Hausgemeinschaft OLGA
Chemnitzer Straße 2 - 4
90491 Nürnberg

OLGAs Wahlspruch

Kooperation mit Wohnungsunternehmen

Für die Verwirklichung eines Wohnprojektes, bedarf es einer stabilen Gruppe und einer geeigneten Immobilie, beides zusammen zu bringen ist die größte Herausforderung im Vorfeld zum gemeinsamen Wohnen und Leben.

Für die Mitglieder des Projektes sind: Durchhaltevermögen, Verhandlungsgeschick, gute Kontakte und mehr als gute Nerven, die wichtigsten Voraussetzungen, denn das Suchen und Warten auf die geeignete Immobilie sind echte Prüfsteine für die Gruppe.

Schwierigkeiten und Probleme die sich in der Findungsphase für eine Wohnprojektgruppe ergeben, lassen sich meistens rasch klären und beilegen, die Beschaffung eines Wohnobjektes ist aber von vielen, nicht von der Gruppe beeinflussbaren, Faktoren abhängig und kann nur durch Zusammenhalt und Bestärkung in der Gruppe gemeistert werden.

Ständige Diskussionen über das Wohnprojekt

Die Mitglieder im Wohnprojekt Olga haben lange im Vorfeld über eine Immobilie für das Projekt nachgedacht und diskutiert. Bei der Frage nach dem Wohnen in Stadt oder Land, zu Miete oder Kauf, oder in einer Genossenschaft Anteile zu erwerben hat sich die Gruppe für das Mieten eines Hauses in der Stadt entschieden, um allen Gruppenmitgliedern den Einzug in das Wohnprojekt, im Rahmen ihrer finanziellen Verhältnisse zu ermöglichen.

Eine zeitnahe Realisierung des Projektes wäre nach dieser Entscheidung wünschenswert gewesen. Leider war aber die Suche nach einem geeigneten Haus und einem geeigneten Wohnungsunternehmen, in unserem Falle, also einem Vermieter, ohne Erfolg geblieben.

Hausgemeinschaft OLGA
Chemnitzer Straße 2 - 4
90491 Nürnberg

Bei OLGA entstand durch die lange Suche (ca. 6 Jahre) nach einem geeigneten Haus, eine große Unsicherheit, was Austritte von Gruppenmitgliedern nach sich zog. Die Beziehung zur Gruppe wurde aufgegeben, weil sie des langen Wartens und Suchens müde waren, was zur Folge hatte, dass neue Interessenten gesucht und integriert werden mussten. Alles keine günstigen Voraussetzungen, ein Projekt gelingen zu lassen.

Die Suche nach einem geeigneten Partner als Wohnungsgeber gestaltete sich deshalb besonders schwierig, weil in den späten 90er Jahren, Wohnprojekte allenfalls Exoten auf dem Wohnungsmarkt waren. Fast alle angefragten Unternehmen, bei denen die Mitglieder von OLGA vorsprachen, konnten sich durchaus eine Kooperation mit einer Gruppe als Wohnprojekt für Senioren vorstellen, wollten aber auf keinen Fall „die Ersten“ in der Umsetzung eines solchen Projektes sein. Die ernüchternde Bilanz: Interesse ja, aber Umsetzung nein, das waren die teilweise sehr frustrierenden Auskünfte. Von ganz großer Bedeutung für die Verwirklichung vom gemeinsamen Wohnen ist es aber, einen geeigneten Partner für die Umsetzung zu finden, wobei die Betonung auf geeignet besonders wichtig ist.

Bei fast allen großen Wohnungsunternehmen im Raum Nürnberg wurde angefragt, in erster Linie bei kommunalen, genossenschaftlichen oder kirchlichen Trägern, denn dort besteht meistens ein breites Angebot an zu bauenden oder zu renovierenden Objekten.

Die Gruppe drohte fast, erneut auseinander zu fallen denn obwohl alles versucht wurde, konnte kein Wohnungsunternehmen für das Projekt gewonnen werden.

Es ist einer kleinen, sehr stabilen Kerngruppe zu verdanken, die die Ausdauer und Hartnäckigkeit besaß, sich nicht von allen Absagen entmutigen zu lassen, den Plan vom gemeinsamen Wohnen nicht aufzugeben und so lange zu suchen, bis das geeignete Objekt und der richtige Vermieter gefunden worden waren.

Die Kerngruppe von OLGA

Durch einen Bericht in der örtlichen Zeitung erfuhren die Mitglieder von OLGA, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft (wbg) in Nürnberg bei einer Reise nach Schweden (1999) ein Wohnprojekt für Senioren besichtigt hatte und für den Fall, dass in Nürnberg Bedarf besteht, und eine Gruppe Interesse hätte, könnte man sich durchaus vorstellen, ein Seniorenwohnprojekt umzusetzen. Welch glücklicher Zufall.

