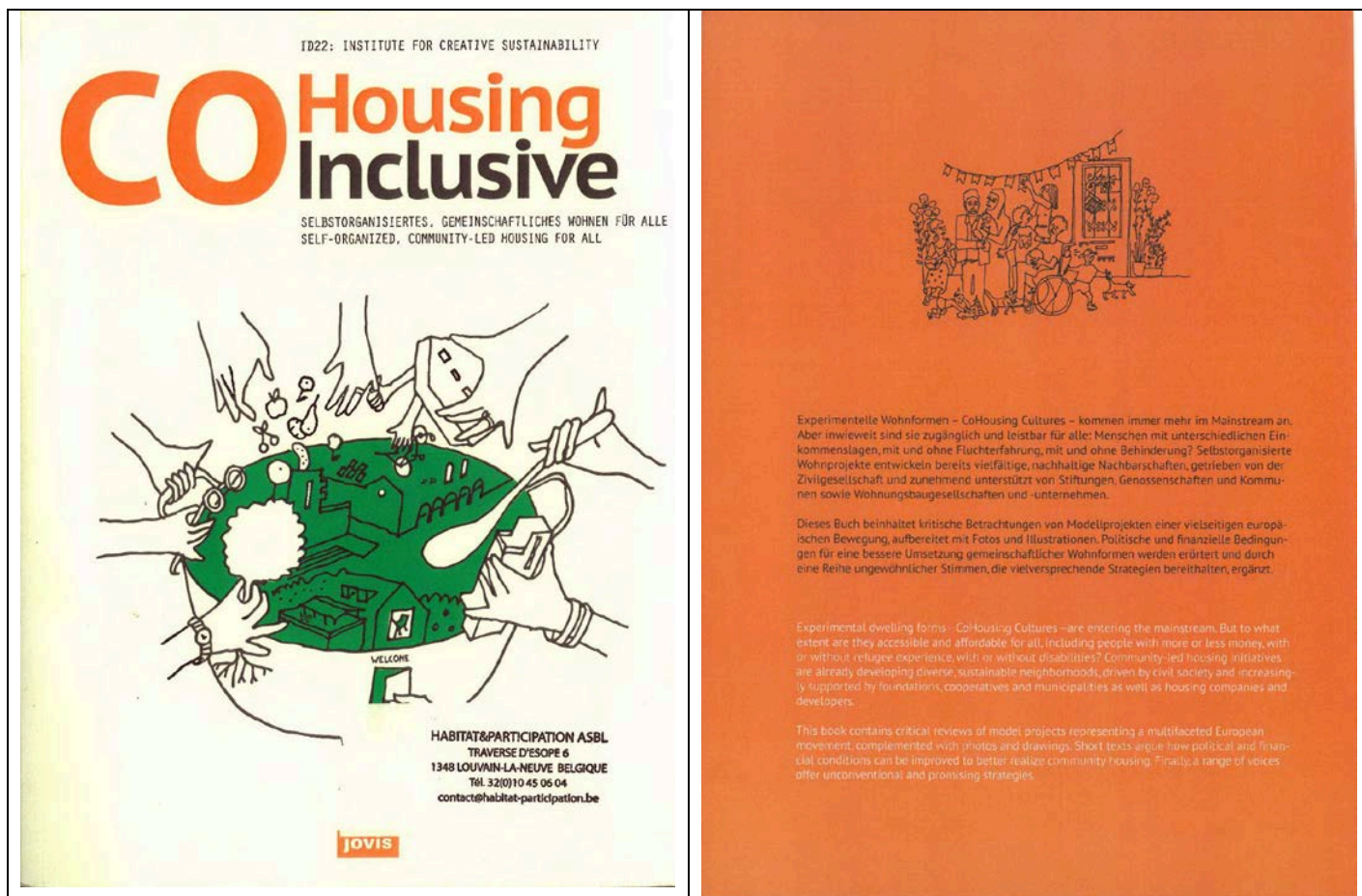


ECM-0062

# Titre Cohousing Inclusive

## Self-Organized, Community-Led Housing for all



Experimentelle Wohnformen – CoHousing Cultures – kommen immer mehr im Mainstream an. Aber inwieweit sind sie zugänglich und leistbar für alle? Menschen mit unterschiedlichen Einkommenslagen, mit und ohne Fluchterfahrung, mit und ohne Behinderung? Selbstorganisierte Wohnprojekte entwickeln bereits vielfältige, nachhaltige Nachbarschaften, getrieben von der Zivilgesellschaft und zunehmend unterstützt von Stiftungen, Genossenschaften und Kommunen sowie Wohnungsbaugesellschaften und -unternehmen.

