



↘ Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren ↘ Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart

Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013
Dokumentation der Veranstaltung



➤ Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren
➤ Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart

Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013
Dokumentation der Veranstaltung

Impressum

Herausgeber

Bundesverband Baugemeinschaften e.V.
Landeshauptstadt Stuttgart | Amt für
Stadtplanung und Stadterneuerung

Autoren

Lothar Albus, Axel Fricke, Matthias
Gütschow, Angela Hansen, Kurt Kühfuss,
Doris Kunkel, Gerd Kuhn, Michael Kunert,
Marc Richter, Ursula Müller, Leonhard
Schenk, Hagen Schröter, Cord Soehlke,
Regina Stottrop, Bernd Streitberger,
Robert Temel, Laura Weeber

Koordination / Redaktion

Axel Fricke
Michael Kunert
Ursula Müller

Lektorat / Transkription

Dan Teodorovici

Design & Layout

Prestigefilm GbR, Karlsruhe

Die Publikation dokumentiert die seitens
des Bundesverbandes Baugemeinschaften
e.V. gemeinsam mit der Landeshauptstadt
Stuttgart durchgeführte zweitägige Veran-
staltung mit der Tagung „Baugemein-
schaften in neuen Stadtquartieren“
und dem öffentlichen Expertenhearing
„Bau- und Wohnmodelle in Stuttgart“
am 13./14. September 2013 im Rathaus in
Stuttgart.

Inhalt

Fritz Kuhn	004	Grußwort Landeshauptstadt Stuttgart
Hubert Burdinski	005	Grußwort Bundesverband Baugemeinschaften e.V.
Axel Fricke, Michael Kunert, Ursula Müller	006	Thematische Einführung: Trend in die Stadt – Mit den Bürgern die Stadt entwickeln
Leonhard Schenk	014	Stadtbaustein Baugemeinschaft: Rück- und Ausblick
Gerd Kuhn	018	Kooperationsgemeinschaften: Herausforderungen für neue Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren
Cord Soehlke	022	Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei
Robert Temel	028	Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Wien
Laura Weeber	032	“Baugruppen” as a tool for neighbourhood improvement
Angela Hansen	036	Hafencity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen
Bernd Streitberger, Regina Stottrop	040	Baugruppen in Köln: Kinderheim Sülz und Clouth Quartier
Axel Fricke	046	Stuttgart ist unterwegs. Der Stuttgarter Weg. Bürger bauen mit ... Baugemeinschaften.
Doris Kunkel, Kurt Kühfuss	054	Die Wabe-Idee: Wie kommt Programmatik ins Projekt?
Angela Hansen	058	Sozial verantwortliche Lösungen Projekt „Die Tarpens“/„De olen Smugglers“ Langenhorner Chaussee Hamburg
Matthias Gütschow	062	Nachbarschaft und Gemeinschaft – gruppenübergreifend
Lothar Albus	066	Selbst organisierte „Klassiker“ – Haus Prisma
Marc Richter	068	Steuerung von Baugemeinschaften
Hagen Schröter	072	Das „Esslinger Modell“ – Bauträger als Kooperationspartner
	076	Dokumentation der Diskussion im Expertenhearing
Umweltbank	098	Baugemeinschaften vertrauen auf die UmweltBank
GLS Bank Stuttgart	101	Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren – Bau und Wohnmodelle
Fachagentur Holz, Uni Stuttgart, ForstBW	104	Holzbau heute: Chancen für den urbanen Raum
Beton Marketing Süd GmbH	108	Beton ist ein nachhaltiger Baustoff
	110	Autorenverzeichnis



Grußwort Landeshauptstadt Stuttgart



Schön, dass unsere interessante Tagung zu den Baugemeinschaften vom vergangenen Jahr nun auch dokumentiert wird. Wir haben auf diesem zweitägigen Hearing im September vergangenen Jahres eine ganze Reihe informativer Beiträge gehört, wie Baugemeinschaften funktionieren, in ganz unterschiedlichen Städten wie Rotterdam und Wien, Berlin und Hamburg, Köln und Tübingen.

In Stuttgart hat der Gemeinderat 2012 den Grundsatzbeschluss gefasst, das bürgerschaftliche und gemeinschaftliche Bauen zu fördern und dafür Grundstücke zu einem Festpreis zu vergeben. Dies war ein guter Beschluss, denn Baugemeinschaften haben den großen Vorteil, dass die künftigen Bewohner ihr Stadtquartier den eigenen Vorstellungen entsprechend planen können. Außerdem führt die vorgesehene Form der Beteiligung in der Regel dazu, dass sich die Bürger leichter mit dem neuen Stadtquartier identifizieren können. Sie werden sich deshalb mehr engagieren. Baugemeinschaften können auch zu einer größeren Vielfalt des Wohnens führen, als dies beim schlüsselfertigen Bauen der Fall ist.

Allerdings haben es die Baugemeinschaften am umkämpften Markt schwer. Es bedarf deshalb der Unterstützung durch die öffentliche Hand. Die Stadt Stuttgart wird dem gerecht, indem sie Grundstücke zum Verkehrswert anbietet, der oftmals weit unter dem möglichen Verkaufswert liegt. Derzeit läuft rund ein Dutzend Projekte nach baugemeinschaftlichem Muster. Das macht ungefähr 600 Wohneinheiten aus. Unsere Fachleute in der Stadtverwaltung sehen darüber hinaus zusätzliches Potenzial von etwa 1.000 Wohneinheiten.

Hier weiter aktiv zu bleiben, um Formen partizipativer Stadtentwicklung zu fördern, um ein alternatives und preisgünstigeres Angebot zum investorenorientierten Bauen zu machen und nicht zuletzt um das Wohnungsproblem in Stuttgart offensiv anzugehen, ist eine wichtige politische Aufgabe für die kommenden Jahre!

Ein Dankeschön an die Redaktion dieses Bandes! Dank auch an die Veranstalter der damaligen Tagung: Dies waren der Bundesverband Baugemeinschaften sowie unser Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung mit der Kontaktstelle Baugemeinschaften und der Stabsstelle Strategie Wohnen. Diesen Austausch sollten wir unbedingt fortsetzen!

Ihr

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart



Grußwort Bundesverband Baugemeinschaften e.V.

Gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Sie sind aus ihrem Nischendasein heraus getreten und in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Die Gründe dafür sind vielfältig. Je nach Lebenssituation sind diese zum Beispiel: Bezahlbarer Wohnraum, mehr Mitgestaltungsmöglichkeiten, generationsübergreifende Hilfestellungen, der Wunsch nach Gemeinschaftseinrichtungen oder einfach nur, mit Freunden Tür an Tür zu leben. Ein weiteres Motiv für die Suche nach Alternativen ist das wachsende Bewusstsein für die Eigenverantwortung in ökologischen und sozialen Zusammenhängen sowie das Bedürfnis nach dauerhaften und tiefverbundenen sozialen Netzen.

Viele privat organisierte Projektentwicklungen scheitern in der Praxis jedoch häufig an den Schwierigkeiten der Grundstücksbeschaffung oder an organisatorischen und politischen Rahmenbedingungen. Es gibt Städte, die sehr positive Erfahrungen mit Baugemeinschaften gemacht haben. Eine Vielzahl von Kommunen steht allerdings noch am Anfang einer durch Baugruppen getragenen Stadtentwicklung.

Der Bundesverband Baugemeinschaften e.V. bietet Hilfestellung für alle am Baugruppenprozess Beteiligten an. Er dient als Beratungsplattform und Wissenspool gleichermaßen für Personen aus dem Kreis der Architektur, der Projektsteuerung, der Stadtentwicklung und der Politik, sowie den in konkreten Bauvorhaben engagierten Mitgliedern von Baugemeinschaften.

Ein weiteres Ziel des Bundesverbands Baugemeinschaften e.V. ist es, die Akteure zu vernetzen und einen konstruktiven Dialog zwischen kommunaler Politik, Verwaltung, Projektinitiatoren und Wohnungswirtschaft anzuregen, um so den Prozess einer erfolgreichen Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften zu unterstützen.

Die vorliegende Veröffentlichung weist auf wichtige Fragestellungen im Zusammenhang mit der Durchführung privater Baugruppenprojekte sowie der Planung und Organisation von Quartiersentwicklungen mit Baugemeinschaften hin. Es werden Projektbeispiele und Erfahrungen aus Tübingen, Stuttgart, Hamburg, Rotterdam und Wien vorgestellt sowie wohnungspolitische Handlungsansätze skizziert. Interessierte Gruppen erhalten hiermit wichtige Informationen, Tipps und Anregungen.

Die dargestellten Modelle und Projekte sind zukunftsweisende Beispiele, die sich unmittelbar an den Bedürfnissen und Lebensstilen seiner Bewohner orientieren. Ökologisches und soziales Wohnen, das heißt letztlich Nachhaltigkeit im Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung, lässt sich mit privaten Baugemeinschaften in besonderem Maße umsetzen, da sie „von unten“ gewollt und mit viel Engagement gemeinsam verfolgt werden.

Ich danke der Stadt Stuttgart und ihren Mitarbeitern sowie den beteiligten Mitgliedern des Bundesverbands Baugemeinschaften e.V. für die engagierte Hilfe bei der Erstellung dieser Broschüre.

Hubert Burdenski

Vorsitzender des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V.



Thematische Einführung: Trend in die Stadt – Mit den Bürgern die Stadt entwickeln

Axel Fricke, Michael Kunert, Ursula Müller

Der beste Weg, Stadt zu entwickeln ist gemeinsam mit Bürgern. Diese Auffassung hat nichts Philanthropisches. Sie ist elementar für ein lebendiges und solidarisches Gemeinwesen. Den „Eingesessenen“ bieten sich Teilhabe und Identifikationsmöglichkeiten. Neubürger haben eine Chance, sich durch ein aktives Engagement besser in das Stadtleben zu integrieren.

Vorhaben von Baugemeinschaften entstehen in mündigen, kommunikativen Gesellschaften, sind Grundbausteine einer partizipativen Stadtentwicklung. Ihr Entstehungsprozess ist in jedem Einzelfall eine anspruchsvolle demokratische Übung für alle Beteiligten. Im Mikrokosmos der Stadt entstehen Projektfamilien und Quartiersnachbarschaften, die Ziele vereinbaren, ihre Interessen aushandeln und mitunter Konflikte austarieren lernen.

Baugemeinschaften wirken daher sozial stabilisierend und sind auch eine Antwort auf den stadtgesellschaftlichen Wandel. Die Ausdifferenzierung und demografische Alterung der Stadtgesellschaft sowie ein wachsendes Bedürfnis nach Formen eines Generationen übergreifenden und nachbarschaftlichen Zusammenlebens erfordern konzeptionelle Antworten, die zur Wahrung des Generationengefüges und zur Umsetzung einer auf junge Familiengründer zielenden Wohnungs- und Stadtteilpolitik beitragen. Baugemeinschaften entwickeln vor allem Initiativen für neue Formen des Zusammenlebens.

Baugemeinschaften zu fördern heißt, den Weg zur Emanzipation des Bürgers im Baugeschehen zu ebnen, das vielerorts von Anlegerkapital und einem gewinnorientierten Investorengeschäft geprägt wurde- aber auch lange von der Konsumhaltung der Stadtbewohner. Baugemeinschaften sind selbstverantwortliche Marktakteure. Angesichts der hohen Grundstückspreise in städtebaulich integrierten Lagen besteht die wohnungspo-

litische Chance, die interessierte Bürgerschaft im förderfähigen mittleren Einkommensbereich, die zur Selbstnutzung, kostengünstiger und ohne Gewinnerzielungsabsicht plant, wieder als Bauherr und Eigentümer inmitten der Stadt zu gewinnen.

Durch die preisgünstigen Angebote der Baugemeinschaften kann der angespannte großstädtische Wohnungsmarkt deutlich entlastet werden, vor allem Angebote an junge Familiengründer und gemeinschaftliche Wohnformen im Alter (so genannte „Schwellenhaushalte“) entlasten den Mietwohnungsmarkt. Sie bieten aber auch Pachtworkfamilien und kreativen Berufen neue Nutzungskombinationen („Entgrenztes Wohnen“) und neue Formen individuellen und zugleich gemeinsinnorientierten Wohnens in der Stadt.

Schlüsselfertiges Bauen ist zwar weiterhin die Dominante im Wohnungsmarktgeschehen – auch um dem gegenwärtigen Wohnungsmangel quantitativ Abhilfe zu verschaffen –, innovative und nachhaltige Lösungen bei der Wohnungsfrage entstehen jedoch zumeist im kreativen Umgang mit kleinteiligen und mitunter auch komplizierten Baugrundstücken. Baugemeinschaften sind unternehmerisch, befähigt zur Selbstorganisation und haben Mut für neue Modelle.

NEUE GRÜNDERZEIT IN DER STADT

Was die viel beschworene „Renaissance des Urbanen“ bedeutet, lässt sich am besten mit Mitgliedern von Baugemeinschaften diskutieren. Ausgangspunkt für eine neue Gründerzeit bürgerschaftlichen Bauens ist die Wiederentdeckung städtischer Lebensformen und insbesondere des Eigentums in der Stadt (sinnbildlich im Stadthaus). Damit einher geht auch die Wiederaneignung der unmittelbaren Lebensumgebung und ein gestie-

gener Mitsprache- und Gestaltungsanspruch. Der private Stadtgründer ist daher auch wichtiger Adressat einer bürgerorientierten Stadtplanung. Er bindet und engagiert sich lokal, in enger Auseinandersetzung mit dem Stadtteil. Dabei geht es um kooperative und zunächst nicht-kommerziell organisierte Selbstnutzervorhaben oder genossenschaftliche Beteiligungsformen für den Bau von Wohnhäusern (Vermietung mit sozialem Konzept). Im Auf siedlungsprozess eines Stadtquartiers spielen Stadtgründer eine zentrale Rolle, denn sie bringen dort durch ihr Engagement verschiedene Träger- und Rechtsformen und nachbarschaftliche Hilfe zusammen.

Von besonderem Interesse sind Initiativen und Netzwerke des bürgerschaftlichen Engagements, die sich zu Plattformen entwickeln, als Impulsgeber für den Stadtdiskurs, für Start-ups neuer Wohnmodelle, aber auch für Wohnumfeldprojekte wie urban gardening, die Erprobung Ressourcen sparender Praktiken, Sharing-Modelle bei der Bereitstellung von Mobilitätsangeboten und selbst organisierte Betreuungsangebote im sozialen Nahraum. Bürger als An- und Bewohner entwickeln ein hohes Verantwortungsbewusstsein, wenn es um die Pflege des öffentlichen Raumes im eigenen Quartier geht. Das geht bis zu Kunstaktionen.

Ein weiterer Aspekt ist der Nutzen für die eigene Wirtschaft im Stadtteil. Bürger, die gemeinsam bauen, sind unmittelbare Auftraggeber vor allem für freiberufliche und gewerbliche Projektentwickler sowie den handwerklichen Mittelstand. Sie benötigen bei parzellierten Bauvorhaben keinen Generalunternehmer, der zwar Erfahrungen bei Ausschreibungen hat, aber auch zusätzliches Geld kostet, das er den Anbieter bei entsprechender Kostenkontrolle nimmt.

Auch die Städte erkennen, dass ein wachsendes Substrat aus bürgerschaftlichem Engagement, lokaler Ökonomie und eine wachsende, lernende Stadtentwicklung nachhaltig von Vorteil sind. Daher organisieren sie Wohnprojektetage und Baugemeinschaftsforen, Gestaltungsbeiräte, Planungswerkstätten und Gründermatinéen (Interessenbekundungsverfahren), um Bürger zu informieren, zu animieren und im besten Falle auch fachlich zu befähigen, an der Stadt mit zu planen und mit zu bauen.

STADTQUARTIERE BENÖTIGEN MEHR PROGRAMMATIK

Stadtquartiere sind Lebens- und Handlungsräume, in denen sich in einem übergreifenden nachbarschaftlichen Kontext die Interessen unterschiedlicher Akteure überschneiden können. Stadtquartiere mit echten Baugemeinschaften sind offene und lebendige Gemeinschaftsprojekte. Sie sind keine gated communities, kennen zunächst einmal keine „Gentrifizierung“. Sie sind Labore für die Materialisierung von Lebenskonzepten und Katalysatoren für die Integration unterschiedlicher Menschen und Kulturen. Daher verändern sie die soziale Struktur der Stadtteile – wenn es gut geht, auch dauerhaft zum Positiven. Für die neuen Stadtquartiere, in denen sich die Stadt in vielfältiger Ausprägung immer ein Stück neu erfinden und weiter entwickeln kann, sind „Stadtgründer“ in Form von Baugemeinschaften elementar. Gemeinsam erarbeiten sie Konzepte, um auf kurzem Wege erreichbare Versorgungs-, Betreuungs- und Mobilitätsangebote für unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen, und sie erarbeiten sich Gestaltungsspielräume. Kreatives Bau-



en, Innovationen im städtischen Zusammenleben, basisdemokratische Aushandlungsprozesse und die hohe Akzeptanz auch dichter Wohnformen und ihrer mitgestalteten Wohnumfelder werden so Voraussetzung für akzeptierte Urbanität.

Damit verbindet sich eine veränderte gesellschafts-, wohnungs- und städtebaupolitische Programmatik, auf die sich Städte einlassen. Daher ist es ein erstes Anliegen, Baugemeinschaften aus dem Nischendasein zu holen. Stadtquartiere müssen nicht mehr zwangsläufig in großen Eigentums- und Investitionseinheiten durch Generalunternehmer vom Reißbrett her umgesetzt werden. Das ist ein Prinzip der neuzeitlichen Moderne, die den Massenwohnungsbau verantwortet und den Städtebau am Fließband produziert, die Stadt mitunter als „Parkplatz“ für einmal erprobte Modellreihen versteht. Städte sind aber mehr. Städte können auch in der Innenentwicklung wieder „Wachsen lernen“, mit einer kleinteiligen Parzellierung und Eigentumsstreuung als grundlegendes Ordnungsmuster, nach dem Stadtgründer sich mit unterschiedlichen Interessenlagen ansiedeln, und mit vielschichtigen und vielfältigen Attributen urbaner Nutzung das Quartiersgefüge prägen und das Quartiersleben beleben. Es geht dabei nicht nur um gute Architektur im Geschossbau oder den Stadthaustyp. Dabei geht es auch darum, eine arbeitsteilige Verantwortung für das Gemeinwesen, Spielregeln für neue Kooperationen im Bauprozess und eine neue Verfahrenskultur auf administrativer Seite zu entwickeln.

Doch welche Pionierarbeit wird hierzulande geleistet und wie können diese Spielregeln einer bürgerschaftlich getragenen Stadtentwicklung in neuen Quartieren aussehen? Das sollte im Rahmen einer Veranstaltung praxisbezogen anhand von Beispielen mit Experten diskutiert werden.

TAGUNG UND EXPERTENHEARING ALS FORUM ZUM ERFAHRUNGSAUSTAUSCH

Mit der Architektenkammer Baden-Württemberg und dem Bundesverband Baugemeinschaften wurde auf Initiative der Landeshauptstadt Stuttgart für das Jahr 2013 eine Veranstaltungsreihe vereinbart. Ziel dieser Veranstaltungsreihe war, die Bedeutung von Baugemeinschaften für neue Stadtquartiere noch stärker in den Fokus des öffentlichen Medieninteresses zu bringen. Die Kampagne soll zudem die sich entwickelnde Nachfrage ansprechen und die Netzwerkarbeit bestehender Interessentengruppen unterstützen. Die seitens des Bundesverbands Baugemeinschaften e.V. gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart vorbereitete zweitägige Veranstaltung – als Tagung „Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren“ und als öffentliches Expertenhearing „Bau- und Wohnmodelle in Stuttgart“ – wurde weitläufig bekannt gemacht und richtete sich an Experten, Initiativen und Bauwillige, und nicht zuletzt an die kommunalpolitischen Vertreter, die sich für das Thema weiter interessieren. Auf der Veranstaltung sollte ein Einblick gegeben werden, welche Pionierarbeit europaweit – beispielsweise in Rotterdam, Wien, Berlin, Hamburg, Köln und Tübingen – geleistet wird und welche Bau- und Wohnmodelle beispielhaft für Stuttgart in Frage kommen.

Die Tagung „Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren“ (1. Veranstaltungstag) fokussierte auf Strategien, Verfahrensweisen und konkrete Projekte in verschiedenen europäischen Städten. Dabei wurden einerseits gute Beispiele für die Etablierung von Baugemeinschaften und damit unterschiedliche Wege der Realisierung von Wohnformen vorgestellt, die über die standardisierte Wohnraumversorgung hinaus gehen. Andererseits wurden neue Trends bei der Projektentwicklung thematisiert und die Frage, was Baugemeinschaften darüber hinaus zur Stadtentwicklung beitragen können.

LEONHARD SCHENK, Professor für Städtebau und Entwerfen an der HTWG Konstanz, machte



den Einstieg mit dem „Stadtbaustein Baugemeinschaften“ und arbeitete anhand prototypischer Projekte in einer historischen Rückschau auf fast 30 Jahre zwei Entwicklungen heraus, die entscheidend für die Etablierung von Baugemeinschaften waren: Aus der Bürgerschaft heraus formulierte Ansprüche an neue Stadtquartiere (bottom-up) und von Gemeindeverwaltungen formulierte Ziele für einen nachhaltigen Städtebau (top-down).

DR. GERD KUHN, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart und Kenner der Baugruppenszene in Deutschland und Europa, erweitert den Blick auf die aktuellen Entwicklungen: Kommunen und Städte haben den Beitrag von Baugemeinschaften für eine soziale Stadtentwicklung erkannt und reservieren dafür zunehmend Grundstücke in neuen Stadtteilen. Baugemeinschaften selbst haben sich weiter professionalisiert und suchen pragmatische Lösungen, ohne den Anspruch auf Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung aufzugeben. Als „Kooperationsgemeinschaften“ tragen sie die

„Kultur des Teiles“ in die neuen Stadtquartiere. Vor allem Städte im Südwesten Deutschlands wie Freiburg und Tübingen haben es vorgemacht. Sie besitzen Modellcharakter für eine soziale Stadtentwicklung und finden mit zahlreichen Projekten auch internationale Beachtung.

CORD SOEHLKE, seit 1997 in der Entwicklung der vor allem von Baugemeinschaften geprägten Tübinger Südstadt engagiert und jetziger Baubürgermeister der Stadt Tübingen, spricht von planerisch und politisch gewollter Entscheidung, aus dem „einstigen Exotenthema [...] ein wichtiges Element der Stadtentwicklung“ zu machen. In mittlerweile sechs Stadtquartieren unterschiedlicher Größe gibt es etwa 160 Baugemeinschaften, die mehr als 1.200 Wohnungen realisierten. Sie zeichnen sich durch eine große konzeptionelle Vielfalt aus, „vom kleinen Dreifamilienprojekt bis zum prägenden Stadtbaustein.“ Unterschiedliche Parzellengrößen und kleinteilige Nutzungsgemeinschaften bilden weitere städtebauliche Prinzipien. Auch Herausforderungen wie die Ankernutzung, also die Realisierung einer Tiefgarage für einen Wohnhof sowie das Nebeneinander von Baugemeinschaften und Bauträgern wurden in Tübingen realisiert.

ÜBER DEN TELLERRAND HINAUS GESCHAUT – GUTE BEISPIELE AUS EUROPA

Beim Blick über die Grenzen Deutschlands lassen sich ähnlich motivierte Entwicklungen erkennen, wie zum Beispiel in Wien und Rotterdam.

ROBERT TEMEL, Wiener Architektur- und Stadtforscher, zeichnet die bis auf die 1970er Jahre zurück gehende Tradition genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Österreich nach und erwähnt deren Einfluss auf die „konventionelle“ Wohnbauproduktion. Die Eta-

blierung des Gemeinschaftsgedankens im Wohnungsbau war vor allem Ergebnis einer Emanzipationsbewegung und kommunalpolitisch gewollter bürgerschaftlicher Mitbestimmung. Anhand verschiedener Projekte, die sich derzeit in der Realisierung befinden, werden verschiedene Rechtsformen erläutert (Heimmodell, Mietmodell, Eigentumsmodell). Die Seestadt Aspern ist das gegenwärtig wichtigste Stadterweiterungsgebiet Wiens, bei dem zum Teil im parzellierten nachbarschaftlichen Ensemble im zweistufigen Auswahl- und Vergabeverfahren bis zu 200 Wohnungen entstehen werden.

Ebenfalls spannend und zugleich ganz anders gestaltet sich die Entwicklung des Wallisblok in Rotterdam. **LAURA WEEBER**, Architektin und Lehrbeauftragte an der TU Delft, gibt eine persönliche Einschätzung aus dem Blickwinkel einer aktiven Mitstreiterin und späteren Wohnungseigentümerin. Sie illustriert den langen und dennoch Identität stiftenden Prozess für die Bewohner. Ausgangspunkt war der Abwertungsprozess im sozial prekären Rotterdamer Stadtteil Spangen. Dieser führte zur Idee, für den Abriss vorgesehene Bestandsgebäude auch ohne öffentliche Förderung zu erneuern. In Eigeninitiative, und mit Eigenleistungen sind spannende Konzeptentstanden, die bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringerem Einkommen schafften und einen positiven Impuls für die soziale Stadtteilentwicklung gaben.

NEUE ENTWICKLUNGEN IN DEUTSCHLAND

Hamburg hat etwas, was es sonst in dieser Form noch nirgends gibt: Eine Agentur für Baugemeinschaften, angedockt an die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

ANGELA HANSEN, seit 2008 Leiterin der Agentur sowie des Referats Flächen- und Projektentwicklung, berichtet über die weitere Entwicklung in der Hafencity ab 2016. So sind im Baakenhafen 20 Prozent der Grundstücke für Baugemeinschaften vorgesehen, die von der Hafencity AG in Zusammenarbeit mit der Agentur vermarktet werden.

Köln hatte zuletzt im Stadtteil Sülz das erste Quartier realisiert, in dem auch gezielt Baugemeinschaften zum Zuge kamen. Aus dieser Erfahrung heraus und mit der „Moderne Stadt“, einer Tochtergesellschaft der Stadt Köln, geht es aktuell darum, das Clouth-Quartier im Stadtteil Nippes, einer Industriebrache von ca. 14,5 Hektar, im Kernbereich mit Baugemeinschaften zu realisieren. Der Geschäftsführer der Modernen Stadt, **BERND STREITBERGER** und die Verantwortliche für das Vergabeverfahren an Baugemeinschaften, **REGINA STOTTROP**, verschaffen einen Einblick, wie und mit welchen Vergabezielen neue Projekte realisiert werden sollen.

AXEL FRICKE, Stabstelle Strategie Wohnen, verweist auf den „Stuttgarter Weg“. In Stuttgart gibt es seit Jahren eine größer werdende Nachfrage nach Baugemeinschaften, aber auch die Anstrengungen der Stadtpolitik werden größer. Die Einrichtung einer Koordinationsstelle für Baugemeinschaften war ein Meilenstein, ebenso der Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2012 „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“, der eine systematische Verfahrensweise vorbereitet. Auf dieser Grundlage werden die Angebote auf mittlerweile mehr als zehn Standorte und Stadtteile ausgeweitet. Die Nachnutzung des Olghospitals wird Pilotfunktion haben und für eine programmatisch ausgerichtete Stadtentwicklung und Quartiersbildung mit Baugemeinschaften sowie einen Fördermix stehen. Weitere Standorte



wie der Killesberg (Rote Wand) und der Neckarpark sind Testgebiete für das künftige Rosenstein-Viertel, in denen verschiedene Modelle zukunftsfähig und bürgerorientiert erprobt werden sollen.

Das öffentliche Expertenhearing „Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart“ (2. Veranstaltungstag) sollte einerseits die Rolle von Verwaltungen beleuchten, die sich mit Planung von Quartieren und der Vermarktung von Grundstücken sowie der dazu gehörigen Verfahrensgestaltung befassen. Andererseits sollte es die Baugruppen koordinierenden Akteure ansprechen, die erfolgreiche Prototypen entwickeln und „von der Projektidee bis auf die Baustelle“ Erfahrungen mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen gesammelt haben. Dafür wurde das Format eines öffentlichen Expertenhearings gewählt, mit Impulsvorträgen und einer Diskussion im Kreis der geladenen Experten anschließend mit dem Publikum. Die Impulsbeiträge sind in diesem Band ebenso dokumentiert wie die lebendige und gehaltvolle Diskussion im Plenum (als Transkription).

Dabei ging es vor allem um einen Erfahrungsaustausch zu fachlichen Gesichtspunkten, die auch bei der Programmatik der Grundstücksvergabe und nicht zuletzt bei der Bewertung der Gruppen- und Architekturkonzepte eine Rolle spielen. So ging es um Fragen, wie diese Programmatik in ein Projekt als Grundbaustein eines Quartiers kommt, wie bauliche Qualitäten und Gemeinschaftsorientierung, verschiedene Formen des Eigentum und der Vermietung realisiert und wie diese vertraglich gesichert werden können. Angesprochen wurde auch, inwieweit einzelne Projekte auf unterschiedliche gesellschaftliche Entwicklungen eingehen und künftige Verhältnisse vorausschauend berücksichtigen (wie zum Beispiel Haushaltsformen, Wohnbedürfnisse und Mobilitätsverhalten).

Auf diese Fragen beispielhaft eingehen konnten [KURT KÜHFUSS](#) und [DORIS KUNKEL](#) von der Wabe e.V. Stuttgart, die anhand eines seit mehr als 15 Jahren bestehenden genossenschaftlichen Projekts auf dem Burgholzhof „Gemeinschaftliche Wohnformen für Jung und Alt“ vorstellten: ein nicht nur in demografischer, sondern auch in ethnischer und sozialer Sicht mehrdimensionales Wohngruppenkonzept. Toleranz und Gemeinschaftssinn sind hier eine Grundlage für eine tragfähige Gruppenbeziehung und eine auf Selbstverwaltung und Selbsthilfe aufbauende Projektorganisation.

Sozial verantwortliche Lösungen mit Inklusionsaspekten wurden auch von [ANGELA HANSEN](#) von der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Agentur für Baugemeinschaften aufgezeigt. Die beiden auf einem gemeinsamen Grundstück an der Langenhorner Chaussee bauenden Projekte „Die Tarpens“ und „Die olen Smugglers“ ermöglichen genossenschaftliche Wohnformen mit Mietförderung (in Preisspannen) und Mieterbeteiligung. Ein besonderer Ansatz ist die Inklusion an Demenz erkrankter Menschen und ein entsprechendes Betreuungsangebot.

Gruppenübergreifende Nachbarschaft und Gemeinschaft entstehen unter bestimmten Bedingungen. Hierauf ging [MATTHIAS GÜTSCHOW](#), Architekt und Projektentwickler aus Tübingen am Beispiel eines Wohnhofs auf der „Alten Weberei“ im Tübinger Stadtteil Lusnau ein. Er zeigte auf, welche Orte in einem Quartier für das soziale Leben bedeutend sind und wie dafür gemeinschaftlich gestaltete Außenbereiche (zum Beispiel ein Innenhof) und Begegnung schaffende Raumkonzepte angelegt, kurze Wege und Barrierefreiheit berücksichtigt werden können. Ein anderer Aspekt war, inwieweit Gruppendynamik und Stabili-

tät im Realisierungsprozess gewährleistet, Verabredungen getroffen und Regelwerke geschaffen werden sollten, um die Gemeinschaft und Nachbarschaft auch dauerhaft zusammen zu halten. Neben Gruppenkonzepten ging es im weiteren Erfahrungsaustausch um Architekturkonzepte und dabei vor allem um die Frage, welche Parzellierungs- und Bauformen mit welcher Maßstabsetzung bei der Entwicklung unterschiedlicher Stadtquartiere möglich und sinnvoll sind. Ferner sollte der Frage nachgegangen werden, was die Rolle von Projektentwicklern ausmacht, inwieweit die Beteiligten in der Rolle als „Kümmerer“ mit der Eigeninitiative der Baugruppe zusammen wirken.

LOTHAR ALBUS vom Tübinger Büro Noenenalbus Architekten stellte mit dem im Französischen Viertel realisierten Haus Prisma einen selbst organisierten „Klassiker“ vor, bei dem besonders die Frage im Raume stand, wie die Kreativität der Gruppe in den Entwurf hinein kommt und angesichts besonderer gestalterischer Wünsche hochwertige Architektur und Kostenkontrolle gleichermaßen gewährleistet werden konnten.

Auf partizipativ gesteuerte Bauprojekte ging **MARC RICHTER** von ZOOMARCHITEKTEN GmbH Berlin ein. Er zeigte prinzipielle Anforderungen auf, die sich in bei der Entwicklung von Projekten mit vielen Entscheidungsträgern stellen. Dabei besteht die Kunst des Moderierens und Steuerns darin, verschiedene Erwartungshaltungen in einer Gruppe und Entscheidungsmöglichkeiten in der Konzepterarbeitung aus zu balancieren und die Komplexität der Entscheidungsfindung zielgerichtet zu reduzieren.

Nicht zuletzt steht das „Esslinger Modell“ Pate, wenn Bauträger und angestammte Baugenossenschaften als Kooperationspartner für Bau-

gemeinschaften in Frage kommen. **HAGEN SCHRÖTER**, Geschäftsführer der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH illustrierte anhand der „Grünen Höfe“ in der Pliensauvorstadt, wie sich das Unterstützungsengagement positiv auf die Entwicklung eines Quartiers auswirken kann. Deutlich wurde, dass sich das Selbstverständnis eines im Markt konkurrierenden Bauträgers und kommunalen Bestandhalters ändern kann. Die EWB hat sich vor dem Hintergrund eines öffentlichen Auftrags auf Kooperationsmöglichkeiten mit Baugemeinschaften einlassen und gezeigt, dass sich das Engagement in der Funktion als Ankernutzer (Tiefgarage, Lärmschutz, Energieversorgung etc.) oder „Platzhalter“ (wenn die Baugemeinschaft ihr Projekt nicht voll bekommt und zu scheitern droht) dennoch rechnet und ein Interessenausgleich hergestellt werden kann.

Das Gesamtfazit der beiden Veranstaltungstage fällt äußerst positiv aus. Die Doppelveranstaltung hat nicht nur gezeigt, wie lebendig, strategisch innovativ und professionalisiert sich die Baugemeinschaftsszene entwickelt und in Deutschland und Europa positioniert, sie hat auch gezeigt, wo bei den Städten strukturelle Schlüsselhemmnisse und organisatorische Herausforderungen liegen, deren Berücksichtigung den Erfolg bürgerschaftlichen Bauens maßgeblich mitbestimmt.

Im Rahmen des Expertenhearings konnten zudem viele praktische Erfahrungen eingefangen werden, die für die weitere Programmplanung und Projektentwicklung in neuen Stadtteilen und Stadtquartieren – in Stuttgart auf dem Pilotstandort Killesberg, auf den frei werdenden Altklinik- und Altgewerbestandorten, im Neckar-Park und im größeren Umfang im künftigen RosensteinViertel – nützlich sein werden. Zum anderen entstand anhand der Impulsgebungen der Referenten, aber auch durch Rückfragen sowie

durch pointierte und ausgesprochen fachkundige Statements der anderen Experten eine intensive, lebendige Diskussion, die den weiteren Dialog- und Umsetzungsprozess einer Stadtverwaltung bereichert.

Ein wichtiger und nicht ganz unstrittiger Diskussionspunkt bleibt, wie Baugemeinschaften als selbstverständlichen Bestandteil neuer städtebaulicher Entwicklungen unterstützt werden können, ohne sie wettbewerbsverzerrend am Markt zu privilegieren. Baugemeinschaften übernehmen große Verantwortung bei der Schaffung preiswerten Eigentums zur Selbstnutzung. Sie sind aber auch bei der Schaffung preisgebundenen Mietwohnungsbaus mit gemeinschaftlicher Ausrichtung und kleingenossenschaftlicher Projektformen erfolgreich. Baugemeinschaften sind keine Heilsbringer, sie können aber in den sehr nachgefragten Städten einen verantwortlichen Part bei der Lösung der Wohnungsfrage spielen. Sie dürfen in dieser Erwartungshaltung auch nicht überfordert werden. Denn die finanziellen Spielräume haben sich eher verschlechtert, da Baukosten und Fördersätze auseinanderdriften.

Ein weiterer Diskussionspunkt bleibt, inwieweit auch öffentliche Wohnungsunternehmen oder angestammte lokale Baugenossenschaften mit Baugemeinschaften in unmittelbarer Nachbarschaft kooperieren können. Der Aspekt der Zusammenarbeit erscheint elementar angesichts eines sich weiter verknappenden Grundstücksangebots und zunehmend schwieriger und damit finanziell aufwendiger Lagen. Die Möglichkeit der Zusammenarbeit etwa auf reservierten Baugrundstücken, der Einsatz des Erbbaurechts und die Berücksichtigung vor der Ausschreibung von Grundstücken vorhandener Initiativgruppe berührt dann auch das Vergaberecht.

Nicht zuletzt werden sich Stadtverwaltungen mit der Frage beschäftigen müssen, wer die Regie bei Quartiers- und Projektentwicklungen hat, wie entsprechende Kompetenzen gewonnen und wie diese Leistungen bezahlt werden sollen. Sollte diese Regie in den Händen einer Stadt bleiben,

einem erfahrenen Projektsteuerer oder gar den Baugemeinschaften selbst übertragen werden, die sich einen gemeinsamen Baubetreuer und Koordinator suchen können? Das Zusammenwirken von Baugemeinschaften in einem Quartier bringt großen Nutzen. Aber bei komplexen Projekten muss dieses in den meisten Fällen organisiert werden; Baugemeinschaften können diese Aufgabe zwar gemeinsam, aber nicht allein stemmen. Insbesondere in eigentumsrechtlichen und betrieblichen Fragen bedarf es praktikabler Regelwerke, die es „work in progress“ weiter zu erproben gilt.

Vielen der neuen Anregungen der beiden Veranstaltungstage sollen in anderen öffentlichen Veranstaltungsformaten (z.B. zum Beispiel dem Stuttgarter Wohnprojekttag 2014) nochmals aufgegriffen und vertiefend erörtert werden. Bei allen bleibenden Fragen: Städte und Baugemeinschaften (ihre Bürger) bleiben Partner bei der Suche nach Antworten!





Stadtbaustein Baugemeinschaft: Rück- und Ausblick

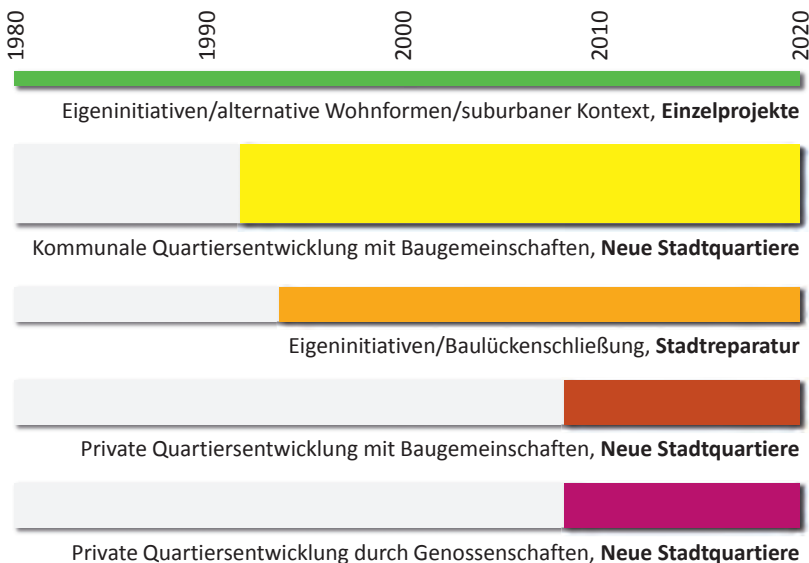
Leonhard Schenk

014

Baugemeinschaften haben längst ihren Exotenstatus verloren und sind heute als ein Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung bekannt. Sie stehen für eine Symbiose aus privaten und öffentlichen Interessen: der Schaffung von bezahlbarem, bedarfsorientierten Wohnraum und der Identifikation der Bewohner mit ihrem Haus und Quartier auf der einen Seite und für urbane Vielfalt, Maßstäblichkeit, Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten und für Widerstandsfähigkeit der Stadtstruktur auf der anderen Seite.

Dabei gab und gibt es mehrere Entwicklungsstränge: eine bottom-up-Entwicklung, in der aus der Bürgerschaft Ansprüche an die jeweilige Stadt formuliert werden und eine top-down-Entwicklung, in der aus der Verwaltung Ziele formuliert wurden, die eine engagierte Bürgerschaft ansprachen. Im Idealfall trafen und treffen beide zusammen, wie man bei vielen Projekten erkennen kann, zum Beispiel bei den älteren und jüngeren Tübinger Stadtquartieren.

GRAFIK UNTEN
Baugemeinschaftsprojekte,
Rück- und Ausblick
1980 bis 2020
(eigene Darstellung)



Ich möchte einen Rück- und Ausblick auf das Baugemeinschaftsschaffen anhand einer Zeitleiste vornehmen, die nach Einzelprojekten, Stadtreparatur/Baulücken und Neuen Stadtquartieren gegliedert ist. Die Betrachtungen sind nicht vollständig, es fehlen zahlreiche Meilensteinprojekte.

EINZELPROJEKTE

Die Wirtschafts- und Energiekrise der 1970er Jahre und das Scheitern der Großsiedlungsprojekte im sozialen Wohnungsbau waren einschneidende Ereignisse in der Stadtentwicklungspolitik. Gleichzeitig entstanden – auch unter Einfluss der Diskussionen der 1968er Bewegung – neue Konzepte für ökologische und gemeinschaftliche Wohnformen außerhalb der staatlichen Wohnraumfürsorge. Die Broschüre *selber & gemeinsam planen bauen wohnen* von Hartmann/Koblin/Näbauer, verlegt im Eigenverlag, stellte Ende der 1970er Jahre viele solcher Konzepte vor, insbesondere Beispiele aus den Niederlanden und Dänemark machten damals Furore.

Von echten, autonomen Baugemeinschaften war man noch weit entfernt. Bei einem frühen Beispiel, dem von 1971 bis 1974 realisierten Terrassenhaus „Schnitz“ der Stuttgarter Architekten Faller/Schröder/Schmidt, wurde die Eigentümergemeinschaft noch von einer etablierten Wohnungsbaugesellschaft betreut. Dennoch gilt das Projekt zu Recht als eines der ersten Beispiele des neuen selbstbestimmten Wohnens. Bei den Ökohäusern in der Corneliusstraße, die im Rahmen der IBA Berlin 1977 bis 1987 nach einem Konzept von Frei Otto entstanden sind, wurden unterschiedliche Architekten und Einzelbauherren innerhalb der Häuser zusammengewürfelt. Bekannt wurde auch der 1985 bis 1989 in einer GbR erfolgte Umbau einer früheren Nudelfabrik in Stuttgart-Rohracker von Dimo Haith.

Weitere frühe Beispiele finden sich unter anderem in Hannover, München und Hamburg. Auch die klassischen Architekturmagazine berichteten immer wieder von architektonisch gelungenen Baugemeinschaftsprojekten, wie zum Beispiel 1997 vom „DreiWohnHaus“ in München von Bernd Meyerspeer [1]. Das Bauen in der Gruppe wurde durch weitere Publikationen in Tageszeitungen, von Ministerien und Architektenkammern oder dem Buch Bauen in der Gruppe von Fuchs/Ort (2000) bekannter. Das zeigt sich bis heute in zahlreichen Gebäuden, die als Einzelinitiativen nicht direkt mit einer Quartiersentwicklung in Verbindung stehen müssen.

KOMMUNALE QUARTIERSENTWICKLUNGEN

Baugemeinschaften als Baustein der Stadtentwicklung sind ein Kind der 1990er Jahre. Hier waren es insbesondere die aufgelassene Militärräume im Südwesten Deutschlands, die nach der Deutschen Wiedervereinigung den Kommunen als Stadterweiterungsflächen zur Verfügung standen. Prototypisch waren die Südstadt Tübingen (Stuttgarter Straße/Französisches Viertel), in der eine „Stadt der kurzen Wege“ mit Mischnutzung, urbaner Vielfalt und Dichte in einer parzellierten Blockrandbebauung umgesetzt wurde, und das Freiburger Vauban-Quartier, das deutschlandweit und international als „Ökoquartier“ bekannt wurde.

In Tübingen lässt sich der Umsetzungsprozess als top-down beschreiben. Die Stadt erkannte schon früh, dass ihre Entwicklungsziele einer dichten und gemischt genutzten Stadtstruktur sich am besten mit dem damals neuen Instrument der Privaten Baugemeinschaft umsetzen ließen, denn viele der etablierten Wohnbauträger schreckten vor der kleinteiligen Parzellierung und der gefor-



derten Mischnutzung zurück oder konnten später nicht mit den deutlich niedrigeren Quadratmeterpreisen der Baugemeinschaften mithalten.

