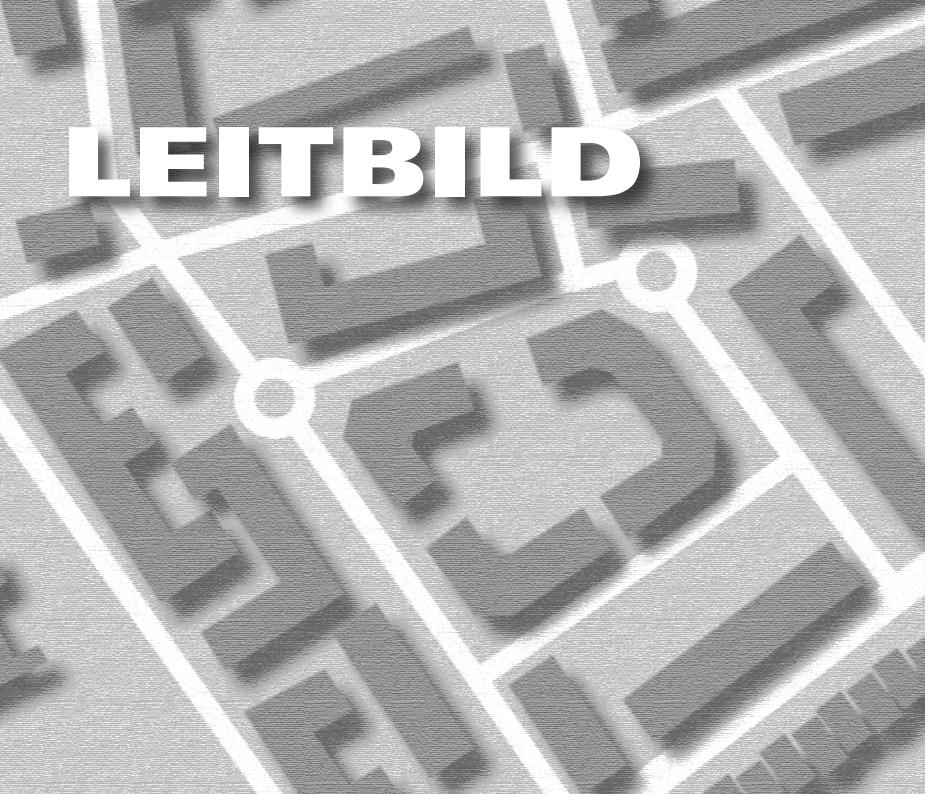
LEITBILD



WOGEBE

Konzeptionelle Grundlagen

Integrative Sanierung in einem Wohngebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf

Das Wohnquartier ist ein zentraler Bedingungsrahmen für einen gelingenden Alltag der Menschen in unserer Gesellschaft. Die Struktur des Wohngebietes, seine Homogenität oder Heterogenität an Bewohnergruppen, sein Entwicklungsstand und seine bauliche Struktur und Infrastruktur beeinflussen die Entwicklung der Menschen im Quartier, insbesondere die der Kinder. Nirgends ist diese Erfahrung greifbarer als in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf, eine Klassifizierung, die auf einen Teil des Stadtteils Trier-Nord zutrifft.

Wohngebiete, die einen großen Anteil an vernachlässigter Baustruktur und einen großen Anteil an Menschen in unmittelbarer oder drohender Armut haben, sind in Gefahr, dass sich aus der Vernachlässigung der Sozial-und Baustruktur eine rasante Abwärtsspirale entwickelt, wie wir sie in den sozialen Brennpunkten kennen. Aus diesem Wissen heraus wurde 1991 im Stadtteil Trier-Nord die WOGEBE gegründet. Es war eine Gründung aus der Not heraus: Nicht mehr bewohnbare Wohnungen für Menschen, die in Armut und Abhängigkeit von staatlicher Unterstützung lebten, standen zum Verkauf und es war keine Lösung sichtbar, wie die Menschen, die weiterhin in ihrem vertrauten sozialen Umfeld wohnen wollten, mit menschenwürdigem Wohnraum versorgt werden konnten.

Dem von Prof. Ries entwickelten Konzept „Integrative Sanierung“ lag die Einsicht zugrunde, dass die Veränderung der baulichen Struktur Hand in Hand mit der Beteiligung der Bewohner/-innen und der Veränderung ihrer Lebenssituation durch Einbezug in Qualifizierung und Beschäftigung gehen muss.

