

Dokumentation

Ausstellung "PlatzDa! – Bezahlbarer Wohnraum"

urban
pulse

Projektbeteiligte



Impulsprojekt PlatzDa!

Impulsprojekt "PlatzDa" der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe unter der Leitung von Maren Oscenda B.A., Prof.'in Dipl.-Ing. Sandra Bruns, Prof.'in Dipl.-Arch. Stephanie Stratmann



Verbundprojekt "UrbanPulse Detmold"

der Stadt Detmold, Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe, Lipper für Lipper @Asphaltexistenzler e.V., Lippe im Wandel e.V.



Wasserplus OWL

Kooperationsplattform zur Vernetzung der wasserwirtschaftlichen Fachgebiete an den TH-OWL Standorten Detmold und Höxter



Detmold 2035 e.V.

Gemeinnütziger Verein zur aktiven Förderung des Klimaschutzes

Zusammenfassung

Im Rahmen des **Impulsprojekts „PlatzDa!“** entstand in Kooperation mit dem **Verbundprojekt *UrbanPulse*** eine Ausstellung zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum für Studierende in Detmold“.

Zentrales Thema der Ausstellung war das Hochschulprojekt „Platz Da!“, das sich mit Bestandsbauten rund um die TH OWL in Detmold und ihren potenziellen Nutzungsmöglichkeiten für studentisches Wohnen beschäftigt. Ergänzend wurden studentische Planungsprojekte gezeigt, die Visionen und innovative Entwürfe für bezahlbaren Wohnraum entwickeln. Komplementiert wurde die Ausstellung durch die exemplarische Auseinandersetzung mit der möglichen Transformation des ehemaligen Hotel Nadler zu einem Ort des Experimentierens und des gemeinschaftlichen Bauens.

Gemeinsam mit dem Projekt UrbanPulse entstand im ehemaligen Hotel Nadler für eine Woche ein lebendiger Ort des Austauschs: Es wurde diskutiert, wie Bestandsgebäude als Ressource genutzt werden können, welche innovativen Ideen bereits vorliegen und welche Impulse wir für die Zukunft des Wohnens in unserer Stadt setzen können.

Die Ausstellung des Verbundprojekts UrbanPulse zeigte Best-Practice-Modelle bestehender gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Mit der gemeinsamen Ausstellung wurde eine vertrauensvolle Plattform geschaffen, um Bedarfe und Bedenken aufzunehmen und gemeinsam neue Wege für eine lebendige und nachhaltige Innenstadtentwicklung zu entwickeln.

Neben der Ausstellung fanden Führungen, Workshops, Gesprächsrunden sowie ein besonderer Abend statt, an dem Visionen und Perspektiven für Detmold zur Sprache kamen.

Programm & Ablauf

PlatzDa! Ausstellung

vom 07.10 – 14.10.2025

DIENSTAG, 07. OKTOBER

- Workshop mit Van Bo Le-Mentzel und den Projektkursen von Prof'in Bruns und Prof'in Dr. Kost
- Dienstagsvortrag mit Van Bo LE Mentzel im Casino der Detmolder Schule, Emilienstraße 45, Detmold
- Anschließende Eröffnung der Ausstellung „Platz Da! Bezahlbarer Wohnraum“ im ehem. Hotel Nadler, Grabbestraße 4, Detmold

MITTWOCH, 08. OKTOBER

- Vorlesung von Prof'in Bruns und Gästen einer Detmolder Oberstufe
- Workshop SoNaWi (Solidarische Nährstoffwirtschaft, mit MasterStudierenden und der VHS Detmold-Lemgo) mit Prof. Jörg Felmeden, Kreislaufwasserwirtschaft
- Visionärer Abend mit lokalen Akteur:innen und Expert:innen

DONNERSTAG, 09. OKTOBER

- Planspiel mit Studierenden der Stadtplanung und Prof'in Dr. Kost
- Führung durch die Ausstellung
- Forum zur Stärkung unserer Innenstadt: Gemeinsam Leerstand beleben – Chancen der Revitalisierung. Workshop mit Birgit Kasper (Geschäftsführende Leitung Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.) und geladenen Gästen

FREITAG, 10. OKTOBER

- Mini Reallabor Workshop mit Dipl. Ing. Sascha Walter
- Führung durch die Ausstellung

SAMSTAG, 11. OKTOBER

- Führung durch die Ausstellung von UrbanPulse
- Leerstandspaziergang durch Detmold mit Christian Schulze, Architekt

DIENSTAG, 14. OKTOBER

- Workshop mit Franziska Meier (Collegium Accademicum) und DGJ Architektur
- Dienstagsvortrag im Casino mit Franziska Meier (Collegium Accademicum) und DGJ Architektur
- Anschließende Finissage der Ausstellung „Platz Da! Bezahlbarer Wohnraum“ im ehem. Hotel Nadler, Grabbestraße 4, Detmold

Veranstaltungen



Gemeinsamer Visionärer Abend
am 08.10.2025

Beim visionären Abend entwickelten Teilnehmer:innen mit ganz unterschiedlichen Hintergründen an drei Themen-Tischen neue Denkansätze für die Aktivierung leerstehenden Wohnraums.



Forum zur Stärkung der Innenstadt
– **Gemeinsam Leerstand beleben**
am 09.10.2025

Beim Leerstandsforum trafen Eigentümer:innen, Verwaltung und Stadtentwicklungsausschuss zusammen, um über die Situation in Detmold zu sprechen. Inspiration gab es durch einen Vortrag von Birgit Kasper (Geschäftsführende Leitung Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V)



Leerstandsspaziergang mit UrbanPulse am 11.10.2025

19.000m² Leerstand - wo sind sie? Großes Interesse zeigten Detmolder Bürger:innen beim Leerstandsspaziergang durch die Innenstadt mit Christian Schulz (Architekt).



