

Alexander Grünenwald, Dr. Thomas Hauer

Das Projekt ZAG - Wohnen am Hofgarten

Was geht – und wie es geht zeigt das nachstehende Beispiel, das Karlsruher Projekt ZAG – *Wohnen am Hofgarten* in aller Ausführlichkeit – vom Volkshochschulkurs bis zum Richtfest. Hier wird deutlich, warum Modell und Pionierprojekte mit Bewohnerbeteiligung so zeitaufwändig sind und so viel Toleranz von allen Mitwirkenden fordern.

Partizipation ist nichts für ungeduldige Menschen und „Demokratie hat schon immer etwas länger gedauert“. Aber anders scheint heute die Anpassung der Realität an die immer schneller sich wandelnden Grundlagen der modernen Welt nicht möglich zu sein.

Wie kam es zu dem Modellvorhaben?

Volkshochschule als Projektplattform

Im Frühjahr 1998 lud die Volkshochschule Karlsruhe, die erst kurz zuvor ins Leben gerufene BauWohnberatung zu einem Vortrag beim Infotag „Wohnen im Alter“ ein. Das angefragte Referatsthema lautete: „Wie können neue Wohnformen für Jung und Alt in Karlsruhe realisiert werden?“

Die BauWohnberatung informierte über Mitsprachemodelle, Rechtsformen, geeignete Projektpartner und gab Hinweise auf bereits realisierte Modellbeispiele, z. B. das seinerzeit bundesweit größte Modellvorhaben im Forschungsfeld Wohnen im Alter: „Integriertes Wohnen Kempten“, das von der Sozialbau Kempten nach Plänen der Gruppe 4 Plus realisiert worden war. Im Freiburger Vauban und dem neuen Stadtteil Rieselfeld entstanden eine Fülle innovativer Wohnprojekte, in denen vor allem Baugruppen zum Zuge kamen.

Auch in Karlsruhe tat sich etwas: Das in diesem Buch dargestellte, mehrfach ausgezeichnete Projekt der MiKa (Mieterinitiative Karlsruhe), sowie das Modellvorhaben Geroldsäcker als Baugruppen-Projekt, lieferten interessantes Anschauungsmaterial. Dies war die Geburtsstunde von ZAG. (Zukunft Alternativ Gestalten)

Verein oder Genossenschaft? Kauf oder Miete?

Die Orientierungs- und Diskussionsphase begann. Bald darauf wurde bei der BauWohnberatung mit beeindruckender Entschlossenheit nachgefragt, wie die inzwischen immer klareren Vorstellungen vom solidarischen, selbstbestimmten Wohnen umzusetzen seien, denn man wusste jetzt bereits wie man nicht wohnen wollte, eine nicht gering zu achtende Leistung einer Gruppe von Menschen, die sich vorher nie gesehen hatten.

Ein Verein, „ZAG e.V.“, wurde Ende September 1999 aus der Wiege gehoben und es erfolgte das erste öffentliche Outing - bereits mit großer Resonanz. Auch die Baubürgermeisterin der Stadt Karlsruhe zeigte sich begeistert von den munteren Alten und versprach inhaltliche Unterstützung.

Die Ziele des Vereins ZAG e.V.

Der Verein möchte alternative Wohnmodelle verwirklichen, die Rücksicht nehmen auf die veränderte Lebenssituation älterer Menschen (fortschreitende Individualisierung, Auflösung des Familienverbandes durch die beruflich notwendige Mobilität der Kinder, steigende Scheidungsraten, oft lange Berufstätigkeit der Frauen mit eigenverantwortlicher Lebensgestaltung, Single-Dasein mit der Gefahr der Vereinsamung u.s.w.).

