

Gemeinschaftliches Wohnen – eine sinnstiftende weitere Nutzung kirchlicher Gebäude. Wie geht das?

Referent: Gerhard Vetter (WohnVision Bergstraße e.V.)





Gliederung:

- 1. Vorstellung des Referenten und gegenseitige Vorstellung der Teilnehmer(innen) des Workshops**
- 2. Vorstellung des Vereins WohnVision Bergstraße e.V.**
- 3. Vorstellung der Idee des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens**
- 4. Potenziale dieser Wohnform**
- 5. Beispiele für die Umnutzung von Kirchenimmobilien für gemeinschaftliche Wohnprojekte (Realisierungen und Planungen)**
- 6. Fragen- und Diskussionsrunde**

1. Vorstellung des Referenten



**Familie Vetter vor ca. 17 Jahren in Zwingenberg:
Eine glückliche Familie wohnt in einem schönen Einfamilien-Reihenhaus mit viel Platz
im und um das Haus herum.**



Zum Zeitpunkt des Eintretens in den Ruhestand, im August 2017,

**sind die Kinder des Ehepaars Ulrike und Gerhard Vetter
schon lange außer Haus und beruflich bedingt
z.T. weit entfernt von Zwingenberg wohnend.**

**Nun beginnt die aktive Suche der Eltern nach einer alternativen
Wohnung und Wohnform in der dritten Lebensphase**



**Bevor ich als Referent nun den Weg unserer Suche
nach einer geeigneten Wohnung in der dritten
Lebensphase näher ausführe,

möchte ich sie bitten, sich untereinander kurz
vorzustellen!**



2. Vorstellung des Vereins WohnVision Bergstraße e.V.:

30.08.2017 Bürgerforum des Bürgernetzwerkes Bergstraße in Zwingenberg

(Veranstalter: Bergsträßer Anzeiger und IFOK-Instituts Bensheim):

Bürger(innen) möchten eine Expertise bezüglich gemeinschaftlicher Wohnformen erarbeiten, um sich gezielt in die kommunalpolitische Diskussion einbringen zu können. Die Idee eines Volkshochschulkurses an der KVHS in Lorsch wird geboren.

01.03.2018 – 21.04.2018 KVHS-Kurs zum Thema „innovatives Wohnen in der Gemeinde“

Kursleitungsteam: Gerhard Vetter (Bereich Erwachsenenbildung) und Thomas Nöll (Architekt).

Die Kursteilnehmer(innen) setzen sich aus interessierten Bürger(innen) und in der Kommunalpolitik Tätigen der Gemeinden Lorsch, Einhausen, Bensheim und Zwingenberg zusammen. Neben fachlichem theoretischen Input werden auch **6 Exkursionen** zu bereits existierenden Wohnprojekten des gemeinschaftlichen Wohnens durchgeführt, **um gezielt die jeweiligen Erfolgsfaktoren herausfinden zu können.**

05.06.2018 Gründung des Vereins WohnVision Bergstraße e.V. in Lorsch



Ziele des Vereins WohnVision Bergstraße:

- Der Verein versteht sich als gemeinnütziges Kompetenzzentrum für die Entwicklung von Lebensbereichen, die dem Ziel dienen sollen, das Leben von Generationen mit einander statt neben einander zu ermöglichen.
- Hierbei ist die durchdachte Realisierung gemeinschaftlicher und generationenübergreifender Wohnprojekte in besonderer Weise zur Zielerreichung geeignet.
- Deshalb bezweckt der Verein WohnVision Bergstraße e.V. die Verbreitung dieses Gedankengutes in Gesellschaft, Politik und Wirtschaft. Er setzt sich ausdrücklich dafür ein, dass das Modell Generationenwohnen in bestehenden und neuen Siedlungen im Kreis Bergstraße realisiert wird.

(Quelle: Vereinsordnung WohnVision Bergstraße e.V.)



Wo wir zurzeit stehen:

Noch müssen wir unsere Kreisgrenze überschreiten, um entwickelte Angebote des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens erleben zu können, wie z.B. die Wohnprojekte **HORIZONTE in Heidelberg; K 76** (Werk.um Architekten), **WohnSinn** und **AGORA in Darmstadt**; das Wohnprojekt **Fronhof 02 in Bad Dürkheim** usw.

