

## Teilkonferenz Wohnen & Nachbarschaft

# Lebensräume gemeinsam gestalten in Oberfranken

### Überblick

Unsere Wohnsituation hat einen starken Einfluss auf unser Verhalten, auf unsere Interaktion mit anderen Menschen und auf unseren Ressourcenverbrauch. Im Bereich Wohnen werden verschiedene Krisen deutlich, wie soziale Ungleichheiten, ökologische Verdrängung und das Erzeugen vieler Treibhausgasemissionen. Klimaneutralität im Bereich Wohnen ist durch rein technologische Innovationen unerreichbar. Dem liegen verschiedene Rebound-Effekte zugrunde. Hier müssen die verschiedenen Herausforderungen gemeinsam gedacht und angegangen werden.

### Kontext & Handlungsnotwendigkeit des Problems

Aus klimapolitischer Perspektive wurden in der Vergangenheit die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die im Bereich der Wohngebäude anfallen, häufig unterschätzt. Jedoch fallen sowohl bei der Herstellung als auch bei der Nutzung der Gebäude erhebliche Emissionen an. Durch Energie für Heizen, Kühlen, Warmwasser, Beleuchtung sowie über die Nutzung von Strom und Fernwärme ist der Wohn- und Gebäudebereich sektorenübergreifend für insgesamt **fast 40 % der Treibhausgasemissionen in Deutschland** verantwortlich.

Laut Bundesregierung soll der Gebäudebereich **im Jahre 2050 „annähernd klimaneutral“** sein und der Primärenergieverbrauch gegenüber 1990 um 80 % gesenkt werden. **Wie dieses Ziel erreicht werden kann, ist weitestgehend unklar**, da die aktuellen Sanierungsquoten bei weitem nicht ausreichen. Gefordert werden Anreize, Förderungen und Beratung, um die Sanierungsrate und -intensität aller bestehenden Gebäude schnellstmöglich auf 2 bis 3 % pro Jahr zu steigern.

Da diese technischen Lösungsansätze nicht ausreichen werden, liegen im Handlungsfeld Wohnen und Nachbarschaft die Herausforderungen also v.a. auch in kulturellen und sozialen Veränderungen wie der Pluralisierung und Individualisierung von Lebensstilen oder der Frage nach bezahlbarem Wohnraum und den Erfordernissen des demographischen Wandels.

Der Veränderungsdruck entsteht zumeist aufgrund von sozialen oder wirtschaftlichen Wandlungsprozessen. Verknüpft ist das Transformationsfeld Wohnen dabei auch in direktem Maße mit Fragen von Lebensstandard, traditionellen Wertesystemen, der Stellung des Individuums oder auch den Arbeits- und Mobilitätsanforderungen in der modernen Gesellschaft, wodurch sich vielfältige Verknüpfungsmöglichkeiten und Transformationspotenziale ergeben.

### Aufbau & Inhalte der Teilkonferenz

Die folgenden Ergebnisse wurden während der Teilkonferenz Wohnen und Nachbarschaft (6.12.2023) zusammengetragen. Dabei wurden zunächst in der gesamten Gruppe Ziele, Visionen und Qualitäten gesammelt, die lebendige Nachbarschaften und Quartiere ausmachen, in denen das 1,5°C-Ziel eingehalten wird. Anschließend wurden in einem World-Café in kleinen Gruppen Fragen bearbeitet, die sich auf das Zusammenspiel des Themenfeldes und den Raum Oberfranken beziehen. Es wurde zusammengetragen, was bereits besteht, welche Hürden und Hemmnisse es aktuell gibt und welche Erfordernisse es braucht, um in dem Feld in Zukunft wirksamer zu werden.

#### Status quo

Es gibt im Raum Oberfranken bereits **circa 30 Wohnprojekte** und damit Erfahrungswissen von Wohnpionieren (z.B. Villa Kunigunde, Ökosiedlung Cherbonhof, Projekt Hausland Coburg). Die genaue

Anzahl ist nicht bekannt, aber einige der Projekte sind auf Plattformen oder über eine eigene Website öffentlich sichtbar. Außerdem gibt es im angrenzenden Nürnberger Raum viele weitere Projekte, die ihr Erfahrungswissen in Führungen oder im direkten Austausch weitergeben. Wichtige Rahmenbedingungen für Pionier:innen neuer Wohnformen sind sowohl der Austausch untereinander als auch die Sichtbarkeit nach außen, um diese Erfahrungen in die Breite zu tragen.