Im Vauban-Quartier wurde die Entwicklung bottom-up maßgeblich von dem Verein Forum-Vauban und einer hartnäckigen engagierten Bürgerschaft beeinflusst. Hier entstanden autofreie Quartiere, das erste Passivmehrfamilienhaus in Deutschland sowie zahlreiche weitere ökologisch geprägte Wohngebäude durch Baugemeinschaften und Baugenossenschaften.

Anfangs zaghaft, mittlerweile aber nachdrücklich bekennen sich immer mehr Städte zu Baugemeinschaften. Es gibt kaum noch ein Stadtentwicklungskonzept oder ein Wohnungsbauprogramm, das nicht von Angeboten für Baugemeinschaften spricht. Erfolgreich realisierte und 2007 im Wettbewerb „Architektur Zukunft Wohnen“ ausgezeichnet wurde beispielsweise die von der Stadt Karlsruhe initiierte Stadthausbebauung der Baugruppe 44 in der ehemaligen Dragonerkaserne. Die manchmal chaotische architektonische Vielfalt und Buntheit der frühen Quartiersprojekte weicht bisweilen einer Vielfalt in der Einheit und Einheit in der Vielfalt, wie zum Beispiel beim Bundesmodellprojekt St. Leonhards Garten in Braunschweig, wo gereifte Stadthäuser mit Klinkerfasaden eine langgestreckte, prägnante Platzanlage ausbilden [2].

BILD OBEN

Städtische Vielfalt und Dichte: Baugemeinschaften im Französischen Viertel, Tübingen (Foto: Leonhard Schenk)

[1] Vgl. Mütter, Katharina: Das Dreiwohnhäuser. Wohngebäude für drei Familien, Bauwelt Heft 25/1997, S.1450-1453

[2] Vgl. <http://www.braunschweig.de/stleonhardsgarten/> (Zugriff am 06.09.2013)



BILD OBEN

Vielfalt in der Einheit und Einheit in der Vielfalt im St. Leonhards Garten, Braunschweig (Foto: Gerd Kuhn)

BILD UNTEN

Berliner Baulückenschließung: URBANE LIVING 2, Berlin-Mitte, Architekten: abcarius + burns (Foto: Leonhard Schenk)

Die Liste kommunaler Quartiersentwicklungen mit Baugemeinschaften ist lang, eine Reihe interessanter Projekte werden wir im Rahmen der Veranstaltung noch kennenlernen.

STADTREPARATUR UND BAULÜCKENSCHLIESSUNG

Berlin spielte in der Baugemeinschaftsszene zunächst eine Außenseiterrolle, von der mittlerweile nichts mehr zu spüren ist. Mit dem Wegfall der Wohnungsbauförderung um die Jahrtausendwende war der Wohnungsneubau in Berlin beinahe zum Erliegen gekommen. Von 1997 bis 2005/2006 ging er von rund 30.000 Wohneinheiten auf rund 3.000 WE/Jahr zurück [3]. In diesem Zeitraum begannen Architekten – auch auf der Suche nach neuen Geschäftsmodellen – mit der Projektentwicklung von privaten Baugemeinschaften [4]. Die meisten dieser Baugemeinschaften sind im urbanen Umfeld zu finden und schließen mehr oder weniger große Baulücken.

Die Wohnarchitekturen sind in der Regel hochwertig und individuell gestaltet – was von vielen alteingesessenen Bewohnern als Provokation und „Gentrification, performed by Baugemeinschaften“ [5] verstanden wurde. Doch inzwischen hat der Berliner Senat die Leistungen von Baugemeinschaften als wertvollen Beitrag zu

innovativen Wohnkonzepten unter der Rubrik „Baulückenschließung, Stadtbild und Architektur“ anerkannt [6].

In der Publikation *Self Made City Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative* (2013), herausgegeben von Kristien Ring, AA PROJECTS und der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, sind über 120 Projekte aus den letzten 20 Jahren verzeichnet. Auch in der Baukulturdebatte können diese Projekte mithalten – so wurde beim Deutschen Architekturpreis 2011 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Bundesarchitektenkammer das Berliner Baugruppenprojekt BIGyard von Zanderroth Architekten gemeinsam mit Museen, Schulen und Kulturzentren ausgezeichnet.



[3] Vgl. <http://www.bmgev.de/mieterecho/mieterecho-online/dramatische-entwicklung-am-berliner-wohnungsmarkt.html> (Zugriff am 05.09.2013)

[4] Vgl. <http://www.zeit.de/2008/01/Baugruppen> (Zugriff am 05.09.2013)

[5] Vgl. <http://www.vonhundert.de/indexb540.html?id=297> (Zugriff am 06.09.2013)

[6] Vgl. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/de/festpreisverfahren/index.shtml> (Zugriff am 04.09.2013)

PRIVATE QUARTIERSENTWICKLUNG MIT BAUGEMEINSCHAFTEN UND NEUEN GENOSSENSCHAFTEN

Um 2008 zeichnete sich ein neuer Trend ab: private Quartiersentwicklungen durch Baugemeinschaften. Hier haben im bundesdeutschen Vergleich in Berlin tätige Architekten und Projektsteuerer mittlerweile eine Führungsrolle übernommen. In Planung und Realisierung sind derzeit gleich mehrere Großprojekte zwischen 55 und 220 Wohneinheiten [7].

Eines dieser Beispiele sind die „MetroPolis Baugemeinschaften“, die unter dem Slogan „urban und bezahlbar“ ein zusammenhängendes Stadtquartier erstellen, das aus 11 Häusern in fünf Baugemeinschaften besteht, die wiederum durch sieben Architekturbüros realisiert werden.

Insgesamt 180 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie ein Hotel mit 40 Zimmern beinhalten die drei geplanten Bauabschnitte am Berliner Gleispark zwischen Kreuzberg, Schöneberg und Tiergarten.

Initiiert wurde das Vorhaben durch eine Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsgesellschaft, die Grundstückskauf und Vermarktung durchführt und mit dem Baugemeinschaftspionier Andreas Stahl eine ihrer Wurzeln in Tübingen hat. Mit einem durchschnittlichen Fertigpreis von rund 2.500 Euro/m² Wohnfläche hat das Projekt bereits einen großen Achtungserfolg erzielt. Die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bauherren im Planungsprozess sind bei einem solchen Großprojekt nicht mit denen einer selbstinitiierten Baugemeinschaft zu vergleichen, was aber von den Beteiligten auf beiden Seiten durchaus nicht als Nachteil gesehen wird.

Parallel zu den privaten Quartiersentwicklungen

durch Baugemeinschaften ist der Trend, im Quartiersmaßstab zu denken und zu handeln, auch bei Genossenschaften zu erkennen. Die „Initiative Möckernkiez“ der Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG hebt den gemeinschaftlichen Charakter deutlich hervor: gemeinschaftliches und Generationen verbindendes Wohnen ist eines der erklärten Projektziele [8]. Gerd Kuhn wird auf dieses großemäßig mit „MetroPolis Baugemeinschaften“ vergleichbare Vorhaben näher eingehen.

Beide Projekte sehen sich als Teile der Stadt und nicht als ausgrenzende Gemeinschaften, und man darf den Fertigstellungen und insbesondere einem direkten Vergleich der nur wenige Gehminuten am Berliner Gleispark voneinander entfernten liegenden Quartiere gespannt entgegensehen.

[7] Vgl. Krämer, Stefan/ Kuhn, Gerd: Wohnen in der Stadt - Die Revitalisierung der städtischen Wohnfunktion in Deutschland, in: Wüstenrot Stiftung (Hg.): Neues Wohnen in der Stadt, Stuttgart/Zürich 2012, S. 25

[8] Vgl. <http://www.moekernkiez.de/ziele/> (Zugriff am 06.09.2013)

BILD UNTEN

MetroPolis Baugemeinschaften, Berlin: „urban und bezahlbar“ (Abb.: pro.b Berlin/Tübingen)





Kooperationsgemeinschaften: Herausforderungen für neue Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren

Gerd Kuhn

[1] Durch Stadtratsbeschluss vom 22.9.2010 und durch das Programm „Wohnen in München V“ vom 01.2.2012 wurde diese Quote festgelegt. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 24.7.2013 wurde schließlich das „Bestgebotsverfahren“, das aus einer Kombination von Preisangebot und Konzept gebildet wurde, in ein Festpreisverfahren umgewandelt.

[2] Vgl. Kuhn, Gerd/ Harlander, Tilman: Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands Hg. LBS Stiftung Bauen und Wohnen, Stuttgart 2010; Krämer, Stefan/ Kuhn, Gerd: Städte und Baugemeinschaften. Hg. Wüstenrot Stiftung. Stuttgart/ Zürich 2009.

[3] Vgl. Harlander, Tilman/ Kuhn, Gerd/ Wüstenrot Stiftung (Hg.): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies - Wohnungspolitik in Europa - Historische Analyse. Stuttgart/ Zürich 2012.

BILD

Genossenschaft Wagnis in München
(Foto Gerd Kuhn)

Seit über zwei Jahrzehnten entfaltet sich die neue Baugemeinschaftskultur in allen Teilen Deutschlands und im benachbarten europäischen Ausland. Baugemeinschaften haben sich unterdessen als dritte Säule der Wohnungswirtschaft etabliert.

Inzwischen lernen die Stadtverwaltungen, die Kooperation mit Baugemeinschaften zu schätzen und suchen durch Quoten deren Anteil in neuen Quartiersprojekten zu sichern. So soll zukünftig der Anteil für Genossenschaften und Baugemeinschaften an den auszuschreibenden Wohnbauflächen in den großen städtischen Siedlungsgebieten beispielsweise in München 20 bis 40 Prozent der gesamten Wohnbaufläche betragen. [1]

In den Baugemeinschaften selbst ist ein zunehmender Pragmatismus festzustellen; der Preis leichter Umsetzbarkeit war das Abklingen fantasiereicher und experimenteller Projekte. Mit dem inhaltlichen Pragmatismus ging auch eine Professionalisierung einher, die ihrerseits zur erwünschten Ausweitung des Kreises der Bauenden führte. [2]

Heute sind Baugemeinschaften mitten in der Gesellschaft angekommen; inzwischen sind es auch junge Urbaniten, Migrantenfamilien, Schwule und Lesben, Schwellenhaushalte und Wohlhabende, die gemeinschaftlich planen und bauen; es entstehen Mehrgenerationswohnhäuser und auch viele altershomogene Hausprojekte. Neben den privaten Baugemeinschaften erleben ihre Schwestern, die kollektiven Genossenschaften, ebenfalls eine beachtliche Zustimmung.

Obwohl das Bauen mit Baugemeinschaften eine Erfolgsgeschichte ist, dürfen wir uns gleichwohl nicht neuen Herausforderungen verschließen, denn die Zielsetzungen und gesellschaftlichen Anforderungen haben sich deutlich gewandelt. Es geht heute nicht mehr vorrangig darum, die Abwanderung junger gut ausgebildeter Familien aus den Städten zu verhindern und ökologische Pionierprojekte zu realisieren. Die große Herausforderung sehen wir eher darin, der sozialen Polarisierung in den Städten [3] zu begegnen und auch für einkommensschwache Personengruppen selbstbestimmte Wohnformen zu ermöglichen. Die neuen Quartiersentwicklungen werden zukünftig die Orte sein, an denen sich zeigen wird, zu welchem Beitrag die Baugemeinschaften und Baugenossenschaften zur Lösung dieser wichtigen Frage fähig sind.

Quartiere – und weniger Einzelprojekte – sind insbesondere jene Orte, in denen sich neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens entwickeln können. Es zeigt sich bereits heute, dass in jenen Quartieren, in denen Baugemeinschaften bisher eine tragende Rolle spielen, sehr stabile und lebendige Nachbarschaften entstanden sind. Welchen Beitrag können aber die Baugruppen zur zukünftigen sozialen Stadtentwicklung leisten? Eine dringliche Aufgabe in den Wachstumsregionen und Universitätsstädten ist heute zweifelsfrei



die Schaffung neuen und preisgünstigen Wohnraums (in den schrumpfenden Städten hingegen steht die Stabilisierung urbaner Milieus im Vordergrund). Fast täglich erscheint in einer Tageszeitung ein Bericht über die sehr angespannten Wohnungsmärkte. Dieser Wohnungsknappheit steht aber gegenüber, dass Bund, Länder und Gemeinden insgesamt über 600.000 Wohnungen verkauft haben (die meisten dieser Wohnungen waren ursprünglich staatlich gefördert): alleine letztes Jahr in Ostdeutschland 11.000 Wohnungen, in Baden-Württemberg 21.000 Wohnungen und in Bayern 32.000 Wohnungen. Es ist dringend notwendig, Strukturen zu entwickeln, die gewährleisten, dass sozialer Wohnraum dauerhaft bewahrt und dass gleichzeitig selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht wird. Doch eine Rückkehr zum alten, „sozialen“ Wohnungsbau kann heute keine Alternative mehr sein.

Den bürgerschaftlichen verorteten Baugemeinschaften und besonders den Wohnungsbaugenossenschaften wird aus diesen Gründen eine bedeutende Aufgabe zuteil. Es wird gerade auch für Baugemeinschaften wichtig sein, sich für neue Wege und Kooperationsformen zu öffnen, ohne dabei den Anspruch auf Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung aufzugeben. Erfreulicherweise gibt es inzwischen erste Modellprojekte bürgerschaftlicher Bauträgerschaft, die Wohnraum nach sozialen und ethischen Grundsätzen errichten. Es entstehen neue Kooperationsgemeinschaften, die das Potential haben, eine neue stadtbürgerliche Kultur zu begründen.

Neue Kooperationsgemeinschaften bilden sich inzwischen auf sehr unterschiedlichen Gebieten heraus und beruhen auf der Kultur des Teilens[4]. In manchen Städten wird der Stadtpark wieder zum öffentlichen Garten (vergleiche etwa die



BILD OBEN

Baugemeinschaft WohnreWir
Tremonia in Dortmund
(Foto Post & Welters Architekten)

BILD UNTEN

Baugemeinschaft Lebensort
Vielfalt in Berlin. Integratives
Wohnprojekt mit Schwulenbe-
ratungsstelle, Restaurant und
Demenzwohngemeinschaft
(Foto Gerd Kuhn)

[4] Vgl. Rauterbach, Hanno:
*Wir sind die Stadt. Urbanes
Leben in der Digitalmoderne*
Berlin 2013.



BILD OBEN

Urban Gardening auf dem
Tempelhofer Feld in Berlin
(Foto Gerd Kuhn)

BILD UNTEN

Urban Gardening im Karoli-
nenviertel in Hamburg
(Foto Gerd Kuhn)

[5] Vgl. Kuhn, Gerd/ Dürr,
Susanne/ Simon-Philipp,
Christina: Räume zum Leben.
Strategien und Projekte zur
Aufwertung des öffentlichen
Raums, Hg. v. d. LBS-Stiftung
Bauen und Wohnen. Stuttgart
2012.

„Eßbare Stadt“ in Andernacht); Büchertausch-
plätze finden sich in öffentlichen Verkehrsmitteln
oder im Straßenraum wieder, Cafés wandeln sich
zum gemeinschaftlich genutzten Arbeitsplatz.
Der öffentliche Raum des Quartiers wird Teil der
Wohnung. [5]

Die Kultur der neuen Kooperationsgemeinschaf-
ten tangiert auch die vielen neuen überwiegend
städtischen Wohnprojekte, die gesellschaftlich
orientiert sind und den scheinbaren Widerspruch
zwischen individuellem Wohnen und gemein-
schaftlichem Leben versöhnen. Wenn auch die
Handlungsfelder dieser neuen Wohnprojekte
sehr unterschiedlich ausgerichtet sind, beruhen
alle auf freiwilligen Kooperationsformen und
vermitteln zwischen Interesse und Empathie.
Wichtig ist festzustellen, dass sich privates Inter-
esse und Allgemeinwohl in diesen Projekten nicht
ausschließen, sondern sich gegenseitig bedingen.
Es erscheint eine paradoxe Entwicklung möglich:
Einerseits wird sich die Individualisierung weiter
verstärken, andererseits bilden sich neue Formen
der freiwilligen Kooperation und des gemein-
schaftlichen Zusammenwohnens und Zusam-
menlebens heraus.

Während es in kleineren Quartiersprojekten
schwierig ist, neben dem privaten und ge-
meinschaftlichen Wohnraum weitere Gemein-
schaftsprojekte zu realisieren, zeigen gerade die
neuen, sich auf dem Wege der Realisierung be-
findenden großen Quartiersprojekte ihre außer-
gewöhnlichen Potentiale.

Auf dem Hunziker Areal in Zürich-Nord beispie-
lsweise entsteht gerade das Wohnprojekt „mehr
als wohnen“, an dem 54 genossenschaftlich/ge-
meinnützige Wohnungsbau-träger beteiligt sind.
Bis Ende 2014 werden für Züricher Verhältnisse
äußerst preiswerte Wohnungen entstehen (drei
Zimmer für 2000 Fr); zusätzlich wird ein Fünftel
der Wohnungen mit Mitteln der Wohnbauför-
derung verbilligt und an anspruchsberechtigte
Haushalte vermietet. Etwa die Hälfte der über
400 Wohnungen ist für Familien vorgesehen.
Zudem sind Wohngemeinschaften mit bis zu

12 Zimmern möglich. So wird auch an Wohngemeinschaften 55+ gedacht. Weiter sind sogenannte Satellitenwohnungen vorgesehen, die den Nukleus eines privaten Wohnstudios inmitten gemeinschaftlicher Wohnflächen bilden. Mit den sehr vielfältigen Grundrissen der Wohnungen wird auf die heutige Ausdifferenzierung städtischer Lebensformen reagiert.

Auch in Berlin steht ein ähnliches Quartiersprojekt vor dem Baubeginn. Am Anhalterbahnhof entsteht ein ganzes Quartier – das Möckernkiez – durch eine neu gegründete Genossenschaft. Besonders die gemeinschaftlichen, ökologischen und sozialen Zielsetzungen dieser Genossenschaft sind beachtlich. So entsteht beispielsweise ein Kinderhaus mit 400 Quadratmeter, eine Kinderfreizeitanlage, ein Pavillion mit 900 Quadratmetern auf drei Etagen, ein öffentlicher Ort (außerhalb des Möckernkiez), ein Hotel als integratives Projekt mit „Meetingbereich“ und Restaurant, und 14 Gewerbebereiche. Statt Räume der Begrenzung oder Abschließung wird eine lebendige, offene Kooperationsgemeinschaft entstehen.

Im bürgerschaftlichen Planen, Bauen und Wohnen können wir demnach Entwicklungen feststellen, die auf Traditionen des gemeinschaftlichen Bauens aufbauen und sie stetig weiterentwickeln. Der Anspruch vieler Baugemeinschaften, ein Baustein der sozialen Quartiersentwicklung zu sein, erfordert heute allerdings eine Öffnung und Ausweitung bisheriger Strategien. So sollte eine neue Vielfalt sozialer Bauträger entstehen und Baugemeinschaften Teil dieser Entwicklung sein; es sollte eine Mischung selbstbestimmter Wohnformen im Eigentum und zur Miete ermöglicht werden; die bisherigen Experimente in der Trägerschaft und im ökologischen Bauen sollten um neue sozialorientierte Projekte erweitert werden. Erst wenn dies gelingt, kann sich das bürgerschaftlich geprägte selbstbestimmte Bauen und Wohnen in Baugemeinschaften langfristig als ein eigenständiger Weg etablieren.

BILD OBEN

Genossenschaft Möckernkiez mit integrativem Hotel in Berlin (Bildvorlage: Möckernkiez Berlin)

BILD UNTEN

Genossenschaft „mehr als wohnen“ in Zürich (Visualisierung Carol Egger)





Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei

Cord Soehlke

DIE TÜBINGER HISTORIE

Tübingen und die privaten Baugemeinschaften: inzwischen ist das ein bekanntes Tandem. Zusammen mit Freiburg gilt Tübingen als der deutsche Schwerpunkt für das Bauen in privaten Baugemeinschaften. Als historisch kann man das Thema aber kaum bezeichnen, es ist noch relativ jung. Zum ersten Mal tauchten private Baugemeinschaften 1993 als kommunale Absichtserklärung im Rahmenplan für die Südstadt-Entwicklung auf. Auf den ehemaligen französischen Garnisonsflächen sollte ein neuer Stadtteil entstehen, gemischt genutzt, bunt und städtisch – privates Bauen war ein Teil dieses Konzeptes. Bis 1997 entwickelten sich, ähnlich wie im Freiburger Quartier Vauban, die ersten Pionierprojekte. Gleichzeitig entstanden auch zahlreiche Bauträgerprojekte.

Im Jahr 1999 konnte man für dieses Nebeneinander von Bauträgern und Baugemeinschaften die erste Zwischenbilanz ziehen. In diesem Vergleich schnitten die Baugemeinschaften deutlich besser ab: Sie erwiesen sich als günstiger, ökologischer, gemischter, besser für's Quartier und meist auch architektonisch anspruchsvoller. Auf



dieser Grundlage entschieden Gemeinderat und Verwaltung, bei der Grundstücksvergabe für die nächsten Bauabschnitte der Südstadt einen stärkeren Schwerpunkt auf die Baugemeinschaften zu setzen. Das bedeutete keinesfalls eine endgültige Absage an die Bauträger, doch die Baugemeinschaften erhielten eindeutig den Vorrang.

Bis 2004 war auf diese Weise aus dem einstigen Exotenthema ein wichtiges Element der Tübinger Stadtentwicklung geworden, in den beiden Südstadtquartieren und darüber hinaus. Im Mühlenviertel, im Quartier Königsberger Straße, im Alexanderpark und in der Alten Weberei spielen Baugemeinschaften eine wesentliche Rolle, aber auch außerhalb dieser stadteigenen Entwicklungen sind Baugemeinschaften auf dem Markt unterwegs. Heute existieren etwa 160 Baugemeinschaften in Tübingen, die sich durch eine große Breite der Konzepte auszeichnen: von basisdemokratisch bis stark vorstrukturiert, von Low-Budget bis High-End-Ökologie, vom kleinen Dreifamilienprojekt bis zum prägenden Stadtbaustein.

Zumindest quantitativ sind Baugemeinschaften in Tübingen ein echtes Erfolgsmodell.

Aber warum? War es einfach Zufall? War es dem Druck eines grünalternativen Klientels zu verdanken? War es eine gute Lobbyarbeit der Architekten? Oder tatsächlich eine bewusste strategische Entscheidung der Kommune?

BILD UNTEN

Tübinger Südstadt in der Bauphase, Luftbild
(Foto Manfred Grohe)

BILD OBEN

Französische Straßennamen in der Südstadt



DIE HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG

Um die Frage nach einer möglichen Strategie zu beantworten, müssen wir den Blick zuerst auf die Herausforderungen richten, vor denen Tübingen in den letzten anderthalb Jahrzehnten stand. Sie unterscheiden sich kaum von denen anderer städtischer Wachstumsregionen. Vier wesentliche Aspekte sind hier zu nennen, die eng mit der Innenentwicklung zusammenhängen:

- Die Innenentwicklung hat sich von der planerischen Absicht zur prägenden planerischen Strategie entwickelt: Nicht allein aus ökologischen, sondern auch aus strukturellen, wirtschaftlichen und kulturellen Gründen werden die Projekte auf der grünen Wiese seltener. Auf Brachen und Baulücken findet nun eine Stadtreparatur statt,



die den Anspruch erhebt, für Familien und Stadtrückkehrer, Singles und Senioren zugleich attraktiv zu sein.

BILD OBEN

Blick aus einer Werkstatt in die Französische Allee

BILD UNTEN

Tübinger Südstadt, ruhige Wohnbauten

- Mit dieser Entwicklung steigen auch die Ansprüche an die neuen Stadtbausteine: Anstatt charakterarmer und austauschbarer Wohnmaschinen sind Quartiere gefragt, die sich durch Vielfalt, Mischung und Lebendigkeit auszeichnen. Es sind nicht allein die Interessenten, die dies wünschen, sondern auch die Städte selbst. Innenentwicklung kann dauerhaft nur gelingen, wenn der neue Stadtbaustein eine solide Infrastruktur anbietet, gute Verbindungen zum Bestand herstellt und neue Optionen eröffnet – kurzum, wenn er einen Mehrwert mit sich bringt, von dem auch das Umfeld profitiert.

- Damit ist auch die dritte Herausforderung der Stadtentwicklung verbunden: Innenentwicklung kann auch die Chance bieten, wieder eine integrativere Stadtentwicklungspolitik zu betreiben und sozialräumliche Grenzen zu durchbrechen. Während das Einfamilienhausgebiet oder die Trabantensiedlung von ihrer Sozialstruktur eher gleichförmig sind, bieten städtische Quartiere Rahmenbedingungen für Heterogenität und Vielfalt. Gezielte Interventionen werten Stadtteile auf, machen sie für neue Gruppen attraktiv und bieten auch unteren Einkommensschichten die Möglichkeit zur Eigentumsbildung.

- Und schliesslich die vierte Herausforderung: Heutige Städte können es sich nicht mehr leisten, eine Politik zu betreiben, die einen statistisch prognostizierten Bedarf gewissermaßen paternalistisch zu befriedigen versucht. Eine moderne Stadtpolitik hat nur dann eine Chance auf Erfolg, wenn sie lokale Akteure einbindet und Möglichkeiten zur aktiven Teilhabe und Partizipation anbietet.

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung sollten wir Baugemeinschaften nicht als solitäre Einheiten begreifen, sondern als Teil der Stadt. Wir müssen uns fragen, was Baugemeinschaften zu einer lebenswerten Stadt beitragen können. Wie kann es zum Beispiel gelingen, die Brachen und Lücken im städtischen Gewebe zu lebendigen Orten umzubauen, die für eine große Bandbreite von Personen attraktiv sind; Orte, die einen Mehrwert für ihre Umgebung anbieten, die vielfältig genutzt und sozial gemischt sind; Orte, die nicht von oben verordnet, sondern bürgerschaftlich entwickelt werden?

BAUGEMEINSCHAFTEN ALS INSTRUMENT

Selbstverständlich kann diese Aufgabe auch nur mit den konventionellen Mitteln des Bauens, etwa mit Bauträgern und Wohnungsbaugesellschaften bewerkstelligt werden. Doch die Erfahrungen der letzten Jahre lassen die berechtigte Vermutung aufkommen, dass es schwieriger sein dürfte, diese Ziele ohne Baugemeinschaften zu verfolgen. Dies liegt daran, dass Baugemeinschaften von sich aus Eigenschaften mitbringen, die sie zu sinnvollen Instrumenten einer neuen Stadtentwicklungspolitik machen.

- Bei einer starken Nachfrage nach Wohneigentum erweisen sich Baugemeinschaften als ein wichtiges Werkzeug, um diesen Traum auch für



LINKE SEITE

BILD 1

Tübinger Südstadt,
Wohnstraße

BILD 2

Tübinger Südstadt,
Wohnstraße

BILD 3

Tübinger Südstadt, Nutzungs-
mischung im Erdgeschoss an
der Bundesstraße

BILD 4

Tübinger Südstadt, Nutzungs-
mischung im Erdgeschoss in
einer Wohnstraße

potentielle Bauherren mit geringem und mittlerem Einkommen bezahlbar zu machen. Neben den unverzichtbaren kommunalen liegenschaftlichen Strategien garantieren Baugemeinschaften reelle Wohnpreise, die nicht alleine durch den Markt und das Bauträgergeschäft bestimmt werden. Bemerkenswert ist es, dass sie das Wohnungssegment zugleich nach oben hin öffnen. In den Tübinger Projekten zum Beispiel ist es inzwischen selbstverständlich, dass auch viele Interessenten mit vergleichsweise hohem Einkommen Baugemeinschaften bevorzugen. Die Aussicht, ein individuell zugeschnittenes Bauprojekt inmitten eines urbanen Umfelds zu verwirklichen, erscheint überaus reizvoll. Dadurch entsteht Tür an Tür, Wand an Wand ein gemischtes soziales Umfeld.

- Baugemeinschaften sind in der Lage, Bürger zu Akteuren der Stadtentwicklung zu machen: Wer sein Gebäude mitkonzipiert und mitplant, übernimmt auch Verantwortung für sein Umfeld.

- Baugemeinschaften produzieren bauliche und strukturelle Vielfalt: Die Bandbreite an Typologien und architektonischen Konzepten ist deutlich höher als im konventionellen Städtebau; eine Parzellierung muss nicht erzwungen werden, sondern ergibt sich aus dem Prozess heraus.

- Baugemeinschaften fördern soziale, ökologische und städtebauliche Innovationen. In den letzten anderthalb Jahrzehnten haben sich die Projekte stetig entwickelt. In Tübingen waren es Baugemeinschaften, die das erste Plusenergiehaus gebaut haben; sie haben die meisten Gewerbenutzungen angesiedelt; sie haben neue Konzepte des gemeinsamen Wohnens erfunden; sie haben neue Formen der gemeinsamen Entwicklung von größeren Bereichen ermöglicht; sie haben auf schwierigen Brachen Starterprojekte bewerk-



RECHTE SEITE

BILD 1

Tübinger Südstadt, Wohnen in den ehemaligen Pferdställen, Erschließungsgasse

BILD 2

Tübinger Südstadt, Wohnen in den ehemaligen Pferdställen, Hinterhof

BILD 3

Tübinger Südstadt, Wohntrasse mit mediterranem Flair



LINKE SEITE

BILD 1

Tübinger Südstadt, Innenhof eines Wohnblocks

BILD 2

Tübinger Südstadt, Innenhof eines Wohnblocks

BILD 3

Tübinger Südstadt, Wohntrasse mit mediterranem Flair



stellt und auf diese Weise den herkömmlichen Wohnungsmarkt mit neuem Leben erfüllt.

- Und nicht zuletzt gilt: Baugemeinschaften sind kein Subventionstatbestand und auch kein modisches Ramschprodukt. Ihr Wert ist inzwischen bekannt, bei der Planung spielen langfristige Nutzbarkeit und nachhaltige Qualität eine große Rolle. Dies spiegelt sich auch in der Nachfrage und der Finanzierbarkeit wieder: Banken verleihen gerne Kredite an Baugemeinschaften, die Preise für entwickelte Grundstücke müssen auch nicht subventioniert werden, sondern bewegen sich im üblichen Rahmen. Damit erscheinen Baugemeinschaften als nahezu ideale Partner, um eine kleinteilige, innovative und lebendige Stadtentwicklung zu ermöglichen.

NUR LICHT, KEIN SCHATTEN?

Auch Baugemeinschaften haben ihre Vor- und Nachteile. Zum Einen erfordert die Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften einen erklärten politischen Willen und ausgefeilte Konzepte bei Planung, Vermarktung, Parzellierung, Bauablauf und Rechtskonstruktion – Tübingen hatte die Chance, über einen längeren Zeitraum solche Konzepte zu entwickeln und immer wieder zu verbessern. Im Vergleich zu Bauträgern und Wohnungsbaugesellschaften offenbaren Baugemeinschaften aber noch einige Schwächen: Die Verknüpfung von Baugemeinschaften mit sozialem Wohnungsbau etwa steht noch am Anfang; für größere Aufgaben und finanzielle Stabilität scheinen Bauträger oft besser aufgestellt zu sein; auch lässt manche architektonische Gruppenentscheidung in gestalterischer Hinsicht einiges zu wünschen übrig. Dennoch kann in Tübingen nach anderthalb Jahrzehnten eine durchweg positive Bilanz gezogen werden: Ohne die starke Rolle der Baugemeinschaften in der Stadtentwicklung hätten sich nicht nur die neuen Quartiere, sondern letztlich das gesamte Stadtbild und auch die soziale Struktur Tübingens anders entwickelt – vermutlich sozial unausgewogener, weniger bunt und weit weniger innovativ.



RECHTE SEITE

BILD 1

Tübinger Südstadt, Innenhof
eines Wohnblocks

BILD 2

Tübinger Südstadt,
Wohnstraße

BILD 3

Tübinger Südstadt, Quar-
tiersfest





Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Wien

Robert Temel

Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben in Österreich und besonders in Wien eine lange Tradition. Die ersten Projekte entstanden in den 1960er Jahren im Westen Österreichs. Architekten wie Eilfried Huth, Fritz Matzinger und Ottokar Uhl wurden zu Protagonisten des partizipativen Wohnbaus. Ende der 1970er Jahre erreichte die Thematik auch den Osten Österreichs und Wien mit Uhls partizipativ geplantem „Gemeindebau“ (kommunalem Wohnbau) in der Feßtgasse in Wien-Ottakring. Kurz danach entstanden die ersten echten Baugruppen – das waren von den zukünftigen BewohnerInnen selbst initiierte Wohnprojekte, die teils im Neubau, teils als Sanierung realisiert wurden. Die Konjunktur der Mitbestimmung war einerseits eine Folge der innerdisziplinären Auseinandersetzung mit Entwurfsmethoden, andererseits jedoch vor allem Resultat der gesellschaftlichen Emanzipationsbewegungen jener Zeit: Das Bauen, insbesondere der Wohnbau und die Stadtentwicklung, sollten als wichtige Aufgabe des demokratischen Gemeinwesens selbstverständlich auch demokratisch verfasst sein und betrieben werden. Das betraf sowohl die großmaßstäbliche Ebene, beispielsweise kommunale Planung, als auch die kleinmaßstäbliche Ebene des einzelnen Wohngebäudes, seines Umfelds und der darin befindlichen Wohnungen, auf der es um die selbstbestimmte Gestaltung des eigenen Lebensraums ging.

DIE LEERE NACH DER KONJUNKTUR

Bis 2000 entstanden in Wien etwa zwanzig Wohnprojekte-Häuser. Verglichen mit der gesamten Wohnbauproduktion, waren es nur wenige Pionierprojekte. Diese hatten jedoch durchaus Auswirkungen auf die „konventionelle“ Wohnbauproduktion. Die im geförderten Wohnbau tätigen Bauträger übernahmen nach und nach Elemente der Mitbestimmung auf organisatorisch

und technisch einfachem Niveau, sodass diese einfache Form von Partizipation heute Allgegenwart ist. Große, erfolgreiche Projekte wie die sogenannte Sargfabrik beeinflussten mit ihrer Angebotsvielfalt und Urbanität den gesamten Wiener Wohnbau, sodass heute etwa Gemeinschaftsräume und attraktive Freiräume selbstverständlicher Teil sehr vieler neuer Wohnbauten sind.

Die Sargfabrik war das bekannteste Projekt jener Zeit und zugleich das letzte: Im Jahr 2000 wurde der zweite Teil, die Miss Sargfabrik, in unmittelbarer Nähe des Stammprojektes in Wien-Penzing eröffnet. Fast zehn Jahre lang war dann Pause. Während in einigen deutschen und Schweizer Städten das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens boomte, war es in Österreich zu einem vorläufigen Ende gekommen.

Erst 2009 konnten die ersten neuen Wohnprojekte Wiens eröffnet werden: Zwei Frauenwohnprojekte – [ro*sa] Donaustadt und [ro*sa] Kalypso – sowie B.R.O.T. Kalksburg, ein Folgeprojekt einer christlichen Baugemeinschaft aus den 1980er Jahren, waren die Pioniere der zweiten Konjunktur des gemeinschaftlichen Wohnens. Seither entstanden weitere Projekte, einige sind derzeit in Planung. Wie bereits in den 1980er und 1990er Jahren wurde diese „neue“ Partizipationsbewegung anfangs vorrangig von zivilgesellschaftlichen Bewegungen getragen und nur in geringem Ausmaß von Wohnungswirtschaft und Politik thematisiert, auch wenn Kooperationen und Wechselwirkungen zunehmen.

Einen Schritt weiter geht die jüngste Entwicklung, die Vergabe von Grundstücken in Stadterweiterungsgebieten an Baugemeinschaften, die direkt von der Stadt oder von einer Entwicklungsgesellschaft in ihrem Eigentum betrieben wird. Das erste Mal konnte diese Vorgangsweise in der ersten Phase der Seestadt Aspern umgesetzt werden.

DAS BEISPIEL SEESTADT ASPERN

Die Seestadt Aspern ist das wichtigste Stadterweiterungsgebiet Wiens. In den kommenden Jahren sollen hier rund 20.000 Menschen ihre Wohnung finden, etwa 25.000 Arbeitsplätze sollen entstehen. Die Seestadt liegt an einer Verbindungslinie zur slowakischen Hauptstadt Bratislava, an einer U-Bahnlinie und zugleich nahe am Grün, unweit des Nationalparks Donauauen. Von Beginn an stellte sich die Entwicklungsgesellschaft der Seestadt, die Wien 3420 Aspern Development AG, die öffentliche Eigentümerin hat, höchste stadtplanerische Ansprüche – hier sollte ein zukunftsträchtiges Stadtviertel mit zeitgemäßen Mobilitätskonzepten, qualitativ hochwertigen öffentlichen Räumen und gemischten Nutzungen entstehen. Dieser Zugang ist deshalb besonders bedeutsam, weil Wien mit seinem umfangreichen Programm des geförderten Wohnbaus beim Wohnen zwar höchste Qualität erreicht, doch nur wenige der neuen Wohnsiedlungen haben einen urbanen Charakter. Um neue Stadtteile wie Aspern urban zu machen, braucht es zusätzliche, über den hochwertigen Wohnbau hinausgehende Anstrengungen.

Ein besonderes Ziel ist dabei die städtebauliche Kleinteiligkeit: Die Gebäude in der Seestadt sollten nicht riesige, monotone Anlagen sein, sondern vielfältige, überschaubare, abwechslungsreiche Häuser mit ebensolchen Freiräumen. Eine solche urbane Kleinteiligkeit erreicht man einerseits durch Nutzungsmischung; andererseits dadurch, dass die Gebäude nicht nur durch große gemeinnützige Bauträger errichtet werden – diese neigen von sich aus dazu, große Gebäude zu bauen –, sondern auch durch kleine und innovative Bauträger. Das sind in Wien die Baugemeinschaften: Einige Leute mit dem Wunsch, die eigene Wohnsituation zu verbessern, tun sich

zusammen – Familien, Einzelpersonen, Junge und Alte. Meist entsteht so eine Gruppe, die 15 bis 40 Wohnungen braucht, doch es gibt auch größere Projekte. Die Gruppe gründet zusammen einen Träger (etwa einen Verein), beauftragt eine Architektin oder einen Architekten, erwirbt ein Grundstück und baut darauf das eigene Wunschwohnhaus.

BAUGEMEINSCHAFTEN IN DER SEESTADT ASPERN

In der Seestadt Aspern wurde 2011 erstmals in Wien ein ganzes Baufeld für etwa 170 Wohnungen nur für Baugemeinschaften reserviert. In einem eigens dafür zugeschnittenen zweistufigen Bewerbungsverfahren konnten sich Gruppen melden, die hier ihre Wohnhäuser bauen wollen. Eine Jury suchte aus den insgesamt sieben Bewerbungen fünf Gruppen anhand ihrer Konzepte aus, die dann in einer zweiten Verfahrensphase gemeinsam die Grundstücke für ihre jeweiligen Gebäude abgrenzten, ihre Architekturentwürfe aufeinander abstimmten und einen gemeinsamen grünen Innenhof planten.

Das Baufeld war zunächst nicht parzelliert, sondern jeder Gruppe wurde anhand ihrer Wünsche eine ungefähre Lage am Baufeld zugewiesen. Dann mussten die Gruppen jeweils ihre Architekturprojekte ausarbeiten und mit den anderen abstimmen, um so die genaue Gebäudeposition, das Ausmaß des jeweiligen Grundstücks und freizuhalten Bereiche für Belichtung und Erschließung festzulegen. So entwickelten sich auf diesem Baufeld nicht allein fünf unterschiedliche und innovative Wohnbauprojekte; diese Projekte wurden auch in einem intensiven Prozess gemeinsam geplant und bilden somit ein räumliches Ensemble, wie es sonst in Wiener Stadterweiterungsgebieten unbekannt ist. Eine sechste Gruppe konn-

te sich unweit des Baugemeinschafts-Baufeldes ein Grundstück sichern, sodass insgesamt nun 200 Baugemeinschafts-Wohnungen in der ersten Phase der Seestadt Aspern entstehen werden. Von 2014 bis 2015 werden die Baugemeinschaften ihre neuen Häuser in der Seestadt Aspern beziehen. Parallel zur Planung suchten die Gruppen weitere Mitglieder und entwickelten ihre Gemeinschaften, also die zukünftige Nachbarschaft, und sie formierten sich in rechtlicher Hinsicht.

RECHTSFORMEN DER WIENER BAUGEMEINSCHAFTEN

Eine Besonderheit der Wiener Baugemeinschaften ist, dass sie großteils andere Rechtsformen anwenden, als man sie aus deutschen und schweizerischen Städten kennt. Zusammen mit der Tatsache, dass Wiener Baugemeinschaften bisher fast ausschließlich im Rahmen des geförderten Wohnbaus entstanden, kann man dies als ein spezifisches Wiener Modell des gemeinschaftlichen Bauens bezeichnen. Während in Deutschland gemeinschaftliches Wohnen vorrangig im Wohnungseigentum entsteht und teilweise durch neue Genossenschaften betrieben wird, ist ersteres in Wien selten und zweiteres bisher leider völlig unbekannt. Aktuell gibt es drei rechtliche Formen, die von Baugemeinschaften genutzt werden:

1. DAS HEIMMODELL

Dieses Modell wurde in den 1980er Jahren von Projekten wie der Sargfabrik und B.R.O.T. erfunden, um als Gruppe einen möglichst großen Handlungsspielraum zu besitzen und gleichzeitig das Eigentum am Projekt nicht zu individualisieren, sondern gemeinschaftlich zu halten. Dazu gründen die Baugemeinschaftsmitglieder einen Verein, der Eigentümer des Gebäudes ist oder dieses mittels eines Gesamtmietvertrages als

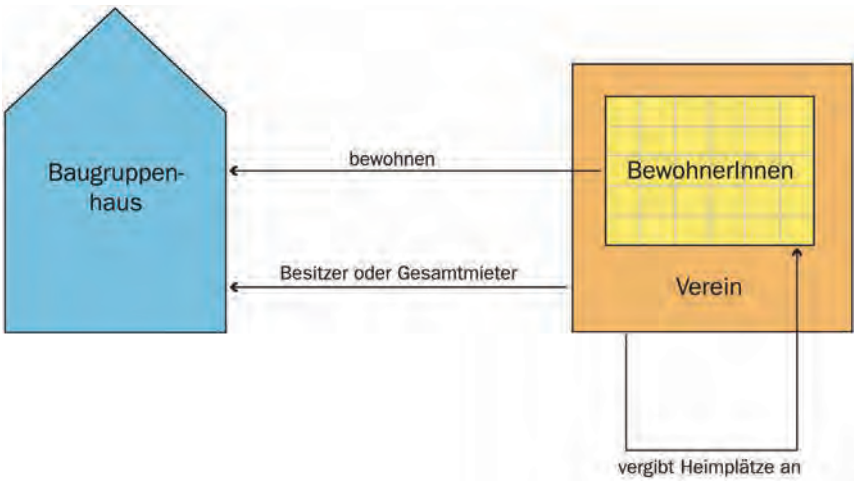
Ganzes von einem gemeinnützigen Bauträger mietet. Der Verein betreibt in diesem Gebäude ein Wohnheim, dessen Heimplätze er an seine Mitglieder vergibt. Die Mitglieder sind somit gleichzeitig „Vermieter“ (gemeinschaftlich als Vereinsmitglieder) und „Mieter“ (individuell als Heimbewohner). Drei der Asperner Projekte werden als Heime errichtet.

2. DAS MIETMODELL

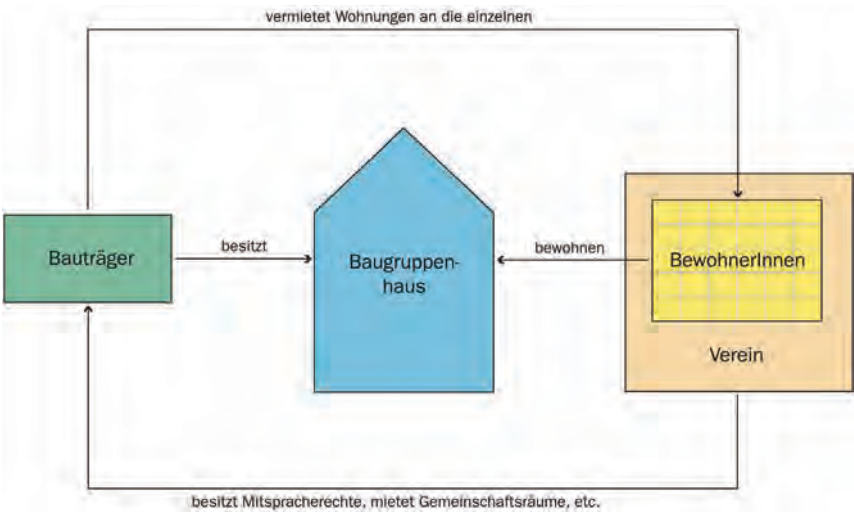
Das geringste Risiko, aber gleichzeitig auch den geringsten Entscheidungsspielraum bietet das Mietmodell – es ist dem Mieten im konventionellen Wohnbau ähnlich. Die Mitglieder des Wohnprojektes mieten jeweils einzeln von einem gemeinnützigen Bauträger Wohnungen im gemeinsamen Haus. Das Haus wurde von der Gruppe zusammen mit diesem Bauträger entwickelt und geplant. Gleichzeitig bilden die Mitglieder einen Verein, der besondere Vereinbarungen mit dem Bauträger eingeht, etwa hinsichtlich eines Vorschlagsrechtes für neue Mieter oder des Betriebs von Gemeinschaftsräumen. Zwei Asperner Gruppen verwenden dieses Modell.

