Wohnen im Kontext

In der Gemeinschaft, im Quartier, in der Stadt

Bund Deutscher Architekten
im Lande Hessen
BDA

Inhalt

Langfristig denken 4
Wohnungsbau wird immer ein Thema sein und bleiben
Joachim Klie
Vorsitzender des BDA Hessen

Strukturen und Diskurse
Modelle, Organisationsformen, politische Dimensionen

Das Leben fordert neue Räume
Gute Gründe für ein Umdenken 8
Birgit Kasper

Eine Rechtsform für die Gemeinschaft
Innenansicht: Anders Wohnen in der Genossenschaft? 14
Birgit Diesing

Weiter wohnen wie gewohnt?
Partizipative Bau- und Wohnformen
Hilde Strobl 20

Das Wohnen und die ganze Stadt
Steuern. Entschlacken. Beschleunigen.
Stefan Rettich 26

Warum Baukosten senken?
Wohnungsbau, Architektur, Baukosten 34
Thomas Jocher

Projekte und Experimente
Architektonische Konzepte

Wer teilt, bekommt mehr 44
Die Wohngruppe ‘Gemeinsam Suffizient Leben’ in Frankfurt am Main
Hans Drexler

Making Neighbourhood 48
Das „Kasseler Modell“ – ein Weg zu kostengünstiger, flexibler und guter Architektur
Matthias Foitzik

Einheit von Wohn- und Energiekonzept 52
Das Forschungsprojekt „Plus Energy and Modular Future Student Living – CUBITY“
Matthias Schönau

Chancen nutzen, weiterdenken 56
Möglichkeiten und Perspektiven des Bauens mit Raummodulen aus Holz
Nicole Berganski

Treppen und Aufzüge müssen draußen bleiben 60
Ein Typus für den kostengünstigen Wohnungsbau
Michael Schumacher

Autoren, Literaturempfehlungen 64
Bildnachweis, Impressum 65

Langfristig denken

Wohnungsbau wird immer ein Thema sein und bleiben

Als sich im Herbst 2015 die Situation in Deutschland aufgrund der hohen Zahl Geflüchteter zugespitzt hatte, wurde auch der Blick auf den Wohnungsmarkt geschärft. Doch die Lage auf dem Wohnungsmarkt war auch vorher schon aus der Balance geraten, es wurde also nur intensiver wahrgenommen, was als Entwicklung schon lange vorher absehbar gewesen war. So finden wir uns im Sommer 2017, nachdem sich die Zahl der Geflüchteten, die bei uns aufgenommen werden, wieder stark reduziert hat, nach wie vor auch deswegen mit einer angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert, weil die Versäumnisse auf diesem Gebiet sich auf mehr als zwanzig Jahre erstrecken. Sie betreffen die Art und den Umfang der Förderung, sie betreffen die fehlende vorausschauende Bodenbevorratung der Gemeinden, sie betreffen vielleicht auch die Illusion, die man sich gemacht haben mag, dass die Bevölkerung Deutschlands abnehmen werde. Der Frage, wie ein Markt strukturiert sein müsse, der auch auf die veränderte Zusammensetzung der Gesellschaft, auf das steigende Durchschnittsalter, die vielfältigen Biografien und Lebensformen reagieren kann, wurde eventuell eine zu geringe Bedeutung zugemessen.

Nun sind wir schlauer. Im Rückblick ist es immer einfacher, die Ursachen für eine aktuelle Misere auszumachen. Das Wissen um die Fehler, die gemacht wurden, ist deswegen aber vor allem eine Verpflichtung. Denn gerade mit diesem Wissen gilt es heute darauf zu dringen, dass die Wohnungspolitik nicht nur auf kurzfristige Effekte zielt, sondern auf mittel- und langfristige Wirkungen achtet. Gerade die schnell wirksamen Maßnahmen könnten die Probleme von morgen erzeugen. Es geht im Gegenteil darum, wie eine stabile Struktur in Bewohnerschaft und in der Mischung von Nutzungen erreicht werden kann. Es geht darum, jetzt Verfahren, die sich bewähren, zu verstetigen, damit sie zukünftig als verlässliche Instrumente zur Verfügung stehen. Und es gilt, trotz aller gebotenen Eile, nicht in der Vergangenheit mühsam errungene Qualitäten über Bord zu werfen, Standards, von denen gerade die Benachteiligten der Gesellschaft profitieren, wieder aufzugeben.