Dieses Buch beinhaltet kritische Betrachtungen von Modellprojekten einer vielseitigen europäischen Bewegung, aufbereitet mit Fotos und Illustrationen. Politische und finanzielle Bedingungen für eine bessere Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen werden erörtert und durch eine Reihe ungewöhnlicher Stimmen, die vielversprechende Strategien bereithalten, ergänzt.

Experimental dwelling forms – CoHousing Cultures – are entering the mainstream. But to what extent are they accessible and affordable for all, including people with more or less money, with or without refugee experience, with or without disabilities? Community-led housing initiatives are already developing diverse, sustainable neighborhoods, driven by civil society and increasingly supported by foundations, cooperatives and municipalities as well as housing companies and developers.

This book contains critical reviews of model projects representing a multifaceted European movement, complemented with photos and drawings. Short texts argue how political and financial conditions can be improved to better realize community housing. Finally a range of voices offer unconventional and promising strategies.

Nature	Ouvrage publié
Titre	Cohousing Inclusive - Self-Organized, Community-Led Housing for all
Auteurs	Institute for Creative Sustainability - Michael LaFond, Larisa Tsetkova
Date de publication	2017
Nombre de pages	239
Pays	Allemagne
Editeur	Jovis
Lien internet	<a href="https://cohousing-inclusive.net/">https://cohousing-inclusive.net/</a> ou <a href="https://www.slideshare.net/jelozidresa">https://www.slideshare.net/jelozidresa</a>
Lieu de consultation ou mode d'accès	Consultable à la bibliothèque de l'asbl "Habitat et Participation" ou <a href="https://www.copyrightbookshop.be">https://www.copyrightbookshop.be</a>

## Note argumentaire de la contribution

Ce livre propose un échantillon de cas pratiques à travers plusieurs villes européennes. Diversité culturelle, économique, ... chacun a la possibilité de trouver sa place lorsque le projet est construit avec harmonie.

Il souligne l'importance du design et de l'architecture tout autant que les aspects légaux et les collaborations à mettre en place avec les autorités publiques.

Quel sera le futur, les challenges du CoHousing à travers l'Europe? Incontestablement très nombreux.

## Abécédaire

**2017** - ALLEMAGNE - AUGSBOURG - BERLIN - BERN - COGARDENING - COHOUSING - COOPERATIVE HOUSING - COWORKING - DARMSTADT - ECONOMIC SOLIDARITY EUROPE - EUROPE - HOMELESS - INTERGENERATIONAL HOUSING - LEGACY OF COHOUSING - NETWORK - PARTICIPATORY PROCESS - STUDENT - VIENNE - ZURICH

# Sommaire

## PROLOG PROLOGUE

<b>VORWORT</b> FOREWORD Selbstbestimmtes Leben, aber allein zu Haus? Self-Determined Living but Alone at Home?	<i>Ratil Aguayo-Krauthausen</i>	<b>10</b>
<b>EDITORIAL</b>	<i>Michael LaFond &amp; Larisa Tsvetkova</i>	<b>12</b>
<b>STATEMENTS</b>	<i>Kathryn McCamant</i>	<b>22</b>
<b>LEITPRINZIP INKLUSION</b> INCLUSION AS A GUIDING PRINCIPLE Gesellschaftlicher Zusammenhalt als Ressource in Wohnprojekten und Quartieren Social Cohesion as a Resource in Housing Projects and Neighborhoods	<i>Christiane Droste &amp; Michael Komorek</i>	<b>24</b>