3. DAS WOHNUNGSEIGENTUMSMODELL

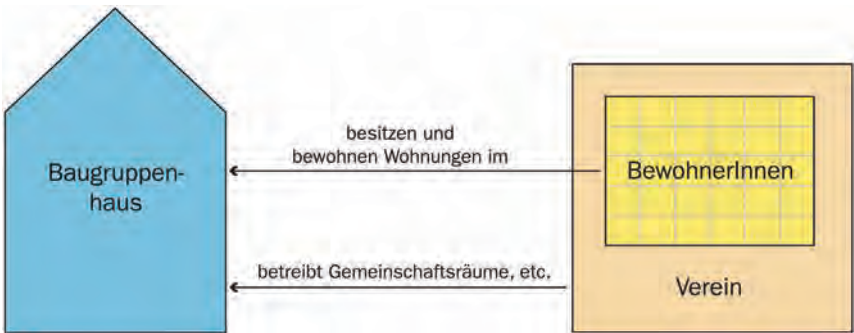
Das in Deutschland am weitesten verbreitete Modell ist in Wien jedenfalls derzeit massiv unterrepräsentiert: In Aspern plant nur eine von sechs Gruppen ihr Gebäude im Wohnungseigentum. Dabei entwickelt und plant die Gruppe zusammen ihr Gebäude und erwirbt dann die einzelnen Wohnungen jeweils individuell im Wohnungseigentum. Gleichzeitig wird ein Verein der EigentümerInnen gebildet, der beispielsweise Gemeinschaftsräume betreibt.



GRAFIK OBEN
Das Wohnheim im Gemein-
schaftseigentum,
Grafik: Robert Temel



GRAFIK MITTE
Mietmodell, Bauträger als
Eigentümer,
Grafik: Robert Temel



GRAFIK UNTEN
Wohnungseigentumsmodell,
Einzeleigentum,
Grafik: Robert Temel



“Baugruppen” as a tool for neighbourhood improvement

Laura Weeber

032

IN THE WALLISBLOK PROJECT 96 DILAPIDATED SMALL RENTAL APARTMENTS TURNED INTO 40 RENOVATED OWNER INHABITED DWELLINGS IN A NOTORIOUSLY BAD AREA IN ROTTERDAM.

The Wallisblok is in Spangen, a neighbourhood built in the 1930s, just outside the 19th-century city expansion of Rotterdam. Early this century many of the poor neighbourhoods in the country were in such a bad state it was generally acknowledged that a lot of money should be reserved to improve these areas thoroughly and with long-term effect. Therefore not only the dilapidated buildings should be improved or replaced, it was also necessary to aim for a better social mix with more middle-class and native residents: Gentrification. With Rotterdam being a real workers city, it counted the most of these so called ‘Hotspots’. Municipalities were already investigating to find out how to involve private parties in urban renewal: Bonding residents to their neighbourhood by selling them rental houses, subsidize renovation of privately owned buildings and other small scale initiatives that can be marked as ‘Gentrypuncture’.

These two developments lead to the willingness to seriously invest money in problematic areas AND to a focus on owner participation as an instrument for gentrification such as privately commissioned housing and collectively commissioned housing.

In the early years of this century Spangen was the most notorious neighbourhood of Rotterdam. Throughout the country it was known for drug-related trouble, prostitution, fast alteration of inhabitants, of run-down properties and slum landlords. It was a no-go area.

Until that moment the usual approach to improve a neighbourhood with so many social problems was to break down the old houses and to replace then with proper family houses, while chasing away the unwanted population in the process. In fact they already started by breaking down the blocks opposite the Wallisblok. But the developer of the site was not in a hurry to start building because it was impossible to sell houses in this area.

The Wallisblok was certainly a candidate for demolition too. The overall condition of the building was very poor, the foundation of wooden pales

BILD LINKS
Wallisblok vor Umbau

BILD RECHTS
Wallisblok, Luftaufnahme



had shifted causing many houses to tilt. Window frames were rotten and the whole back façade was falling apart. Many houses were empty and closed with steel fences. Each house contained three or four dwellings of approximately 45 square meters, unfit to house families.

From a cultural historic view demolition these days is no longer a very popular solution. Spangen was built after a plan by Verhagen in 1917. This plan with its very symmetrical layout was considered a modern answer to the growing demand for workers' housing. One of the novelties was the implication of communal gardens. Famous architects and artists like Oud, Brinkman, Berlage and Theo van Doesburg contributed to the design. The Justus van Effen block by architect Michiel Brinkman is world-famous.

Though not an official monument the architecture of the Wallis Blok certainly contributed to the overall former quality of the old neighbourhood. The situation in Spangen was really urgent. The project leader of urban renewal of Spangen, Ditty Blok, investigated the possibility to renovate the block rather than to demolish it. She commissioned Frans van Hulten of Steunpunt Wonen and urban renewal architect Ineke Hulshof to investigate the condition of the Wallisblok. Steunpunt Wonen (now called Urbannerdam) is a consultancy that advises municipalities, housing organisa-

tions and collectives on matters of urban renewal. They made a feasibility study for the renovation of the block. They calculated that the total required investment was equal to the estimated value after redevelopment. This was not including the cost of purchasing the property and the costs of improving the rotten foundations. Even if a developer or a housing corporation would bother to make this investment: Who would want to live there after all? It was unlikely that the once improved dwellings would be sold or that they would be rented to people so that the entire process would have a positive effect on the area. Spangen needed a different group of inhabitants. People with businesses and jobs, who would be owners of their houses, who would be committed to their neighbourhood, who would live there for a longer period.

THE SOLUTION

In order to lure these people to Spangen the team proposed to make an offer you cannot refuse: They came up with the idea to offer the houses for free.

They convinced the authorities that in the end it would be in the interest of Spangen to buy all the houses in the block and to sell them symbolically for one Euro to individuals who were willing to invest in a house in this no-go area.

The idea of getting a house for free generated

BILD LINKS
Wallisblok, Eckansicht

BILD RECHTS
Straßenfest am Wallisblok



a lot of publicity. Another unique selling point was the aspect of 'designing your own house'. Until recently an unknown phenomenon in the Netherlands, where building is traditionally done by developers and housing corporations.

There was a public briefing about the project that attracted more than 400 people. In this briefing the conditions for the deal were made clear:

- Participants are to invest in the renovation of their house. (± 1000 Euro per square meter)
- Renovation should be carried out up to the level of new building standards
- All houses must be renovated collectively as one project
- Building must start within a year
- Buyers have an obligation to live in the house in person for at least two years

After this briefing only 20 families dared to sign up as serious participants. Fortunately within a few months enough participants joined to start the developing process.

The buyers association 'De Dichterlijke Vrijheid' (poetical freedom) was founded. It became the official commissioner of the project. In a very short time a lot of collective decisions about the renovation had to be made.

To organize a fluent decision-making all participants were divided into work groups. Making well use of everyone's professional skills several groups were formed: A financial committee, an event committee, a garden and public space committee, a publicity committee, a 'do-it-yourself' committee and a building committee.

All the committees prepared proposals concerning the collective aspects of the project for the General Members Assembly that took place every month.

It was vital that most agreements were made before the housing units were distributed. During the collective decision-making nobody knew where in the block he or she would get their dwelling so voting was motivated by public interest rather than private interest. This guaranteed a swift democratic process, in which decisions about the communal garden, roof terraces and shared costs were made.

Finally came the distribution scheme of the dwellings Steunpunt Wonen. The architect made an inventory of all the desired volume options: A desired amount of units (45 square meters), ground floor with garden or apartment with roof terrace, orientation/position in the block.

Without too much fitting and shifting the team came up with a scheme that was to everybody's contentment. About half the dwellings consisted of a whole plot of four units. Other plots were divided in smaller ground floor dwellings and apartments. All have their own front door at the street. Owners of an apartment can access the communal garden through a gate.

From that moment on everybody started to design their homes. Individual choices were made about the floorplans, the size of balconies, the size and type of windows in the new back façade and about the level of completion: Empty shell or full finished dwelling.

The whole process from initiative in 2004 to completion in 2007 was relatively swift for a Bau-

BILD LINKS
Wallisblock, Modell des
Innenhofs

BILD RECHTS
Tür an Hauptstraße



gruppe. The fact that there was a deadline and a strict frame of conditions contributed to this fact. But the process was also fluent because of the organisation of the collective process in which the collective decisions were made before the units were distributed and a smart tender system which allowed the participants to plan the interior of their houses even after the tender.

In the end the municipality invested € 4.700.000 totally of which: € 3.713.000 for acquisition of the building and € 987.000 for repairs of the foundation and relocation expenses for tenants who were provided with alternative accommodation. The Collective paid € 5.000.000 for the renovation (average of € 125.000 per household). The Wallis Blok project helped to improve the reputation of Spangen. Inspiring housing corporations to renovate more blocks, Project developers became confident to finally built new housing on the empty spots. Spangen is no longer a "Hot Spot": It is a safe neighbourhood. It has a better mix of house owners and renters, it is full of families with children.

The inhabitants of the Wallisblok want to stay if possible. In the last seven years six out of 40 families have moved out because of divorces, deaths or other usual reasons. Some residents of the Wallisblok are active in neighbourhood activities. They participate in planning and designing public space. For instance they organised a flock of sheep to graze the public green areas three times a year.

The project of the Wallisblok has shown that Collective Private Commissioning can be a tool for neighbourhood improvement. The whole collective process generates an instant social cohesion, it facilitates building houses for a niche market (very small and very large dwellings, in home studios and practices), it improves the differentiation of dwellings in a residential area and it enables first-owners on the housing market to buy a house (cost-price instead of market value). And it generates better quality dwellings than mass housing, since private commissioners are super critical clients.



RECHTE SEITE

BILD 1

Modell eines Einzelhauses

BILD 2

Entkernte Gebäudestruktur

BILD 3

Wallisblok, Detail der
Innenhoffassade

BILD 4

Wallisblok, Innenhof



HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen

Angela Hansen

036



BILD OBEN

Virchowstraße 80, Baugemeinschaft Stattschule eG.
Architekten: Tietz Trommer
+ Partner



BILD UNTEN

Kleiner Schäferkamp 19, Baugemeinschaft Womms e.V.,
19 Wohnungen. Architekten:
Hartfil Trautmann, Hörter

ALLGEMEINES ZUR BAUGEMEINSCHAFTS-FÖRDERUNG

Hamburg fördert seit mehr als 25 Jahren Bau- und Hausgemeinschaftsprojekte. Seit 2003 steuert die Agentur für Baugemeinschaften, angesiedelt in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, die verwaltungsinternen Fachaufgaben. Die Agentur ist die zentrale Anlaufstelle für Baugemeinschaften, die Baugemeinschaften können sich hier registrieren lassen. Die Agentur berät interessierte Gruppen hinsichtlich der Verfahrenswege und der Förderungsbedingungen, unterstützt Baugemeinschaften bei der Grundstückssuche und vergibt städtische Grundstücke an Baugemeinschaften.

Es ist das ausdrückliche Ziel der Politik und des Hamburger Senats, Baugemeinschaften weiter zu fördern. Es wird weitsichtig und im Sinne einer guten Zukunft der Stadt Hamburg gehandelt, wenn den Bürgern neben den beiden „klassischen“ Komponenten Mietwohnungsbau und Eigenheimbau auch ein Angebot für Baugemeinschaftsinteressierte unterbreitet wird.

Hamburg hat sich zum Ziel gesetzt, den Baugemeinschaften einen Anteil von 20 Prozent der verfügbaren städtischen Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau anzubieten.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach einem Verfahren, das von vier Einrichtungen festgelegt wird: einerseits von der Finanzbehörde im Gespräch mit dem Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen, andererseits von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit der Agentur für Baugemeinschaften.

Bei hoher Nachfrage für ein Grundstück führt die Agentur für Baugemeinschaften ein Auswahlverfahren nach festgelegten, transparenten

stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Kriterien durch. Dazu wird seit Sommer 2013 ein standardisiertes Bewerbungsformular verwendet, welches die wesentlichen Fakten und Angaben der Bewerber und ihres Konzeptes zusammenfassend darstellt. Es soll einerseits den Bewerbungsaufwand für die Baugemeinschaften reduzieren und andererseits eine bessere Vergleichbarkeit der eingehenden Bewerbungen für die Agentur ermöglichen.

Für Baugemeinschaften existiert in Hamburg ein eigenes Förderprogramm (Förderrichtlinie Baugemeinschaften) der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg, www.ifbh.de). Dieses Förderprogramm gewährt Darlehen und Zuschüsse bei genossenschaftlichen Projekten.

ZUR ENTWICKLUNG IN DER HAFENCITY

Zu Beginn der Entwicklung der HafenCity entstand in dem westlichen Bereich des neuen Stadtteils eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe.

Der Anteil an geförderten Wohnungen war hier allerdings sehr gering. Für Baugemeinschaften gab es keine Quoten und keine ausdrückliche Aufforderung zur Abgabe von Bewerbungen. Dennoch konnten sich einige Eigentumsbaugemeinschaften aus eigener Kraft etablieren. Die Projektrealisierung erfolgte bei fast allen Projekten jedoch ohne die Beteiligung der Agentur für Baugemeinschaften.

Für die östliche HafenCity und insbesondere das Quartier rund um den Baakenhafen soll der Schwerpunkt zu Gunsten der Wohnnutzung verändert werden (im Quartier Baakenhafen sollen circa 1.800 Wohneinheiten realisiert werden). Ziel ist es, ein Drittel der Wohnbaufläche im Quartier als geförderten Mietwohnungsbau im ersten und zweiten Förderweg zu realisieren. Der Anteil für Baugemeinschaften als Eigentums- und als genossenschaftliches Projekt soll bei rund 15 Prozent liegen. Dies ist ein enormer Fortschritt für Baugemeinschaften und kann zu einer deutlichen

BILD UNTEN
Masterplan HafenCity
Hamburg, Luftperspektive



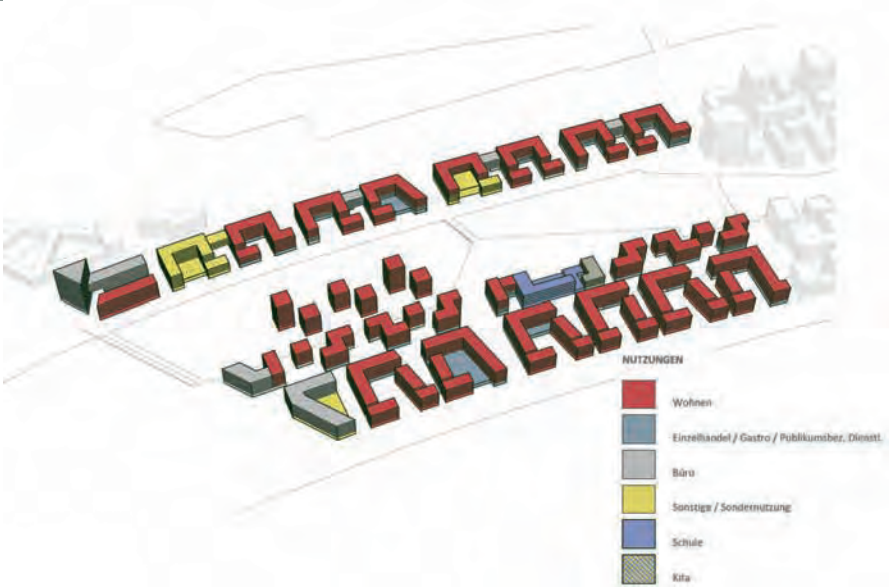


BILD OBEN

Masterplan Entwicklungsgebiet Baakenhafen, HafenCity Ost

BILD UNTEN

Nutzungsverteilung im Baakenhafen, HafenCity Ost

Erhöhung der Anzahl an Baugemeinschaftsprojekten führen.

Im Baakenhafen wird insgesamt eine soziale kleinteilige Nutzungsmischung mit einer strukturierten Belegungspolitik angestrebt. Wichtige Bausteine dieser Politik sind die Schaffung einer ausgewogenen sozialen Infrastruktur und die Unterstützung bei der Bildung von quartiers- und milieubezogenen Netzwerken.

Damit nicht nur finanzkräftige Eigentumsbaugemeinschaften eine Chance zum Bauen in der HafenCity erhalten, haben die HafenCity Hamburg GmbH und die Agentur für Baugemeinschaften ein Verfahren verabredet, das auch genossenschaftliche Projekte zum Zuge kommen lässt:

- die Ausschreibung der HafenCity Hamburg GmbH macht die Integration von Baugemeinschaften zur verbindlichen Vorgabe,
- die Gruppen müssen bei der Agentur für Baugemeinschaften angemeldet sein,
- die Bewertungskriterien der Agentur (vgl. www.hamburg.de/baugemeinschaften) ergänzen die Vorgaben der HafenCity Hamburg GmbH.

Voraussetzung, um sich auf ein Grundstück zu bewerben, ist die Kooperation mit verschiedenen Investoren (unter anderem mit Genossenschaften wie Wohnungsbauunternehmen). Baugemeinschaften müssen sich gemeinschaftlich mit einer Bietergruppe auf ein Baufeld beziehungsweise ein Grundstück bewerben – alleine hätten sie keine Aussicht auf Erfolg. Damit Baugemeinschaften Partner finden oder damit sie von Investoren gefunden werden können, wurde eine Internetseite im Onlineauftritt der Agentur für Baugemeinschaften eingerichtet. Hier können sich die Baugemeinschaften mit einem Kurzportrait prä-

sentieren, ebenso sind dort Hamburger Genossenschaften und soziale Träger dargestellt, die Interesse an einer gemeinsamen Projektrealisierung im Quartier Baakenhafen haben. Die anderen potenziellen Investoren von nah und fern werden im Rahmen der Grundstücksausschreibungen auf die Internetseite aufmerksam gemacht, um sich Partner für ihr Konsortium zu suchen.

Die Grundstücksvergabe erfolgt nicht nach dem Höchstpreisverfahren. Bei der Bewertung der Angebote wird zu 70 Prozent die Konzeptqualität und zu 30 Prozent das Preisgebot gewichtet. Neben den üblichen Vergabekriterien der HafenCity Hamburg GmbH im Baakenhafen wie der Umsetzung des „HafenCity Umweltzeichens in Gold“, der Verpflichtung zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs und zur Teilnahme am Modellquartier Elektromobilität und so weiter, wurden für Baugemeinschaften erweiterte Rahmenbedingungen festgelegt: Das Projekt muss in Eigentumsform oder in Kooperation mit einer Bestandgenossenschaft realisiert werden. Der Mindestgebotspreis bei Eigentumsbaugemeinschaften soll bei 430 €/Quadratmeter BGF liegen, der Verkaufspreis bei maximal 3.300 €/Quadratmeter Wohnfläche.

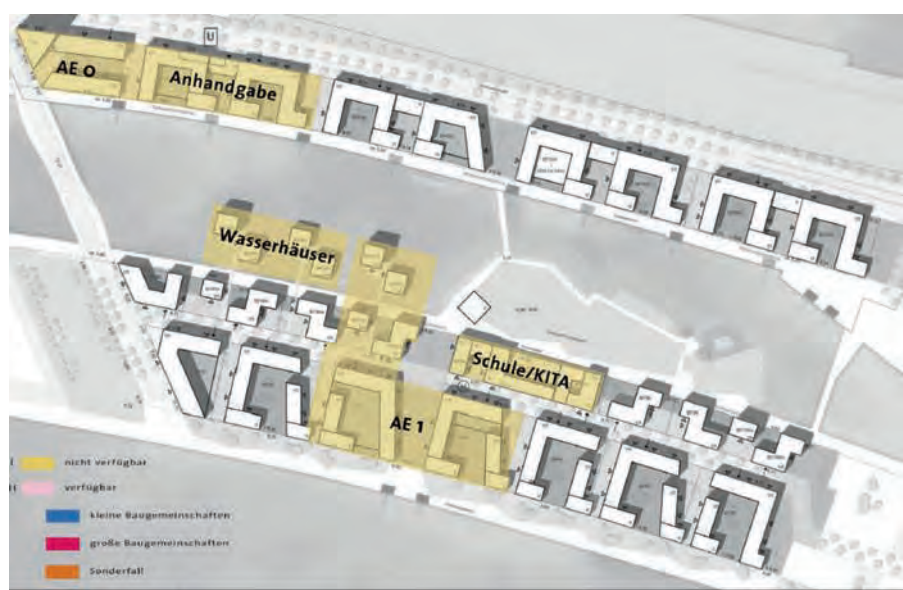
Das Auswahlverfahren erfolgt durch die HafenCity Hamburg GmbH in Kooperation mit der Agentur für Baugemeinschaften. Die Anhandgabe und den letztendlichen Grundstücksverkauf durch die Stadt Hamburg steuert die HafenCity Hamburg GmbH federführend. Eine Aufnahme in das Hamburger Wohnungsbauprogramm bei Inanspruchnahme von Fördermitteln der IFB Hamburg erfolgt jedoch standardgemäß durch die Agentur für Baugemeinschaften.

BILD OBEN

Ausschreibungseinheiten für Baugemeinschaften im Baakenhafen, HafenCity Ost

BILD UNTEN

Baugemeinschaften im Baakenhafen, HafenCity Ost, Ausschreibungseinheiten 0 und 1





Baugruppen in Köln: Kinderheim Sülz und Clouth Quartier

Regina Stottrop, Bernd Streitberger

BAUGRUPPEN AUF DEM GELÄNDE DES EHMALIGEN KINDERHEIMS IN KÖLN-SÜLZ

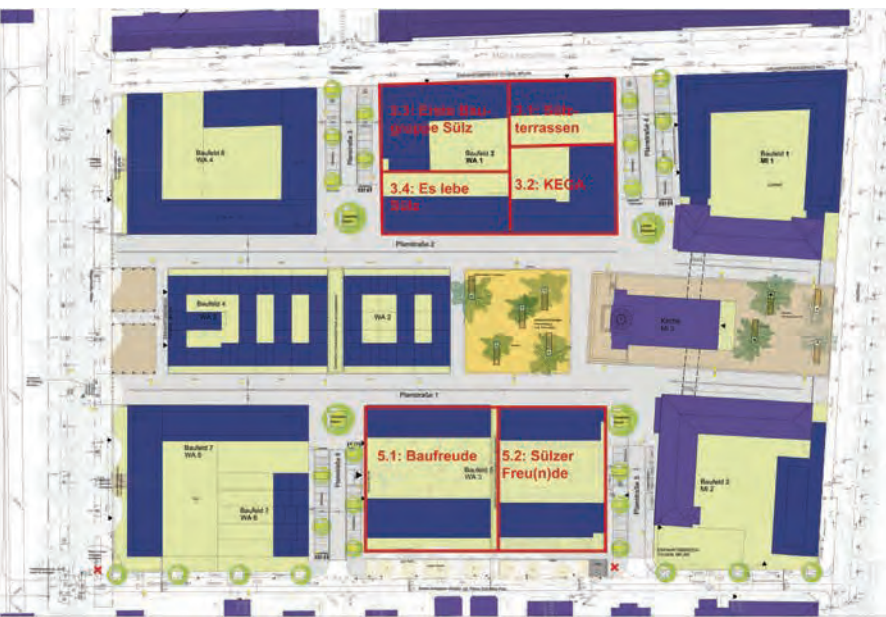
Im Jahre 2009 konnten in Köln erstmals städtische Grundstücke an private Baugemeinschaften vergeben werden. Dies war den Impulsen einzelner Akteure und günstigen Rahmenbedingungen zu verdanken. Die Planer des Geländes des ehemaligen Kinderheims in Köln-Sülz, das Büro Luczak Architekten aus Köln, die als Erstplatzierte aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangen waren, hatten aus der Wettbewerbsvorgabe, neue Wohnformen zu entwickeln, die Idee geboren, Baugruppen auf dem Gelände vorzusehen und diese im städtebaulichen Entwurf räumlich verortet. Das Plangebiet gehört der Kinder- und Jugendpädagogische Einrichtung der Stadt Köln (Kid S, ehemals Kinderheime). Wenn man bedenkt, dass die Eigentümerin eine ressortfremde städtische Stiftung ist, ist es überaus bemerkenswert, wie aufgeschlossen sie sich gegenüber der Idee zeigte, auf dem Plangebiet Baugruppenprojekte zu realisieren. Außerdem hatte die Eigentümerin mit dem externen Projektentwickler, der Projektgemeinschaft SEV 47, einen verlässlichen Partner an ihrer Seite, der die Idee der Baugruppen als besondere Herausforderung annahm

BILDER 1+2

Kinderheime Sülz, Lageplan,
Luczak Architekten mit
FSWLA,

Entwurf für das Kinderheim-
gelände, Luczak Architekten

Zeitgleich manifestierte sich in großen öffentlichen Veranstaltungen im Haus der Architektur Köln (hdak) das enorme Interesse der Kölner an dieser Wohnform, welches zum ersten Mal in dieser Art von Politik, Verwaltung und im Quartier wahrgenommen wurde. Der Rat der Stadt Köln folgte kurze Zeit später dem Vorschlag der Bezirksvertretung Lindenthal, bei der Veräußerung der Grundstücke des ehemaligen Kinderheimes sechs Baufelder (circa 30 Prozent der Grundstücke) an Baugruppen zu vergeben. Doch der Beschluss setzte keine Vorgaben oder Kriterien für die Vergabe der Grundstücke fest. In der Folge geriet das Vergabeverfahren in die Kritik, da die neuen und politischen Fragen des „wie“ und „für wen werden die Grundstücke vergeben“ nun von der Eigentümerin und ihrem Entwickler allein beantwortet werden mussten. Das Ziel, durch die Anlehnung an ein öffentliches Vergabeverfahren, eine transparente und faire Grundstücksvergabe durchzuführen, wurde durch drei Aspekte konterkariert. Das Verfahren wurde gestartet, ohne den Grundstückspreis benennen zu können, da dieser durch ein zeitaufwändiges Gutachterverfahren erst ermittelt werden musste. Zudem wurde mit dem Anspruch an die Gruppen, in der Auswahlphase bereits Architekturentwürfe vorlegen zu



müssen, das Verfahren aufwendig und kostenintensiv. Dies führte insbesondere für die relativ große Gruppe der „Verlierer“ (es hatten sich doppelt so viele Gruppen beworben wie Grundstücke vorhanden waren) zu realen Einbußen und entsprechenden Enttäuschungen. Nicht zuletzt ließ die Anonymität des Entscheidungsgremiums viel Raum für Misstrauen und Spekulation.

Die sechs erfolgreichen Bewerbergruppen haben mit jeweils eigenen Architekten attraktive und zugleich unkonventionelle Wohnungsbauten auf gemeinsam errichteten Tiefgaragen realisieren können. Manche Bauten haben auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Gästeapartments oder Gemeinschaftsräume. Heute leben auf den sechs Baugruppengrundstücken rund 270 Bewohner, davon über 40 Prozent Kinder. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 39 Quadratmeter/Person und die durchschnittliche Haushaltsgröße 3,2 Personen. Damit liegen die Werte weit über dem Kölner Durchschnitt und zeigen, dass dank der Baugruppen ein familienfreundliches, kinderreiches und urbanes Wohnquartier entstanden ist. Auch in jeder anderen Hinsicht erfüllen die sechs Projekte hohe Qualitätsansprüche: Nachfragegerechtes Angebot, identitätsstiftende Gebäude mit ansprechender Architektur, nachbarschaftsfördernde Wohnformen, ökologische Bauweisen und weitgehende Barrierefreiheit.



BILD OBEN
Sülzterrassen, Weißarchitektur

BILD MITTE
Baugruppenprojekt KEGA,
Panhausen Architektur
(Foto Stottrop)

BILD UNTEN
Sülzer Freunde,
Architekturbüro Zeller



BILD OBEN

Erste Baugruppe Sülz, Luczak Architekten,

BILD MITTE

„Es lebe Sülz“, Dewey Müller Architekten,

BILD UNTEN

Baufreunde Office 03



BAUGRUPPEN AUF DEM CLOUTH-GELÄNDE

Die Stadt Köln erwarb das Grundstück am Standort der ehemaligen Franz Clouth Rheinische Gummiwarenfabrik im Stadtteil Nippes, um hier Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe beziehungsweise Dienstleistungen anzusiedeln. Der Bebauungsplan, der auf der Grundlage des Entwurfs des Büros Scheuven + Wachten entstand und seit 2009 rechtskräftig ist, sieht auf dem 14,5 Hektar großen Quartier umgenutzte Industriebäude und anspruchsvolle Neubauten für etwa 1.000 Wohnungen und 500 bis 1.000 Arbeitsplätze vor.

Auch hier haben gute Rahmenbedingungen und persönliches Engagement das Zustandekommen von Baugruppengrundstücken ermöglicht. Auch das Clouth-Quartier wird durch eine stadtnahe Institution, in diesem Fall von moderne stadt GmbH, der Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln entwickelt. Zudem lässt der städtebauliche Entwurf mit seiner Parzellierung die notwendige kleinteilige Körnigkeit zu, auch wenn Baugruppengrundstücke nicht ausdrücklich vorgesehen waren.

Die vier an Baugruppen zu vergebenden Baufelder liegen im Herzen des neuen Wohnquartiers, östlich der Bestandshalle 17. Sie können in sechs bis acht Grundstücke aufgeteilt werden und bieten bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 Quadratmetern Raum für etwa 90 Wohneinheiten. Weil die Nachfrage nach Baugruppengrundstücken sehr viel höher war als die Anzahl der dafür vorgesehenen Grundstücke, beauftragte moderne stadt das hdak damit, ein Konzept für ein Vergabeverfahren zu entwickeln, welches die Erfahrung aus Sülz berücksichtigte. Das hdak hatte die Bewerber in Sülz seinerzeit mit Hilfe von Informationsveranstaltungen, Beratungen und Kontaktangeboten vielfältig unterstützt. Aus diesen Erfahrungen hatte das hdak den Anspruch abgeleitet, dass künftig auch in Köln angemessene und nachvollziehbare Vergabeverfahren für Baugruppengrundstücke durchgeführt werden müssten.

Nun erhielt das hdak die Gelegenheit, selbst an einem Verfahren mitzuwirken und die aufgestellten Ziele umzusetzen. Als Glück erwies sich die Chance, den allerersten Entwurf für das Vergabeverfahren gemeinsam auf dem Expertenhearing in Stuttgart vorstellen zu können. So konnten hdak und moderne stadt von der Erfahrung der anderen Teilnehmer profitieren und konkrete Anregungen und Änderungsvorschläge für das Verfahren mitnehmen. Gemeinsam entschieden sich hdak und moderne stadt dann für ein dreistufiges Auswahlverfahren, das in Form einer ausführlichen Kommunikation (Fragen+Antworten) über das Internet intensiv begleitet (www.baugruppen-clouth.de) wird.

DAS VERGABEVERFAHREN

Die Grundstücke werden zu Festpreisen nach gruppen- und entwurfsbezogenen Kriterien vergeben. Die Gruppen sollen neben ihren Wohnkonzepten gemeinschaftliche, soziale oder kulturelle Ergänzungsnutzungen auf maximal 15 Prozent der gesamten Nutzfläche errichten.

ENTSCHEIDUNG DURCH UNABHÄNGIGEN BEIRAT

Gesucht wird im Wettbewerb der Konzepte die beste Lösung im Hinblick auf Originalität und Qualität der Gruppen und ihrer Konzepte. Ein unabhängiger Beirat befindet über die Bewerbungen und wird die endgültige Entscheidung über die Vergabe und Zuweisung der Grundstücke vornehmen. Dem Beirat gehören an: Axel Fricke, Stabstelle Strategie Wohnen, Stuttgart / Angela Hansen, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg / Jürgen Minkus, Architekt, Vorsitzender des Gestaltungsbeirates der Stadt Köln / Ulla Schreiber, Architektin, ehemalige Baubürgermeisterin Tübingen, Krefeld / Sigurd Trommer, Architekt ehemaliger Stadtbaurat der Bundesstadt Bonn.

DIE BEWERBUNGSPHASE

Das Verfahren wurde mit einem Presseaufruf und einer sehr gut besuchten Auftaktveranstaltung Anfang November 2013 begonnen. Die Gruppen hatten bis Januar 2014 Zeit, sich zu finden und ihre Ideen in einem ersten Aufschlag zu



BILD OBEN
Lageplan Clouth-Quartier,
Scheuvs+Wachten



BILD UNTEN
Bebauungsplan Clouth-
Quartier

skizzieren. Die Bewerbung musste nachvollziehbare Aussagen zur Projektidee, zum Wohn- und Nutzungskonzept, zur Zusammensetzung der Gruppe und zur Projektdurchführung enthalten. Zudem musste die Gruppe aus mindestens sechs verbindlichen Mitgliedern bestehen und Eigenkapital in Höhe von mindestens 2 Prozent des Grundstückspreises nachweisen.

DIE AUSWAHLPHASE

24 Gruppen sind dem Aufruf gefolgt und haben diese erste Hürde der Bewerbungsphase genommen. Sie erhielten bis Ende April 2014 Zeit, ein vertieftes Wohn- und Nutzungskonzept zu entwickeln und ein baulich-funktionales Grobkonzept mit Aussagen zu der gewünschten Wohnungs-, Haus- und Erschließungstypologie vorzulegen. Zudem muss die Gruppe bis dahin aus mindestens der Hälfte der geplanten Mitglieder bestehen und Eigenkapital in Höhe von mindestens 50 Prozent des Grundstückspreises nachweisen.

AUSWAHL UND ZUORDNUNG DER BAUGRUPPEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE

Die Konzepte der Gruppen werden nach einer technischen Vorprüfung durch das Hdak in einer zweitägigen Sitzung des Beirates Mitte Mai 2014 gemäß folgender Beurteilungskriterien bewertet:

- Wohn- und Nutzungskonzept = 30 Prozent
- Baulich-funktionales Grobkonzept = 20 Prozent
- Organisation der Baugruppe = 30 Prozent
- Gruppenzusammensetzung = 20 Prozent

Es werden zudem fünf Zusatzpunkte für jedes verbindliche Gruppenmitglied vergeben, dessen Einkommen innerhalb der Einkommensgruppen Typ B des öffentlich geförderten Wohnungsbaus liegt. Diese Sonderpunkte können sich auf maximal 20 Punkte belaufen und maximal 20 Prozent der Zuschlagskriterien ausmachen.

Der Beirat legt durch seine Bewertung der Konzepte eine Rangfolge der Bewerbungen fest. Aus den zehn am besten bewerteten Gruppen werden von dem Beirat in einem nächsten Schritt diejenigen Gruppen ausgewählt, die den Zuschlag erhalten. Dazu entwickelt der Beirat einen Vor-

schlag für die Aufteilung der Grundstücke und für die Zuweisung der geeignetsten Baugruppen auf die Grundstücke. Die übrigen Bewerbungen aus der Gruppe der zehn Besten werden als Nachrücker in Rangfolge nominiert.

DIE OPTIONSPHASE

Die erfolgreichen Baugruppen müssen in der Optionsphase die Planung auf den ihnen zugewiesenen Grundstücken entwickeln und bis zur Genehmigungsplanung fortschreiben, die Finanzierung sichern und eine Reservierungsgebühr in Höhe von 10.000 EUR an die Verkäuferin bezahlen. Innerhalb der Optionsphase müssen sich die Baugruppe zudem mit den benachbarten Gruppen über Tiefgaragen, Wandhöhen, Materialien und Farbwahl innerhalb der Straßenflucht und Freiraumplanung abstimmen und einvernehmliche Lösungen darüber herbeiführen. Die Baugruppenkonzepte, die Architekturentwürfe und die Gestaltung der Frei- und Außenanlagen werden verbindlicher Bestandteil der Kaufverträge. Die Verkäuferin behält sich vor, von einem Verkauf an die ausgewählte Baugruppe Abstand zu nehmen, wenn die Baugruppe die Unterlagen nicht fristgerecht vorlegt oder die Vorgaben zur Qualitätssicherung nicht befolgt. In diesem Fall wird das Verfahren mit der/n Nachrückergruppe/n gemäß der Rangfolge fortgeführt.

GRUNDSTÜCKSÜBERGABE

Der Verkauf der Baufelder erfolgt zu einem Festpreis, der sich auf die Grundstücksgröße bezieht: 850 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche für die nordexponierten Grundstücke beziehungsweise 950 EUR für die südexponierten Grundstücke. Im Kaufpreis sind die Erschließungsbeiträge, die Vermessungskosten und die Altlastenbeseitigung enthalten.

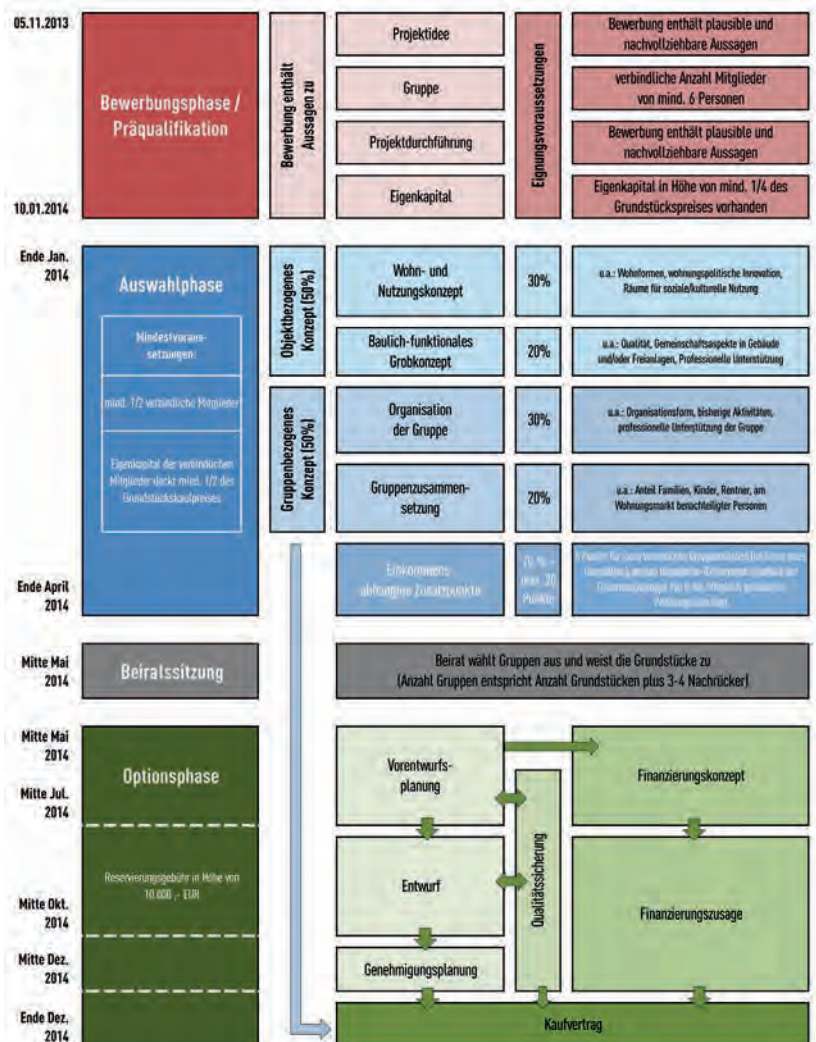
FAZIT

Mit den Baugruppen in Sülz und Nippes ist in Köln eine Entwicklung angestoßen worden, die in der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Diskussion bisher noch als Nischenthema begriffen wird, bei der Bevölkerung und in den Medien

jedoch auf ein breites Echo stößt. Das Haus der Architektur und moderne Stadt werden weiter daran mitwirken, dass Baugruppen ein wichtiger und auf lange Sicht dauerhafter Bestandteil bei der Entwicklung künftiger Quartiere in Köln werden können.

GRAFIK

Verfahrensstruktur:
Vergabe von Grundstücken
im Clouth-Quartier an Baugruppen





Stuttgart ist unterwegs. Der Stuttgarter Weg. Bürger bauen mit ... Baugemeinschaften.

Axel Fricke

046

LOGO

„Bürger bauen mit“
Baugemeinschaften in
Stuttgart

Schon seit 1985 mit der Nudelfabrik in Rohrer und mit der Schnapsfabrik im Stadtbezirk Süd wurden knapp 50 Wohnungen durch private Baugemeinschaften verwirklicht. Aber eine größere Wirkung ist – mit Ausnahme des Burgholzofs – von dieser gemeinschaftlichen Form des bürgerschaftlichen Bauens in Stuttgart lange nicht ausgegangen.

Das sollte sich ändern, denn es scheint mehr als eine Binsenweisheit zu sein, dass erfolgreiche Kommunen starke Gemeinwesen brauchen und die wiederum brauchen aktive Bürger, die gemeinsam etwas anpacken und an der Stadt mitbauen.

Daher hat sich die Stadtverwaltung dazu entschlossen, einen Grundsatzbeschluss vorzubereiten, den der Gemeinderat am 5. November 2012 breit mitgetragen hat, und damit eine Verfahrensweise zu entwickeln, die wir den „Stuttgarter Weg“ nennen und derzeit erproben.

Dieser Grundsatzbeschluss zielt nicht nur auf eine für Baugemeinschaften maßgeschneiderte Verfahrensweise, er musste die besonderen Voraussetzungen des Stuttgarter Wohnungsmarkts berücksichtigen und auf die sehr unterschiedlichen Standortbedingungen im Stadtgebiet anwendbar sein. Daher ist das Themenfeld Teil der aus dem Stadtentwicklungskonzept STEK – Strategie 2006 abgeleiteten Handlungsstrategie urbanWohnen, die sich das städtebaulich und sozial integrative Bauen und Wohnen zum Ziel gesetzt hat.

Gleichzeitig wurde eine Kontaktstelle eingerichtet, die Baugruppen durch die Verfahren lotsen soll, und ein neues Internetangebot in Form einer Kontaktbörse erstellt.

Schließlich werden auch in Stuttgart regelmäßig Wohnprojektetage organisiert, um eine öffentliche Informations- und Diskussionsplattform zu bieten, auf der die gewachsenen Erwartungen an das Thema einfangen werden können.



Baugemeinschaften in Stuttgart

BAUEN MIT PERSPEKTIVE ...

Stuttgart ist eine Panoramastadt mit einer Vielfalt an Wohnlagen. Wohnen ist hier eine Frage der Perspektive. Unser Leitmotto für Stuttgart ist „mehr Urbanität“ – im besten Sinne des Wortes, denn die Stadt hat längst aufgehört, sich zu erweitern.

Wir geben uns nicht der Illusion hin, dass auf lange Sicht genügend Bauflächen zur Verfügung stehen und mit verschwenderisch niedrigen Dichten operiert werden kann. Wir müssen haushalten und das dichte Bauen qualitativ und sozial verantwortlich weiterentwickeln. Hohe Dichten sind mittlerweile gut vermarktfähig, bei Neubauprojekten liegt Stuttgart im Schnitt schon bei über 80 Wohnungen je Hektar. Viele Jahrzehnte zuvor konnten Bürger am Stadtrand ihren Traum vom Wohnen auf der eigenen Parzelle erfüllen, während die integrierten Lagen der Stadt, wenn überhaupt, nur von Bauträgern entwickelt wurden.

Dieses hat sich seit der Jahrtausendwende gewandelt: Heute steht nahezu ausschließlich die Innenentwicklung auf der Agenda, womit sich die wohnungs- und städtebaupolitische Program-

matik ändert. Und wir sehen, dass die Trendsetter wie auch das Anlegerkapital bevorzugt in die innere Stadt und gut erreichbare Standorte drängen. Die Investitionsdynamik wird daher auch seitens der Stadt auf zentrale Entwicklungsbereiche gelenkt, die Konkurrenz um diese Lagen hat sich deutlich erhöht, und mit ihr die Preise.