Wanderausstellung UrbanPulse im ehemaligen Hotel Nadler in Detmold

Leerstands-Teppich zeigt leerstehende Wohnräume im Detmolder Innenstadtbereich

Mithilfe des Leerstandsteppichs wurden die 19.000m² Leerstand der Detmolder Innenstadt sichtbar gemacht. Ein Würfel entsprach rund 50m² Leerstand.



Wohnfakten

Wie wohnen wir heute – und morgen?

>60%

der Deutschen können sich **alternative Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, WGs oder gemeinschaftliche Wohnprojekte** für sich selbst vorstellen.



PSD Bank Nord, Studie „Wohnen nach Corona“. Online-Befragung, n=1.000 Befragte ab 18 Jahren bundesweit; April 2021

47,7 m²

ist der durchschnittliche Wohnraum pro Kopf in Deutschland.

60%

träumen vom Eigenheim. Vor allem bei den Jüngeren zwischen 16 und 24 Jahren wünschen sich 74% ein Eigenheim.

48%

können aus finanziellen Gründen nicht so nachhaltig wohnen wie sie es gerne würden.

Ipsos Studie „Alternative Wohnformen“. Online-Befragung, n=1.000 Befragte, 16-75 Jahre (Quotenwahl über Alter, Geschlecht u. Region); April 2022



>24%

des Einkommens geben Menschen in Deutschland im Schnitt für Miete oder andere Wohnkosten aus – deutlich mehr als im EU-Durchschnitt. Armutsgefährdete Haushalte zahlen sogar 43,8% ihres Einkommens fürs Wohnen.

Jeder Achte, der in einem Haus wohnt, würde bereits heute auf mindestens ein Zimmer verzichten.

Baufi24 Baufinanzierung Trendstudie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“. Online Befragung, n=1.000 Befragte, 14-69 Jahre, repräsentativ nach Alter u. Geschlecht; April 2021

Wohnfakten

> **1.000**

gemeinschaftliche Wohnprojekte bestehen laut Expertenschätzung in Deutschland. Alleine das Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias listet über 700 realisierte Projekte.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung, Redaktion Forum, Leben wie gewohnt; Stand September 2025



Wohnen im Alter:



Wichtigste Aspekte beim Wohnen:

Hauptsache nette Nachbarn
42%

Ipsos Studie „Alternative Wohnformen“. Online-Befragung, n=1.000 Befragte, 16-75 Jahre (Quotenwahl über Alter, Geschlecht u. Region); April 2022

82%

sind offen für WG-Lösungen.

Laut der Studie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“ halten 82% der Befragten gemeinschaftliches Wohnen im Alter für vorteilhaft, beispielsweise wegen Eigenständigkeit und gegenseitiger Unterstützung (78%).

Baufi24 Baufinanzierung Trendstudie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“. Online Befragung, n=1.000 Befragte, 14-69 Jahre, repräsentativ nach Alter u. Geschlecht; April 2021

Gleich wohnen – 20% weniger bezahlen.

Bei privaten Vermieter:innen ist die durchschnittliche Miete deutschlandweit mit 7,20 €/m² **ungefähr 1,30€ höher als bei den genossenschaftlichen Vermietern.** In Berlin beträgt diese Differenz 2,00€, in München sogar 5,00€.

Rosa-Luxemburg Stiftung, Christoph Trautvetter, Den Wohnungsmarkt nicht den Milliardären überlassen; Februar 2025

38%

Ausreichend gute Einkaufsmöglichkeiten

34%

Ländliche, naturnahe Umgebung

32%

Großzügige Wohnfläche

38%

Persönlich nutzbarer Außenbereich (z.B. Balkon, Garten)

37%

Sicherheitsgefühl in meiner Wohngegend

29%

Gute Verkehrsanbindung

79% sind offen dafür, kleiner zu wohnen.

Voraussetzungen dafür: Grün in der Nähe, Wohnkosten oder Lage müssen dafür stimmen.

Baufi24 Baufinanzierung Trendstudie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“. Online Befragung, n=1.000 Befragte, 14-69 Jahre, repräsentativ nach Alter u. Geschlecht; April 2021



Best-Practice-Beispiele

Doppelpunkt Unterliederbach e.V.

Inklusion & Kooperation

Unterliederbach e.V.

Initiiert durch einen architektonischen Entwurf im Rahmen einer Konzeptvergabe der Stadt Frankfurt am Main, fand sich die Gruppe :Uliba zusammen.

Nach der langen Suche einer Finanzierungsmöglichkeit wurde der Bau schließlich von einer alteingesessenen Wohnungsbaugenossenschaft getragen.

Die Bewohnenden haben so gemeinschaftlichen und bezahlbaren Wohnraum nach ihren eigenen Bedingungen geschaffen.



Luftbild der beiden zusammenhängenden Wohnhäuser und angrenzenden Kleingärten

Steckbrief: :ULIBA – Doppelpunkt Unterliederbach e.V.

KONTEXT	Frankfurt am Main; Vorstädtischer Kontext in ehemaligem Arbeiterviertel
AUSGANGSLAGE	Neubau auf städtisch ausgeschriebenem Grundstück mit Konzeptvergabeverfahren
WOHNFLÄCHE	821 m² verteilt auf 12 Wohneinheiten
ORGANISATION	Bestehende Wohnbaugenossenschaft und Verein
MIETE	12€/m² Mietspiegel Unterliederbach 2025 13,8€/m² (Quelle: immoportals Mietspiegel, September 2025)
NUTZUNGEN	WG der Lebenshilfe Frankfurt am Main e.V. für intensiv und inklusiv Betreutes Wohnen
ARCHITEKT	Klaus Korbjuhn, agplus



Zwischenraum im Freien wird von den Bewohnenden als Aufenthaltsfläche genutzt

Finanzieren

Die Initialgruppe verfügte nicht über die zeitlichen und finanziellen Kapazitäten, die eine Genossenschaftsgründung fordert. Um dennoch gemeinschaftliches Wohnen für sich umzusetzen, suchten sie nach einer alternativen Finanzierung. Auf die Frage „Wer übernimmt die finanzielle Verantwortung?“ fand die Gruppe eine unkonventionelle Antwort.