## MODELLPROJEKTE MODEL PROJECTS

<b>SPREEFELD, BERLIN</b> Gemeinschaftliches Wohnen, Arbeiten und Gärtnern mit dem Spreeacker CoHousing, CoWorking and CoGardening with Spreeacker	<i>Michael LaFond &amp; Sonja Spital</i>	<b>32</b>
<b>REFUGIO, BERLIN</b> Leben und Arbeiten mit Ankommenden und Angekommenen Living and Working with Newcomers and Natives	<i>Larisa Tsvetkova &amp; Sonja Spital</i>	<b>42</b>
<b>STATEMENTS</b>	<i>Kerstin Körnekull, Nico Keijzer</i>	<b>52</b>
<b>GRANDHOTEL COSMOPOLIS, AUGSBURG</b> Eine soziale Plastik A Social Sculpture	<i>Michael LaFond &amp; Sonja Spital</i>	<b>54</b>
<b>WOHNSINN 1 &amp; 2, WOHNART 3, DARMSTADT</b> Sozial gemischtes und generationsübergreifendes Wohnen Socially Mixed, Intergenerational Housing	<i>Larisa Tsvetkova</i>	<b>64</b>
<b>STATEMENTS</b>	<i>Jerónimo Diaz, Susanne Heiss, Liat Rogel</i>	<b>76</b>
<b>MEHR ALS WOHNEN, ZÜRICH / WARBÄCHLI, BERN</b> Genossenschaftliche Wohn- und Nachbarschaftsentwicklungen in der Schweiz Swiss Cooperative Housing and Neighborhood Developments	<i>Sanna Frischknecht</i>	<b>78</b>
<b>STATEMENTS</b>	<i>Min Jay Kang, Hans Thor Andersen</i>	<b>92</b>
<b>QUE[E]RBAU, WIEN</b> Jede_r für sich und manches zusammen Everyone for His_Herself and Some Things Together	<i>Larisa Tsvetkova &amp; Christiane Droste</i>	<b>94</b>
<b>VINZIRAST-MITTENDRIN, WIEN</b> Ehemals Obdachlose und Studierende: Gemeinsam leben, arbeiten und lernen Formerly Homeless and Students: Living, Working and Learning Together	<i>Larisa Tsvetkova</i>	<b>104</b>

## SONDERBEITRÄGE FEATURE ARTICLES

<b>MEHR KOOPERATION FÜR MEHR INKLUSIVES WOHNEN</b> MORE COOPERATION FOR MORE INCLUSIVE HOUSING Wohnprojekte, Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften und soziale Träger CoHousing Projects, Municipalities, City Housing Companies and Social Agencies	<i>Michael LaFond</i>	<b>116</b>
<b>VERNETZUNG VON VORORT UND INNENSTADT</b> INTEGRATION BETWEEN SUBURBIA AND DOWNTOWN Beispiel Sofielunds Kollektivhus, Malmö Example of Sofielunds Kollektivhus, Malmö	<i>Helena Heide</i>	<b>122</b>
<b>STATEMENTS</b>	<i>Andreas Courvoisier, Angelika Drescher, Inka Drohn</i>	<b>128</b>
<b>SPANNUNGSFELD WOHNUNGS- UND GRUNDSTÜCKSPREISE</b> TENSION BETWEEN COSTS OF HOMES AND LAND Ist der Boden ein (Privat-)Kapital- oder Gemeingut? Is the Ground (Private) Capital or Common Good?	<i>Ulrich Kriese</i>	<b>130</b>
<b>IST IN DER STADT NOCH PLATZ FÜR INKLUSION?</b> IS THERE STILL SPACE IN THE CITY FOR INCLUSION? Erbbaurecht, Konzeptverfahren und Vorkaufsrecht für Bedarfgruppen Heritable Building Rights, Concept Procedure and Option-to-Buy for Needs Groups	<i>Rolf Novy-Huy</i>	<b>136</b>
<b>STATEMENTS</b>	<i>Pete Kirkham, Kathleen Scanlon, Melissa Fernandez, Johan Vlug</i>	<b>142</b>
<b>TÜBINGENS NICHT-PROFIT-ORIENTIERTER WOHNUNGSBAU</b> TÜBINGEN'S NON-PROFIT-ORIENTED HOUSING DEVELOPMENT Nachhaltige Wohnraumversorgung durch Konzeptvergabe zum Festpreis Sustainable Housing Provision: Concept-Based, Fixed-Price Land Allocation	<i>Julia Hartmann &amp; Axel Burkhardt</i>	<b>144</b>
<b>NEUER WOHNRAUM FÜR NEUE NACHBAR*INNEN</b> NEW HOUSING FOR NEW NEIGHBORS Eine gemeinwohlorientierte Antwort auf wohnungspolitische Fragen in Tübingen An Answer for the Common Good to Tübingen's Housing Policy Questions	<i>Dorothea Riedel &amp; Gunnar Laufer-Stark</i>	<b>146</b>

