

Hermine-Kölschitzky-Haus

Bewoners

- 35 zelfstandige woningen met een totaal van 45 bewoners.
- 6 eenkamerappartementen (28–42 m²), 6 driekamerappartementen (62–82 m²), 22 tweekamerappartementen (45–51 m²), 1 eenkamerappartement (37 m²).
- Mix van (alleenstaande) ouderen en jonge gezinnen met kinderen.



Foto 1: Impressie gebouw met binnentuin

Financieel

- Alle woningen zijn huurwoningen.
- 18 jaar geleden gerealiseerd.
- Huidige kale huurprijs is €6,2 per m² per maand en stijgt de komende jaren door naar €6,7 per m².
- Naast kosten voor nutsvoorzieningen zijn €20 vaste servicekosten per maand van toepassing voor gebruik gemeenschappelijke ruimtes van toepassing, plus kosten per deelname activiteit.
- Indexatie van de huurprijs laatste jaren nauwelijks aan de orde geweest, doordat de stichting die eigenaar is haar leningen aflost

en daarmee de rentedruk steeds minder wordt.

- De financieringsopbouw ten tijde van de initiële investering bestaat voor een groot deel uit een forse gift van de Hermine Kölschitzky Stiftung. Ook de deelstaat Niedersachsen en de stad Oldenburg hebben bijgedragen in de vorm van subsidie bij de totstandkoming.

- Hieronder een overzicht van de 'founding partners'. Ook met banken zijn afspraken gemaakt en deze hebben geïnvesteerd middels het verstrekken van leningen. De eerste groep bewoners heeft ook een bijdrage gedaan, nieuwe bewoners doen dat niet meer (enkel een waarborgsom is van toepassing bij start huur).

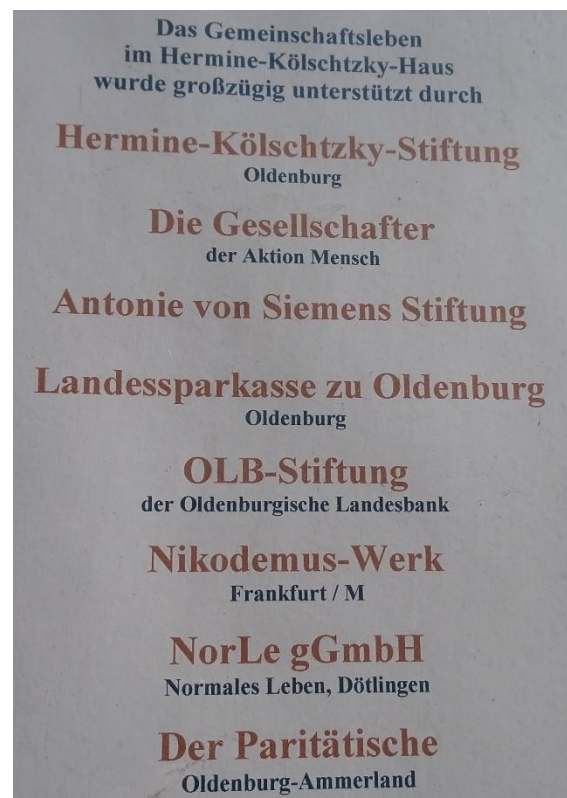


Foto 2: de 'founding partners'

Organisatie

- Het eigendom van het complex is in handen van een zelfstandige stichting.
- Bewoners, maar ook andere betrokkenen, vormen een ledenvereniging (Lebenskreise

e.V.). Deze vereniging huurt het volledige complex van de stichting en verhuurt de woningen aan de bewoners. Dit laatste wil de vereniging overigens gaan beleggen bij de stichting, dat heeft onder andere te maken met complexe belastingtechnische consequenties.