Vielleicht besteht jetzt auch die Chance, die unbequemen Fragen zu stellen, die in Zeiten der entspannteren Marktlage keiner zu stellen wagt: die nach einer fairen Besteuerung von Bodennutzung. Die danach, wie die Orientierung am Allgemeinwohl, zu dem das Grundgesetz Eigentümer verpflichtet, tatsächlich eingelöst wird.

Und schließlich geht es darum, was uns als Gesellschaft eine Architektur wert ist, die nachhaltig und dauerhaft genutzt werden kann, auch dann, wenn sich die gesellschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen geändert haben werden. Die Diskussion um den Wohnungsmarkt ist deswegen auf der Ebene des Städtebaus und der Architektur zu führen und nicht auf der des Stils. Sie umfasst die ganze Bandbreite des architektonischen Schaffens, von der städtebaulichen Einbindung über die Konstruktionsmethoden bis zur Grundrissgestaltung. Der Zugang zum Wohnungsmarkt ist eine der grundlegenden Säulen eines fairen Zusammenlebens. Viele Landesverfassungen haben deswegen den Anspruch auf angemessenen Wohnraum als Staatsziel aufgenommen.

Als sich der BDA Hessen Anfang 2016 entschlossen hatte, eine Veranstaltungsreihe mit dem Schwerpunkt auf den Wohnungsbau in allen fünf regionalen Gruppen des BDA Hessen durchzuführen, sollte deswegen auch der Wohnungsbau allgemein Thema werden.

Die Suche nach würdigen Unterkünften für Geflüchtete war einer unter vielen Teilaspekten, die dabei zur Sprache kommen sollten. Ziel war es, ein Bewusstsein für einen breit angelegten Ansatz zu schaffen, der viele Ebenen berücksichtigt: der den Bestand und Neubau einschließt, der verschiedene Wohnformen und Wohnmodelle neben Standardlösungen etabliert, der die Möglichkeiten zur Förderung und Aktivierung des zivilgesellschaftlichen Potenzials nutzt, der Städte jeder Größenordnung ebenso wie den ländlichen Kontext berücksichtigt und der Land, Kommunen und private Investoren gleichermaßen in die Pflicht nimmt. Denn eine einfache Antwort auf die Herausforderung des Wohnungsmarkts wird es nicht geben können.

Eine Konferenz am 30. November 2016 im Deutschen Architekturmuseum schließlich bündelte die Themen der Veranstaltungen, die in den Gruppen des BDA Hessen landesweit 2016 in Form von Vorträgen, Ausstellungen, Diskussionen, Exkursio-nen stattgefunden hatten. Sie griff exemplarisch die Themen auf, die sich als die für den Umgang mit der Problematik wichtigen herauskristallisiert hatten. Die Konferenzbeiträge schlossen den Blick von außen ein und haben die Bandbreite der Wohn- und Organisationsformen präsentiert. Die kritische Perspektive auf die Forderung nach billigerem Bauen wurde ebenso berücksichtigt wie die nach dem großen politischen Rahmen. Und schließlich ging es darum, zu klären, worin denn letztlich der Beitrag der Architekten bestehen kann. Hier haben gerade die Kolleginnen und Kollegen aus Hessen anschaulich machen können, dass auf der Ebene der Architektur sorgfältiges Planen und intelligentes Entwerfen einen wichtigen Beitrag leisten können, ein den Menschen gemäßes und würdiges Wohnraumangebot zu machen. Wir wissen sehr wohl, dass auch noch so gute Architektur alleine das Problem nicht löst. Wir wissen aber auch, dass sie einen Unterschied ausmacht, dass zu einem anderen Wohnungsmarkt auch die gute Architektur gehört.

