

städtebau workflow Baugemeinschaften

Bausteine einer kollaborativen Stadt

01 | 2020

städtebau

RWTHAACHEN
UNIVERSITY

städtebau workflow

städtebau workflow ist eine Publikationsreihe des Lehrstuhls und des Instituts für Städtebau der RWTH Aachen University. Sie dokumentiert die Erkenntnisse aus Lehre, Forschung sowie den unterschiedlichen Veranstaltungsreihen und will damit den Diskurs über aktuelle Fragen des Städtebaus und der Urbanistik befördern. Adressaten sind die Akteure in Wissenschaft und Forschung sowie die interessierte Fachöffentlichkeit.

Lehrstuhl und Institut für Städtebau befassen sich mit den komplexen urbanen Strukturen – vom regionalen und gesamtstädtischen Kontext, über die Ebene des Quartiers bis zum Gebäude. Basierend auf dem historisch gewachsenen Bestand liegt der Fokus auf der Gestaltung und dem Weiter- und Umbau zukunftsfähiger Städte und Quartiere unter Berücksichtigung ihrer technischen, ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Rahmenbedingungen. Technische Innovationen, Digitalisierung und Globalisierung verändern die Wohn- und Arbeitswelt sowie insgesamt das Nutzungsgefüge von urbanen Strukturen. Dabei kommt dem Städtebau die Aufgabe zu, mit dem Blick auf die Raumrelevanz dieser Veränderungsprozesse die bestmögliche Umwelt für alle zu entwerfen und zu gestalten.

Inhalt

Vorwort	5
Christa Reicher	
Baugemeinschaften als Chance für neue Stadtquartiere	11
Christa Reicher, Vanessa Ziegler	
Bauen und Wohnen in Gemeinschaft: Erfahrungen in Aachen	21
Claudia Bosseler	
Praxisbeispiel Urban Design: Baugemeinschaften als Baustein des HSP-Areal in Dortmund	29
Vanessa Ziegler	
Mehr als schöner Wohnen – Baugemeinschaften gestalten Nachbarschaft	37
Norbert Post	
Wohnungsbau und Baugemeinschaften in Wien	45
Robert Temel	



Liebe Leserin, lieber Leser,

Nach einer Phase des Schrumpfens und des Stillstandes ist die Wachstumsdebatte mit voller Wucht zurückgekehrt. Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum nimmt zu – nicht nur in den Großstädten. Und vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise, Einwohnerzahlen und Wohnungsnot wächst die Sorge vieler Planer und Architekten, aber auch insgesamt der Akteure in der Stadtentwicklung, um die Zukunft des Wohnungsbaus (vgl. Bauwelt Einblick 2019). Im Zuge der anhaltenden Reurbanisierung der Innenstädte und der Nachfrage nach gemeinschaftlichen Formen des Zusammenwohnens nimmt auch die Bedeutung von alternativen Wohn- und Trägermodellen zu. Es sind Alternativen zum „Wohnangebot von der Stange“ gefragt, die kurze Wege, Vielfalt und Nachbarschaft ermöglichen. In vielen Städten nehmen Bewohner und Architekten es selbst in die Hand, Wohnraum nach ihren Bedürfnissen zu schaffen und Baugruppenprojekte zu initiieren. Baugruppen sind dabei kein „Wohnkollektiv“, sondern sie sind in erster Linie Zweckbündnisse, um gemeinsam als Gruppe von privaten Bauherren neue Formen des architektonischen und ökologisch nachhaltigen und gleichzeitig kostengünstigen Bauens umzusetzen (vgl. Ring 2007: 7). Sie bieten damit eine wichtige Alternative zu dem gängigen Luxus- und Standardwohnungsbau, die bisher in vielen Städten gefehlt hat.

Welchen Beitrag gemeinschaftliche Bauprojekte für ein vitales und attraktives Stadtbild leisten können, haben die Akteure der Stadtentwicklung erkannt. Die Nachfrage nach Sharing-Modellen, Co-Working und -Living sowie anderen Formen gemeinschaftlichen Agierens zeigt dies.

Baugemeinschaften und Baugruppen werden vielfach als Katalysatoren des urbanen Lebens bezeichnet, andere nennen sie die „Hefe der Stadtentwicklung“ oder „wichtige Bausteine einer ‚kollaborativen‘ Stadt“ (vgl. Bayer 2020). Eines ist sicher: Sie bieten enorme Potenziale für eine nachhaltige, integrative und lebendige Stadtentwicklung.

Diese Workflow-Ausgabe BAUGEMEINSCHAFTEN – Bausteine der „kollaborativen“ Stadt gibt einen Einblick in die derzeitige Debatte um gemeinschaftliche Formen des Wohnens und Bauens. In der Auseinandersetzung mit einzelnen Projekten werden Erfahrungen aus Lehre, Forschung und Praxis zusammengetragen.

Christa Reicher, im Juni 2020

Einblick in die Inhalte

Workflow Baugemeinschaften

Baugemeinschaften als Chance für neue Stadtquartiere

Christa Reicher, Vanessa Ziegler

Mit den Potenzialen von Baugemeinschaften für die Stadtentwicklung beschäftigte sich die von Prof. Christa Reicher betreute Masterarbeit von Vanessa Melina Ziegler, deren Ergebnisse im Beitrag Baugemeinschaften als Chance für neue Stadtquartiere vorgestellt werden. Es wurden drei Fallbeispiele neuer Quartiere untersucht, die unter intensiver Einbeziehung von Baugemeinschaften entwickelt worden sind. Daraus werden Schlussfolgerungen abgeleitet, welche konkreten Chancen gemeinschaftliches Wohnen grundsätzlich sowie unter bestimmten Herausforderungen bietet und mit welchen ergänzenden Maßnahmen und Instrumenten positive Effekte für neue Quartiere erzielt werden können.



Foto: Parkquartier Friedrichsberg, Durchgang ins Grüne. Boltres 2018

Bauen und Wohnen in Gemeinschaft: Erfahrungen in Aachen

Claudia Bosseler

Wo steht das Thema Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Aachen? Dieser Erfahrungsbericht schaut in der Stadt Aachen auf das Thema mit Blick auf bestehende Projekte und aktuellen Entwicklungsprozesse. Er schildert erste Erfolge aber auch Herausforderungen und Instrumente die Baugemeinschaften unterstützen können - aus Sicht der Koordinationsstelle „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ - die Initiativen und Projekte in der Entwicklung begleitet und gleichzeitig das Thema innerhalb der Verwaltung weiter ausbaut.



Foto: Eröffnung Tag des offenen Wohnprojekts, Stadt Aachen



Seite 37

Foto: Mieterbaugemeinschaft „WIR wohnen anders“, Bauherrin: Spar- und Bauverein eG Dortmund
C. Suhan, Architektur: post welters + partner

Praxisbeispiel Urban Design: Baugemeinschaften als Baustein des HSP-Areal in Dortmund

Christa Reicher, Vanessa Melina Ziegler

Im Beitrag Praxisbeispiel Urban Design: Baugemeinschaften als Baustein des HSP-Areal in Dortmund stellt Vanessa Melina Ziegler die städtebauliche Konzeption ihrer Masterarbeit vor, die im Wesentlichen auf den Erkenntnissen aus der empirischen Vorarbeit basiert. Anhand eines ehemaligen Industriegeländes nahe der Dortmunder Innenstadt wird dargestellt, wie Baugemeinschaften in die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers integriert werden und dabei einen Mehrwert für das gesamte Quartier generieren können. Dabei werden verschiedene Typologien vorgeschlagen, die eine Verzahnung mit umliegenden öffentlichen und halböffentlichen Räumen sowie die Mischung verschiedener Funktionen ermöglichen.

Mehr als schöner Wohnen – Baugemeinschaften gestalten Nachbarschaft

Norbert Post

Gemeinsames Planen, Bauen und Wohnen in Baugemeinschaften wird sowohl als Motor innovativer Wohnformen und Baustein sozialer und nachhaltiger Stadt- und Quartiersentwicklung gelobt, als auch für die Wohnversorgung der Bevölkerung manchmal als weniger relevant verstanden. Leisten Baugemeinschaften einen Beitrag zum Gemeinwohl und können sie Zielkonflikte auf dem Wohnungsmarkt beheben? Am meisten bekannt sind Baugemeinschaftsprojekte aus Groß- und Universitätsstädten. Wer könnte Interesse an Projekten abseits der Schwarmstädte entwickeln? Können Kommunen ein Interesse an der Unterstützung von Baugemeinschaftsinitiativen haben? Aus den Erfahrungen der Dortmunder Fachtagung „Baugemeinschaften abseits der Schwarmstädte“ des Bundesverbandes – Baugemeinschaften beantwortet Norbert Post die aufgeworfenen Fragen und berichtet über die Vielfalt der Projekte und Akteure, die sich dort vorgestellt haben.

Seite 37



Foto: C. Suhan, Architektur: post welters + partner

Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Wien

Robert Temel

Seit etwa hundert Jahren gibt es in Wien sozialen Wohnungsbau, die Höfe des Roten Wien sind bis heute berühmt. Die Vorläufer heutiger Baugruppenprojekte waren die Siedlungen der selbstorganisierten Siedlerbewegung am Stadtrand. Der große sozialgebundene Wohnungsbestand in Wien besteht aus Gemeindewohnungen und Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger. Heute verkauft die Stadt Wien Grundstücke für Baugemeinschaften in Stadterweiterungsgebieten im Rahmen von Konzeptverfahren. Die meisten Wiener Baugemeinschaftsprojekte werden mithilfe von Wohnungsbauförderung im Gemeinschaftseigentum realisiert.





Foto: Philipp Naderer
Die Hauswirtschaft in Berlin

Baugemeinschaften als Chance für neue Stadtquartiere

Neue Stadtquartiere gewinnen in der Stadtentwicklungspraxis an Bedeutung

Neue Stadtquartiere werden nach einer Veröffentlichung des BBR (2007) anhand von vier Kriterien definiert (vgl. ebd., 22). Demnach gelten als neue Stadtquartiere solche, die nach 1990 gebaut wurden, mindestens 500 Wohneinheiten bzw. 1000 Einwohner oder 10 ha umfassen, Wohnnutzungen beinhalten und eine einheitliche städtebauliche Konzeption aufweisen.

Deren quantitative Bedeutung wird durch Bestandserhebungen des BBSR deutlich, laut denen bundesweit bereits 560 solcher Quartiere existieren (vgl. BBSR 2017). Die meisten dieser neuen Stadtquartiere (94 %) befinden sich dabei in zentralen und sehr zentralen Lagen (vgl. ebd., 6), jedoch nicht nur in Groß- sondern auch in Mittelstädten und seltener sogar in Kleinstädten und ländlichen Gemeinden (vgl. ebd., 8).

Die Verteilung neuer Stadtquartiere im Bundesgebiet ist dabei sehr ungleich: Ein großer Teil befindet sich in west- und süddeutschen Regionen sowie in Hamburg und Berlin (vgl. ebd., 6). NRW weist mit 82 neuen Stadtquartieren die weit größte Zahl auf (vgl. ebd.). Dazu tragen vor allem strukturelle Eigenheiten bei, wie etwa hohe Bevölkerungsdichten und große Flächenpotentiale durch altindustrielle Standorte (vgl. ebd.).

Neue Stadtquartiere stellen aktuell ein zentrales Handlungsfeld in der bundesweiten Stadtentwicklungspraxis dar (vgl. BMVBS 2011, 67). Nachdem die 1980er Jahre eher von kleinteiligen Entwicklungen geprägt waren, bieten sich seit den 1990er Jahren neue städtebauliche Potentiale durch Brachflächen, besonders auch in innerstädtischen Lagen (vgl. ebd.). Insgesamt ist die Planung und Entwicklung

neuer Stadtquartiere und Großprojekte mit hohem Einsatz finanzieller und personeller Ressourcen verbunden (vgl. BMVBS 2011, 2).

Dadurch stehen sie stark im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit und Diskussion um die Stadtentwicklung (vgl. ebd.).

Die neuen Quartiere werden meist vor dem Hintergrund des Bevölkerungszuwachses sowie der damit einhergehenden Wohnungsknappheit, hohen Mieten und Grundstückspreisen realisiert. Daher entstehen neue Stadtquartiere meist mit der Intention, ein hohes Maß an Wohnraum zu schaffen, sowohl im Rahmen der Innen- als auch der Außenentwicklung. Angesichts des Ziels der Nachverdichtung und Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie der Potentiale durch brachgefallene innerstädtische Flächen, kommt der Innenentwicklung dabei

Nachhaltigkeit	Bauliche Strukturqualität	Prozessqualität
Ökologische Verträglichkeit	Gebäudebestand und Baukultur	Interessensmanagement
<ul style="list-style-type: none"> _ Energie- und Ressourceneffizienz _ Flächeneffizienz _ Schutz natürlicher Lebensgrundlagen _ Vermeidung von Emissionen und Schadstoffen 	<ul style="list-style-type: none"> _ Historische Gebäude und Räume mit ihren Werten erhalten _ Integration in Bestandsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> _ Aktive Beteiligung, Austausch und Dialog _ Interessensvielfalt berücksichtigen
Soziale Gebrauchsfähigkeit	Morphologie	Steuerung
<ul style="list-style-type: none"> _ Günstiger Wohnraum _ Soziale Mischung _ Inklusion _ Soziale Kohäsion 	<ul style="list-style-type: none"> _ Bauliche Vielfalt _ Kompaktheit und verträgliche Dichte _ Attraktive nutzerorientierte öffentliche Räume _ Barrierefreiheit und Durchlässigkeit _ Kleinteiligkeit und Überschaubarkeit _ Eigenständigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> _ Koordination öffentlicher und privater Mittel _ Kleinschrittige Veränderung von Quartiersstrukturen
Ökonomische Tragfähigkeit	Funktionalität	
<ul style="list-style-type: none"> _ Lokale Wertschöpfung _ Lokale Beschäftigung 	<ul style="list-style-type: none"> _ Nutzungsmischung und Verträglichkeit _ Kurze Wege _ Infrastrukturen _ Funktionale Verflechtung 	
	Verkehr	
	<ul style="list-style-type: none"> _ Zugänglichkeit und Erreichbarkeit _ Verknüpfung der Verkehrsträger _ Förderung von Rad- und Fußverkehr _ Integration in den städtischen und regionalen Kontext 	

jedoch eine besondere Bedeutung zu (vgl. BBSR 2017).

Die Funktionen neuer Quartiere unterliegen häufig politischer Einflussnahme, die je nach Ausstrahlungskraft bestimmte Nutzungen favorisieren kann (vgl. Reicher/Klein 2017, 125). Auch spielt der interkommunale Standortwettbewerb eine Rolle in der Entwicklung neuer Stadtquartiere (vgl. BMVBS 2011, 67). Dabei gilt es, Investitionen, überregionale Funktionen, Arbeitskräfte und Touristen anzuziehen und die öffentliche Aufmerksamkeit zu gewinnen (vgl. ebd.).

Anforderungen an neue Stadtquartiere

Die Realisierung neuer Stadtquartiere unterliegt bestimmten Anforderungen, die sich aus allgemeinen Planungsprämissen sowie aktuellen politischen und planerischen Zielen und Leitbildern ergeben. Um die objektive Bewertung entstehender Quartiere zu erleichtern, wurden vom BBSR (2013) anhand von Modellvorhaben im Forschungsprogramm ExWoSt „praxisgestützte Entwicklungsziele für nachhaltige Stadtquartiere“ (ebd., 15) abgeleitet. Diese bildeten den Rahmen für eine Untersuchung bisher realisierter Quartiere, die entsprechend anhand der Kategorien Nachhaltigkeit, bauliche Strukturqualität und Prozessqualität vorgenommen wurde (s. Tab. 1). Die empirische Grundlage dafür

bildeten unterschiedliche Publikationen, in denen jeweils Einzelprojekte beleuchtet und daraus allgemeine Schlussfolgerungen gezogen wurden (vgl. BBR 2007, BMVBS 2011, BBSR 2012, ILS 2015 und Dittrich-Wesbuer et al. 2016). Anhand dieser Untersuchung konnten Aussagen zum Erfüllungsgrad der Anforderungen an neue Stadtquartiere getroffen sowie noch bestehende Defizite (s. Tab. 1) identifiziert werden. Letztere gelten als mögliche Ansatzpunkte für die Integration des Konzeptes Baugemeinschaft.

Insgesamt entsteht mit neuen Stadtquartieren häufig eine hohe ökologische Verträglichkeit, indem etwa Maßnahmen zur Energie- und Ressourceneffizienz durchgeführt, Brachflächen und Leerstände reaktiviert sowie Grünstrukturen integriert werden. Auch werden oft Mobilitätskonzepte entwickelt, die Alternativen zum privaten Pkw fördern. (vgl. BBR 2007, 31 u. Dittrich-Wesbuer et al. 2016, 6)

Auf sozialer Ebene weisen viele neue Stadtquartiere jedoch noch bedeutsame Mängel auf. Diese zeigen sich besonders im Fehlen einer adäquaten sozialen Mischung und Kohäsion, etwa aufgrund der Einschränkung von Zielgruppen und hoher Miet- und Eigentumspreise. Darüber hinaus wird der Gedanke der Inklusion häufig vernachlässigt (vgl. ILS 2015, 126).