- De vereniging sluit huurovereenkomsten met bewoners en toeleveranciers ten behoeve van beheer en onderhoud.
- De vereniging komt maandelijks als geheel bijeen. Daarbij is een democratische besluitvormingsstructuur opgezet met meerdere kringen die zelfstandig enkele zaken organiseren/uitvoeren (gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten, sociaal & communicatie en verhuur). Deze laatste commissie doet het wachtlijstbeheer en zij dragen nieuwe huurders voor bij mutaties. Uiteindelijk kiezen de directe burens de definitieve kandidaat voor een beschikbare woning.
- Selecteren en voordracht nieuwe bewoners op basis van de gewenste doelgroep en of iemand bij het concept en de groep past.

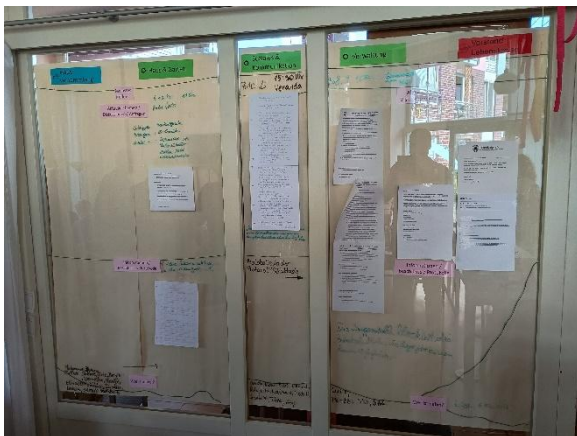


Foto 3: de actiepunten/afspraken per kring.

Voorzieningen

- Alle appartementen hebben eigen keukens, sanitair en (kleine) buitenruimte. Grotere woningen hebben berging in de

woning, kleine woningen hebben een extra privébergruimte beschikbaar op de etage.



Foto 4: de kennismaking tijdens de excursie.

- Daarnaast zijn 4 gemeenschappelijke ruimtes beschikbaar, worden de tuinen gedeeld, evenals een sauna. De kleinere appartementen delen ook wasmachines. Fietsenbergingen en afvalverzameling is ook collectief georganiseerd.
- De opzet is geheel rolstoelvriendelijk, bij gemeenschappelijke ruimtes ook MIVA-toiletten beschikbaar. In de investering zorgde dit voor een forse meerprijs, maar daar plukken ze enorm de vruchten van, aldus de bewoners.
- Een investering die ze met terugwerkende kracht niet hadden moeten doen? De realisatie van de kas. Alhoewel die nu fungeert als werkplaats en fietsenberging met oplaadpunt voor elektrische fietsen.
- Een gemis is het ontbreken van een logeerruimte. Ze denken na om deze alsnog te realiseren, eventueel bij het vrijkomen van een klein appartement.



Foto 5: brede galerijen geven extra buitenruimte

Duurzaamheid

- Het complex kent een centrale gasverwarming, alle woningen hebben een individuele meter op basis waarvan bewoners afrekenen over daadwerkelijk verbruik.
- Er wordt wanneer mogelijk geïnvesteerd in duurzame oplossingen. Zo zijn er zonnepanelen geïnstalleerd die de stroomvoorziening voor alle gemeenschappelijke delen faciliteert.
- Nu vervanging van technische installaties door einde levensduur in zicht komt, kunnen duurzame alternatieven overwogen worden. Met daarbij als belangrijke kanttekening dat men in Duitsland het heeft te doen met de mogelijkheden die de vaste leverancier kent en heeft.

Community

- Diversiteit van doelgroepen in verschillende levensfasen wordt gewaardeerd, zorgt tegelijkertijd voor uitdagingen. De algemene houding is dat iedereen iets kan bijdragen en alles is goed.
- Ontmoeting wordt in het ontwerp gestimuleerd, zo zijn de brievenbussen gepositioneerd in de grootste gemeenschappelijke ruimte. Hierdoor treffen bewoners elkaar automatisch met regelmaat.

- Het kennen van elkaar en van betekenis voor elkaar zijn vraag altijd energie en aandacht. De ervaring leert dat ongeveer 30% van de bewoners overal aan meedoet, je 30% nergens ziet en de overige 40% daar wat tussen in zit.

- Voordelen zijn dat het organiseren van hand- en spandiensten voor en door elkaar eenvoudig is door grote groep vitale bewoners. Ook het hebben van een kinderopvang in één van de woningen zorgt voor veel positieve dynamiek.