Der noch sehr junge Verein Wohnvision Bergstraße hatte im Frühjahr 2020 bereits seitens der Wohnbau Bergstraße e.G. die Chance, ein erstes gemeinschaftliches Wohnprojekt mit 19 Wohneinheiten in der Vogelsbergstraße in Bensheim zu realisieren. Leider konnten wir zu diesem Zeitpunkt nur 5 Mietparteien aus den Reihen unseres Vereins für dieses Projekt mobilisieren.

Die folgenden Fotos dokumentieren ein wenig dieses erste, noch sehr kleine Wohnprojekt.

Wo wir zurzeit stehen:

Impressionen vom ersten Fest der Hausgemeinschaften in der Vogelsbergstraße in Bensheim (August 2020):



3. Vorstellung der Idee des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens



Quelle: Agora e.G. Darmstadt

Visionen, die wir verwirklichen möchten:

Raum für Begegnung ...



Teilen und Gewinnen:

soziale Qualität ...

- ab 20 Wohneinheiten
- passende Wohnungsgrößen
- barrierefrei in allen Bereichen

Laubengänge ...

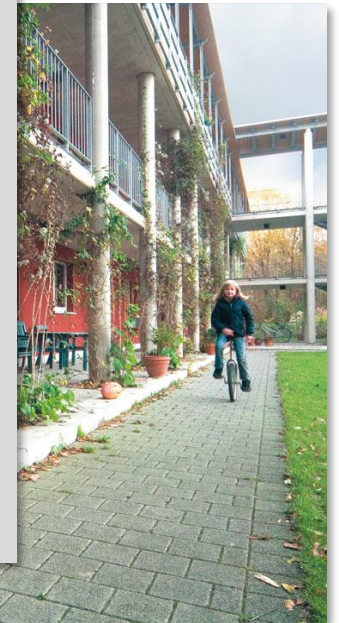
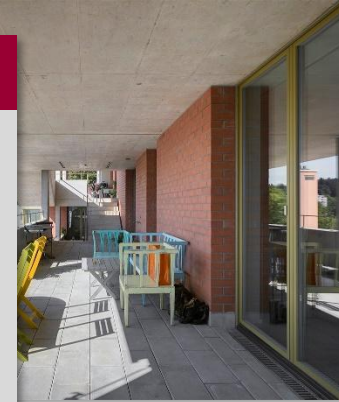
- geben Kontakt, Einblick
- verkleinern beheizten Raum
- sparen Baukosten

Gemeinschaftsbereiche ...

- verhindern Isolation
- verschaffen Pflege
- sparen Wohnfläche

nachhaltig wirtschaften ...

- spart Ressourcen
- Car-Sharing vermeidet Parkraum



die „angemessene“ Größe einer Wohnung:

Haushalt mit	Räume	Wohnfläche
1 Person		bis 45 m ²
2 Personen	2 Räume	bis 60 m ²
3 Personen	3 Räume	bis 75 m ²
4 Personen	4 Räume	bis 90 m ²
je weitere Person	+ 1 Raum	+ 15 m ²

gute Angebote ...





Potenziale dieser Wohnform:

- Ein barrierefreies Wohnangebot in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt beugt einem frühzeitigen Einzug in ein Seniorenheim vor, kleinere private Wohnflächen werden z.T. durch Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen (Quartiersraum für Veranstaltungen, Gästeappartement usw.) ausgeglichen, Angebote für eine verlässliche Nachbarschaft und Gemeinschaft sind Teil des unmittelbaren Wohnumfeldes.
- Gemeinschaftsräume und Flächen sind auch offen für private, soziale und religiöse Nutzungen im gesamten Wohnquartier.
- Gleichzeitig werden z.B. Einfamilienhäuser und große Wohnungen im Bestand frei für die Nutzung durch Familien. Das gemeinschaftliche Wohnen findet in umweltgerechten mehrgeschossigen Wohnhäusern statt.
- Die Kommunen werden von dem vermeintlichen Zwang entlastet, ständig neue Ein- oder Zweifamilienhaussiedlungen auf Neubauflächen genehmigen zu müssen..

„Soziale Innenverdichtung“ wird so ermöglicht.