Meist werden baukulturell wertvolle Gebäude und Räume in Konzepte neuer Quartiere integriert und erhalten (vgl. BMVBS 2011, 34). Jedoch fügen sich neu entstehende Baukörper aufgrund ihrer Dichte und Architektursprache städtebaulich kaum in den Bestand ein (vgl. ebd., 62). Zudem mangelt es an baulicher Vielfalt, kleinteiliger Funktionsmischung und authentischer Urbanität (vgl. Petrin 2012). Aufgrund ihrer baulich-räumlichen Gestaltung bestehen Barrieren, die bestimmte Bevölkerungsgruppen subtil ausschließen (vgl. BMVBS 2011, 63).

Die Partizipation bei neuen Stadtquartieren gestaltet sich oft schwierig, da anfangs noch entsprechende Adressaten fehlen (vgl. Müller 2015, 346). Darüber hinaus kann die Einbeziehung großer privater Investoren zu einer gewissen Abhängigkeit der Kommune und einem Verlust von Transparenz im Planungsprozess führen (vgl. BBR 2007, 35).

Fallstudien

Auf Basis der durchgeführten Bewertung neuer Stadtquartiere wurde ermittelt, inwiefern Baugemeinschaften dazu beitragen können, die festgestellten Defizite abzubauen. Dazu wurden im Rahmen einer Fallstudienanalyse drei Quartiere in Hamburg, München und Tübingen untersucht, die unter intensiver Einbeziehung von Baugemeinschaften realisiert wurden. Im



Foto: Parkquartier Friedrichsberg, Durchgang ins Grüne. Boltres 2018

Fokus der Analyse standen die folgenden fünf Thesen, die zur Auswahl der Fallstudien herangezogen und die u.a. mittels leitfadengestützter Experteninterviews untersucht wurden:

1. Das Konzept Baugemeinschaft wird auch dann nicht für sozio-ökonomisch schwächere Haushalte interessant, wenn es sich in der Stadtentwicklung stärker etabliert hat.
2. Baugemeinschaften tragen zur sozialen Kohäsion zwischen neuen Stadtquartieren und umliegenden Bereichen bei, wenn sie öffentlich nutzbare Gemeinschaftsräume aufweisen.
3. Baugemeinschaften entwickeln eine stärkere Identifikation mit ihrem Projekt und dem Quartier, wenn ihr Gebäude eine höhere bauliche Individualität aufweist.
4. Baugemeinschaften schaffen Barrieren, wenn sie als Hofstruktur gebaut werden.
5. Baugemeinschaften engagieren sich umso stärker im neuen Quartier, je größer die Gruppe ist.

Parkquartier Friedrichsberg, Hamburg

Hamburg hat in der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen eine lange Tradition, die ihren Ursprung im sozial- und wohnungspolitischen Umgang mit

der Hausbesetzer-Szene zu Beginn der 1980er Jahre hat (vgl. Krämer/Kuhn 2009, 134 f.) Die Stadt verfolgt eine intensive systematische Förderung (vgl. ebd., 33) und gilt als „Hauptstadt der Baugemeinschaften“ (Schröder 2015). Ein wichtiger Akteur dabei ist die kommunale Agentur für Baugemeinschaften. Deren Ziel ist es, 20 % der städtischen Wohnbauflächen an Baugemeinschaften zu vergeben (vgl. Hansen 2013, 36). Aktuell sind mehrere große Stadtentwicklungsprojekte geplant, in denen Baugemeinschaften berücksichtigt werden.

Das Parkquartier Friedrichsberg wurde von 2004 bis 2016 als Konversion von Teilen der Klinik Eilbek realisiert. Die Fläche des neuen Stadtquartiers beträgt ca. 14,5 ha der rund 25 ha großen Gesamtfläche und umfasst etwa 380 Wohneinheiten (vgl. Stadt Hamburg 2007, 17). In die Planung und Realisierung wurden neun Baugemeinschaften einbezogen, die sowohl in Einzel- als auch in Genossenschaftseigentum organisiert sind (vgl. Stadt Hamburg 2018). Dieses Projekt ist mit 150 Wohneinheiten das bisher größte zusammenhängende Quartier für Baugemeinschaften in Hamburg (vgl. Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2010, 7). Westlich der Klinik befinden sich zwei Teilbereiche des Quartiers, von denen der nördliche mit Baugemeinschaften realisiert wurde. Die Bebauung liegt hinter einer

Baumreihe entlang der stark befahrenen Friedrichsberger Straße und besteht teils aus dazu parallel angeordneten Baukörpern, teils aus kurzen Zeilen, zwei Solitären und einem L-förmigen Gebäude. Der im Zuge des Projekts entwickelte Park ist über einen Weg direkt erreichbar (s. Foto S. 16).

Domagkpark, München

In München sind Baugemeinschaften und andere gemeinschaftliche Wohnformen bisher weniger etabliert als in Hamburg und Tübingen. Dennoch hat sich die Landeshauptstadt München die Stärkung gemeinschaftlicher Wohnformen zum Ziel gesetzt und will diese künftig weiter fördern, etwa indem 20 – 40 % der kommunalen Flächen entsprechend vergeben werden sollen (vgl. Mitbauzentrale München o. J.). Mittlerweile wurden mehrere neue Quartiere unter explizitem Einbezug von Baugemeinschaften realisiert. Dazu gehören etwa der Ackermannbogen, die Messestadt Riem oder der Prinz-Eugen-Park. So auch das neue Stadtquartier Domagkpark im Münchner Stadtteil Schwabing, das auf dem Areal einer ehemaligen Funkkaserne entstanden ist (vgl. Landeshauptstadt München o. J.). Nach dem Ende der militärischen Nutzung begann dort ab 1993 eine Phase der Zwischennutzung, während der sich zahlreiche Künstler mit bis zu 300 Ateliers im Gebiet niederließen (vgl. Domagkpark o. J. a). 2013 wurde mit dem Bau des neuen Quartiers begonnen, das

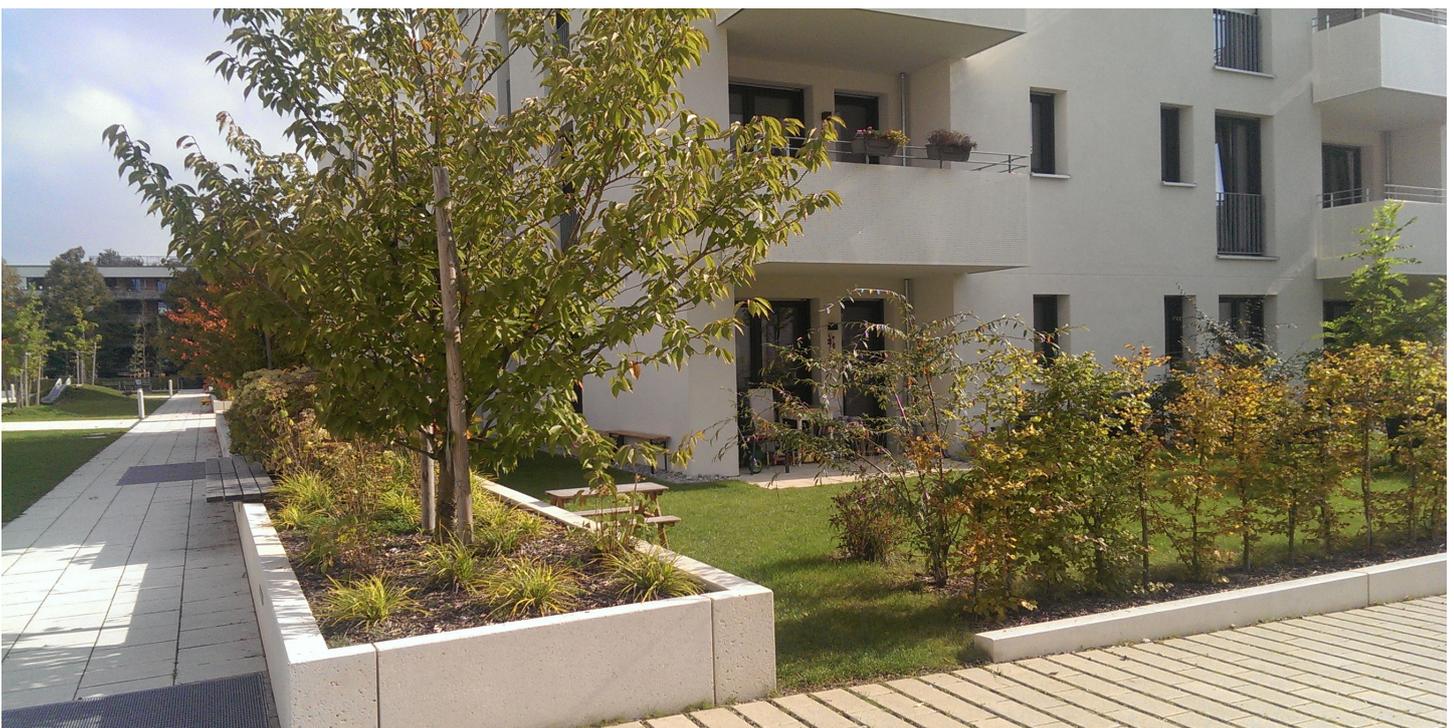


Foto: Domagkpark, Übergang öffentlicher und privater Raum. Vanessa Ziegler.

auf einer Fläche von ca. 24 ha neben 1800 Wohnungen auch 500 Arbeitsplätze und zahlreiche soziale Einrichtungen enthält (vgl. Landeshauptstadt München o. J.).

Eine Neuheit für München war, dass sich ein Konsortium aus Baugemeinschaften, Wohnungsbaugenossenschaften sowie städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften zusammenschloss, um die Entwicklung des neuen Quartiers gemeinsam voranzutreiben und abzustimmen (vgl. Domagkpark o. J. a). Die südlichen Baugrundstücke wurden dabei schwerpunktmäßig an Genossenschaften

und Baugemeinschaften vergeben (vgl. Landeshauptstadt München o. J.). Darüber hinaus entstand die Quartiersgenossenschaft DomagkPark eG – ein Netzwerk aus WOGENO eG, kommunalen Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaftsvertretern –, die als Koordinierungsstelle für Gemeinschaftseinrichtungen fungiert (vgl. Dürr/Kuhn 2017, 93 f.). Darüber hinaus bietet sie als Non-Profit-Organisation Unterstützungsdienstleistungen an, sowohl für ihre Mitglieder als auch für Dritte (vgl. DomagkPark o. J. b). Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, die Quartiersentwicklung und das soziale und kulturelle

Miteinander mithilfe nachbarschaftlicher Beziehungen zu fördern (vgl. ebd.).

Das Quartier Domagkpark ist nach einem neu entwickelten Park genannt, der es in einen nördlichen und einen südlichen Bereich gliedert. Im südlichen Teil sind sechs Baugemeinschaften angesiedelt, die meist mehrere Gebäude errichtet haben. Deren Erschließung erfolgt über einen halb-öffentlichen Grünstreifen zwischen den Gebäuden, an den sich private Gärten anschließen (s. Foto S. 17).



Foto: Alte Weberei, Gemeinsamer Hof mehrerer Baugemeinschaften. Universitätsstadt Tübingen 2015

Eine Besonderheit im Quartier ist das Projekt wagnisART mit 138 Haushalten, das nicht als Baugemeinschafts- sondern als Genossenschaftsprojekt bezeichnet wird. Darin befinden sich mehrere Clusterwohnungen, kleine separate Wohneinheiten, die sich einen größeren Gemeinschaftsbereich, u.a. mit gemeinsamer Küche, teilen.

Alte Weberei, Tübingen

In Tübingen hat sich das Konzept der Baugemeinschaften bereits mehrfach bewährt und ist zu einem festen Baustein in der Quartiersentwicklung geworden (vgl. Palmer 2011, 4). Mit dem Brachfallen zentraler Flächen seit Mitte der 1990er Jahre bekam die Stadt die Möglichkeit, mehrere neue Stadtquartiere zu schaffen (vgl. Soehlke 2011, 7). Dabei waren das Französische Viertel und Loretto die Ersten, in denen Baugemeinschaften eine zentrale Rolle gespielt haben (vgl. ebd., 6). Es folgten das Mühlenviertel und die Alte Weberei (vgl. ebd., 9).

Die Grundlage für diese Entwicklungen war das veränderte Planungsverständnis, dass lokale Akteure wieder maßgeblich in planerische Aufgaben eingebunden werden und die Kommune sich in ihren Zuständigkeiten eher zurücknehmen sollte (vgl. Krämer/Kuhn 2009, 202). Während professionelle Bauträger vor der vorgegebenen kleinteiligen Parzellierung und Mischnutzung zurückschreckten, erkannte die Stadt Tübingen das Potential der Baugemeinschaften und trieb deren Entwicklung voran (vgl. Schenk 2013, 15). Seitdem haben sich Baugemeinschaften in Tübingen von einem alternativen Modell zu einem etablierten Baustein neuer Quartiere entwickelt (vgl. Krämer/Kuhn 2009, 206).

Das neue Stadtquartier Alte Weberei befindet sich im Tübinger Ortsteil Lustnau, wurde von 2011 bis 2016 auf einer Fläche von 10 ha realisiert und weist 600 Wohneinheiten auf. Die Fläche wurde nach ihrer industriellen Nutzung von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der

Stadt Tübingen (WIT) erworben, die die meisten Grundstücke zu Festpreisen an 19 verschiedene Baugemeinschaften vergab. Durch das Konzeptvergabeverfahren konnte ein „Wettbewerb der Ideen“ (Universitätsstadt Tübingen 2016) stattfinden. Im Zuge dessen fand ein zweistufiges Vergabeverfahren statt: In einem ersten Schritt wurden sog. Ankernutzer für die sechs Blöcke gesucht, in die das Quartier gegliedert werden sollte. Im zweiten Schritt erhielten weitere Projekte Kaufoptionen auf die übrigen Grundstücke (vgl. ebd.).

Ziel war es, ein sozial und funktional gemischtes Quartier zu realisieren (vgl. Dürr/Kuhn 2017, 48). Letzteres sollte u.a. durch die in einigen Gebäuden geltende Verpflichtung, mindestens 50 % der Erdgeschosszone gewerblich zu nutzen, erreicht werden (vgl. Universitätsstadt Tübingen 2016). Der städtebauliche Entwurf sah zudem eine kleinteilige Parzellierung vor, die eine Bebauung durch Baugemeinschaften stark erleichterte (vgl. ebd., 49). Die entstandenen Baublöcke bestehen dabei jeweils aus mehreren Baugemeinschaften (vgl. Gütschow 2011, 65). Dadurch ergeben sich rein pragmatische Vorteile wie ein verringerter Bedarf an einzelnen gemeinschaftlichen Infrastrukturen und somit geringere Investitionen. Darüber hinaus findet aber auch ein intensiverer sozialer Austausch und ein Mehr an Begegnung statt (vgl. ebd.), besonders auch durch die gemeinsam genutzten und öffentlich zugänglichen Innenhöfe (vgl. Dürr/Kuhn 2017, 49).

Fazit

Anhand der Fallstudienanalysen konnte festgestellt werden, dass Baugemeinschaften einen positiven Einfluss auf die Entwicklung neuer Stadtquartiere haben und dazu beitragen können, einige ihrer noch bestehenden Defizite abzubauen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen grundsätzlichen positiven Effekten, die dem Konzept Baugemeinschaft inhärent sind, und solchen, die nur unter bestimmten Vorausset-

zungen bestehen. Auch wurden organisatorische und baulich-räumliche Faktoren identifiziert, die diese Effekte begünstigen können. Es muss jedoch eingeräumt werden, dass manche Defizite neuer Stadtquartiere nicht mit Baugemeinschaften behoben werden können und stattdessen andere Maßnahmen nötig sind. Darüber hinaus können bestimmte Maßnahmen auf kommunaler Ebene zur generellen Förderung von Baugemeinschaften beitragen.

Konzept-inhärente Chancen

Der soziale Zusammenhalt innerhalb der Baugemeinschaften ist i.d.R. sehr hoch, da die einzelnen Mitglieder bereits in der Planungsphase intensiven Kontakt hatten. Durch Räume, die informelle Begegnungen ermöglichen, sowie durch die Integration von Gemeinschaftsräumen lässt sich dieser Zusammenhalt noch intensivieren. Zudem strahlen Baugemeinschaften eine gewisse Lebendigkeit aus, die sich durch eine gleichmäßige Verteilung der einzelnen Gruppen auf das ganze Quartier auswirken kann.