## SONDERBEITRÄGE FEATURE ARTICLES

<b>MEHR KOOPERATION FÜR MEHR INKLUSIVES WOHNEN</b> MORE COOPERATION FOR MORE INCLUSIVE HOUSING Wohnprojekte, Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften und soziale Träger CoHousing Projects, Municipalities, City Housing Companies and Social Agencies	<i>Michael LaFond</i>	<b>116</b>
<b>VERNETZUNG VON VORORT UND INNENSTADT</b> INTEGRATION BETWEEN SUBURBIA AND DOWNTOWN Beispiel Sofielunds Kollektivhus, Malmö Example of Sofielunds Kollektivhus, Malmö	<i>Helena Heide</i>	<b>122</b>
<b>STATEMENTS</b>	<i>Andreas Courvoisier, Angelika Drescher, Inka Drohn</i>	<b>128</b>
<b>SPANNUNGSFELD WOHNUNGS- UND GRUNDSTÜCKSPREISE</b> TENSION BETWEEN COSTS OF HOMES AND LAND Ist der Boden ein (Privat-)Kapital- oder Gemeingut? Is the Ground (Private) Capital or Common Good?	<i>Ulrich Kruse</i>	<b>130</b>
<b>IST IN DER STADT NOCH PLATZ FÜR INKLUSION?</b> IS THERE STILL SPACE IN THE CITY FOR INCLUSION? Erbbaurecht, Konzeptverfahren und Vorkaufsrecht für Bedarfsgruppen Heritable Building Rights, Concept Procedure and Option-to-Buy for Needs Groups	<i>Rolf Novy-Hay</i>	<b>136</b>
<b>STATEMENTS</b>	<i>Pete Kirkham, Kathleen Scanlon, Melissa Fernandez, Johan Vlug</i>	<b>142</b>
<b>TÜBINGENS NICHT-PROFITORIENTIERTER WOHNUNGSBAU</b> TÜBINGEN'S NON-PROFIT-ORIENTED HOUSING DEVELOPMENT Nachhaltige Wohnraumversorgung durch Konzeptvergabe zum Festpreis Sustainable Housing Provision: Concept-Based, Fixed-Price Land Allocation	<i>Julia Hartmann &amp; Axel Burkhardt</i>	<b>144</b>
<b>NEUER WOHNRAUM FÜR NEUE NACHBAR*INNEN</b> NEW HOUSING FOR NEW NEIGHBORS Eine gemeinwohlorientierte Antwort auf wohnungspolitische Fragen in Tübingen An Answer for the Common Good to Tübingen's Housing Policy Questions	<i>Dorothea Riedel &amp; Gursar Laufer-Stark</i>	<b>146</b>

## VISIONÄRE PROJEKTE VISIONARY PROJECTS

<b>INKLUSIV WOHNEN KÖLN</b> Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung, Studierende und andere CoHousing for People with Disabilities, Students and Others	<i>Larisa Tsvetkova mit / with Christiane Strohecker</i>	<b>154</b>
<b>SREDZKISTRASSE 44, BERLIN</b> Musterhaus Altbausanierung für Generationenwohnen Model Building Renovation for Intergenerational Living	<i>Christine Gohlike mit / with Peter Weber &amp; Daniela Herr</i>	<b>158</b>
<b>ALLTAG AM VOLLGUT, BERLIN</b> Temporäres Wohnen im ALLTAG: Beherbergung und Nachbarschaft Temporary Housing in Everyday Life: Accommodation and Neighborhood	<i>Christine Gohlike mit / with Silvia Carpaneto &amp; Angelika Drescher</i>	<b>162</b>
<b>FREIHAM NORD, MÜNCHEN</b> Ein inklusiver Stadtteil An Inclusive City District	<i>Larisa Tsvetkova mit / with Sabine Steger &amp; Susanne Kirgis</i>	<b>166</b>