Gemeinschaftliches Wohnen ist nicht nur ein Thema für die ältere Generation, denn:

- Gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht **neue Möglichkeiten des sinnvollen Teilens von Ressourcen**: z.B. ein Car-Sharing-Angebot, aber auch die **Nutzung von Gemeinschaftsräumen** als gemeinsame Werkstatträume, Räume zum Feiern oder auch als Gästeappartement, um beispielsweise Besucher von Außerhalb beherbergen zu können. Gemeinschaftstangebote beugen Einsamkeit vor!
- Auch jungen Menschen und/oder Menschen mit Handicap profitieren in gemeinschaftlichen Wohnanlagen von der dort konsequent umgesetzten Barrierefreiheit und verlässlichen Nachbarschaft.

5. Beispiele zur Umnutzung von Kirchenimmobilien für gemeinschaftliche Wohnprojekte (Realisierungen und Planungen)

3 aktuelle Kooperationsmodelle zur Umnutzung von Kirchenimmobilien für gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte:

Kooperationsmodell (I):

Verkauf von kirchlich genutzten Gebäuden an eine Projektgruppe für gemeinschaftliches Wohnen, verbunden mit einem Kooperationsvertrag zur gemeinsamen Nutzung von Gemeinschaftsräumen.

Realisiertes Beispiel: Projekt Apfelbutze in Simmershausen (Landkreis Kassel) -> -> ->

Vorstellung Wohnprojekt Apfelbutze

Im Runden Tisch Darmstadt am 23.06.25



- September 2023 Einzug
- Letzte Bauarbeiten im Außenbereich bis Herbst 2023
- Fertigstellung der letzten Arbeiten im Juli 2024





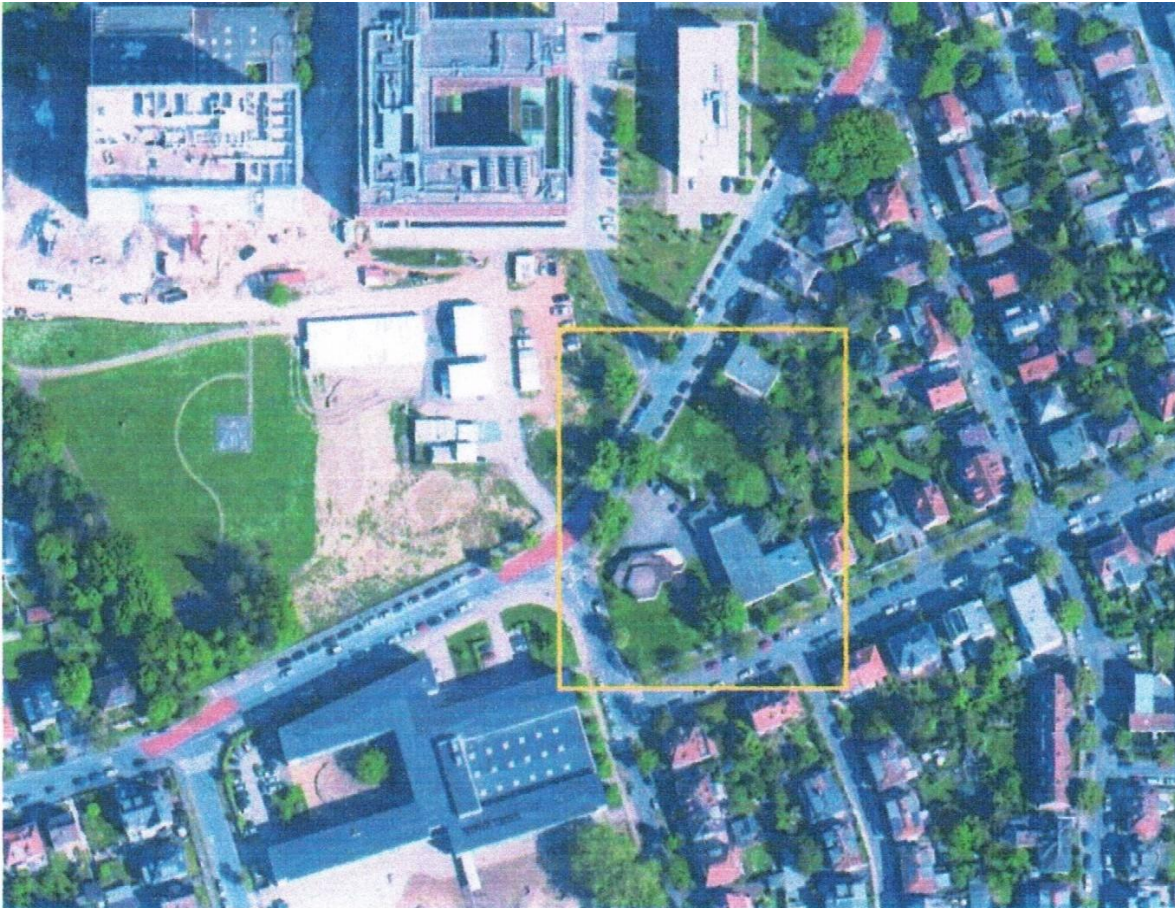
Weitere Informationen zum Wohnprojekt Apfelbutze:

- Im Jahre 2021 gründet der Verein Apfelbutze e.V. die „Apfelbutze Haus GmbH“ und beginnt Vertragsverhandlungen mit der Kirchengemeinde.
- 2022 erfolgt der Kauf des Pfarr- und Gemeindehauses Simmershausen (ev. Kirche Kurhessen-Waldeck) durch die Apfelbutze Haus GmbH.
- Bedingungen der Kirchengemeinde: Recht auf Weiternutzung des Veranstaltungsraums und dreier Büros für 5 Jahre. Ferner: Die Nutzung von Gebäude und Gelände muss mit den ethischen Prinzipien der Kirche vereinbar sein.
- Nach umfangreichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ziehen 2023 dann 13 Erwachsene mit 2 Kindern in das Pfarrhaus (mit jetzt KfW55-Standard) ein. Die Kirchengemeinde hat den Gemeindesaal und die Büros von der Apfelbutze-Gruppe gemietet. Wenn die Gruppe den Gemeindesaal nutzen möchte, muss diese ihn von der Kirchengemeinde „zurückmieten“ und zahlt dann die Konditionen, die auch externe Mieter:innen zu zahlen hätten.

Quelle: Clara Zipplies, Bewohnerin und Projektgruppengründerin

Kooperationsmodell (II):

Vergabe von Grundstücken und Gebäuden in Erbpacht an eine oder mehrere Projektgruppen für gemeinschaftliches Wohnen bei gleichzeitiger Errichtung gemeindlicher Räume.



**Beispiel: Liegenschaft Lortzingstr./Haydenstr. 37,
63069 Offenbach am Main**

Grundstücksgröße: 4.834 qm

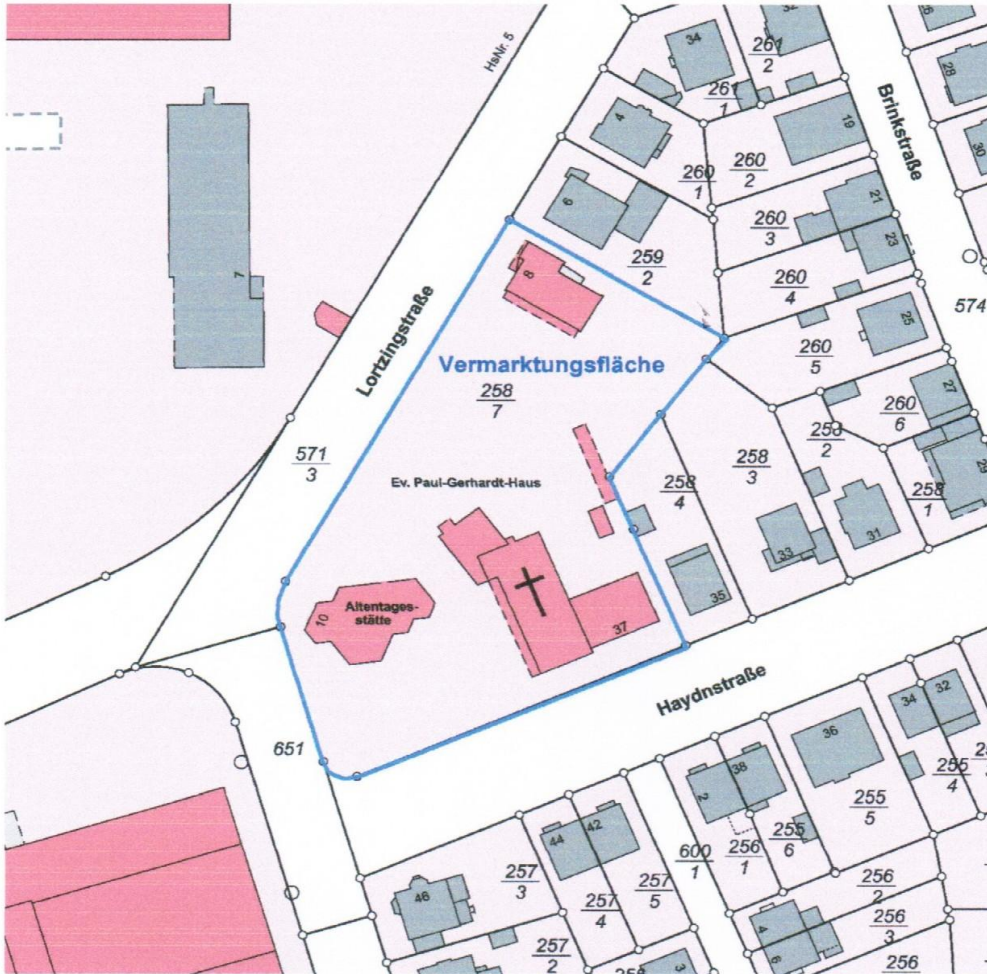
**Bodenrichtwert: 750 Euro/qm (Stand
01.01.24)**