Das war die Initialzündung für die Mitglieder von OLGA. Sofort wurde Kontakt aufgenommen und nach den ersten Besprechungen waren alle Beteiligten von der gegenseitigen Ernsthaftigkeit der Umsetzung überzeugt, dass eine Zusammenarbeit in „Sachen Wohnprojekt“ möglich ist. Seit dem gibt es bei der wbg einen festen Ansprechpartner für die Gruppe, der für alle Fragen rund um die Partnerschaft, nach wie vor zuständig ist.

Hausgemeinschaft OLGA
Chemnitzer Straße 2 - 4
90491 Nürnberg

Die wbg ist das größte Wohnungsunternehmen in Nürnberg und hatte damals einige Häuser zur Auswahl, die für ein Wohnprojekt geeignet schienen. Hier mussten sich einige Gruppenmitglieder von dem Gedanken an eine „Traumvilla“ verabschieden. Es wurden mehrere Häuser in der ganzen Stadt unter die Lupe genommen, wobei gute Verkehrsanbindung, geeignete Hausgröße und Lage, sowie vor allem auch ein Garten gewünscht war. Die Entscheidung fiel auf ein Haus in Nürnberg Nordost in der Chemnitzer Straße.

Die OLGAs vor dem Haus Chemnitzer Straße 2-4

Das Haus war noch teilweise vermietet, sollte aber in absehbarer Zeit renoviert werden, ein Bau aus den 30er Jahren, sehr verwohnt mit 12 sehr kleinen Wohnungen. Der Außenbereich um das Haus war keineswegs besonders ansprechend und auch das Viertel Nordostbahnhof war alles andere als besonders gut angesehen. Die Gruppe hat sich dann aber doch für dieses Haus entschieden und es sollte nach den Vorstellungen und Wünschen der Mitglieder in 7 große, schöne Wohnungen barrierefrei umgewandelt werden.

Das Haus vor dem Umbau

Die Planungen gingen dann in die erste Runde, es wurde mit den Architekten und Planern die Wohnungsgrößen festgelegt und mit der wbg verhandelt.

Als dann aber die ersten Kostenvoranschläge für die bis zu 80qm großen Wohnungen auf den Tisch kamen, machte sich rasch die Ernüchterung in der Gruppe breit. Bauzuschüsse für den Umbau des Hauses waren im Vorfeld von allen Stellen abgelehnt worden, der Umbau und somit das ganze Projekt waren durch die hohen Kosten in Gefahr.

Die Geschäftsleitung der wbg sah keine Chance, das Projekt mit Wohnungen dieser Größenordnung umzusetzen, denn die Kosten wären einfach zu hoch geworden. Dieses Ergebnis wurde in einer Sitzung der Gruppe mitgeteilt, mit der Bitte sich zu überlegen, ob nicht eine Lösung sowohl für das Haus als auch für das Projekt möglich wäre.

Hausgemeinschaft OLGA
Chemnitzer Straße 2 - 4
90491 Nürnberg

Der Plan mit den schönen großen Wohnungen!

Die Enttäuschung bei den OLGAs war sehr groß, musste das Projekt jetzt doch aufgegeben werden? Und das so kurz vor der Verwirklichung? Aber aufgeben kam für die Gruppe nicht in Frage.

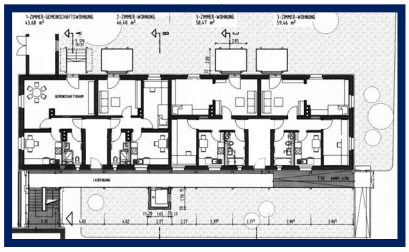
In einer mutigen Runde haben sich die 7 OLGA Mitglieder entschlossen, lieber 12 kleine finanzierbare Wohnungen als 7 große Wohnungen mit einer hohen finanziellen Belastung, die dann womöglich nicht für alle Mitglieder zu bezahlen gewesen wären. So blieb die Gruppe zusammen und suchte noch 4 geeignete Mitbewohnerinnen für die zusätzlich entstehenden Wohnungen. (die 12. Wohnung ist die Gemeinschaftswohnung)

Die OLGAs mit den Bauplänen

Inzwischen war die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Wohnprojektgruppe von großem Vertrauen geprägt. Die Vorbereitung zu jeder Sitzung war in der Gruppe gründlich besprochen, es sollten möglichst viele Wünsche und Vorstellungen der Nutzerinnen zur Umsetzung kommen. Aber nicht alles, was wünschenswert ist, ist auch machbar. Hier mussten einige Ideen wieder den finanzierbaren Möglichkeiten angepasst werden. Die Kompromissbereitschaft war auf beiden Seiten hoch und so konnte das Vorhaben „Wohnprojekt OLGA“ in die Umsetzungsphase gehen.