Baugemeinschaften stehen im besten Sinne für „Bürgerschaftliches Bauen“. Die Bürger bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere, auf teuren und umkämpften Grundstücken, wieder selbstverantwortlich mitwirken zu lassen ist ein Schlüsselthema – und das entspricht der Forderung nach einer „partizipativen Stadtentwicklung“.

Das Bauen in der Gemeinschaft ermöglicht zudem eine hochwertigere kompositorische Architektur, denn anders als beim schlüsselfertigen Kauf vom Bauträger hat jeder in der Gruppe ein frühzeitiges Mitspracherecht hinsichtlich der Gebäudeaufteilung und Grundrissgestaltung, der Ausstattung sowie des äußeren Erscheinungsbildes des Wohngebäudes.

Bürgerschaftliches Bauen ist daher schon seit Jahren ein Handlungsfeld der Strategie urban-Wohnen. Stuttgart setzt damit konsequent die Zielvorgabe des Stadtentwicklungskonzepts Strategie 2006 um, das immer beliebter werdende Wohnen in städtebaulich integrierten Lagen und in gesellschaftlich notwendiger integrierter Form zu ermöglichen.

... FÜR EINE NEUE URBANE BAUTRÄGERSCHAFT

Dabei geht es insbesondere darum, die Vorteile, die Baugemeinschaften bieten, für die innere Entwicklung der Stadt nutzbar zu machen. Ein parzellierter Städtebau ist aufwendiger, bringt aber in städtebaulich integrierten Lagen flexible und vielfältige Lösungen, die den gewachsenen Stadtteilen zu Gute kommen. Daher sind Baugemeinschaften bei allen Standortentscheidungen einzubeziehen.

Mit selbstgeplanten Projekten sind sie häufig Pioniere in integrierten Lagen und schaffen bedarfsgerechte Wohnraumangebote. Daher ist es sinnvoll, sie nicht gegen die Wohnbauförderung auszuspielen, sondern auf städtischen Arealen

gerade auch von Baugemeinschaften förderfähige Lösungen zu erwarten. Es gibt hier keine Konkurrenz: Wir möchten fördern und fordern.

Unser Ziel ist, Baugemeinschaften systematisch zu ermöglichen und ein transparentes, möglichst unaufwändiges Verfahren zu ermöglichen. Neben organisatorischen Fragen (mehrstufiges Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren, plausible Anwendung von Vergabekriterien), die wir gelöst haben, ist die Einführung eines Festpreises bei der Grundstücksvergabe der Paradigmenwechsel, auf dem ein fairer Konzeptwettbewerb basieren soll.

Zudem eine Kooperation auch mit Bauträgern anzustreben, denn nicht nur der Baugrund ist umkämpft, auch komplizierte innerstädtische Bauprojekte verlangen nach Synergien (z.B. bei der Realisierung von Tiefgaragen oder Lärmschutzbebauung).

Nur so haben auch Baugemeinschaften angesichts gestiegener programmatischer Anforderungen und weiterhin schwieriger Standortbedingungen gute Aussichten zu bestehen.

URBANE MILIEUS SIND IM KOMMEN – MIT HOHEN ANSPRÜCHEN ...

Stuttgart ist derzeit mit einer neuen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert. Die Frage ist nicht nur, wie wir diese einzuschätzen haben, sondern wie wir damit später an verschiedenen Standorten umgehen wollen. Es gibt Entwicklungen, die uns zeigen, dass wir verstärkt auf Wohnungsbau, auf bezahlbares Wohnen und konzeptionelle Vielfalt setzen müssen:

- Der schon seit 2000 zu beobachtende „Trend in die Stadt“ verstärkt sich. Seit Beginn 2010 haben wir gut 30.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz hinzugewonnen. Und diese Entwicklung geht vorerst weiter.
- Die Stadtgesellschaft altert statistisch zwar weniger als gedacht, differenziert sich aber aus in Ihren Wohnvorstellungen, denn die Menschen sind mobiler und leben länger. Der Trend der Individualisierung ist ungebrochen und geht

zwangsläufig neue Formen eines wieder Generationen übergreifenden Zusammenlebens ein.

- Wir wissen bereits, dass vermehrt Akademiker, überwiegend weiblich, eher qualifiziert und kreativ, darunter viele Studenten, aber auch Auszubildende oder Arbeitsmigranten Wohnraum suchen. Mangels Alternative organisieren sich derzeit vor allem als Wohngemeinschaften in familiengerechten Wohnungen.

Stuttgart ist wie viele europäische Großstädte nicht nur „Schmelztiegel“, Stuttgart ist zugleich ein gesellschaftliches „Großstadtlabor“, offen für Experimente insbesondere bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere. Das wollen wir uns zunutze machen.

Aber urbane Milieus sind eine Herausforderung. Es entsteht derzeit eine Milieudynamik, welche die gut erreichbaren und bevorzugt innenstadtnahen Lagen sucht. Hier sind wir auch mit einem höheren Anspruch konfrontiert.

Daher werden ebenfalls seit einigen Jahren nicht allein die allgemeine Bedarfssituation, sondern auch die Nachfragegruppen und ihre Wohnwünsche zielgenauer erfasst. So wird bei konkret geplanten Stadtquartieren eine ausreichende Kenntnis urbaner Lebensstilgruppen, ihrer Mobilitäts- und Haushaltsformen sowie ihres Investitions- und Konsumverhaltens zugrundegelegt. Markt- und Milieuanalysen gehören zum Repertoire der Planung. Das Statistische Amt hat schon 2008 mit sehr großer Resonanz eine Umzugs- und Lebensstilbefragung durchgeführt. Sie hat einige grundlegende Erkenntnisse gebracht, die unsere Einschätzungen stützen:

Einerseits wird vor allem die innenstadtnahe Lage von nahezu allen Gruppen als Wohnstandort gesucht, aber dort nicht unbedingt gefunden. Denn die Wanderungsbilanzen zwischen Innen- und Außenstadt sowie dem engeren Umland zeigen, dass offensichtlich nicht alle Wohnwünsche hinreichend erfüllbar sind.

Andererseits wird bei der Betrachtung der Wanderungssalden klar, Stuttgart gewinnt ganz deutlich bei jungen Haushaltsgründern, die sich in der Ausbildung, im Studium oder Berufsein-

stieg befinden. Der Wanderungsgewinn bei den 18-30-Jährigen betrug im Zeitraum 2000-2011 zusammen mehr als 63.000 Personen. Im gleichen Zeitraum haben wir rund 15.584 Personen im Alter 60+ verloren. Die jungen Haushalte repräsentieren einen Großteil der derzeitigen Zusatznachfrage nach Wohnraum.

JUNGE FAMILIENGRÜNDER BINDEN ...

Mehr als die Hälfte der jungen Haushalte lebt innenstadtnah und hier tragen sie als Familiengründer auch zum Geburtenüberschuss der Stadt bei. Das verblüfft und ist ein Vertrauensvorschuss.

Aber gerade dort, wo wir sie finden, haben wir einen fast aussichtslosen Wettlauf um bezahlbare Wohnungen und mangels Angeboten gar einen Verdrängungswettbewerb durch Wohngemeinschaften von Single-Haushalten. Insbesondere diese jungen Familien in neuen Stadtquartieren an die von ihnen bevorzugten Stadtteile zu binden, ist eine der wichtigsten Aufgaben.

Die Familien stehen auch deshalb im Fokus, weil sie im Schnitt weniger Wohnfläche und eine höhere Wohnkostenbelastung haben. Die Eigentumsbildung ist zu teuer. Die Fakten zeigen uns, dass neue Wege gegangen werden müssen, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Baugemeinschaften sind bekanntermaßen aufgrund der fehlenden Gewinnerzielungsabsichten und kostengünstigerer Bauweise (sogar ohne Förderung) in der Lage, preiswerten Wohnraum zu schaffen, und dieses für ein breiteres Spektrum an Altersgruppen.

Daher sind Gemeinderat und Stadtverwaltung willens, das Thema Baugemeinschaften, auch in Kombination mit Wohnbauförderung (SIM), im Baugeschehen weiter zu etablieren – nicht zuletzt, um der zuwachsenden Resonanz in der lokalen Baugruppenszene zu entsprechen.

...DURCH MEHR STANDORTCHANCEN

Baugemeinschaften haben es traditionell schwer in einem umkämpften hochpreisigen Markt. Daher kommt es darauf an, seitens der Stadt ein ausreichendes und gut konditioniertes Grund-

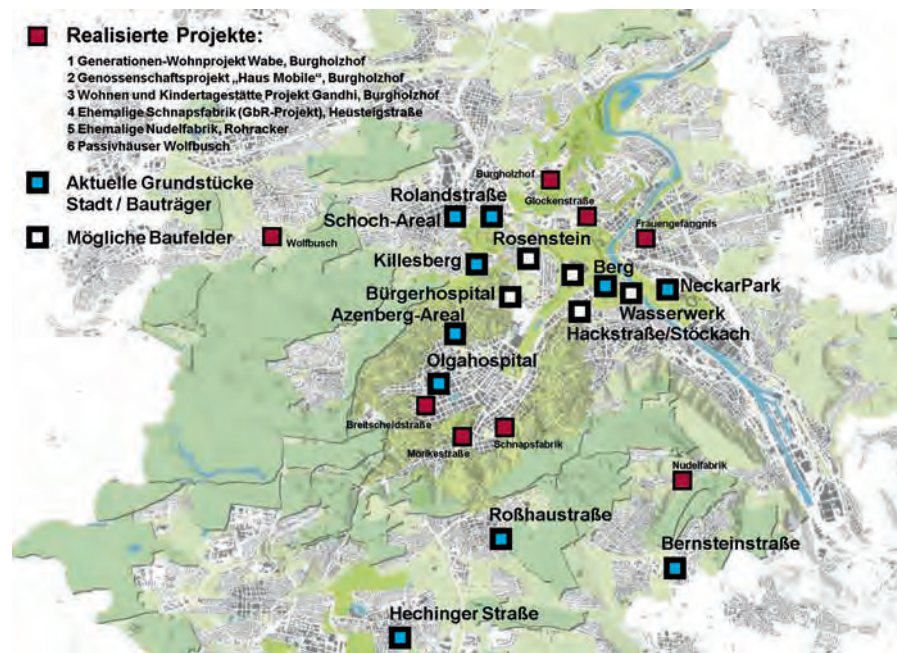
stücksangebot vorzuhalten und – in Rücksprache mit den jeweiligen Bezirksvertretungen – gezielt anzubieten. Die Suche danach ist durchaus akribisch. Derzeit stehen Vergabeverfahren auf zehn Standorten bei Bodenpreisen zwischen 500 und 1.500 €/qm an, auf denen bis zu 700 WE durch Baugemeinschaften verwirklicht werden können.

Das Thema ist aber noch lange keine Selbstverständlichkeit, zu groß sind die konkurrierenden Ansprüche der Immobilienwirtschaft, zu sehr konkurriert dieses bürgerschaftliche Anliegen vermeintlich mit anderen kommunalen Anliegen wie der Erzielung von Grundstückserlösen zur Haushaltskonsolidierung. Die Stadtplanung wird sich aber nicht mit „Restposten, Randsortimenten oder Ladenhütern“ zufrieden geben dürfen, denn sie sieht Baugemeinschaften als integralen Bestandteil neuer Stadtquartiere.

Bislang haben wir es bei den aufgelassenen Altstandorten des Klinikums und der Messe mit Baugrundstücken oder kleinen Baustreifen zu tun. Baufelder bei neuen Stadtteilen wie dem NeckarPark oder später dem RosensteinViertel haben dagegen eine andere Siedlungsdynamik, hier sollte gegebenenfalls für Baugemeinschaften ein Grundstückspool auch über einen längeren Zeitraum hinaus reserviert werden.

Zeitlich sind die ersten Verfahren sehr eng getaktet, einige sind bereits in Ausschreibung. Zu sehen ist hierbei auch ein prototypisches Vorgehen:

- Das Gelände der „Alten Messe Killesberg“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord mit dem Höhenpark als herausgehobenes Teilstück des „Grünen U“ (innerstädtischen Parksystems), war zunächst ein Versuch, an einem attraktiven und hochpreisigen Standort die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Bauformen zu erfassen. Einen ersten Baustreifen an der sogenannten „Grünen Fuge“ und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem exklusiven Investorenprojekt wurde noch zum Höchstgebot ausgeschrieben. Dennoch haben sich etwa 50 Gruppen auf drei Grundstücke beworben, die nun 35 Wohnungen realisieren. Das war spektakulär, aber durchaus auch spekulativ. In einem weiteren Baustreifen an der „Roten



Wand“ werden die Grundstücke nun zum Festpreis vergeben, um nochmals bis zu 50 Wohnungen zu ermöglichen.

GRAFIK OBEN
Standortchancen für Baugemeinschaften in Stuttgart, Übersichtskarte, Stand Sept. 2013

- Bei einem für mindestens 20 Wohnungen ausgeschrieben Grundstück in Heumaden im Stadtbezirk Sillenbuch, dessen Umgebung in den 1970er Jahren aufgesiedelt wurde, hatte sich das Siedlungswerk nach einem Investorenwettbewerb mit einer Rahmenplanung engagiert. Es bietet künftigen Baugemeinschaften die Nutzung einer gemeinsamen Tiefgarage und der Nahwärmeversorgung an, würde aber auch mit einspringen, wenn die Baugruppe nicht vollzählig würde. Nicht unerwähnt bleiben darf in diesem Zusammenhang, dass es bei beschränktem Grundstückangebot das Erfordernis zur Kooperation gibt. Das Knowhow der Bauträger und die Kreativität

BILD UNTEN
Luftbild 2013, Nachnutzung „Alte Messe Killesberg“, Baustreifen an der „Grünen Fuge“





BILD OBEN

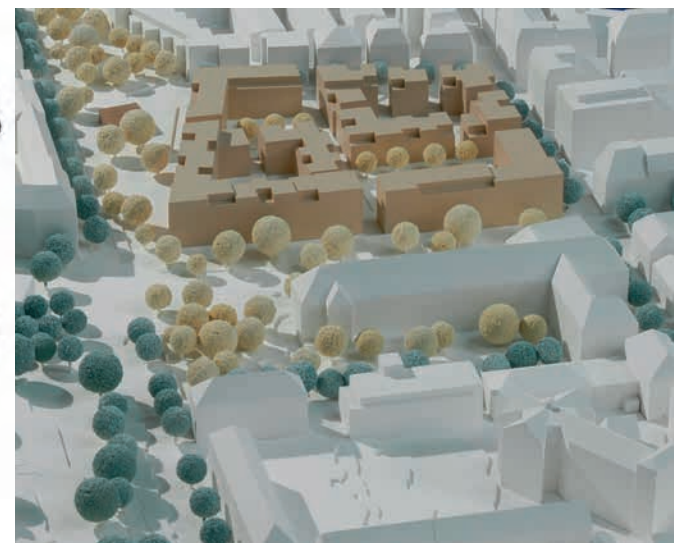
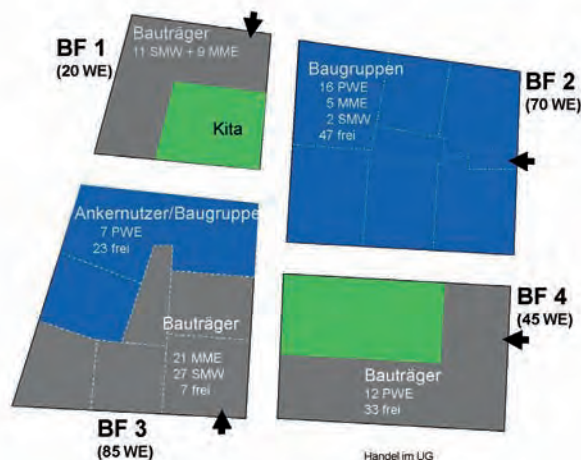
Bauprojekt an der „Grünen Fuge“, Bottega + Ehrhardt Architekten GmbH Stuttgart 2013, Bildrechte: Axel Fricke

BILD MITTE

Wettbewerb „Rote Wand“, Beitrag roedig . schop architekten Berlin 2014

BILDERZEILE UNTEN

Areal Olgahospital, Planungswettbewerb Arbeitsgemeinschaft Thomas Schüler Architekten Düsseldorf / Faktorgrün Martin Schedlbauer Freiburg 1. Programm mit Wohnbauförderung Stand 2014, 2. Modell, 3. Plan, 4. Visualisierung



der Baugruppen sind gezielt zusammenzuführen. Es nützt auch der Immobilienbranche, wenn Bauträger die Standortentwicklung als gemeinsame Aufgabe verstehen und gegebenenfalls auch Unterstützung und Ausfallversicherungen für Baugemeinschaften anbieten.

- Ein weiteres Projekt, bei dem es um einen möglichst behutsamen Umgang mit historischer Substanz geht, ist das Azenberg-Areal an der Seestraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord. Die Firma Eppele aus Heidelberg hat das Areal teuer vom Land übernommen und ein beispielhaftes Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben. Für das denkmalgeschützte Gebäude an der Wiederholdstraße 15 (das ehemalige Max-Planck-Institut) sollte in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde – nach einer Zwischennutzung durch die Kreativszene – eine genehmigungsfähige Lösung gefunden werden, die von einer Sanierungsbaugemeinschaft realisiert hätte werden können. Diese Idee ist letztlich an den verschiedenen Grundstücksverwertungsinteressen und fachgesetzlichen Auflagen gescheitert, die sich als letztlich durchsetzungsfähiger erwiesen haben.

- Umso glücklicher ist der Umstand, dass sich beim Olgahospital (Stuttgarter Kinderkrankenhaus) die Möglichkeit ergibt, gemeinsam mit engagierten und bauwilligen Bürgern des Stadtbezirks Stuttgart-West an einem zukunftsfähigen urbanen Programm für etwa 220 Wohnungen,

städtebaulich parzelliert, sozial integriert, nutzungsgemischt und konzeptionell vielfältig, zu planen und das Projekt dann nachbarschaftswirksam zu gestalten. 100 Wohnungen werden hier an Baugemeinschaften und einen sogenannten „Ankernutzer“ vergeben. Innovative Mobilitäts-, Energie- und Infrastrukturkonzepte sollen ein vorbildlicher Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtbezirks und auch ein Prototyp für andere Entwicklungsgebiete in Stuttgart sein. Daher wurde zur anstehenden Neuordnung und Vermarktung des Areals eine Grundsatzvorlage beschlossen, die eine ähnliche Vorgehensweise mit Konzeptverfahren im Hinblick auf das Bürgerhospital in Stuttgart-Mitte (etwa 500 WE), das Schoch-Areal im Stadtbezirk Feuerbach (etwa 125 WE) sowie den NeckarPark in Bad Cannstatt (circa 600-700 WE) vorzeichnet, bei denen ca. 40 Prozent der Wohnungen an Baugemeinschaften vergeben werden sollen.

So lässt sich schon anhand der ersten Beispiele illustrieren, dass mit Baugemeinschaften in allen Lagen, mit Programm, hochkomplex und kooperativ gebaut werden kann. Der Zukunft gehört die Frage, wie mit dem weiter zu entwickelnden Bestand und mit größeren Baufeldern umgegangen werden kann. Das erfordert weitere Verfahrensinnovationen. Denn es gibt Standorte mit einer hoher Nachfrage und großen Konkurrenz um Einzelgrundstücke, aber auch Standorte mit einer Nachfrage, die erst mit der Aufsiedlung zu wächst.

WERKSTATT FÜR ZUKUNFTSFÄHIGES WOHNEN

Das betrifft vor allem den NeckarPark, der sich im Wohnungsmarktgeschehen erst durch planungspolitische Vorleistungen und bürgerschaftlich motivierte, bauliche Pioniertaten etablieren soll. Hier wird ein strukturiertes Verfahren zur stufenweisen Aufsiedlung eines Baufeldes erforderlich, mit Machbarkeitsstudien und kooperativen Gutachterverfahren für Musterbauabschnitte, um die Bebaubarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung verschiedener Anforderungen sachverständig zu optimieren, und nachfolgenden Vergabeverfahren den Architekten Gestaltungsspielregeln an die Hand zu geben. Hier ist das Engagement von Bauträgern und Baugenos-

BILD OBEN
Projektgruppe Olgäle 2012 e.V.
Bildrechte bei Projektgruppe



senschaften gleichermaßen gefragt, die auch als „Flugzeugträger“ für Baugemeinschaften fungieren, sprich Patenschaften übernehmen, Ankernutzer sein und Ausfallversicherungen bieten können. Der NeckarPark wird so zum Testgelände und Schauplatz für noch viel Größeres.

Bald 90 Jahre nach der vom Deutschen Werkbund auf dem Weißenhofgelände initiierten Ausstellung „Die Wohnung“ und fast 25 Jahre nach der zur IGA Expo 1993 initiierten letzten Stuttgarter Wohnwerkstatt, die noch durch Kooperation von Wohnungsunternehmen experimentelle und beispielhafte Lösungen hervorgebracht hatte, besteht die Möglichkeit im Zuge der Aufsiedlung des RosensteinViertels an dieses damalige Engagement anzuknüpfen – insbesondere unter dem neuen Vorzeichen eines bürgerschaftlichen Bauens auf eigenen Parzellen. In diesem räumlichen Ausschnitt, an inneren Parkrändern nördlich des EuropaViertels, entlang des „Grünen U“ und dem Neckarknie soll das Wachstum der Stadt zu mehr Urbanität führen. Allein hier haben wir ein Entwicklungspotenzial für bis zu 5000 WE.

VON DER PROGRAMMATIK ZUR ERFOLGREICHEN PRAXIS ...

Städte und Baugemeinschaften sind Partner bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere. Sie kooperieren, um für alle Bewohner tragfähige und zukunftsfähige Lösungen hinzubekommen. Der Zwang, zu kooperieren, ist auch eine Folge von Knappheit an Fördermöglichkeiten auf Grund-

stücken. Daher müssen wir unter Mitwirkung der Baugemeinschaften das Beste aus der Stadt herausholen. Das ist unser Credo hier in Stuttgart. Wir haben uns umgehört und erkennen, dass wir uns natürlich von Städten wie Berlin oder Tübingen unterscheiden, die bereits auf eine breite und aktive Baugruppenszene setzen können, die sich in Baulücken und auf Brachen selbst ihre Baumöglichkeiten suchen, während die Stadt an Bauträger vergibt (Berlin), oder die damit nahezu ausschließlich Stadtentwicklung betreiben (Tübingen).

Aber überall stellen sich ähnliche Fragen:

- Wie werden Bürger für das Bauen in der Stadt, ob im Neubau oder Bestand, gewonnen und wie sehen Unterstützungsmöglichkeiten aus?
- Wie betreiben die Städte im Rahmen der Entwicklung neuer Stadtquartiere die Programmierung und Qualitätssicherung?
- Wie sieht das Zusammenspiel bei komplexen Projektentwicklungen konkret aus, wie kann ein risikoarmes Verfahren gefunden werden und welche Regelwerke sind praktikabel und am Ende Ziel führend?
- Wie können Stadtverwaltungen andererseits die Offenheit im Verfahren „aushalten lernen“, Baugruppen gar mitwirkend einbinden und die Kreativität der Baugruppen und die Synergien nutzen?

Anders ausgedrückt: Wie kommen wir von einer noch immer sehr einhegenden Bauleit- zur „Bau-mitmachplanung“, bei der es im Rahmen der Planvorbehalte und Planungsgebote auch eine maßvolle Baufreiheit gibt? Wie muss mit gesetzlichen Maßgaben (wie Vergabe- und Baurecht) umgegangen werden und welches Umdenken ist dafür an welcher Stelle erforderlich, damit administratives Handeln den politischen Wünschen entsprechen kann?

BILD UNTEN
Areal künftiges Rosenstein-Viertel





BILD OBEN

Zusammenstellung der Planungswettbewerbe zum EuropaViertel und Rosenstein-Viertel, Stand 2005, (Trojan & Trojan, Darmstadt / pesch partner architekten stadtplaner Herdecke/Stuttgart 2008)



BILD UNTEN

NeckarPark, Planungswettbewerb pesch partner architekten stadtplaner Herdecke/Stuttgart 2008

Machbarkeitsstudie Thomas Schüler Architekten Düsseldorf 2014



Die Wabe-Idee: Wie kommt Programmatik ins Projekt?

Teil 1: Doris Kunkel, Teil 2: Kurt Kühfuss

TEIL 1: Vor 12 Jahren bin ich als erste und älteste Bewohnerin in das „Wabe“-Haus auf dem Burgholzhof in Stuttgart eingezogen. Ich mußte mir dabei nicht die bange Frage stellen: Was für Leute werden da wohl einziehen, werde ich mit ihnen auskommen? Nein, denn ich kannte die meisten der Mitbewohner schon über zwei Jahre. Wir hatten während der Planung regelmäßige Zusammenkünfte mit den Architekten der Wohngenossenschaft, die wir 1999 selbst gegründet haben. Außerdem hatten wir fachkundige und ermutigende Unterstützung durch den Verein „Wabe“. Wir haben gemeinsame Wochenenden organisiert, gemeinsam gekocht, unser Haus geplant und uns dabei kennengelernt. Es gibt in unserem Haus drei Eigentums- und 12 Mietwohnungen.

Die Wohngenossenschaft und die Eigentümer bildeten eine Baugemeinschaft. Die Genossenschaft wurde Eigentümerin der öffentlich geförderten Wohnungen für Mieter mit Wohnberechtigungsschein. Von den Mietern wurde ein schier unleistbarer Kraftakt verlangt: Sie durften kein großes Einkommen haben, mussten aber in die kleine

Genossenschaft ohne Eigenkapital hohe Anteile einzahlen und zudem erhebliche Eigenleistungen erbringen. Doch alle haben sich angestrengt. Nie kam der Gedanke auf an Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern und das ist all die Jahre so geblieben.

Das war vom Verein „Wabe“ auch so gewollt. Eine bunte Mischung sollte es werden:

Menschen aus allen sozialen Schichten und anderen Kulturen sollen miteinander als gute Nachbarn leben, sich gegenseitig tolerieren und helfen, miteinander Probleme lösen und feiern. Das ist auch mit den Nachbarn in den anderen Häusern (es sind inzwischen 64 Wohnungen) gut gelungen. Es gibt ein reges Herüber und Hinüber. Ich habe enge wahlverwandschaftliche Beziehungen und wunderbare WahlenkellInnen von Migranteneltern. Ich will nirgendwo anders mehr leben und ich weiß, daß ich hier als alte Frau nie einsam und ohne Hilfe sein werde. Es ist eine Freude, in diesem freundlichen Umfeld so viele Kinder aufwachsen zu sehen, hellblonde und schwarze kraushaarige.

LOGO
Verein „Wabe“

BILD UNTEN
Mitglieder des Vereins
„Wabe“



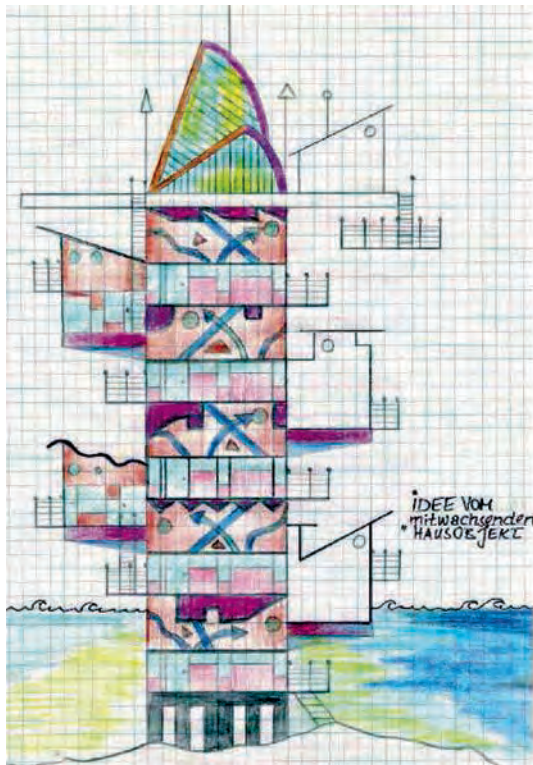


BILD OBEN

Architektenskizze für die Baugemeinschaft der „Wabe“
(Bildrechte: Kurt Kühfuss)

Selbstverständlich gibt es auch Streit, manchmal auch sehr heftigen. Nicht alle Menschen, auch wenn sie es sich vornehmen, sind nach dem Einzug in ein solches Haus auch Gemeinschaftswesen. Aber es zeigt sich: Die Gutwilligen und mit viel Toleranz Begabten rücken zusammen und lassen sich die Gemeinschaft nicht vermiesen.

Auf dem Burgholzhof sind Bewohnerinnen und Bewohner der „Wabe“-Häuser auch im Stadtteil aktiv. Ob in der Bürgerinitiative, bei der Stadtteilzeitung, bei der Hausaufgabenbetreuung, im Arbeitskreis „Burgholzhof“, beim Stadtteilstern oder bei der Bewirtung des Burgholzhofturns: Man kennt und schätzt uns.

Momentan können mangels öffentlicher Fördermittel Mietwohnungen nach unserem Modell nicht mehr gebaut werden. Hier hoffen wir auf Veränderungen in naher Zukunft. Doch den Wert solcher „Gemeinschaftsnester“ sollten allmählich auch mehr Kommunalpolitiker erkennen. Die Projekte „Wohnen im Quartier“, die jetzt begonnen werden, könnten solche Ideen und Unterstützung gut gebrauchen. Auch große Wohngenossenschaften könnten versuchen, ihre Mieter von vornherein auf gute Nachbarschaft einzustimmen.



BILD MITTE

Mitglieder des Vereins
„Wabe“ und ihre Kinder

BILD UNTEN

Mitglieder des Vereins
„Wabe“



TEIL 2: WIE KOMMT PROGRAMMATIK INS PROJEKT?

Das Haus „Wabe“ auf dem Burgholzhof ist ein frühes Stuttgarter Baugemeinschaftsprojekt. Es gab bereits in den 1990er Jahren Baugruppenprojekte, unter anderen die Fabrik in der Mörikestraße oder die Nudelfabrik in Rohrer. Damals wurde versucht, Bestandsgebäude umzunutzen und darin neue Wohn- und Lebensformen zu praktizieren. Die Rahmenbedingungen dafür waren in Stuttgart sehr schwierig. Grundstücke und Wohnungen waren Mangelware, ähnlich wie heute, und es gab keinerlei städtische Unterstützung für derartige Vorhaben.

Das Projekt auf dem Burgholzhof auf Konversionsflächen entwickelte sich zur gleichen Zeit wie in Tübingen die Südstadt und in Freiburg das Vauban-Areal. Der Verein „Wabe“ bestand bereits seit 1991. Die „Wabe“ will neue Formen der Gemeinschaft entwickeln in einer Gesellschaft, in der die Isolation und Abgrenzung voneinander zunimmt und Familienverhältnisse sich auflösen.

Die Grundsätze dafür sollen sein:

- Gemeinschaft und Eigenständigkeit,
- Toleranz und Hilfsbereitschaft,
- Offenheit und Nachbarschaft,
- generationenübergreifend, für alle Kulturen und Gesellschaftsschichten.

Die „Wabe“ strebt Baugemeinschaftsprojekte an, die im selben Gebäude sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen verwirklichen. Im Vorfeld des Projekts waren viele Gespräche geführt worden, darunter mit Baugenossenschaften, Bauträgern, mit der Stadt Stuttgart und Sozialverbänden. Da die bestehenden Wohnbaugenossenschaften nicht daran interessiert waren, ein solches neuartiges Wohnprojekt zu realisieren, wurde die Genossenschaft „Pro“ gegründet. Im Verein „Wabe“ waren, anders als in klassischen Baugemeinschaften, viele Menschen zusammengekommen, die eine Wohnung mieten wollten.

BILD UNTEN
Baugemeinschaftsprojekt
„Wabe“, Burgholzhof,
Stuttgart. Straßenansicht mit
Tiefgaragenzufahrt
(Bildrechte Kurt Kühfuß,
Stuttgart)



Die nächste Herausforderung bestand darin, Neuinteressenten mit den Grundsätzen der „Wabe“, das heisst, mit den Grundsätzen des gemeinschaftlichen Wohnens vertraut zu machen. Die Eigeninteressen und Fantasien der Menschen müssen sehr ernst genommen werden, um möglichst viele davon zu verwirklichen. Es ist wichtig, auch individuelle Wünsche und persönliche Eigenschaften aufzurufen als Triebfedern für den kräftezehrenden Prozess bis zur Realisierung.

Ein weiterer sehr wichtiger Aspekt sind die Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnprojekt. Mit allen Beteiligten sollte diskutiert werden: Sind Gemeinschaftsräume notwendig und in welchem Umfang? Gibt es Gästewohnungen? Eine Werkstatt? Wie geht man mit den Außenräumen um? Wie werden Interessen von Kindern und Jugendlichen berücksichtigt?

Andere Fragen, die die inhaltliche Diskussion befördern können, lauten:

Gibt es gemeinsame Mobilitätskonzepte, also beispielsweise eine gemeinsame PKW-Nutzung? Welche Lebensperspektiven liegen vor, wenn man ein derartiges Gebäude gemeinsam plant? An solchen Fragen kann jedes Projekt sein eigenes Profil finden und definieren.

Von elementarer Bedeutung sind auch die Themen der Projektfinanzierung, des Unterhalts und der Pflege des Hauses einschließlich der Gemeinschaftseinrichtungen. Diese Themen erfordern profunde Sachkenntnisse und die Bereitschaft, neue Wege zu suchen und zu gehen. Die „Wabe“ verfolgt das Ziel, möglichst viele dieser Themen, je nach den Kompetenzen und Fähigkeiten, die in der Gruppe anzutreffen sind, in Selbstverwaltung zu organisieren.

DIE TRADITIONELLEN BAUGENOSSENSCHAFTEN UND BAUTRÄGER

Inzwischen werden aufgrund der reduzierten Wohnbauförderung nur noch wenige preisgünstige Mietwohnungen gebaut. Aufgrund der verschärften Kreditbedingungen nach Basel III ist dies noch schwieriger, insbesondere für kleine Wohnbaugenossenschaften, die über keinen großen Wohnungsbestand verfügen.

Daher ist unser Verein angewiesen auf traditionelle Bauträger und bestehende Baugenossenschaften, um weitere Projekte mit Mietwohnungsbau verwirklichen zu können. Seit Jahren führen wir dazu Gespräche mit Stuttgarter Genossenschaften und Bauträgern, die inzwischen Offenheit und Interesse für unsere Vorstellungen zeigen – insbesondere, nachdem die Stadt Stuttgart beschlossen hat, Grundstücke gezielt an Baugemeinschaften zu veräußern. Für Baugemeinschaften ist dies eine elementare Rahmenbedingung. In erster Linie brauchen wir aber weiter Menschen, die die Grundsätze des gemeinschaftlichen Wohnens im Herz tragen und dieses Thema unterstützen. Unser Verein bietet eine Plattform für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte und begleitet diesen Prozess – von der ersten Idee bis zum Einzug.

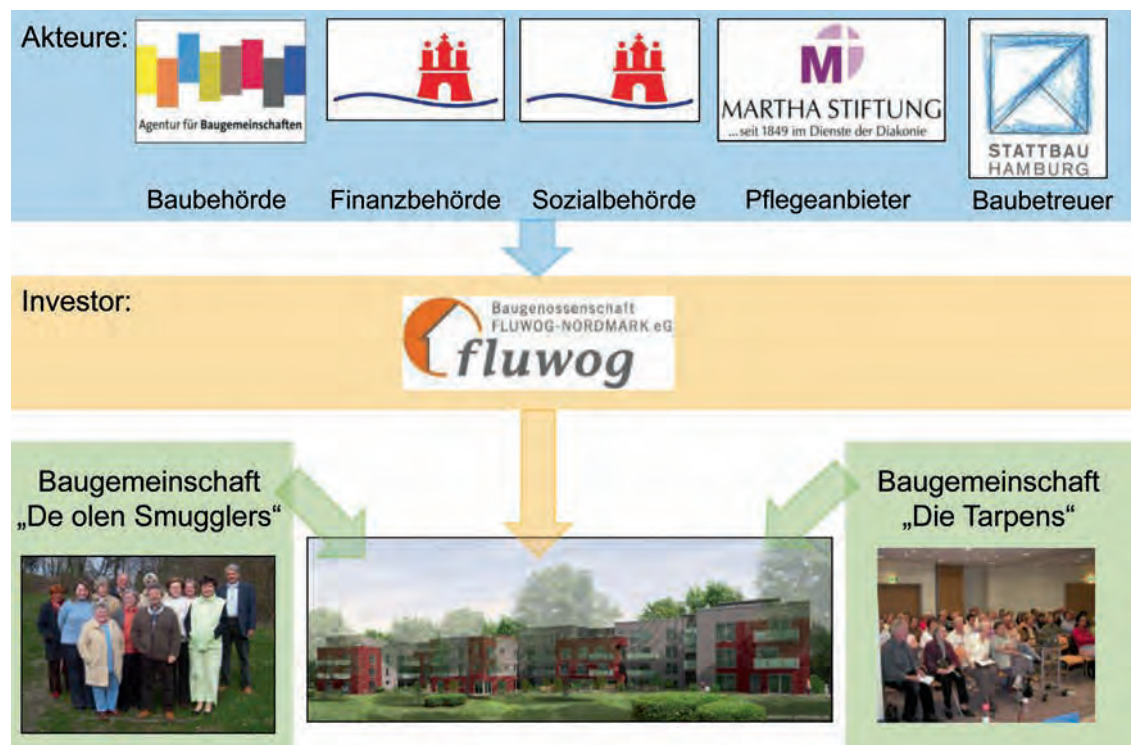


Sozial verantwortliche Lösungen, Projekt „Die Tarpens“/ „De olen Smugglers“ Langenhorner Chaussee Hamburg

Angela Hansen

Bei dem vorgestellten Projekt handelt es sich um ein Bauvorhaben mit den zwei Baugemeinschaften „Die Tarpens“ und „De olen Smugglers“ sowie der Integration einer Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankte Menschen. Darüber hinaus bietet die Martha-Stiftung, ein sozialer Träger und in diesem Fall Betreiber der Dementen-WG, einen Service- und Beratungsstützpunkt für die Hausbewohner und das umliegende Quartier an. Auf Grund der Mischung der oben genannten Nutzungen in ihrer sozialen Vielfalt, wurde das Projekt als Modellvorhaben aus der Baumodellreihe „Bessere Lebensverhältnisse für Seniorinnen und Senioren - mehr Gemeindeintegration, zukunftsweisende Wohn- und Betreuungsformen

BILD
Akteure, Investor,
Baugemeinschaften



und eine verbesserte gesellschaftliche Teilhabe“ durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und durch die Sozialbehörde Hamburg finanziell unterstützt.

PROJEKTFAKTEN

Planungsbeginn 2004, Fertigstellung 2007

Bauherr: FLUWOG NORDMARK eG

Baubetreuer: Stattbau Hamburg

Architekt: Huke-Schubert Berge Architekten

47 Wohneinheiten (3.806 Quadratmeter Wohnfläche), davon 20 für die Olen Smugglers, 26 für die Tarpens und eine Demenz-WG. Eine Gewerbeeinheit und zwei Gemeinschaftsräume ergänzen das Angebot.

Gesamtkosten: 9.037.600 €, davon Zuwendung der Hamburger Behörde für Soziales und Familie 810.000 €, Zuwendung des Bundes 560.000 €, Mittel des Bauherrn einschließlich Förderung der WK-Hamburg 7.667.600 € (neu IFB-Hamburg, www.ifb.hamburg.de).

DIE FINDUNGSPHASE

Im Jahr 2000 fand sich eine Gruppe älterer Menschen zusammen, um eine Baugemeinschaftsprojekt zu realisieren. Erst 2003 konnte ihnen das städtische Grundstück in Hamburg-Langhorn angeboten werden. Da die Gruppe über wenig Eigenkapital verfügte, suchte sie sich eine Genossenschaft als Bauherrn. In Hamburg gibt es zwei Arten des genossenschaftlichen Bauens. Die Gruppe gründet selber eine projektbezogene Kleingenossenschaft oder sucht sich eine kleine Dachgenossenschaft, in der die Gruppe selber für die Hausverwaltung verantwortlich ist und die Genossenschaft lediglich den rechtlichen und gegebenenfalls finanziellen Rahmen bildet. Außerdem kann die Gruppe auch Mitglied einer sogenannten Traditionsgenossenschaft werden.

BILD OBEN

Gebäude Bärenhof Nr. 1-4,
Lageplan

BILD UNTEN

Grundriss Erdgeschoss



Klein- beziehungsweise Dachgenossenschaften werden durch die Hamburger Förderung höher subventioniert als Traditions- oder Bestandsgenossenschaften, müssen im Gegenzug allerdings auch einen höheren Genossenschaftsanteil als Eigenkapital einbringen.

Die Olen Smugglers entschieden sich für eine Traditionsgenossenschaft. Da das Grundstück für die Gruppe zu groß war, gründete sich aus den Mitgliedern der FLUWOG-NORDMARK eG eine zusätzliche generationsübergreifende und familienorientierte Baugemeinschaft. Der Stattbau Hamburg fiel als Baubetreuer unter anderem die Aufgabe zu, die verschiedenen Wohnprojekte, die Dementen-WG sowie die Einbindung des Service- und Beratungspunktes zu koordinieren. Die architektonische Realisierung übernahm das Architekturbüro Huke-Schubert Berge. Für die FLUWOG NORDMARK eG bedeutete die Realisierung zunächst eine Herausforderung,

denn eine Nutzungsmischung mit unterschiedlichen Akteuren, in der Art, wie sie die Olen Smugglers vorhatten, war für die FLUWOG NORDMARK eG Neuland. Die Zuwendungen des Bundes und der Sozialbehörde erleichterten die Finanzierung. Die Förderung der Investitions- und Förderbank Hamburg setzt sich zusammen aus einem Baudarlehen und Zuschüssen für Aufzüge, Barrierefreiheit und Tiefgarage.

Das besondere an der Baugemeinschaftsförderung im Vergleich zum klassischen ersten Förderweg (Neubau von Mietwohnungen) für Menschen mit geringem Einkommen (Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) bis zu 30 Prozent, bei Seniorenwohnungen bis zu 50 Prozent) liegt darin, dass die Mitglieder der Baugemeinschaft in drei Einkommensgruppen liegen dürfen und die Miete einkommensabhängig gestaffelt wird.

TABELLE

Genossenschaftliche Baugemeinschaften, Förderung durch die Stadt Hamburg 2013

Anteil der Haushalte in den Einkommensstufen	Überschreitung der Einkommensgrenze (§ 8 HmbWoFG)	Anfangsmiete netto-kalt pro m ² Wohnfläche	Einkommensbezogener laufender Zuschuss pro m ² Wohnfläche monatlich
mind. 40 %	bis 30 %	6,00 €	4,30 €
variabel	> 30 bis 70%	6,60 €	3,70 €
höchstens 10 %	> 70 bis 100 %	7,20 €	3,10 €

DIE NUTZUNG

Die Dementen-WG, der Service- und Beratungszentrum liegen ebenso wie die zusammenschaltbaren Gemeinschaftsräume beider Baugemeinschaften im Erdgeschoss des Hauses. Ab dem ersten Obergeschoss wohnen die Olen Smugglers. Ihre Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen, die gleichzeitig als Treffpunkt und Kommunikationsraum dienen können. Der gesamte östliche Gebäudeteil wird von den Tarpens bewohnt. In einem großen Raum im Kellergeschoss bietet eine Bewohnerin der Olen Smugglers Gymnastikstunden an. Der Garten wird gemeinschaftlich genutzt. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Dementen-WG freuen sich über Besuche von ihren Hausnachbarn. Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt mit der U-Bahn ist zwar gut, dauert dennoch etwa 30 Minuten. Gerade ältere Menschen nutzen sie abends nicht gern allein. Deshalb werden gemeinsame Theater- oder Kinobesuche organisiert.



BILD OBEN
Ansicht von Süden

BILD MITTE
Innenhof, Ansicht von Südwesten

BILD UNTEN
Ansicht von Nordosten





Nachbarschaft und Gemeinschaft – gruppenübergreifend

Matthias Gütschow

062

BAUEN FÜR DIE GEMEINSCHAFT

Baugemeinschaften organisieren nicht nur den Bauprozess anders, auch die anschließende Nutzung des Gebäudes und das Zusammenleben sind stark vom Miteinander geprägt. Damit erhalten Gemeinschaftseinrichtungen einen besonderen Stellenwert – sowohl innerhalb einzelner wie auch über mehrere benachbarte Projekte hinweg. Der Effekt ist nachvollziehbar: Die gemeinsame, intensive Planungs- und Bauphase initiiert engere soziale Beziehungen der Baubeteiligten untereinander, die weit über die rein funktionalen Aspekte des Bauens hinausreichen. So etablieren sich in gemeinschaftlich erstellten Gebäuden fast durchweg sehr stabile Hausgemeinschaften und nachbarschaftliche Verbindungen, die in verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen münden – auf der Ebene des einzelnen Projektes, aber auch über mehrere benachbarte Projekte hinweg.