Dafür zu werben, dass die Voraussetzungen geschaffen werden, dass Architektur ihr Potenzial entfalten kann, ist dem BDA eine dauerhafte Verpflichtung. Mit dieser Veröffentlichung der Konferenz vom November 2016 kommen wir ihr nach und hoffen, dass diese Publikation viele interessierte Leser findet und inspiriert.

Joachim Klie
Vorsitzender des BDA Hessen

Strukturen und Diskurse
Modelle, Organisationsformen, politische Dimensionen

Birgit Kasper

Das Leben fordert neue Räume

Gute Gründe für ein Umdenken

Warum gibt es die innovativen, gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnformen nicht schon viel häufiger? Wenn man die Gründe betrachtet, warum sich Haushalte mit Kindern, Empty Nesters oder ältere Singles mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten oder Baugruppen befassen, so stellt man fest, dass die aktuellen Produktionsbedingungen von Stadt nicht – oder nicht mehr – ihren Wohnbedürfnissen entsprechen. Denn während man auf der einen Seite inzwischen gesichert von einer weiter wachsenden Vielfalt der Lebensstile, dem Wandel der Wohnbiografien, der Differenzierung von Milieus und neuen Kohorteneffekten ausgehen kann, wird andererseits die industrielle Herstellung von Wohnraum weiter optimiert, weil bei der gewerblichen Wohnungswirtschaft die betrieblichen Sachzwänge und die Logik der Renditeerwartung im Vordergrund stehen. Und die öffentliche Hand? Kommunen und Bundesländer sind ihrerseits eine Bündelung teilweise gegensätzlicher Interessen und Ziele. Daher ist es nicht verwunderlich, dass innovative Wohnformen in manchen Bundesländern am Wohnungsmarkt

Überblick über den Wandel der Wohnbiografien

Traditionelle Wohnbiografie	Zunahme der Variationen
Kindheit im Haushalt der Eltern	Umzug wegen Scheidung oder beruflichen Veränderungen der Eltern, Migrationshintergrund
Ausbildung/Studium am gleichen Ort Familiengründung im suburbanen Einfamilienhaus mit ortsbezogenem Lebensstil	Bundesweit ist zumutbar, Auslandssemester, Praktika
Anstellung am gleichen Ort	Bundesweit ist zumutbar
	Singles, unkonventionelle Partnerschaften, kinderlose Paare (jede dritte Akademikerin bleibt kinderlos), Alleinerziehende oder Patchworkfamilien werden häufiger
	Wegfall der Subventionen für die Suburbanisierung (Eigenheimzulage), steigende Mobilitätskosten
	Berufliche Veränderungen mit Ortswechseln, Trennungen, Scheidungen
	Zweitwohnung, Wochenendbeziehungen
Eltern bleiben im Haus in der gewohnten Nachbarschaft	Haus wird zu groß, zu teuer und zu aufwändig, keine gewachsene Bindung zur Nachbarschaft, Wahlverwandtschaft gesucht, städtischer Lebensstil
(Schwieger-)Tochter übernimmt Pflege	Nutzung von Ambulanten Diensten, Betreutes Wohnen, Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Pflegeheim als letzte Perspektive

bereits solide etabliert und als wichtige Akteure der Quartiersentwicklung anerkannt sind, während man anderswo noch am Anfang steht und viel Überzeugungsarbeit geleistet werden muss.