Auch identifizieren sich Baugemeinschaftsmitglieder grundsätzlich in hohem Maße mit ihrem Projekt und dem Quartier, da sie von Beginn an eng in den Planungs- und Bauprozess eingebunden sind und ihre eigenen und individuellen Wohnvorstellungen realisieren können. Diese Identifikation kann weiter gestärkt werden, indem besondere Gebäude wieder- oder umgenutzt werden oder indem offene Gemeinschafts- oder Gewerberäume wie etwa Quartierscafés durch die Gruppenmitglieder selbst betrieben werden. Die äußere Individualität des Gebäudes hat allerdings keinen Einfluss darauf, wie sehr sich die Gruppe damit identifiziert. Dies ist lediglich dann der Fall, wenn es sich etwa um eine besonders renommierte Architektur handelt, wie etwa bei den Gebäuden der wagnisART in München.

Mit Baugemeinschaften entstehen baulich vielfältige Quartiere mit angemessener Dichte, die aufgrunddessen auf hohe

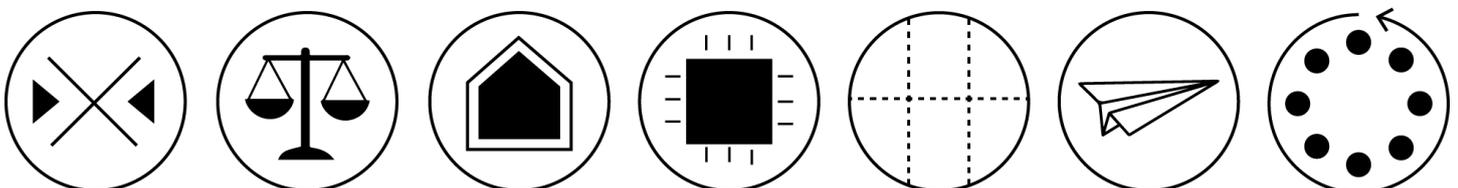


Abbildung: Faktoren zur Unterstützung der generellen Chancen von Baugemeinschaften auf neue Stadtquartiere. Vanessa Ziegler

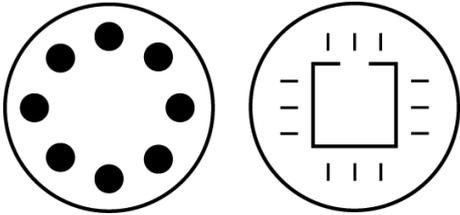


Abbildung: Voraussetzungen zum Bestehen weiterer Chancen. Vanessa Ziegler

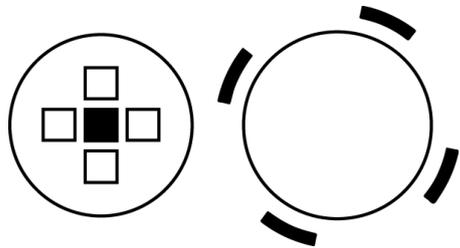


Abbildung: Ergänzende baugemeinschaftsbezogene Maßnahmen. Vanessa Ziegler

Akzeptanz in der Bevölkerung stoßen. Um dies zu fördern, reichen neben einer einheitlichen städtebaulichen Konzeption und einer kleinteiligen Parzellierung grundlegende gestalterische Vorgaben aus. Das Beispiel der Alten Weberei in Tübingen zeigt, wie eine Balance zwischen baulicher Geschlossenheit und individueller Gestaltung erzeugt werden kann. Darüber hinaus lässt sich mit Baugemeinschaften eine kleinteilige Nutzungsmischung erreichen, da sie, anders als klassische Bauträger, nicht zwischen Investitionen in Wohnraum und Gewerbe unterscheiden und entsprechende Funktionen nach Eigenbedarf realisieren.

Generell sind Baugemeinschaften eine sehr engagierte Klientel, die somit zur Partizipation in neuen Stadtquartieren beitragen. Auch wenn festgestellt werden konnte, dass die Gruppengröße insgesamt keinen Einfluss auf das Maß an Engagement hat, ist eine gewisse Mindestanzahl an Aktiven innerhalb der Gruppe nötig, die weitere zum Mitmachen animiert. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, dieses Engagement zu bündeln und zu fördern, etwa durch die Etablierung einer Quartiersgenossenschaft wie der Domagkpark eG

in München. Letztlich ist allerdings von den Bewohnern selbst abhängig, in welchem Maße sie sich im neuen Quartier engagieren. Auch muss bedacht werden, dass durch Einbeziehung einer solch engagierten Gruppe die Gefahr besteht, dass deren Interessen überproportional vertreten sind während andere vernachlässigt werden.

Schließlich kann die Kommune durch Einbindung von Baugemeinschaften relativ unabhängig von großen Bauträgern und Investoren bleiben. Sie kooperiert somit stattdessen mit einer Vielzahl kleinerer Bauherren und kann zudem etwa im Rahmen von Konzeptvergaben Einfluss auf die Ausrichtung der Gruppen nehmen.

Chancen unter bestimmten Voraussetzungen

Andere Effekte von Baugemeinschaften auf neue Stadtquartiere sind an bestimmte Voraussetzungen gebunden. So tragen sie nur dann zur Schaffung günstigen Wohnraums bei, wenn eine entsprechende Organisationsform, wie die der Genossenschaft oder des Vereins, gewählt wird oder wenn Bestandsgebäude genutzt werden. Baugemeinschaften können zudem zum sozialen Zusammenhalt innerhalb des Quartiers beitragen, wenn sie öffentliche Gemeinschafts- oder Freiräume integrieren. Am Beispiel Tübingen konnte außerdem festgestellt werden, dass von Baugemeinschaften, die ein Hofgebäude errichten, nicht grundsätzlich eine Barriere Wirkung ausgeht. Einer solchen kann mit verschiedenen Maßnahmen, wie etwa einem gemeinsamen Hof mehrerer Gruppen bzw. Bauherren und eine gewisse Offenheit für andere Quartiersbewohner, entgegengewirkt werden. Auch das Vermeiden von Zäunen und aneinander angrenzende öffentliche und private Räume tragen dazu bei, sodass die Typologie des Hofes auch zur Förderung des Gemeinschaftslebens im Quartier genutzt werden kann.

Kein direkter Einfluss

Auf einige Defizite neuer Stadtquartiere haben Baugemeinschaften keinen direkten Einfluss. Stattdessen gelten andere organisatorische und städtebauliche Maßnahmen als zweckmäßig, die sich sowohl unter Einbindung von Baugemeinschaften als auch unabhängig davon umsetzen lassen.

Zur sozialen Mischung in neuen Stadtquartieren tragen Baugemeinschaften per se nur geringfügig bei, da sie auch bei intensiverer Etablierung in die kommunale Stadtentwicklung eher für bildungsstärkere Gruppen interessant bleiben. Ein Beitrag zur sozialen Mischung ist eher auf entsprechende Initiativen von Genossenschaften sowie die Integration spezieller Grundrisse, z.B. in Form von Clusterwohnungen, zurückzuführen. Darüber hinaus ist das Maß der sozialen Integration von der Motivation der Gruppe dazu und ihrer Konzeption abhängig. Außerdem wird der soziale Zusammenhalt zwischen Bewohnern des neuen Quartiers und umliegender Nachbarschaften nicht durch das Vorhandensein öffentlicher Gemeinschaftsräume beeinflusst. Vielmehr tragen Angebote und die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie Institutionen wie Schulen, Kitas etc. dazu bei. Darüber hinaus kann eine Vernetzung alteingesessener und neuer Bewohner etwa durch Etablierung eines Runden Tisches entstehen, wie es beispielsweise in Tübingen üblich ist.

Ein barrierefreies und durchlässiges Gebiet lässt sich nicht allein durch Baugemeinschaften realisieren, sondern braucht eine Gestaltung des öffentlichen Raums, die Durchblicke und Durchwegungen sowie sanfte Übergänge zum privaten Raum zulässt und auch dezentrale Spielflächen vorsieht. Darüber hinaus trägt eine Nutzungsmischung im Quartier zur Vermeidung von Barrieren bei.



Abbildung: Kommunale Instrumente zur Unterstützung von Baugemeinschaften. Vanessa Ziegler

Kommunale Instrumente zur Förderung von Baugemeinschaften

Zur Förderung von Baugemeinschaften in der Stadtentwicklung insgesamt stehen der Kommune verschiedene Instrumente zur Verfügung. Die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht stellt einen grundsätzlichen Anreiz für private Bauherren dar, von deren entstehenden Kostenvorteilen auch Baugemeinschaften profitieren können. Ebenso werden im Zuge der Konzeptvergabe, gegenüber der Vergabe nach Höchstpreisgebot, private Bauträger wie Baugemeinschaften bevorzugt. Über entsprechende Kriterien lassen sich darüber hinaus diejenigen Projekte auswählen, die voraussichtlich einen positiven Einfluss auf das Quartier haben. Eine begleitende Institution, z.B. auf kommunaler Ebene, kann darüber hinaus die Initiierung von Baugemeinschaften fördern und sie im Prozess unterstützen.

Anreize zur Errichtung von öffentlichen Gemeinschaftsräumen, durch Baugemeinschaften oder andere Bauträger, lassen sich etwa mittels einer Subventionierung von sogenannten Bonus-Geschossfläche schaffen, wie sie z.B. in München durchgeführt wird. Dabei wird der Preis der Geschossfläche von realisierten Gemeinschaftsräumen vom Grundstückspreis abgezogen. Durch Etablierung von Bauherren-Konsortien können außerdem bereits früh Absprachen über die Größe und Funktion solcher Räume getroffen werden, sodass eine größere Vielfalt entsteht.

Um stadtentwicklungspolitisch bedeutsam zu sein, ist eine kritische Masse von Baugemeinschaften im Stadtgebiet nötig. Dazu kann die Kommune beitragen, indem sie etwa Quoten für die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften festlegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Möglichkeit zur Veräußerung von Grundstücken generell von einer aktiven kommunalen Bodenpolitik abhängig ist.

Autorenangaben

Vanessa Ziegler M.Sc.

Nach dem abgeschlossenen Studium im Bereich der Raumplanung an der TU Dortmund, arbeitet Vanessa Ziegler seit 2019 als wissenschaftliche Mitarbeiterin im Lehrstuhl für Städtebau an der RWTH Aachen sowie im Büro REICHER HAASE ASSOZIETRE in Aachen. Ihre Arbeitsschwerpunkte in Forschung und Lehre sind die Ressourceneffizienz im Quartier, gemeinschaftliche Wohnformen und das städtebauliche Entwerfen.

Literaturverzeichnis

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2007: Neue Stadtquartiere. Bestand und städtebauliche Qualitäten. Vorgehen und Ergebnisse der laufenden Bestandserhebung des BBR zu neuen Stadtquartieren. Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2009: Baugemeinschaft. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. Berlin
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2012: Neue Stadtquartiere. Bestand und städtebauliche Bedeutung. Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014: Neues Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2017: Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität. Abgerufen von <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2017/neue-stadtquartiere/01-start.htm?nn=1837950> (zugegriffen am 30.11.2018)
- Christophersen, Claas u. Zeeb, Norbert 2015: Baugemeinschaften. Die netten Genetifizierer von nebenan. In: Deutschlandfunk Kultur vom 19.01.2015
- Crome, Barbara 2007: Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung, Jg. 2007, H. 4: 211–221
- Dittrich-Wesbuer, Andrea; Entrup, Daniel; Münter, Angelika 2016: Runder Tisch „Entwicklung neuer Stadtquartiere – Ansätze und Erfahrungen in den Niederlanden und in Nordrhein-Westfalen“: Kurzdokumentation. Vorträge beim Runden Tisch am 15.06.2016. Düsseldorf
- Domagkpark o. J. a: Entstehungsgeschichte. Abgerufen von <https://www.domagkpark.de/entstehungsgeschichte.html> (zugegriffen am 20.11.2018)
- DomagkPark o. J. b: DomagkPark Genossenschaft eG. Abgerufen von <https://www.domagkpark.de/genossenschaft.html>
- (zugegriffen am 20.11.2018)
- Dürr, Susanne u. Kuhn, Gerd 2017: Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen - im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung
- Fricke, Axel; Kunert, Michael; Müller, Ursula 2013: Trend in die Stadt. Mit den Bürgern die Stadt entwickeln. In: Bundesverband Baugemeinschaften e.V. u. Landeshauptstadt Stuttgart (Hg.): Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart, 6–13
- Gütschow, Matthias (2011): Nachbarschaft und Gemeinschaft – gruppenübergreifend. In: Kammergruppe Tübingen Architektenkammer Baden-Württemberg u. BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V (Hg.): Planen - bauen - leben. Baugemeinschaften in Tübingen. Tübingen, 62–65
- Hansen, Angela 2013: Hafencity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen. In: Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Landeshauptstadt Stuttgart (Hg.): Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Stuttgart, 36–39
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) 2015: Aktuelle Gebietsentwicklungen in Nordrhein-Westfalen. Ein Beitrag zur Urban Agenda? Unveröffentlichtes Kurzgutachten. Dortmund
- Kasper, Birgit 2015: Gemeinschaftliche Wohnprojekte. Der soziale Aspekt. In: Becker, Annette; Kienbaum, Laura; Ring, Kristien; Cachola Schmal, Peter; Behrens, Tobias (Hg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen, Prozesse, Lösungen = Building and living in communities. Basel: Birkhäuser, 16–21
- Krämer, Stefan u. Kuhn, Gerd 2009: Städte und Baugemeinschaften. Stuttgart: Stiftung Wüstenrot
- Landeshauptstadt München o. J.: Domagkpark - ehemalige Funkkaserne. Abgerufen von <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Funk-Kaserne.html> (zugegriffen am 20.11.2018)
- Mieterverein Dortmund 2019: Wohnprojekte in Hörde: Wir können hier selbst gestalten. In : Mieterforum 15. JG. Nr. 55, 1/2019, 6-7
- Mietshäuser Syndikat 2013: Rücke vor zur Schlossallee. Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften. Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Freiburg Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW
- (MWEBWV NRW) 2011: Baugruppen und Wohngruppenprojekte. Ein Handbuch für Kommunen. Düsseldorf
- Mitbauzentrale München (o. J.): Ziele der Stadt München. Abgerufen von <http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/ziele-der-stadt-muenchen.html> (zugegriffen am 20.11.2018)
- Müller, Hannes 2015: Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument: Ein möglicher Beitrag nachhaltiger Quartiersentwicklung. Wiesbaden: Springer
- Palmer, Boris 2011: Vom Experiment zum Regelfall. In: Kammergruppe Tübingen Architektenkammer Baden-Württemberg u. BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V (Hg.): Planen - bau-en - leben. Baugemeinschaften in Tübingen. Tübingen, 4–5
- Petrin, Julian 2012: Können wir noch lebenswerte Stadtquartiere bauen? Abgerufen von http://bkult.de/de_DE/407.koennen_wir_noch_lebenswerte_stadtquartiere_bauen/420.julian_petrin.contra (zugegriffen am 20.11.2018)
- Reicher, Christa u. Klein, Julia 2017: Nutzungsmischung im Quartier. Vom neuen alten Paradigma der Stadtentwicklung und Planungspraxis. In: Besecke, Anja; Meier, Josiane; Pätzold, Ricarda; Thomaier, Susanne (Hg.): Stadtökonomie - Blickwinkel und Perspektiven. Perspectives on urban economics; a general merchandise store: a brief overview of the accounts for the shopkeeper Dietrich Henckel. Berlin: Universitätsverlag der TU Berlin, 121–127
- Schenk, Leonhard 2013: Stadtbaustein Baugemeinschaft: Rück- und Ausblick. In: Bundesverband Baugemeinschaften e.V. u. Landeshauptstadt Stuttgart (Hg.):

Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Stuttgart, 14–17

Schröder, Axel 2015: Baugemeinschaften. Bezahlbares Wohnen durch staatliche Förderung. In: Deutschlandfunk vom 21.09.2015

Schubert, Dirk 2004: Baugemeinschaften, Wohnprojekte und neue Gruppenbaukulturen in Hamburg. In: Meyhöfer, Dirk u. Schwarz, Ullrich (Hg.): Architektur in Hamburg. Hamburg: Junius, 174–175

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2006: Wohnen in der Berliner Innenstadt. Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen. Berlin: Kulturbuch Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin 2012: IBA Berlin 2020. Kurzüberblick Projektrecherche „Besondere Wohnformen“. Aachen

Simbriger, Angelika 2012: Neue genossenschaftliche Wohnprojekte. Was hat die Stadt davon? Vortrag zur Infoförse am 12. November 2012. o. O.: koelnInstitut iPEK
Soehlke, Cord 2011: Vielfältig, kleinteilig und lebendig. In: Kammergruppe Tübingen Architektenkammer Baden-Württemberg u. BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V (Hg.): Planen - bauen - leben. Baugemeinschaften in Tübingen. Tübingen, 6–9

Stadt Hamburg 2007: Stadtentwicklung in Hamburg-Nord 2007/2008. Hamburg
Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2010: Wohnen in der Stadt. Beispiele von Baugemeinschaften. Hamburg

Stattbau Hamburg 2018: Parkquartier Friedrichsberg, Baugemeinschaft Friedrichsberg. Abgerufen von https://www.stattbau-hamburg.de/index.php/realisierte-wohnprojekte/articles/Baugemeinschaft_Friedrichsberg.html (zugegriffen am 20.11.2018)

Szypulski, Anja 2004: Gemeinsam bauen, gemeinsam Wohnen, Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe. Wiesbaden: Springer

Tenz, Eric M.; Richter, Markus; Walz, Susanne 2013: Gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle im

Wohnungsbau. Berlin

Universitätsstadt Tübingen 2016: Alte Weberei. Abgerufen von <https://www.tuebingen.de/alteweerei#/17324> (zugegriffen am 20.11.2018)

Rechtsquellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017



Foto: Eröffnung Tag des offenen Wohnprojekts, Stadt Aachen

Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Erfahrungen in Aachen

Status Quo

Baugemeinschaften und Wohnprojekte sind in Aachen nichts Unbekanntes. In den letzten zwei Jahrzehnten sind acht Projekte durch Baugemeinschaften geschaffen worden. Bisher fanden diese Projekte als Nischenthema relativ wenig Beachtung. Dabei wurde hier wichtige Pionierarbeit geleistet. Aufgrund der ersten Projekte wurde die Kontaktstelle „neue Wohnformen“ Anfang der 2000er Jahre bei der Stadt Aachen ins Leben gerufen.