**Vergabe in Erbbaurecht mit Laufzeit mind. 75
Jahre durch:**

**Ev. Regionalverband Frankfurt u. Offenbach,
gemäß Beschluss Kirchenvorstand der ansässigen
Mirjamgemeinde**

**Der anfängl. Jährl. Erbbauzins soll 145.000 Euro
betragen. Das entspricht 4,0% des aktuellen
Bodenrichtwertes**

Details zum Grundstück



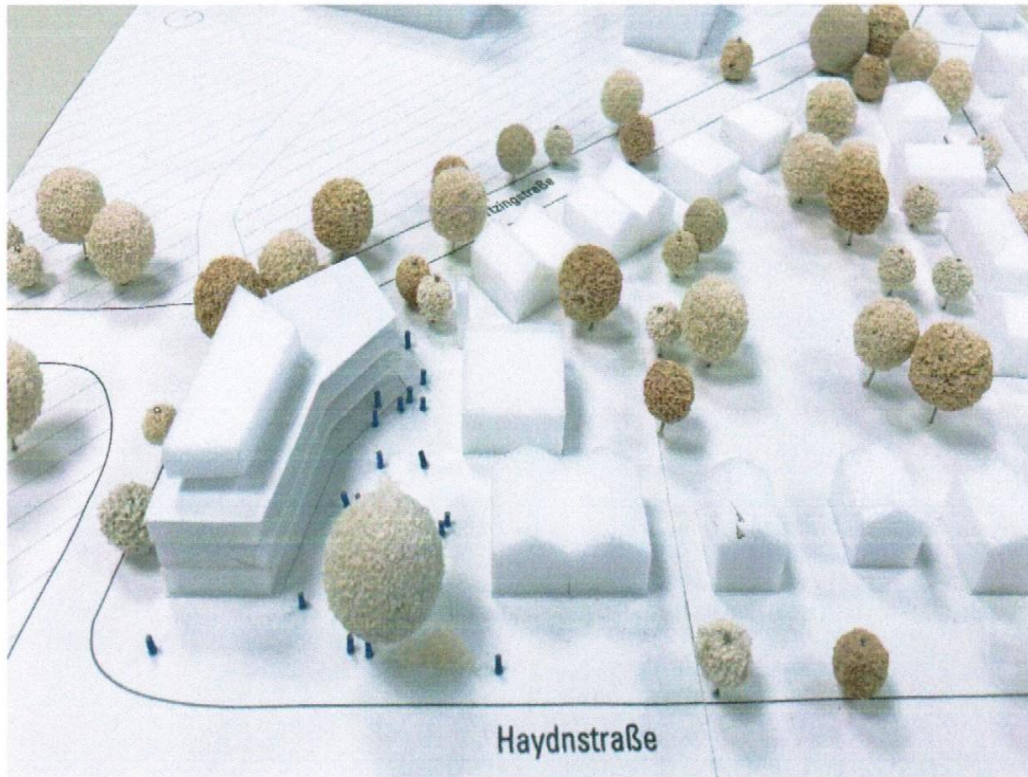
Vermarktung erfolgt als Konzeptverfahren, das folgende Rahmenbedingungen enthält:

- Abbruch sämtlicher Bestandsgebäude und Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern.
- Eine multifunktionale Fläche für kirchliche und gemeindliche Arbeit ist vorzusehen.
- Auslobung für eine städtebauliche Entwurfsstudie.

Bei 5 Wettbewerbern setzt sich das Büro „prosa Architektur+Stadtplanung BDA“ (Darmstadt) durch.

Begründung der Jury:

u.a. überzeugende „Verteilung der Baukörper, Konzeptideen mit Sonderwohnformen, Zukunftsszenarien und Flexibilität sowie Synergie zwischen der geplanten Gemeindearbeit und gemeinschaftlichem Wohnen.“ -> -> ->



Modellfoto Wettbewerbsbeitrag „prosa Architektur + Stadtplanung“



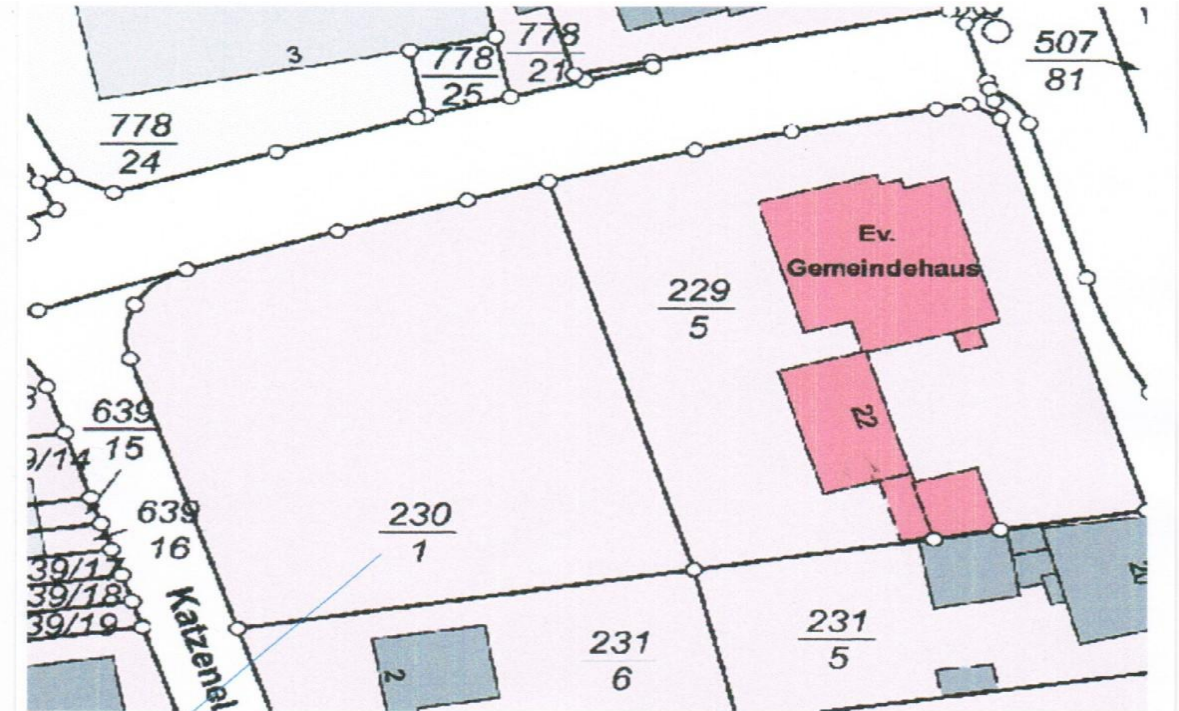
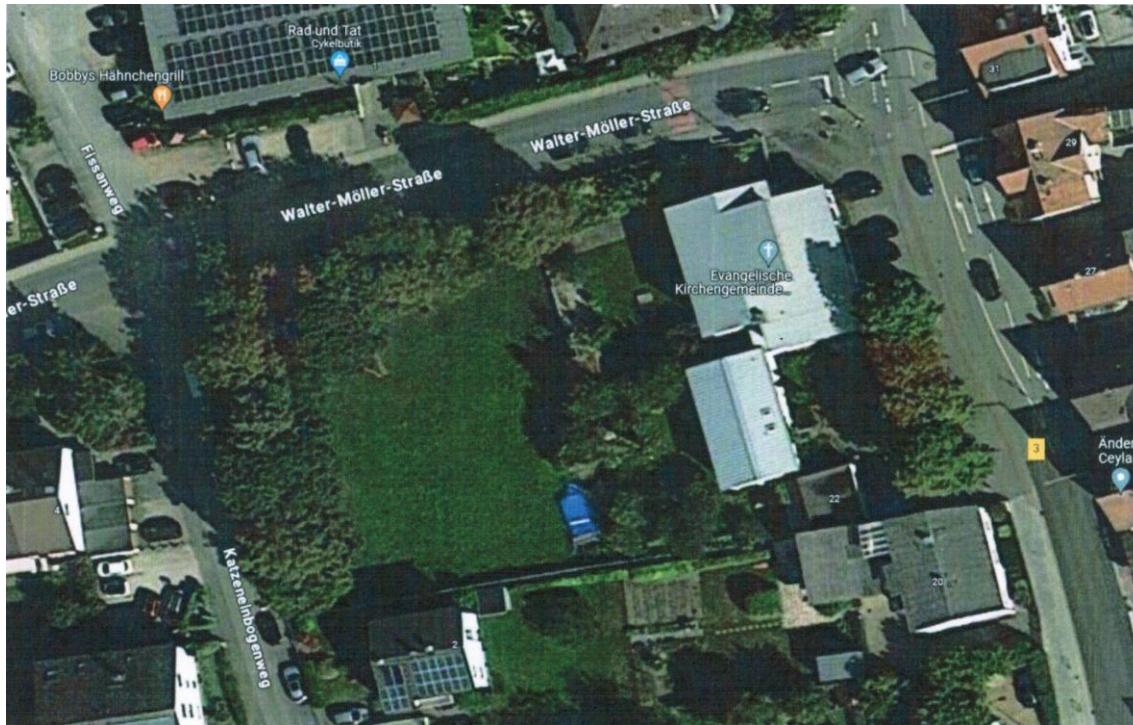
Exposé Konzeptverfahren – Lortzingstr. 8-10/Hadynstr. 37, 63069 Offenbach a.M. - Stand: 08.08.2025