Seit ihrer Gründung hat die WOGEBE mit Förderung der Stadt Trier, des Programms Soziale Stadt, Mitteln des öffentlichen Wohnungsbaus und erwirtschafteten Eigenmitteln an einer Aufwertung des Quartiers und einer Verbesserung der Lebenssituation benachteiligter Bevölkerungsgruppen gearbeitet. Dies wurde erreicht, ohne die ansässigen Bewohnergruppen zu verdrängen. Für eine möglichst gute Verzahnung von Beteiligung, Verantwortungsübernahme und gewünschter Veränderung wurde als Unternehmensform die Genossenschaft gewählt. Die mit der Gesellschaftsform der Genossenschaft verbundenen Ziele der Beteiligung und Verantwortungsübernahme können nur im Rahmen lang anhaltender, nachhaltiger Prozesse befriedigend realisiert werden.

Mitgliedschaft bedeutet mehr als ein Mietverhältnis

Beteiligung und Selbsthilfe als zentrale Elemente des Genossenschaftsgedankens

Wesensmerkmale der Genossenschaftsidentität sind neben dem Prinzip der Förderung der Interessen der Mitglieder die Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sowie der Identität von Besitzer/-in und Nutzer/-in.

Selbsthilfe fördert die Identifikation mit der baulich-räumlichen Umwelt und den sozialen Zusammenhalt der Bewohner und Bewohnerinnen. Sie fördert die Attraktivität des Wohngebietes. Selbsthilfe ersetzt fehlendes Kapital einkommens- und vermögensschwacher Bevölkerungsgruppen und ermöglicht diesen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum in einer guten Qualität.

Durch die Aktivierung von Selbsthilfe zeigt die WOGEBE ihren Mitgliedern Wege auf, wie sich die Lebensqualität im Wohngebiet durch eigenes Tätigwerden steigern lässt.

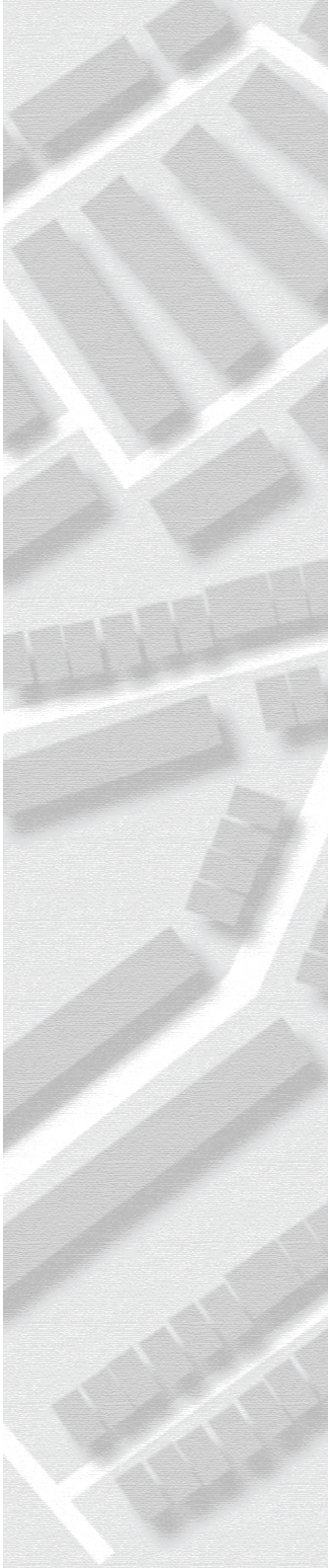
Bei der Förderung der Selbsthilfepotenziale sowie der regelmäßigen Überprüfung der erbrachten Selbsthilfe werden die unterschiedlichen Fähigkeiten bei einzelnen Bewohnergruppen und Wohnungsbewerbern/-innen angemessen berücksichtigt. Geeignete Maßnahmen aktiver Arbeitsmarktpolitik werden von der WOGEBE genutzt und es wird dem unterschiedlichen Bedarf an Anleitung bei der Selbsthilfe Rechnung getragen.

Aufgaben bei der Wohnraumversorgung in der Stadt Trier

Die WOGEBE hat in der Vergangenheit den Bewohner/innen im Bereich Ambrosius die Möglichkeit gegeben, preiswert und gut in ihrem Stadtviertel wohnen zu bleiben. Auch heute richtet sie ihr Angebot in erster Linie an Menschen, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind und die sich mit dem Leitbild der WOGEBE identifizieren.

Ein lebendiger Stadtteil zeichnet sich durch das friedliche Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen aus, die durch ihre Herkunft und ihre Lebensform das Quartier bereichern. Wir freuen uns daher über den Zuzug von Menschen, die sich mit diesen Zielen identifizieren und z.B. in neuen Wohnformen das soziale Leben im Viertel positiv mitgestalten.