- Wanneer sprake is van intensieve verpleegzorg moeten bewoners noodgedwongen verhuizen, dat wordt niet geleverd binnen het wooncomplex.

- Verschil tussen jongeren en de ouderen is groot in deelname aan (dagelijkse) activiteiten. Ook het verjongen van het bestuur is een uitdaging.

- Jongeren wonen er bovendien over het algemeen korter. Dit laatste leidt ertoe dat nieuwe bewoners lastiger integreert bij de groep die er al heel lang woont, leert de ervaring.



Foto 6: moestuinbakken op hoogte en de kas.

Hermine-Kölschitzky-Haus

Bewohner

- 35 eigenständige Wohnungen mit insgesamt 45 Bewohnern.
- 6 Einzimmerwohnungen (28–42 m²), 6 Dreizimmerwohnungen (62–82 m²), 22 Zweizimmerwohnungen (45–51 m²), 1 Einzimmerwohnung (37 m²).
- Mischung aus (alleinstehenden) Senioren und jungen Familien mit Kindern.



Foto 1: Eindruck des Gebäudes mit Innenhof

Finanziell

- Alle Wohnungen sind Mietwohnungen.
- Vor 18 Jahren realisiert.
- Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 6,20 € pro m² im Monat und steigt in den kommenden Jahren auf 6,70 € pro m².
- Neben den Kosten für Versorgungsleistungen fallen 20 € feste Servicekosten pro Monat für die Nutzung der Gemeinschaftsräume an, zuzüglich Kosten für die Teilnahme an Aktivitäten.
- Eine Indexierung der Mietpreise ist in den letzten Jahren kaum erfolgt, da die Eigentümerstiftung ihre Kredite tilgt und damit die Zinsbelastung zunehmend sinkt.

- Die Finanzierungsstruktur zum Zeitpunkt der Anfangsinvestition bestand zu einem großen Teil aus einer erheblichen Zuwendung der Hermine Kölschitzky Stiftung. Auch das Land Niedersachsen und die Stadt Oldenburg haben in Form von Zuschüssen zum Zustandekommen beigetragen.

- Nachfolgend ein Überblick über die „Founding Partners“. Auch mit Banken wurden Vereinbarungen getroffen, und diese haben durch die Vergabe von Krediten investiert. Die erste Bewohnergruppe hat ebenfalls einen Beitrag geleistet; neue Bewohner tun dies nicht mehr (lediglich eine Kautionszahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu entrichten).



Foto 2: Die Gründungspartner

Organisation

- Das Eigentum des Komplexes liegt in den Händen einer selbstständigen Stiftung.
- Die Bewohner, aber auch andere Beteiligte, bilden einen Mitgliederverein (Lebenskreise e.V.). Dieser Verein mietet den gesamten

Komplex von der Stiftung und vermietet die Wohnungen an die Bewohner weiter. Letzteres möchte der Verein künftig allerdings an die Stiftung übertragen, was unter anderem mit komplexen steuerrechtlichen Konsequenzen zusammenhängt.

- Der Verein schließt Mietverträge mit Bewohnern und Zulieferern im Hinblick auf Verwaltung und Instandhaltung ab.
- Der Verein trifft sich monatlich in seiner Gesamtheit. Dabei wurde eine demokratische Entscheidungsstruktur eingerichtet, mit mehreren Kreisen, die eigenständig bestimmte Aufgaben organisieren bzw. ausführen (Gemeinschaftsflächen innen und außen, Soziales & Kommunikation sowie Vermietung). Letzteres Gremium übernimmt die Verwaltung der Warteliste und schlägt bei Mieterwechseln neue Bewohner vor. Die endgültige Auswahl eines Kandidaten für eine freie Wohnung treffen schließlich die direkten Nachbarn.
- Auswahl und Empfehlung neuer Bewohner erfolgen auf der Grundlage der gewünschten Zielgruppe und danach, ob die betreffende Person zum Konzept und zur Gruppe passt.



Foto 3: Aktionspunkte und Absprachen pro Kreis.

