



CLUSTERWOHNEN: INTEGRATIV UND GENERATIONEN- ÜBERGREIFEND

JÜRGEN F. KELBER, IMMOBILIENENTWICKLER,
HEILBRONN

Wie lässt sich jungen Erwachsenen mit Handicap ein gemeinschaftliches und ganzheitliches Leben nach dem Auszug aus dem Elternhaus ermöglichen?

Das Projekt „Buntes Wohnen“ in Heilbronn, das der Mitinitiator und Immobilienentwickler Jürgen F. Kelber vorstellt, liefert einen beispielhaften Ansatz für generationenübergreifendes Inklusionswohnen. Das Neubauprojekt zeigt, wie mit durchdachten Wohnclustern, Mietfinanzierungsmodellen und Kooperationen zwischen Privateigentümern, Kommunen und sozialen Trägern langfristig ein integratives Miteinander für unterschiedlichste Bewohnergruppen ermöglicht wird.

„Wir wollten kein Nebeneinander, sondern ein wirkliches Miteinander, nicht irgendwo auf der grünen Wiese, sondern mitten in der Stadt und mitten im Leben.“ So bringt Jürgen F. Kelber die Grundmotivation des Projektes „Buntes Wohnen“ auf den Punkt. Seit Juni 2018 leben in dem Neubau 98 Menschen auf insgesamt 3.725 Quadratmetern Wohnfläche zusammen: junge Erwachsene mit Handicap, Studierende und Auszubildende, Familien mit Kindern und Senioren. Eine „Blaupause für Inklus-



JÜRGEN F. KELBER gründete 1984 in Heilbronn ein „Ein-Mann-Maklerbüro“ und entwickelte daraus das Immobilienunternehmen alt+kelber, das mit über 500 Mitarbeitern über 50.000 Wohnungen privatisierte und mehr als 60.000 Einheiten bundesweit verwaltete. Nach seiner Tätigkeit als Vorstand bei der österreichischen conwert SE widmet er sich seit 2012 verstärkt seinen Aufgaben als mittelständischer Unternehmer. Er beteiligt sich an verschiedenen Firmen wie der Dr. Lübke & Kelber GmbH oder der Arbireo Capital AG. Zuletzt engagierte er sich für den Bau eines Mehrfamilienhauses für generationenübergreifendes, integratives und inklusives Wohnen.

sionswohnen“, wie Jürgen F. Kelber das Projekt bezeichnet, ist „Buntes Wohnen“ in vielerlei Hinsicht: vom konzeptionellen Ansatz über die architektonische Umsetzung bis hin zur Kooperation zwischen Privateigentümern, kommunalem Wohnungsunternehmen sowie sozialen Trägern und durchdachten Mietfinanzierungsmodellen.

MITTEN IM LEBEN

Die Geschichte des Projektes beginnt mit einer Frage: Wie lässt sich jungen Erwachsenen mit Handicap ein gemeinschaftliches, nachhaltiges und ganzheitliches Leben nach dem Auszug aus dem Elternhaus ermöglichen? Getrieben von dem Wunsch, darauf mit einem Neubauprojekt eine Antwort zu finden, begann eine Gruppe Heilbronner Eltern im Jahr 2015 zu recherchieren. Sie besuchte Inklusionswohnprojekte in ganz Deutschland, allerdings: „Wirklich inklusiv erschien uns keines der Projekte“, erinnert sich Jürgen F. Kelber. „Wir wollten nicht nur eine Wohnform für Menschen mit Handicap schaffen, sondern für ganz unterschiedliche Bewohnergruppen.“ In der Konsequenz bedeutete das, neue Wege zu beschreiten.

Schnell waren zwei grundlegende Parameter klar: Echte Inklusion bedarf einer gewissen Projektgröße, um eine Vielfalt der Gruppen zu ermöglichen. „Inklusion funktioniert ab einer Größe von etwa 100 Bewohnern“, stellt Jürgen F. Kelber fest. „Je größer das Objekt, desto inklusiver kann es sein.“

Neben der Bewohneranzahl war zudem deren Durchmischung in Wohnclustern eine wichtige Grundlage der Konzeption. Die Initiatoren erwarben das Grundstück auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs von dem kommunalen Wohnungsunternehmen „Stadsiedlung Heilbronn“. Ursprünglich sah der Bebauungsplan dort



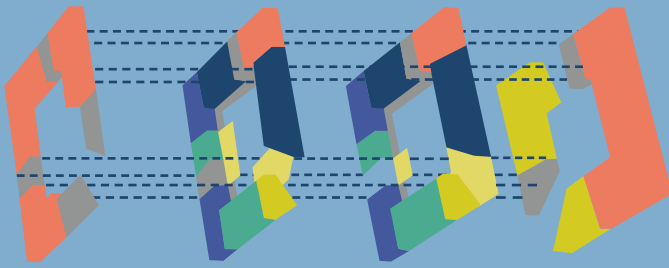
vier einzelne Häuserblöcke vor. „Das hätte aber eine Separierung bedeutet“, so Jürgen F. Kelber. Das nachhaltige Konzept überzeugte: Der Bebauungsplan wurde geändert, so dass ein fünfgeschossiger Baukörper auf dem 2.800 Quadratmeter großen Grundstück errichtet werden konnte. Zentrales Element der Gestaltung (Architektur: Vogt Heller Architekten, Planungsbüro Schüle) ist ein 400 Quadratmeter großer Innenhof, der als „Outdoor-Wohnzimmer“ und Kommunikationsraum der gesamten Bewohnerschaft dient.