## VISIONÄRE STRATEGIEN VISIONARY STRATEGIES

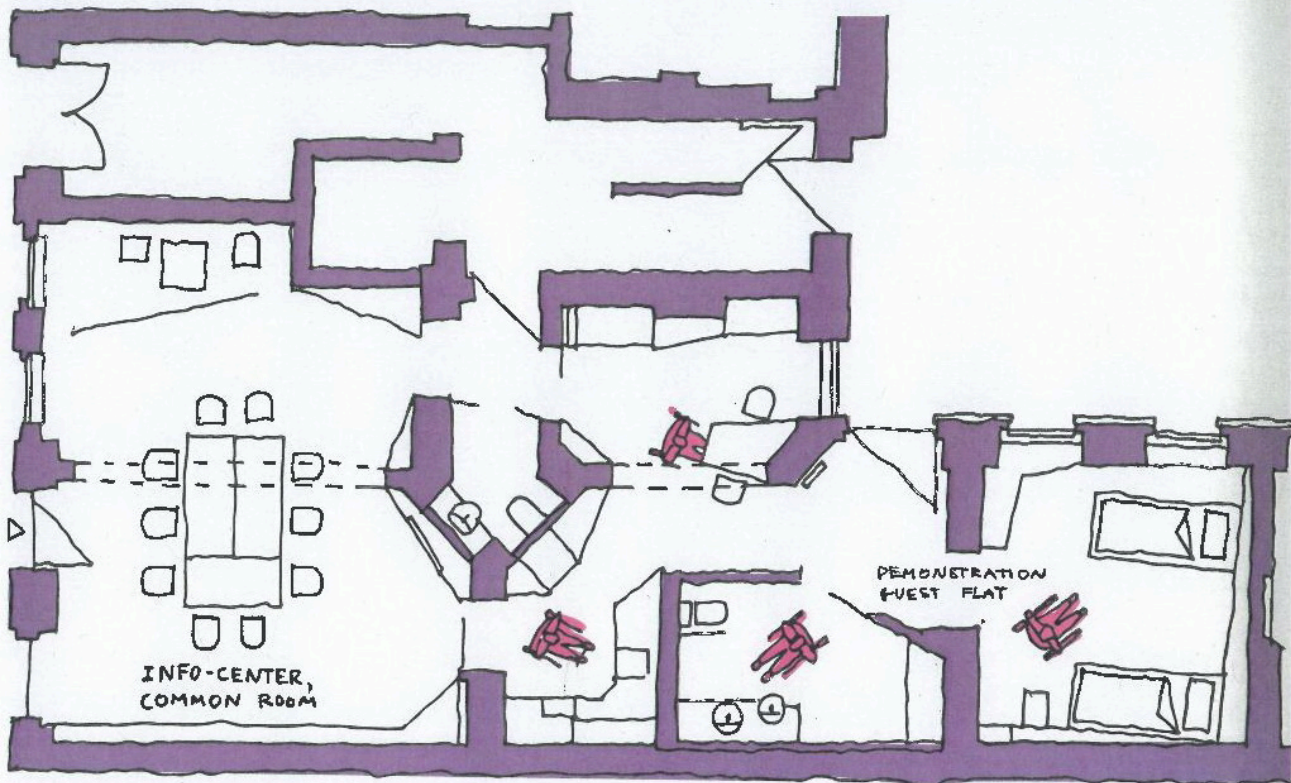
<b>ZUSAMMENKUNFT, BERLIN</b> Genossenschaft für Stadtentwicklung, Haus der Statistik Urban Development Cooperative, Haus der Statistik	<i>Michael LaFond &amp; Camilla Warmedinger mit / with Christian Schünigh &amp; Harry Sachs</i>	<b>172</b>
<b>FREIRAUMKOOPERATIVE, DEUTSCHLAND</b> Netzwerk für gemeinschaftliche Wohnprojekte Network for Cooperative Housing Projects	<i>Larisa Tsvetkova &amp; Michael LaFond mit / with Sophie Köster &amp; Andreas Bräuer</i>	<b>176</b>
<b>COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES</b> Die Stadt von morgen auf gemeinsamem Boden The City of Tomorrow on Common Ground	<i>Michael LaFond mit / with Geert de Pasw</i>	<b>180</b>
<b>MIETSHÄUSER SYNDIKAT INTERNATIONAL</b> Selbstorganisiert wohnen – solidarisch wirtschaften Self-Organized Housing – Economic Solidarity	<i>Michael LaFond &amp; Camilla Warmedinger mit / with Robert Burghardt &amp; Enrico Schünberg</i>	<b>184</b>