BILD
Kinder im Gemeinschaftsraum
der Baugemeinschaft
stadt.raum, Tübingen
(Foto: w5 Planungs-
gesellschaft)



GEMEINSCHAFT IM PROJEKT

Baugemeinschaften planen anders – auch im Hinblick auf das gemeinschaftliche Leben nach Fertigstellung und Bezug des Gebäudes. So finden sich in den entsprechenden Projekten häufig Räume oder Bereiche, die ausdrücklich für die gemeinschaftliche Nutzung eingerichtet werden. Gemeint sind hier nicht funktionale Zonen wie Müll-, Wasch- oder Abstellräume, sondern beispielsweise Räume für gemeinsame Feiern, Apartments für Gäste, Hobbywerkstätten oder Saunen. Diese besonderen Raumgattungen sind in konventionell projektierten Wohnbauten nicht oder nur sehr selten anzutreffen.

Die wohl häufigste Einrichtung ist der Gemeinschaftsraum mit entsprechender Ausstattung, etwa einer Küchenzeile, Tischen und Stühlen, mit Geschirr, Musik- oder Beameranlagen. Relativ häufig sind dort auch gemeinsam angeschaffte Tischtennisplatten oder Tischkicker anzutreffen. Wichtig ist daher, dass der Gemeinschaftsraum als Allzweckraum eine möglichst breite Nutzung ermöglicht – sich also für Hausbesprechungen, Geburtstagsfeiern, LAN-Partys, Hausfeste, gemeinsame Bastel-, Heimwerk- oder sportliche Aktivitäten eignet.

Weit seltener kommen in Baugemeinschaften kleine Gästeapartements vor. Dies lässt sich vor allem auf die hohen Investitionskosten zurückführen: Mit einem integrierten Badezimmer schnellen die Kosten leicht auf bis zu 70.000 Euro hoch. Stellt man diesen Gestehungskosten rechnerisch die alternativen Hotelkosten gegenüber, ergeben sich ausgesprochen lange Amortisierungszeiten. Mit Blick auf knappe Finanz- und Flächenressourcen kann die multifunktionale Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, etwa eine Verknüpfung von Gästezimmer und Ge-



meinschaftsraum, eine interessante Variante sein. Gemeinschaftsgärten – mit und ohne Spielmöglichkeiten für Kinder – oder von allen Bewohnern nutzbare Dachterrassen sind weitere Spielarten gemeinschaftlicher Einrichtungen. Beliebt sind auch Gemeinschaftsräume, die einen unmittelbaren Zugang zu einer Dachterrasse haben.

WÜNSCHE REALISTISCH BETRACHTEN

Der Wunsch, Gemeinschaftseinrichtungen zu realisieren, kann mehrere Beweggründe haben. Da wären zunächst soziale Motive: Sie sind vor allem bei Baugemeinschaften anzutreffen, deren Projekte auf besonders engagierten Formen des Zusammenlebens basieren. In solchen Fällen wird der Gemeinschaftsraum konzeptionell und praktisch zum Mittelpunkt des häuslichen Lebens. Die konzeptionelle Entwicklung eines solchen Gemeinschaftsraums – und eines baugemeinschaftlichen Projekts überhaupt – verlangt von den Projektverantwortlichen einen sehr hohen persönlichen Einsatz, um gewissermaßen mit einer „engen“ Moderation die Bauherren zu begleiten und ihre „Wunschliste“ in einem realistischen Rahmen zu halten. Nicht allein deshalb sollten die Kosten frühzeitig kalkuliert und im Budget fixiert werden. Denn die Erfahrung zeigt, dass Gelder für den Ausbau oder die Ausstattung von Gemeinschaftseinrichtungen nach Fertigstellung und Bezug des Gebäudes ungleich schleppender oder gar nicht mehr bereitgestellt werden.

Eine aktuelle Umfrage in der Tübinger Südstadt [1] gibt wichtige Anhaltspunkte zur Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen in der Praxis – und zeichnet ein durchaus differenziertes Bild: Die

These, Gemeinschaft könne nur in eigens dafür zur Verfügung gestellten Räumen entstehen, lässt sich nicht aufrechterhalten. Vielmehr zeigt sich – wie in anderen Lebensbereichen auch –, dass Bereiche, die auf den ersten Blick rein funktional erscheinen, etwa Treppenhäuser, im Alltag eine wichtigere Kommunikationsrolle übernehmen und sogar als Ort für Hausfeste dienen können. Daher sollten solche Orte besonders attraktiv und freundlich gestaltet werden. Letztlich kann sich Gemeinschaft an vielen Orten entfalten, sie ist nicht angewiesen auf Räume, die ausdrücklich als Gemeinschaftsräume geplant worden sind.

Wird dennoch ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, so sollte er hochwertig ausgestattet sein, einen erhöhten Schallschutz aufweisen und eine möglichst gute Lage haben – die Lage im Keller ist eher ungünstig. Ähnliches gilt für Dachterrassen, die tendenziell überbewertet werden: Von vielen Befragten wurden die gemeinschaftlichen Dachterrassen als zu heiß, zu schlecht beschattet und zu schlecht zugänglich beschrieben. Hier ist ein direkter Zugang, möglichst mit Aufzug, entscheidend für die Nutzungsfrequenz.

DEMOGRAFIE UND GEMEINSCHAFT

Mit der allgemeinen demografischen Bevölkerungsentwicklung verändern sich auch Bau- und Hausgemeinschaften. Während vor einigen Jahren noch jüngere Familien dominierten, steigt derzeit der Anteil älterer Mitbauer. Das wiederum hat Einfluss auf die Art der Gemeinschaftseinrichtungen: Zum einen sollte ein rollstuhltauglicher Zugang selbstverständlich sein, zum anderen sollten die Räume noch multifunktionaler geplant werden. So könnten dereinst ganz andere Nutzungen im Vordergrund stehen: eine Gemeinschaftsküche zum Beispiel oder ein von allen Bewohnern nutzbares Pflegebad.

BILD

Vorzone der Baugemeinschaft B44, Karlsruhe
(Foto: Prof. Susanne Duerr)

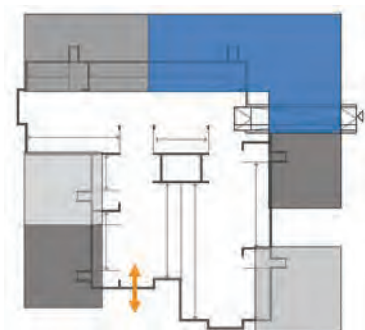
[1] Sambeth, Burkhard M./ Gütschow, Matthias: Umfrage Ökologie und Gemeinschaftseinrichtungen in Baugemeinschaftsprojekten in den Tübinger Baugebieten „Französisches Viertel“, „Lo-retto“ und „Mühlenviertel“. Von 300 an Bewohner von 28 Projekten verschickten Fragebogen kamen 51 ausgefüllte Fragebogen von 24 Projekten zurück. Die Umfrage wurde Ende 2009 durchgeführt, die Gebäude zwischen 1998 und 2009 fertig gestellt.

GRUNDRISS 1

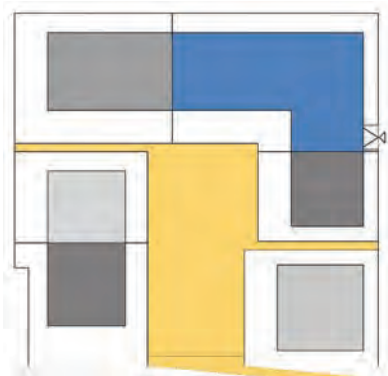
Parzellierter Hof mit Anker-
nutzer und fünf weiteren
Baugemeinschaften.

**GRUNDRISS 2**

Unterbauung des Hofes mit ei-
ner gemeinsamen Tiefgarage.

**GRUNDRISS 3**

Aufteilung des gemeinschaft-
lichen Innenhofs unabhängig
von den Grundstücksgrenzen.

**GRUNDRISS 4**

Eigentümergeinschaften
(WEGs) und die Grundstücke
von Tiefgarage und Innenhof.



(Zeichnungen: Gütschow /
w5 Planungsgesellschaft)

Weil in Baugemeinschaften die Entscheidungen nicht allein nach wirtschaftlichen Aspekten getroffen werden, bringen sie eine wichtige Voraussetzung für Gemeinschaftseinrichtungen mit, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt sind.

PROJEKTÜBERGREIFENDE EINRICHTUNGEN

Nichts spricht dagegen, dass mehrere Baugemeinschaften zusammen in gemeinsame Einrichtungen investieren. Solch übergreifende Projekte finden sich zum Beispiel in den Innenhöfen der Tübinger Südstadt, die mit voller Absicht als dichte Blockbebauung geplant wurde. Da abgetrennte, private Innenhofanteile hier wenig sinnvoll wären, hat die Stadtplanung das gemeinsam entwickelte Freiraumkonzept vorgegeben. So trennen keine Zäune die Zonen mit eher privatem Charakter ab, sondern Bepflanzung oder Niveau-sprünge im Gelände.

Inzwischen wurde dieses Modell dahingehend weiterentwickelt, dass auch sehr umfangreiche, funktionale Vorhaben gemeinschaftlich realisierbar sind – etwa Tiefgaragen oder Heizzentralen, an denen mehrere Baugemeinschaften partizipieren.

Hier hat es sich bewährt, zunächst einen „Ankernutzer“ zu bestimmen, dessen Projektteam die räumlichen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen in Zusammenarbeit mit der Stadt vorbereitet. Die partizipierenden Baugemeinschaften erhalten mit dieser „Ankernutzerkonzeption“ ihre Grundstücksoptionen und gründen daraufhin gemeinsam weitere „Meta-Baugemeinschaften“ für die jeweils übergeordneten Aufgaben. Die Gründung mehrerer Baugemeinschaften ist notwendig, da die Mitbauenden der Hochbauten zu unterschiedlichen Teilen an der Tiefgarage, dem Innenhof oder der Heizzentrale beteiligt sind.

Der „Ankernutzer“ bereitet also zunächst die Themen vor, die anschließend gemeinsam mit den partizipierenden Baugemeinschaften in der Planungsphase weiterentwickelt werden.

Auf den Innenhof bezogen sind es Themen, wie das räumliche und gestalterische Konzept, der gemeinsame Spielplatz oder Abstellflächen für Fahrräder und Kinderfahrzeuge. Auch die Kalkulation der Zielkosten, die Kostenverteilung der Bau-, Unterhalts- und Instandhaltungskosten oder das Entwässerungskonzept für Dachflächen und versiegelte Freiflächen sind Teil der Agenda des „Ankernutzers“. Ähnliches gilt für die Projektierung einer gemeinsamen Tiefgarage. Hier kommen jedoch spezielle Gesichtspunkte zwingend hinzu, etwa Fluchtwege, die Entlüftung oder die Fixierung von Überfahrtsrechten, der Unterbauung und der Leitungsrechte.

Ist die Planung so weit vorgeschritten, dass der vertraglichen Fixierung nichts mehr im Wege steht und die Grundstücke gekauft werden können, fließen alle Punkte in einer Grundlagenvereinbarung zusammen. Sie regelt auch die Beteiligungsverpflichtung an den Innenhofkosten, die Übernahme der Stellplätze und die Gründung der Eigentümergemeinschaften „Innenhof“ und „Tiefgarage“. Diese Vereinbarung wird notariell beurkundet und Bestandteil aller Grundstückskaufverträge dieses bestimmten Blocks.

SYNERGIEN RICHTIG NUTZEN

Bestehen Quartiere oder Blockbebauungen mehrheitlich aus Baugemeinschaften, so reduziert sich im Idealfall der Bedarf an einzelnen Gemeinschaftseinrichtungen, weil sich eher übergreifende Nutzungskonzepte etablieren lassen. Das wiederum bedeutet geringere Investitionen, eine effizientere Flächen- und Ressourcennutzung und einen intensiveren sozialen Austausch.

Dieser gemeinschaftliche Ansatz lässt sich sogar noch weiterdenken und auf Dienstleistungen ausdehnen, die gemeinsam „eingekauft“ werden. Das könnten Haushaltshilfen, Therapie- oder Pflegedienste sein, die für Einzelne schwer organisierbar wären. Gemeinschaftliches Denken und Handeln bekommt in einer alternden Bevölkerung einen neuen und bedeutenden Stellenwert - für den Einzelnen, aber auch für die gesamte Gesellschaft.

Gemeinschaft wirkt also auf ganz verschiedenen Ebenen – rein pragmatisch-funktional bis sozial-identitätsstiftend. Schon heute reichen sie über den reinen Bauprozess hinaus und bieten den Einzelnen die Chance, sich in einer Welt der sich auflösenden sozialen Bindungen einen neuen, geschützten Raum für sich zu finden. Das kann innerhalb eines Hauses oder eines Quartiers stattfinden - vorausgesetzt, die Planung bietet entsprechende Anreize und Optionen an.

BILD
Gemeinschaftlicher Innenhof
im Französischen Viertel,
Tübingen
(Foto: Armin Scharf)





Selbst organisierte „Klassiker“ – Haus Prisma

Lothar Albus

069

BILD LINKS OBEN

Treppenhaus innen. Sichtbeton, roh belassener Stahl, Glas und ein wenig Farbe (Rosy Noenen & Lothar Albus ArchitektInnen Tübingen)

BILD LINKS MITTE

Wohnraum. Wände in Sichtbeton, Fußboden Magnetstrich (Bildrechte: Bernhard Müller, www.journalfoto.de)

BILD LINKS UNTEN

typischer Grundriss, links eine 90-qm-Wohnung, rechts eine 120-qm-Wohnung (Rosy Noenen & Lothar Albus ArchitektInnen Tübingen)

BILD RECHTS OBEN

Dachgeschoss-Wohnung, Wohnküche. Wände Sichtbeton, Decke verputzt, Küche und Bad mit Oberlichtern (Bildrechte: Bernhard Müller, www.journalfoto.de)

BILD RECHTS UNTEN

Innenhofansicht. Die Baugemeinschaft kurz nach dem Einzug (Bildrechte: Erich Sommer)

Es ist der Traum einer jeden Architektin, eines jeden Architekten, ein Haus nach eigenen Vorstellungen zu bauen – nicht etwa für sich selbst, sondern für eine größere Zahl von Menschen. Für uns ist dieser Traum im Französischen Viertel in Tübingen wahr geworden. Dort durften wir für eine Baugruppe ein transparentes, lichtdurchflutetes Gebäude in Sichtbeton, Stahl und Glas bauen. Von der ersten Idee im Sommer 2002 bis zum Baubeginn im Oktober 2003 kamen immer neue Bauherren hinzu und ließen sich, zu unserer freudigen Überraschung, von unserem Projekt überzeugen.

DIE BAUGEMEINSCHAFT

Die Baugemeinschaft besteht aus Mitgliedern unterschiedlicher sozialer Schichten – vom Schichtarbeiter bis zum Universitätsprofessor – und verschiedener Generationen – die jüngsten Bauherren waren Ende dreißig, die älteste Baufrau weit über siebzig Jahre alt. Selbst vom ungewöhnlichen Vorschlag der Architekten, zur besseren Belichtung der tiefen Räume Balkone aus Glas bauen zu wollen, ließ sich die Baugruppe mitreißen.

DIE ARCHITEKTUR

Die Architektursprache ist geprägt von Sichtbeton und Glas. Daneben gibt es weitere bedeutende architektonische und typologische Aspekte:

- Kompakte, seniorengerechte und individuelle Grundrisse
- Das grosszügig bemessene Treppenhaus als Erlebnis- und Begegnungsraum mit naturbelassener feinmaschiger Stahlrost-Innentreppe (hier werden Hausfeste gefeiert)
- Eine Ganzglasfassade auf handwerklich gefertigten Fassaden-Tragelementen, raumseitig aus unbehandeltem schwarzem Stahl

- transparente Balkonbeläge aus begehbarem Glas im Süden, im Norden feinmaschige filigrane Gitterrostbeläge
- raumhohe Türen, die Großzügigkeit vermitteln
- individuelle Heizsysteme für jede Wohnung (wahlweise Fußbodenheizung, Unterflurkollektoren oder Heizkörper)
- individuelle Fussbodenbeläge (geschliffene Estriche, Magnesit-Industriefußböden, Parkettböden, Fliesenbeläge), Ausstattungen und Oberflächen.

MATERIAL- UND FARBKONZEPT

Grundsätzlich wurden alle Materialien naturbelassen – mit einer Ausnahme: Die Farben der Aufzugs- und Wohnungseingangstüren folgen einem Farbkonzept, das von einem tiefen Rot im Untergeschoss bis zu einem strahlend hellen Gelb im Dachgeschoss reicht. Dank des transparenten, lichtdurchfluteten Treppenhauses kommt diese warme Note sowohl tagsüber als auch abends bestens zum Tragen. Insbesondere bei abendlicher Beleuchtung ist das Treppenhaus ein regelrechter Blickfang für Passanten und Besucher der gegenüberliegenden Szenekneipe.

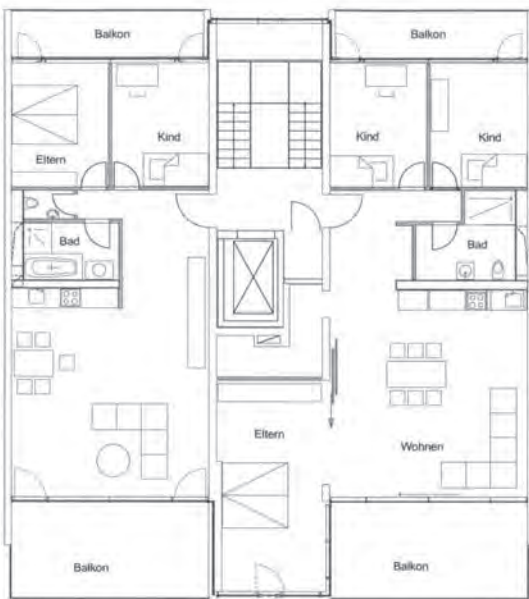
BAUZEIT: Oktober 2003 – März 2005

BAUHERRSCHAFT:

Baugemeinschaft PRISMA GbR,
Aixer Straße 28,
72072 Tübingen

ARCHITEKTUR:

Rosy Noenen & Lothar Albus
Dipl.Ing. Freie ArchitektInnen





Steuerung von Baugemeinschaften

Marc Richter, ZOOMARCHITEKTEN GmbH

068

Die Steuerung von Baugemeinschaften umfasst weitaus mehr als die klassischen Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Insbesondere geht es darum, die Bauherren in ihrer Entscheidungsfindung zu begleiten: Es geht darum, diesen Prozess vorzubereiten, zu moderieren, zu steuern und ihn schließlich in tragfähige Entscheidungen münden zu lassen – Entscheidungen, mit welchen alle Beteiligten im wahrsten Sinne des Wortes leben können.

Ein Baugemeinschaftsprojekt ist eine komplexe Angelegenheit, keinesfalls weniger komplex als ein Großprojekt. Doch im Gegensatz zur Projektsteuerung von Großprojekten sieht sich die Projektsteuerung von partizipativ strukturierten Bauprojekten einer Vielzahl von Entscheidungsträgern gegenüber. Ihre teilweise konträren Wünsche und Belange gilt es im Idealfall zu einem städtebaulichen, architektonischen, wirtschaftlichen und sozialen harmonischen Ganzen zu fügen. Darüber hinaus wird der Projektsteuerung gegenüber Dritten zu vertreten. Was aber sind diese Interessen, welche Ziele verfolgt dieser vielköpfige Bauherr? Wie lassen sich diese feststellen und festschreiben?

Daher besteht die Kernkompetenz der Projektsteuerung von Baugemeinschaften darin, zu verstehen, wie Entscheidungsprozesse ablaufen, welche Parameter diese beeinflussen und welche Folgen dies für die Herbeiführung von Entscheidungen hat. Allein auf dieser Grundlage kann sichergestellt werden, dass Entscheidungen getroffen werden, die möglichst zur Zufriedenheit aller erfolgen.

ZOOMARCHITEKTEN entwickeln, steuern und begleiten Baugemeinschaften auch mit Planungsleistungen seit nunmehr acht Jahren. Die Erfahrung bestätigt, dass der Erfolg nicht allein mit den „klassischen“ Aufgaben der Projektsteuerung zu erreichen ist. Der Projekterfolg hängt insbesondere von der Kommunikation und Transparenz der Entscheidungsstrukturen ab.

Worum geht es den Gesellschaftern einer Baugemeinschaft? Welche Ziele wollen Sie erfüllt sehen? Was folgt daraus für die Ziele einer gelungenen Projektsteuerung? Die Ziele der BG könnten kaum höher gesteckt sein, denn erwartet wird nur das Beste:

- Nachhaltige Konzepte
- Individuelle Lösungen
- gelingender Gemeinschaftlicher Prozess
- Kostengünstiges Bauen
- und vieles mehr.

GLÜCK UND ARCHITEKTUR – NICHT WENIGER!

Was sind die Voraussetzungen dafür, dass Menschen mit einer getroffenen Entscheidung in Frieden leben können oder sogar damit glücklich sind? Diese hohe Erwartungshaltung einer Baugemeinschaft ist leicht zu verstehen, zugleich aber auch ein Dilemma für Steuerer und Planer: Grundsätzlich geht es bei der Steuerung darum,

ALLE ABBILDUNGEN

©ZOOMARCHITEKTEN GmbH

BILD

Nachtperspektive NEWTON-PROJEKT Berlin-Adlershof

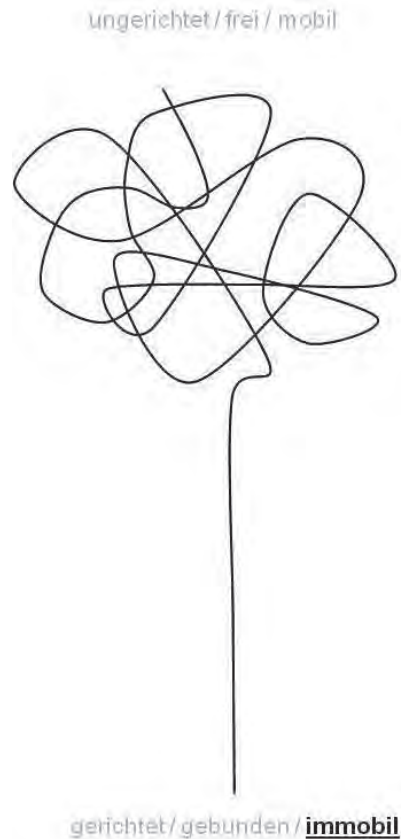


vielfältige Wünsche und Anforderungen ernstzunehmen und dafür zu sorgen, dass diese Vielfalt und Freiheit in einen konkreten Planungsprozess überführt wird und sich in einem Bauwerk manifestiert.

Dabei geht es um weitaus mehr als eine Schnittmengenoptimierung. Der kleinste gemeinsame Nenner ist bei der Partizipation, also der Teilhabe an Entscheidungen keine gute Lösung! Es stellt sich daher die Frage, wie weit die Entscheidungsfreiheit einer Baugemeinschaft reichen kann und soll. Was ist in diesem Kontext unter Entscheidungsfreiheit zu verstehen? Denn ohne Wahlmöglichkeit gibt es keine Freiheit. Dazu ein einfaches Beispiel: Wenn nur eine Wandfliese zur Auswahl steht, kann die Entscheidung nur „ja“ oder „nein“ lauten. Es besteht keine Option, sich falsch zu entscheiden; vor allem aber besteht die Gefahr, dass die Entscheidung keine hohe Qualität hat. Doch gibt es auch eine Kehrseite der Medaille: Zieht man das gesamte heutige Wandfliesensortiment in Betracht, und zählt noch das Angebot an Bodenfliesen, Sanitärobjekten und Armaturen hinzu, dann gehen die möglichen Optionen ins Unermessliche. Diese Vielzahl an möglichen Entscheidungen führt fast zwangsläufig dazu, dass ein Bauherr beispielsweise nach Fertigstellung des Bades glauben muss, die falsche Entscheidung getroffen zu haben.

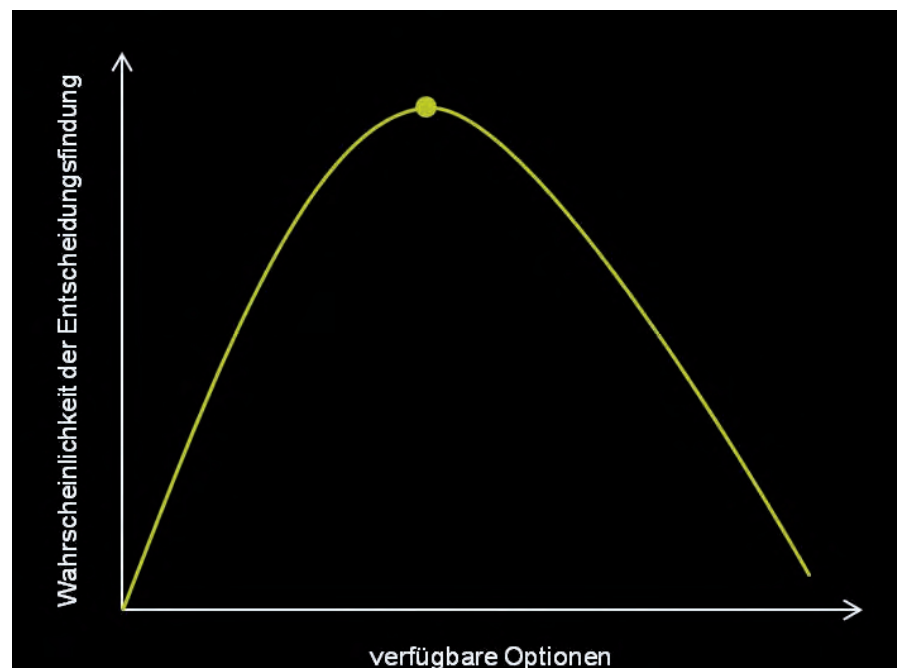
Vor diesem Hintergrund geht es im Rahmen der Projektsteuerung darum, diesem Phänomen zu begegnen. Sobald die Fülle an Möglichkeiten ein gewisses Maß übersteigt, wirkt das Angebot unüberschaubar und überwältigend, die Entscheidungsfähigkeit ist in der Folge regelrecht gelähmt – ein im Bereich des Marketings weithin bekanntes und gefürchtetes Phänomen.

Je mehr Wahlmöglichkeiten bestehen, desto unwahrscheinlicher ist es, dass ein Bauherr eine Entscheidung überhaupt treffen kann. Noch unwahrscheinlicher ist es, dass er im Nachhinein mit dieser Entscheidung zufrieden, geschweige denn glücklich ist. Die Gefahr, sich „falsch“ zu entscheiden, steigt demnach ab einer gewissen



GRAFIK OBEN
Diagramm mobil/immobil

GRAFIK UNTEN
Wahrscheinlichkeit der Entscheidungsfindung





LINKE SEITE

GRAFIK 1

Gegensteuern und Fokussieren

GRAFIK 2

Regeln und Strukturieren

GRAFIK 3

Moderieren und Animieren

[1] LITERATURHINWEIS

Schwartz, Barry:
The Paradox of Choice
 New York: Eco, 2004.
 Deutsche Ausgabe: Anleitung
 zur Unzufriedenheit: Warum
 weniger glücklich macht.
 Berlin: Ullstein, 2006.

Anzahl von Optionen. Zwar werden durch fast unendliche Wahlfreiheit objektiv deutlich bessere Ergebnisse erzielt als dies bei einer beschränkten Auswahl der Fall wäre, dennoch fühlen sich Bauherren dabei in der Regel schlechter. Das Ergebnis: Unglück und Architektur.

Im Bestseller *The Paradox of Choice* [1] setzt sich der Autor Barry Schwartz mit dieser Problematik auseinander. Schwartz vertritt allerdings die Auffassung, dass einzig die Senkung der eigenen Erwartungshaltung den Weg aus dem Dilemma der unendlichen Wahlfreiheit (und schließlich der Weg zum Glück) aufzeige.

Wir glauben nicht daran, dass eine Senkung der Erwartungshaltung möglich ist. Wir glauben aber sehr wohl, dass Entscheidungen so fundiert vorbereitet und in die Planungsprozesse eingebettet werden können, dass diese auch im Nachhinein als „richtig“ empfunden werden. Dazu bedienen wir uns im Rahmen der Projektsteuerung folgenden Instrumente:

VERSTEHEN UND SENSIBILISIEREN

Wir präsentieren unserer Baugemeinschaft in der ersten Sitzung ein 20-minütiges Video, in welchem Barry Schwartz seine Thesen erläutert, das heisst wir sensibilisieren unsere Bauherren für das Problem und die damit zusammenhängenden Konsequenzen. Dies gilt auch und insbesondere im Hinblick auf Kosten und Termine.

GEGENSTEUERN UND FOKUSSIEREN

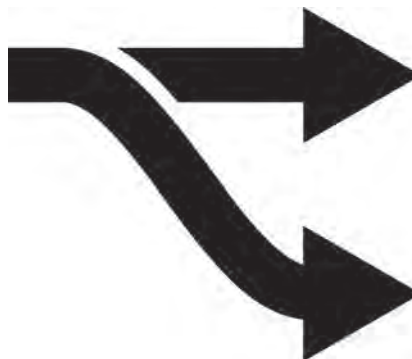
Wir ergreifen Maßnahmen, welche die Entscheidungsfreudigkeit und die Zufriedenheit mit dem Ergebnis der Entscheidungen erhöhen:

- Fokussierung durch Vorstrukturierung der Projekte
- Prägung durch Betonung besonderer Projektmerkmale
- Filterung durch Vorauswahl von Qualitäten
- Vertrauen schaffen durch fachkundige Beratung und Moderation
- Orientierung geben durch das Lernen von Mitstreitern (social proof)

REGELN UND STRUKTURIEREN

Wir definieren eindeutige Regeln und Strukturen:

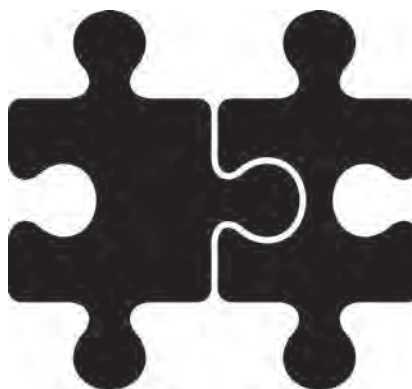
- Eindeutige Regeln (Verträge)
- Klare Vorgaben (Zuständigkeiten, Regelabläufe, Besprechungsorganisation, Dokumentation, Kommunikationsprozesse)
- Frühzeitiges Erarbeiten der Nutzerbedarfe und Formulierung der Projektziele
- Frühzeitige Kosten- und Terminplanung
- Kontinuierliche Kosten- und Terminkontrolle



MODERIEREN UND ANIMIEREN

Wir pflegen und moderieren den Dialog und fördern das Engagement der Bauherren:

- Mitbestimmung fördern
- Dialog suchen
- Sachlich bleiben



OPTIONEN AUFZEIGEN

Wir arbeiten aktiv daran, Handlungsspielräume frühzeitig aufzuzeigen:

- Weichen stellen
- Alternativen untersuchen
- Entscheidungen herbeiführen

KONSENS FÖRDERN

Wir fördern den Konsens, indem wir aktiv auf die Setzung von Prioritäten drängen:

- Bedürfnisse ernst nehmen
- Prioritäten erarbeiten
- Kompromisse fördern



GRENZEN SETZEN

Wir veranschaulichen Abhängigkeiten und setzen Grenzen:

- Regeln durchsetzen
- Kategorischer Imperativ

VERHÄLTNISSMÄSSIGKEIT WAHREN

Wir passen die Strukturen den spezifischen Gegebenheiten der Projekte an:

- Überregulierung vermeiden
- Menschlich bleiben!



RECHTE SEITE

GRAFIK 1

Optionen aufzeigen

GRAFIK 2

Konsens fördern

GRAFIK 3

Grenzen setzen

GRAFIK 4

Verhältnismäßigkeit wahren



Das „Esslinger Modell“ – Bauträger als Kooperationspartner

Hagen Schröter

072

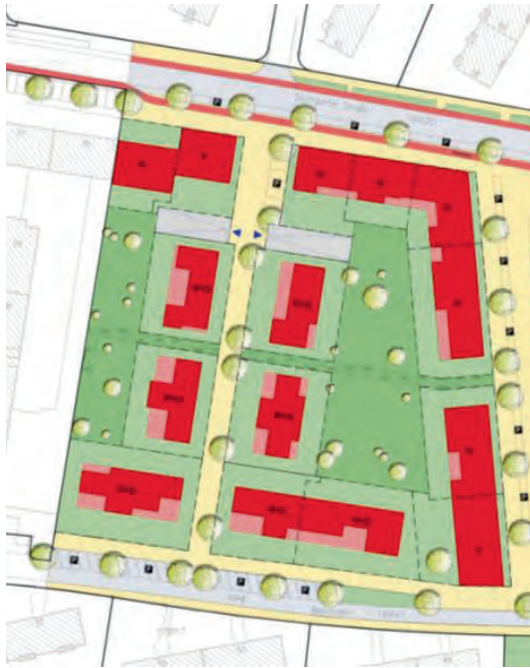


BILD OBEN
Städtebauliches Konzept aus dem Jahr 2005

BILD UNTEN
Innenhof Baufeld B
(Fertigstellung 2010)



DIE IDEE

Im September 2005 hat eine Planungswerkstatt ein städtebauliches Konzept für eine innenstadt-nahe Brachfläche in Esslingen-Pliensauvorstadt entwickelt, das sich für die Realisierung durch Baugemeinschaften gut eignet. Die Stadt hat Optionen für die einzelnen Baufelder an verschiedene Architekten vergeben, die ein Bebauungskonzept für die einzelnen Baufelder erarbeitet haben. Dies diente als Grundlage dafür, die Interessenten für die jeweilige Baugemeinschaft zu finden.

DAS PROBLEM

Doch das Konzept „Bauen in Gemeinschaft“ war weitgehend unbekannt in Esslingen, so dass sich bald zeigte, dass nicht genügend Interessenten gefunden werden konnten. Ein anderes Problem war die Finanzierung und Erstellung der gemeinschaftlichen Tiefgarage und des Innenhofes.

DIE LÖSUNG

Daher hat sich Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB) dazu entschlossen, das Projekt anzustoßen. Mit der Erstellung des Gebäudes „Stuttgarter Straße 61/63“ als klassische Eigentumswohnanlage mit 24 WE und dem Bau der Tiefgarage mit 102 Stellplätzen für das gesamte Baufeld B wurde 2008 die Grundlage für die weitere Entwicklung durch Baugruppen geschaffen. Die Stadt Esslingen übernahm die Vorfinanzierung der für die Baugruppengrundstücke erforderlichen Tiefgaragenstellplätze und die anteiligen Kosten für den gemeinschaftlichen Innenhof. Dadurch hat die Stadt Esslingen ein vorbildlich deutliches Signal für die Unterstützung des „Bauens in Gemeinschaft“ gesetzt.

Großen Wert legte die EWB auf die barrierefreie Erschließung sämtlicher Wohnungen, einen hohen energetischen Standard des Gebäudes und eine Wärmeversorgung mit regenerativer Energie. Die Wärme Gewinnung erfolgt durch Geothermie, deren Bohrungen unter der Tiefgarage liegen. Die Gebäude im nördlichen Bereich des Hofes sind über ein innovatives Nahwärmeversorgungsnetz an dieses Geothermiefeld angeschlossen.

DAS „ESSLINGER MODELL“

Die Stadt fördert die Baugemeinschaften durch kostenlose Grundstücksoptionen. Initiiert durch die EWB Projektmanagement und Bauen GmbH & Co. KG (EWB) erfolgt in Zusammenarbeit mit Architekten und Fachplanern die Entwicklung eines marktfähigen Baukonzepts. Nach der Erstellung einer Kostenschätzung und eines Vorschlags für die Aufteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Wohnungen erfolgt die Kontaktaufnahme zu Bauwilligen mit dem Ziel, möglichst alle Wohnungen eines Gebäudes durch ein Baugemeinschaftsmitglied zu belegen. Sollten sich nicht genügend Interessenten für ein gemeinsames Bauvorhaben finden, übernimmt die EWB die Platzhalterfunktion für nicht belegte Wohnungen und tritt für diese Wohnungen in die Baugemeinschaft ein. Diese „Platzhalter-Wohnungen“ werden durch die EWB schlüsselfertig als Eigentumswohnungen verkauft. Durch dieses Engagement stellt die EWB sicher, dass mit dem Bau des Gebäudes begonnen werden kann, ohne dass alle Wohnungen durch ein „natürliches“ Baugemeinschaftsmitglied belegt sein müssen. Schließlich ist für die meisten Kreditinstitute die volle Belegung der Baugemeinschaft eine zwingende Voraussetzung dafür, den einzelnen Baugruppenmitglieder



BILD
Stuttgarter Straße 61/63
(Fertigstellung 2009)

entsprechende Kredite einzuräumen. Dies wird durch das großzügige Engagement der EWB gewährleistet.

Mit dem „Esslinger Modell“ haben bereits mehrere Baugruppen gute Erfahrungen gemacht und konnten ihren Wunsch, gemeinsam mit anderen Bauwilligen zu bauen, in einem überschaubaren Zeitraum verwirklichen. In den sogenannten „Grünen Höfen“ beispielsweise sind acht Wohngebäude mit circa 100 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten bereits entstanden oder befinden sich im Bau. Sechs Gebäude (insgesamt 64 WE) wurden nach dem „Esslinger Modell“ realisiert. Die EWB hat das „Esslinger Modell“ in Fachkreisen bereits mehrfach erfolgreich vorgestellt und stößt auf großes Interesse auch bei anderen kommunalen Wohnungsunternehmen.



BISHER REALISIERTE BAUGEMEINSCHAFTS-PROJEKTE

„Passivhaus HORST“

Im hochwärmegedämmten „Passivhaus HORST“ entstanden zehn 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, mit sechs „natürlichen“ Baugemeinschaftsmitgliedern und vier „Platzhalter-Wohnungen“ der EWB. Die Gesamtkosten betrugen 2.385 € pro Quadratmeter.

„BLICKE“

Das Projekt „BLICKE“ mit insgesamt zwölf 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen und einer Gewerbeeinheit startete mit sieben „natürlichen“ Baugemeinschaftsmitgliedern und sechs „Platzhalter-Wohnungen“ der EWB. Für drei der sechs „Platzhalter-Wohnungen“ wurden während der Bauzeit neue Baugruppenmitglieder gefunden. Die restlichen drei Wohnungen wurden als Eigentumswohnungen verkauft. Die Gesamtkosten betrugen 2.360 € pro Quadratmeter.

„HaGeF“ – Hausgemeinschaft für Frauen

„HaGeF“ stellt ein zukunftsweisendes, kooperatives und altengerechtes Projekt für das Wohnen in Gemeinschaft dar. Eine Gruppe älterer Damen möchte den Lebensabend gemeinsam in einem Haus verbringen – manche Damen wollten eine Wohnung kaufen, andere wollten eine Wohnung mieten. Ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss dient als Treffpunkt der Bewohnerinnen. „HaGeF“ verfügt über insgesamt 13 Wohnungen (2 bis 3 Zimmer), davon drei Eigentumswohnungen und zehn Mietwohnungen im Eigentum der EWB. Die Gesamtkosten betrugen 2.310 € pro Quadratmeter.

„Teamgeist“

Das Projekt umfasst 11 Wohnungen (2 bis 4 Zimmer) und eine Gewerbeeinheit. Davon wurden neun Wohnungen und die Gewerbeeinheit durch „natürliche“ Baugemeinschaftsmitglieder belegt. Die beiden „Platzhalterwohnungen“ der EWB wurden als Eigentumswohnungen verkauft. Die Baukosten betragen 2.350 € pro Quadratmeter.

LINKE SEITE
BILD 1
„Passivhaus Horst“
(Fertigstellung 2010)

BILD 2
„BLICKE“
(Fertigstellung 2011)

BILD 3
„HaGeF“
(Fertigstellung 2012)

BILD 4
„Teamgeist“
(Fertigstellung 2013)

„ELF“

Das Projekt „ELF“, derzeit im Bau, umfasst sieben Wohnungen (3 bis 5 Zimmer). Alle Wohnungen sind inzwischen durch „natürliche“ Baugemeinschaftsmitglieder belegt. Die Baukosten betragen voraussichtlich 2.880 € pro Quadratmeter.

„PLEONO“

Das Projekt „PLEONO“, das derzeit ebenfalls im Bau ist, umfasst neun Wohnungen (3 bis 5 Zimmer). Davon sind sieben Wohnungen durch „natürliche“ Baugruppenmitglieder belegt. Zwei Wohnungen werden von der EWB als „Platzhalterwohnungen“ mitgebaut und nach Fertigstellung als Eigentumswohnungen verkauft. Die Baukosten betragen voraussichtlich 2.950 € pro Quadratmeter.

„GRÜNE HÖFE“ – FAZIT

Das Baugebiet „Grüne Höfe“ setzt einen neuen baulichen Akzent im Esslinger Süden, der bereits heute zur Aufwertung des gesamten Stadtteils beiträgt. Das Quartier beeindruckt durch seine qualitätsvolle, vielseitige Architektur, die hochwertige Bauweise und Ausstattung der Wohnungen sowie den hohen energetischen Standard der Gebäude. Dank der Bebauung des Gebietes durch Baugruppen verbesserte sich auch die Sozialstruktur.

Die Vorteile des Bauens in Baugemeinschaften haben inzwischen auch die politischen Akteure Esslingens überzeugt, so dass auch im zweiten Bauabschnitt Baugruppen zum Zuge kommen sollen. Die Stadt Esslingen erneuert ihre Unterstützung auf die Vergabe von Grundstücksoptionen, zieht sich jedoch zurück von der Vorfinanzierung der Tiefgarage und des Innenhofs. Dies hat nicht allein finanzielle Gründe – ermutigt durch den erfolgreichen Start des Projekts „Grüne Höfe“ hofft die Stadt, dass Baugemeinschaften sich in der Esslinger Bevölkerung als wichtiges Instrument des Bauens dauerhaft etablieren.



RECHTE SEITE

BILD 1

„ELF“

(Baubeginn Sommer 2013)

BILD 2

„PLEONO“

(Baubeginn Sommer 2013)

BILD 3

Logo „Grüne Höfe“

BILD 4

Blick auf Innenhof und nördliche Bebauung





Dokumentation der Diskussion im Expertenhearing „Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart“

am 14. September 2013, Moderation der gesamten Veranstaltung: Michael Matting, SWR Stuttgart

MICHAEL MATTING: Meine sehr verehrten Damen und Herren, ich begrüße Sie recht herzlich, auch die Referenten, die wir eingeladen haben. Dies ist der zweite Tag der Veranstaltung „Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren/Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart“, heute als öffentliches Experten-Hearing angelegt. Es wird heute zwei Themenblöcke geben: Erstens wird es um die unterschiedliche Programmatik des Zusammenlebens in Baugemeinschaften gehen, also auch um die Frage, welche Vergabekriterien und -ziele es gibt; im zweiten Block stehen dann die baulichen Umsetzung und die Architekturkonzepte im Vordergrund.

AXEL FRICKE, STADT STUTTGART: Am gestrigen Tag konnten wir beispielhaft Quartiersprojekte mit Baugemeinschaften, die in verschiedenen europäischen Städten verwirklicht wurden oder geplant sind, kennenlernen. Neue Stadtquartiere können die gesellschaftliche Wirklichkeit abbilden und sie sollten es auch, so ist die heutige Vorstellung der Stadtplaner, denn man überlässt ungern alles sich selbst. Es ist eine Vorstellung der Planer, immer offen zu sein und anpassbar für neue Entwicklungen und diese ist in diesem

Sinne auch eine Chance immer auch für experimentelle Lösungen. Die Hoffnung ist, dass sich diese Vorstellungen durch geeignete Bau- und Wohnmodelle, die wir heute diskutieren wollen, durch unterschiedliche Trägerschaften und Kooperationen im Quartier einlösen lassen. Was möglich ist und worauf es ankommt, wollen wir heute mit Ihnen diskutieren. Im Vordergrund stehen eine Reihe von Kurzbeiträgen erfahrener Kolleginnen und Kollegen, die uns jeweils ein Beispiel oder einen Bericht aus ihrer Praxis geben. Diese Impulsgebungen haben also kein Vortragsformat, sondern dienen der Diskussion in der Runde, in der Sie selbst möglichst prägnant aus dem jeweiligen Blickwinkel die relevanten Fragestellungen beleuchten sollen, die insbesondere Baugruppeninitiativen und Bauwillige interessieren können. Im Hintergrund steht das, was uns im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit Baugemeinschaften in Stuttgart“ programmatisch bei diesem Thema leitet und sich insbesondere bei den Vergabezielen in dem Kriterienkatalog der Stadt niederschlägt.