Im Vordergrund steht der Wunsch gemeinsam zu Wohnen und aktiv miteinander alt zu werden, um sich dadurch ein möglichst eigenständiges Leben auch im Alter zu erhalten: „Statt Fremdbestimmung, Versorgung und Betreuung von außen möchten wir zuerst die Gestaltung von innen. In einer offenen, tragenden Gemeinschaft – so glauben wir – kann ein selbstbestimmtes und gleichzeitig solidarisches Leben verwirklicht werden.“

Wesentlicher Ansatzpunkt des ZAG – Wohngedankens ist die gegenseitige Unterstützung der Mitbewohner, mit der Pflegekosten eingespart werden können, z.B. durch das Hinausschieben eines möglicherweise notwendigen Heimaufenthaltes Pflegekosten eingespart werden können. Wichtige Voraussetzung ist hierbei, dass sich alle Mitbewohner an dieses Konzept gebunden fühlen.

Da die finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Mitglieder sehr unterschiedlich waren, wurde angestrebt, die Wohnungen zu einem vertretbaren Preis einzeln anzumieten. Der Verein als Hauptmieter übernimmt dabei die Wohnungsvergabe.

In der Folgezeit wurden die unterschiedlichsten Anstrengungen unternommen, um an ein geeignetes Grundstück zu kommen, am besten gleich mit einem geeigneten Baupartner. Man war sich darüber einig, dass für die Mehrheit nur Miete in Frage kam. Deshalb schied das von der BauWohnberatung im Auftrag der Volkswohnung gerade begonnene Beteiligungsverfahren für Wohngruppen auf dem Konversionsgelände Smiley West in der Karlsruher Nordstadt aus, wo man nur kaufen konnte.

Projektentwicklung, Grundstücks- und Bauträgersuche

Die ZAG machte in der Folge eine sehr gute Öffentlichkeitsarbeit, bekam regen Zulauf und wurde vielerseits auch als möglicher Kunde hofiert. Allerdings sollte es noch fast 2 Jahre dauern, bis mit dem Gelände des städtischen Bauhofs ein konkretes Angebot vorlag. Hier bestand die Möglichkeit eines vergünstigten Erbpacht – Zinses als Option und damit eine erste realistische Chance zur Projektumsetzung. Es war gekoppelt mit der Auflage gleichzeitig eine städtische Tiefgarage mit 35 öffentlichen Stellplätzen bis spätestens Ende 2004 zu realisieren. In Aussicht gestellt waren hierfür Mittel aus dem Sanierungsprogramm für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Weststadt – Karlsruhe, in dem das Grundstück lag. Die fachliche

Unterstützung der immer komplizierter werdenden Projektentwicklung wurde im Auftrag der ZAG von der BauWohnberatung geleistet.

Allerdings konnte zu diesem Zeitpunkt eine qualifizierte Suche nach einem geeigneten Bauträger noch nicht gestartet werden, da das Grundstück noch mit zu vielen Unsicherheiten behaftet war. Auch die Vorgabe einer Mieter-Mitsprache für den Planungsprozess, die zunächst noch ungeklärte Frage der Mietzahlungsbereitschaft seitens der ZAG-Interessenten, aber auch die relativ geringe Größe des Projektes brachte bei größeren Bauträgern nur zurückhaltende Reaktionen.

Auch gab es bei einigen ZAG-Mitgliedern immer noch Vorbehalte gegenüber dem eher nach Hinterhof- Gewerbe anmutenden Charakter des alten Bauhofs. Der BauWohnberatung blieb daher als einziger Weg, von der Stadt eine auf ein halbes Jahr befristete Option für das Grundstück zu erwirken und mit Hochdruck eine Projektentwicklung auf eigenes Risiko zu betreiben, bis ein in Frage kommender Bauträger gefunden war. Ansonsten hätte man riskiert, das für das Projekt sehr geeignete Grundstück, für das es natürlich auch zahlreiche andere Bewerber gab, wieder aus der Hand zu geben.