Die bisher realisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekte sind ein hervorragendes Fundament für die Weiterentwicklung des Themas: Sie zeigen eine große Bandbreite in Rechtsform, Bewohnerstruktur und Ausprägung der Gemeinschaft. Das zivilgesellschaftliche Engagement einiger Pioniere hat Vorbilder geschaffen und erlebbar gemacht, welche Qualitäten Bauen und Wohnen mit Gemeinsinn hat.

Baugemeinschaften verbinden innovatives Wohnen und eine gute Architektur mit Ge-

meinsinn und neuen Ideen für die gelebte Nachbarschaft, und dies zu geringeren Kosten als beim herkömmlichen Bauen mit Investoren. Sie können Vielfalt ins Quartier bringen, Nutzungsmischung realisieren und damit lebendige, bedarfsorientierte Erdgeschosszonen schaffen. Wenn Nutzerinnen und Nutzer ihr Wohnumfeld gemeinsam planen, entstehen innovative und bedarfsgerechte Lösungen zu Themen wie Mobilität, Freiraum, Energie und Gemeinschaft. Sie können ein Motor für die Quartiersentwicklung sein und Impulse für die Stadtentwicklung setzen. Dies soll auch konkret in Aachener Projekten genutzt werden.

Ende Juni 2019 zeigte der erste „Tag des offenen Wohnprojekts“ in Aachen, dass das Thema Baugemeinschaften viel Interesse weckt und in der Stadtgesellschaft eine hohe Bedeutung erfährt: Mehr als 200 interessierte Bürgerinnen und Bürger informierten sich zu neuen Wohnprojekten, den Angeboten der Stadt und waren interessiert an verschiedenen Fachvorträgen.

Zusätzlich sahen sich noch einmal so viele Besucherinnen und Besucher die bestehenden Projekte vor Ort an. Der Zuspruch zeigt, dass es in der Stadt einen deutlich wachsenden Bedarf gibt.

Die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen hat auch mit den veränderten Strukturen unserer Gesellschaft zu tun. Während sich die traditionellen Formen auflösen, spielen „Wahlfamilien“ und soziale Nachbarschaften eine immer größere Rolle. In einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt fehlen attraktive, bezahlbare Angebote für Familien, Alleinerziehende, Senioreninnen, Senioren und Menschen mit Behinderung, die ihren Wohnbedürfnissen entsprechen.

Neue Wege und Ziele in Aachen

Mit der Gründung der Abteilung „Planung“ im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen wurde das Aufgabenfeld der Wohnbaukoordination 2016 strategisch erweitert und die „Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in

Gemeinschaft“ inhaltlich neu aufgestellt. Ziel ist es, über die Einzelfallberatung hinaus bei der Entwicklung von Bauflächen in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen sowie dem Fachbereich Immobilienmanagement ganzheitlich zu denken.

Baugemeinschaften sollen als anerkannte Marktteilnehmer von Beginn an als Alternative zu Investoren und Projektentwicklern mitgedacht werden, auch weil hier eine steigende Nachfrage zu erkennen ist. Dabei wird der nicht-renditeorientierte Ansatz bewusst als strategisches Instrument in einem angespannten Wohnungsmarkt eingesetzt. Bei der begrenzten Anzahl der Flächen in städtischem Besitz sind Qualität und Nachhaltigkeit heute wichtiger als der Ertrag für ein Grundstück. Bodenpreise sind an manchen Orten ein entscheidender Faktor dafür, ob gute Ideen realisierbar sind. Deshalb ist eine Konzeptvergabe zum Festpreis notwendig. Der Grundsatzbeschluss, städtische Flächen nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, ist ein wichtiger Schritt, der auch nicht-renditeorientierten Baugemeinschaften zugutekommt.

Als weiteres Leitinstrument wird in Aachen aktuell ein neues Handlungskonzeptes Wohnen erarbeitet. Im Rahmen dessen werden auch Leitziele für das „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ entwickelt.

Herausforderungen

Aachen ist eine wachsende Stadt. Derzeit fehlen in Aachen rund 4.500 Wohneinheiten, perspektivisch werden es bis 2035 rund 10.000 sein. Der Wohnungsmarkt ist zunehmend angespannt, was zu Preissteigerungen und zu einem Fortzug in das Umland führt. Vor diesem Hintergrund können Baugemeinschaften ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen Wohnbauentwicklungsstrategie bei der Schaffung von bezahlbarem, bedarfsgerechtem Wohnraum sein.

Baugemeinschaften finden sich nicht ohne Anlass und selten ganz von allein. Hier kann die Stadt Interessierte zusammenbringen und in Kenntnis der verfügbaren Grundstücke oder Baulücken attraktive Angebote für den steigenden Bedarf schaffen. Dazu bedarf es bei der Entwicklung von neuen oder nachzuverdichtenden Quartieren frühzeitiger, strategischer Planung mit integraler, fachbereichsübergreifender Abstimmung. Mit gemeinsam entwickelten Zielen und Instrumenten kann die Qualität wirkungsvoll gesteuert werden. Um die Zielsetzung nach bezahlbarem Wohnraum zu erreichen, muss der geförderte Wohnungsbau als wichtiges Element auch in Baugemeinschaften integriert werden. Diese Anforderung nach Umsetzung einer Quote von mindestens 40 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Baugemeinschaften ist noch eine Heraus-

forderung für die Akteure. Zur Erzielung einer gewünschten Heterogenität und der Mischung der Nutzer in den Projekten ist sie jedoch dringend notwendig.

Klare Rahmenbedingungen und transparente Verfahren werden notwendig sein, um die Akteure nicht zu überfordern und eine erfolgreiche Umsetzung abzusichern. Hierzu hat Ricarda Pätzold (difu) bei der Sozialkonferenz in Aachen am 07.09.2018 zum Thema gemeinschaftliche Wohnformen „Augenmaß für den Trainingszustand der Akteure“ gefordert. Ein stetiges voneinander lernen und miteinander wachsen kann am Ende einen deutlichen Mehrwert für die Stadt und die verschiedenen Akteure bedeuten.

Aktuelle Projekte in Entwicklung

Aktuell entwickelt die Stadt Aachen an zwei Standorten Wohnquartiere, bei denen Baugemeinschaften bereits von Beginn an einbezogen wurden und mitplanen:

In Aachen-Nord im Quartier Burggrafenstraße zwischen der Jülicher Straße und der Kleingartenanlage Wiesental werden Flächen der Stadt Aachen und der gewoge AG gemeinsam entwickelt, um die Qualität des Wohnens und des Städtebaus zu verbessern. Im südlichen Bereich der Burggrafenstraße sind hier Flächen für Baugemeinschaften vorgesehen. Neu an der Quartiersentwicklung ist die frühzei-



Foto: Forum: Vorstellung neuer Projekte, Stadt Aachen

tige Partizipation, bei der die potentiellen Bewohnerinnen und Bewohner an der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes mitwirken. In zwei Ideenwerkstätten wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Wichtige Themen waren hierbei alternative Mobilität, bezahlbarer, benutzerorientierter Wohnraum, Qualität von Freiräumen und ein starker Quartiersgedanke. Das Pilotprojekt für alternative Mobilität entstand weit vor Inkrafttreten der neuen Stellplatzsatzung Anfang 2019, die erstmals Carsharing im Stellplatznachweis berücksichtigt. Eine Fläche am Eingang des Quartiers soll eine reduzierte Anzahl von Kfz-Stellplätzen bündeln und gleichzeitig den Bewohnern Zugang zu Sharingstationen für Auto und Rad sowie einer Paketstation bieten. Das Ergebnis ist mehr Aufenthaltsqualität im Quartier.

Im Projekt Branderhof wird versucht, Nachbarschaft neu zu denken und damit auf die sozio-demografischen Herausforderungen im Quartier frühzeitig zu reagieren. Auf dem Gelände des ehemaligen Reiterhofs am Branderhofer Weg soll ein Modellprojekt der nachhaltigen Stadtentwicklung realisiert werden, bei dem das Wohnen, Wohnumfeld und Quartier in einem engen Zusammenhang geplant werden.

Die Idee zu diesem innovativen Quartiersprojekt entstand durch eine Initiative

von engagierten Bürgern: Die denkmalgeschützte Hofanlage soll langfristig als identitätsstiftendes Bauwerk für das Quartier erhalten werden und als lebendiges Zentrum der Nachbarschaft im Quartier fungieren. In einem Scheunenteil wurde eine Kita untergebracht. Die umliegenden Grundstücke sollen als Erbbaurecht an Baugemeinschaften vergeben werden, die sich maßgeblich in der Nachbarschaft engagieren. Das Projekt soll über das Städ-

tebauförderprogramm „Initiative ergreifen“ des Landes NRW gefördert werden.

Der städtebauliche Entwurf wurde gemeinsam mit interessierten Baugemeinschaften in einem partizipativen Werkstattverfahren entwickelt. Auf Grundlage des erarbeiteten Entwurfes wird derzeit ein Bebauungsplan für ca. 60 bis 70 Wohneinheiten aufgestellt. Fünf Baugruppen haben gemeinsam die Idee einer Siedlungsgemeinschaft einge-

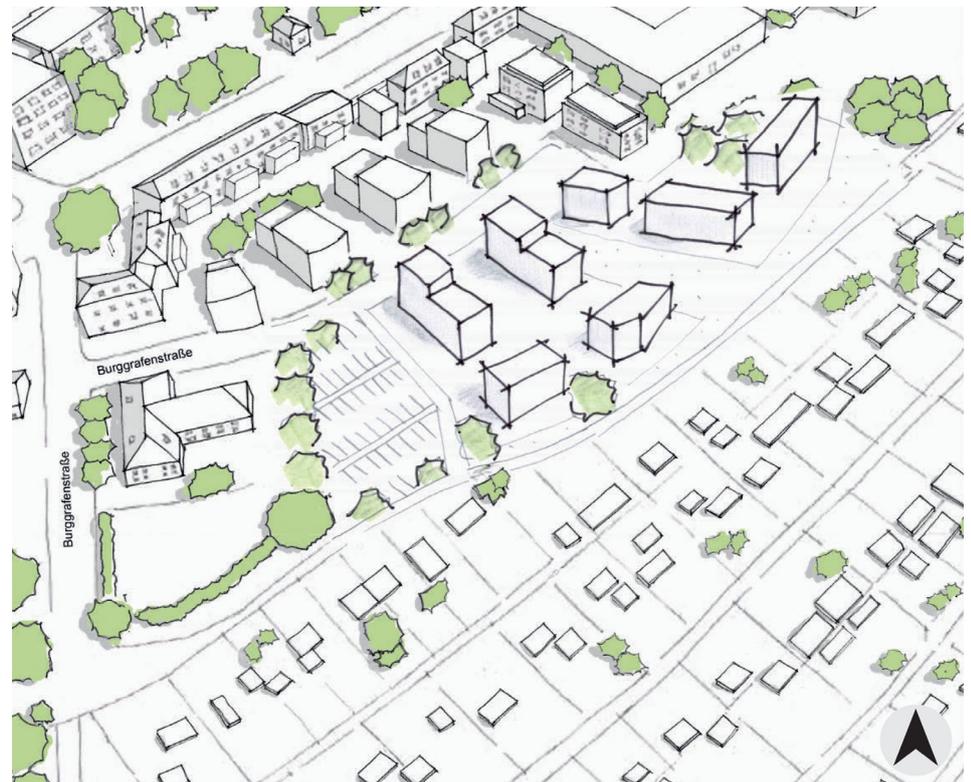


Abbildung: Konzeptskizze Quartier Burggrafenstraße, Stadt Aachen



Foto: Auftakt Werkstattverfahren Burggrafenstraße, Stadt Aachen



Foto: Wohnsinn Altbau. Andreas Herrmann, Stadt Aachen



Foto: Zusammenhaus. Andreas Herrmann, Stadt Aachen

bracht. Mit Begleitung der Koordinationsstelle soll ein gemeinsames Trägerkonzept entwickelt werden, das Quartiersthemen wie Angebote im Viertel, Energie- und Mobilitätskonzepte, öffentlich geförderter Wohnungsbau und gemeinsame Freiflächen zusammen erarbeitet.

Instrumente

Mit der Koordinationsstelle „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ verfügt die Stadt Aachen über eine Fachstelle, die als Lotse und Impulsgeber zum Thema fungiert. Sie unterstützt Projektinitiativen und Interessierte auf dem Weg zur Projektrealisierung. Gleichzeitig übernimmt sie auch die Rolle eines Anwalts für das Thema. Sie versucht die Akteursgruppe Baugemeinschaften als neues Element in der Wohnraum- und Stadtentwicklung zu etablieren: „faire Chancen für Ideen statt Kapital“ ist der Auftrag.

Konzeptverfahren sind dabei ein wichtiges Instrument, um den Zugang zu Grundstücken zu erlangen und Augenhöhe unter den beteiligten Akteuren herzustellen. Dieses Instrument befindet sich in Aachen in der Entwicklung. Neben der reinen Vergabeentscheidung sollte das Instrument auch für die Qualitätskontrolle bei der Umsetzung genutzt werden. Dies kann in einer Kombination aus Vergabe und einem durch Beratung begleiteten Anhandgabeprozess erfolgen. So könnte mit niederschweligen Zulassungskriterien guten Ideen eine Chance eröffnet werden und begleitet ohne große Abstriche in die

Realisierung geführt werden. Dabei kann mit einem klaren Zeitrahmen, der für eine effiziente Projektabwicklung sorgt, ein wichtiger Beitrag zur Professionalisierung und zur Beschleunigung – im Gegensatz zu bisherigen Projekten – geleistet werden. Unbedingt notwendig sind allerdings entsprechend engagierte Fachleute für Planung, Projektsteuerung und Moderation. Bei der Suche nach Grundstücken sollten neue Projekte immer auch Bestandsgebäude und deren Umnutzung in den Blick nehmen, um an einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Transformation der Stadt mitzuwirken. Es ist eine gute Chance, das Wohnen wieder mehr in die Innenstadt zu bringen. Die größte Schwierigkeit ist derzeit noch der Zugang zu nutzbaren Objekten. Eigentümer von durchaus geeigneten, aber größeren Objekten – etwa ehemalige Grundschulen, zu kleine Klinikgebäude, funktionslose Kaufhäuser oder Bürogebäude – kennen die neue Form der Entwicklung von Baugemeinschaftsmo- dellen nicht. Dadurch bleibt ein Denken in diese Richtung aus.

Fazit

Die Vorzüge von Baugemeinschaften sind klar erkennbar und haben sich in vielen Städten als Erfolgsmodelle bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen in der Stadt- und Wohnraumentwicklung bewährt. Es gilt, die Baugemeinschaften als Akteursgruppe in der Stadtentwicklung ernst zu nehmen und bei Projekten der Gebiets- und Immobilienentwicklungen von Beginn an als Baustein mitzudenken.

Sie benötigen transparenten Zugang zu Grundstücken und Immobilien mit klar strukturierten Vergabe- und Entwicklungsbedingungen.

Um Baugemeinschaften im größeren Maße für eine bedarfsgerechte Stadtentwicklung zu nutzen, braucht es einen offenen Dialog in der Stadtgesellschaft. Hier könnten auch die Hochschulen eine wichtige Rolle einnehmen, um das Thema und die möglichen Erfolge bekannter zu machen. Eine Stadt wie Aachen mit der RWTH und weiteren Hochschulen hat viel Innovationsgeist, der sich sicherlich noch stärker auf die Baukultur übertragen lässt. Baugemeinschaften können Motor für Innovationen im Wohnungsbau oder im Quartier sein, wenn Sie den richtigen Gestaltungswillen mitbringen. Neue Ideen und weitere Impulse hierfür könnten auch studentische Arbeiten zu den Themen neue Wohnkonzepte, alternative Mobilität und gemeinwohlorientierte Quartiersideen bringen und damit auch noch mehr die jüngere Generation für Wohnprojekte begeistern.