Wir haben heute zwei Themenblöcke, in denen es um Gruppen und um Architekturkonzepte



gehen soll. Es geht um die Fragen, wie die soziale Programmatik in die Projekte kommt und wie sie für das Projekt selbst, aber auch für das Quartiersleben gesichert und lebendig gestaltet werden kann. Es geht auch darum, wer die Regie bei der Entwicklung von Quartiersprojekten mit Baugemeinschaften hat, welche Erfahrungen es mit einer erfolgreichen Projektsteuerung und mit Kooperationen gibt, zum Beispiel zwischen Bauträgern und Baugruppen, oder zwischen Baugruppen untereinander im Planung- und Realisierungsprozess. Diese Themenblöcke entsprechen den zwei Bewertungskriterien, anhand derer die Stadt in konkreten Vergabeverfahren die Bewerbungen prüft und wägt. Hier möchte ich den Grundsatzbeschluss zitieren, der in der Vollversammlung des Gemeinderats vom November 2012 gefasst wurde. Hier werden die Kriterien und Bewertungskategorien noch einmal genannt: Das objektbezogene Konzept wird mit 60 Prozent gewichtet, das gruppenbezogene Konzept mit 40 Prozent.

In Unterkriterien werden Themen benannt, bei denen es um baukulturelle Fragen, Konzeptvielfalt, Aufenthalts- und Nutzungsqualität von Hauserschließung und Freiflächen geht, um Energiestandards, bauökologische Qualitäten. Beim gruppenbezogenen Konzept geht es um gemeinschaftsorientierte und förderfähige Wohnmodelle, die Stabilität und Identität der Gruppe selbst. Die Beiträge, die wir heute hören und die jeweils nachfolgenden Diskussionen sollen und können illustrieren, worauf es uns bei den späteren Konzeptwettbewerben im Ausschreibungsverfahren ankommt, welche Fragen sich bei initiierten Projekten ergeben können im Hinblick auf diese Kriterien. Für uns ist es wichtig, dass wir das vor dem Start der ersten Vergabeverfahren erörtern. Das erste Grundstück ist seit einer Woche ausgeschrieben an der Bernsteinstraße in Heumaden, weitere werden folgen. Sie werden sich als Bauwillige einmal auf Grundstücke bewerben oder als Unterstützer und Projektentwickler solches ermöglichen. Wir finden den professionellen Austausch bei der heutigen Veranstaltung sehr wichtig, daher haben wir sehr unterschiedli-

che Experten aus der Baugruppenszene, aus der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung eingeladen. Das öffentliche Experten-Hearing ist ein Austauschformat, zu dem wir Sie alle herzlich einladen. Es gibt auch Mikrophone, die wir im Publikum herumgehen lassen können. Natürlich sind wir dann noch nicht am Ende der Diskussion heute, sondern es wird weitergehen, und das wird Ihnen Herr Kunert kurz erläutern, wie wir fortfahren.

MICHAEL KUNERT, STADT STUTTGART: Als Vertreter der Kontaktstelle „Baugemeinschaften“ der Landeshauptstadt heiße auch ich Sie zu der heutigen Veranstaltung willkommen. Wir sehen diese Veranstaltung als einen Baustein in einer Reihe von weiteren Schritten in der Kommunikation und im Austausch mit Experten und der Öffentlichkeit. Wir sehen es auch als ein lernendes System. Wir sind überzeugt, dass wir in dem Austausch dazulernen und neue Erfahrungen mit Ihnen gemeinsam entwickeln können, die wir in künftigen Vergabeverfahren anwenden können, so dass die Verfahrensweisen stetig optimiert werden. Bauen und Planen mit Bürgerinnen und Bürgern ist auch eine Form von Bürgerbeteiligung. Wir wollen den Diskurs mit der Öffentlichkeit voranbringen und werden weitere Veranstaltungen mit starken Partnern durchführen, zum Beispiel wie bei dieser Veranstaltung mit dem Bundesverband Baugemeinschaften, aber auch mit der Architektenkammer, dem IF-Bau, dem Bildungswerk der Architektenkammer, mit den Hochschulen und mit lokalen Gruppen und Netzwerken und nicht zuletzt anderen Ämtern in der Stadt, mit denen wir nächstes Jahr zum Beispiel auch wieder einen Wohnprojekte-Tag durchführen wollen. Dieses Format findet seit 2010 alle zwei Jahre statt. Desweiteren wollen wir in den Verfahren und in den Standortentwicklungen, die wir vorantreiben, Workshops und Veranstaltungen durchführen, in denen wir die Standorte gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern programmieren und diskutieren. Wir werden in den Ausschreibungsverfahren die Rückkopplung mit den beteiligten Gruppen suchen, um dann im Verfahren konkret anhand der Ausschreibung

das Programm überarbeiten und verfeinern. Das sind verfahrensbezogene Kommunikationsbausteine. Wir werden auch das Internet-Angebot ausbauen. Wir werden eine Kommunikations- und Austauschplattform einrichten, die auch als Online-Kontaktbörse dient, in der sich Gruppen, aber auch Interessenten und Haushalte präsentieren und miteinander in Kontakt treten können, um so die erste Stufe des Kennenlernens zu ermöglichen.

MICHAEL MATTING: Unser erstes Thema heute lautet „Die Wabe-Idee. Gemeinschaftliche Wohnformen für Jung und Alt“. Es geht um eines der Vorzeigeprojekte für Baugemeinschaften hier in Stuttgart. Das Generationenhaus „Wabe“ mit 15 Wohnungen ist eine von vier Baugemeinschaften auf dem Burgholzhof, der bis vor knapp 20 Jahren als US-Militärgelände diente und entsprechend umgewidmet wurde. Das Besondere am Projekt „Wabe“ ist, dass es dort Eigentümer und Mieter gibt. Außerdem ist es ein sehr integratives und interkulturelles Projekt, es gibt Jung und Alt und unterschiedliche Einkommensstrukturen. Die Frage ist, wie diese Zusammensetzungen zustande kommen. Vorgestellt wird dieses Projekt von Doris Kunkel und Kurt Kühfuß vom Verein „Wabe“ in Stuttgart.

DISKUSSION ZUM IMPULSVORTRAG:
Die Wabe-Idee, Gemeinschaftliche Wohnformen für Jung und Alt von Doris Kunkel und Kurt Kühfuß, Wabe e.V. Stuttgart

MICHAEL MATTING: Was mir aufgefallen ist, Frau Kunkel, Sie haben gesagt, dass mangels öffentlicher Förderung derzeit solche Wohnungen in Stuttgart nicht mehr gebaut werden könnten. Vielleicht kann jemand aus dem Expertenkreis sich dazu äußern.

DIMO HAITH, VORSTAND DER GENOSSENSCHAFT „PRO“: Für jemanden, der im Baubereich tätig ist, ist es schnell nachvollziehbar: Die Baupreise steigen, die Förderung des Landesbau-

programms steigt aber nicht im gleichen Verhältnis. Dadurch entsteht ein Abmangel, das heißt, die Notwendigkeit, entweder das Eigenkapital aufzustocken oder entsprechend mehr Fremdkapital beizuholen. Zurzeit scheint es, als würde es aufgrund der Niedrigzinsphase einfacher zu sein, an Fremdkapital heranzukommen – das ist aber ein Trugschluss. Das geht zumindest dann schlecht aus, wenn wir höhere Zinsen bekommen – was schon absehbar ist. Das ist die Schere, die dabei aufgeht. Eines kommt hinzu: Unser Projekt „Wabe“ wurde nur dadurch möglich, dass die Stadt Stuttgart eine selbstschuldnerische Ausfallbürgschaft gegeben hat. Solche Bürgschaften zu bekommen, wird immer schwieriger, in anderen Gemeinden bekommt man sie gar nicht. Warum? Weil diese Bürgschaften nun auch von den Städten als gegebenes Darlehen dargestellt werden müssen – das wird zum Bumerang für die Projekte. Sie sind so nicht mehr möglich, das heißt, die Interessenten müssen einen entsprechend hohen Eigenkapitalanteil mitbringen. Für eine kleine und jüngere Genossenschaft ist das sehr schwierig, denn woher soll die Wertschöpfung in der Vergangenheit zustande gekommen sein? Das führt zu einem geringeren Anteil an Mietwohnungen in diesen Projekten. Das ist der Hintergrund dessen, was Frau Kunkel gemeint hat.

JOSEF VOGEL, LANDESBAUGENOSSENSCHAFT WÜRTTEMBERG E.G. IN STUTTGART: Unsere Genossenschaft gibt es bereits seit 90 Jahren. Im Jahr 2008 haben wir hier in Stuttgart eines der ersten Mehrgenerationenhäuser eröffnet, im April 2013 eine der ersten Senioren-Wohngemeinschaften. Eine Genossenschaft ist aufgrund des Genossenschaftsgesetzes ihren Mitgliedern gegenüber verpflichtet. Insbesondere in Stuttgart ist das Hauptthema die Finanzierung. Die Grundstückspreise sind fast unerschwinglich und die verfügbaren Grundstücke werden gewinnbringend

an den Meistbietenden veräußert. Damit haben Bauherrenmodelle in der Form von Baugemeinschaften sehr große Schwierigkeiten. Wir als Genossenschaft haben versucht, einen anderen Weg zu gehen. Uns gehören etwa 5.500 Wohnungen insgesamt, davon an die 2.300 hier in Stuttgart. Wir haben zuerst Häuser gesucht, wie zum Beispiel das Mehrgenerationenhaus in Stuttgart-Nord oder die Senioren-WG. Anschließend haben wir Interessenten gesucht, zunächst unter unseren eigenen Mitgliedern, dann auch außerhalb – die Nachfrage war immens. Wir selbst haben das Potential, bei uns wohnen die Mitglieder in der Senioren-WG zu 7,40 EURO/Quadratmeter, komplett modernisiert mit allem drum und dran. Doch in Stuttgart gibt es grundsätzlich ein finanzielles Problem.

GERHARD EBERTSHÄUSER VOM VEREIN „OLGÄLE 2012“: Wir planen ja noch auf dem Olgä-Gelände und haben in den ersten fünf Jahren von vornherein eine soziale Mischung von Eigentum und Mietwohnungen angestrebt. Das ist natürlich schwierig, innerhalb von einem Haus zu sagen, ich habe Eigentumswohnungen und Mietwohnungen – wer soll die bezahlen? Wenn es keinen geförderten Mietwohnungsbau gibt, müssen reichere Leute eine Eigentumswohnung kaufen und ein Mietwohnung noch dazu. Das ist ein schwieriges Thema. Wir wollten projektbezogen in jedem Haus eine solche Mischung erreichen. Das erreichen wir nur sehr schwer. Wir müssen die zweitbeste Lösung nehmen, indem wir uns einen Partner suchen, in diesem Fall eine Genossenschaft, die uns auf diesem Gelände Mietwohnungen baut. Das bringt aber eine Trennung – hier die Eigentümer, da die Mieter. Diese Gegensätze versuchen wir durch ein gemeinschaftliches Miteinander auszugleichen. Aber es ist keine gute Lösung.

ALEXANDER GRÜNENWALD, BAU-WOHN-BERATUNG KARLSRUHE: Wir sind als Bau-Wohn-Beratung eine Ausgründung des Deutschen Werkbundes, die seit etwa 12 Jahren solche Projekte unterstützt. Wir haben aber früh erkannt, dass die Baugruppenszene vorwiegend ein bestimm-



tes Segment bedienen kann, eben das eigentumsstarke Segment. Genossenschaften neu zu gründen, ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Herrn Haith hatten wir aus diesem Grund schon sehr früh nach Karlsruhe geholt. Wir haben versucht, die Wohnungswirtschaft miteinzubeziehen und ihr zu zeigen, welche Erfahrungen vorliegen: „Schaut, das ist die Zukunft, das ist der Kunde, den Wunsch, der da kommt, könnt ihr auch bei euren Angeboten von der Stange mithereinnehmen“. Wir konnten damals mit der „Volkswohnung“ und unterstützt durch die Sozialdezernentin, die acht ersten bauträgergestützten Baugruppen – das sogenannte Karlsruher Modell – auf den Weg bringen. Aber Mietwohnungen waren auch bei der „Volkswohnung“ in den letzten zehn Jahren überhaupt kein Thema – dafür stand sie auch in der Kritik. Wir konnten eine Gruppe von Mietwohnungsinteressenten, die damals aus dem Projekt herausflog, zurückbringen, indem wir den Bauträger dazu gebracht haben, andere Investoren zu finden, etwa private Anleger, die ihr Geld in Mietwohnungen investieren, aber keine Sorgen mit der Vermietung und den üblichen Belastungen haben, da das die Gruppe übernimmt. Die Gruppe schließt sich als Verein zusammen, wird Mieter, macht die ganze Belegung und kümmert sich um das Haus. Dieses Projekt konnte aber nur gelingen, weil die Stadt Karlsruhe das doch wertvolle Grundstück in der

Stadtmitte als Modellmaßnahme der Gruppe zu günstigeren Konditionen zur Verfügung gestellt hat. Seitdem ist kein zweites Projekt in dieser Form entstanden. Wir haben die Problematik, dass wir mit den Baugruppen die Mietwohnprojekte immer nur als ganz kleine Zugabe hinbekommen. Aus diesem Bannkreis sind wir dadurch ausgebrochen, dass wir es mit einer neuen Rechtsform versucht haben – der Kommanditgesellschaft –, die Fremdkapital einsammeln kann, ohne dass sie mit bankenähnlichen Geschäften in Konflikt gerät. In dieser Rechtsform haben wir gegenüber der Baugruppe später nicht die Auflösung in Einzeleigentum mit einigen negativen Folgen, die man dann wieder bekämpfen muss, zum Beispiel Konflikte wie Einzelinteresse gegen Gruppeninteresse. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist einzelinteressenbestimmt und das kann durchaus ein Problem sein. In der Kommanditgesellschaft bleibt die Gesellschaft Eigentümer. Der Einzelne hat nur Gesellschaftsanteile ähnlich wie in der Genossenschaft. Wir können über dieses Prinzip andere Beteiligte zu Investitionen anregen, das fällt in letzter Zeit leichter, weil die Börsenanlagen nicht ganz so sicher sind und manche auch gerne etwas Gutes tun. Dazu ist diese Kommanditgesellschaft ein wunderbares Instrument, mit dem wir versuchen, das Feld zwischen der Baugruppe und dem Wohnprojekt abzudecken.

KURT KÜHFUSS: Ich möchte gerne eine Frage an Frau Hansen stellen. Sie haben gestern erzählt, dass es in Hamburg ein Förderprogramm für Baugemeinschaften gibt. Schafft die Stadt Hamburg es, dass auch Mietwohnungen in einzelnen Baugemeinschaftsprojekten gefördert werden? Herr Fricke und Herr Kunert haben das Grundstück in Stuttgart erwähnt, für mein Empfinden, eine typische Stuttgarter Situation, ich bin erschrocken, wie sich die Sache dort präsentiert. Auf diesem Grundstück sollen neun Stadtvillen entstehen, sieben davon baut das Siedlungswerk, sechs von ihnen enthalten nur Eigentumswohnungen, das siebte – ein Eckhaus – ist das Mietshaus. Außerdem gibt es zwei Baufelder für Baugemeinschaften. Dieses Modell finde ich nicht gut, weil es auf dem Grundsatz der Trennung von Eigen-

tums- und Mietwohnungen beruht und nicht des Durchmischens.

ANGELA HANSEN, BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT, AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN, HAMBURG: Gestern habe ich ein Sonderprojekt vorgestellt, die HafenCity, da haben wir andere Rahmenbedingungen als bei den üblichen Baugemeinschaftsprojekten in Hamburg. Auf das Hamburger Förderprogramm werde ich gleich in meinem Beitrag näher eingehen.

UWE WULFRATH, STADT TÜBINGEN/TÜBINGER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSGESELLSCHAFT: Wir haben in Tübingen leider die Situation, dass es die Tradition der Wohnungsbaugenossenschaften nicht gibt und dass wir in Tübingen damit wenig Erfahrung haben. Aber ich denke, dass Baugruppen sehr wohl auch das Thema Mietwohnungsbau erfolgreich umsetzen können. Dafür gibt es in Tübingen etliche Beispiele. Das eine ist im Bereich des freifinanzierten Mietwohnungsbaus, der aber natürlich zu Mieten führt, die mittlere und höhere Einkommen ansprechen. Dies ist aber in einer Universitätsstadt wie Tübingen durchaus wichtig, weil es im Bereich der Universität und der Kliniken Menschen mit vielen zeitlich befristeten Arbeitsverträge gibt, die sich aber solche Mieten leisten können und auf den Mietwohnungsbau angewiesen sind. Da ist es wichtig, dass man in Baugruppen den Mietwohnungsbau zulässt. In den gestrigen Vorträgen habe ich verfolgt, dass einige Kommunen sagen, es müssen Eigennutzer sein – das machen wir in Tübingen nicht, wir bevorzugen einen Mix aus Eigennutzern und privaten Investoren, eine Kombination, die in Tübingen ganz gut funktioniert. Ich finde, dass dies einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leistet, den man würdigen sollte.

Der zweite Punkt ist, dass wir in Tübingen in der Alten Weberei eine Baugruppe haben, in der sich private Investoren zusammengetan haben – ein Alleinstellungsmerkmal, das Ihnen die Grundstücksoption gesichert hat. Diese Baugruppe hat zugesagt, die Hälfte der Wohnungen zu einem

Mietpreis zu vermieten, der 20 Prozent unter dem Mietspiegel liegt. Diese Wohnungen sollen an Menschen vermietet werden, deren Einkommen eine bestimmte Grenze nicht übersteigt. Diese Regel ist im Grundstückskaufvertrag gesichert worden und wird von der Stadt über einen Zeitraum von zehn Jahren kontrolliert. Die Baugruppe besteht aus normalen Menschen, die eine soziale Verantwortung übernehmen, es sind überwiegend Architekten, Bauingenieure und bauaffine Leute. Ich denke, wenn man ein solches Modell publik macht, könnte es auch Nachahmer finden. Der dritte Punkt ist, dass es in Tübingen die Nestbau-AG gibt, eine Gesellschaft, die Geld von Leuten einsammelt, die ihr Geld sicher und fair anlegen wollen, sich dafür mit einer geringeren Rendite begnügen. Auch die Nestbau-AG hat das Problem, ein Grundstück zu bekommen. Ich denke, dass das ein Ansatz sein könnte, solche Gesellschaften mit Baugruppen zu vermischen. Mit einer oder zwei Wohnungen könnten solche Gesellschaften ein Bestandteil von Baugemeinschaften werden.

MICHAEL KNECHT, SIEDLUNGSWERK STUTTGART: Ich hätte ein paar Anmerkungen zum Thema Stuttgart-Heumaden, Bernsteinstraße. Das Siedlungswerk realisiert auf diesem Areal ein gemischt genutztes Quartier entsprechend der Ausschreibung der Stadt Stuttgart. Wir bauen Eigentumswohnungen, darunter sind auch preiswerte Eigentumswohnungen für junge Familien, das sind Wohnungen, die über den Grundstückanteil von der Stadt Stuttgart gefördert werden. Wir realisieren auch dieses Haus mit Mietwohnungen für mittlere Einkommen, gemäß dem Stuttgarter Modell. Für diese Mieten gilt zu Beginn die Obergrenze von 7,50 EURO/Quadratmeter. Dies alles folgt den Bedingungen, die in der Ausschreibung genannt wurden. Ich möchte hinzufügen, dass wir als Siedlungswerk keine Unterscheidung ma-

chen zwischen Miet- und Eigentumswohnungen, sondern für beide Typen die gleiche Qualität in Gestaltung und Ausstattung anbieten. Da gibt es keine Zwei-Klassengesellschaft, in dem Sinne, wie Herr Kühfuß es vorher angedeutet hat.

DIMO HAITH: Gerne möchte ich auf einen Sachverhalt noch hinweisen. Das Besondere bei den Wohnhäusern von „Wabe“ und „Pro“ auf dem Burgholzhof ist, die Mieter und die Eigentümer sind bei uns praktisch gleichgestellt. Sie wirken in der Planung mit – das ist ein wesentlicher Punkt. Die Eigentümer sind natürlich, rechtlich betrachtet, Eigentümer, sie treten aber das Vorkaufrecht zugunsten der Genossenschaft ab. Das stellt sicher, das auch bei einem Wechsel sowohl in der Eigentümerschaft, aber auch bei einem Mieterwechsel, immer die Hausgemeinschaft darüber bestimmt, wer ein- und auszieht. Damit steht bei uns die Hausgemeinschaft im Mittelpunkt. Die Sicherung dieses Rechts der Menschen, die dort wohnen, das ist das Besondere an den Projekten auf dem Burgholzhof.

JOSEF VOGEL: Zwei Fragen hätte ich noch. Die erste Frage wäre an Herrn Grünenwald: Bei einer Kommanditgesellschaft gibt es einen Komplementär, den Vollhafter – wer spielt diese Rolle? Und die zweite Frage ist grundsätzlicher Natur. In Stuttgart, finde ich, gibt es eine sehr starke SWSG, und eigentlich tragen Baugemeinschaftsprojekte auch zur Stadtentwicklung bei. Zudem sollte eine SWSG vornehmlich für bezahlbares Wohnen stehen. Die Stuttgarter SWSG könnte sich bei solchen Projekten wie in Heumaden einbringen, um die Sicherheit für diese Wohnmodelle zu gewährleisten.

ALEXANDER GRÜNENWALD: Zu Ihrer ersten Frage: Komplementär. Die Kommanditgesellschaft wird entweder als GmbH & Co. KG von den Interessenten oder vom Grundstückseigentümer gebildet. Das Kapital muss erst einmal aufgebracht werden. Es wirkt aber vertrauensbildend, wenn die Gespräche mit der Bank oder der Gemeinde losgehen, weil man sieht, da steckt eine geschäftsfähige und ernsthafte Gesellschaft da-

hinter. Alternativ wird die KG von einer Privatperson gegründet. Ein Beispiel ist in der Ausstellung So wollen wir wohnen dargestellt, bei dem eine Hotelbesitzerin selbst vom Risiko getroffen ist, weil es ihre Immobilie ist, die sie nicht mehr verkaufen kann und einen Ausweg nur in einem Wohnprojekt sieht – in einem solchen Fall reicht es aus, wenn sie die Rolle des Komplementärs übernimmt. Ich wollte das, was Herr Haith gesagt hat, voll unterstützen. Es reicht nicht aus, dass im selben Projekt Mieter und Eigentümer zusammenkommen. Den Ausschlag gibt die Art und Weise, wie Entscheidungen fallen bei Neubelegung oder anderen wichtigen Dingen, die die Gemeinschaft betreffen. Da ist es tatsächlich ein gefühlter und ein faktischer Unterschied, ob derjenige, der selbst Geld eingebracht hat, es in eine Gesellschaft gebracht hat, bei der er – genauso wie der Mieter – ein Recht hat zu wohnen, oder ob ihm seine Wohnung grundsätzlich ganz gehört. In der Kommanditgesellschaft wie in der Genossenschaft gehört ihm nichts, es gehört ihm nur ein Teil seiner eigenen Wohnung, und zwar in der Höhe der von ihm eingebrachten Kapitalsumme. In aller Regel entspricht sie dem Kaufpreis der Wohnung. Aber die Wohnung an sich gehört ihm nicht, denn die betreffende Kapitalsumme erstreckt sich zum Teil auf die Gemeinschaftseinrichtungen und auf jede andere Wohnung auch.

JOSEF VOGEL: Zwischen einer KG und einer Genossenschaft gibt es einen sehr großen Unterschied. Eine Genossenschaft hat einen satzungsgemäßen Auftrag für eine sozialgerechtfertigte Wohnungsversorgung der Mitglieder, bei einer KG hingegen stehen auch Steuer- und Renditevorteile im Vordergrund. Grundsätzlich ist das so, vielleicht ist es bei Ihnen anders.

ALEXANDER GRÜNENWALD: Das ist das klassische Vorurteil gegenüber der Kommanditgesellschaft. Eine KG ist ein unbeschriebenes Blatt. Sie können alles hereinschreiben, Sie können eine Genossenschaft daraus machen, bloß werden Sie nicht vom Genossenschaftsverband geprüft, diese Verantwortung müssen Sie selbst übernehmen. Es ist richtig, dass Sie Steuervorteile

haben. Bei späteren Verkäufen gibt es nicht das Vorkaufsrecht, sondern wir machen es mit dem Ankaufsrecht zu gutachterlich festgestellten Wertbedingungen. Das Vorkaufsrecht heißt, dass der Meistbietende im Vorteil ist. Insofern kann die Gruppe selbst ihre Gesetze bestimmen, sie kann alle Regelungen festlegen. Dadurch kommen wir sehr dicht an das, was Genossenschaften machen, heran, aber in einer individuellen Weise.

HAGEN SCHRÖTER, EWB, DER ESSLINGER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT: Die SWSG ist eine hundertprozentige Tochter der Stadt Stuttgart, sie macht Mietwohnungsbau, aber auch Bauträrgeschäft. Sie könnte ein Instrument sein, um eine Baugemeinschaft anzureichern, so wie wir es in Esslingen gemacht haben. Aber warne ich davor, so eine Stadtentwicklungsgesellschaft als eierlegende Wollmilchsau zu titulieren. Die Stadt muss natürlich ein Grundstück zur Verfügung stellen, es müssen flankierende Maßnahmen da sein. Das bitte ich zu bedenken.

MICHAEL MATTING: Wir kommen jetzt zu unserem zweiten Impulsvortrag. Ich lese es Ihnen in Hochdeutsch vor: Die Tarpens und Die Ole Smugglers heißen die beiden Projekte aus Hamburg, die Angela Hansen gleich vorstellen wird. Das sind 25 Wohnungen für die Generation 60+ und eine WG für Demenzerkrankte.

DISKUSSION ZUM IMPULSVORTRAG:

Sozial verantwortliche Lösungen Projekt „Die Tarpens“/„Die olen Smugglers“ Langenhorner Chaussee Hamburg von Angela Hansen, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg

DIMO HAITH: Ich hätte gerne gewusst, wie hoch die Förderung für diese Baugemeinschaft ist.

ANGELA HANSEN: Es gibt aktuell Baudarlehen von 1.200 EURO/Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete wird subventioniert. Für die unterste Einkommensgrenze beträgt die Anfangsmiete 6 EURO/ Quadratmeter, die Subvention beträgt

4,30 EURO/Quadratmeter Wohnfläche und wird von der Förderbank als laufender Zuschuss an die Investoren gezahlt. Der Subventionsabbau erfolgt alle zwei Jahre in Höhe von 0,20 EURO/Quadratmeter Wohnfläche. Zusätzlich gibt es diverse Zuschüsse für Aufzüge, barrierefreie Wohnungen für Senioren nach DIN und altengerechte Wohnungen (nicht nach DIN). Die Förderrichtlinien der Stadt Hamburg können eingesehen werden unter www.ifb-hamburg.de

JOSEF VOGEL: Wem gehört das Gebäude? Der Genossenschaft?

ANGELA HANSEN: Ja, das Gebäude gehört der Genossenschaft. Die Martha-Stiftung, die die Dementen-WG und die Service-Station betreibt, sind Mieter der Genossenschaft, genauso wie die Bauherren.

JOSEF VOGEL: Dann ist es genauso wie in Stuttgart, denn eine Genossenschaft hat eine Satzung, die die Mitgliedschaft vorschreibt.

ANGELA HANSEN: Bei uns in Hamburg haben die Bauherren Sonderrechte, denn bei uns kommt zuerst die Gruppe und dann die Genossenschaft. Wir vergeben kein Grundstück an eine Genossenschaft, sondern an eine Baugemeinschaft, die sich anschließend eine Genossenschaft sucht, die Bauherr wird. Die beiden müssen miteinander einen Kooperationsvertrag abschließen, in dem sie die gegenseitigen Rechte und Pflichten verabreden. Das heißt, die Baugemeinschaft hat zum Beispiel immer das Recht der Nachbelegung. Wenn jemand aus dem Projekt ausziehen sollte, dann haben die Mitglieder der Baugemeinschaft – obwohl sie in der Zwischenzeit Genossenschaftsmitglieder geworden sind – das Nachbelegungsrecht. Erst wenn sie etwa innerhalb der ersten drei Monate niemanden finden, hat die

Genossenschaft hat Recht, selbst jemanden vorzuschlagen.

JOSEF VOGEL: Gehört auch das Grundstück der Genossenschaft?

ANGELA HANSEN: Ja.

JOSEF VOGEL: Das ist das Entscheidende. Dadurch kann die Genossenschaft vernünftig mit dem Wohneigentum umgehen. Grundsätzlich ist es ein Genossenschaftsmodell.

ANGELA HANSEN: Ja. Was unsere Förderung von der normalen Förderung unterscheidet, ist eine längere Bindung. Wir haben einen 20-jährigen Bindungszeitraum für die Finanzierung und die Miethöhe.

JOSEF VOGEL: Das ist bei uns auch so.

MARTIN FEKETICS, ARCHITEKTUR- UND STADTPLANUNGSBÜRO LEHEN 3 IN STUTTGART: Eine

Frage an Frau Hansen: Wir sind sozusagen groß geworden mit dem Bauen für Baugemeinschaften für Eigentümer, wie wir es in Tübingen und Freiburg kennen. Wie groß ist der Anteil in Hamburg an Eigentümerbaugemeinschaften und an Genossenschaftsbaugemeinschaften? Die zweite Frage betrifft die Situation der Förderung in Stuttgart. Wir haben gehört, auch von Herrn Haith, dass die Förderungen in Stuttgart gestrichen wurden. Aktuell gibt es aber in Stuttgart drei Förderungen, über die man immer spricht, die im SIM verpflichtend sind. Welche Förderungen wurden denn gestrichen?

ANGELA HANSEN: In Hamburg ist die Lage abhängig von unserer politischen Führung. Jetzt haben wir einen SPD-geführten Senat und ich bin Mitarbeiterin der Stadtentwicklungsbehörde. Im Moment liegt der Schwerpunkt auf dem Mietwohnungsbau, wir sind daher gehalten, möglichst genossenschaftliche Projekte zu unterstützen. Persönlich finde ich, dass wir eine Mischung aus Eigentums- und Genossenschaftsprojekten brauchen. Gerade jüngere Familien, die zu viel verdienen, passen nicht in unser Förderprogramm. Man darf nur relativ wenig verdienen, um diese Förderung in Anspruch zu nehmen. Deshalb sind es eher die Projekte mit älteren Menschen,

die wenig Rente bekommen und eine Förderung in Anspruch nehmen können und unter das Dach der großen Genossenschaften schlüpfen wollen, weil sie wenig Eigenkapital haben. Die jungen Familien gehen eher ins Eigentumssegment und kriegen momentan auch gute Darlehen von den Banken. Doch ich finde, dass wir beide Projektarten unterstützen müssen. Jetzt überwiegt das genossenschaftliche Bauen, es liegt bei 60 Prozent, wir haben aber auch 40 Prozent Eigentumsprojekte. Wir versuchen, das zu steuern, vor einigen Jahren waren beide Segmente gleich auf. Wir haben ein größeres Quartier mit Baugemeinschaften gehabt, da haben wir das auch hinbekommen.

ALEXANDER GRÜNENWALD: Ich wollte kurz auf den Kooperationsvertrag in Hamburg eingehen. Wir hatten das Vergnügen, zusammen in derselben Veranstaltung Anfang des Jahres zu referieren. Da habe ich von diesem Modell erfahren. Ich habe von Frau Hansen dann einen Mustervertrag zugeschickt bekommen. In einer leicht abgewandelten Form, etwas vereinfacht und auf die hiesigen Verhältnisse zugeschnitten, haben wir einen solchen Kooperationsvertrag mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und einer Gruppe gemacht, die es dadurch nach jahrelangen Bemühungen schaffte, zusammenzukommen. Das Projekt ist bereits im Bau. Ich wollte nur anregen, dass der Kooperationsvertrag von Frau Hansen ein wunderbares Muster ist, das sich an andere Verhältnisse durchaus mit Erfolg anpassen ließe.

Ein Muster, das genau diese wichtigen vertrauensbildenden Dinge zwischen dem Eigentümer der Wohnungen und der Gruppe, die bei der Planung schon Mitsprache hat, festlegt.

MICHAEL MATTING: Vielen Dank, Herr Grünenwald. Herr Haith, bitte zum zweiten Teil der Frage von Herrn Feketics.

DIMO HAITH: Kurze Erläuterung. Ich glaube, dass ich vorhin nicht gesagt habe, dass die Förderungen der Stadt Stuttgart gestrichen wurden. Sie sind aber der Baupreisentwicklung nicht angeglichen worden. Ansonsten gibt es Unterschiede von Stadt zu Stadt, Stuttgart hat ein anderes Förderprogramm als die umliegenden Gemeinden.

DORIS KUNKEL: Was unseren Leuten, die in ein solches Projekt einziehen wollten, große Sorgen gemacht hat, so dass viele abgesprungen sind, ist, dass es seit 2008 auf die Genossenschaftsanteile keine Eigenheimzulage mehr gibt. Diese Förderung aus Landesmitteln ist weggefallen. Mit diesem Geld konnten manche Mieter Bankkredite mitabzahlen.

DR. GERD KUHN: Teilweise ist es so, dass Fördermittel auch gar nicht abgerufen werden. Wir haben ein Defizit bei gefördertem Wohnungsbau, es ist auch problematisch, dass 400 Wohnungen pro Jahr aus der Bindungsfrist herausfallen. Es gibt drei Förderprogramme: Wir haben zwei städtische Programme, das „Preiswerte Wohneigentum“ und das Förderprogramm für Mieter mit mittleren Einkommen. Dabei handelt es sich jeweils um eine Subventionierung des Grundstückspreises. Dann gibt es den geförderten sozialen Mietwohnungsbau, der meines Erachtens für Baugemeinschaften nicht in Frage kommt – das ist das Förderprogramm, das der Bund auflegt, und über das Land verteilt wird. Für Baden-Württemberg stehen an die 65 Millionen EURO zur Verfügung. Selbst diese Mittel werden zurzeit nicht abgerufen. Aber die beiden städtischen Programme ermöglichen eine zusätzliche Subventionierung für mittlere Einkommensbezieher – da fällt jeder Oberstudienrat mit drei Kindern darunter.



HUBERT BURDENSKI, ARCHITEKT AUS FREIBURG, BUNDESVERBAND BAUGEMEINSCHAFTEN E.V.:

Die Stadt Freiburg hat ein neues Baugebiet erschlossen und macht dazu den Baugemeinschaften die Auflage, dass genau dieses städtische Förderungsprogramm zu einem Viertel der Fläche eine Rolle spielen muss. Das bedeutet, dass Baugemeinschaften nur dann an die Grundstücke kommen, wenn sie ein Viertel mit diesem Mietwohnförderungsprogramm nachweisen. Vor etwa zwei Monaten ist die neue Auflage gemacht worden, verbunden damit, dass nur Eigennutzer zum Zuge kommen. Nun gibt es Baugemeinschaften, die schon seit zwei Jahren planen. Doch wie können Familien, die mit Mühe und Not ihr Eigenkapital aufbringen können, um ihre Wohnung zu finanzieren, zusätzlich das Eigenkapital für die geförderten Mietwohnungen aufbringen? Das ist unvorstellbar. Das würde nur mit einem Investor gehen, der diese sozialen Mietwohnungen erstellt. Das ist nicht machbar. Ich bin gespannt, wie sich das entwickelt, ob etwa alle Baugemeinschaften zurücktreten müssen, weil sie nicht in der Lage sind, das zu gewährleisten.

UWE WULFRATH: Eine Anmerkung zu Herrn Burdinski. Ich denke, wir sollten ein bisschen vorsichtig sein, die Kommunen und die Baugruppen nicht zu überfordern. Die Baugruppe ist kein Zauberinstrument, das alle Probleme der Menschheit lösen kann. Die Bedeutung der Themen Mietwohnungsbau und preiswerter Wohnungsbau ist unbestritten hoch, doch wir sollten die Baugruppen nicht überfrachten.

DIMO HAITH: Einen kleinen Wermuthstropfen muss ich doch noch einschenken. Wir würden gerne auch in Stuttgart etwas bauen. Wir haben uns oft beworben. Erstens stehen offensichtlich keine Grundstücke dafür zur Verfügung, zweitens: Wenn das Landeswohnungsbauprogramm auch in Stuttgart so hervorragend genutzt werden und es sich rechnen könnte, dann würde es wahrscheinlich auch abgerufen. Wir selbst können es nicht abrufen, auch in den Umlandgemeinden nicht, weil es sich nicht rechnet. Die Wohnbauforscher wissen, wovon ich rede.

DR. DETLEF KRON, LEITER DES AMTS FÜR STADTPLANUNG UND STADTERNEUERUNG, STADT STUTTGART:

Ich war kürzlich auf dem „Wohnungsbautag in Nordrhein-Westfalen“ und da sind selbst Städte wie Köln dabei, die dieses Jahr nur in sehr geringem Umfang sozialen Mietwohnungsbau errichtet haben. Das Problem besteht darin, dass es sich bei dieser Förderart um Darlehen handelt. Diese werden zurzeit für null Prozent zur Verfügung gestellt. Auf dem freien Markt bekommen Wohnungsbaugesellschaften Darlehen für gerade mal zwei bis zweieinhalb Prozent. Deswegen geht das so strikt herunter. Ein anderer Weg wäre, die Mittel nicht als Darlehen zur Verfügung zu stellen, sondern die einzelnen Wohnungen werden subventioniert. Das gab es früher, dass beispielsweise eine 100-Quadratmeter-Wohnung mit 50 oder 60 Tausend EURO direkt gefördert wird – dieses Geld müsste nicht zurückbezahlt werden.

GERHARD EBERTSHÄUSER: Vielleicht noch eine Anmerkung zum Thema Baugemeinschaften. Das, was Herr Wulfrath gesagt hat in Bezug auf die Überfrachtung der Baugemeinschaften möchte ich gerne unterstützen. Im Olgäle-Projekt in Stuttgart zum Beispiel begleiten wir die Entstehung von Baugemeinschaften seit fünf Jahren. Wir haben auch mit der SIM-Förderung auf dem Gelände zu tun und wollen alle diese Durchmischung und SIM-förderbare Wohnungen zustandebringen. Das zu verwirklichen ist jedoch schwierig. Wie können vorhandene Baugruppen sich zusammensetzen oder eine Mischung neu erfinden, dass sie eng definierten SIM-Kriterien entsprechen? Wenn eine Gruppe zum Beispiel nur sehr wenige freie Plätze hat, kann sie allein Mitglieder aufnehmen, die SIM-fähig sind.

DR. DETLEF KRON: Zur Klarstellung. Erstens das SIM ist dafür da, hauptsächlich bei privaten Investoren einzusteigen. Natürlich gilt dieser Grundsatz auch für Grundstücke, die die Stadt entwickelt. Das Olgäle ist in der Tat ein städtisches Grundstück. Wir haben hier Bauträger, die auch einen Supermarkt mitbauen, wir haben die Baugemeinschaften und geförderten Wohnungsbau.

Wenn die Politik sagt, ich will hier 30 Prozent geförderten Wohnungsbau haben, kann diese Forderung pauschal erfolgen. Natürlich, wenn jemand von den Baugemeinschaften unter die Fördermöglichkeiten fällt, dann kommt uns das entgegen. Aber dass die Baugemeinschaften 30 Prozent Anteile geförderten Wohnungsbau nachweisen, ist kein Zwang, sondern ein Vergabeziel.

GERHARD EBERTSHÄUSER: Das ist eine konkrete Aussage. Wir haben die Schwierigkeit gehabt, es gab ganz am Anfang die Aussage, die SIM-Förderung werde für das gesamte Gelände verbindlich gelten. Dann hieß es, jede einzelne Baugemeinschaft müsse die SIM-Anforderung erfüllen, das heißt, 30 bis 50 Prozent der Baugemeinschaftswohnungen müssen SIM-fähig sein. Wenn Sie, Herr Kron, es so darlegen, ist es in Ordnung.

HUBERT BURDENSKI: Die Baugemeinschaft gibt es nicht. Wie wir heute schon erfahren haben, gibt es unheimlich viele verschiedene Modelle, jede Stadt, jedes Projekt macht es ein bisschen anders. Aber für alle Baugemeinschaften gilt, sie sind sehr innovativ, sie machen sich Gedanken über die Probleme, die es gibt, und wenn man jetzt versucht, diesen Erfolg, den sich die Baugemeinschaften erarbeitet haben, politisch in ein Korsett zu packen, dann wird es problematisch. Ich bin der Meinung, um auf Köln zu sprechen zu kommen, dass je mehr Kriterien man festlegt, die Baugemeinschaften versuchen, diese Kriterien zu erfüllen. Je weniger Kriterien man festlegt, um so eher entstehen Innovationen. Wenn man ein Korsett aufzwingt, dann wird jeder versuchen, in diesem Korsett zu bleiben und wird keine neuen Ideen bringen. Diese Erfahrung haben wir schon oft gemacht.

Ein Beispiel dafür, wie kreativ Baugemeinschaften umgehen mit der Forderung nach einer sozialen Mischung: Ganz unabhängig von irgendeiner Förderung kommen sie auf die Idee, mit Ausgleichszahlungen, die in einen „Topf“ der Gruppe eingezahlt werden, Familien mit Kindern und ohne Eigenkapital zu unterstützen. Dadurch haben solche Familien Zugang zu einem Bankkredit. Bei den niedrigen Zinsen heutzutage schaffen

wir es trotzdem in Baugemeinschaften zu mietgleichen oder sogar zu günstigeren Bedingungen als Mieten Eigentum zu erwerben. Allein, man muss den Menschen helfen, indem man ihnen Zugang zu Geld verschafft. Darauf kommt es an. Deshalb wäre es wichtig, auch mit den Banken ins Gespräch zu kommen. Wir haben erfahren, dass Baugemeinschaften das gleiche Produkt in der Regel 20 bis 40 Prozent günstiger bauen als Bauträger es auf dem Markt anpreisen. Wenn man mit den Banken ins Gespräch kommt, könnte man die Eigenkapitalquote erhöhen und es schaffen, Menschen in diese Projekte zu holen, die gar nicht wissen, dass sie es sich vielleicht leisten können, Wohneigentum zu erwerben. Das ist nämlich das Hauptproblem, eine Sache, die die Kommunen mit Öffentlichkeitsarbeit gewährleisten sollten, denn diese Leute kommen gar nicht zu uns Architekten, um zu sagen: „Wir wollen da mitbauen“.

KURT KÜHFUSS: Uns geht es nicht darum, noch mehr Bedingungen und ein Korsett zu schnüren. Unser Anliegen, das Anliegen des Vereins Wabe ist, Möglichkeiten zu eröffnen, insbesondere richten wir diese Frage auch an die Politik und Stadtverwaltung. Wie werden Bedingungen geschaffen, dass auch beim Thema Baugemeinschaften Menschen, die sich nur günstige Mietwohnungen erlauben können, dort einen Raum finden können? Diese Erfahrung machen wir im Verein „Wabe“, wir haben sehr viele Interessenten, die aber von vornherein sagen, sie können sich nur erlauben, eine Wohnung zu mieten – jedoch nicht für 9,50 EURO, sondern für 7,50 EURO; das ist die Obergrenze. Auch für diese Interessenten sollten wir Bedingungen schaffen, die ihnen ermöglichen, an den innovativen Konzepten von Baugemeinschaften teilzuhaben.

ALEXANDER GRÜNENWALD: Zum Punkt der Komplizierung und Überfrachtung: Ich hatte gestern, als die einzelnen Städte ihre Regularien vorgestellt hatten, den Eindruck, dass diese Regularien durch und durch bürokratisiert sind. Ein Vorgang, bei dem sich viele städtische Gremien den Kopf darüber zerbrechen, was gefordert werden muss. Wenn eine Baugruppe bloß noch den Katalog an Kriterien abarbeitet, dann läuft sie Gefahr, die Lust am innovativen Projekt zu vergessen.

ANGELA HANSEN: Da haben Sie recht. Das ist eigentlich das, was wir nicht wollen. Aber wir müssen Kriterien festlegen, ansonsten geht es nicht. Wir sind so oft angegriffen worden, weil wir angeblich kein transparentes Verfahren gehabt hätten. Wir mussten diese Kriterien festlegen, weil wir immer eine größere Nachfrage haben, als das, was wir anbieten können. Wir wissen, dass es nie 100 Prozent gerecht zugehen kann, wir haben so tolle Konzepte, die uns vorgelegt werden, trotzdem müssen wir Punkte bewerten, um dann eine Gruppe auszusuchen, und das möglichst transparent. Mehr können wir nicht machen.

