

Leben im Generationenkult-Haus

Essen

Elisabeth Leicht-Eckardt, Wolfgang Nötzold

Beschrieben wird die Entstehung und Entwicklung des Generationenkult-Hauses in Essen als Wohn- und Arbeitsprojekt für Jung und Alt. Aus der Idee eines innovativen Unternehmers entstand in offener internetgestützter Diskussion und mit fachlicher interdisziplinärer Beratung ein einmaliges Konzept in einem ehemaligen Bürohochhaus in der Essener Innenstadt, bestehend aus 17 Wohnungen für meist Ältere, 24 WG-Zimmern für meist Jüngere, großer Gemeinschaftsküche auf dem Dach, Saunen, Gästezimmer, Tischtennis, hauseigenem Laden und Gemeinschaftskino. Gemeinschaft wie Privatheit in der eigenen Wohnung bzw. Zimmer sind möglich, ja ergänzen einander. Eine Coworking-Etage ergänzt das Haus mit dem Faktor Arbeit. Im Zusammenspiel mit lebendiger hausinterner Nachbarschaft entstanden vielfältige Formen auch bezahlter Tätigkeiten und Austauschformen zwischen Alt und Jung. Gleichzeitig wirkt das Haus in den Stadtteil hinein als Motor der Quartiersentwicklung.

Das Staunen der Besucherinnen und Besucher ist nicht gespielt, wenn sie das erste Mal abends aus der Lounge auf die Dachterrasse des Generationenkult-Hauses – kurz GeKu-Haus – treten: Vor ihnen liegt das Lichterpanorama der Essener Innenstadt, aus deren illuminierten Häusermeer sich in geringer Entfernung die Hochhäuser der hier beheimateten Weltkonzerne erheben mit ihrer abendlichen Beleuchtung, sodass der Eindruck einer Lichtkunstperformance entsteht. Dem Betrachtenden bietet sich ein nächtliches Panorama, wie man es sonst kaum im Ruhrgebiet findet. Tagsüber staunen die Gäste hingegen über den Blick in die andere Richtung: Über den Bäumen zeigen sich der Doppelblocktum des Weltkulturerbes Zeche Zollverein und die Kuppel der Veltins-Arena auf Gelsenkirchen-Schalke. In jedem anderen innerstädtischen Bauprojekt würde dieses Filet-Stück im Haus gewinnbringend als luxuriöse Penthouse-Wohnung vermietet werden – hier jedoch kommen alle Hausbewohnerinnen und -bewohner in den Genuss solch einer Aussicht.

Das Ambiente

Das Gebäude in der Essener nördlichen Innenstadt ist ein gewöhnliches ehemaliges Büro- und Geschäftshaus, in dem sich bis Mitte 2011 u. a. ein Pfandhaus und ein Textilgeschäft befanden. Für den neuen Zweck als Wohn-, Arbeits- und Geschäftshaus wurde es völlig entkernt und mit neuen Fenstern, einer zeitgemäßen Informationstechnologie und Haustechnik auf Neubau-Standard gebracht. Zudem wurde das Haus um eine Etage aufgestockt. Die Gemeinschafts-Lounge im obersten Geschoss ist an drei Seiten von einer Dachterrasse umgeben und bietet durch die Panoramafenster einen guten Weitblick. Lichtdurchflutet, mit komplett eingerichteter gro-

ßer Küche, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht, und hausinternem Tante-Emma-Laden mit Bezahlung auf Vertrauensbasis ist sie schnell zum beliebten hausinternen Treffpunkt für die unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzer des Hauses geworden.

Der Hintergrund

Eigentümer Reinhard Wiesemann hatte 2004 das Unperfekthaus gegründet, einen Inkubator für Engagement und Kreativität in der nördlichen Innenstadt von Essen.