Für Menschen, die ihren Wohnraum verändern wollen, um gemeinschaftlich zu leben oder in die Nachbarschaft zu wirken, gibt es öffentliche Institutionen und Anlaufstellen, die beratend und unterstützend zur Seite stehen oder günstige Synergien schaffen können. Außerdem bietet der Raum Oberfranken viele leerstehende Gebäude, die es zu nutzen und beleben gilt.

Mobilität ohne einen privaten PKW, ist nicht nur eine Frage des Klimaschutzes, sondern auch der Lebensqualität beim Wohnen. Hier bieten oberfränkische Städte bereits Möglichkeiten.

Nicht nur die Rahmenbedingungen, Institutionen und Kommunen bieten Möglichkeiten, sondern die Menschen in Oberfranken bringen auch selbst wichtige Ressourcen mit: Eigeninitiative, inneres Wissen, Sehnsüchte, Bedürfnisse und Visionen sind Motor für vielfältige Projekte. Dabei ist auch das Zusammendenken von alten und neuen Werten, das Lernen und Anknüpfen an alte Traditionen und die Suche nach Resilienz in einem nicht vertrauensverweckenden System wichtige Quelle für die Möglichkeit der Intuition und der eigenen Sehnsucht zu folgen und daraus neue Wege im Wohnen zu gehen.

### Herausforderungen & Hürden

Nach den Erfahrungen der bereits existierenden gemeinschaftlichen Wohnprojekte gibt es zahlreiche Hürden.

Für ein erfolgreiches Projekt braucht es zum einen die **richtigen, begeisterten Menschen** und zum anderen das **richtige Objekt**, in dem die Begeisterung gemeinsam ausgelebt werden kann – beides bringt Herausforderungen mit sich:

- Die Kraft der Eigeninitiative ist zwar bewegend und ermächtigend, doch dass sie so zentral ist, ist auch ein Hemmnis. Es braucht beispielsweise Ausdauer beim Erwerben von Förderungen und angesichts bürokratischer Erfordernisse. Beides ist komplex und kann zu Überforderung und Angst führen.
- Außerdem ist der Gemeinschaftsbildungsprozess in der Gruppe besonders wichtig, um langfristig einen Projekterfolg zu ermöglichen. Diese Prozesse erfordern allerdings viel Zeit und Offenheit bei allen Beteiligten. Besonders schwierig ist es bestehende Nachbarschaften zu transformieren, weil die Strukturen schon lange gewachsen sind und die Offenheit für Neues nicht so leicht gegeben ist.
- Der Lebensentwurf der Kleinfamilie, die in einem Einfamilienhaus lebt, ist für viele im Alter zu einem Hindernis geworden, da sie dann alleine ohne die Kinder im großen Haus wohnen. Einige Menschen in großen Häusern würden sich gerne verkleinern oder mehr Gemeinschaftlichkeit etablieren und erreichen es nicht, weil es keine passenden und bezahlbaren Möglichkeiten gibt.

Nicht nur im privaten Zuhause, sondern auch im öffentlichen Raum gibt es ein Bedürfnis nach Verbundenheit: Stadtgestaltung und Bauweise prägen die Gemeinschaftlichkeit.

- Es gibt viel Leerstand, doch ob dieser für das Gemeinwohl genutzt werden kann, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Viele Wohnprojekte möchten auch in ihre direkte Umgebung hineinwirken und diese zum Wohle der Nachbarschaft gestalten, erfahren aber in der herausfordernden Gründungsphase wenig Unterstützung durch die Kommunen. Dieses Engagement sollte stärker unterstützt werden.
- Besonders auf dem Land fehlen Strukturen, die eine lebenswerte Nachbarschaft ausmachen. Ein verstärktes Nachbarschaftsgefühl führt zu mehr Bereitschaft, sich zu engagieren, und gleichzeitig zu reduzierter Notwendigkeit von Fortbewegung durch PKWs.

- Der Umgang mit verfügbaren Flächen ist ein wichtiger Faktor im Bezug zu Nachhaltigkeit, Wohnen und Lebensqualität, da diese Komponenten sich gegenseitig ergänzen können. Neubauten und Flächenversiegelung in den Außenbereichen stehen ungenutzten Leerständen in den Ortskernen gegenüber.