Dieser Bearbeitungsstand setzt den Rahmen für die Teilnehmer an dem Konzeptverfahren und bildet die Grundlage für die Projektinitiativen. (Zitat aus dem Exposé Konzeptverfahren, S.7)
Ende Bewerbungsfrist: 01.12.2025

Kooperationsmodell (III):

Vergabe eines Grundstücks in Erbpacht an eine Projektgruppe für gemeinschaftliches Wohnen zwecks Finanzierung des Unterhaltes bestehender kirchlicher Gebäude.

Beispiel: Anstehende Gespräche bezüglich Flurstück 230 neben ev. Gemeindehaus in Zwingenberg (Bergstraße)



ca. 1750 qm



6. Fragen- und Diskussionsrunde

Nun besteht Gelegenheit zu spontanen Fragen und Klärungen bezüglich des präsentierten Impulsvortrages.

Darüber hinaus können auch persönliche Beratungstermine vereinbart werden. In diesen Fällen bitte die ausgelegte „Kontaktliste“ ausfüllen. Der Referent wird sich dann per E-Mail oder Telefon melden, um einen passenden Termin an einem geeigneten Ort zu vereinbaren.



**Ich danke für Ihr an meinem Workshopangebot gezeigtes
Interesse und verabschiede mich mit einem
bedenkenswerten Satz von Joseph Beuys:**

**„Die Zukunft, die wir wollen, muss erfunden werden.
Sonst bekommen wir eine, die wir nicht wollen“**

(Joseph Beuys, Aktionskünstler, Bildhauer, Zeichner, Kunsttheoretiker und Professor an der
Kunstakademie Düsseldorf, 1921 – 1986)