Unter dessen Dach befinden sich ein WG-Hotel, Gastronomie und eine Vielfalt von Ateliers und Werkstätten. Er sah schon damals, dass sich für ihn in dem nördlichen Teil der Essener Innenstadt viele Chancen und Möglichkeiten für neue und innovative Projekte bieten. Er ist überzeugt, dass es in schwierigen Stadtteilen nur aufwärts gehen kann, und dass eta-

Living in the inter-generative model of housing and working in Essen

Living in the inter-generative model of housing and working has been developed for young and elderly people in the centre of Essen, in the middle of the German Ruhr-Area. An innovative investor used interdisciplinary support and started his concept communicating with an internet-based open discussion forum. A former business building was converted and now offers 17 barrier free flats for seniors, 24 rooms in a community primarily for young people, a kitchen for all with a Lounge area on top of the roof, saunas, a guest room, table tennis, an interior shop and inhouse cinema. Rooms and flats enable being together in a community or in one's own privacy. Special working places have been built in a co-working area. A lively neighbourhood arose with different forms of exchange between the youth and the elderly. The Generation-Kult-House is motor for the quarter-development.

blierte Stadtteile immer aufpassen müssen, nicht abzusteigen. Daher war ihm klar, dass das neue generationenübergreifende Wohn-Projekt seinen Ort auch in der nördlichen Innenstadt von Essen finden würde, zwischen Subkultur, Nachtleben und Billigläden.

Das Konzept

Das GeKu-Haus-Projekt verdankt seine Entstehung der Beobachtung, dass herkömmliche Ansätze generationenübergreifenden Wohnens meist ausschließlich auf die Senioren ausgerichtet sind, die mit „nett zusammenleben“ und „ein bisschen Hilfsbereitschaft“ zufrieden sind und das generationenübergreifende Miteinander ausschließlich auf Wohnen und Freizeit beschränken.

Reinhard Wiesemann besuchte Seniorenresidenzen und Heime, um eine Antwort zu finden auf die Frage, wie er selbst im Alter leben möchte – für den 52-Jährigen eine Frage, mit der man sich frühzeitig beschäftigen sollte. Den Essener Unternehmer aus dem Technikbereich überzeugte das Gesehene nicht: „Viele Senioren möchten mehr; jüngere Leute wollen ganz sicher mehr. Viele generationenübergreifende Projekte kümmern sich nicht darum, dass jüngere Leute arbeiten, Geld verdienen und sich eine Existenz aufbauen wollen.“ Er suchte das Gespräch mit und die Beratung von Fachleuten aus Architektur, Ökotoxikologie, Pflege, Stadtplanung und Innenarchitektur. Da er nirgends etwas fand, das ihn überzeugte, wuchs in ihm der Wunsch, selbst aktiv zu werden und ein Haus für sich und andere zu schaffen. Da für ihn zudem Eigennutz und Gemeinnutz keine Gegensätze sind, sondern partnerschaftlich verbunden werden sollten, wusste er bald, dass er sich mit anderen Interessierten auf den Weg machen wollte, ein Haus zu schaffen, in dem Jung und Alt ihr Zuhause haben und das zudem Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

Der Beginn

Nach dem Erwerb der Immobilie machte Wiesemann seine Idee öffentlich und lud ein, sich an der Projektentwicklung zu beteiligen. Orte und Medium war die lebendige und mitwachsende Homepage (www.generationenkult.de), waren sehr aktive Mailinglisten sowie monatliche offene Treffen im benachbarten Unperfekthaus und später im Gebäude selbst – dann auch immer mit der Möglichkeit, den Baufortschritt zu erleben. Wer daran partizipierte, konnte jederzeit ein- oder aussteigen, sich zurückziehen oder kräftig mitdiskutieren. Die Homepage bildete immer den Status ab, dokumentierte die Ideen und den Stand der Umsetzung. Interessierte konnten Newsletter für den Bereich Wohnen und Gemeinschaftsräume, für die Ladengemeinschaft im Erdgeschoss und für das Co-working in der Etage unter der Lounge abonnieren, um über wichtige Schritte informiert zu werden. Entsprechend gab es drei Mailinglisten, in denen sich die Dynamik des Projektes widerspiegelte. Reinhard Wiesemann lud immer wieder dazu ein, kritische Anmerkungen und ungewöhnliche Ideen einzu-

bringen, und machte mit dieser Arbeitsweise gute Erfahrungen: So wurde z. B. eine Außenrutsche zwischen zwei Etagen realisiert. Begleitet wurde der Entwicklungs- und Bauprozess durch offensive persönliche Kommunikation mit vielen wichtigen Akteuren im Viertel und in der Nachbarschaft. Das ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass dieses Projekt im Quartier Akzeptanz findet und seine Leuchttumwirkung entfalten kann. Das große Interesse der Nachbarschaft beim Tag der offenen Tür zur Einweihung im Januar 2012 hat dies bestätigt.