DIE MISCHUNG MACHT'S!

Die Wohnformen verteilen sich über alle Stockwerke des komplett barrierefreien Baus. Entstanden sind 42 Wohneinheiten zwischen 28 und 295 Quadratmetern, ein Gemeinschaftsraum, ein Waschsalon und ein Café im Erdgeschoss.

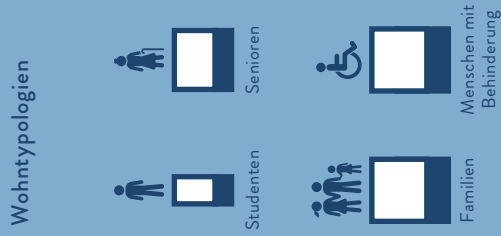
KERNELEMENT DES
„BUNTEN WOHNENS“
SIND SECHS
INKLUSIONS-WOHN-
GEMEINSCHAFTEN,
IN DENEN JEWEILS
BIS ZU ACHT JUNGE
ERWACHSENE
MIT UND OHNE
HANDICAP GEMEIN-
SAM LEBEN.

INKLUSIONSWOHNEN - DIAGRAMM

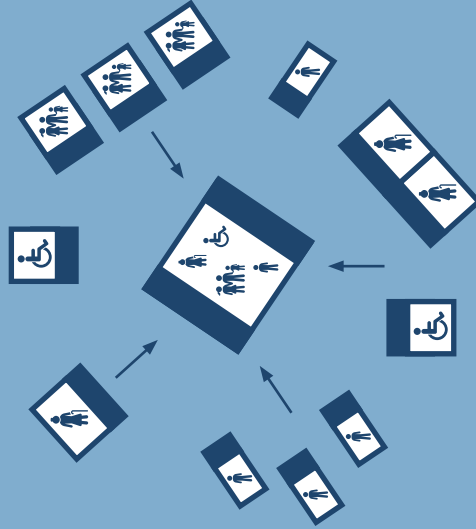


- Senioren
- Familie
- Studenten
- Menschen mit Behinderung
- Gemeinschaft
- Erschließung

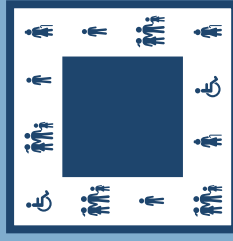
ENTWURFSGEDANKEN - KOPENHAGENER MODELL



Traditionelle Gemeinschaft in Städten



Inklusives Wohnen



Bereits frühzeitig hatten die Initiatoren die Kooperation mit einem Sozialträger gesucht und sich für die Zusammenarbeit mit den „Offenen Hilfen“ Heilbronn entschieden. Ein Kernelement des „Bunten Wohnens“ sind sechs Inklusions-Wohngemeinschaften, in denen jeweils bis zu acht junge Erwachsene mit und ohne Handicap zusammenleben. Die gemeinnützige GmbH „Offene Hilfen“ übernimmt sowohl die Vermietung als auch die Betreuung der WGs.

Die Studierenden und Auszubildenden, die in den Inklusions-WGs leben, zahlen keine Miete, sondern lediglich Betriebskosten. Im Gegenzug verbringen sie wöchentlich mindestens sieben Stunden Zeit mit ihren Mitbewohnern mit Handicap: Sie gehen einkaufen, kochen oder unternehmen etwas zusammen. Um in der Inklusions-WG zu wohnen, müssen die Bewohner ohne Handicap keine besondere Ausbildung mitbringen, sondern nur Freude am inklusiven Zusammenleben.

Neben den Inklusions-WGs bietet „Buntes Wohnen“ weitere räumliche Vielfalt für unterschiedlichste Bewohnergruppen – von der Ein- bis zur Fünfstückwohnung ist alles vertreten. Bei der Planung wurden die Bedürfnisse aller zukünftigen Bewohnergruppen berücksichtigt: Die Familienwohnungen sind beispielsweise im Erdgeschoss und in den oberen Stockwerken untergebracht, wo mehr Privatsphäre gewährleistet ist.

LANGFRISTIG UND ZUKUNFTSWEISEND

Der Mietpreis für die Wohnungen variiert und ermöglicht so eine Querfinanzierung: Er liegt zwischen 10,50 und 13,00 EUR pro Quadratmeter – für die Inklusions-WGs bei 8,50 EUR.

„Wir haben uns hier an den Förderrichtlinien orientiert, sodass die Bewohner mit Handicap ihre Miete auch ohne ihre Eltern zahlen können“, erläutert Jürgen F. Kelber. Wichtig war den



Initiatoren, das Grundkonzept langfristig abzusichern. Die Eigentümergesellschaft darf die Wohnungen nur vermieten – der Verkauf ist ausgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Verein „Das Bunte Leben“ gegründet, der das Gemeinschaftsleben im Haus fördert und organisiert.

„Wir haben mit diesem Projekt gezeigt, dass echtes Inklusionswohnen möglich ist und ein gemeinwohlorientiertes Wohnprojekt sowohl in sozialer als auch wirtschaftlicher Hinsicht funktioniert“, resümiert Jürgen F. Kelber. Er wünscht sich viele Nachahmerprojekte in anderen Städten und denkt bereits über neue Konzepte der Kapitalbeschaffung in Form eines „Fonds für Inklusionswohnen“ nach. ●