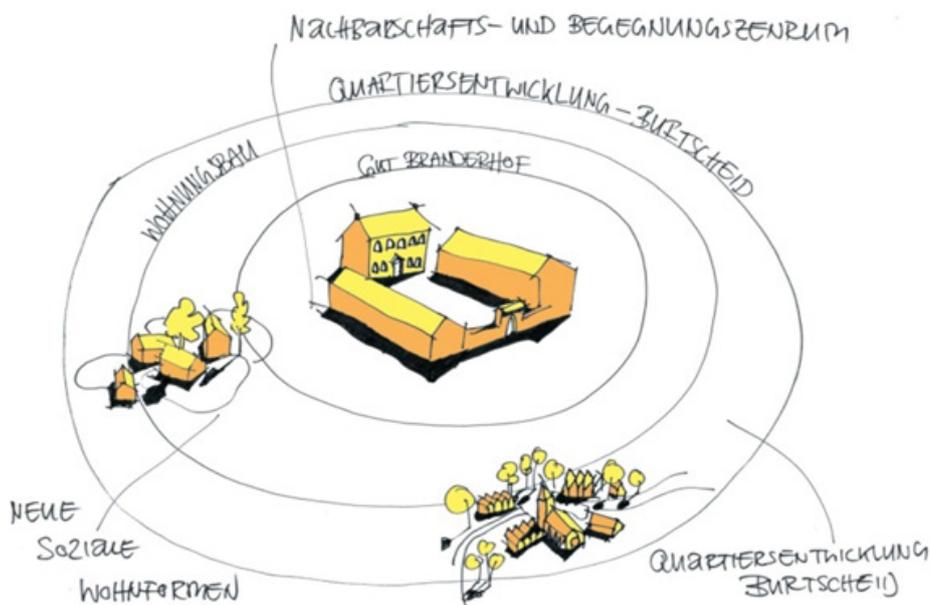


Abbildung: Skizze ©Elias Schley, startklar a+b GmbH

Autorenangaben

Claudia Bosseler M.Sc.

Claudia Bosseler, Architektin und M. Sc. Städtebau, Leiterin der Koordinationsstelle „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ der Stadt Aachen, berät in Aachen zum Thema „gemeinschaftliche Wohnprojekte“ und vertritt die Themenstellung „Baugemeinschaften“ innerhalb der Verwaltung. Mehr Infos unter: www.aachen.de/gemeinsambauen





Foto: PatchWorkHaus, genossenschaftliches Wohnprojekt
Andreas Herrmann, Stadt Aachen

Praxisbeispiel Urban Design

Baugemeinschaften als Baustein des HSP-Areals in Dortmund

Städtebauliche Ziele des Entwurfs

Das ehemalige Werksgelände der Hoesch Spundwand und Profil GmbH liegt seit 2015 brach und soll künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus wird die Fläche einer der zentralen Bereiche im Rahmen der IGA 2027 in der Metropole Ruhr sein.

Anhand einer städtebaulichen Konzeption für einen Ausschnitt des HSP-Areals in Dortmund wird dargestellt, wie Baugemeinschaften in die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers integriert werden können, sodass ein Mehrwert für das Quartier und darüber hinaus entsteht. Dabei wurden besonders die noch bestehenden Defizite neuer Stadtquartiere in den Blick genommen und entsprechend als Ziele formuliert:

- Günstigen Wohnraum schaffen
- Soziale Kohäsion in Quartier und Umfeld unterstützen
- Soziale Mischung erzeugen
- Zusammenwachsen von Quartieren ermöglichen und Barrieren vermeiden
- Kleinteiligkeit, Urbanität und Lebendigkeit entwickeln
- Mitwirkung, Identifikation und Akzeptanz fördern.

Analyse des Plangebiets

Für die konzeptionelle Arbeit wurde ein Teilbereich des HSP-Areals in den Blick genommen, der besonders für Wohnnutzungen geeignet ist (s. Abb. unten). Die

übrigen nördlichen und östlichen Bereiche werden dementsprechend aufgrund ihrer Nähe zu industrieller und gewerblicher Nutzung sowie den damit verbundenen Emissionen nicht weiter betrachtet.

Das Plangebiet liegt sehr zentral in der westlichen Dortmunder Innenstadt und ist verkehrlich und infrastrukturell gut angebunden. Südlich verläuft die Rheinische Straße sowie die Stadtbahntrasse mit mehreren Haltepunkten. Nahversorgungseinrichtungen, Schulen und Kitas sind ebenfalls gut erreichbar. Die Emscher, die im westlichen Bereich direkt an das Plangebiet angrenzt, stellt ein besonderes Potential für die Naherholung dar. Innerhalb der Fläche befinden sich mehrere erhaltenswerte Gebäude, wie etwa das sogenannte Emscherschlösschen. Einige alte Industriehallen, wie etwa die sogenannte Grüne Halle, entfalten jedoch auch eine große Barrierewirkung, die einem direkten Anschluss an umliegende Bestandsquartiere entgegensteht.

Konzeption

Die Konzeption gibt sowohl städtebauliche als auch quartiersorganisatorische Empfehlungen zur Integration von Baugemeinschaften als Baustein des HSP-Areals. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum allgemeinen Umgang der Stadt Dortmund mit Baugemeinschaften vorgeschlagen.

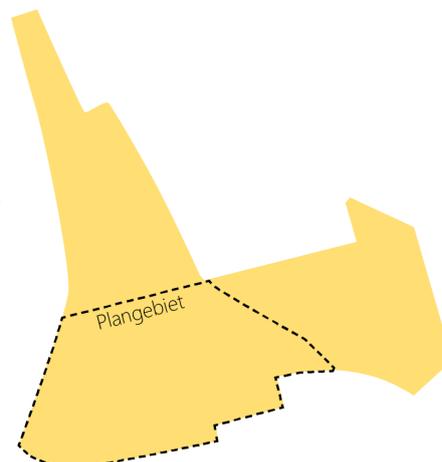
Drei Planungsprinzipien bilden den Rahmen des städtebaulichen Konzepts:

- Gleichmäßige Verteilung von Baugemeinschaften über das Quartier
- Nach Norden und Nord-Westen abnehmende Dichte
- Gewerbliche Nutzungen entlang von zentralen Achsen und Plätzen.

Rahmenplanung

Im Norden und Osten wird die von der Stadt Dortmund vorgesehene gewerbliche und industrielle Nutzung aufgegriffen. Als Pufferzone ist im Norden eine breite Grünfläche vorgesehen, die sich nach Westen als Freizeitband zur Emscher fortsetzt. Diese gilt als besonderes Potential und ermöglicht die Schaffung zentraler Freiraum- und Naherholungsqualitäten. Mittels zweier grüner Finger werden die Grünstrukturen im Quartier fortgesetzt. Die identitätsstiftende Funktion der Emscher wird zusätzlich auch innerhalb des Quartiers mithilfe von Wasserelementen aufgegriffen. Abnehmende bauliche Dichten werden eingesetzt, um ein Anknüpfen an die bestehende Blockrandbebauung entlang der Rheinischen Straße sowie eine Einbettung in den Freiraum entlang der Emscher zu ermöglichen. Einige bestehende und identitätsprägende Bauten sollen erhalten und neuen, gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. So kann das Emscherschlösschen zukünftig als Markthalle ein zentraler Treffpunkt für Bewohner des neuen Quartiers sowie angrenzender Bereiche sein. Die Feldherrnhalle bildet als Scharnier den Auftakt am westlichen Quartierseingang und eignet sich daher für eine gemeinschaftliche Nutzung. Ebenso kann die alte Dreherei auf der gegenüberliegenden Seite künftig als Veranstaltungshalle genutzt werden. Geplant ist, den bestehenden Union Gewerbehof in ähnlicher Baustruktur zu ergänzen. Hingegen soll die grüne Halle, die eine erhebliche Barriere zum Unionviertel darstellt, rückgebaut werden.

Der Rahmenplan sieht zwei zentrale Ost-West und Nord-Süd-Achsen vor, die das Gebiet gliedern und wichtige Verbindungen in das räumliche Umfeld schaffen. Diese und weitere der Erschließung dienende Straßen sind mit dem Auto befahrbar;



Abbildungen: Lage des HSP-Areals und des Plangebiets im Dortmunder Stadtgebiet. Vanessa Ziegler

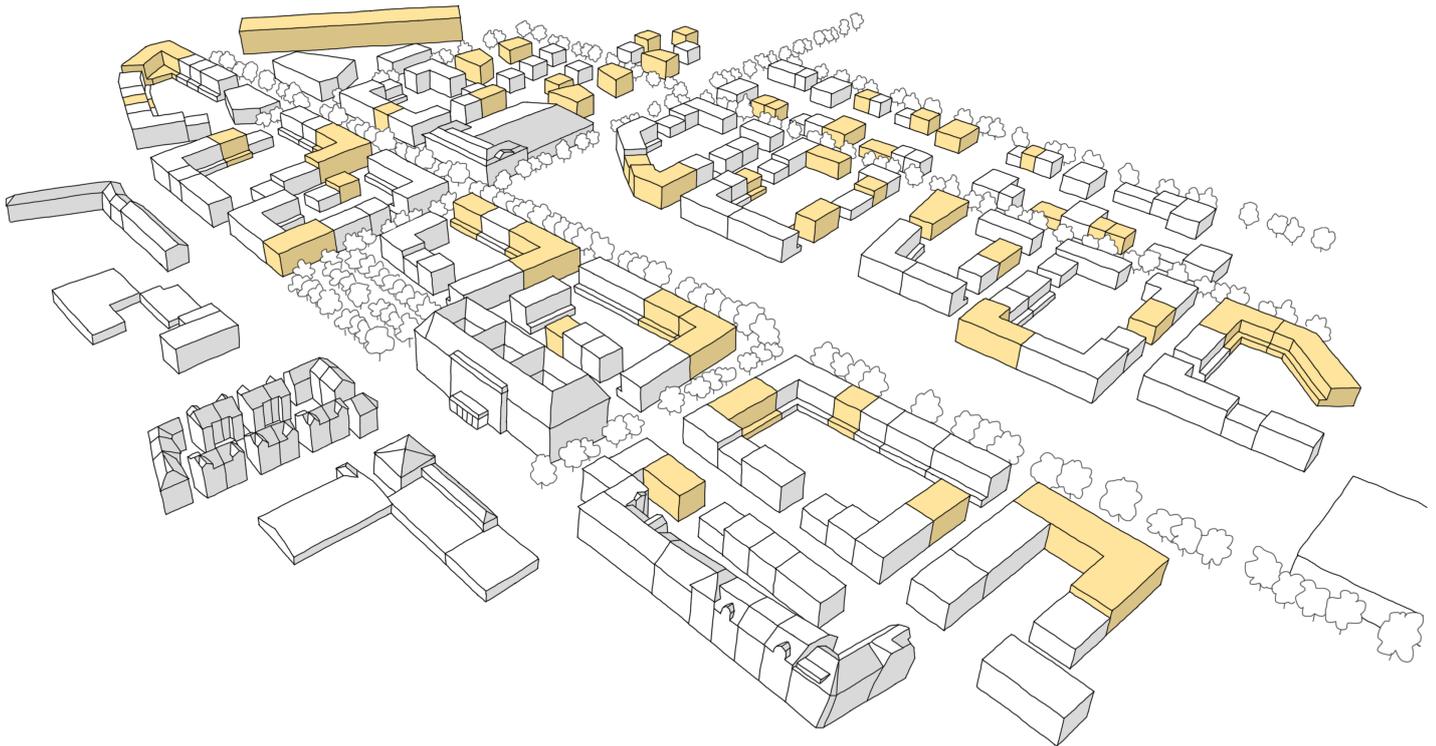


Abbildung: Gleichmäßige Verteilung von Baugemeinschaften über das Plangebiet. Vanessa Ziegler

Im nördlichen Bereich ist, in Anlehnung an die Bebauung des Münchner Domagk-parks, eine reihenähnliche und ebenfalls durchlässige Typologie vorgesehen. Dieser lineare Wohnpark besteht aus Reihen- und Einzelbaukörpern und wird von den angrenzenden Straßen erschlossen.

Zentrales Element ist eine rückwärtige Freiraumstruktur, die an vielen Stellen von außen zugänglich ist und öffentlichen Charakter hat. Integrierte Spielflächen dienen als Treffpunkte, auch für Besucher von außerhalb. Darüber hinaus wird mit einem blauen Band das Potential der nahegelegenen Emscher aufgegriffen. Öffentliche und private Bereiche grenzen direkt aneinander und sind lediglich durch niedrigwüchsige Vegetation getrennt, sodass Offenheit und Lebendigkeit entstehen.

Die geringste bauliche Dichte weist die geplante Cluster-Bebauung im nord-westlichen Gebietsteil auf, die sich zur Emscher öffnet. Dabei handelt es sich überwiegend um homogene Einzelbaukörper, die an markanten Stellen mit Solitären ergänzt werden. Die Gebäude gruppieren sich jeweils um einen kleinen gemeinsamen Platz, der als Erschließung der Wohnungen dient und Begegnungen ermöglicht. Gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen sind in den Solitärgebäuden an den Ecken angeordnet und nach außen orientiert. Darüber hinaus sieht die Konzeption Clusterwohnungen vor, die sich besonders für kleine und niedrigverdienende Haushalte eignen und mit einem gemeinsamen Wohnbereich eine neue Form gemeinschaftlichen Zusammenlebens repräsentieren.

Quartiersorganisatorische und kommunale Empfehlungen

Herausforderungen im Umgang mit privatem Investor

Aufgrund dessen, dass sich das HSP-Areal nicht im Eigentum der Stadt Dortmund, sondern der privaten Thelen Holding GmbH gehört, stellt sich die Ausgangslage zur Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften schwieriger dar, als es üblicherweise, wie etwa auch in den untersuchten Quartieren, der Fall ist. Die Baugemeinschaften können somit nicht einfach kommunalen Baugrund erwerben, sondern es müssen alternative und kooperative Lösungen gefunden werden.

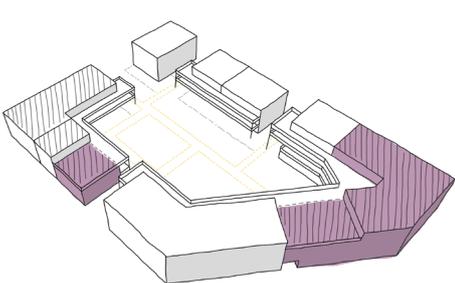


Abbildung: Typologie „Durchlässige Höfe“. Vanessa Ziegler

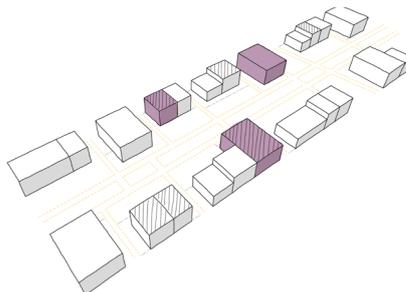


Abbildung: Typologie „Linearer Park“. Vanessa Ziegler

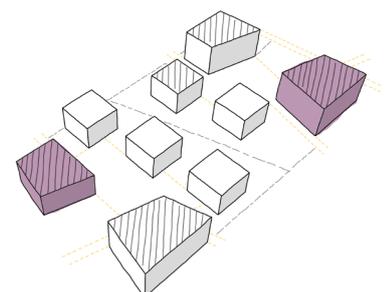


Abbildung: Typologie „Cluster“. Vanessa Ziegler



Abbildung: Vertiefungsausschnitt. Vanessa Ziegler

Wie am Beispiel des Alten Güterbahnhofs in Tübingen kann die Stadt Dortmund versuchen, den Eigentümer zum Verkauf einiger Flächen zu bewegen und mithilfe städtebaulicher Verträge regeln, dass sie selbst die Konzeptvergaben durchführen darf. Im Gegenzug könnten die privaten Baugemeinschaften zur Errichtung gemeinschaftlicher Infrastrukturen, wie z.B. Gemeinschaftsräumen für das Quartier oder der Integration sozialer Einrichtungen, verpflichtet werden.

Sollte dies nicht möglich sein, zumal die Veräußerung von Grundstücken der Unternehmensstrategie des Investors widerspricht (vgl. Karl 2018), könnten alternativ Erbbaurechte an Baugemeinschaften vergeben werden. Somit würden die Grundstücke weiterhin der Thelen Gruppe gehören, die Baugemeinschaften könnten jedoch, unter Zahlung von Erbbauzins und Miete, ihre Wohnimmobilien darauf errichten. Auch könnte eine Investorenlösung angestrebt werden, die in NRW generell weit verbreitet ist. Mit dieser würde Thelen die Wohngebäude der privaten Gruppen nach ihren Vorstellungen realisieren und anschließend die Mieteinnahmen erhalten.