Die Stadtgestaltung prägt auch den Bereich der Mobilität, in dem sich in Oberfranken noch einige Hürden für ein lebenswertes Wohnen ergeben.

- Außerhalb von Städten (und teilweise auch zwischen Städten) ist die Mobilität ohne Auto stark erschwert.
- Innerhalb der Städte kann die Infrastruktur für Radwege noch im Sinne der Sicherheit und Lebensqualität stark verbessert werden. Gute Radinfrastruktur kann erheblich dazu beitragen, dass mehr Menschen sich mit dem Rad fortbewegen, was wiederum zu Gesundheit und Lebensqualität im Alltag beiträgt.

Rechtliche und wirtschaftliche Strukturen stellen eine übergeordnete Hürde da.

- Bei beispielsweise der Beantragung von Förderungen spielen unterschiedliche Rechtsformen eine entscheidende Rolle. Das Wissen darüber ist oft nicht verfügbar, was wiederum zu Fehlentscheidungen von Projekten führt.
- In der Transformation des Wohnens stellen sich Fragen nach der Organisation von Eigentum.
  - Land und Immobilien sind häufig Objekt von Spekulationen. Dies ist eine Hürde bei der Finanzierung von Wohnraum und Land.
  - Vermietung erfolgt häufig nach den Prinzipien des Marktes und der Gewinnmaximierung. Das führt teilweise zu illegitimen Mieten.
  - Insbesondere beim Thema Leerstand ist es ein Problem, dass Objekte in Privatbesitz sind und Kommunen keinen Zugriff haben, um den Ort im Sinne der Bürger:innen zu gestalten.
- Bei der Gründung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ergeben sich zahlreiche bürokratische und organisatorische Hürden, die Ausdauer erfordern (zum Beispiel bei einem Hauskauf).
- Gemeinschaftliche Wohnformen erfordern Zeit für Abstimmungsprozesse. Diese wiederum ist knapp in einem durchgetakteten Leben mit Vollzeit-Job und den Zwängen des Wirtschaftssystems. An dieser Stelle wurde auch die Notwendigkeit eines Kulturwandels angediskutiert, zu der es auch eine eigenen Teilkonferenz gibt.

Im Bereich der Sichtbarkeit und des Austauschs ergeben sich folgende Hürden:

- Aktive wissen zu wenig, was es sonst alles für Projekte in der Region gibt. Pionierhafte Projekte sollten sichtbar sein. Wohnberatungsstellen haben bisher auch zu wenig Wissen, Infos und Beratungsstrukturen für Wohnprojekte, würden sich dafür aber gut eignen.
- Des Weiteren gibt es zu wenig Wissen und Möglichkeiten des Austausches über rechtliche Hürden und Ähnliches.

Nicht nur die kommunalen und übergeordneten Rahmenbedingungen stellen eine Hürde da, sondern auch in den Menschen selbst und in der Gesellschaft gibt es Blockaden und Hindernisse zu überwinden.

- Unser Handeln wird viel von (oft unbewussten) festgefahrenen Denkstrukturen und gesellschaftlichen Normen bestimmt. Dies zu ändern, sind langwierige, jedoch auch bereichernde, persönliche Prozesse. Zu diesen Denkmustern gehören zum Beispiel
  - Ängste, sowohl sozialer Art (Ablehnung, Isoliertsein, Anderssein) als auch finanzieller und materieller Art
  - Menschen, die alternative Formen der Gemeinschaft leben, werden oft bewertet, in Schubladen kategorisiert und als Außenseiter:innen betrachtet. Dies stellt eine große Hürde da, sich für Alternativen zu entscheiden.
  - Ein nachhaltigerer Wohn- und Lebensstil beinhaltet, dass mehr getauscht und geteilt wird. Dies bringt viele soziale Herausforderungen mit sich, weil die heutige

Gesellschaft stark von einer Tauschlogik geprägt ist, bei der es immer eine Gegenleistung geben muss. Diese macht es Menschen schwer, zu teilen und vor allem ohne Gegenleistung etwas anzunehmen.

- Das Teilen und die Gemeinschaftlichkeit werden auch durch mangelndes Vertrauen ineinander erschwert, das wiederum auf die Isolierung und Anonymisierung zurückzuführen ist. Hier gibt es unter Umständen ein Gefälle zwischen Stadt und Land.

