn entsprechende Kompetenz auf der Interessentenseite besteht.  
Andererseits haben viele Kommunen keine verfügbaren eigenen Grundstücke mehr. Dazu fiel uns das „Zanders-Gelände“ in Bergisch Gladbach als interessanter Standort für ein Wohnprojekt im Rahmen einer gemischten innerstädtischen Nutzungsentwicklung (und auf einem städtischen Grundstück!) ein. Aktuell liegt bereits ein Strukturplan vor, der sehr interessante Ansätze aufweist. Vergleiche hierzu auch ein 15-minütiges Video der Stadt: <https://www.youtube.com/watch?v=VqQAQEpRZPw>  
Es steht allerdings zu befürchten, dass die tatsächliche Umsetzung sich über einen längeren Zeitraum hinzieht als es die persönliche Lebensplanung erlauben wird.
4. Ein Presseartikel speziell über unsere Gruppe wird aktuell nicht für wünschenswert gehalten. Das gegenwärtige Format mit regelmäßig um die 10 aktiven Teilnehmern wird auch wegen der sich langsam etablierenden „Wohnzimmeratmosphäre“ geschätzt. Neue Interessierte sind natürlich jederzeit willkommen, es sollte aber kein größerer „Schwung“ ausgelöst werden. Für Interessenten gibt es auch die Möglichkeit, sich in den email-Verteiler aufnehmen zu lassen.
5. Eva Richter wünscht sich Rückmeldungen der Zwar-Teilnehmer zum vergangenen halben Jahr. Da ich ihren Verteiler nicht kenne, leite ich die mail noch einmal in unsere Gruppe weiter – bei „Überversorgung“ bitte nicht böse sein und umstandslos löschen...
6. Als neuer Gruppenname statt „Wohnen im Alter“ wurde „Wohnalternativen – raus aus dem Schneckenhaus!“ als ziemlich passend angesehen: Es beschreibt sowohl den Wunsch nach einer Veränderung der bestehenden Wohnsituation als auch den Ansatz, sich vor Ort neu zu vernetzen. Rückmeldungen zum Vorschlag auch gerne von diesmal Abwesenden.
7. Zum nächsten Treffen wird sich Matthias vertieft zu den aktuellen Finanzierungsbedingungen bei Einbeziehung von Wohnungen für WBS (Wohnberechtigungsschein)- Inhaber informieren.

Das nächste Treffen findet am 18. April um 18 Uhr zunächst im Augustinushaus (Hauptstraße 68-70) und anschließend im Stadtteilbüro Hauptstraße 44 statt.

---

## Treffen 11 am 18.4.2024

Heute waren wir zu siebt, und weitere drei Teilnehmer hatten für heute explizit abgesagt.