Wohnen im GeKu-Haus

Eine Teil-Gruppe im Haus sind die Mieterinnen und Mieter von 17 Ein- und Zweizimmerwohnung auf drei Etagen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und konzipiert, u. a. mit einem barrierefreien Bad, das mobilitätseingeschränkten Menschen die Nutzung erleichtert. Wie sich gezeigt hat, sind diese Wohnungen überwiegend für Ältere attraktiv, die sich nach der Familienphase oder zu Beginn der Rente verkleinern wollen und Anschluss an Gemeinschaft suchen.

Dann gibt es die WG-Etage mit 14 möblierten Zimmern sowie noch vier „Mini-WGs“ mit je zwei oder drei möblierten Zimmern in den drei Wohnungsetagen. Diese Zimmer haben – anders als z. B. übliche Studierendenwohnheime – eine höherwertige Ausstattung und bieten die Möglichkeit der Miete auch für wenige Monate; sie zielen auf eher jüngere Menschen mit anderen Wohnbedürfnissen im Übergang von der Ausbildung zum Berufsleben oder in anderen beruflichen oder privaten Umbruchzeiten. Auf Zugangsregeln wie Quoten für bestimmte Altersgruppen wurde von vorneherein verzichtet. Die Altersspanne reicht jetzt, ein knappes Jahr nach dem Einzug der erste Pionier-Bewohnerinnen und -Bewohner, von elf bis 74.

Im Generationenkult-Haus wohnen der Arbeitslose und der erfolgreiche Unternehmer, die Seniorin mit kleiner Rente und der Doktorand, die junge Chemikantin und der Freiberufler zusammen. Sie begegnen sich in den Gemeinschaftsbereichen auf den Etagen, im Keller oder auf dem Dach – in Zeiten zunehmender sozialer Segregation ein deutliches sozialpolitisches Zeichen. Die Ausdifferenzierung der Gesellschaft findet hier ihre Antwort nicht in der Trennung verschiedener gesellschaftlicher Milieus, sondern in der bewussten Betonung der Pluralität als Bereicherung und der Förderung der Begegnung über lebensweltliche Grenzen hinweg. Ausdrücklich wurde bei der Konzeptentwicklung darauf geachtet, dass das Haus Angebote für unterschiedliche Zielgruppen bietet: z. B. Ruhesessel, zwei Saunen, Billard, Massageraum und zwei Spielkonsolen im Medienraum.

Begegnung und Gemeinschaft

Auf zwei vermietete Quadratmeter kommt ein Quadratmeter Gemeinschaftsfläche. Die Mieterinnen und Mieter aller Bereiche des Hauses haben Zugang zu allen Gemeinschaftsein-

richtungen, die Kosten der Nutzung sind im Mietpreis enthalten. In der WG-Etage im ersten Stock wurde bewusst auf eine eigene Gemeinschaftsküche verzichtet, dafür wurde die Küche in der Lounge umso großzügiger gestaltet und eingerichtet. Die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen verfügen über eigene Küchenzeilen, verzichten aber zum Teil z. B. auf Backofen oder Mikrowellengerät, weil diese oben in der Gemeinschaftsküche zur Verfügung stehen. Verbunden damit, dass man fast jederzeit sicher sein kann, jemanden in der Lounge zu treffen, sorgt dies für eine hohe Attraktivität und Akzeptanz. Die Gemeinschaftseinrichtungen stehen allen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung, sind aber nicht öffentlich zugänglich.

Neben der Lounge mit der Küche als Kristallisationspunkt für Begegnung und Austausch gibt es einen Medienraum mit Leinwand, Beamer, DVD-Player, TV und gemütlichen Sitzgelegenheiten, ein Gästezimmer mit vier Betten und Bettwäscheservice, einen Raum mit Billard und Tischtennis, einen Wellnessbereich mit zwei Saunen und einem Massageraum sowie einen Fahrradkeller.