### Research Questions

1. What is the meaning of inclusive housing?
2. What advantages does community-based, self-determined housing offer with respect to current challenges in an urban society becoming ever more diverse?
3. How can housing projects adequately deal with human diversity and develop innovative solutions for a sustainable, intergenerational and inclusive coexistence in mixed neighborhoods?
4. In what ways can CoHousing encourage communication, exchange and interaction within housing projects and beyond their borders?
5. Where are the opportunities and limits for inclusion, and how is a balance to be found between openness and privacy, homogeneity and heterogeneity, in self-organized, community-based housing?
6. What is the significance of architecture and design regarding inside and outside spaces, in terms of supporting inclusion and strengthening community and identification with the project?
7. How can inclusive housing projects be planned for the long term?
8. What impact do legal ownership forms have on inclusion and community in CoHousing, in the sense of accessibility and as a strategy against speculation?
9. What approaches for an intentional development of inclusive, community-based housing projects exist in various cities and regions, and what strategies are emerging?
10. What financial, political and legal support, and what kinds of cooperation, does CoHousing need in order to better include various residential groups with special needs?
11. What are the future perspectives and challenges for a further development as well as an upscaling of inclusive CoHousing initiatives?





## SREDZKISTRASSE 44, Berlin

Musterhaus Altbausanierung für Generationenwohnen  
Model Building Renovation for Intergenerational Living

**Projektentwicklung und Realisierung:** 2014–2017, Mietergenossenschaft SelbstBau e. G., Architekturbüro ai3  
Project Development and Implementation: 2014–2017, Mietergenossenschaft SelbstBau e. G. (Self-Build Renters' Cooperative), Architects ai3

**Gebäudetyp:** Altbaumodernisierung  
Building Type: Older Building Renovation

**Rechts- und Eigentumsform:** Eigentümerin, Erbbaurechtsgeberin – Gewobag AG; Bauherrin, Verwaltung, Erbbaurechtsnehmerin – Mietergenossenschaft SelbstBau e. G.

**Legal Form and Ownership:** Developer and landlord: Gewobag AG housing company; Builder, manager, leaseholder for heritable building rights contract: cooperative Mietergenossenschaft SelbstBau e. G.

**Finanzierung:** Bankdarlehen, Genossenschaftsanteile, Förderung als Modellprojekt vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ)

**Financing:** Bank loans, members' cooperative shares, model project funding from Federal Ministry of Family Affairs, Senior Citizens, Women and Youth (BMFSFJ)

**Bezahlbarkeit:** Bestandsbewohner\*innen: Nettokaltmiete 5.50 €/m<sup>2</sup>, Genossenschaftspflichtanteil 511 €, notwendige weitere Anteile 150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; Nettokaltmiete für Nichtmitglieder mit Transferleistungsbezug 5 €/m<sup>2</sup>, keine Anteile; neue Bewohner\*innen: Nettokaltmiete 8.50 €/m<sup>2</sup>, Genossenschaftspflichtanteil 511 €, notwendige weitere Anteile 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Affordability:** Existing Residents: basic rent of 5.50 €/m<sup>2</sup>. Obligatory cooperative share 511 € with further shares of 150 €/m<sup>2</sup> flat floor area. New Residents: basic rent of 8.50 €/m<sup>2</sup>. Obligatory cooperative share 511 € with further shares of 300 €/m<sup>2</sup> flat floor area

**Bewohner\*innen:** 21, Erwachsene und Kinder, Mehrheit der Erwachsenen sind zwischen 40–60 Jahren  
Residents: 21; adults and children; majority of adults are 40–60 years old

**Grundstücksfläche:** 370 m<sup>2</sup>  
Building Site: 370 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 860 m<sup>2</sup>, 11 Einheiten mit 60–110 m<sup>2</sup>  
Residential Spaces: 860 m<sup>2</sup>, 11 units with 60–110 m<sup>2</sup>

**Gewerbe und sonstige Flächen:** 135 m<sup>2</sup>, Ausstellungs- und Infozentrum mit Musterwohnung  
Commercial and Other Spaces: 135 m<sup>2</sup>, exhibition and info-center with a demonstration flat



**"Coopér'actif - habiter ensemble, autrement demain"  
Projet Erasmus+ 2018-1-FR01-KA201-048236**

*"Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.  
Cette publication (communication) n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable  
de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues."*