Glücklicherweise konnte dann ein eher kleineres Karlsruher Familienunternehmen als geeigneter Partner gefunden werden, der ein offenes Ohr für die besonderen Projektanliegen hatte, aber auch erkannte, dass er sich mit dieser Bauaufgabe für einen Zukunftsmarkt qualifizieren konnte. Auch war er bereit, sowohl die bis dahin angefallenen Kosten für die Projektentwicklung als auch die unmittelbar anstehenden weiteren Planungs- und Moderationsleistungen zu übernehmen.

Die Gunst der Lage: Der ehem. Städtische Bauhof

Das Grundstück von ca. 1 ha Fläche liegt in einem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Block-Innenbereich und ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Weststadt - Karlsruhe. Es beherbergt den städtischen Bauhof.

Im Blockinneren sollte über einer neuen Tiefgarage ein zusammenhängender Quartiersgrünraum entstehen, der im Norden und Süden jeweils von einer Wohnbauzeile mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen begrenzt ist.

Im unmittelbaren Nahbereich des Grundstücks sind umfangreiche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Eine Haltestelle direkt beim Blockzugang im Norden ist von besonderer Bedeutung.

Das Grundstück war der *BauWohnberatung Karlsruhe* von der Stadt für *ZAG e.V.* angeboten worden. Im Rahmen der Projektentwicklung durch die *BauWohnberatung* konnte für dieses erstes Projekt die *Karlsruher Fa. Bayerl Baukonzept GmbH* als Bauträger gefunden und die nötige Planungssicherheit somit hergestellt werden; im Juni 2002 wurde vom Büro *Grünenwald + Heyl. Architekten* der Bauantrag für das Wohnprojekt und eine gleichzeitig zu errichtende Tiefgarage eingereicht.

Genehmigung mit nachbarschaftlicher Zustimmung nach §34

Zur baurechtlichen Sicherung der vorgesehenen Einzelmaßnahmen (Bauprojekt ZAG, neuer Spielplatz, neuer Jugendtreff) wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Kaiserallee, Scheffel-, Goethe-, Schillerstraße“ beschlossen. Die baurechtliche Genehmigung des ZAG-Projektes einschließlich der Tiefgarage wurde als vorgezogene Maßnahme nach BBauG § 34 genehmigt, da ansonsten die Fristen für die Sanierungsmittel nicht einzuhalten gewesen wären.

Hierzu war eine aufwändige Einholung der nachbarschaftlichen Zustimmung aller 8 angrenzenden Grundstücke erforderlich. Glücklicherweise bot hier das allgemein positiv wahrgenommene Projektanliegen eine gute Voraussetzung. Nach längeren Verhandlungen konnten alle Einwände ausgeräumt und die Zustimmung aller Nachbarn gegenüber dem Bauordnungsamt vermeldet werden.

Die BWK moderiert die Projektpartner

Die Organisation des gesamten Moderationsverfahrens sowie die Projektbegleitung bis hin zum Bezug wurde durch die *BauWohnberatung Karlsruhe* erbracht. Hierunter fallen folgende Leistungen:

- Schaffung des organisatorischen Rahmens für den gesamten Projektablauf
- Moderation der Verhandlungen zwischen dem Verein ZAG, der Stadt, betroffenen Grundstücksbesitzern und dem Bauträger bezüglich Grundstücksvoraussetzungen, Auflagen für verbilligte Grundstücksbereitstellung (besondere Projektanliegen im öffentlichem Interesse), den zu schaffenden Rahmenbedingungen (Zeitplan, Anpassung Rahmenplan Sanierung, Abhängigkeiten mit gleichzeitig zu erstellender Tiefgarage sowie der darüber zu entwickelnden öffentlichen Grünfläche).
- Einbeziehung der betroffenen Grundstücksbesitzer von Vorderhaus und der angrenzenden Nachbargrundstücke im Osten und Westen.
- Beratung von Wohn- und Kaufinteressenten
- Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit

Nach eingehender Überprüfung der Finanzierbarkeit (in der Zwischenzeit hatte sich ZAG unter der Moderation der BauWohnberatung auf einen von allen Interessenten akzeptierten Mietpreis pro m² Wohnfläche geeinigt), waren die Rahmenbedingungen für den Grundstückskauf gegeben. Ein entsprechender erster Kaufvertragsentwurf wurde von der Stadt erstellt.