HUBERT BURDENSKI: Es ist immer die Frage, wer letztendlich die Entscheidung trifft, wer das Grundstück bekommt. Man steht immer unter dem Druck der politischen Vorgaben. Doch vielleicht gibt es die Lösung, die man in Freiburg vor zehn Jahren erprobt hat, dass die Verwaltung eine Vorauswahl trifft aufgrund von Kriterien im kleinen Maßstab. Die Verwaltung legt ihren Vergabevorschlag einer Arbeitsgruppe aus dem Gemeinderat vor – aus jeder Partei sind vielleicht einer oder zwei Vertreter dabei, die diesem Vergabevorschlag zustimmen müssen. Dann hat man auch keinen politischen Ärger, das Verfahren wäre auch viel einfacher.

ALEXANDER GRÜNENWALD: Je mehr Kriterien transparent gemacht werden, desto angreifbarer wird der Vorgang, denn jeder Jurist freut sich, wenn er Kriterien hat, die er anfechten kann.

DR. DETLEF KRON: Die Stadt, der Gemeinderat vergibt die Grundstücke, das ist ja auch legitim. Aber wir haben beim Killesberg-Projekt, ähnlich wie bei Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren gemeinsam mit Externen (Herr Gerd Kuhn war auch dabei) die Bewertung vorgenommen und eine Rangliste gebildet. Dies ist kein verwaltungstechnischer Vorgang, bei dem Sachbearbeiter die Auswahl treffen.

DR. GERD KUHN: Ich verstehe sehr gut, dass man als Vertreter von Baugemeinschaften große Freiheiten und Entfaltungsmöglichkeiten will, die ja die Stärke von Baugemeinschaften ausmachen. Aber meines Erachtens muss es genauso betont werden, dass eine Stadt klare transparente Entscheidungen trifft. Wir von der Baugemeinschaftsbewegung müssen uns öffnen und neue Formen entwickeln. Auch wir müssen uns einer sozialen Verantwortung stellen. Wir können nicht verharren in einer Klientelpolitik. Das zu bewerkstelligen, ist schwierig. Im Spannungsfeld zwischen der Spontaneität und Kreativität von Baugruppen und der Sozialverpflichtung, die die Gemeinde hat. Dieser Aufgabe müssen wir uns stellen. Das diskutieren wir auch sehr rege in unserem Bundesverband Baugemeinschaften e.V.

JAN ENDEMANN, ARCHITEKT, STUTTGART: Mit meinem Architekturbüro betreue ich auch einige Baugemeinschaftsprojekte und möchte Frau Hansen unterstützen. In Stuttgart haben wir uns lange für nachvollziehbare Kriterien eingesetzt, die es in Stuttgart jetzt geben wird, zuerst für das Verfahren in Heumaden. Es gab eine große Unzufriedenheit, zum Beispiel wie das Verfahren am Killesberg gelaufen ist. Ich denke, ich spreche für viele Kollegen, wenn ich sage, wir sind gottfroh, diese transparenten und nachvollziehbaren Regularien zu haben.

DISKUSSION ZUM IMPULSVORTRAG:

Nachbarschaft und Gemeinschaft – gruppenübergreifend von Matthias Gütschow, Architekt und Projektentwickler für Baugemeinschaften, Tübingen

ROLF MESSERSCHMIDT, ARCHITEKT UND STADTPLANER, JOACHIM EBLE ARCHITEKTUR TÜBINGEN, und zukünftiger Mitbewohner im Wohnhof, den Herr Gütschow erläutert hat: Der Prozess, den Herr Gütschow erläutert hat ist aufwendig und kompliziert, ich finde ihn aber toll, auf ganz vielen Ebenen. Einerseits intern, die Themen, die das Gebäude betreffen, andererseits, dass man in eine Diskussion kommt über die Quartiersentwicklung an sich. Baugemeinschaften bieten gute Gelegenheiten, solche Themen in sozialer und baukultureller Hinsicht zu besprechen. Besonders bemerkenswert finde ich, dass ein solcher Austausch Laien und Fachleute gleichermaßen befruchtet. Nutzungsmischung, Stadtgestaltung und Gestaltung von Gebäuden auf Quartiers- und Hofebene sind Themen, die diskutiert werden. In solchen Diskussionen bekommt man ein Gespür dafür, wie die eigene Wohnung Teil des Hofes und des Quartiers wird. Diese Erfahrung finde ich herausragend.

DORIS KUNKEL: Nach meiner Erfahrung brauchen solche Häuser unbedingt Gemeinschaftsräume. Bei uns auf dem Burgholzhof werden in den Gemeinschaftsräumen hausinterne Veranstaltungen gemacht, Geburtstage gefeiert, auch die Hausversammlungen finden dort statt. Es ist wichtig, dass man sie auf neutralem Boden machen kann und nicht in einer Wohnung. Wir treffen uns auch vor und zwischen den Häusern und im Treppenhaus, aber die Gemeinschaftsräume werden rege genutzt. Da bei uns viele Kinder sind, wäre es unangebracht, Gemeinschaftsräumen mit Designer-Möbeln zu bestücken. Aus meiner Erfahrung also brauchen Baugemeinschaften unbedingt Gemeinschaftsräume.

ALEXANDER GRÜNENWALD: Herr Gütschow, eine Frage zur Ankernutzung und dem Programm der Vorleistung, die der Ankernutzer einbringt und

von denen alle profitieren. Wie wird diese Vorleistung honoriert? Sie wird ja vom Architekten oder vom Betreuer erbracht, die anderen steigen später ein oder haben von vornherein mit ihm einen Vertrag. Wie sieht es mit der vertraglichen und finanzierungstechnischen Situation aus?

MATTHIAS GÜTSCHOW: Beispielsweise bewirbt sich das Planungsteam als Ankernutzer bei der Stadt. Diese Bewerbung, die die Grundzüge der Ankernutzung benennt, ist aufwendiger als eine Bewerbung auf ein Grundstück. Daraufhin wählt die Stadt eines der Teams als Ankernutzer aus – diese Entscheidung ist in der Regel mit einer Hochbauoption verknüpft, das betreffende Planungsteam kann davon ausgehen, dass es den Auftrag bekommt. Das bedeutet, dass im Honorar die erbrachte Planungsvorleistung grundsätzlich enthalten ist. Falls sich die Höhe als unangemessen erweist, ist die Stadt Tübingen bereit, das Honorar anzupassen. Jeder, der sich erfolgreich bewirbt und ein Grundstück bekommt, weiß, die Ankernutzerkonzeption bildet die Grundlage dafür, dass er in dem betreffenden Block bauen darf. Entweder er kommt mit dem Planer der Tiefgarage und des Innenhofs klar, oder er gibt die Option zurück. Das hört sich sehr dramatisch an, ich kenne aber kein einziges Projekt, bei dem das geschehen ist. Auch die Stadt achtet darauf, dass zum Beispiel Grundstücksausgleiche fair gehandhabt werden. Damit sind die Bedingungen für die Bewerber sehr klar, finanzielle Vorteile für den Ankernutzer auf Kosten der anderen Teilnehmer sind ausgeschlossen.

RAINER KROLL, INHABER EINES BÜROS FÜR PROJEKTBERATUNG UND WOHNENTWICKLUNG, KARLSRUHE: Momentan berate ich zunehmend Projekte mit mehreren Baugemeinschaften in Kombination mit Genossenschaften und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in ihrer

Entwicklung. Ich wollte auf den ersten Punkt der Leitfrage gerne zu sprechen kommen: Wie kommt die Programmatik ins Projekt. Eine Frage, die angeklungen ist bei Herrn Gütschow und Herrn Messerschmidt. Gestern Abend haben wir ein anderes Modell kennengelernt, Programmierung von Projekten durch die Stadt. Heute haben wir gesehen, die Programmierung der Projekte kann auch aus eigener Kraft, in Eigenregie funktionieren. Aus meiner eigenen Erfahrung weiß ich, dass das gelingen kann, auch mit sehr tief strukturierten neuen sozialen Einrichtungen.

Ich will ein Beispiel nennen: In Karlsruhe, in unserem Mehrgenerationen-Gemeinschaftswohnprojekt ist uns das gelungen. Wir haben einen Kindergarten, wir haben eine Behinderten-WG, wir haben mehrere Gemeinschaftsräume, eine Gemeinschaftsgrünanlage, wir haben ein Gesundheitshaus mit Arzt und Pflegeeinrichtung, wir haben ein Netzwerk für Nachbarschaftshilfe, das auch im umliegenden Stadtteil arbeitet, wir werden ein kleines Bistro haben – das alles aus eigener Arbeit heraus, aus den Baugemeinschaftsgruppen heraus. Wichtig allerdings ist, dass die Stadt einen geeigneten Rahmen dafür bietet und die Freiräume absichert, die die Baugemeinschaftsgruppen brauchen, um in Eigenregie solche komplexe Strukturen auf die Beine zu stellen.

DR. GERD KUHN: Als Matthias Gütschow diese Studie durchführte, waren wir sehr erstaunt, dass die Baugemeinschaften den Gemeinschaftseinrichtungen scheinbar eine relativ niedrige Bedeutung beigemessen hatten. Das sollte uns zu denken geben, und es hat meines Erachtens einen nachvollziehbaren Grund: Gemeinschaftsräume sind schlichtweg teuer für Bauherren, die über wenig Geld verfügen. Ich glaube wohl, dass gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte Gemeinschaftsräume brauchen, doch muss nicht jedes Gebäude darüber verfügen. Das kann man gut am Beispiel der Tiefgaragen sehen: In der Regel gibt es eine Tiefgarage für einen Block, nicht für ein einzelnes Gebäude. Warum soll etwa im Ölgale jedes Haus ein Gästeapartment planen, anstatt dass eine gemeinsame Planung stattfindet,

auch für soziale Einrichtungen? Genossenschaften wie „Wagnis“ in München zeigen, dass man mindestens 100 Wohnungen braucht, um eine soziale Einrichtung realisieren zu können. Wenn wir kleinteiligen Städtebau wollen, brauchen wir andere Formen der Koordinierung. Das kann eine zukünftige Aufgabe sein.

UWE WULFRATH: Ich wollte die Frage von Herrn Grünenwald mitbeantworten, ergänzend zu dem, was Herr Gütschow gesagt hat. In Tübingen übernehmen die Ankernutzer viel Verantwortung und Arbeit, werden allerdings schlecht bezahlt. Es gibt auch einen Projektsteuerer, der die Projektsteuerermarge bekommt, der Prozentsatz wird mit uns abgestimmt. Es gibt noch eine gewissermaßen subtile Entlohnung –es ist eine Aufgabe, die nur sehr erfahrene Baugruppenarchitekten und -betreuer meistern, wir als Vertreter der Stadt wählen nur Erfahrene aus, deshalb gibt es deutlich weniger Bewerbungen für Parzellen mit Ankernutzung als Bewerbungen für andere Parzellen. Das heißt, Interessenten, die sich in Tübingen für eine Ankernutzer-Parzelle bewerben, haben eindeutig größere Chancen, den Zuschlag zu erhalten. Oft machen wir es auch so, dass diese Bewerber größere Parzellen bekommen. Es gibt bei den Baugruppen die Argumentation, man mache dies, um kostengünstiger zu bauen. Herr Soehlke hat gestern deutlich gemacht, dass Baugruppen in Tübingen kein Selbstzweck sind, sondern ein Instrument der Stadtentwicklung. Das Thema der städtebaulichen Körnigkeit spielt hier eine bedeutende Rolle. Deshalb achten wir in Tübingen darauf, dass möglichst viele zum Zuge kommen, das bringt auch eine große Vielfalt auf kleineren Parzellen. Der Ankernutzer hingegen hat die Chance, das größere Stück vom Kuchen zu bekommen.

MICHAEL KNECHT, SIEDLUNGSWERK STUTTGART: Ich habe eine Verständnisfrage zum Thema Ankernutzer und Tiefgarage. Mir ist nicht klar, wer diese Tiefgarage baut, und wer das wirtschaftliche Risiko trägt.

MATTHIAS GÜTSCHOW: In der Regel ist es so, dass die Tiefgarage auch eine Baugemeinschaft darstellt, die aus allen Menschen besteht, die dort eine Wohnung haben. In der Alten Weberei ist dies nicht immer verknüpft. Es gab auch Fälle in der Anfangszeit, etwa eine Tiefgarage mit 105 Stellplätzen, da hieß es, wir als Baugemeinschaft tun uns das nicht an. Diese erste Tiefgarage musste die städtische Wohnungsbaugesellschaft bauen. Wir sind aber durchaus in der Lage, dieses Thema so zu organisieren, dass jedes einzelne Mitglied der Baugemeinschaft das Risiko mitträgt.

Hubert Burdenski: Die ersten Baugemeinschaften haben Reihenhäuser gebaut – die einzige gemeinsame Idee war, in einer Gemeinschaft preiswert zu bauen. Je größer die Projekte wurden, desto stärker wurden Gemeinschaftsräume thematisiert. Mit dem wachsenden Interesse an Gemeinschaftsräumen stieg auch die Chance, sie zu finanzieren. Das fing an mit einer kleinen Wohnung, die vermietet werden konnte, später gab es Gemeinschaftsräume, in denen Feste gefeiert werden konnten. Inzwischen ist es möglich, auch größere Parzellen in Baugemeinschaftsprojekten zu integrieren. Große Projekte werden von Bauträgern vergeben an Projektsteuerer, Projektentwickler und Architekten. Diese Fachleute können auch für Baugemeinschaften arbeiten. Daher wäre es lohnenswert, darüber nachzudenken, große Parzellen wie hier in Stuttgart auch an Baugemeinschaften zu vergeben; daraufhin könnten Bauträger integriert werden, und nicht umgekehrt. Das wäre machbar.

DR. DETLEF KRON: Je größer eine Baugemeinschaft ist, desto schwieriger wird das Thema der Finanzierung. Wie werden zum Beispiel Ausfälle aufgefangen, etwa Familien, die sich aus der Baugemeinschaft zurückziehen?

MATTHIAS GÜTSCHOW: Je größer eine Baugemeinschaft ist, desto kleiner wird das Risiko für das einzelne Mitglied. Wenn zum Beispiel bei einem 70-Haushalte-Projekt eine Partei ausfällt, spielt das kaum eine Rolle. Im Übrigen wird die Ausfallwahrscheinlichkeit vorab verantwortlich

geprüft, das heißt, jede Partei muss mit Vertragsabschluss eine Finanzierungsbestätigung der Bank vorlegen. Im Grunde fällt eine Partei nur aus, wenn unerwartet der Tod eintritt. In einer Dreier-Gemeinschaft ist ein Ausfall hingegen fatal. Der Baufortschritt ist stets weiter als der Zahlungsfortschritt, da können zum Beispiel in unserem Fall 69 Parteien den Ausfall einer einzelnen Partei mit Leichtigkeit ausgleichen. In Tübingen kenne ich kein Projekt, das Ausfälle dauerhaft bewältigen musste. Grundsätzlich wird es erst kritisch, wenn das Projekt im Bau ist. Andererseits können Projekte, die im Bau sind, auch gut vermarktet werden.

DIMO HAITH: Das Thema Baugemeinschaften möchte ich nicht nur durch die Perspektive der Risikominimierung betrachten. Wir wünschen uns, dass eine Baugemeinschaft in eine Hausgemeinschaft übergeht. Gewiss gibt es Erfahrungswerte, dass eine Baugemeinschaft eine Mindest- und Höchstgröße haben sollte, denn in einer Baugemeinschaft finden soziale Prozesse statt. Selbst wohne ich seit 27 Jahren in einem solchen Haus und könnte viel darüber berichten.

ROLF MESSERSCHMIDT: Eine kurze Anmerkung zum Thema Ausfall. Wir hatten einen Todesfall zu beklagen, ansonsten ist es uns immer leicht geglückt, einen Ersatz zu finden. Manchmal suchen wir auch nach Investoren, die übriggebliebene Wohnungen aufkaufen. Doch das Gefüge von Baugemeinschaften ist dank der eingebauten Sicherungen grundsätzlich sehr stabil.

RAINER KROLL: Ich würde gerne Herrn Haiths Anmerkung aufgreifen. Unsere Erfahrung ist, dass Größe wesentlich sicherer macht und dadurch größere Möglichkeiten eröffnet. Für eine große Gemeinschaft in Karlsruhe mit rund 200 Parteien haben wir drei Eigentums- und Finanzierungsmodelle entwickelt: Wir haben eine Gruppe als Genossenschaft organisiert, die zweieinhalb Häuser baut, dann kamen die Baugemeinschaften in Wohngemeinschaften, und die dritte Gruppe als Mietergemeinschaft, die mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in Karlsruhe zusam-

TEIL 2

- Architekturkonzepte / bauliche Umsetzung Leitfragen
- Welche Parzellierungs- und Bauformen sind mit welcher Maßstabssetzung möglich?

menarbeitet. Unser Ziel war, möglichst alle Interessenten in unser Projekt aufzunehmen. Wir haben sogar eine WG mit Hartz-IV-Empfängern integriert. Nun kommt es bei einer so großen Gemeinschaft durchaus vor, dass einzelne wenige Parteien ausfallen, doch ist es überhaupt kein Problem, dies aufzufangen. In dem genannten Beispiel beträgt das Investitionsvolumen aller Gruppen knapp 30 Millionen Euro, dadurch können ohne Weiteres die Kosten einer Wohnung gestemmt werden, deren ursprünglich vorgesehener Eigentümer ausgefallen ist. Es gibt viele finanzielle Querbeziehungen zwischen den Gruppen – etwa unterstützt eine Gruppe eine andere, die noch keine Grundbucheintragung hat. Das ist ein sozialer Organismus, den diese Gruppen aufbauen, und das ist wunderbar, denn das ist gelebte Gemeinschaft, nicht allein bei Festen, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

HUBERT BURDENSKI: Die Geschäftsstelle des Bundesverbandes Baugemeinschaften bekommt an die 40 bis 50 Fragen zu Baugemeinschaften von Kommunen, Architekten und Projektsteuerrern. Die vorhin erörterte Frage kam nur ein einziges Mal vor, das liegt auch daran, denke ich, dass es für Baugemeinschaften momentan schwierig ist, Grundstücke zu bekommen. Fällt jemand aus einem Projekt aus, ist in der Regel die Nachfrage so groß, dass sofort jemand anders die betreffende Wohnung übernimmt. Doch wenn die Marktsituation nicht so gut ist und man Mitsstreiter für ein Projekt lange suchen muss, wird es problematisch, wenn eine Partei ausfällt. Diesen Fall hatten wir in den letzten viereinhalb Jahren nur einmal, und da hat uns die beteiligte Bank geholfen, indem sie den Bau der betreffenden Wohnung übergangsweise übernommen hat. Bereits zwei Monate später konnten wir einen Nachrücker finden, der seinerseits die Wohnung von der Bank übernommen hat.

DISKUSSION ZUM IMPULSVORTRAG:

Selbst organisierte „Klassiker“ – Haus Prisma von Lothar Albus, Noenenalbus Architekten

ANGELA HANSEN: Herr Albus, Sie haben das Treppenhaus als Aufenthaltsraum ausgebildet – wie haben Sie den Schallschutz gemeistert, zumal es viele Sichtbeton- und Glasflächen gibt?

Lothar Albus: Der Beton ist 22 cm stark und hat somit Wohnungsschalldämmqualitäten. Die Treppenhautüren haben ebenfalls einen hohen Schallschutz, sie genügen der Schallschutzklasse IV – sie haben auch jeweils 3000 Euro gekostet. Die Stahltreppe ist gummigelagert und verursacht überhaupt keinen Lärm – man hört sich kaum gehen. Letztlich ist es uns gut gelungen.

HUBERT BURDENSKI: Den Bundesverband für Baugemeinschaften erreichen immer wieder Anfragen nach der Anzahl der Sitzungen, an denen man als Bauherr und Baufrau teilnehmen muss. Wir sagen, es sind etwa zwischen 15 und 25 Sitzungen. Wie viele Sitzungen haben Sie gebraucht?



LOTHAR ALBUS: Während der Planungszeit, die rund ein Dreivierteljahr gedauert hat, haben wir uns wöchentlich getroffen. Als die Bauphase begann, haben wir uns alle zwei Wochen getroffen – 15 Monate lang. Es waren demnach ziemlich viele Sitzungen, um die 60. Außerdem gab es Baustellentermine. Im Vorfeld haben wir sogar gemeinsam mit der Baugruppe gebaute Beispiele für glattgeschalteten Sichtbeton kritisch angeschaut. Über Besichtigungen, über die Wahl des Zements und der Schalungsart sind wir zum Ergebnis dessen gelangt, das wir wollten.

MATTHIAS GÜTSCHOW: Das vorhin vorgestellte Tübinger Projekt ist ein besonderes Projekt, denn Architekten und Bauherren haben einen hohen gestalterischen Anspruch gehabt und durchgehalten, wie das tolle Ergebnis zeigt. Wenn der Anspruch geringer ist und eine Projektsteuerung dazwischengeschaltet ist, nimmt auch die Anzahl der Sitzungen ab, denn es gibt auch kleine Projektgruppen, die sich zwischendurch treffen und einzelne Themen vorbereiten für die gemeinsamen Sitzungen. Für solche Projekte sind eher 15 Sitzungen üblich.

DR. DETLEF KRON: Ich finde, das ist eine tolle Architektur. Ich könnte mir gut vorstellen, dass in der Art das zukünftige RosensteinViertel gestaltet werden soll – das Städtebauprojekt zu Stuttgart 21. Doch wie liegen die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche?

LOTHAR ALBUS: Der rohe Beton ist in der Tat teurer als der verputzte Beton. Die Preise lagen bei 1.980 EURO/Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Grundstück und alle Nebenkosten – allerdings im Jahr 2005. Heute sähe es anders aus. Mein letztes Projekt, das ich 2010 abgeschlossen habe, hatte 2.750 EURO/Quadratmeter Wohnfläche gekostet. Das hat auch damit zu tun, dass in Tübingen die Baulandpreise deutlich gestiegen sind. Die Baukosten steigen ebenfalls pro Jahr etwa um vier bis fünf Prozent, über sechs bis sieben Jahre kommt man so auf 30 Prozent Kostensteigerung. Im Jahr 2005 lagen die Durch-

schnittskosten bei Baugruppenprojekten bei 1.800 EURO, wir hatten eben 1.980 EURO.

UWE WULFRATH: Ich möchte den Veranstaltern dieser Tagung herzlich dafür danken, dass sie dieses Projekt von Lothar Albus mit auf die Tagesordnung gesetzt haben, auch im Kontrast zu den sozialen Themen wie Mietwohnungsbau, die wir im ersten Teil der heutigen Veranstaltung besprochen haben. Dieses Beispiel zeigt etwas, was uns in Tübingen bei Baugruppenprojekten sehr am Herzen liegt: Vielfalt. Wenn das Französische Viertel nur aus solchen Häusern bestünde, wie das von Herrn Albus, gäbe es ein Stadtbild, wie Sie, Herr Kron, es sich für das RosensteinViertel vorstellen, auch wenn Sie es vielleicht nicht ganz ernst gemeint haben.

Wir versuchen, diese Vielfalt zu ermöglichen, die Bauträger in der Regel nicht schaffen. Solche Bauherren haben bei uns die Chance, sich in einem Baugemeinschaftsprojekt zu verwirklichen, anstatt sich ein Einfamilienhaus auf der grünen Wiese bauen zu lassen. Diese Menschen möchten wir auch in der Stadt halten. Wenn in der Nachbarschaft ein Low-Budget-Projekt entsteht und daneben ein Projekt mit einem integrativ-inklusiven Ansatz gebaut wird, entsteht genau die Mischung, die wir anstreben. Stadt ist Mischung und Vielfalt. Das Gegenteil wäre ein Quartier, das nur einen einzigen Projekttypus aufweisen würde. Daran möchte ich den Aufruf an die Städte anknüpfen, die Auswahlkriterien möglichst flexibel zu handhaben. In Tübingen haben wir sehr allgemeine Kriterien, denn wir wissen nicht, wer sich bewerben wird. Dadurch haben wir auch die Möglichkeit, unvorhergesehene Dinge, die aus dem Rahmen fallen, aufgrund ihrer qualitätvollen Besonderheit und beispielhaften Bedeutung für das betreffende Quartier der Vergabekommission zur Auswahl zu empfehlen.

LOTHAR ALBUS: Eines stimmt nicht ganz. In unserem Projekt wäre niemand auf die sprichwörtliche grüne Wiese gezogen. Zwei Parteien waren bereits Pioniere im Französischen Viertel, andere zogen beruflich nach Tübingen, zum Beispiel aus dem Freiburger Vabaun-Viertel und wollten unbedingt ins Französische Viertel. Alle haben sich darauf gefreut, dorthin zu kommen, wohin sie wollten, und zugleich gute Architektur zu bekommen.

REGINA STOTTROP: Herr Albus, der Aufwand, sich jeden Sonntag Abend mit der Gruppe zu treffen, geht weit über die normale Architektentätigkeit hinaus. Wurde das besonders honoriert? Lothar Albus: Ja, wir haben 10.000 Euro zusätzlich zum Honorar der Honorarzone III, dreiviertel bekommen. Nicht viel, aber ausreichend. Außerdem hat ein Teil der Baugruppe die Moderation, ein anderer die Geschäftsführung übernommen. Auch diese Leistungen sind von der Baugruppe honoriert worden.

RAINFRIED RUDOLF, ARCHITEKT IN STUTTGART: Ich unterhalte und vertrete heute das Büro Buena Vista Social Architecture, mit dem wir Baugemeinschaften entwickeln. Ich möchte auf zwei Anmerkungen antworten. Zum einen, die Anzahl von Baugruppensitzungen: Bei unseren Projekten sind wir Architekten, Projektsteuerer und Projektentwickler in Personalunion. Die gegenwärtige Baugemeinschaft hat 65 Wohneinheiten, diese Größe stellt für uns kein Problem dar. Allerdings haben wir bereits 63 Baugemeinschaftssitzungen à dreieinhalb Stunden absolviert, vermutlich folgen noch etwa 20 bis 30 weitere Sitzungen. Die Honorierung schließt die Architekten- und Projektsteuerungsleistungen ein und bringt riesige Synergieeffekte, nicht so sehr für das Büro, sondern für die Baugemeinschaft.

Zum anderen das Thema Vielfalt in der Einheit, Einheit in der Vielfalt, kleinteilige Parzellierung in Tübingen, Voraussetzung für die Mischung. Herr Dr. Kron fragte vorhin nach der existentiellen Sicherheit von Baugemeinschaften – ich möchte Herrn Gütschow für seine prompte Antwort danken: Je größer eine Baugemeinschaft ist, desto

sicherer. Doch wir stehen vor einem Dilemma: Kleinteilige Parzellierung auf der einen Seite, große Baugemeinschaften auf der anderen Seite. Große Baugemeinschaften gehen nicht mit kleinteiliger Parzellierung. Sie haben aber immense Vorteile: Große Baugemeinschaften sind nicht allein wirtschaftlicher robuster, sie sind auch leistungsfähiger in sozialer Hinsicht. Für mich ist das der entscheidende Punkt. Wäre es daher nicht denkbar, die Diskussion auch in Stuttgart über den Horizont der kleinteiligen Parzellierung hinauszuerweitern? Vielleicht könnten wir sogar im Olga-Areal mit einer großteiligen Parzellierung die Vielfalt in der Einheit finden?

UWE WULFRATH: Als Tübinger muss ich natürlich die kleinteilige Parzellierung verteidigen. Wir haben damit in zweierlei Hinsicht sehr gute Erfahrungen gemacht. Natürlich kann auch eine große Gruppe Vielfalt erzeugen, doch je mehr Baugruppen eine Option von der Stadt erhalten, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass Vielfalt entsteht. Zugleich kann die Stadt oder Kommune steuern, wie diese Vielfalt aussieht und zusammengestellt wird. Diese hohe Verantwortung liegt nicht bei einem Baubetreuer, sondern bleibt bei der Stadt. Die Stadt Stuttgart wird ein viel größeres Problem haben als wir in Tübingen, das heißt, die Bewerberanzahl auf diese Grundstücke wird sehr hoch sein. Der Stadt Stuttgart fiel es sehr schwer, vermute ich, zu rechtfertigen, dass sie eine einzige große Baugemeinschaft auswählt bei einer exorbitant großen Nachfrage.

MATTHIAS GÜTSCHOW: Ich finde die Größe von 65 bis 70 Einheiten prinzipiell nicht gut. Es ist ja auch für uns Projektleiter ein ungeheurer Aufwand, einen solchen Tanker ins Rollen zu bringen. Für uns gibt es ein finanzielles Risiko im Vorfeld des Projektes, bevor die ersten Zahlungen überhaupt getätigt werden. Ich finde es besser, wenn die Einheiten kleiner sind oder sie es aufgrund der städtischen Kriterien auch sein müssen, wie es in Berlin der Fall ist. Es gibt ein weiteres Thema: kostensparendes Bauen. Ich denke, die Bau- und Grundstückskosten werden weiter steigen. Daher finde ich es wichtig, dass

die Stadtverwaltung dennoch darauf achtet, die Parzellen nicht zu klein geraten zu lassen, so dass auch ein Vierspanner oder eine Laubengangerschließung möglich ist. Die Kosten pro Quadratmeter können so reduziert werden. Auch größere Baugemeinschaften haben demnach ihre Qualitäten.

RAINFRIED RUDOLF: Groß bauen heißt ja nicht unisono bauen mit einem Investor, sondern heißt, auf Baugemeinschaften übertragen, eine große zusammenhängende Einheit. Unter bestimmten Umständen lässt sich das auch mit unterschiedlichen Baugruppen realisieren, die sich aber unter einem gemeinsamen Dach befinden. Nun zur Kostenfrage. Auf dieser Tagung sind, finde ich, kaum Kostenkennwerte genannt worden. Ich will aus unserer Erfahrung einige Kostenkennwerte vorlegen. Das aktuelle Projekt in Herrenberg mit 65 Wohneinheiten kostet 2950 EURO pro Quadratmeter Wohnfläche. Miteingerechnet sind die Tiefgaragenstellplätze, die Erwerbsnebenkosten, das Passivhaus, acht Prozent Gemeinschaftsflächenanteil, Vollverglasung und Anderes auch. Wenn wir das alles kapitalisieren, dann liegen vergleichbare Bauträgerangebote auf dem Standardmarkt rund 700 EURO pro Quadratmeter Wohnfläche höher.

Auch andere Baugemeinschaftsprojekte vergleichbarer Größenordnung, zum Beispiel in Böblingen, liegen ebenfalls höher, etwa um 300 bis 350 EURO. Das ist gewiss nicht allein auf die Größe zurückzuführen, sondern ist einer 20-jährigen Erfahrung mit einem besonderen Bausystem für Baugemeinschaften zu verdanken. Denn im Laufe dieser 20 Jahre haben wir unser System permanent optimiert. Als Erfüllungsgehilfe einer freien Baugemeinschaft ist das nicht zu erreichen. Wir jedoch haben viel größere Handlungsspielräume, die schließlich dazu führen, dass die Baukosten so niedrig sind und die Architektur zugleich so gut

ist, dass wir eine unglaublich große Nachfrage erleben. In Herrenberg, einer Kleinstadt mit 30 000 Einwohnern, werden wir eine weitere Baugemeinschaft realisieren, diese hat 28 Mitglieder. Übertragen auf Stuttgart, wären es 2000 Wohneinheiten, die wir in den vergangenen acht Jahren hätten bauen können.

UWE WULFRATH: Als Kommune habe ich ein Interesse an einer aktiven Bürgerschaft im Quartier. Sie entsteht durch eine aktive Baugruppe und nicht durch eine architektengezielte Baugruppe.

RAINFRIED RUDOLF: Das kann ich ja so nicht stehen lassen. Eine 65-Mitglieder-Baugemeinschaft ist nicht nur eine höchst lebendige Gemeinde, sondern sie schafft auch sozialen Wohnraum in ihrem Projekt, zudem ist das Thema Inklusion eine Selbstverständlichkeit. Jedes Mitglied finanziert nicht allein die eigene Wohnung, sondern schafft darüber hinaus zum Beispiel sozialen Wohnraum mit einer Größe von 20 Prozent.

LOTHAR ALBUS: Eine Anmerkung zu den Kosten. Mein letztes Baugruppenprojekt in Tübingen im Jahr 2010 hatte Kosten von 2.750 EURO/Quadratmeter Wohnfläche, also 200 EURO weniger als Ihr Projekt in Herrenberg. Kleinere Baugemeinschaften können also preiswerter bauen – abgesehen vom Tiefgaragenplatz, der mit rund 20.000 EURO hinzukam.

RAINFRIED RUDOLF: Das Passivhaus war auch dabei, wir können gerne also Punkt für Punkt durchrechnen.

DISKUSSION ZUM IMPULSVORTRAG:
Steuerung von Baugruppen von Marc Richter,
ZOOMARCHITEKTEN GmbH, Berlin

RAINFRIED RUDOLF: Sie sagten eingangs, dass Ihnen in Berlin niemand helfe. Ich hoffe, dass Sie glücklich darüber sind.

MARC RICHTER: Das weiß ich nicht. Wir sind von

Anfang an dabei in der Berliner Baugruppensenne, aber es gibt immer wieder Versuche, mit der Senatsverwaltung Kontakt aufzunehmen. Je problematischer die Grundstückssuche wird, umso stärker stellt sich die Frage, ob uns die Stadt nicht doch helfen könnte. Das Land Berlin hat alle Filetstücke bereits verschandelt, das Tafelsilber ist weg, jetzt wird in Konzeptverfahren darüber nachgedacht, landeseigene Liegenschaften zu vergeben. Baugemeinschaften und Genossenschaften werden eine Rolle spielen. Aus der Not geboren, haben wir selbst Grundstücke angekauft, Optionsverträge unterschrieben und in Kauf genommen, dass die Grunderwerbssteuer doppelt anfällt. Das ist ein Problem. Das ist in erster Linie kein soziales Projekt, sondern ein Projekt, in dem sich die Bauherren austoben wollen. Unser erstes Projekt im Jahr 2007 hat 1850 EURO/Quadratmeter Wohnfläche gekostet, allerdings ohne Grundstückskosten.

DISKUSSION ZUM IMPULSVORTRAG:

Das „Esslinger Modell“ – Bauträger als Kooperationspartner, von Hagen Schröter, Geschäftsführer, EWB EsslingerWohnungsbau GmbH, Esslingen

REGINA LÜDERT, MOBILITÄTS-BERATUNG STADT STUTTGART: Ich finde Baugemeinschaften sehr interessant. Das Einzige, was ich vermisst habe, sind umweltfreundliche Mobilitätskonzepte. Als Leiterin der Mobilitätsberatung Stuttgart bin ich in der guten Lage, eine kostenlose Mobilitätsberatung für Baugemeinschaften anbieten zu können. Gewiss bin ich nicht der Meinung, dass Baugemeinschaften alle gesellschaftlichen Probleme lösen können, aber zum Beispiel ist Car Sharing eine sinnvolle Idee, die ideal zu Baugemeinschaften passen würde. Wenn die aktuelle Landesbauordnung vorliegt, ist die Stadt Stuttgart in der Lage, die Befreiung von Stellplatznachweisen anzubieten, wenn ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept vorliegt.

FRAGE AUS DEM PUBLIKUM: Inwiefern bieten Bauträgerprojekte individuelle Konzepte, etwa



ein Haus für Allergiker oder ein haustierfreundliches Passivhaus?

HAGEN SCHRÖTER: Das ist überhaupt kein Problem. Die einzige Bedingung ist, dass die betreffende Baugemeinschaft mindestens 60 Prozent natürliche Baugruppenmitglieder hat, die ähnliche Interessen haben wie Sie.

ALEXANDER GRÜNENWALD: Beim Karlsruher Modell haben wir etwa 1997 auf einer Konversionsfläche zusammen mit der „Volkswohnung“ über 200 Wohneinheiten realisiert. Im ersten Jahr gab es acht Baugruppen, sie waren eigentumsverpflichtet – ein Zugeständnis an die „Volkswohnung“, die auch die Architekten für die einzelnen Gruppen ausgesucht hat. Diese Architekten haben für ihre jeweilige Gruppe sehr individuell geplant. Bevor die Projekte in die Bauphase gingen, waren alle Wohnungen verkauft. Ein Mobilitätskonzept war auch von vornherein Teil des Projekts, also Car Sharing und Stellplatzschlüssel. Außerdem konnten die 400 Bewerber ihr eigenes Quartier entwickeln.

MICHAEL KUNERT: Wir haben schon darüber gesprochen, dass Ankernutzer im Tübinger Hofmodell Baugruppen sind. Ist es auch denkbar, dass Bauträger eine solche Ankernutzungsfunktion übernehmen?

UWE WULFRATH: Bei der Optionsvergabe hatten wir auch Angebote von Bauträgern, einer ist als Ankernutzer auch zum Zuge gekommen, das war die städtische GWG. Auch das Siedlungswerk hatte sich als Ankernutzer beworben, allein, sie wollten zu viele Hochbauten errichten. Wir hatten auch einen Bauträger als Ankernutzer, der die Tiefgarage bauen und darüber hinaus nur einen sehr kleinen Hochbau für sich haben wollte. Bedauerlicherweise ist dieser Bauträger während der Planung verstorben. Herrn Gütschow ist es meisterhaft gelungen, aus diesem Bauträgerprojekt innerhalb von zwei Wochen ein Baugruppenprojekt zu machen. Beides gibt es also, beides funktioniert, auch der Wechsel vom einen ins andere System hat sich bewährt.

MICHAEL KNECHT: Wir hatten uns als Bauträger in Tübingen beworben und waren enttäuscht, dass wir nicht zum Zuge kamen. Ich glaube, dass Bauträger sehr wohl die Rolle des Ankernutzers übernehmen und durch ihre Kompetenz und Finanzkraft der Baugemeinschaft auch helfen können. Der Bauträger kann die Vorlage liefern und den ersten Baustein rechtzeitig setzen, so dass das Projekt rasch starten kann.

ROLF MESSERSCHMIDT: Ich möchte ein Beispiel aus Freiburg nennen, das letzte Grundstück im Vauban-Viertel, wo wir mit Architektenkollegen und einem Baugruppenentwickler ein gemeinsames Projekt gestartet haben. Ein großes Freiburger Wohnungsbauunternehmen ist später hinzugestoßen. Für das rund ein Hektar große Grundstück haben wir den Zuschlag von der Stadt Freiburg bekommen, der Bauträger hat die Verantwortung für die Tiefgarage übernommen und den Großteil der Hochbaumaßnahmen realisiert. Auf der Tiefgarage ist dann aber ein klassisches Baugruppenprojekt mit einem Baugruppenprojektbetreuer verwirklicht worden. Ich finde es sehr interessant, dass es diese Modelle der Kooperation zwischen Bauträgern und klassischen Baugruppen gibt.

MARCO RICHTER: Einen Aspekt dieser Kooperation habe ich nicht verstanden. Dass die Bauge-

meinschaften einen Bauträger brauchen können, damit dieser den Grundstücksankauf und den Bau der Tiefgarage verantwortet, kann ich gut verstehen. Doch welche Motive haben Bauträger, sich auf Baugemeinschaften einzulassen?

HAGEN SCHRÖTER: In Esslingen war der Einsatz des Bauträgers der schwierigen Lage im betreffenden Stadtteil geschuldet gewesen, denn man wollte dort auch Stadtreparatur betreiben. Um die Wohnungen schnell vermarkten zu können, haben wir von vornherein Verkaufspreise von unter 2000 EURO/Quadratmeter Wohnfläche festgelegt. Die ersten Baugruppen haben sich aber nicht gefüllt, daher mussten wir uns daran beteiligen. Bei der ersten Baugruppe waren wir nur Platzhalter, da war alles schon fertig, das Projekt entwickelt, der Baubetreuer war schon da. Danach haben wir gesagt, wenn wir uns engagieren, dann müssen wir das Projekt auch steuern. Deshalb sind wir auch als Projektsteuerer eingestiegen. Wir ziehen uns aber auch gerne wieder zurück, wenn sich für das neue Baufeld, das wir jetzt aufgemacht haben, genügend Interessenten melden. Ebenso wenig haben wir den Anspruch, alles zu machen. Es dürfen sich gerne auch andere auf den Baufeldern einsetzen.

ALEXANDER GRÜNENWALD: Eine Anmerkung zum Motiv des Bauträgers. In Karlsruhe war es die städtische Wohnungsbaugesellschaft, ihr Beitrag war politisch gewollt. Die Stadt hat den Bauträger dazu angehalten, etwas Fortschrittliches zu machen. Entscheidend war, dass die Volkswohnung erkannte, dass sich nach einem Jahr Moderation der Interessenten genügend Bau- und Kaufwillige gefunden hatten und somit die ganzen Vertriebskosten, die normalerweise anfallen, in diesem Projekt weggefallen waren. Die Bauwohnbberatung wurde für die einjährige Moderation allein auf der Ebene der Vertriebskosten bezahlt. Das

ging auf. Danach gab es einige Preise und Auszeichnungen. Auch Wohnungsbaugesellschaften sind ein bisschen eitel und wollen gelegentlich vorne dabei sein, wenn es hohe Qualitäten auszuzeichnen gibt. Die „Volkswohnung“ hat für die restlichen freien Grundstücke dasselbe Verfahren angewandt. Das ist der beste Beleg dafür, dass das Verfahren auch finanziell ein Erfolg war.

RAINFRIED RUDOLF: Der demografische Faktor ist in dieser Tagung nur kurz angeschnitten worden. In unseren Projekten ist es die ältere Generation, das heißt 55plus, die diese Projekte belebt und finanziert. Die jungen Familien rücken frühestens ein Jahr vor dem Einzug nach. Diese Konzentration von älteren Bauherren in der Gründungsphase unserer Baugemeinschaften führe ich auf die demografische Entwicklung zurück. Sie halten jungen Familien eine Vielzahl von Vergünstigungen vor und ermöglichen es ihnen, durch Vorschubfinanzierungen später dem Projekt beizutreten.

DR. GERD KUHN: Eine Frage an Herrn Schröter. Ich finde es sehr gut, dass die Esslinger Wohnungsbau als „Hebamme“ aufgetreten ist und das Quartier Pliensauvorstadt gerettet hat. Sehr spannend finde ich auch, dass Sie das Projekt mit dem Frauenverein gemacht haben. Wäre es für Sie denkbar, dass Sie auch in anderen Projekten eine solche stabilisierende Trägerfunktion übernehmen?

HAGEN SCHRÖTER: Natürlich. Überall dort, wo Stadtquartiere aufgewertet werden müssen und es Wohnungsbestände gibt, ist das unser erstes Ziel. Noch ein Wort zu Herrn Grünenwald. Die EWB darf die Lorbeeren nicht allein beanspruchen. Im Vorfeld gab es auch Vertreter der Kommune, der Stadtverwaltung, die den Weg bereitet hat. Wir selbst waren keine Lückenbüßer, sondern Partner. Die Stadt muss das Projekt nach wie vor positiv begleiten. Sie muss dafür Sorge tragen, dass die gesellschaftliche und kommunale Akzeptanz bei Baugruppenprojekten erhalten bleibt.

MATTHIAS GÜTSCHOW: Aus meiner Perspektive ist die Kooperation zwischen Bauträger und Baugemeinschaft sehr spannend. Man lernt voneinander und ergänzt einander. Der Markt wird immer vielfältiger und diese Kooperationsmodelle werden in 20 Jahren vielleicht eine Selbstverständlichkeit sein. Die Konkurrenz, die hinter vielen Fragen durchscheint, erscheint mir eher hinderlich und auch etwas bemüht. Letztlich beschäftigen wir uns mit dem gleichen Thema und sollten versuchen, unsere Bemühungen zusammenzuführen.

MICHAEL MATTING: Das ist ein wunderbares Schlusswort. Ich danke allen Beteiligten für die rege Diskussion.



Baugemeinschaften vertrauen auf die UmweltBank

Maßanzug oder von der Stange? Die UmweltBank fördert seit Jahren Baugemeinschaften, den Maßanzug unter den gemeinschaftlichen Bauvorhaben. Anders als bei Bauträger-Konzepten sind Baugemeinschaften darauf bedacht, individuell und kosteneffizient zu bauen. Energieeffizienz, Qualität und Ästhetik bilden die Merkmale der von der UmweltBank finanzierten Bauprojekte. Als optimales Bindeglied zwischen Bauherren, Planern und Finanzierern fungieren erfahrene Projektsteuerer.

RUND 2.000 WOHNUNGEN FINANZIERT

Die UmweltBank hat seit Ihrer Gründung bereits rund 2.000 Wohnungen in Baugemeinschaften finanziert. Derzeit arbeitet Deutschlands grüne Bank mit mehr als 150 Baugemeinschaften zusammen und legt bei jeder einzelnen Wert auf schnelle, kompetente und verbindliche Beratung aus einer Hand.