Sie überzeugten eine alteingesessene Wohnungsbaugenossenschaft aus Frankfurt, den geplanten Entwurf umzusetzen. Dadurch musste die Initialgruppe die Baukosten nicht selber tragen.

Die Mieter:innen zahlen so eine vergleichbar geringe Miete, die bereits zwei Jahre nach Erstbezug unter dem Mietspiegel liegt. Zudem zahlten sie, durch die Integration in eine bestehende Genossenschaft, einen niedrigen Genossenschaftsanteil als Einlage. Die Mieter:innen schließen Einzelmietverträge mit der Genossenschaft ab.

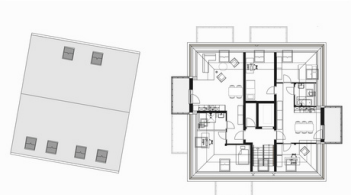
Um dennoch ihre Hausgemeinschaft innerhalb der Genossenschaft selbst gestalten zu können, wurde ihnen eine Sondervereinbarung eingeräumt. Nach dieser können sie innerhalb von zwei Monaten im Verein selbst neue Nachmietende für freierdene Wohnungen finden. Gelingt dies nicht, wird die Wohnung nach Entscheidung der Genossenschaft vermietet.

Bauen

Der Neubau orientiert sich an der vorhandenen umliegenden Baustruktur und ist in Form von zwei Baukörpern auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Grundstück erbaut.

Der Kubus ist mit seinen 14 x 14m als Stadtbaustein konzipiert. Im Erdgeschoss enthält einer der beiden Baukörper eine Gemeinschaftsfläche, die 8% der Gesamtwohnfläche einnimmt. Der Zwischenraum der beiden Häuser ist intensiv begrünt und schafft einen Blickschutz von der belebten Straße für die Aufenthaltsbereiche im Freien.

Alle Baumaßnahmen wurden mit dem Ziel einer kostensensitiven, aber energetisch nachhaltigen Planung entschieden. Aufgrund des straßenseitigen Außenlärms wurden die Außenwände mit einem hohen Masseanteil geplant, der den Schall absorbiert. Umgesetzt wurden die Außenwände als Wärmedämmverbundsystem mit Kalksandsteinmauerwerk.



Gemeinschaftswohnen Unterliederbach e.V. – Grundriss Dachgeschoss (Maßstablos)

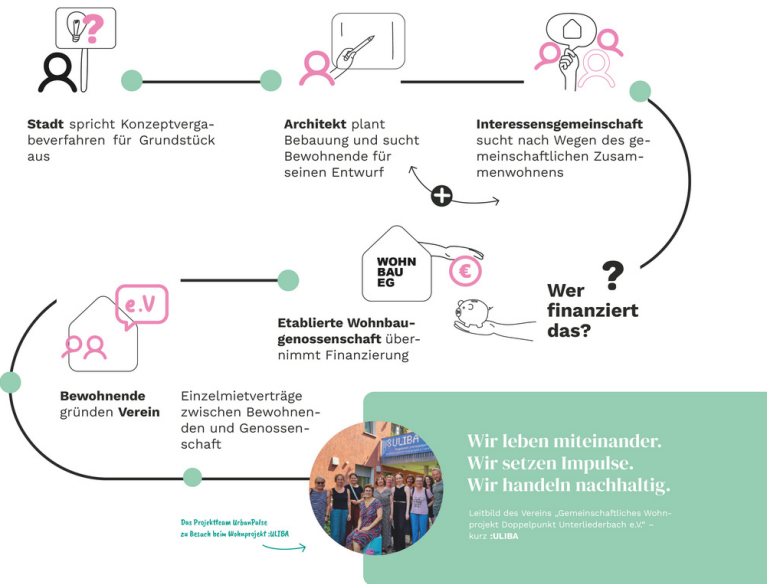


Gemeinschaftswohnen Unterliederbach e.V. – Grundriss Obergeschoss (Maßstablos)



Gemeinschaftswohnen Unterliederbach e.V. – Grundriss Erdgeschoss (Maßstablos)

Roadmap: :ULIBA – Doppelpunkt Unterliederbach e.V.



Zusammenleben

In der Wohngemeinschaft leben 24 Personen im Alter von 3 bis 80 Jahren zusammen. Verbunden hat sie die Suche nach gemeinschaftlichem Wohnen in einer diversen Personengruppe, der sie zuvor schon länger allein oder in anderen Gruppen nachgegangen sind. Der Verein :Uliba hat sich zum Ziel gemacht selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Wohnen zu fördern. Sie wollen eine inklusive und nachhaltige Form des Zusammenlebens gestalten und die Öffnung der Hausgemeinschaft in die Nachbarschaft forcieren.