1. Angela berichtet zu Punkt 7 des letzten Treffens, dass die staatlichen Finanzierungszuschüsse für Genossenschaftswohnungen jeweils sehr spezifisch für das jeweilige Projekt zugeschnitten werden, man insofern keine allgemeingültigen Aussagen treffen kann. Sie weist aber auch darauf hin, dass Wohnungen für Wohnberechtigungsschein (WBS)-Inhaber mit bis zu 200.000 € gefördert werden können.
2. Gleichwohl bleibt das Preisniveau für Neubauten extrem hoch: Für Wohnungen im Bereich Rösrath - Venauen werden aktuell 5.500 € je Quadratmeter aufgerufen. Im politischen Diskurs werden oftmals überhöhte Baustandards („Klimaschutz“) verantwortlich gemacht. Dabei wird aber der Bodenpreis als Kostentreiber stets geflissentlich übersehen: Der Bodenrichtwert für die genannte Lage ist zwischen 2018 und 2024 um 60% gestiegen (und dies gilt im Übrigen auch für die meisten anderen Grundstücke in Rösrath).
3. Zur alternativen Vergabe von Baugrundstücken in Erbpacht – dem bevorzugten Modell bei Kirchenland – kam der Hinweis, dass die Pacht jetzt oft an die Grundstückswertentwicklung gekoppelt wird und dadurch – anders als früher – einen maßgeblichen Anteil an der monatlichen Belastung einnehmen kann.
4. Bei Bestandsimmobilien läuft es (unter wirtschaftlichen und energetischen Gesichtspunkten) oft auf eine Kernsanierung hinaus (Haustechnik, Fenster, Dämmung, Dach), mit den bekannten Risiken des Auftretens verborgener Mängel. Es gibt substanzielle staatliche Förderungen; diese sind aber oft an aufwändige Nachweise gebunden, was das (Um-) Bauen nicht billiger macht.
5. Der Wohnungsmarkt ist – zumindest in den Ballungsgebieten – stark angespannt und wird sich tendenziell weiter verschlechtern. In der Praxis bedeutet dies, dass bei einem Umzug aus einer zu groß gewordenen Immobilie in eine kleinere Wohnung mit höheren Kosten als zuvor zu rechnen ist. Was im Ergebnis oft bedeutet, dass keine Veränderung erfolgt.
6. Schließlich ist absehbar, dass auf der staatlichen, aber bei Durchschnittsverdienern auch auf der privaten Seite tendenziell weniger Geld zur Verfügung stehen wird und dass nicht-digitale Dienstleistungen sich weiter verteuern (Bauen, Gesundheit, Pflege).

In der Zusammenschau erscheinen die aktuellen Rahmenbedingungen also erstmal etwas frustrierend in Bezug auf eine größere Wohnalternativen vor Ort.

Als mögliche Ansätze, mit der gegebenen Situation produktiv umzugehen, wurden folgende Hinweise gegeben:

- Betrachtung der gesamten Spannweite möglicher Wohnformen. Hierzu habe ich ein Blatt angehängt (siehe Anlage).

- Betrachtung von Bestandsimmobilien (Hotels, Heime etc.) in touristisch absinkenden Lagen (Mittelrheintal, Mosel, Ahr). Vorteil niedrige Kaufpreise, Grundsubstanz mit geringerem Anpassungsbedarf (zusammenlegbare Zimmer, Gemeinschaftsräume), grundsätzliches Baurecht, vorhandene Infrastruktur (Bahn) .
- Betrachtung kleinerer Bestandsgebäude, auch im Eigenbesitz.  
Vorteil: Grundstückssuche entfällt; Anpassung und Neuaufteilung (insbesondere im Rahmen ohnehin notwendiger Erhaltungs- bzw. Modernisierungsinvestitionen) ggs. doch leichter möglich als bei Neubau. In der Regel mehr Weite und Grün als bei scharf kalkulierten Neubauprojekten.
- Vernetzung innerhalb der Wohngruppe (und darüber hinaus), zur gemeinsamen Nutzung von vorhandenen Ressourcen (Werkstatt, Garten,...), und um Anregungen zu holen/ geben für Alternativen und Anpassungsmöglichkeiten in der vorhandenen Wohnsituation. Vor diesem Hintergrund die Anregung, sich die nächsten Male – (ohne Verpflichtung und wirklich nur wenn diejenigen - und der jeweilige Partner...! - das wollen) –zu Hause zu treffen.

Deshalb habe ich angeboten, dass sich die Gruppe am 2. Mai um 18.20 Uhr als Auftakt bei mir zu Hause trifft (Robie/ Clasen, Scharrenbroicher Straße 79, Stichweg zwischen ehemaliger Dorfschänke und Fachwerkschuppen, rote Tür). Parken am besten zwischen kleinem Kreisverkehr Brander Straße und Schmiedeweg oder Hasbacher Straße, Fahrräder natürlich am Haus...

Um 18.00 gehe ich vorher noch kurz zur "großen Runde" ins Augustinushaus.

---

### **Treffen 12 am 2.5.2024**

Beim letzten Treffen hatten wir verabredet, uns reihum locker privat zu treffen, um Anregungen „aus dem Bestand“ zu gewinnen und Ideen auszutauschen. Diesmal hatten sich zehn Interessierte in der Scharrenbroicher Straße eingefunden.