Eine intensive und in vorbildlicher Weise kooperative Abstimmungsphase mit der Koordinierungsstelle für Sanierung (KOS), dem Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Tiefbauamt und Grünflächenamt, um nur die wichtigsten Ämter zu nennen, begann.

Nach weiteren 1 ½ Jahren harten Ringens um Grundstücksgrenzen, Sicherung der Erschließung, Einholung nachbarlicher Zustimmungen und Schließen der vorläufig

letzten Finanzierungslücken wurde dann der Bauantrag gestellt. Ein weiteres Jahr später, nach Abbruchgeschehen, Kampfmittelbeseitigung, Baugrunduntersuchungen und -verbesserungsmaßnahmen konnte endlich am 25. Juni 2003, nach 5 ½ Jahren, der Baubeginn mit allen Beteiligten gefeiert werden.

Was ist das besondere am ZAG Wohnprojekt?

- Hier ist vor allem die ***Philosophie der Vereinsmitglieder vom Solidarischen Wohnen*** in einer ***Wunschgemeinschaft Gleichgesinnter*** zu nennen.
- Finanziell ***unterschiedliche Ausgangslagen konnten berücksichtigt*** werden. Aus finanziellen Gründen gab es keine Ausschlüsse.
- Ein ***Gemeinschaftsraum konnte geschaffen werden, weil ein ZAG-Mitglied als Käufer des ca. 45 m² großen Raumes auftrat.***
- Mieter konnten ihre ***Wohnungsgrundrisse selbst mitplanen.*** Alle leichten Wände innerhalb der Wohnungen stehen auf dem Fertigfußboden und sind auch noch nach Bezug mit relativ geringem Aufwand versetz- bzw. entfernbar.
- Die mit 7,67 Euro günstige ***Miete wurde auf 10 Jahre festgelegt*** (mit einer Option auf weitere 10 Jahre).
- Künftige Mieter der ZAG – Wohnungen werden auch künftig allein vom ***Verein als Hauptmieter*** ausgesucht.
- Hinzuweisen ist auch auf die Tatsache, dass eine ***langfristig gesicherte Miete ohne Ausfallwagnis*** (das übernimmt der Verein) für private Wohnungskäufer eine interessante weil ***risikofreie Geldanlage*** darstellt. Sie ist außerdem verbunden mit der Option, später selbst einmal im Projekt wohnen zu können.
- Dies wurde möglich, weil die Stadt die inhaltlichen Anliegen des Projektes so hoch einstufte, dass sie - nach langen Verhandlungen – durch eine ***30 % ige Reduzierung des Grundstückspreis-Anteils*** einen tragbaren Mietpreis erst möglich machte. Gleichzeitig ist hiermit ein ***Sicherungs-Element für die Projektinhalte*** entstanden: Bei Abweichung müssten die Vergünstigungen zurückgezahlt werden.

Das Programm

Geplant wurde eine gemeinschaftsorientierte Wohnanlage mit 15 barrierefreien Wohnungen zwischen 59 und 77 m² (bei Zusammenlegung bis 121m²) Wohnfläche auf 4 Etagen sowie einem Gemeinschaftsraum von 45 m² Fläche, ein gemeinschaftlich nutzbarer Hofbereich und mehrere Gemeinschaftsdecks an den Erschließungsgängen

Ein Aufzug erschließt die im Norden angeordneten Laubengänge aller Etagen einschließlich der Kellerräume und der im Tiefgaragenbereich zugeordneten Stellplätzen.

Die sozialen Ziele

Hauptanliegen des Projektes ist selbständiges, solidarisches Wohnen im Alter. Damit verbunden sind nachbarschaftliche Unterstützung auf freiwilliger Basis, soziales Eingebundensein, eine gute Mischung von Nähe und Distanz, aber auch kostengünstiges Bauen und Wohnen.