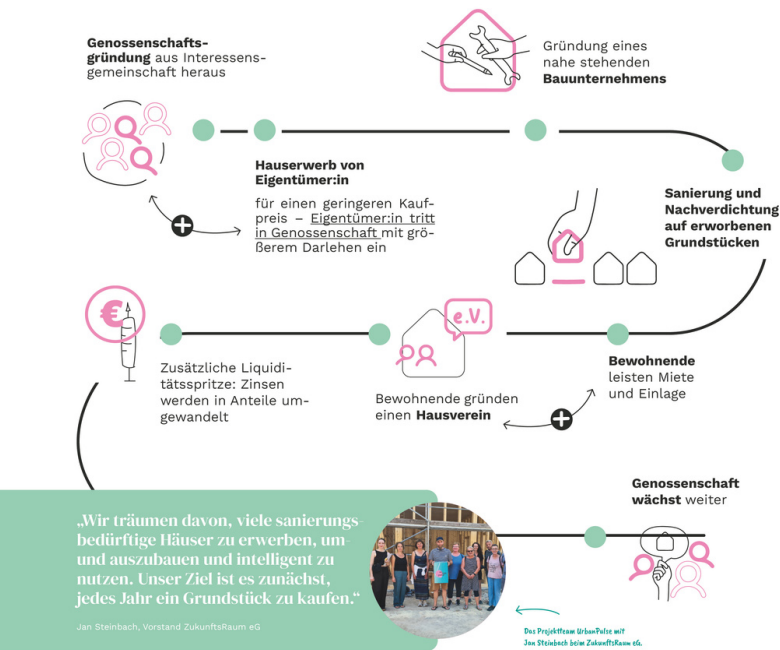
Der Verein organisiert die Interessen der :Uliba-Mitbewohner:innen. Nach außen gibt er die Struktur für die Öffentlichkeitsarbeit und Kampagnen für ein gemeinschaftliches Wohnen vor. Nach innen ermöglicht er die gemeinsame Verwaltung und Abrechnungen aller Kosten des Gemeinschaftseigentums.

Eine Fläche von 120m² wird an eine inklusive und betreute Wohngemeinschaft vermietet. So sind Menschen mit Behinderung in einer für sie barrierefreien Umgebung unmittelbar Teil der Gemeinschaft. Die individuellen Wohneinheiten sind vergleichsweise großzügig bemessen und voll ausgestattet. Die Bewohnenden teilen sich zusätzlich die großzügigen Außenflächen, mitsamt Garten und Laubengang, der die beiden Häuser miteinander verbindet. Außerdem lädt eine Gemeinschaftsfläche und eine großzügige Waschküche zu alltäglichen Begegnungen ein.

Wöchentlich wird gemeinsam gekocht, um die Zusammengehörigkeit zu fördern und sich persönlich, kulturell oder kulinarisch auszutauschen.



Gemeinschaftsraum des Hausvereins mit Raum für gemeinsames Kochen



Nachverdichtung & Selbstbefähigung

ZukunftsRaum eG

Die junge Genossenschaft kauft zwischen Mainz und Frankfurt am Main Grundstücke auf, die das Potenzial zur Nachverdichtung haben. Sie verbindet der Wunsch nach einem fairen miteinander und ressourcenschonen-

dem (Um)Bauen und Leben. Die ZukunftsRaum eG möchte möglichst vielen Menschen ein Zusammenleben in gegenseitiger Unterstützung ermöglichen und wächst mit neuen Grundstücken stetig weiter.



Luftbild der ersten Realisierung vom ZukunftsRaum 01 und ZukunftsRaum 02 während der Umbauphase

Steckbrief: ZukunftsRaum eG

KONTEXT	Wackernheim, ländlich geprägtes Umland zwischen Mainz und Frankfurt am Main
AUSGANGSLAGE	Bestandsgebäude mit unterschiedlichen Vornutzungen und Option auf Nachverdichtung auf Grundstücken
WOHNFLÄCHE	Pro Person ca. 35m² zur individuellen Nutzung
ORGANISATION	Genossenschaft und Verein + Baufirma einiger Genossenschaftsmitglieder
MIETE	10,00€/m² für privaten Wohnraum zzgl. 150,00€ für Gemeinschaftsbereiche Mietspiegel Wackernheim 2025: 10,90€/m² (Quelle: Immoportal, Mietspiegel, September 2025)
ARCHITEKT	ZukunftsHaus Sanierung & Energie GmbH & Co. KG

Zusammenleben

Die Genossenschaft ist soziokratisch organisiert, das bedeutet, dass alle Beteiligten gleichwertig und selbst-organisiert agieren können. Aufgeteilt in einzelne Arbeitskreise und einen zentralen Koordinationskreis werden so alle eingebunden und Entscheidungen schnell getroffen.

Kleinere Hausgemeinschaften finden sich in den einzelnen Häusern der Genossenschaft zusammen, die in wenigen Jahren auf vier Grundstücke angewachsen ist. Sie verbindet der Wunsch nach ökologischem Zusammenleben und nachbarschaftlicher Unterstützung im Alltag. Ihre Gemeinschaft stärken sie durch Teambuildingmaßnahmen und regelmäßige gemeinsame Freizeitbeschäftigungen.

Ein Teil der Bewohnenden haben ein Verein gegründet, der regionale Lebensmittel von umliegenden Höfen und vergünstigte Produkte vom Großhandel für Bewohnende und umliegende Nachbarn beschafft.

Der private Individualraum ist auf das Nötigste reduziert, sodass die geteilten Gemeinschaftsbereiche besonders großzügig gestaltet sind. So liegt der Fokus auf Begegnung. Das erste Haus teilt sich beispielsweise eine vollausgestattete Küche, ein großes Wohn- und Esszimmer und einen flexiblen Raum, der als Spiel-, Arbeits- oder Gästezimmer umgewandelt wird.



ZukunftsRaum 1: Blick vom Innenhof auf das gemeinschaftlich genutzte Erdgeschoss



ZukunftsRaum 1: Blick von der Straßenseite auf das sanierte Bestandsgebäude



ZukunftsRaum 1: Neubau der ZukunftsRaum eG zur Nachverdichtung mit Wohnungen zwischen 35-70m² Wohnfläche.

Die Gemeinschaftsbereiche bekommen bei uns die besten Räume. Den Individualraum verkleinern wir dafür.