Ausstattung

- Alle Apartments verfügen über eine eigene Küche, sanitäre Anlagen und einen (kleinen) Außenbereich. Größere Wohnungen besitzen einen Abstellraum innerhalb der Wohnung, für kleinere Wohnungen steht ein zusätzlicher privater Abstellraum auf der Etage zur Verfügung.



Foto 4: das Kennenlernen während der Exkursion.

- Darüber hinaus stehen 4 Gemeinschaftsräume zur Verfügung, die Gärten werden gemeinsam genutzt, ebenso eine Sauna. Die kleineren Wohnungen teilen sich außerdem Waschmaschinen. Fahrradabstellräume und Abfallsammlung sind ebenfalls gemeinschaftlich organisiert.
- Die Anlage ist vollständig rollstuhlgerecht, in den Gemeinschaftsräumen stehen zudem barrierefreie WCs zur Verfügung. Diese Investition brachte damals erhebliche Mehrkosten mit sich, wovon die Bewohner heute jedoch sehr profitieren.
- Eine Investition, die sie rückblickend nicht hätten tätigen sollen? Die Realisierung des Gewächshauses. Zwar dient es nun als Werkstatt und Fahrradabstellraum mit Ladestation für E-Bikes.
- Ein Mangel ist das Fehlen eines Gästezimmers. Es wird darüber nachgedacht, dieses dennoch zu realisieren, eventuell bei der Freigabe einer kleineren Wohnung.



Foto 5: Breite Galerien bieten zusätzlichen Außenraum.

Nachhaltigkeit

- Der Komplex verfügt über eine zentrale Gasheizung, alle Wohnungen sind mit einem individuellen Zähler ausgestattet, anhand dessen die Bewohner ihren tatsächlichen Verbrauch abrechnen.
- Wo möglich, wird in nachhaltige Lösungen investiert. So wurden Solarpaneele installiert, die die Stromversorgung für alle Gemeinschaftsbereiche sicherstellen.
- Da nun der Austausch technischer Anlagen aufgrund des bevorstehenden Endes ihrer Lebensdauer ansteht, können nachhaltige Alternativen in Betracht gezogen werden. Dabei ist als wichtiger Hinweis zu berücksichtigen, dass in Deutschland die Möglichkeiten stark von den Kenntnissen und Angeboten des festen Lieferanten abhängen.

Gemeinschaft

- Die Vielfalt der Zielgruppen in unterschiedlichen Lebensphasen wird geschätzt, bringt gleichzeitig jedoch Herausforderungen mit sich. Die allgemeine Haltung ist, dass jeder einen Beitrag leisten kann und alles akzeptiert wird.
- Begegnungen werden im Entwurf bewusst gefördert; so sind die Briefkästen in den größten Gemeinschaftsbereich platziert.

Dadurch treffen sich die Bewohner automatisch regelmäßig.

- Das Kennenlernen voneinander und füreinander von Bedeutung zu sein, erfordert stets Energie und Aufmerksamkeit. Die Erfahrung zeigt, dass etwa 30 % der Bewohner an allen Aktivitäten teilnehmen, 30 % nirgendwo erscheinen und die übrigen 40 % irgendwo dazwischen liegen.

- Vorteile ergeben sich daraus, dass die Organisation von Hilfs- und Unterstützungsleistungen füreinander durch die große Gruppe vitaler Bewohner einfach ist. Auch eine Kinderbetreuung in einer der Wohnungen sorgt für viel positive Dynamik.

- Bei intensivem Pflegebedarf müssen Bewohner zwangsläufig umziehen; diese Versorgung wird innerhalb des Wohnkomplexes nicht angeboten.

- Der Unterschied zwischen jungen und älteren Bewohnern ist bei der Teilnahme an (täglichen) Aktivitäten erheblich. Auch die Verjüngung des Vorstands stellt eine Herausforderung dar.

- Junge Bewohner wohnen zudem in der Regel kürzer. Dies führt dazu, dass neue Bewohner sich schwieriger in die Gruppe integrieren, die bereits lange dort lebt, so die Erfahrung.



Foto 6: Hochbeete und das Gewächshaus