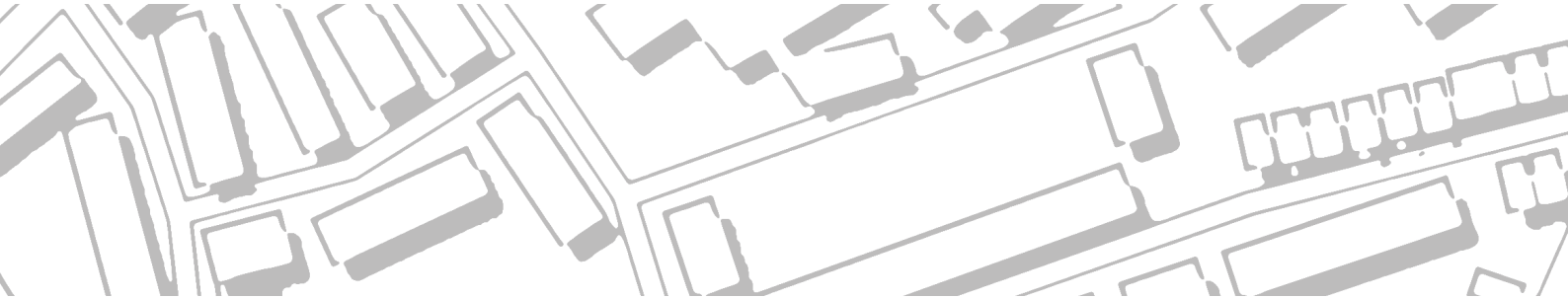
Es ist ausdrückliches Ziel der WOGEBE, neue Mietergruppen zu gewinnen und Anreize für gemeinschaftliche Wohnformen zu schaffen, denn die positive Entwicklung des Quartiers wird von funktionierenden Nachbarschaften, sozialen Netzwerken, der Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls und der konstruktiven Bearbeitung von Nachbarschaftskonflikten bestimmt.



Orientierung an der Leitvorstellung eines Gleichgewichts von Geben und Nehmen

Die Tätigkeit der WOGEBE ist auf eine Langfristperspektive ausgelegt. Dabei steht der größtmögliche Nutzen für die Mitglieder, Bewohner/innen und das Wohngebiet insgesamt im Vordergrund. Werterhalt und langfristige Bewirtschaftung der Wohnungen und Häuser im Erbbaurecht sind dazu unabdingbar. Ausdruck wirtschaftlicher Verantwortung und Stabilität ist eine ausreichende Eigenkapitalausstattung der WOGEBE.

Um ihren Auftrag langfristig erfüllen zu können, ist ein wirtschaftliches Gleichgewicht unerlässlich: Eine gesunde wirtschaftliche und soziale Entwicklung bedingen sich gegenseitig. Die soziale und wirtschaftliche Verantwortung wird begleitet von Hilfen in sozialen und finanziellen Notlagen und der Unterstützung bei auftretenden Problemen. Nur bei wirtschaftlicher Stabilität der WOGEBE sind die sozialen Leistungen und die Sicherstellung einer ansprechenden Wohnqualität möglich.



Sozialräumlicher Ansatz

Durch die gleichzeitige Förderung der baulich-räumlichen und sozialen Entwicklung leistet die WOGEBE einen Beitrag zur Gestaltung und positiven Entwicklung des Lebensraums Stadtteil wie des Wohnquartiers Trier-Nord. Diese Entwicklung dient auch der Verbesserung des Images des Stadtteils in der öffentlichen Wahrnehmung.

Mit der Aktivierung und Befähigung der Bewohnerschaft erfolgt ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung selbsttragender Strukturen im Wohngebiet und zu einem dauerhaft funktionierenden Gemeinwesen. Die Entwicklungsstrategien integrieren die unterschiedlichen Handlungsfelder Wohnen und Wohnumfeld, Soziales, Gesundheit und Ökonomie in Form von Impulsen für die Belebung der lokalen Wirtschaft.

Zusammenarbeit mit der Stadt Trier

Seit ihrer Gründung hat die WOGEBE aus bürgerschaftlichem Engagement heraus wesentliche Aufgaben im Bereich kommunaler Verantwortung übernommen, indem sie günstigen und qualitätsvollen Wohnraum für einkommensschwache und am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen geschaffen hat, diesen vermietet und bewirtschaftet.

Die WOGEBE ist bereit, ihre Kompetenz im Rahmen ihres Leitbildes sowie ihrer wirtschaftlichen und sozialen Möglichkeiten auch über den Stadtteil hinaus bei kommunalen Aufgaben wie der Wohnungsversorgung und Stadtteilentwicklung in Trier einzubringen.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter/innender WOGEBE; Trier, 2011

Wohnungsgenossenschaft
Am Beutelweg eG
Röntgenstraße 4
54292 Trier

Tel. 0651-145470
Fax 0651-1454727
info@wogebe.de
www.wogebe.de