Jan Steinbach, Genossenschaftsvorstand und treibende Kraft bei ZukunftsRaum eG

Finanzieren

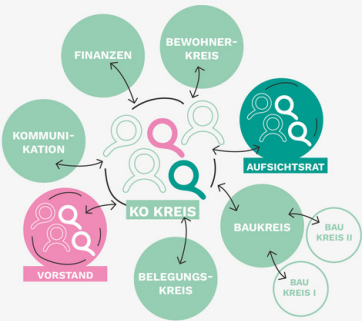
Um im ZukunftsRaum zu wohnen, tritt man in die Genossenschaft ein. Dazu wird einmalig ein Genossenschaftsanteil erworben. Wer sich das selbst zunächst nicht leisten kann, kann es durch externe Förderung wie beispielsweise dem KfW Kredit ermöglichen.

Die monatliche Miete beträgt 10€/m² oder 8,50€/m² in den vorhandenen sozial geförderten Wohneinheiten. Hinzu kommt ein Beitrag von 150,00€ pro erwachsener Person für die geteilten Gemeinschaftsbereiche, der durch den Personenschlüssel ermittelt wird.

Ehemalige Eigentümer:innen, die ihr Haus an die Genossenschaft verkauft haben, zahlen den Verkaufspreis als größeres Darlehen ein. So kann sich die Genossenschaft finanzieren und ehemalige Eigentümer:innen können selbst darin wohnen bleiben.

Zusätzlich finanziert sich die junge Genossenschaft im Aufbau über einzelne private Darlehen, um liquide zu

Der Mietpreis pro m² liegt bereits jetzt 8% unter dem regionalen Durchschnitt und kann in Zukunft nicht steigen.



Soziokratie 3.0 als Vereinsstruktur:

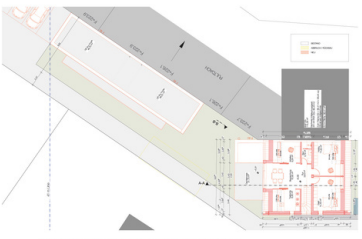
Die ZukunftsRaum eG organisiert sich nach dem Vorbild der Soziokratie. Wichtige Bestandteile sind die Organisation in Kreisen und die Entscheidungsfindung nach dem „Konsentverfahren“.

Bauen

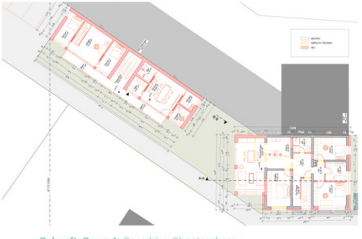
Ausgangslage für die inzwischen vier Grundstücke der Genossenschaft, war ein sanierungsbedürftiges Bestandsgebäude und die räumliche Möglichkeit einer Nachverdichtung. So werden bereits vorhandene Infrastrukturen genutzt und es wird mehr Wohnraum geschaffen.

Der Bestand wird energetisch saniert und für gemeinschaftliches Wohnen räumlich umstrukturiert. Dafür werden kleinere Wohneinheiten gebildet und geteilte Gemeinschaftsbereiche allen zugänglich gemacht.

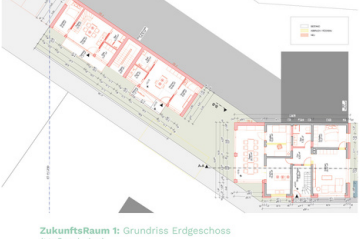
Die Neubauten werden mit ökologisch hochwertigen Baumaterialien gestaltet. Durch diese umweltsensible Materialwahl und Bauweise werden langfristig Ressourcen und Geld gespart. Dies spiegelt die Grundhaltung der Genossenschaft wieder, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.



ZukunftsRaum 1: Grundriss Dachgeschoss (Maßstablos)



ZukunftsRaum 1: Grundriss Obergeschoss (Maßstablos)



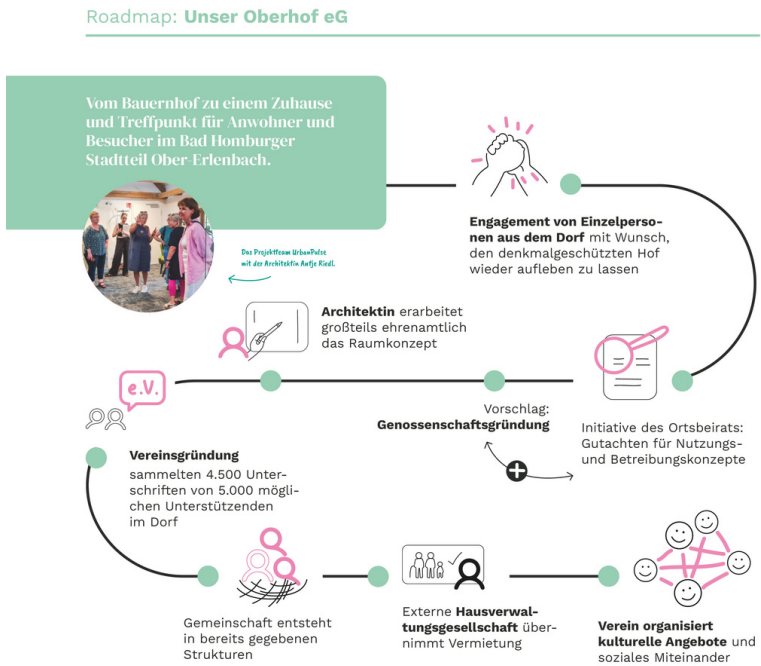
ZukunftsRaum 2: Grundriss Erdgeschoss (Maßstablos)



ZukunftsRaum 2: Sanierung eines ehemaligen Weinguts mit Neubau zur Nachverdichtung

Best-Practice-Beispiele

ZukunftsRaum eG



Ortsbelebung & Denkmalschutz

Unser Oberhof eG

Um einen denkmalgeschützten, leerstehenden Hof in Bad Homburg zu beleben, fanden sich engagierte Bewohner:innen zusammen und entwickelten mit der Architektin Antje Riedl ein neues Nutzungskonzept.

Die ehemalige Hessische Staatsdomäne bietet heute generationsübergreifenden Wohnraum und ein neues Zentrum mit Kulturangeboten und Nahversorgung für die umliegende Dorfgemeinschaft.



