

Wohngenossen in Norderstedt aktiv

Im **Frederikspark** entsteht „eigentumsähnlicher Wohnraum“, den sich auch Menschen mit wenig Geld leisten können

ANDREAS BURGMAYER

NORDERSTEDT :: Der Traum vom Eigenheim – für viele ist er unbezahlbar geworden. Zwar gibt es genügend billiges Geld. Aber die Preise für Grundstücke und Immobilien erreichen in der Metropolregion schwindelerregende Höhen. Menschen mit mittleren und kleinen Einkommen haben auf diesem Markt immer weniger Chancen.

Im Norderstedter Frederikspark wird nun eine Idee realisiert, die viele der Probleme von Familien, Singles oder Ruheständlern auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum auf einen Schlag löst. Der „Frederik's Hof“ soll Norderstedts erste Wohngenossenschaft werden. Stadtbaudezernent Thomas Bosse nennt das Projekt einen „Baustein in der Stadtentwicklung“. Er ist so begeistert von der Idee der Firma Ting Projekte aus Schwentinental bei Kiel, dass er bereits zwei weitere Grundstücke in Norderstedt für weitere Projekte gleicher Art in Aussicht stellt.

Die Idee der Ting-Wohngenossenschaft ist einfach. Menschen sollen sich zusammenfinden mit dem Ziel, gemeinsam ein 2,5-stöckiges Wohnhaus mit 28 Wohnungen auf dem 3000 Quadratmeter großen Grundstück im Frederikspark zu bauen. Es soll ein lichtes, großzügiges Gebäude werden, U-förmig um einen autofreien Innenhof gebaut, barrierearm und schwellenfrei, mit drei Treppenhäusern und Liften – perfekt für Familien mit Kinderwagen, gehbe-

Jeder entscheidet selbst, ob er Polo, Mercedes oder Maserati bei der Innenausstattung will.

Thomas Bosse, Baudezernent

hinderte Ruheständler oder auch Menschen mit Handicap. Große Balkone, Dachterrassen und ein Gemeinschaftsraum sorgen für Komfort und das Prinzip des Mit- und nicht des Nebeneinanders in der Anlage.

Der Clou und Unterschied dieser Idee zu Genossenschaften anderer Prägung: Im „Frederik's Hof“ sind alle Einkommensgruppen willkommen, 14 der 28 Wohnungen werden mit öffentlichen Geldern gefördert. Sie haben eine Größe zwischen zwei und fünf Zimmern und 50 bis 115 Quadratmetern Wohnfläche.

„Wer in die Genossenschaft einsteigt, zahlt einen Genossenschaftsanteil, gestaffelt nach Einkommen und Wohnungsgröße. Das fängt bei 15.000 Euro an und hört bei 70.000 Euro auf“, sagt die Diplom-Ingenieurin Jasna Baumgarten von Ting Projekte. Mit diesem Grundkapital deckt die Genossenschaft die Grundstücks- und Planungskosten. Gemeinsam tragen die Genossen der Anlage dann über einen Zeitraum von 30 Jahren die Baukosten für das Gebäude ab, und zwar in Form einer festgelegten „Miete“.

Zwölf frei finanzierte Wohnungen werden zu einer Kaltmiete von 8,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu haben sein, bei 16 Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsscheinen zu haben sind, wird die Nettokaltmiete bei 5,50 oder sieben Euro liegen. „Die Genossenschaft hat langfristige Kredite mit Festzins und kann deswegen konstante Mieten jetzt schon garantieren“, sagt Baumgarten.



Planen gemeinsam die erste Norderstedter Wohngenossenschaft im Frederikspark: Baudezernent Thomas Bosse und Jasna Baumgarten von Ting Projekte Foto: Burgmayer

Hat der Genosse 30 Jahre lang die „Miete“ überwiesen, lebt er kostenfrei im Haus, bis auf die Betriebskosten – und das auf Lebenszeit, mit dem Recht, seinen Genossenschaftsanteil zu vererben. „Unser Modell ermöglicht es, dass auch einkommensschwache Menschen an eigentumsähnlichen Wohnraum kommen“, sagt Baumgarten.

Die Form des Gebäudes – das „Gerüst für die Genossenschaft“, wie Baumgarten sagt – ist vorgegeben. Anders als bei Genossenschaften, die sich privat formieren, gibt es im „Frederik's Hof“ also keine Streitigkeiten über Fas-

sadengestaltung, Fliesenfarben und Bodenbeläge. In der Gestaltung und Aufteilung seiner Wohnung ist jeder Genosse aber relativ frei. „Jeder entscheidet selbst, ob er Polo, Mercedes oder Maserati bei der Innenausstattung will. Das Ting Projekt bietet viel Mitbestimmungsrecht“, sagt Thomas Bosse.

Ting Projekte hat in Norddeutschland bereits fünf private Genossenschaften ins eigene Haus begleitet, sieben Projekte seien in der Planungsphase. Eine vergleichbare Anlage mit 27 Wohnungen und 41 Bewohnern steht in Quickborn und wird im Mai fertig sein.

„Wir bieten neuen Genossen an, diese Anlage zu besichtigen und mit den Menschen dort über ihre Erfahrungen zu sprechen“, sagt Jasna Baumgarten.

Thomas Bosse hält die Genossenschaftsidee nicht für die Lösung aller Probleme auf dem Wohnungsmarkt. „Aber für eine bestimmte Nachfragegruppe ist sie sehr interessant.“ Er rechnet mit starkem Interesse und der Wahrscheinlichkeit, dass ein Projekt für Norderstedt nicht ausreichen wird. Zwei weitere Grundstücke für Folgeprojekte hat Bosse bereits im Blick.

Der Fahrplan für den „Frederik's Hof“ sieht zunächst eine öffentliche Auftaktveranstaltung am Freitag, 9. Mai, von 16 Uhr an im Plenarsaal des Rathauses (Rathausallee 38) vor. Die Verantwortlichen von Ting Projekte werden die Genossenschaft erläutern und die Interessenten auf einer Liste verzeichnen. Es gilt das Eingangsprinzip: Wer zuerst kommt, malt zuerst. Die Genossenschaftler treffen sich in der Folge immer monatlich zur Besprechung. Mit einem Baubeginn ist im Frederikspark im Frühjahr 2015 zu rechnen, ein Jahr später könnten die ersten Genossen in den „Frederik's Hof“ einziehen.



So soll das Wohnhaus „Frederik's Hof“ der Ting-Wohngenossenschaft einmal aussehen. Baubeginn wird im Frühjahr 2015 sein Grafik: Ting Projekte