Institutionen im neuen Quartier

Um eine grundsätzliche Akzeptanz der Planungen zu erreichen, wird empfohlen, einen Runden Tisch aus alteingesessener und neuer Bewohnerschaft zu etablieren. Dieser wäre in wesentliche Entscheidungen, wie etwa die Auswahl von Baugemeinschaften anhand bestimmter Kriterien,

einzubinden. Dadurch kann eine enge und langfristige Vernetzung mit der Kommunalverwaltung gewährleistet werden, über die sich Anregungen und Probleme auf kurzen Wegen thematisieren lassen.

Die Initiierung von Baugemeinschaften sollte auch unter Einbeziehung von ansässigen Genossenschaften, wie etwa dem Spar- und Bauverein, gefördert werden. Dazu gilt es diese explizit anzusprechen und das Errichten von Mietshäusern für Baugemeinschaften zu unterstützen. Sobald Grundstücke und Erbbaurechte vergeben sind, bietet es sich an, ein Konsortium aus Baugemeinschaften, Genossenschaften, der Thelen Gruppe und weiteren Bauherren zu gründen. Damit können Absprachen etwa über die zu errichtenden gemeinschaftlichen Räume getroffen werden, sodass Angebote sich ergänzen und eine größere Vielfalt entstehen kann. Zudem wird empfohlen, eine übergeordnete Institution wie eine Quartiersgenossenschaft, etwa aus bestehenden Genossenschaften und Baugemeinschaften, zu etablieren, die das gesamte Quartier überblickt und einzelne Akteure miteinander vernetzt. Eine solche könnte als Non-Profit-Organisation eine Plattform für die Entstehung von Netzwerken bilden, Impulse für bürgerschaftliches Engagement geben und Initiativen aus der Bewohnerschaft unterstützen. Auch können Gemeinschaftseinrichtungen der Baugemeinschaften und anderer Träger

darüber koordiniert werden.

Kommunale Instrumente

Die Stadt Dortmund kann Baugemeinschaften insgesamt unterstützen, indem sie Informationsangebote ausweitet und etwa den bereits jährlich stattfindenden Tag des offenen Wohnprojektes stärker bewirbt. Darüber hinaus wird empfohlen, die Servicestelle anders wohnen – anders leben der Stadt Dortmund in den Geschäftsbereich Stadtentwicklung zu integrieren, sodass, ähnlich wie in Tübingen, eine Querschnittsabteilung entsteht und Baugemeinschaften bei großen Neubauprojekten von Beginn an mitgedacht werden können. Diese Abteilung kann den Gruppen auch langfristig als begleitende Institution zur Verfügung stehen und sich regelmäßig etwa mit dem Runden Tisch austauschen.

Zudem kann die Stadt Dortmund Baugemeinschaften die Grundstückssuche erleichtern, indem sie eine Quote für die Vergabe kommunaler Flächen einführt. Diese sollten dann zu Festpreisen und über Konzeptvergaben veräußert werden. Entsprechende Vergabekriterien wären kommunalpolitisch abzustimmen und für jedes größere Projekt der Quartiersentwicklung zu gewichten. Um Anreize zur Errichtung öffentlicher Gemeinschaftsräume zu geben, wird eine Subventionierung sogenannte Bonus-Geschossfläche vorgeschlagen.

Exkurse

Gewerbebaugruppen

Neben klassischen Baugemeinschaften und denen mit Wohn- oder Mischfunktion gibt es außerdem solche, die ausschließlich zu gewerblicher Nutzung realisiert werden. Diese sog. „Gewerbebaugruppen“ (Redl 2017) sind allerdings noch längst nicht so weit verbreitet wie das Konzept der klassischen Baugemeinschaften und -gruppen. Die Idee dahinter ist jedoch die Gleiche: Es wird eine Solidargemeinschaft gebildet, die den Planungsprozess gemeinsam durchführt und die das fertige Gebäude anschließend selbst nutzt (vgl. Handwerkerhof Ottensen 2018). Als Beispiele können das Projekt frizz23 in Berlin oder der Handwerkerhof Ottensen in Hamburg gelten. Dort finden sich vielfältige Formen von Gewerbe, etwa Tischler oder

Lautenbauer, aber auch Finanzdienstleister und Rechtsberatungen (vgl. ebd.).

Durch Gewerbebaugruppen können individuelle Räume und Synergien entstehen (vgl. Redl 2017). Grund für ihre Entstehung sind auch die hohen Mietpreise, vor allem in stark nachgefragten Lagen, die besonders für Start-ups oft nicht leistbar sind (vgl. ebd.). Schwierigkeiten in der Umsetzung bestehen bisher noch in der Finanzierung, da die Gewerbebaugruppen meist nur schwer an Bankkredite kommen (vgl. ebd.). Eine Lösung dazu könnte das Mietshäuser Syndikat sein, dem sich etwa auch der Handwerkerhof Ottensen angeschlossen hat (vgl. Handwerkerhof Ottensen 2018).

Genossenschaftsprojekt wagnisART

Die wagnisART ist ein Wohnprojekt der wagnis eG, mit dem Ziel, Kunst und Kultur mit gemeinschaftlichem Wohnen und kreativem Arbeiten zu verbinden (vgl. Dürr/Kuhn 2017, 92). Dabei hat die Genossenschaft explizit einen partizipativen Planungsprozess initiiert und nach Interessenten gesucht, die aktiv und in Eigeninitiative selbst genutzten Wohnraum schaffen wollten (vgl. ebd.). Auch wurden, dem genossenschaftlichen Selbstverständnis entsprechend, nicht nur freifinanzierte Wohnungen, sondern auch solche im sog. München-Modell und mit einkommensorientierter Förderung realisiert (vgl. ebd.).

Eine weitere Besonderheit des Projekts sind die sog. Clusterwohnungen, von denen in der wagnisART acht realisiert wurden und die 30 % der gesamten Wohnfläche einnehmen. Diese sind teils frei finanziert und teils öffentlich gefördert. In einem solchen Cluster ist Platz für fünf bis zehn Bewohner in eigenständigen Ein- bis Dreipersonenapartments. Diese verfügen jeweils über eigene kleine Sanitär- und Kochbereiche. Ein Cluster teilt sich zudem einen gemeinsamen Wohnbereich, in dem alltägliche Begegnungen stattfinden können. (vgl. ebd., 94)

Der Planungsprozess wurde gemeinsam mit Architekten und den künftigen Bewohnern durchgeführt (vgl. ebd., 93). Im Rahmen dessen sind fünf polygonale, über Brücken miteinander verbundene Solitäre entstanden, die zwei Höfe formen (vgl. Wagnis o. J.). Diese Typologie ist eine Antwort auf die Grundfrage, wie individuelle Einzelwohnungen im Sinne der Gemeinwohriorientierung zu einem Komplex verbunden werden sollten (vgl. Dürr/Kuhn 2017, 93). Wichtig war dabei neben der Schaffung projektinterner „Nischen und Plätze“ (ebd., 92) auch die Öffnung zur Nachbarschaft als ‚Scharnier‘ (vgl. Wagnis o. J.). Zu diesem Zweck wurden zahlreiche gemeinschaftliche Räume und Infrastrukturen, wie etwa Ateliers, Büros, Cafés,

Werkstätten, Proberäume und ein Veranstaltungsraum eingeplant (vgl. ebd.). Einige dieser Gemeinschaftsorte werden über den Innenhof erschlossen (vgl. Dürr/Kuhn 2017, 93). Die Dachflächen mit Brücken, Terrassen und Gärten sind jedoch als Rückzugsräume den Bewohnern vorbehalten (vgl. Wagnis o. J.).

Ankernutzer

Das in der Alten Weberei eingesetzte Konzept der Ankernutzer wurde zuvor bereits in der Realisierung des Mühlenviertels angewandt (vgl. Krämer/Kuhn 2009, 212) und wird mittlerweile auch auf andere Gemeinden übertragen.

Dabei übernehmen die Ankernutzer, die sowohl Baugemeinschaften als auch Bauträger sein können, Verantwortung für verschiedene Querschnittsaufgaben (vgl. Gauggel/Gütschow 2017, 4) und bereiten Themen vor, die später gemeinsam mit den Anliegerprojekten weiterentwickelt werden (vgl. Gütschow 2011, 65). Somit schafft der Ankernutzer die räumlichen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen für den weiteren Realisierungsprozess (vgl. ebd.). Zu seinen Aufgaben zählt die Erarbeitung von Konzepten für Tiefgarage und Innenhof, sowohl in räumlicher und gestalterischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht, wie etwa die Kostenkalkulation (vgl. ebd.). In der Regel integriert der



Foto: Handwerkerhof Ottensen. Maas 2018

Ankernutzer auch die Tiefgarageneinfahrt für den Baublock (vgl. Gauggel/Gütschow 2017, 7). Darüber hinaus steuert und moderiert er den gemeinsamen Planungsprozess von Tiefgarage und Innenhof und ist dafür verantwortlich, andere Akteure wie Architekten und Ingenieure, aber auch die anderen zukünftigen Bewohner des Baublocks, darin einzubinden (vgl. ebd., 24–26).

Der Ankernutzer ist außerdem zentraler Ansprechpartner für weitere organisatorische und planerische Themen (vgl. ebd., 26).

Die Ankernutzer erhalten somit früher als die Anliegerprojekte ihre Grundstücksoptionen (vgl. ebd., 19). Auch bekommen sie meist größere Parzellen (vgl. Bundesverband Baugemeinschaften e.V./Landeshauptstadt Stuttgart 2013, 89). Damit einher gehen jedoch auch eine Reihe von Verpflichtungen und Verantwortungen, die nur gering vergütet werden und ein hohes Maß an Erfahrung erfordern (vgl. ebd.).

Daher gibt es für die Ankernutzerparzellen deutlich weniger Bewerbungen als für die üblichen Grundstücke und die Stadt wählt nur sehr erfahrene Architekten und Baubetreuer aus (vgl. ebd.). Im Zuge dessen soll in den folgenden Projekten überprüft werden, ob das Modell der Ankernutzer einer Modifikation bedarf und wie die Verantwortungen und Zuständigkeiten auf eine größere Zahl von Akteuren verteilt werden können (vgl. Soehlke 2016, 13).

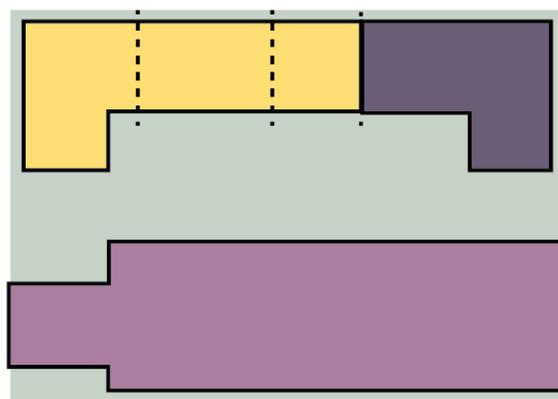
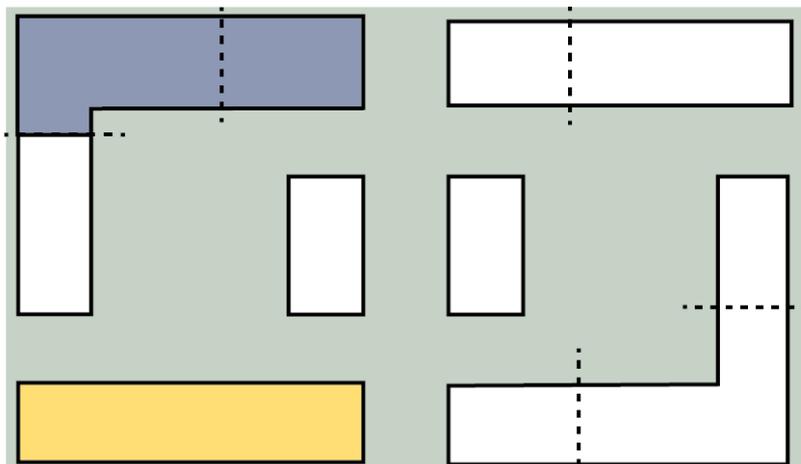
Alter Güterbahnhof Tübingen: Kooperation mit privatem Investor

Auf dem ehemaligen Güterbahnhof in Tübingen entsteht auf ca. 10 ha Bauland bis 2020 ein neues Stadtquartier mit rund 570 Wohnungen (vgl. Universitätsstadt Tübingen o. J.). Dieses wird gemeinsam von der Stadt Tübingen und dem Eigentümer der Fläche, der Firma Aurelis, entwickelt und ist das erste Quartier, in dem das Tübinger Modell für Stadtentwicklung mit einem externen Projektentwickler und auf fremden Grundstücken umgesetzt wird (vgl. Götz 2018). Üblicherweise kauft die Stadt die Grundstücke und entwickelt sie eigenständig und kleinteilig, wobei Baugruppen und -gemeinschaften dabei grundsätzlich eine zentrale Rolle spielen (vgl. ebd.).

Um sicherzustellen, dass auf den Flächen der Aurelis auch Baugemeinschaften zum Zuge kommen können, wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der WIT und dem Entwickler geschlossen, mit dem die kommunale Gesellschaft einen Teil der Grundstücksvermarktung übernommen hat (vgl. Soehlke 2016, 17). Entsprechend wurde ein Viertel der Flächen kleinteilig und über das kommunale Konzeptvergabeverfahren vergeben. Somit entstehen überwiegend gemischte Höfe und Innenhof-Gemeinschaften aus Projekten des Bauträgers, der Stadt sowie privaten Baugemeinschaften. Darüber hinaus verpflichtete der Vertrag den Eigentümer u.a. zur Herstellung und Kostentragung für Erschließung und Freiflächengestaltung sowie zur Vorhaltung für Flächen für sozialen Wohnungsbau (vgl. Universitätsstadt Tübingen 2016, 9 f.).

Auffällig ist, dass die vom Bauträger entwickelten freifinanzierten Wohnungen grundsätzlich teurer sind als andere (vgl. Götz 2018). Hingegen verfolgen die Baugemeinschaften, denen die WIT Grundstücksoptionen zugesichert hat, insgesamt sehr inklusive Ansätze. Es entstehen z.B.

Wohngruppen für Geflüchtete sowie eine Demenz-WG innerhalb von Baugemeinschaften und es werden projektintern Behindertenwohnungen an die Organisation Lebenshilfe vermietet (vgl. ebd.).



Literaturverzeichnis

Bundesverband Baugemeinschaften e.V. u. Landeshauptstadt Stuttgart 2013: Dokumentation der Diskussion im Expertenhearing „Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart“. In: Bundesverband Baugemeinschaften e.V. u. Landeshauptstadt Stuttgart (Hg.): Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Stuttgart, 76–97

Dürr, Susanne u. Kuhn, Gerd 2017: Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen - im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung

Guggel, Thomas u. Gütschow, Matthias 2017: Ankernutzer. Informationsveranstaltung und Rückfragekolloquium. Vortrag am 01.07.2017. Kirchheim unter Teck

Götz, Uschi 2018: Neues Stadtquartier in Tübingen. Gemeinsam bauen und leben. In: Deutschlandfunk Kultur vom 19.09.2018

Gütschow, Matthias (2011): Nachbarschaft und Gemeinschaft – gruppenübergreifend. In: Kammergruppe Tübingen Architektenkammer Baden-Württemberg u. BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V (Hg.): Planen - bauen - leben. Baugemeinschaften in Tübingen. Tübingen, 62–65

Handwerkerhof Ottensen 2018: Willkommen im Handwerkerhof Ottensen. Abgerufen von <http://www.handwerkerhof-ottensen.de/> (zugegriffen am 20.11.2018)

Holm, Andrej 2010: Berlin. Baugruppen mit Gentrification-Garantie. In: Gentrification Blog vom 18.09.2010

Karl, Thorsten 2018: Die Bagger für Essen 51 sind angerollt. In: Immobilien-Zeitung vom 11.01.2018. Essen

Redl, Bernadette 2017: Gemeinschaftliches Bauen. Gewerbebaugruppen aus der Nische herausholen. In: derStandard vom 18.09.2017

Soehlke, Cord 2016: Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen. In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. u. Bundesvereinigung (Hg.): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Hannover, 4–18

Tenz, Eric M.; Richter, Markus; Walz, Susanne 2013: Gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle im Wohnungsbau. Berlin

Universitätsstadt Tübingen 2016: Alte Weberei. Abgerufen von <https://www.tuebingen.de/alteweberie#/17324> (zugegriffen am 20.11.2018)

Universitätsstadt Tübingen o. J.: Alter Güterbahnhof. Abgerufen von <https://www.tuebingen.de/6347.html#/14728> (zugegriffen am 20.11.2018)

Wagnis o. J.: wagnisART. Abgerufen von <https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnisart.html> (zugegriffen am 20.11.2018)

Autorenangaben

Vanessa Ziegler M.Sc.