All dies erfordert für die Wohnwende, dass Menschen ihre Komfortzone verlassen – eine große innere Hürde für Wandlungsprozesse jeder Art.



## Politische Empfehlungen & Maßnahmen

### 1) Ganzheitliche Quartiersbildung durch die Kommune

Für die Stadt- und Ortsgestaltung gilt: Für einen nachhaltigen Wandel unserer Wohnweisen braucht es das **Gestalten von lebenswerten Nachbarschaften**, die ein Gefühl der Zugehörigkeit und Nachbarschaft bieten. Diese Aspekte müssen vor allem in der Stadtplanung mehr berücksichtigt werden. Dazu gehört **Basis-Infrastruktur** wie Nahversorgung, Arbeit, Mobilität, wodurch Leben an einem Ort ermöglicht wird. Jung und Alt und verschiedene gesellschaftliche Gruppen sollten zusammengebracht werden.

### 2) Mobilität attraktiv und inklusiv ausbauen

Zur Gestaltung von Orten und Städten gehört auch die Gestaltung der Mobilität: Die Mobilität ohne Auto sollte eine **hohe Anbindung** bieten, auch im Sinne der **Inklusion**. Dazu gehört eine hohe Frequenz von öffentlichen Verkehrsmitteln (auch auf dem Land!). Das **Hofer Beispiel der Landbusse** sollte in der ganzen Region etabliert werden. Auch die Radinfrastruktur muss verbessert werden, sodass Sicherheit und Lebensqualität geboten werden. Hier ist auch die Verbindung zwischen Orten auf dem Land mitzudenken.



### 3) Politische Unterstützung von Wohn- und Nachbarschaftspionieren

Kommunen sollten in der Wohnwende eine aktive Rolle einnehmen. Öffentliche Institutionen wie Gemeinden, Städte und Landratsämter können durch vielfältige Maßnahmen und Angebote die Wohnwende voranbringen:

#### (a) Innovativer Umgang mit Leerstand, Bauland und Flächen

Zukunftweisende, alternative Ansätze können bevorzugt werden. Objekte können zum Beispiel für Gemeinschaftsprojekte ausgewiesen werden. Übergeordnet (z.B. auf Bundesebene) gilt, dass Fragen von Eigentum und Besitz für eine Wohnwende gestellt werden müssen. **Auf kommunaler Ebene sollten vorhandene Spielräume genutzt werden:** Wenn Leerstand sich in Privatbesitz befindet, können zum Beispiel die Möglichkeiten des Vorkaufsrechts geprüft sowie Anreize für Privatbesitzer geschaffen werden, den Leerstand zu nutzen oder zur Verfügung zu stellen. Vorhandene Instrumente zur Gestaltung von Kommunen sollten genutzt und ausgeschöpft werden. **Zivilgesellschaft** müsste sich stärker für wohnungspolitische Fragestellungen vernetzen und die Anliegen dazu auch hier in Oberfranken sichtbar machen.

#### (b) Förderung alternativer, zukunftsweisender (z.B. gemeinschaftlicher) Wohnformen

Dazu gehört zum einen **finanzielle Unterstützung** (leicht zugängliche Förderprogramme) und das Angebot von flächendeckenden, öffentlich finanzierten **Beratungsstellen**, die zu Rechtsfragen, Grundstücken, ökologischen Dimension und Gemeinschaftsprozessen beraten können. Zum anderen ist eine **öffentliche Anerkennung und Sichtbarmachung** der Pionierarbeit durch regionale Stellen zielführend (z.B. im Kontext der bestehenden Wohnberatungsstellen oder durch eigene oberfrankenweite Netzwerkstellen).

#### (c) Vielfältige Stellen und Beratung für geplante Wohnwende schaffen

Es sollte flächendeckend **Vernetzungsstellen** für Leerstandsmanagement geben. Auch Stellen für eine oberfränkische Vernetzungsstelle für Wohnprojekte sind zentral, um Erfahrungsaustausch zu ermöglichen (z.B. Koordination eines oberfränkischen Wohnprojektetags, Tag der offenen Wohnprojekte oder Häuserfahrten). In der Vernetzung von Akteur:innen für Wissensaustausch und der Planung von Projekten liegt großes Potential. Sie ist zentral, um die Wohnwende in der Region voranzubringen.