Luftbild vom umschlossenen Innenhof des denkmalgeschützten Hofes

Steckbrief: Unser Oberhof eG

KONTEXT	Bad Homburg, ländlich, dörflicher Raum
AUSGANGSLAGE	Denkmalgeschützter Bestand eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs
WOHNFLÄCHE	Insgesamt 2682m ²
ORGANISATION	Genossenschaft, Verein + Hausverwaltungsgesellschaft
MIETE	11,50€/m ² Mietspiegel Bad Homburg 2025: 15,9€/m ² (Quelle: immoportals Mietspiegel, September 2025)
NUTZUNGEN	Jugendtreff, Tagesstätte, diakonisch betriebener Dorfladen, Friseursalon, Café, Musikschule, Stadtteilzentrum und Genossenschaftsgarten
ARCHITEKT	acr+ architekten, Antje Riedl

Zusammenleben

Der Oberhof ist bewusst für die örtliche Nachbarschaft geöffnet und veranstaltet wiederkehrende Veranstaltungen, wie ein jährliches Bobbycarrennen oder einen Weihnachtsmarkt. Damit steht der Hof nicht für sich, sondern belebt die Gemeinde neu. Er beherbergt verschiedene Dienstleistungen und Angebote, die dem Ort gefehlt haben und die stetig Menschen zum Hof führen. So bietet er beispielsweise Platz für einen Friseursalon, ein Café oder eine Stadtbibliothek, die teilweise für alle unbeaufsichtigt zugänglich ist und sich situativ als Veranstaltungsraum umwandeln lässt.

Die Zielgruppen der öffentlichen Angebote und die Zusammensetzung der Bewohnenden sind ausdrücklich generationsübergreifend. Während eine Immobilienverwaltung die Vermietung formal abwickelt, entscheidet zuvor ein Bewohnendenbeirat gemeinsam über die neuen Bewohner:innen. Ihnen ist wichtig, dass alle den Gemeinschaftsgedanken auch im alltäglichen Zusammenleben weitertragen.

Die Wohneinheiten selbst haben keine Gemeinschaftsräume, sodass alle sich vollständig zurück ziehen können. Bauliche Maßnahmen wie gemeinsame Laubengänge, ein Genossenschaftsgarten und der zentrale Hof stoßen jedoch immer wieder Begegnungen an.

Heute ist es wichtig, dass die Genossenschaft und wir als Genoss:innen ein Verständnis dafür entwickeln, dass es nicht mit dem Bau getan ist, sondern, dass die Genossenschaft weiterlebt.

Armin Riedl, Geschäftsführer Unser Oberhof eG



Der Innenhof bietet Raum für Spiel und Begegnung und ist für die ganze Gemeinde geöffnet.

Finanzieren

Um im Oberhof zu wohnen, tritt man in die Genossenschaft ein. Die Miete beträgt 11,50€/m² und liegt bereits vier Jahre nach Ersteinzug unter dem Mietspiegel der Gemeinde.

Die finanzielle Gesamtverantwortung liegt bei der gegründeten Genossenschaft, in der die Initiator:innen

lange Zeit ehrenamtlich arbeiteten und sich seit 2025 eine Minijobpauschale für ihre Arbeit auszahlen.

Statt einer Gesamtvergabe wurden alle am Bau beteiligten Gewerke einzeln beauftragt. So konnte bei spontanen Mehrkosten einzelner Gewerke an anderer Stelle reagiert und eingespart werden.

Bauen

Der historische und denkmalgeschützte Bestand einer ehemaligen Hofreite wurde innerhalb von zwei Jahren revitalisiert. Der schnellen Bauzeit ging ein langjähriger Abstimmungsprozess voraus, in dem die Stadt Bad Homburg und die Genossenschaft einen Erbpachtvertrag vereinbarten.

Lediglich die ehemalige Maschinenhalle musste weichen und machte den Raum für einen barrierefreien Neubau frei. Neben dem Neubau und der klassischer

Bestandssanierung finden sich auf dem Hofgelände auch drei Einfamilienhäuser, die im Haus in Haus Prinzip gebaut und von der alten Gebäudehülle entkoppelt wurden.

Die Architektin Antje Riedl, die den Entstehungsprozess viele Jahre lang ehrenamtlich begleitete, betont insbesondere die Notwendigkeit der persönlichen Zusammenarbeit mit dem örtlichen Denkmalschutz.