Baugruppen haben viele Facetten und stellen hohe Ansprüche an Planung, Umsetzung und Finanzierung. Deshalb nimmt die UmweltBank bereits in einem frühen Stadium Kontakt zu allen Beteiligten auf – zum Bauherrn, Architekten, No-

tar und Projektsteuerer. Die UmweltBank unterstützt die Planung mit zeitnahen Entscheidungen und transparenten Aussagen.

Es ist empfehlenswert, dass die Baugruppe sich frühzeitig für eine bestimmte Bank entscheidet, die das Bauprojekt finanzieren soll. So werden lange Wartezeiten und Verzögerungen vermieden. Erforderliche Zwischenfinanzierungen für den Grundstückserwerb, die Ausstellung von Zahlungsbürgschaften gegenüber einzelnen Auftragnehmern und die Endfinanzierung der Bauherren gestalten sich wesentlich effizienter. Die Einrichtung eines zentralen Projektkontos vereinfacht zudem spürbar die Abwicklung der Finanzierung für alle Baugemeinschaftsmitglieder. Jede Baugruppe hat während der gesamten Planungs- und Realisierungsphase einen festen Ansprechpartner in der UmweltBank. Dieser kennt jedes Detail und weiß über alle Besonderheiten Bescheid.

UMWELTSCHUTZ UND PROJEKTSTEUERUNG

Baugruppenprojekte mit ökologischem Anspruch haben bei der UmweltBank Tradition. Die Baugemeinschaften profitieren so von einem breiten Wissen um Fördermöglichkeiten für ökologisches Bauen und können Zuschüsse optimal nutzen. Immobilien- oder Bauträgerangebote berücksichtigen persönliche Wünsche der Bauherren kaum. Schließen sich jedoch mehrere Personen zu einer Baugruppe zusammen, kann mit einem hohen Maß an Gestaltungsmöglichkeiten gebaut werden.

Erfahrungen haben gezeigt, dass Baugruppen effizienter und erfolgreicher arbeiten, wenn ein erfahrener Projektsteuerer bei der Koordinierung beteiligt ist. So wird unnötiger Mehraufwand bei den Planungen vermieden.

Zahlreiche Beispiele sprechen für den von der UmweltBank aktiv geförderten Umweltschutz.

BILD UNTEN

Baugruppe Tempelhof, Berlin
(Bildrechte: Umweltbank)



BAUGRUPPE „WOHNEN AM WEISSENSEE“

FAMILIENFREUNDLICH UND ENERGIEEFFIZIENT

Im Stadtteil Weißensee im Berliner Bezirk Pankow hat die Gesellschaft „Wohnen am Weißen See“ ein besonderes Baugruppenprojekt realisiert: Familienfreundlich, energieeffizient und „oberirdisch autofrei“. Die UmweltBank begleitet das Projekt bereits seit dem Grundstücksankauf im Jahre 2008 und betreut die Finanzierung der einzelnen Gesellschafter. Für jedes geplante Mehrfamilienhaus wurde dabei eine eigenständige Baugemeinschaft gegründet. Die Neubauten wurden mit dem KfW-Effizienzstandard 55 errichtet, der Altbau erreichte durch die Sanierung den Effizienzstandard 70.

HISTORISCHER STANDORT MIT MODERNEN ELEMENTEN

Blickfang der Wohnanlage ist ein Altbau, der 1903 als erstes Rathaus von Weißensee erbaut wurde und bis vor einigen Jahren als Polizeistandort genutzt wurde. Heute wird es umrahmt von energieeffizienten Neubauten. Das ehemalige Polizeigebäude wurde hochwertig ökologisch saniert und bietet nun Platz für neun Wohnungseigentümer. Um den Altbau herum entstanden ein Gemeinschaftshaus und vier energieeffiziente Neubauten mit insgesamt 38 Wohnungen. Jedes Gebäude hat seinen eigenen Charakter und bietet verschiedene Wohnungsgrößen und -typen an. Das gesamte Grundstück ist auto- und barrierefrei. Alle fünf Häuser werden von einem zentralen Blockheizkraftwerk versorgt und verfügen über dreifach isolierverglaste Fenster. Es wurden ausschließlich schadstoffarme Farben und Lacke sowie mineralischer Putz eingesetzt.



BILD OBEN

Baugruppe „Wohnen am Weißensee“, ehemaliges Polizeigebäude Berlin-Pankow
(Bildrechte: Umweltbank)

BILD MITTE

Baugemeinschaft Eschengraben, Berlin
(Bildrechte: Umweltbank)

BILD UNTEN

Baugemeinschaft Boyenstraße, Berlin
(Bildrechte: Umweltbank)



BAUGRUPPE „AM URBAN“

130 WOHN EINHEITEN GEBEN EIN ZUHAUSE

Im Herzen von Berlin, auf einem 26.000 Quadratmeter großen Gelände im Stadtteil Kreuzberg fördert die UmweltBank seit 2009 eines der größten gemeinschaftlichen Wohnprojekte der Hauptstadt. Die Baugruppe „Am Urban“ saniert die denkmalgeschützten Gebäude eines ehemaligen Krankenhauses und gestaltet diese zu insgesamt 130 energieeffizienten Wohneinheiten um, die von der UmweltBank finanziert werden. Die historischen Klinkerbauten des Urban-Krankenhauses prägen seit dem Ende des 19. Jahrhunderts das Stadtbild des Viertels. Als das Gelände im Jahr 2007 durch den Krankenhausbetreiber zum Verkauf angeboten wurde, schlossen sich langjährige Kreuzberger Einwohner zu einer Bietergemeinschaft zusammen mit dem Wunsch, bezahlbares Wohneigentum in ihrem eigenen Kiez zu verwirklichen. Für ihr Bau- und Nutzungskonzept mit einer Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen sowie sozialen Einrichtungen erhielten sie den Zuschlag.

SANIERUNG UND DENKMALSCHUTZ

16 ehemalige Krankenhausgebäude wurden kernsaniert und erreichten nach der Sanierung mehrheitlich den KfW Effizienzstandard 100. Außerdem entstand der Wunsch, das ursprüngliche architektonische Erscheinungsbild und die historische städtebauliche Konfiguration des Areals wiederherzustellen. Daher wurden drei Gebäude, mit denen das Krankenhaus in den 1950er Jahren erweitert wurde, nun abgerissen.

Die unter Denkmalschutz stehenden Fassaden konnten nicht mit einer Dämmung versehen werden. Sie wurden jedoch komplett gereinigt und neu verfugt. Die energetische Sanierung konzentrierte sich vor allem auf den Einbau isolierverglaster Fenster sowie Dämmmaßnahmen an Innenwänden, Dach und Kellerdecken. Als Baustoff kam vorwiegend das Naturprodukt Lehm zum Einsatz. Zudem wurden manche Fassaden mit Balkonen angereichert.

BILD UNTEN

Baugruppe „Am Urban“,
ehemaliges Krankenhaus
Berlin-Kreuzberg
(Bildrechte: Umweltbank)





Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren – Bau und Wohnmodelle

VOM TRAUM ZUM HEIM

Menschen tüfteln seit jeher an ihren eigenen Nestern, ihren eigenen vier Wänden. Sei es, um sich ein gemütliches Heim zu kreieren, einen bestimmten Lebensstil auszudrücken oder gar um ein architektonisches Statussymbol zu schaffen. Unser eigenes Heim bietet Privatsphäre und Schutz vor Hitze, Regen und Wind. Ein gesichertes Dach über dem Kopf zu haben, ist ein Grundbedürfnis des Menschen. So ist es keine Überraschung, dass in der gesamten Bundesrepublik etwa 46 Prozent der Wohnungen Eigentumswohnungen sind. Auch wenn in unseren Gefilden keine Wohnknappheit mehr herrscht, gibt es bei den Themen Wohnen und Bauen immer noch Herausforderungen. Mietpreise steigen, Gebäude werden nicht oder ungenügend genutzt oder stehen gar leer als „Sondermüll“ in der Landschaft. Die Berücksichtigung energetischer Maßnahmen und die Verbesserung von Lebensqualität sind wichtige Faktoren geworden. Denn der Begriff Wohnen wird mit Beschreibungen wie „Leben, Verwurzelung an einem Ort“ oder „Räumlicher Lebensmittelpunkt“ assoziiert. Eine gewisse Nähe zum Wort Heimat ist unverkennbar.

Immer mehr Menschen suchen und finden beim Wohnen neue Wege. Sie wollen Wohneigentum und Begegnungsmöglichkeiten, individuelle Freiheiten und Dazugehörigkeitsgefühl, Selbstständigkeit und Unterstützung oder Gemeinschaftseigentum und Sorgetragen für ältere Mitbewohner, Jugendliche und Kinder. Aus diesen Wünschen sind im Laufe der Zeit vielfältige Wohnprojekte entstanden, weitere befinden sich in der Planung. Die GLS Bank vergibt derzeit 26 Prozent ihrer Kredite im Bereich Wohnen. Somit macht der Wohnungsbau etwa ein Viertel der Gesamtkreditvergabe aus. Jedem Menschen selbstbestimmtes und bezahlbares Wohnen in jedem Alter zu er-

möglichen – gemeinschaftlich oder allein – sowie eine ressourcenschonende und energieeffiziente Realisierung dieser Bauvorhaben, das ist die Vision der GLS Bank.

SEIT 40 JAHREN ZUKUNFTSFÄHIGES BAUEN

Die GLS Bank verfügt über langjährige Erfahrungen mit Finanzierungen und insbesondere über ein spezielles Know-how bei der Realisierung von Wohnprojekten. Sinnvolles Bauen bedeutet für die GLS Bank vor allem, dass die zukünftige Nutzung des Gebäudes in Betracht gezogen und ökologische Anforderungen und Möglichkeiten in Hinblick auf Material-, Energie-, und Flächenverbrauch berücksichtigt werden. Des Weiteren fördert die GLS Bank seit jeher Menschen, die sich den Wohnraum alleine nicht leisten können, und daher in Form von Genossenschaften, Mietshäusersyndikaten oder Baugruppen ihren Traum vom eigenen Heim realisieren wollen. In einer Baugemeinschaft schließen sich beispielsweise Menschen zusammen, die selbst genutztes Wohneigentum schaffen wollen. Die Bewohner legen Wert auf soziale Nachhaltigkeit und Selbstverwaltung und engagieren sich für das Lebensumfeld und ihre Nachbarschaft. Selbstbestimmtes Wohnen und professionelle Immobilienverwaltung

BILD UNTEN

Sitz der GLS Bank am
Eugensplatz, Stuttgart
(Bildrechte: GLS Bank)



gehen bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten Hand in Hand. Häufig handelt es sich um Mehrgenerationenprojekte, in denen die gegenseitige Unterstützung eine große Rolle spielt. Die Mitbewohner vereinen ihre Stärken und Schwächen. Auch die Inklusion von Menschen mit Behinderung gewinnt zunehmend an Bedeutung.

GLS PROJEKT HEGELSTRASSE 7, TÜBINGEN

Engagierte Menschen verwandelten im Laufe der Zeit ein tristes Mietshaus in ein buntes Wohnprojekt. Die Hegelstraße 7 ist eines der vier selbstverwalteten Tübinger Wohnprojekte nach dem Modell des „Freiburger Mietshäusersyndikats“. Selbstbestimmung ist der wichtigste Grundsatz: Die Bewohner entscheiden selbst, wie ihr Garten gestaltet wird oder woher zum Beispiel der Strom stammt. Ihr Grundgedanke umfasst die Absicht, den schönen und zentral gelegenen Wohnraum dem Immobilienmarkt und damit der Bodenpreisspekulation dauerhaft zu entziehen, um einer bunten Gemeinschaft zu sozialverträglichen Preisen Lebens- und Arbeitsraum zu bieten. Der Wohnraum für über zwanzig Menschen befindet sich in den oberen drei Stockwerken des Gebäudes. Im Erdgeschoss fand eine Kindertagesstätte mit dem Namen Casa KiTaNa Platz.

BILD UNTEN
GLS Bank, Baugruppenprojekt, Hegelstraße, Tübingen
(Bildrechte: GLS Bank)



GLS PROJEKT IZS STUTTGART

Das Projekt IZS (Linkes Zentrum Stuttgart) vereint in erster Linie Büro- und Veranstaltungsräume für eine Kulturkooperative und ihre Netzwerkpartner. Darüber hinaus schaffte es Wohnraum für Studenten im Rahmen einer WG-Struktur. Mit dem Kredit der GLS Bank und dem Eigenkapital der IZS Heslach GmbH konnte im Jahr 2010 der Kauf des Gebäudes finanziert werden, das Gewerbe- und Wohnnutzung miteinander verbindet. Auch die damals notwendigen Sanierungskosten konnten so aufgebracht werden.

NACHHALTIGES BAUEN

Ob ein Gebäude sozial-ökologischen Standards entspricht, lässt sich nicht nur daran festmachen, welche Materialien verwendet wurden, wie ressourcenschonend es errichtet wurde oder wie energieeffizient die Nutzung des Gebäudes später sein wird. Mit einbezogen werden sollten auch die sozialen Standards während der Bauphase und – bezogen auf öffentliche Gebäude –, ob die Nutzungsangebote barrierefrei zu erreichen sind. Die GLS Bank finanziert ausschließlich soziale, ökologische und innovative Projekte. Dadurch erhebt sie den Anspruch, die Gesellschaft positiv zu verändern und den Menschen, die ihr Geld bei der GLS Bank anlegen, ein Mitspracherecht einzuräumen. Jeder der 150 000 Kunden kann mitentscheiden, ob sein Geld etwa in die Bereiche ökologische Landwirtschaft, Regenerative Energien, Wohn- und Seniorenprodukte, Freie Schulen oder in vergleichbare Projekte fließt. Ein weiteres Merkmal der GLS Bank ist die Transparenz ihrer Geldanlagen. So werden alle Kredite und Projekte der GLS Bank regelmäßig im „Bankspiegel“, der hauseigenen Kundenzeitschrift, sowie im Internet veröffentlicht. Auch ihre Eigenanlagen legt sie offen.

Bauvorhaben und Gebäudesanierungen in den Bereichen Bildungs- und Sozialbauten sowie Gewerbe- und Bürogebäude finanziert die GLS Bank ebenfalls. Jeder Finanzierung liegt ein speziell abgestimmtes Konzept zugrunde, das auf einer persönlichen Beratung beruht und die individuelle Situation berücksichtigt. Beispielsweise benötigt ein alleinstehender Großverdiener ein anderes Profil wie eine Familie mit Kindern – hier können unterschiedliche Förderungen berücksichtigt werden.

Die Gebäudefinanzierung wird auch in Zukunft ein wichtiges Tätigkeitsfeld der GLS Bank sein. Nicht nur die Neuerrichtung von Gebäuden, sondern insbesondere auch die Sanierung aus energetischer und ökologischer Sicht wird im Wohn-, Gemeinnützigkeits- und Gewerbebau entscheidend sein. Dabei wird noch mehr als bisher auf die Verbindung sozialer, kultureller und ökologischer Gesichtspunkte zu achten sein. Nachhaltiges Bauen bedeutet für die GLS Bank keinesfalls, extreme technisch-ökologische Formen gegen rein sozial-organische Formen gegeneinander auszuspielen. Vielmehr wird die Verbindung kultureller, sozialer und ökologischer Rahmenbedingungen den Ausschlag geben.

ÜBER DIE GLS BANK

Die GLS Bank bietet ihren Kunden alle Leistungen einer Hausbank, wie sozial-ökologisch sinnvolle Geldanlagen, vom Girokonto über Sparangebote, Zahlungsverkehr, Finanzierungen und Beteiligungen bis hin zum Stiften und Schenken. Ihre Kunden können Mitglied und somit Eigentümer der Bank werden.

Mit zielgerichtet sozial-ökologischen Investitionen und einer umfassenden Transparenz bietet sie ihren Mitgliedern und Kunden einen dreifachen Gewinn: menschlich, zukunftsweisend, ökonomisch.

KONTAKT

GLS Bank Stuttgart
Eugensplatz 5
70184 Stuttgart
Tel. 0711 – 23 89 50
Email. kundendialog@gls.de
www.gls.de



Holzbau heute: Chancen für den urbanen Raum

Arnim Seidel (Fachagentur Holz)
Prof. Peter Cheret (Universität Stuttgart)
Thomas Deines, Sebastian Schreiber (ForstBW)

Ausgerechnet der archaische Baustoff Holz hat sich in den letzten Jahren zu einem nahezu neuen Material entwickelt. Technisch betrachtet ist Holz ein mit Cellulosefasern bewehrter Verbundbaustoff mit hohem Hohlraumanteil. Daher ist Holz das tragfähigste aller wärmedämmenden Materialien. Bei gleicher Tragfähigkeit ist es wesentlich leichter als Stahl und hat annähernd die gleiche Druckfestigkeit wie Beton, kann im Gegensatz zu diesem aber auch Zugkräfte aufnehmen. Die Verarbeitung von Bäumen zum Baustoff Holz benötigt weit weniger fossile Energie als die Herstellung von Stahl, Beton, Kunststoff, Ziegeln oder gar Aluminium.

Als hätte er im Hightech-Labor wissenschaftlich entwickelt werden müssen, gibt er Antworten auf immer drängender werdende Fragen, beginnend bei denen nach dem verantwortlichen Umgang mit natürlichen Ressourcen und deren Auswirkungen auf die Gesundheit jedes Einzelnen bis hin zu Fragen nach der Lebensqualität unserer unmittelbaren Umgebung. Dabei ist Holz geblieben, was es immer war: Der bedeutendste nachwachsende Rohstoff in Deutschland.

Vor rund 300 Jahren reifte in Deutschland aufgrund wachsender Ausbeutung der Wälder die Erkenntnis, dass nur ein nachhaltiges Wirtschaften künftigen Generationen den gleichen Nutzen aus dem Wald sichern kann. Heute verfolgt die Forstwirtschaft das Ziel, dauerhaft die vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistungen des Waldes zum Nutzen gegenwärtiger und zukünftiger Generationen sicherzustellen. In Baden-Württemberg werden fast 40 Prozent der Landesfläche nachhaltig forstlich bewirtschaftet. Unter den in Deutschland überwiegend günstigen Wuchsbedingungen ist der Holzzuwachs seit Jahrzehnten größer als die Holzentnahme. Von allen europäischen Ländern weist der hiesige Wald die größten Holzvorräte auf.

Wald und Forstwirtschaft sind eng mit dem Klima und dem Klimawandel verbunden. Das Besondere daran: Der Wald ist Problem und Lösung zugleich. Während der Erhalt der Wälder sowie eine nachhaltige Waldwirtschaft und Holznutzung das Klima positiv beeinflussen, wirken sich Klimaänderungen meist negativ auf Waldbestände aus. Durch die Kohlenstoffspeicherung in den Wäldern, den Ersatz fossiler Energieträger und durch die Einlagerung von Kohlenstoff in langlebigen Holzprodukten lässt sich die CO₂-Freisetzung reduzieren. Auf der anderen Seite unterliegt der Wald den klimatischen Veränderungen, die geeignete Anpassungsmaßnahmen erfordern. Durch die langen Zeiträume der Waldbewirtschaftung ist dies oft eine besondere Herausforderung. Waldbestände, die heute begründet werden, müssen auch mit dem Klima im 22. Jahrhundert zurechtkommen. Die deutsche Forstwirtschaft verfolgt deshalb eine den zukünftigen Anforderungen angepasste, tragfähige Balance zwischen den steigenden Ansprüchen an den Wald und seiner nachhaltigen Leistungsfähigkeit.

NEUE DIMENSIONEN IM HOLZBAU

Seit ungefähr 25 Jahren entscheiden sich immer mehr Bauherren für die Holzbauweise. Im Süden Deutschlands haben sich Ein- und Zweifamilienhäuser aus Holz einen Marktanteil von knapp 23 Prozent erobert. Die Umfrage eines Marktforschungsinstituts ergab, dass 42 Prozent aller Befragten gerne in einem Haus aus Holz wohnen möchten. Holzbau ist also keinesfalls ein Baustoff für Außenseiter, sondern mitten in der Gesellschaft angekommen. Das spüren auch die Verantwortlichen kommunaler Bauabteilungen, der Wohnungswirtschaft oder von Handel und Gewerbe. Sie erkennen, dass Holz als nachwachsender Rohstoff einen wichtigen Beitrag für Klimaschutz und Lebensqualität leistet und prüfen für

ihre Bauaufgaben immer öfter die „Option Holz“. So nehmen Wohnhäuser, Schulen und Kindergärten, Büro- und Gewerbebauten in Holzbauweise ständig zu – neuerdings entstehen sogar Gebäude bis zur Hochhausgrenze.

Aufgrund ihrer spezifischen Fähigkeiten bleibt die Holzbauweise nicht mehr auf Gebäude geringer Höhe beschränkt, sondern gewinnt auch im mehrgeschossigen urbanen Bauen an Bedeutung. Sowohl in technischer Hinsicht als auch bei den Baugesetzen hat sich viel getan. Jüngste Gesetzesnovellierungen, neue Richtlinien sowie Erkenntnisse aus Musterprojekten und Forschungsarbeiten haben eine verbesserte Ausgangslage für den mehrgeschossigen Holzbau geschaffen. Eine Reihe neuartiger Bauwerke von ungewohnter Geschosshöhe erregen in der Fachwelt besonderes Aufsehen. Weitere befinden sich in der Planungsphase, lassen Ungewöhnliches erwarten und zeugen vom enormen Potenzial des Holzbaus.

STARTSCHUSS IM STEINERNEN BERLIN

Ein besonderes Projekt in Deutschland ist von signalhafter Wirkung: Das Stadthaus mit acht Geschossen, das 2008 in Berlin entstanden ist, widerspricht eigentlich der gültigen Bauordnung und ist den Anstrengungen der Architekten zu verdanken, die zwei Befreiungen von der Berliner Bauordnung erwirken konnten. Weder die tragenden Bestandteile, noch die Decken mussten feuerbeständig ausgeführt werden, sondern lediglich hochfeuerhemmend, so dass Holz erstmals in Deutschland für ein siebengeschossiges Haus infrage kam. Bewiesen ist damit zweierlei: Holzkonstruktionen mit 22 Metern Höhe und sieben Geschossen lassen sich konstruktiv sicher und unter Beachtung aller Brandschutzvorgaben in Deutschland realisieren. Und sie müssen in innerstädtischen Lagen keine historisierenden oder anheimelnden Assoziationen wecken.



BILD OBEN

Eine Baugruppe realisierte dieses Mehrfamilienhaus in Berlin-Prenzlauer Berg. Das Gebäude ist das bundesweit erste siebengeschossige Stadthaus in Holzbauweise (Foto: Kaden Klingbeil Architekten)



BILD UNTEN

Achtgeschossiges Mehrfamilienhaus in Bad Aibling (Schankula Architekten) (Foto: Huber & Sohn)

Dass der mehrgeschossige Holzbau derzeit einen kleinen Boom erlebt, zeigen auch weitere Projekte: Unter der Regie eines Unternehmens der Wohnungswirtschaft entstand in Bad Aibling neben anderen Holzbauten ein achtgeschossiger Wohnturm; in Dornbirn wurde als Prototyp für weitere Projekte der „LifeCycle Tower“ eingeweiht, das erste achtstöckige ungekapselte Holz-Hybrid-Gebäude. Ein Expertenteam aus allen Sparten des nachhaltigen Bauens – Architektur, Holzbau, Bauphysik, Statik – entwickelte systematisch ein marktreifes Hybrid-Bausystem für Hochhäuser bis zu 30 Stockwerken.

Auch die Stadt Wien beschäftigt sich seit längerer Zeit mit dem Thema Holzbau in der Stadt. Neuerdings lassen sich hier Holzgebäude mit sieben Geschossen verwirklichen – und künftig sogar noch höher. Mehrere Holzbauprojekte rücken mit zunehmender Geschosshöhe immer näher zum Stadtzentrum. Auch Italien, das bislang nur geringe Begeisterung für den Holzbau aufbot, begibt sich an ein interessantes Projekt: Im Osten von Mailand wird derzeit eine Wohnsiedlung mit vier neugeschossigen Türmen in Holzbauweise aus Brettspertholz fertiggestellt. Die Bauarbeiten für 124 Wohnungen sollen innerhalb von 14 Monaten abgeschlossen sein.

BILD UNTEN

Der 27 Meter hohe LifeCycle Tower in Dornbirn wurde nach nur einem Jahr Bauzeit eröffnet. Es ist das weltweit erste Holzhybridhaus in Systembauweise (Architekt: Hermann Kaufmann) (Foto: Cree GmbH)

HERAUSFORDERUNG FÜR HOLZBAUBETRIEBE

Die Eroberung neuer Marktanteile ist auch eine Herausforderung für die in der Praxis unmittelbar Beteiligten: die Holzbaubetriebe. Gegenüber den traditionellen handwerklichen Methoden hat sich die Herstellung von Bauteilen dank optimierter Fertigungstechniken und der Digitalisierung geradezu revolutioniert. Mit der allgemeinen Neugier am Holzbau wuchs auch das wissenschaftliche Interesse und der Bedarf an Forschung. Die Vorurteile, die dem Holzbau gelegentlich immer noch begegnen, dass er gegenüber dem Massivbau raumklimatische Defizite und Schallschutzprobleme habe, sind heute weitgehend entkräftet worden. Der neue Holzbau ist „berechenbar“ geworden, nicht zuletzt durch das Zusammenwirken aus angewandter Forschung und dem Praxiswissen von Handwerk, Architekten, Bauingenieuren und Bauphysikern.

Viele Holzbaubetriebe haben heute Fertigungskapazitäten aufgebaut, die die Herstellung großdimensionierter Wand-, Decken- und Dachelemente in der Werkshalle ermöglichen. Unter diesen Bedingungen lassen sich qualitätsgesicherte Bauteile mit raumseitiger und äußerer Bekleidung sowie allen bauphysikalischen Leistungsebenen montagefertig auf die Baustelle liefern. Sie übernehmen häufig tragende, dämmende und dichtende Funktion zugleich und besitzen deshalb gegenüber Massivkonstruktionen deutlich schlankere Querschnitte. Das Handwerk hat es verstanden, seine Verarbeitungstechnik weiterzuentwickeln, ohne traditionelle Stärken wie Flexibilität und Variabilität einzubüßen.



UMKEHRUNG EINES BEWÄHRTEN PRINZIPS

Wenn wir uns anschauen, wie sich der Holzbaus Marktanteile in der Stadt erobert, lohnt sich ein Blick auf die gründerzeitlichen Bauten der letzten Jahrhundertwende. Hier wurden Bauarten mit ihren spezifischen Eigenschaften sinnvoll kombiniert. Das Ergebnis sind bis heute taugliche hybride Baukonstruktionen – einzig die Leistungsfähigkeit und die ökonomische Gesamtbilanz von Baustoffen zählt. Die Verwendung von Holz für Decken oder tragende Innenwände wurde gewählt, weil sie schlicht konkurrenzlos waren.

Nun zeichnet sich eine Umkehrung des Prinzips der gründerzeitlichen Baukonstruktion ab: innen massiv und außen hochwärmegedämmt in Holzbauweise. Geschosshohe Holzbaulemente werden als selbsttragende Fassadenkonstruktion vor das mineralische Tragwerk gesetzt. So lassen sich bei maximaler Dämmung wärmebrückenfreie Konstruktionen wirtschaftlich realisieren. Die Tafelelemente werden im Holzbaubetrieb vorgefertigt und vor Ort vom Tieflader aus direkt montiert. Das abschließende Fassadenmaterial ist frei wählbar. Diese Form der Mischbauweise findet bei der Sanierung von Außenwänden größerer Wohn-, Büro- und Schulbauten der 1960er bis 1980er Jahre eine rege Anwendung, denn die Elemente können in kürzester Zeit als Fassadenkonstruktion vor die alte Tragstruktur gesetzt werden. Gegenüber den üblichen, teilweise unbefriedigenden Methoden zur energetischen Sanierung von Gebäudehüllen stellt diese Methode eine höchst interessante Alternative dar.

Neben Neubaumaßnahmen, seien es neue Stadtquartiere oder das Schließen von Baulücken, darf man nicht übersehen, dass das größte Potenzial im Bereich der Bestandssanierung liegt, dem „Bauen im Bestand“. Umnutzung, Aufstockung

und auch Nachverdichtung haben mittlerweile übermäßige Bedeutung erlangt. Heute fließen in Deutschland mehr als die Hälfte aller Bauinvestitionen in bestehende Gebäude – und das mit steigender Tendenz.

Der behutsame und schonende Umgang mit bereits Gebautem ist auch als eine Form nachhaltigen Handelns zu sehen. Eine kluge Ressourcennutzung muss in Architektur und Städtebau zu einem Umdenken führen: Weg von der marktwirtschaftlich orientierten Schnellebigkeit im Lebenszyklus, hin zu einer neuen Wertschätzung der Dauerhaftigkeit. Was aber umgekehrt nicht heißt, dass das Bestehende unantastbar ist. Vielmehr geht es darum, sinnvolle Strategien des Umbaus zu entwickeln, die auch neue Baustrukturen an und auf bestehenden Gebäuden miteinschließen. Umrüsten, Umnutzen und Umwandeln sind heute ein wesentliches Element der Planung.

BILD UNTEN

Siebengeschossige Wohnanlage in Wien. Die sechs strabenseitigen Obergeschosse wurden in Massivholz errichtet (Hagmüller Architekten, Schluder Architektur) (Bild: Franz Pflügl)





Beton ist ein nachhaltiger Baustoff

WEITERE INFORMATIONEN

Beton Marketing Süd GmbH
Siegfried Fiedler

Gerhard-Koch-Straße 2+4
73760 Ostfildern

Tel. 0172 / 766 11 56
Fax. 0711 / 327 32 – 201
s.fiedler@betonmarketing.de

Unter „nachhaltigem Bauen“ versteht man im allgemeinen Sprachgebrauch die Planung, den Bau, den Betrieb, die Nutzung und den Rückbau von Bauwerken in einer Weise, die den Zielsetzungen nachhaltiger Entwicklung gerecht wird. Dabei müssen die Auswirkungen auf alle drei genannten Dimensionen der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

Bei der Materialwahl werden also nicht nur die ökologischen Aspekte während der Herstellung des Baustoffs, sondern auch die Umweltwirkungen der daraus hergestellten Bauwerke betrachtet. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zählen nicht nur die Herstellungs-, sondern auch Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten über den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks hinweg. Und schließlich spielt bei der sozialen Dimension des nachhaltigen Bauens eine Rolle, ob die funktionalen Anforderungen dauerhaft erfüllt werden und ein Bauwerk auch über lange Zeit von den Nutzern nachgefragt wird.

Innerhalb der Europäischen Union entfallen etwa 40% des Gesamtenergieverbrauchs auf die Nutzung von Gebäuden. Dieser enorme Anteil hat das Thema Nachhaltigkeit in den Fokus des modernen Bauens und Entwerfens gerückt. Baustoffe spielen bei Fragen zur Nachhaltigkeit von Bauwerken eine wichtige Rolle und der meistverwendete Baustoff der Welt ist Beton. Als deutsche Zement- und Betonindustrie sehen wir uns in der Pflicht, die Frage zu beantworten: Ist Bauen mit Beton nachhaltiges Bauen?

Wir nehmen direkt die Antwort vorweg: Ja, Beton ist ein Baustoff, der auf unterschiedlichsten Ebenen nachhaltiges Bauen möglich macht. Das beginnt bei den Ausgangsstoffen: Beton besteht aus den natürlichen Rohstoffen Wasser, Sand und Kies. Gemischt mit Zement ergeben sie Beton. Sie werden lokal auf kurzen Transportwegen beschafft. Bei der Herstellung in den Betonwer-

ken kommen heute ressourcenschonende und energieeffiziente Techniken zum Einsatz – wann immer sinnvoll, werden dafür Sekundärrohstoffe aus dem Recycling genutzt. Darüber hinaus bietet der Baustoff Beton viele Nachhaltigkeitsaspekte beim Verbauen: Der Einsatz von Betonfertigteilen und selbstverdichtendem Beton reduziert Lärm auf der Baustelle und sorgt für schnelle Baufortschritte.

Beton wirkt schall- und wärmedämmend. Beton erhöht die Flexibilität bei der Ausgestaltung von Bauten. Und – last but not least – Beton ist ein äußerst beständiger und robuster Baustoff. Die Diskussion, ob ein Bauwerk das Prädikat „nachhaltig“ erhalten kann, ist komplex. Um den Beitrag von Beton zu einem nachhaltigen Bau wirklich bewerten zu können, bedarf es fachlich fundierter Analysemethoden. Sie müssen nicht nur die ökologischen, sondern auch ökonomische und soziale Dimensionen von Nachhaltigkeit erfassen. Um solche Methoden zu entwickeln oder die bestehenden zu verbessern, wurde unter der Leitung des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton (DAfStb) das Forschungsvorhaben „Nachhaltig bauen mit Beton“ ins Leben gerufen. Es widmet sich den unterschiedlichsten Aspekten der Nachhaltigkeit beim Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden. Mehr dazu finden Sie unter: www.nachhaltig-bauen-mit-beton.de/

Zur Förderung nachhaltigen Bauens hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB ein Zertifizierungssystem zur Bewertung besonders umweltfreundlicher, ressourcensparender, wirtschaftlich effizienter und für den Nutzerkomfort optimierter Gebäude entwickelt – das DGNB Zertifikat. Die Non-Profit-Organisation zählt mittlerweile mehr als 1.050 Mitglieder aus allen Bereichen der Bau- und Immobilienwirtschaft in Deutschland sowie eine Reihe von Partnerorganisationen in vielen Ländern.



Autoren



LOTHAR ALBUS

Studium der Architektur an der TU Stuttgart von 1972 bis 1978, daraufhin von 1978 bis 1986 angestellter Architekt in den Büros H. Niemeyer (Tübingen), Prof. Ostertag (Stuttgart), Oed & Haefele (Tübingen); 1986/1987 Auslandsaufenthalt Kanarische Inseln (La Gomera); 1987 Gründung der Bürogemeinschaft NOENENALBUS ARCHITEKTUR in Tübingen gemeinsam mit der Architektin Rosy Noenen, seit 2005 Alleininhaber. Schwerpunkte in den letzten Jahren: Bauen in der Gemeinschaft – Wohnungsbau – Sanierungen.



AXEL FRICKE

(*1964 in Osterode am Harz), Studium Dipl.-Ing. Raumplanung an der TU Dortmund, von 1989 bis 1992 IBA-Emscherpark, seit 1992 berufstätig in Stuttgart, zunächst überwiegend tätig in Baden-Württemberg als Inhaber des Büros PLANzeit netzwerk, 2001 bis 2005 zusätzlich tätig als Mitarbeiter am Städtebau-Institut der Fakultät Architektur und Stadtplanung, Universität Stuttgart in Forschung und Lehre, seit 2005 tätig als Mitarbeiter im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart, seit 2008 Sachgebietsleiter Stadtentwicklungsplanung, seit 2013 Stabstelle Strategie Wohnen; Mitglied der LAG Baden-Württemberg der ARL und des Informationskreises für Raumplanung IfR.



MATTHIAS GÜTSCHOW

Architekturstudium an Technischen Universität Braunschweig 1991-2000, davor Berufsausbildung zum Maschinenschlosser. Seit 2000 als Dipl.-Ing. Architekt Planung für Baugemeinschaften; seit 2005 Tätigkeitsschwerpunkt Projektentwicklung und -steuerung von Baugemeinschaftsprojekten; seit 2008 Fortbildungsveranstaltungen und Beratung zum Thema Baugemeinschaften für Landesarchitektenkammern, Projektinitiativen und Kommunen; Mitglied im Vorstand des Bundesverbands Baugemeinschaften e.V.



ANGELA HANSEN

(*1957 in Norgaardholz, Kreis Schleswig-Flensburg), Erzieherinnenausbildung, Studium der Architektur an der FH Hamburg, Studium Stadtplanung und Städtebau an der HCU Hamburg, seit 1988 Mitarbeiterin der Freien und Hansestadt Hamburg in unterschiedlichen planenden Ämtern und Abteilungen, seit 2008 Leiterin des Referats Flächen- und Projektentwicklung sowie Agentur für Baugemeinschaften im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

KURT KÜHFUSS

(*1956), Dipl. Ing., freier Architekt mit eigenem Architekturbüro in Stuttgart-Ost. Tätigkeits-schwerpunkte: Umbau und Sanierung öffentlicher Bauten, privater Wohnungsbau mit Vorliebe für Baugemeinschaften; Mitglied im Verein Wabe e.V.



DORIS KUNKEL

(*1932), Mitglied im Verein Wabe e.V., seit 2001 Bewohnerin des Mehrgenerationenhauses „Wabe“ im Stadtteil Burgholzhof von Stuttgart-Bad Cannstatt; überzeugte Befürworterin des gemeinschaftlichen Mehrgenerationenwohnens.



DR. PHIL. GERD KUHN

Akademischer Mitarbeiter am Fachgebiet Architektur- und Wohnsoziologie, Institut Wohnen und Entwerfen, Fakultät Architektur und Stadtplanung, Universität Stuttgart. Büro urbi_et. Forschungen u.a. zur sozialen Mischung in der Stadt, zu öffentlichen Räumen und zum gemeinschaftlichen Bauen/Baugemeinschaften (www.uni-stuttgart.de/iwe/personen/kuhn.html).



MICHAEL KUNERT

(*1968 in Ellwangen/Jagst), Studium der Architektur und Stadtplanung an der Uni Stuttgart. Seit 1998 freiberufliche Tätigkeit im Spannungsfeld Stadtplanung, Kommunikation und Bürgerbeteiligung. Von 1998 bis 2004 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Städtebau-Institut der Uni Stuttgart (Leitung des Medienlabors). 2007/08 Vertretungsprofessur für Industrielle Bauproduktion am Karlsruher Institut für Technologie. Seit 2012 Mitarbeiter im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart, Strategie Wohnen / Kontaktstelle Baugemeinschaften.



MARC RICHTER

ist Architekt, Projektentwickler, Projektsteuerer sowie Geschäftsführer und Mitgesellschafter von ZOOMARCHITEKTEN GmbH. Seit 2005 Tätigkeitsschwerpunkt Baugemeinschaftsprojekte in Berlin. Die ZOOMLIVING GmbH, 2010 durch die Gesellschafter der ZOOMARCHITEKTEN GmbH gegründet, flankiert diese Projekte unterstützend durch Grundstückssicherung, Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsleistungen. Gründungsmitglied des Netzwerkes Berliner Baugruppenarchitekten e.V. (NBBA), seit 2009 Vorstandsmitglied; seit 2010 Mitglied im Bundesverband Baugemeinschaften e.V.





URSULA MÜLLER

2000 Diplom an der Universität Stuttgart, Architektur und Stadtplanung. 2000-2002 Forschungsgruppe Stadt + Umwelt, Ludwigsburg. 2003-2004 Mitarbeit bei Thomas Müller, Baugemeinschaft Haus am Platz in Tübingen. Seit 2004 selbständige Tätigkeit mit unterschiedlichen Architekturbüros. Projektentwicklung und Projektrealisierung mit und für Baugemeinschaften Schwerpunkt Tübingen. Seit 2007 Entwicklungen für Baugemeinschaften in Stuttgart. 2008 Gründungsmitglied Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Vorstandsmitglied und Schatzmeisterin. Seit 2014 selbständig, Projektsteuerung und Projektentwicklung www.stadtformen.de



LEONHARD SCHENK

(*1965), Regierungsbaumeister, Architekt Stadtplaner BDA DWB DASL SRL. Seit 2003 Professor für Städtebau und Entwerfen an der Hochschule Konstanz. 1992 Gründungsmitglied und bis 2009 Gesellschafter von „Lehen drei Architekten Stadtplaner“ in Stuttgart; Deutscher Städtebaupreis und Europäischer Städtebaupreis für das Projekt „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ in Tübingen. Seit 2009 Büroinhaber von „LS Architektur Städtebau“ in Stuttgart. Wissenschaftlicher Beirat im Bundesverband Baugemeinschaften, Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) und Verfasser zahlreicher Publikationen und prämierter Wettbewerbsentwürfe zu den Themen Stadtentwicklung, Städtebau und Wohnungsbau.



HAGEN SCHRÖTER

Studium an der Otto-Friedrich-Universität in Bamberg, Abschluss Diplom-Kaufmann. Von 1993 bis 1997 Alleingeschäftsführer der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH. Von 1997 bis 2007 Vorstandsmitglied der Stuttgarter Immobiliengesellschaften Schlossgartenbau-AG, Industriebau-AG und Bahnhofplatz-Gesellschaft, zuständig für das kaufmännische Ressort. Von 2004 bis 2007 gleichzeitig Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, zuständig ebenfalls für das kaufmännische Ressort. Von 2005 bis 2007 Aufbau und Leitung des Zentralbereiches Finanzmanagement der LBBW Immobilien-Gruppe; konzernweite Verantwortung für die gesamten Fremdmittelaufnahmen und Geldanlagen. Seit 2007 Alleingeschäftsführer der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH.



CORD SOEHLKE

(*1969), Stadtplaner, seit 1997 in der Stadtplanung und Öffentlichkeitsarbeit für die Tübinger Südstadtentwicklung tätig. 2000 Wahl zum Leiter des Stadtsanierungsamtes Tübingen, von 2004 bis 2010 zugleich Geschäftsführer der städtischen Gesellschaft für Projektentwicklung. Seit 2010 Tübinger Baubürgermeister.

REGINA STOTTROP

Architektin und Stadtplanerin. 1982-1990 Studium der Architektur mit Schwerpunkt Städtebau an der RWTH Aachen, 1987/88 DAAD-Stipendium an der Columbia University New York, Graduate School of Architecture, Planning and Preservation. 1990-2000 Stadtplanerin in Kölner Planungsbüros (Planungsgruppe dt8, Schaller/Theodor Architekten) und selbständige Tätigkeit; 1991-1995 wissenschaftliche Mitarbeiterin an der TH Darmstadt, Fachgruppe Stadt; von 1998 bis 2002 Lehrbeauftragte für Stadtbautechnik an der FH Düsseldorf; 2000 Gründerin des Büros Regina Stottrop – Büro für Stadtplanung, Köln. Seit 2011 stellvertretende Vorsitzende des hdak – Haus der Architektur Köln, Verein zur Förderung von Architektur und Städtebau e.V. Mitbegründerin des Netzwerks Baugemeinschaften im hdak und hdak-Vertreterin im Wohnungsbauforum der Stadt Köln.



BERND STREITBERGER

(* 1949 in Münster/Westfalen). Studium der Raum- und Stadtplanung an der TU Dortmund, davor kaufmännische Ausbildung, Berufstätigkeit als Kaufmann und Erwerb der Hochschulreife auf dem zweiten Bildungsweg. Seit 1984 Stadtbaurat in deutschen Städten, darunter in Oelde, Fulda und Kassel. Von 2004 bis 2012 Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Köln, seit Juli 2012 Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft moderne stadt.



ROBERT TEMEL

Architektur- und Stadtforscher in Wien. Vorstandsmitglied der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, die seit 2009 als Plattform das Thema weiterentwickelt. Den Entwicklungsprozess der Asperner Baugemeinschaften untersuchte er 2012 im Rahmen einer Studie für die Wiener Wohnbauforschung: „Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt Aspern“ ist online unter www.wohnbauforschung.at/de/Projekt_Baugemeinschaften_Aspen.htm verfügbar. www.temel.at | gemeinsam-bauen-wohnen.org.



LAURA WEEBER

ist Architektin, sie lebt und arbeitet in Rotterdam und lehrt Architektur an der TU Delft. Ihr Büro widmet sich dem Wohnungsbau mit einem Schwerpunkt auf Baugemeinschaften. Sie nahm teil an der Entwicklung des Wallisblocks in Amsterdam, zuerst als Architektin, später auch als Wohnungseigentümerin.





Die am 13. und 14. September 2013 gemeinsam von der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Bundesverband Baugemeinschaften e.V. im Stuttgarter Rathaus durchgeführte Veranstaltung - als Tagung "Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren" und als öffentliches Expertenhearing "Bau und Wohnmodelle in Stuttgart" – richtete sich an Experten, Kommunalpolitiker, Initiativen und Bauwillige, die sich für die Thematik interessieren. Auf der Veranstaltung wurde ein Einblick gegeben, welche Pionierarbeit europaweit - in Rotterdam, Wien, Berlin, Hamburg, Köln, Tübingen und nun auch in Stuttgart - geleistet wird, und welche Bau- und Wohnmodelle beispielhaft für Stuttgart in Frage kommen. Dieses ist ausführlich und anregend im vorliegenden Tagungsband dokumentiert.

**Bürger
bauen mit.**
Baugemeinschaften in Stuttgart

urban
in stuttgart
wohnen

Mit freundlicher Unterstützung



Baden-Württemberg



INFORMATIONSDIENST **HOLZ**