### 4) Sichtbarkeit und Austausch schaffen

**Aufklärung** über den persönlichen, gesamtgesellschaftlichen und ökologischen Nutzen alternativer Wohnformen. Dazu sollten vorhandene Plattformen genutzt werden. Denkbar ist auch ein oberfränkischer **Wohnprojektetag**. Teil dieses Tages sollte nicht nur Austausch, sondern **auch Beratung** sein. Wohnprojekte können Tage der offenen Tür veranstalten. Es braucht Vernetzung unter Gleichgesinnten, politische Unterstützung, Beratungsmöglichkeiten, Medienwirksamkeit und -präsenz zu Rechtsformen und rechtlichen Rahmenbedingungen, Förderungen, Wohnformen und innovativen Wohnkonzepten, sowie Bauformen und innovativen Baukonzepten (auch für Leerstandsmanagement, Sanierung).

## Ausblick RegioCOP 2024

In der nächsten Teilkonferenz zum Thema Wohnen und Nachbarschaft kann es um die weitere Konkretisierung und die praktische Ausführung der angedachten Forderungen und Maßnahmen gehen.

Leitend können dabei folgende Fragen sein: Wie können die Forderungen umgesetzt werden? Welche Tools haben wir für die Umsetzung oder die Forderung der Umsetzung? Wer kann die Forderungen umsetzen und wen können wir noch dazu holen?

## Referenzen & relevante Literatur

BMU - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (Hrsg.) (2016): Klimaschutzplan 2050. Klimapolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung.

BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2018): Baukulturbericht 2018/2019. Erbe – Bestand – Zukunft.

Führ, M.; Rudolph-Cleff, A.; Bizer K.; Cichorowski G. (Hrsg.) (2018): Dämmen allein reicht nicht. Plädoyer für eine innovationsoffene Klimaschutzpolitik im Gebäudebereich. München: Oekom.

Fuhrhop, D. (2020): Verbiestet das Bauen! Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß. 2. Ausgabe. München: Oekom.

Köhler, J. H.; Laws, N.; Renz, I.; Hacke, U.; Wesche, J.; Friedrichsen, N. et al. (2017): Anwendung der Mehr-Ebenen-Perspektive auf Transitionen. Initiativen in den kommunal geprägten Handlungsfeldern Energie, Wasser, Bauen & Wohnen: Werkstattbericht Nr. 1. Karlsruhe: Fraunhofer ISI.

Kopatz, M. (2013): Die soziale-kulturelle Transformation. In: Wolfram Huncke, Jürgen Kerwer und Angelika Röming (Hg.): Wege in die Nachhaltigkeit. Die Rolle von Medien, Politik und Wirtschaft bei der Gestaltung unserer Zukunft. Wiesbaden: Hessische Landeszentrale für Politische Bildung, S. 155–191.

Michel, E. (2023): Wohnen ist politisch. Ein wirkungsvolles Handlungsfeld in der lokalen Transformation. In: Miosga, M.; Marx, J.; Michel, E.; Roth, L. (Hrsg.): Wandel erfolgreich gestalten. Möglichkeiten und Ansätze regionaler Transformationsplattformen. München: oekom Verlag. S. 201-238.

Schipper, S.; Vollmer, L. (Hrsg.) (2020): Wohnungsforschung. Ein Reader. Bielefeld. Dies. (2020): Interdisziplinäre Wohnungsforschung. Transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839453513>

Stamm-Teske, W.; Fischer, K.; Haag, T. (2012): Raumpilot – Wohnen. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung, und Stuttgart + Zürich: Karl Krämer Verlag

WBGU (2012) – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (Hrsg.): Finanzierung der globalen Energiewende. Berlin.

Regierung von Oberfranken. Oberfranken in Zahlen. Abrufbar unter: [https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/regierungsbezirk\\_oberfranken/oberfranken\\_zahlen/index.html](https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/regierungsbezirk_oberfranken/oberfranken_zahlen/index.html) (Zuletzt abgerufen am 10.11.2023)

## Kontakt

### forum 1.5

E-Mail: [stadtregion@uni-bayreuth.de](mailto:stadtregion@uni-bayreuth.de)

Telefon: +49 921 55-4695

Fax: 0921/55-4667

Adresse: Universität Bayreuth | Zapf Gebäude 4 | Raum: 4.2.24

**Autor:innen:** Elena Michel, Helena Stock, Jana Ruth Zisowsky