Bestandsgelände mit vorgesetzten Balkonen



Laubengang zur Erschließung der Wohnungen im ersten Obergeschoss



Stadtbibliothek mit freigelegtem historischem Dachstuhl

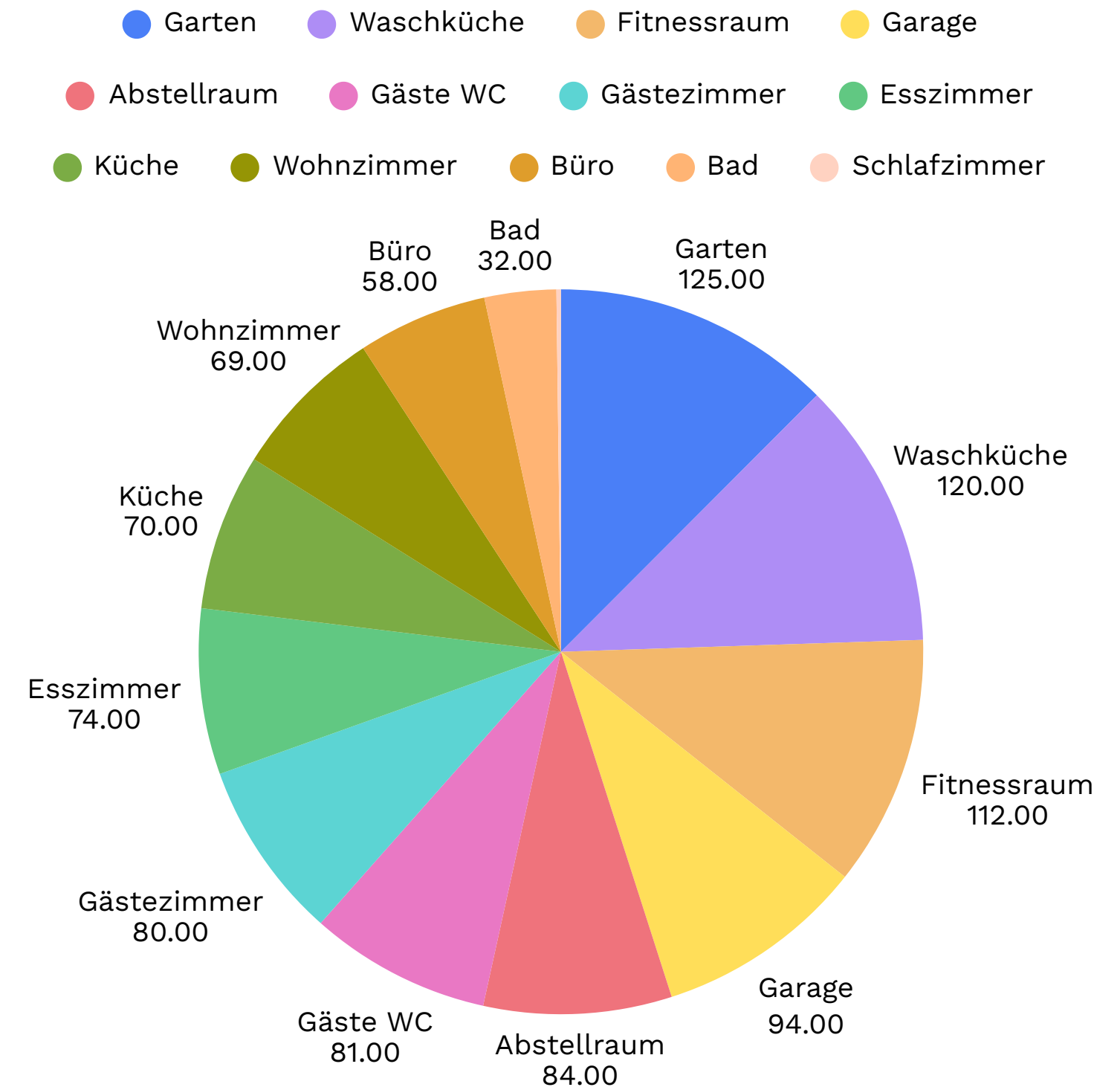
Best-Practice-Beispiele

Unser Oberhof eG

Was würden Sie teilen?

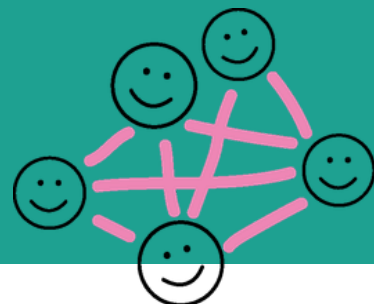
Besucher:innen konnten mittels Kaffeebohnen abstimmen, wie weit ihre Offenheit gegenüber gemeinschaftlichem Wohnen geht. 1079 Bohnen wurden eingeworfen.

Auf der linken Seite sehen Sie das Ergebnis der Abstimmung.