Die künftigen Bewohner (wahlweise Mieter oder Eigentümer) sollen von der Formulierung der Projektziele bis zum Einzug an allen Projektentscheidungen beteiligt sein.

Teilziel Ökologie:

Durch das Zusammenziehen in das gemeinschaftliche Wohnprojekt werden zu groß gewordene Wohnungen und Häuser für Familien frei.

Die zentrale Stadtlage und die Straßenbahn-Haltestelle vor der Haustür machen das Auto verzichtbar.

Die neuen Wohnungen sind ideal auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten; der Gemeinschaftsraum, das gemeinsame Wäschemanagement sowie von allen nutzbare Freibereiche sollen individuelle Flächenvorhaltungen einsparen.

Zentrale Wärmeversorgung, solarunterstützte Warmwasserbereitung (nachrüstbar) und Regenwasserrückhaltung werden leistbar.

Teilziel Ökonomie:

Mietwohnungs(neu)bau ist nicht mehr bezahlbar, Betreutes Wohnen von hohen Betreuungs- und Vorhaltekosten belastet. Deshalb wurden private Investoren für das zukunftsfähige Modell gewonnen: Wohnungskäufer sind nicht zwangsläufig Nutzer, Belegungsrechte bleiben bei ZAG e.V., Projektinhalte und Miethöhe mit 15 DM = 7,67 €/m² sind auf 10 Jahre festgeschrieben mit der Option auf Verlängerung. Dafür kommen Anleger in den Genuss eines von der Stadt um 30 % vergünstigten Grundstückspreises.

Bei Planungsbeginn wird von den Wohninteressenten eine Reservierungsgebühr von 1.534 € entrichtet, über die auch der Aufwand individueller Grundrissplanung abgedeckt wird.

Ein Eigenkapitaleinsatz von 5.110 € pro Wohneinheit, der von den Projektbewohnern selbst verwaltet wird, dient als Sicherheit für Mietausfall bzw. nötige spätere Investitionen. Das Risiko der Erstvermietung bei den ZAG-Wohnungen übernimmt der Bauträger.

Wechselseitige Hilfeleistungen und gemeinschaftliches Ordern von gezielten Betreuungsangebote bei Bedarf statt Rundumversorgung sparen zusätzliche Kosten und sichern den möglichst langen Verbleib im Projekt. Auch eine Mitwirkung bei der Hausverwaltung ist angestrebt.

Eine weitere Kostenersparnis entsteht durch die Nutzung gemeinschaftlicher Geräte und Räume

Teilziel Soziales:

Das Projekt soll ein Modell für selbstbestimmtes Wohnen im Alter sein. Hierzu gehören neben der Mitsprache bei der Planung eine der Lebenssituation älterer Menschen entgegenkommende Standortwahl, eine selbstgewählte Nachbarschaft engagierter Gleichgesinnter sowie die weitgehende Projekt-Selbstverwaltung.

Durch die Aktivierung wechselseitiger Hilfeleistungen werden Betreuungs- und Pflegekosten gespart. Gleichzeitig werden die vorhandenen individuellen Fähigkeiten der Bewohner sinnvoll eingesetzt.

Das gesamte Projekt ist barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2, konzipiert. Eine Wohnung kann auch rollstuhlgerecht nach DIN 18025, Teil 1, ausgestattet werden.

Teilziel Partizipation:

Der gesamte Entstehungsprozess des Wohnprojektes wurde von der ZAG e. V. maßgeblich mitbestimmt. Die *BauWohnberatung* versteht sich dabei als Berater und Moderator, als Verhandlungspartner gegenüber Stadt und möglichen Bauträgern sowie als Prozessbegleiter und Innovationssicherer bis hin zum Einzug .