Nach dem abgeschlossenen Studium im Bereich der Raumplanung an der TU Dortmund, arbeitet Vanessa Ziegler seit 2019 als wissenschaftliche Mitarbeiterin im Lehrstuhl für Städtebau an der RWTH Aachen sowie im Büro REICHER HAASE ASSOZIETRE in Aachen. Ihre Arbeitsschwerpunkte in Forschung und Lehre sind die Ressourceneffizienz im Quartier, gemeinschaftliche Wohnformen und das städtebauliche Entwerfen.

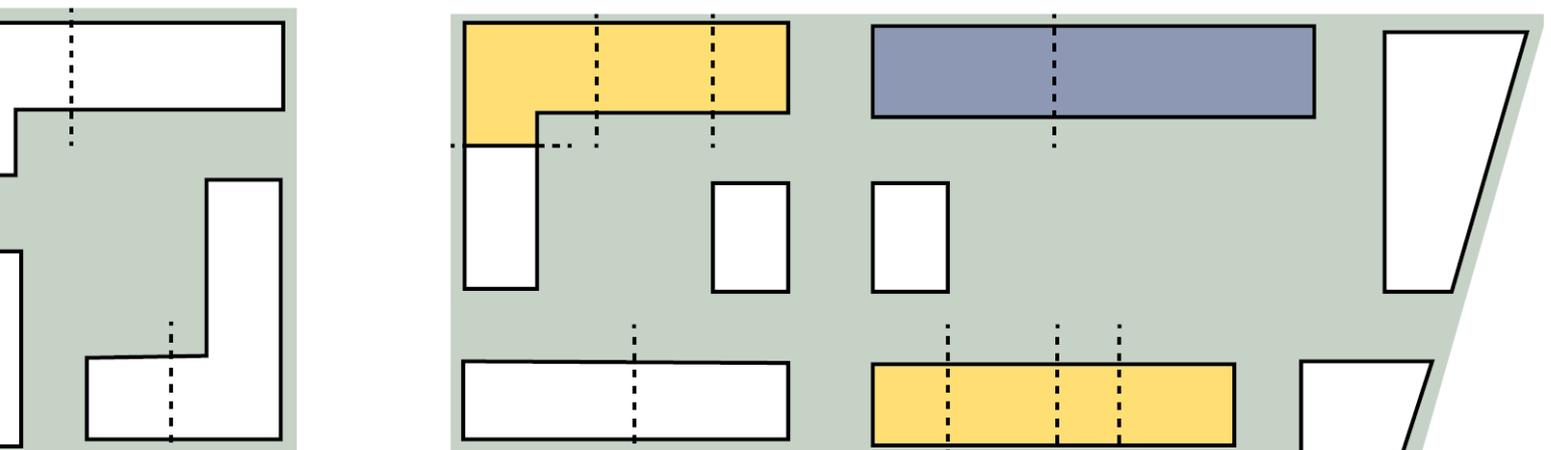


Abbildung: Güterbahnhof Tübingen. Vanessa Ziegler

Mehr als schöner Wohnen

Baugemeinschaften gestalten Nachbarschaften

Baugemeinschaften als Motoren

Folgen wir den Darstellungen aktueller Gegenwartsliteratur, z.B. „Bodentiefe Fenster“ (2015, Anke Stelling-) und „Schäfchen im Trockenen“ (2018, dt.) könnten wir Baugemeinschaften fälschlicherweise allein als Ausdruck des bürgerlichen Mittelstandes am Prenzlauer Berg in Berlin missverstehen.

Gemeinschaftliches Planen, Bauen und Wohnen ist jedoch bundesweit gesehen der Motor für bezahlbare, integrative, innovative und nachhaltige Wohnbaukultur und Quartiersentwicklung. Die große Zahl von Veröffentlichungen und Auszeichnungen, insbesondere auch im geförderten Wohnungsbau, sowie z.B. der nennenswerte Anteil z. B. bei den Klimaschutzsiedlungen in NRW belegen das Potential der Baugemeinschaften.

Der BV-Baugemeinschaften fordert deshalb Länder und Kommunen auf, den Zugang für Baugemeinschaften zu Grundstücken zu erleichtern, die aus öffentlichem Besitz verkauft werden. Liegenschaften der Länder und der Kommunen sollen in Konzeptvergaben, also nach dem besten Planungskonzept zu einem vorher definierten Festpreis vergeben werden.

Als Qualitätskriterien sollen die Ziele der kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklung, z.B. eine Quote für den geförderten Wohnungsbau, Kriterien des Klimaschutzes und andere Aspekte der Gemeinwohlorientierung angesetzt werden. Die Fristen der Verfahren müssen die Möglichkeiten nicht professionellen bürgerschaftlichen Engagements angemessen berücksichtigen.

Baugemeinschaften werden dann ihre Potentiale nutzen und sich zunehmend als Motor der Entwicklung innovativer, sozialer und nachhaltiger Wohnformen und Quartiere beweisen.

Baugemeinschaften als Soziale Netzwerke

Was Menschen in den virtuellen, sozialen Netzwerken suchen - nämlich Identität,

Wahrnehmung, Begegnung und Anerkennung, können Baugemeinschaften in der analogen Realität leisten. Die Schnittstellen der Benutzer bestehen aus dem gemeinsamen Planungsprozess und werden bei geschickter Planung langfristig von dem halböffentlichen Raum zwischen den Wohnungen, dem Weg zur Wohnung, dem Raum vor der Wohnungstür und dem Angebot an gemeinsamen Freiflächen und Einrichtungen gebildet.

Diese Bereiche gelten in der klassischen Wohnungswirtschaft als unwirtschaftlich, bestimmen aber die sozialräumliche Qualität eines Mehrfamilienhauses und Wohnquartiers. Die Planung einer „Sozialen Almende“ bestimmt den Wert gemeinschaftlicher Wohnformen, also den Bereich, um den sich die Haus- bzw. Quartiersbewohner aus eigenem Nutzen gemeinsam bemühen.

Die Kostenvorteile der Baugemeinschaften

Baugemeinschaften erwirtschaften als Kostenvorteil in erster Linie die Vertriebskosten und Gewinnmargen Dritter. Dies können 10 – 30 % der marktüblichen Erwerbskosten sein.

Je angespannter der Wohnungsmarkt ist, desto höher fällt grundsätzlich der Kostenvorteil aus. Eine weitere Chance für die Kostenoptimierung liegt - wie bei jeder Bauaufgabe - in der Planung des Raumprogrammes. Gemeinsam geplante und genutzte Bereiche wie Gästezimmer, Arbeits-, Hobby-, Freizeit-, Werk-, Mehrzweck und Schalträume sowie Spielbereiche und Dachgärten erweitern die persönlichen Nutzungsbereiche und reduzieren die erforderliche private Wohnfläche. Je höher der Anteil gemeinsam genutzter Flächen, um so geringer kann der gesamte Flächenverbrauch pro Kopf ausfallen.

In den angespannten Wohnungsmärkten entwickelt sich der zuerst genannte Kostenvorteil gemeinsamen Bauens zurzeit noch zum zentralen Thema. Um überhaupt eine bezahlbare Wohnung zu finden, bzw. den Umzug an den Stadtrand

zu vermeiden, schließen sich Menschen zum gemeinsamen Bauen und Wohnen zusammen. Die Chancen neuer Bau- und Wohnformen werden nicht immer erkannt und genutzt.

Baugemeinschaften abseits der Schwarmstädte **

Der BV-Baugemeinschaften (Bundesverband Baugemeinschaften) hat daher in seiner Fachtagung „Baugemeinschaften abseits der Schwarmstädte“ im Juni 2019** die sozialen und gesellschaftlichen Werte des gemeinsamen Planen, Bauen und Wohnens beispielhaft für den Strukturwandel in Dortmund und im Ruhrgebiet herausgearbeitet (siehe Foto S. 32).

Engagierte Akteurinnen und Akteure, Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner, Moderatorinnen und Moderatoren, Finanzberaterinnen und Finanzberater sowie Bewohnerinnen und Bewohner haben hier gemeinsam Baugemeinschaften als soziale Netzwerke gestaltet, in denen gegenseitige Wahrnehmung und Begegnung, das Miteinander verschiedener sozialer Gruppen, demokratische Entscheidungsfindung und die Orientierung auf das Gemeinwohl weit über die Planungs- und Bauzeit hinaus andauern.

Hier entstehen Eigentumsmodelle, Genossenschaften und Mieterbaugemeinschaften – geförderte und freifinanzierte Wohnungen gleichberechtigt miteinander und bilden Synergien.

Chancen für die Stadt- und Quartiersentwicklung

Auf den Wohnungsmärkten herrschen große Gegensätze zwischen den individuellen Wohnwünschen und den standardisierten Wohnungsangeboten klassischer Anbieter. Die traditionelle Wohnungswirtschaft ist alleine nicht in der Lage, Antworten auf gesellschaftliche, soziale und ökologische Herausforderungen zu entwickeln. Die Gestaltung individueller Wohnformen scheint lediglich im Bereich von Einfamilienhäusern im Außenbereich noch möglich. Tatsächlich wird von vielen Kommunen



Foto: Exkursion zum Konversionsprojekt Phoenix-See in Dortmund.
R. Lückmann

immer noch Bauland für diese vermeintlich individuellen Bauweisen ausgewiesen. In der Praxis sind diese Quartiere weder individuell, noch mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der zunehmenden Nachfrage nach urbanen Lebensformen vereinbar. Die Gestaltung individueller Wohnformen im urbanen Kontext braucht neue Akteure: die Baugemeinschaften.

Nachbarschaft für Generationen

Neue Quartiere benötigen i.d.R. mehrere Generationen, bis sich ein Gefühl von Identität und Nachbarschaft einstellt und Netzwerke verschiedener Generationen und sozialer Gruppen wachsen. Durch den gemeinsamen Planungs- und Bauprozess innerhalb von Baugemeinschaften entwickeln sich frühzeitig Netzwerke und Engagement für die Infrastruktur und das Umfeld eines Quartiers – also gesellschaftspolitisches Engagement schon vor dem Einzug. Bereits die Planung und spätere Bewirtschaftung einzelner Gebäude bzw. Hausgruppen fördert das Bewusstsein für das Gemeinwohl.

Wiederholungstäter – Die Akteure der Wohnprojekte

Bei der Tagung des BV-Baugemeinschaften in Dortmund stellten sich drei Gruppen vor, die die Erfahrungen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens an neue Gruppen weitergeben und Interessierte bei der Gründung und Realisierung neuer Projekte unterstützen und vielleicht bereits als „Dachmarke“ bezeichnet werden können:

- Der Verein „Wohnen Innovativ Realisieren“ (W.I.R. e.V. Dortmund) entwickelt und fördert seit 1998 nachbarschaftliche Wohnprojekte in Dortmund. Organisiert werden sie als W.E.G., als Genossenschaft und als Mieterbaugemeinschaften. Als lokal vernetzter Akteur mit guter Ortskenntnis entwickelt der gemeinnützige Verein insbesondere Konversions- und Restgrundstücke, wandelt Altimmobilien um und entwickelt Altstandorte fort. So sind durch den Verein Baugemeinschaften initiiert worden, die Pilotprojekte energieeffizienter Bauweisen wie z.B. das erste Drei-Liter-Haus, ein CO₂-neutrales Quartier und das erste Energie-Plus-Haus als Mehrfamilienhaus in Dortmund errichtet haben. Die Projekte des WIR e.V. sind in der

Dortmunder Öffentlichkeit gut bekannt, untereinander und in den Quartieren vernetzt und sie genießen bei jungen und alten Stadtbewohnern hohe Anerkennung (vgl. Foto S. 39 oben).

Der Oberbürgermeister Ullrich Sierau bezeichnete den Verein als ein Symbol für den wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel in Dortmund.

- Der Dachverband der Beginen unterstützt selbstbestimmte und gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen für die „Bedürfnisse von Frauen der heutigen Zeit“ (vgl. Dachverband 2019). Seit 2004 vernetzt und fördert der Verband Wohnprojekte von und für Frauen, die in Anlehnung an die mittelalterlichen Beginengemeinschaften in einer sozialen Gemeinschaft leben und wohnen wollen. Es gibt zahlreiche Beginen-Wohnprojekte in 600 Städten, u.a. auch in Bochum, Essen, Schwerte, Unna und Dortmund.

- Die Ko-Operativ eG NRW ist als Dachgenossenschaft für genossenschaftlich organisierte Baugemeinschaften 2017 gegründet worden, um ihnen einen



Foto: Gemeinschaftliches Wohnprojekt „WohnreWIR“ in Dortmund, Innovationspreis des Landes NRW 2004.
C. Suhan, Architektur: post welters + partner

organisatorischen und rechtlichen Hintergrund zu geben. Die Ko-Operativ eG ermöglicht als Dachgenossenschaft damit einzelnen und kleinen Gruppen die Vorteile einer genossenschaftlichen Selbstverwaltung, ohne jeweils eigene aufwändige Gründungs- und Verwaltungsleistungen sowie Prüfungskosten tragen zu müssen. Die Ko-Operativ eG startet nach drei Projekten in Gelsenkirchen, Hilden und Wuppertal nun ihr viertes Genossenschaftsprojekt mit der Konversion der ehemaligen Polizeiinspektion in Dortmund-Hörde. Hier baut eine altersgemischte Bewohnergruppe – begleitet von einem Team aus Architekt, Moderatorin und Finanzwächter – nach 18 Monaten Vorbereitungszeit bis zum Ankauf und Planungsstart ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude (Baujahr 1968, 1.500 qm Nutzfläche) zu einem Wohnprojekt mit 23 Wohnungen, einem Gästearpartment und einem Gemeinschaftsraum mit Dachgarten um (vgl. Abb. rechts).

Tatort Quartier – Die Akteure gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung

Während in den Ballungszentren der Kostenvorteil gemeinschaftlicher Bau- und

Wohnformen in den Vordergrund gerückt ist, werden gerade außerhalb der sogenannten Schwarmstädte die sozialen Faktoren des gemeinsamen Bauens und Wohnens entwickelt.

Bei der Tagung des BV-Baugemeinschaften in Dortmund stellen sich u.a. folgende Akteure gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung vor, die den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens auf die Arbeit und die Kultur ausweiten:

- Mit dem Projekt „Neues Leben in der Alten Samtweberei“ revitalisiert die Montag Stiftung über eine gemeinnützige Projekt-GmbH ein benachteiligtes Stadtquartier in Krefeld (vgl. Samtweberei 2019). Der Ansatz des gemeinwohlorientierten Umnutzungsprojektes geht über die Einrichtung altersgemischten Wohnens weit hinaus. Die Einbindung von Start-ups, Freiberuflern und sozialen Infrastruktureinrichtungen fördert neues Leben im Quartier.



Abbildung: „WIR aufm Revier“. Ko-Operativ eG und post welters + partner



Foto: Neues Leben in der alten Samtweberei.
N. Post



Foto: Mieterbaugemeinschaft „WIR wohnen anders“, Bauherrin: Spar- und Bauverein eG Dortmund
C. Suhan, Architektur: post welters + partner

Das Projekt ist mit einem Startkapital der Montag Stiftung als Impulsprojekt nach sozialwirtschaftlichen Regeln organisiert. Die maßvolle Rendite wird jedoch ausschließlich gemeinwohlorientiert für das Quartier eingesetzt. Jede Mieterin und jeder Mieter des Projektes erbringt im Gegenzug für eine günstige Miete gemeinnützige Leistungen für das Quartier.

- Als Quartier für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist der PrynPark Düren ein Projekt, das gerade nicht einem umkämpften Grundstücksmarkt abgerungen wurde. Im Gegenteil – hier entwickeln lokale Akteure zusammen mit der evangelischen Gemeinde zu Düren als Grundstückseigentümergeberin neue gemeinschaftsorientierte Wohnformen u.a. nach dem skandinavischen Modell des Co-Housing (vgl. Prymark 2019).

Die Verfügbarkeit nicht nachgefragten Wohnbaulandes im Einzugsgebiet von Aachen und Köln hat hier die Chance eröffnet experimentell neue Formen des Zusammenlebens und neue Quartiersansätze für das Zusammenleben mehrerer Generationen, die Energieversorgung und die Mobilität anzustoßen.

Wohnen für Alle – Baugemeinschaften inklusiv

Einen spannenden Aspekt stellt die Elterninitiative „WIR im Ort“ e.V. als Initiatorin eines inklusiven Wohnquartiers in Dortmund vor. Zentrale Motivation der Initiative ist die Vermeidung der Heimunterbringung junger Menschen mit Unterstützungsbedarf. Ziel ist die Schaffung integrierter Wohnformen im Quartier. Es wurde dargestellt, dass eingestreute Wohnungen in Haus und Quartier eine Chance besonders bei Baugemeinschaften sein können, wenn diese sich aus eigener Betroffenheit bzw. aus ihrem besonderen Verständnis heraus unterschiedlichen sozialen Gruppen öffnen. Im Rahmen des Forschungsprojektes „wohnen-selbstbestimmt!“ der Stiftung Bethel und der Lebenshilfe NRW wurde nachgewiesen, dass bereits bei zehnpromutigem Anteil von Haushalten mit intensivem Betreuungsbedarf die Mehraufwendungen der technischen Ausstattung, zur Qualitätssteigerung bei der Gebäudeerschließung, beim Wohnumfeld und bei der Errichtung von Mehrzweck- bzw. Quartiersräumen mit den zur Verfügung stehenden besonderen Fördermitteln im

sozialen Wohnungsbau realisierbar sind (vgl. BV Baugemeinschaften 2019).