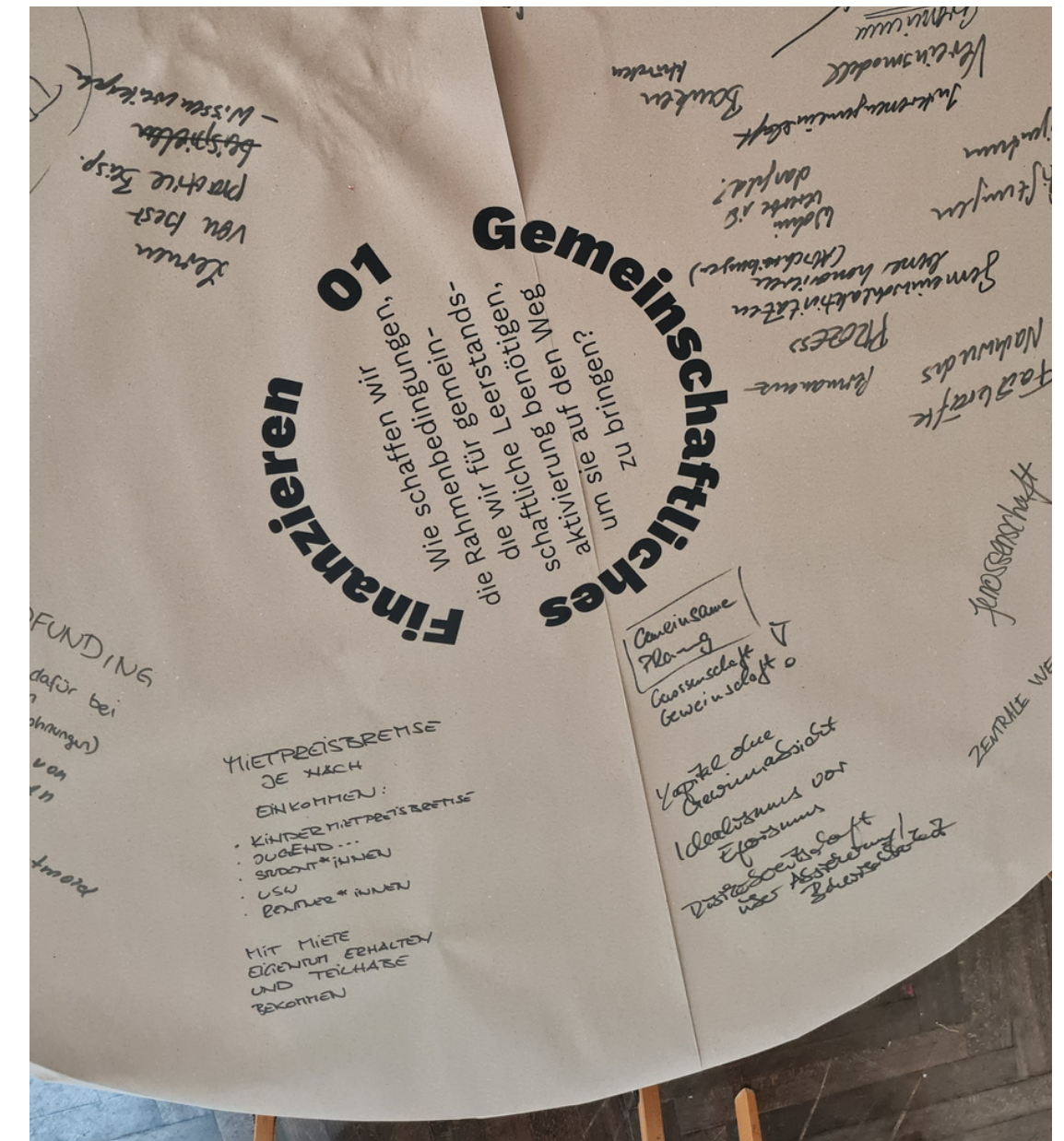
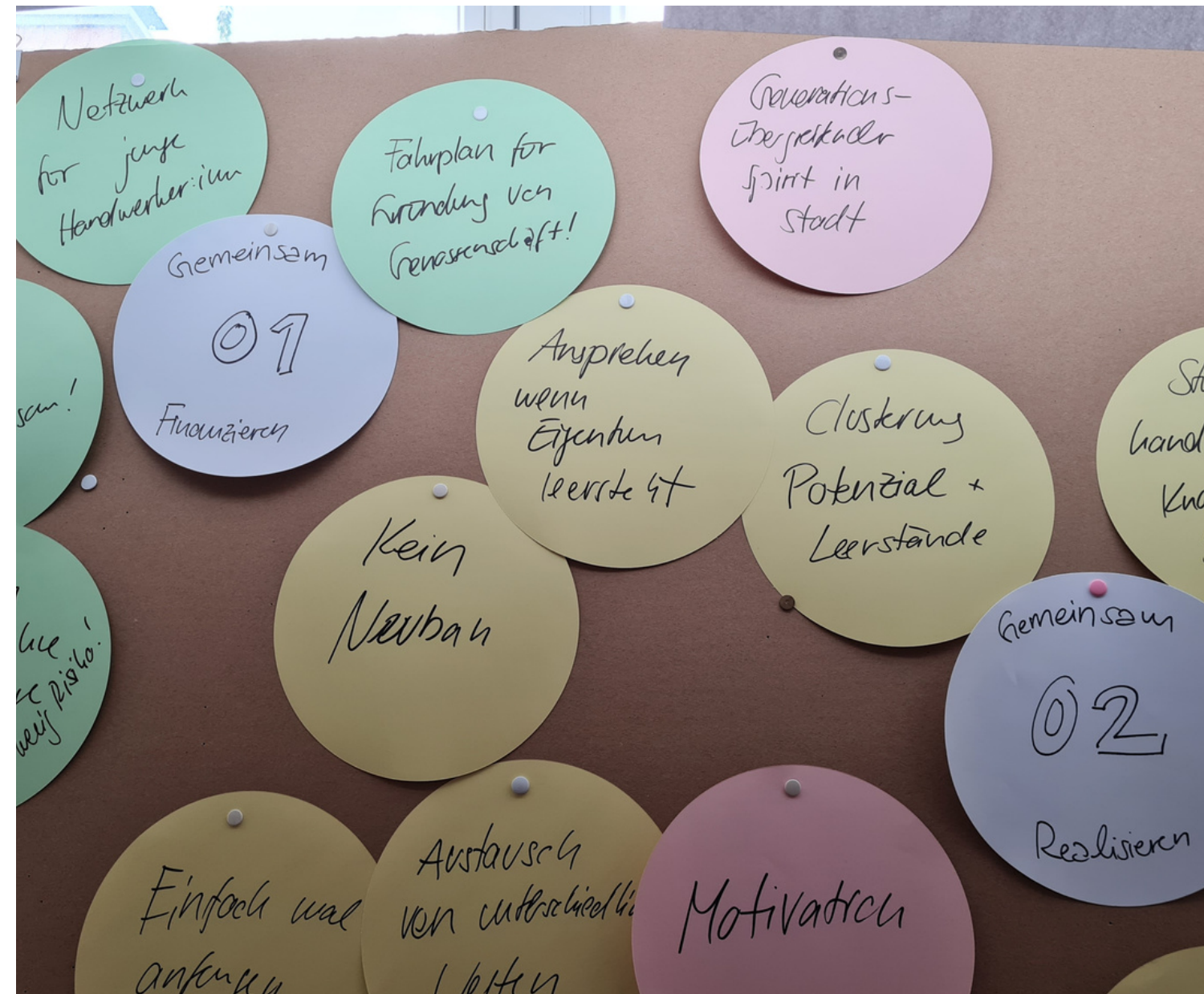


Visionärer Abend 1.0.
Ein kreativer, offener
Raum für Austausch,
Ideen und Visionen. Keine
langen Vorträge, sondern
gemeinsames Denken,
Sammeln und Gestalten.



Visionärer Abend

An drei Themen-Tischen im World Café Format wurde in gemütlicher Atmosphäre über gemeinsames Finanzieren, Realisieren und Möglichmachen diskutiert.



Leerstandsspaziergang

Christian Schulze (Architekt) führte die rund 25 Teilnehmer:innen durch die Stadt.