Für den gesamten Planungsprozess ist die Mitsprache der späteren Bewohner sowohl für die eigene Wohnung als auch für die Gesamtanlage fester Projektbestandteil. Auch bei der künftigen Verwaltung der Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen werden ZAG e. V. und Mieterschaft alle wichtigen Entscheidungen selbst in die Hand nehmen.

Koppelwohnungen und Bewohnermix

Der Bauträger vermietet zunächst sieben Wohnungen an den Verein ZAG, ein weiterer Teil wird interessierten Käufern (Selbstnutzern oder Kapitalanlegern) angeboten. Der Verein übernimmt die Belegung der einzelnen angemieteten Wohnungen und die Verwaltung. Eine Wohnung mit 45 m² wird von einem ZAG-Mitglied privat erworben und dem Verein als Gemeinschaftsraum / Gästewohnung angeboten.

Die andere Hälfte der Wohnungen wird verkauft: an ZAG und an Nicht-ZAG-Mitglieder; auch Familienwohnen wird so möglich sein. Eine wichtige Voraussetzung hierfür waren neben der Laubengang-Erschließung die Ausbildung der Wohnungstrennwände (Betonschotten) mit vorbereiteten, wahlweise ausgemauerten

oder offen gehaltenen Verbindungsöffnungen, die in der Phase des Wohnungsverkaufs aber auch noch bei späteren Bewohnerwechseln ein Zusammenlegen zu größeren bzw. den Rückbau zu kleineren Einheiten mit vertretbarem Aufwand erlaubt.

Eine solche Kopplung von zwei Erdgeschoss-Wohnungen zu einer größeren Einheit noch während der Ausbauarbeiten machte es z.B. möglich, einen Rollstuhlfahrer mit seiner Frau in eine nun ganz nach seinen individuellen Wünschen und den Anforderungen der DIN 18025, Teil 1 hergerichteten Wohnung im Projekt zu integrieren.

Wohnungsbezug im Herbst 2004

Im Frühjahr 2003 erfolgte der Abriss der bestehenden Gebäude des ehemaligen Bauhofes.

Nach umfangreichen Sicherungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen konnten im August 2003 die Rohbauarbeiten begonnen und am 13. Februar 2004 das Richtfest gefeiert werden.

Von den Wohnungen, - die Hälfte davon mit der ZAG-Mietbindung - sind bereits 2/3 verkauft. Im Herbst 2004 kann das große Einzugsfest gefeiert werden.

Dann sind es fast 7 Jahre, seitdem sich die ZAG- Gruppe an der Volkshochschule gefunden hat.

Zu lange? Für manche sicherlich schon, aber die meisten sind dabeigeblichen und freuen sich auf den Einzug als Lohn ihrer ungebrochenen Überzeugung, dass man selbst etwas tun muss für eine gelingende dritte Lebensphase. Eine Aufgabe für die Zukunft wird sein, aus den Pionierprojekten zu lernen und - ohne Einschränkung individueller Vielfalt – intelligente Formen der Typologisierung und Standardisierung zu finden – im baulichen, rechtlichen, finanziellen und gruppensoziologischen Bereich.

Sanierungsabschluss - Einkaufen im neugestalteten Flanierbereich

Das Sanierungsverfahren läuft im Dezember 2004 aus, mit der Option auf eine letzte Maßnahme: Der Umgestaltung der Anliegerfahrbahn Kaiserallee.

Hier soll der Fußgängerbereich und somit der „Flanierbereich“ unmittelbar vor dem ZAG-Projekt mit seinen kleinen Läden von Autos freigeräumt und aufgewertet werden. Auf der Nordseite der Anliegerfahrbahn werden die vorhandenen Bäume saniert, neue Stellplätze unmittelbar davor angeordnet und die Gehwege vor den Geschäften von den parkenden Autos befreit. Mit dem Wegfall von nur 13 Stellplätzen kann so eine neue quartiersbezogene, fußgängerfreundliche Einkaufsstraße angelegt werden, von der auch die ZAG-Bewohner profitieren werden.