Nachdem die ersten Baupläne für die abgespeckte Version angefertigt, der Finanzplan aufgestellt, die Finanzierung für alle Gruppenmitglieder möglich und die fehlenden 4 Gruppenmitglieder gefunden waren, hofften alle Beteiligen auf eine Finanzspritze, von welchem Geldgeber auch immer. Über Oberbürgermeister Dr. Maly wurden Kontakte zum BMFSFJ hergestellt und als nach langem Warten, mehrmaligen Überprüfungen, sowohl des Hauses, als auch des Konzeptes für das Zusammenleben der Gruppe, nach einigen Monaten die Zusage über einen Zuschuss von 175 000€ aus Berlin kam, war die Freude bei allen Beteiligten sehr groß. Das Geld wurde auf die Baukosten für die Grundmiete angerechnet und so konnte der Mietpreis um 1,20 € pro qm gesenkt werden.

Pläne: Haus außen und Innen



Hausgemeinschaft OLGA
Chemnitzer Straße 2 - 4
90491 Nürnberg

Gemeinsam ging jetzt rasch die Planung für den Innenausbau des Hauses in die Endphase. Wie sollten die Fenster in den Bädern aussehen, alle Balkone des Hauses sollen mit Aussicht in den Garten gebaut werden, die Erdgeschosswohnungen einen direkten Zugang zum Garten haben, ob Linoleum oder Teppichboden, ob Türen mit Glasausschnitt oder ohne, ob Badewanne oder Dusche, welche Farbe sollen die Haustüren bekommen ? usw. . Alle Vorstellungen wurden besprochen und so weit wie möglich umgesetzt.

Regelmäßig haben sich die Gruppenmitglieder vom Voranschreiten der Baumaßnahme persönlich überzeugt. Es verging fast kein Tag, an dem nicht eine von den OLGAs auf der Baustelle nach dem Fortschreiten der Bauarbeiten gesehen hätte. So konnten Auffälligkeiten sofort mit der wbg besprochen und bei Bedarf geändert werden, wobei alle Beteiligen, Bauherren und auch die Bauleute viel Verständnis für das ungeduldige Interesse der zukünftigen Bewohnerinnen zeigten.

Das Haus im Umbau 2003

In jeder Sitzung mit dem Wohnungsunternehmen, den Bauleitern und den Mitgliedern von OLGA wurde sehr intensiv diskutiert, alle Fragen und Vorschläge wurden ernst genommen und besprochen. Nicht alles hat sich umsetzen lassen, aber einiges, das Haus ist sehr schön geworden, wie es sich die künftigen Bewohnerinnen vorgestellt haben und konnte dann auch termingerecht an die Bewohnerinnen vom Wohnprojekt OLGA übergeben werden und im Dezember 2003 sind fast alle OLGAs gleich eingezogen.

Schlüsselübergabe im Dezember 2003

Nach einem halben Jahr wohnen im Wohnprojekt, wurde mit einem großen Fest im Beisein von Frau BM Renate Schmidt, Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly, allen Partnern der wbg, den Bauleuten, Architekten, Presse, Funk und Fernsehen, sowie Freunden und Nachbarn das Haus offiziell an die OLGAs übergeben.

Die offizielle Einweihung im August 2004

Die Kooperation mit dem Wohnungsunternehmen geht aber über die reine Vermietung und die Besprechungen zu Umbau, oder Hausobliegenheiten weit hinaus. Nach der Einweihung und Vorstellung

Hausgemeinschaft OLGA
Chemnitzer Straße 2 - 4
90491 Nürnberg

des Modellprojektes in der Öffentlichkeit, war die Aufmerksamkeit der Medien für OLGA so groß, dass die Gruppe gemeinsam mit der wbg eine Homepage erstellt hat und für die Präsentation bei Tagungen Flyer drucken ließ. So wird OLGA in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen wbg auf Tagungen und im Internet professionell präsentiert. Darüber hinaus reisen Mitglieder der Gruppe und der wbg zu den verschiedensten Veranstaltungen und referieren über ihre Erfahrungen vom gemeinsamen Wohnprojekt OLGA.

Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der wbg hat sich bis heute über die Planungs- und Bauphase hinweg erhalten. Wann immer Fragen, Probleme oder Wünsche bestehen, können diese mit den Partnern besprochen werden. Dass die Gruppe OLGA das Glück hatte, ein Wohnungsunternehmen zu finden, das die Ziele und Vorstellungen der Gruppe so unterstützt, finden wir sehr positiv und einmalig.

Das bewohnte OLGA Haus im Frühling 2008

Jetzt nach mehr als 6 Jahren Partnerschaft mit dem Wohnungsunternehmen wbg sind offizielle Besprechungen relativ selten, es gibt aber gelegentlich inoffizielle Treffen, in denen über OLGA Angelegenheiten, aber auch über persönliche und private Dinge gesprochen wird.

Die Kooperation mit der wbg hat sich als stabil und zuverlässig entwickelt, die beteiligten Personen kennen einander inzwischen gut und gelegentliche Missverständnisse oder Unstimmigkeiten konnten bisher immer bereinigt werden. Wir wünschen uns, dass diese Zusammenarbeit weiterhin so gut und vertrauensvoll lange bestehen bleibt.