Inklusive Wohnquartiere sind also auch eine Chance für vielfältigere und sozialere Quartiere.

Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Unter dem Stichwort „Start-up für Mieterbaugemeinschaften“ wurden die Chancen der Kooperation mit bestehenden kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsunternehmen dargestellt. Über Kooperationsverträge können gerade Baugemeinschaften ohne Eigenkapital gemeinschaftliche Wohnformen realisieren (vgl. Foto unten links). Für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sind Initiativen von Mieterbaugemeinschaften ein ernst zu nehmendes Potential für die Qualifizierung ihrer Bestände und Quartiere.

Soziale Mischung im Quartier – Wohnen anders finanzieren

Baugemeinschaften stehen für neue Wege der sozialen Mischung durch unkonventionelle Finanzierungswege. Geförderte und frei finanzierte Wohnungen in einem Projekt sind keine Seltenheit und stellen kein Problem dar, wenn sich die Bewohner bereits in der Planungsphase kennenlernen und sie eine gemeinsame Projektidee teilen. Baugemeinschaften realisieren neben selbstgenutztem Wohneigentum z.T. auch weitere geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen. Vermieter schaffen regelmäßig Hausgemeinschaften, in denen Mieter freifinanzierter und geförderter Wohnungen in gutem Einvernehmen miteinander leben.

Lebenslange Mietpreisbindung

Bei Baugemeinschaften, die ihre Wohnungen genossenschaftlich bewirtschaften, bleiben geförderte Wohnungen dauerhaft günstig, da auf den Ablauf der Mietpreisbindung zum Nutzen der Mitglieder verzichtet wird und ein Verkauf der Immobilie zu Spekulationszwecken unterbleibt. Für die Nachhaltigkeit öffentlicher Wohnbauförderung und für dauerhaft günstige Mieten gibt es kein geeigneteres Mittel, als die Förderung in gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte einzubringen.

Literaturverzeichnis

Dachverband 2019: Abgerufen von www.dachverband-der-beginnen.de (zugegriffen am 14.08.2019)

Wohnen Selbstbestimmt 2019: Abgerufen von www.wohnen-selbstbestimmt.de (zugegriffen am 14.08.2019)

Samtweberviertel 2019: Abgerufen von www.samtweberviertel.de (zugegriffen am 26.08.2019)

Prymark 2019: Abgerufen von www.prymark.de (zugegriffen am 26.08.2019)

BV Baugemeinschaften 2019: Abgerufen von 26.08.2019

Stelling, Anke: Bodentiefe Fenster, Berlin, 2015; Schäfchen im Trockenen, Berlin, 2018

**Die ausführliche Dokumentation der Fachtagung des BV-Baugemeinschaften vom Juni 2019 in Dortmund, „Baugemeinschaften abseits der Schwarmstädte“, ist auf der Website des Verbandes (www.bv-baugemeinschaften.de) abrufbar.

Autorenangaben

Norbert Post
Architekt und Stadtplaner BDA

Norbert Post ist Gründer und Geschäftsführer der post.welters.com mbB Architekten & Stadtplaner in Dortmund. Seit über 25 Jahren plant und realisiert Norbert Post gemeinschaftliche Wohnprojekte und berät Städte bei der Förderung neuer Wohnformen. Seit 2011 ist er Mitglied des Gestaltungsbeirates der Stadt Neuss, seit 2012 der Auswahlkommission beim Wirtschaftsministerium „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ und seit 2016 Vorstandsvorsitzender des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V.





Foto: Soziale Almende als Wohnhof
C. Suhan, Architektur: post welters + partner

Wohnungsbau und Baugemeinschaften in Wien

Das Rote Wien und die Vorläufer der Baugemeinschaften

Der soziale Wohnungsbau in Wien ist, abgesehen von kleinen Ausnahmen, hundert Jahre alt. Nach dem Ersten Weltkrieg und der Übernahme der Stadtregierung durch die Sozialdemokratie wurde ab 1923 ein massives Wohnungsbauprogramm gestartet. Doch bereits zuvor um 1917/18 entstanden in Wien die ersten illegalen Not-siedlungen in Außenbezirken und Wienerwald-Vororten – in Eigeninitiative versuchten die Wiener ArbeiterInnen, Hungersnot und Wohnungselend zu beenden und taten damit die ersten Schritte der Wiener Siedlungsbewegung, die später in legale Bahnen gelenkt und schließlich Teil des Wohnungsbauprogramms des Roten Wien wurde. Etwa ein Zehntel der 65.000 Gemeindewohnungen, die zwischen 1919 und 1933 entstanden, waren Siedlungshäuser. Diese entstanden zu einem großen Teil mithilfe von Selbstbau der zukünftigen BewohnerInnen, sodass ArbeiterInnen ohne Vermögen Zugang zu den Häusern hatten, indem sie Eigenmittel durch Eigenarbeit ersetzten. In den 1980er Jahren wurde diese Entwicklung wiederentdeckt und als Vorläufer zeitgenössischer gemeinschaftlicher Wohnprojekte interpretiert. Parallel zu den Siedlungen am Stadtrand baute das Rote Wien die bekannten Gemeindebauhöfe, die damals ästhetisch wie organisatorisch kritisiert wurden, andererseits aber ein enormer sozialpolitischer Erfolg waren, von dem Wien bis heute zehrt.

Wohnungsbestand

Heute gibt es in Wien etwa 220.000 Gemeindewohnungen, zusammen mit den mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen bilden sie fast die Hälfte des Wiener Wohnungsbestands mit mehr als der Hälfte der EinwohnerInnen. Auch für die private Miete gibt es teils Beschränkungen des Mietzinses, die aber nicht verhindern konnten, dass in der jüngsten Zeit die Preise stark gestiegen sind und Wohnungen am privaten Markt fast nur mehr befristet vermietet werden. Mit ein Grund dafür ist die Tatsache, dass Wien stark wächst, vom Tiefpunkt Mitte der 1980er Jahre mit 1,5 Millionen auf aktuell etwa 1,9 Millionen

EinwohnerInnen. Mitte der 2020er Jahre sollen 2 Millionen überschritten sein.

Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Grundlagen des Wiener Wohnungsbausystems heute sind die Wohnungsgemeinnützigkeit und die Wohnungsbauförderung. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen, die als Unternehmen eines „dritten Sektors“ neben öffentlicher Hand und Privatwirtschaft verstanden werden können, stellen preiswerten Wohnungsbau zu einer zeitlich unbegrenzten Kostenmiete zur Verfügung und erhalten dafür gewisse Vorteile, sie agieren in einem geschützten Markt im Rahmen einer gesetzlich fixierten Gewinnbeschränkung – alle Gewinne, die über 3,5 Prozent der eingesetzten Eigenmittel hinausgehen, müssen in preiswerten Wohnungsbau reinvestiert werden. Die Gemeinnützigen unterliegen außerdem einer Bauverpflichtung. Es gibt etwa 50 gemeinnützige Bauvereinigungen in Wien, zur Hälfte Genossenschaften, zur Hälfte Kapitalgesellschaften, dazu ein paar gewerbliche Bauträger, die unter anderem auch im geförderten Bereich tätig sind.

Wohnungsbauförderung

Das Besondere an der Wohnungsbauförderung in Österreich und Wien ist der hohe Anteil an direkter Objektförderung, der Handlungsräume für die Wohnungspolitik schafft. Wien gibt pro Jahr etwa 600 Millionen Euro für Wohnungsbauförderung aus. Jährlich werden derzeit etwa 4.000 Wohnungen gefördert und 6.000 freifinanziert errichtet, bis vor etwa zehn Jahren lag der Anteil der geförderten Wohnungen bei etwa 80 Prozent der Gesamtproduktion. Wesentlich ist dabei, dass die Wiener Wohnungsbauförderung nicht allein auf Bedürftige mit niedrigem Einkommen ausgerichtet ist, sondern auf einen breiten Bevölkerungsanteil. Das bedeutet einerseits, dass die Wohnungsbauförderung politisch nicht in Frage gestellt wird und geförderte Wohnungen nicht als billig erkennbar sind, sie besitzen sogar meistens höhere Qualität als freifinanzierte. Es bedeutet auch, dass es eine gute soziale Durchmischung in Neubaugebieten gibt, weil die Zielgruppe

sehr breit ist. Das bedeutet aber andererseits, dass es schwieriger ist, direkt die Bedürfnisse niedriger Einkommen zu treffen. So war die Zielgruppe des Wiener Wohnungsbaus in der jüngsten Vergangenheit vor allem der Mittelstand, erst mit dem neuen Smart-Wohnungs-Programm konnte hier die Ausrichtung in größerem Umfang zu unteren Einkommensschichten hin erweitert werden.

Herausforderungen des Wiener Wohnungsbaus

Das Wiener Wohnungsbausystem funktioniert grundsätzlich gut und effizient. Es ist allerdings so groß, dass es Stadtplanung mitbestimmt, das heißt dadurch entstehen Planungsfragen, die aktuell intensiv diskutiert werden, beispielsweise hinsichtlich Nutzungsmischung, Erdgeschoßzone, Gestaltung des öffentlichen Raums, Mobilitätskonzepten, Aneignungs- und Selbstorganisationspotenzial. Die wichtigsten Herausforderungen sind jedoch der große Bevölkerungsdruck bei gleichzeitig stark steigenden Bodenpreisen und, damit zusammenhängend, der Kostendruck durch den großen Bedarf an Wohnungen und sozialer Infrastruktur, während wegen des Fiskalpakts keine zusätzlichen Schulden möglich sind.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Wien

In Wien gab es eine erste Konjunktur von Baugemeinschaftsprojekten in den 1980er und 90er Jahren. Damals entstanden etwa 15 Projekte, zunächst ausschließlich im Wohnungseigentum. Die ersten Baugemeinschaften, die auf Gemeinschaftseigentum setzten, waren B.R.O.T. Geblergasse und die Sargfabrik, fertiggestellt 1990 und 1996. Dann, um die Jahrtausendwende, war für zehn Jahre Pause. 2009 wurden die ersten neuen Baugemeinschaftsprojekte in Wien realisiert. Seither entstanden zwanzig Projekte, weitere zwanzig sind aktuell in Planung oder in Bau. Die Wiener Baugemeinschaftsprojekte funktionieren etwas anders als die meisten deutschen. Sie finden vorwiegend im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus statt, und der konventionelle geförderte Wohnungsbau

ist auch ihre direkte Konkurrenz – deshalb sind sie nicht kostengünstiger als diese, wie das in Deutschland vielfach der Fall ist. Sie liegen eher am oberen Rand des Kostenspektrums im geförderten Wohnungsbau, weil sie erstens kleiner und damit weniger wirtschaftlich sind als andere geförderte Wohnungsbauten und zweitens mehr Gemeinschaftsflächen und mehr Nutzungsmischung auf die so genannte mietzinstragende Fläche umlegen müssen. Andererseits handelt es sich meistens nicht um Wohnungseigentum, sondern Gemeinschaftseigentum. Die Projekte werden vorwiegend in Kooperation mit einem gemeinnützigen Bauträger realisiert, der die Zwischenfinanzierung und die Bauherrenrolle übernimmt. Danach werden die fertigen Häuser von der jeweiligen Gruppe meist entweder als Ganzes gekauft oder als Ganzes gemietet. Der Betrieb folgt dem so genannten Heimmodell, das heißt die BewohnerInnen gründen einen Verein, der das Haus kauft oder mietet und dort ein Heim betreibt, indem er Heimplätze an seine Mitglieder vergibt. Die Mitglieder der Baugemeinschaft sind somit gleichzeitig VermieterInnen (als Vereinsmitglieder) und MieterInnen, die die einzelnen Wohnungen benützen. Die spezifische Form des Heimes wird aus förderrechtlichen Gründen gewählt.

Neustart in der Seestadt Aspern

2011 fand im größten Wiener Stadterweiterungsgebiet, in der Seestadt Aspern, das erste Baugemeinschaftsverfahren Wiens statt: Ein Baufeld für 170 Wohnungen wurde für Baugemeinschaften reserviert. Für die Vergabe der Grundstücke wurde ein zweistufiger Konzeptwettbewerb durchgeführt, schließlich gewannen fünf Projekte, die sich das Baufeld teilten. Die Gruppen

Autorenangaben

Robert Temel

Robert Temel ist selbstständiger Architekt- und Stadtforscher sowie Berater in Wien. Er studierte Architektur an der Universität für angewandte Kunst Wien und absolvierte das Postgraduate-Programm Soziologie am Institut für Höhere Studien in Wien. Seine Forschung und Beratung befasst sich mit der Nutzung und Herstellung von Architektur und Stadt mit Schwerpunkt auf Wohnbau, Stadtplanung und öffentlichen Raum.

bewarben sich mit Gruppenkonzepten, Nutzungsvorschlägen und teilweise auch architektonischen Entwürfen. Die Gewinner erarbeiteten zusammen eine Parzellierung des Baufelds und planten einen gemeinsam genutzten Hof. In Aspern zeigten sich erstmals die architektonischen und organisatorischen Besonderheiten der Wiener Baugemeinschaftsprojekte: Vielfältige, besonders grundrissflexible Architektur; Nutzungsmischung im Erdgeschoß und darüber hinaus; Kombination von Wohnen und Arbeiten; großzügige Gemeinschaftsflächen vor allem in der Sockelzone und am Dach; Vielfalt der Rechts- und Organisationsformen mit Schwerpunkt auf Gemeinschaftseigentum.

Baugemeinschaften in der Stadterweiterung

Seither fanden mehrere Konzeptverfahren für Baugemeinschaften in Wien statt, sodass dieses Modell mittlerweile zu einem Standard in Wiener Stadterweiterungsgebieten wurde. In den meisten derartigen Gebieten werden einzelne Grundstücke für Baugemeinschaften reserviert und in eigenen Verfahren nach Konzeptkriterien an Gruppen verkauft. Der Anteil von Baugemeinschaftsprojekten liegt im Schnitt bei etwa 5 Prozent des Wohnungsbaus in solchen Arealen. Die Projekte befinden sich oft in zentralen Lagen, um dort für das Stadtquartier interessante Nutzungsangebote zu liefern. Die Mitglieder von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind meist die ersten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für das Stadtteilmanagement, das es seit einigen Jahren in

den meisten neuen Gebieten gibt – diese zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner stehen frühzeitig fest und sind oft besonders engagiert, sodass sie sich gern in Beteiligungsprozesse involvieren lassen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte in der „gewachsenen“ Stadt sind dem gegenüber mittlerweile selten, weil die Gruppen sich am freien Markt nur schwer gegen professionelle Entwickler behaupten können.

Der Stand der Dinge

Die Intention der Stadtplanung bei der Integration von Baugemeinschaften in die Stadterweiterung ist es, sie als engagierte AkteurInnen im Stadtteil für die Belebung dieser Neubauareale zu nutzen. Viele Baugemeinschaften ermöglichen nicht nur gutes Wohnen für ihre Mitglieder, sondern machen darüber hinausgehend besondere Angebote für den Stadtteil: beispielsweise durch Gewerbe und Gastronomie im Erdgeschoß, durch Veranstaltungsräume und Coworking-Spaces, durch Aktivitäten im Stadtteil, die für die gesamte Nachbarschaft offen sind – oder durch zivilgesellschaftliches Engagement. Die meisten Wiener gemeinschaftlichen Wohnprojekte werden nach wie vor als geförderte Heime in Vereinsform errichtet. Daneben entstanden mittlerweile einige freifinanzierte Wohnprojekte, sowohl im Wohnungseigentum als auch im Gemeinschaftseigentum. Und seit kurzem gibt es in Wien, nach Schweizer und deutschen Vorbildern, die erste genossenschaftliche Neugründung, die sich überdies auf gemeinschaftliche Wohnprojekte spezialisiert hat, die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft.



Foto: Wohnprojekt LiSA Leben in der Seestadt Aspern, geplant von Wimmer und Partner, errichtet 2015. Robert Temel

Impressum

Kontakt

RWTH Aachen University
Fakultät für Architektur
Lehrstuhl für Städtebau und Entwerfen
Institut für Städtebau und Europäische
Urbanistik

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher

Wüllnerstraße 5b
52062 Aachen
Tel.: +49 241 80 95033
info@staedtebau.rwth-aachen.de
www.staedtebau.rwth-aachen.de

Ausgabe

01 | 2020
ISSN 2701-357X

Herausgeberin

Univ.-Prof.Dipl.-Ing. Christa Reicher

Koordination

Canan Çelik

Layout

Annika Harkemper
Hanna Potulski

Redaktion

Christine Schrooten
Vanessa Ziegler

Titelbild

Marc Maurer

Thinking the Future
Zukunft denken