Die zukünftigen Aufgaben der BWK und der Initiative bed & roses

Weiterführendes Ziel der *BauWohnberatung* ist es, für die wachsende Zahl der Mitglieder von ZAG sowie neue Interessentengruppen an anderen Standorten und mit neuen Programmpunkten weitere solcher Wohnmodelle zu verwirklichen und hierbei die Erfahrungen aus diesem Projekt einfließen zu lassen.

Darüber hinaus ist die BWK dabei, ihr begonnenes Netzwerk und das Dienstleistungsangebot von bed & roses einschließlich der beteiligten Experten auch anderen Städten und Gemeinden sowie dort agierenden oder neu zu bildenden Gruppen anzubieten.

Modellprojekt: ZAG - „Wohnen am Hofgarten“

Projektdaten

Verein ZAG e.V. – Zukunft Alternativ Gestalten
Eine Wohninitiative für selbständiges Wohnen im Alter
Städtisches Bauhofgelände, Kaiserallee 27, Karlsruhe

Neubau von 15 barrierefreien Wohneinheiten mit Gemeinschaftseinrichtungen
Neubau einer öffentlichen Tiefgarage mit 54 Stellplätzen

Bauherr:	Fa. Bayerl Baukonzept GmbH, Karlsruhe
Projektentwicklung:	BauWohnberatung Karlsruhe zusammen mit Verein ZAG e.V. und der Stadt Karlsruhe
Architekt: Bauleitung:	Grünenwald + Heyl. Architekten, Karlsruhe G + H. Architekten mit G. Nagel, Karlsruhe
Rohbaufirma:	Weisenburger Bau GmbH, Rastatt
Gesamtbaukosten:	ca. 3,2 Mio. EUR
Reine Baukosten Wohngebäude:	ca. 1,4 Mio. EUR
Reine Baukosten Tiefgarage:	ca. 940 T. EUR
Baubeginn	August 2003
Fertigstellung	November 2004

**Modellprojekt „ZAG- Wohnen am Hofgarten“
Initiative für Selbstbestimmtes Wohnen im Alter
Chronologie**

23.01.1998	Zukunftswerkstatt VHS „Wohnen im Alter“
1. Halbjahr 1998	Vorstellung und Besichtigung von Vergleichsprojekten Schreiben an Politiker und Gespräche mit Verbandsvertretern
29.09.1999	Vereinsgründung ZAG - Zukunft Alternativ Gestalten -
Oktober 1999	Einbindung der BWK in Umsetzung eines ZAG-Projekts
Oktober 2000	Baubürgermeisterin Frau Salisch übernimmt Schirmherrschaft für Modellprojekt ZAG
November 2000	Grundstück Städt. Bauhof kommt ins Gespräch und wird von ZAG mit knapper Mehrheit befürwortet
März 2001	Projektstudie für Modellvorhaben von BWK in Abstimmung mit ZAG wird Stadt vorgelegt
März 2001	Suche eines Bauträgers zur Umsetzung durch BWK
Mai 2001	ZAG ist Thema im Sozialausschuss
Juni 2001	Günstige Grundstücksbedingungen der Stadt für Modellprojekt ZAG
August 2001	Bayerl Baukonzept wird Bauträger für ZAG Modellprojekt - Fixierung von Vereinbarungen
2001 – 2002	Langwierige Abstimmungen zwischen Stadt, BWK, Bayerl, ZAG zur Klärung der Umsetzung
Herbst/Winter 2002	Abriss des Ehemaligen Städt. Bauhofs
2001 – 2003	Planungsgespräche und Planungsabstimmungen zwischen ZAG und BWK
1. Juli 2002	Baueingabe Grünenwald + Heyl Architekten
17. Dezember 2002	Baugenehmigung

25. Juni 2003	1. Spatenstich
09. Juli 2003	Baubeginn – Rohbau Firma Weissenburger
13. Februar 2004	Richtfest
November 2004	Fertigstellung und Gebäudebezug