Während anderswo über Individualisierung und die damit einhergehende Vereinsamung geklagt wird, gelten hier andere Paradigmen. Es gibt aber keinen Zwang zur Gemeinschaft: Gelebte Hausgemeinschaft und Privatsphäre in der unabhängigen und vollwertigen Wohnung oder im möblierten Zimmer gehören zusammen. Statt verpflichtender Hausversammlungen gibt es offene Treffen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie interne Mailinglisten, über die kommuniziert werden kann, ein Whiteboard im Aufzug wird aktuell und kreativ genutzt. Dabei bringt sich jede und jeder in dem Umfang ein, der den individuellen Wünschen, Fähigkeiten und Ressourcen entspricht. Mittelfristig werden 50 bis 80 Menschen das Haus auf unterschiedliche Arten nutzen und sich hier begegnen – nachhaltige Kontakte nicht ausgeschlossen.

Arbeiten im GeKu-Haus

Neben dem Wohnen ermöglicht das Haus auch Erwerbstätigkeit. Offensichtlich wird das den Besucherinnen und Besuchern, wenn sie am Haus ankommen: Im Erdgeschoss befindet sich eine Ladengemeinschaft, die Existenzgründenden und Nebenberuflichen eine Ladenpräsenz ermöglicht, ohne dass sie ständig anwesend sein müssen. Jede Mieterin und jeder Mieter in der Ladengemeinschaft muss entsprechend der Fläche Präsenzdienste leisten und in dieser Zeit für die anderen mitverkaufen. Ein Café mit dem Schwerpunkt auf Mobilität in Form von Fahrradparkplätzen, einer Give-Box und einem monatlichen Mobility-Stammtisch ergänzen das Angebot.

Die zweite Möglichkeit zur Erwerbsarbeit ist die Coworking-Etage mit ca. 20 Arbeitsplätzen. Freiberufliche und Selbstständige mieten hier einen flexiblen oder festen Arbeitsplatz mit zugehöriger Gemeinschaftsinfrastruktur. Sie finden in einer innovativen und hochwertig ausgestatteten Bürolandschaft einen Ort, der Kontakt, Vernetzung und Kooperation ermöglicht. Die Gestaltung folgt dem Leitthema Garten, um

ein angenehmes Arbeitsumfeld zu schaffen – so gibt es u. a. Besprechungsräume in Form von Gartenhäuschen und Zugang zur Dachterrasse.

Neben nachbarschaftlichem Miteinander und alltäglicher Nachbarschaftshilfe ist schon jetzt im Generationenkult-Haus ein kleiner hausinterner Markt für Angebote und Nachfrage bezahlter Tätigkeiten wie Änderungsschneiderei, EDV-Unterstützung, Hausaufgabenbetreuung, Massagedienste und Wäschebügel entstanden. Das schafft Möglichkeiten für sinnvolle und bezahlte Tätigkeiten für Seniorinnen und Senioren, die ihre Rente aufstocken müssen oder schlicht noch gerne sinnvoll und nützlich tätig sein wollen. Potenzielle Kunden finden sich in der Ladengemeinschaft und im Coworking, wenn Jüngere z. B. Unterstützungsleistungen wie Buchhaltung, Näharbeiten, Übersetzungsdienste nachfragen, aber auch in den möblierten Zimmern. Umgekehrt können jüngere Hausnutzende einige Aufträge für z.B. EDV-Beratung von den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern oder durch deren Kontakte bekommen.

Fazit

Das GeKu-Haus ist in der Essener Innenstadt dank der Kommunikationskonzepts des Initiators und Eigentümers schnell zu einem Attraktions- und Kommunikationspunkt geworden und unterstützt dadurch die Aufwertung der nördlichen Essener Innenstadt im Übergang zu Universität und neu geplanten hochwertigen Geschäftsvierteln. Im Umfeld des GeKuhauses entstehen neue, alternative Nutzungsstrukturen und Mietverhältnisse. Die Nachfrage nach den Wohnungen nimmt zu, trotz der Mieten, die für die eigenen Wohn- und Gemeinschaftsflächen dem Neubaustandard des Gebäudes entsprechen.

Das Modell der Lebensform: Miteinander mit Jung und Alt in der Kombination unterschiedlicher Lebensentwürfe und -phasen scheint bereits im ersten Jahr nach Eröffnung aufzugehen.

Prof. Dr. oec. troph. Elisabeth Leicht-Eckardt,
Haushaltswissenschaften/Haushalts- und Wohnökologie
Hochschule Osnabrück
e.leicht-eckardt@hs-osnabrueck.de

Wolfgang Nötzold
Gekuhaus
Viehofer Str. 31
45127 Essen
w.noetzold@unperfekthaus.de