- Hier ging es um einen fünf Jahre alten Ergänzungsbau (ca. 100 m<sup>2</sup>) auf einem großen Grundstück, das bewusst als „Alterssitz“ für ein Paar konzipiert wurde.  
Merkmale: barrierefreier Zugang und Innenraum, breite Türen, große Bäder mit barrierefreier Dusche, Treppenlift ohne Umbau nachrüstbar, Hauswirtschafts- und Vorratsraum neben der Küche; Erdgeschoss mit 60 m<sup>2</sup> kann von einem verbliebenden Bewohner eigenständig bewohnt werden. Ein separates Zimmer und das Bad im Erdgeschoss könnte aber auch von einer Pflegeperson genutzt werden.
- Der unmittelbar benachbarte Altbau ist an eine jüngere Familie vermietet, so dass – anders als zuvor – immer jemand in Ruf- und Sichtweite ist (ohne dass irgendeine Verpflichtung bestünde). Größere Gartenarbeiten wurden aber schon gemeinsam erledigt. Und vom Garten könnte perspektivisch noch ein Teil abgegeben werden.

- Auf die Frage: was passiert wenn leichtere Arbeiten wie Rasenmähen nicht mehr selbst ausgeführt werden können? kam der Hinweis auf die „Taschengeldbörse“ Rösraht: [www.evkirche-roesrath.de/index.php/gemeindeeinrichtungen/taschengeldboerse](http://www.evkirche-roesrath.de/index.php/gemeindeeinrichtungen/taschengeldboerse)  
Hier können aber auch andere Hilfestellungen eingeholt werden, wenn Bedarf besteht.
- Damit verlagerte sich das Gespräch auf das Thema: Hilfestellungen aus der Familie sind nicht selbstverständlich – keine eigenen Kinder, oder sie wohnen zu weit entfernt, oder man möchte sie ihr eigenes Leben leben lassen.  
Und dazu kommt nur zu oft: alleine man selbst weiß, was es alles gibt, wo sich die Unterlagen befinden, aber mit dem Älterwerden geht langsam die Übersicht verloren. Deshalb:  
**Selbst Verantwortung übernehmen und vorausschauend handeln – und sich nicht darauf verlassen dass sich schon jemand kümmern wird ...**
  - o Gegenstände reduzieren (rechtzeitig den Keller ausräumen)
  - o Komplexität reduzieren (Versicherungen, Konten, technische Geräte etc. sichten)
  - o Gut überlegen, bevor man sich noch mal neue Dinge zulegt
  - o wichtige Unterlagen zusammenstellen (Ordner, Passwörter etc.)  
=> Vorsorgemappe Kölner Stadtanzeiger als Hilfsmittel
  - o Vorsorgevollmacht/ Patientenverfügung abfassen und sich mit vertrauten Personen besprechen
  - o wichtige Festlegungen für den Todesfall treffen
  - o .....

Damit hatte das Gruppenthema „Wohnalternativen“ noch einmal eine Ausdehnung in Richtung „Gut vorbereitet in die Altersphase gehen“ erhalten.

Karla merkt an, dass sie sich mehr Aktivitäten in Richtung eines konkreten Wohnprojekts wünscht (desgleichen Ruth per mail) – solange sich dazu aber keine feste „Truppe“ bildet, können wir uns dem Thema nur in einer größeren Breite und auf Umwegen nähern (dies aber durchaus mit Gewinn...)

Am 16. Mai trifft sich die Gruppe um 18 Uhr im Augustinushaus (Hauptstraße 68-70) zum Plenum – es geht dort wohl um eine notwendige Umstrukturierung der Arbeit in und mit den Gruppen, an der möglichst alle mitwirken sollen. Wenn dann noch Zeit und Energie vorhanden ist, geht es anschließend ins Stadtteilbüro Hauptstraße 44 – Angela Unkhoff hat den Schlüssel, weil ich erst am 27. Juni wieder mit von der Partie sein kann.