Beteiligung macht den Unterschied

Gemeinschaftliche Wohnformen unterscheiden sich vom üblichen Wohnungsbau darin, dass die späteren Nutzer an der Planung beteiligt sind und sich bereits vor dem Bau oder Einzug zu Gruppen zusammenschließen. Sie denken über ihre künftige Nachbarschaft nach, darüber, wie ihre Aktivitäten durch Gebäude und Freiräume ermöglicht werden können und wie der Alltag später sein soll. Sie planen die Intensität ihres nachbarschaftlichen Lebens und finden beispielsweise bei der Umnutzung von Bestandsimmobilien Raumprogramme, die nach betriebswirtschaftlichen Kriterien zunächst unplausibel erscheinen. Kleinere, rein private Rückzugsräume mit Balkon und Kochnische, dafür breitere Flure, Aufenthaltsräume mit Küche im Erd- oder Dachgeschoss, gern auch nach der Maxime: „Im schönsten Raum im Haus wohnt die Gemeinschaft." Manche Wohnprojekte entdecken die Waschküche wieder, mitunter ersetzen ein paar Carsharing-Parkplätze teure Tiefgaragen-Stellplätze. Toberäume für Kinder, Bibliotheken, gemeinsame Gärten, Gästezimmer – je größer die Projekte, desto mehr unterschiedliche Gemeinschaftsräume kann man sich leisten, gern nach der zweiten Maxime: „Der Luxus liegt im Teilen." Insgesamt entsteht dadurch eine feinere Abstufung zwischen privater und öffentlicher Sphäre. Die eindrucksvollsten Beispiele findet man derzeit dazu in Zürich bei der Genossenschaft „mehr als wohnen", der Kraftwerk1 Bau- und Wohngenossenschaft oder der Kalkbreite eG sowie in München.[1] Zudem formieren sich Allianzen zwischen klassischen gemeinschaftlichen Wohnprojekten und neuen Wohn-Pflege-Formen. Dezentral und selbstorgansiert sind Demenz-WGs oder ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften eine Alternative zum Pflegeheim oder zur Pflege von Angehörigen rund um die Uhr im privaten häuslichen Bereich. Für all diese, auf mehr nachbarschaftliches Miteinander setzenden Wohnformen sind Raumprogramme erforderlich, die für klassische Projektentwickler oder Vermieter derzeit noch völlig unattraktiv erscheinen – allenfalls findet man derartige Ansätze rudimentär als gewerbliche Service-Angebote in luxuriösen Condominiums oder in den neuen Mikro-Apartement-Gebäuden.

Blick in den Eingangsbereich des Projekts Kalkbreite in Zürich, eines der internationalen Vorbildprojekte für gemeinschaftliches Wohnen

1. vgl. Beitrag Hilde Strobl „Weiter wohnen wie gewohnt" in diesem Band, S. 20 ff.

In Frankfurt wirbt das Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen dafür, dass alternative Modelle eine Chance bekommen.

Bandbreite der Organisationsformen

Ganz konkret beeindrucken die selbstorganisierten Wohnprojekte durch eine große Bandbreite: Die meisten haben eigene Leitbilder oder Ziele, unterschiedliche Abstufungen von Privatheit und Gemeinschaft, sind unterschiedlich groß und variieren in der Haushalts- und Altersstruktur. Dementsprechend suchen sie sich den jeweils passenden rechtlichen Rahmen. Baugruppen in der Form von Eigentümergemeinschaften findet man traditionell häufiger in Berlin und in Süddeutschland, während junge Genossenschaften sehr zahlreich in Hamburg vorkommen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind aber auch jenseits von Einzel- oder Gemeinschaftseigentum möglich. Für Gruppen mit wenig Eigenkapital und weniger ausgeprägtem Gründungswillen eignen sich Mietergemeinschaften, die sich, als Verein organisiert, mit Wohnungsbaugesellschaften oder privaten Vermietern arrangieren. Zudem gibt es bundesweit die Projekte des Mietshäusersyndikats, das Wohnen als bodenpolitische Frage thematisiert und eine entsprechende Haltung entwickelt hat. Die beste Übersicht über die Vor- und Nachteile verschiedener Rechtsformen bietet die Stiftung trias mit diversen Broschüren, vom eingetragenen Verein bis hin zur noch recht jungen Rechtsform der GmbH & Co KG.[2]

Worin sich die gemeinschaftlichen Wohnformen also in ihrer Vielfalt vom üblichen, klassischen Wohnungsbau unterscheiden, sind Selbstorganisation, die Entscheidung für die geeignete Rechtsform, die selbst gewählte Zusammensetzung der Bewohnerschaft, ein gewisses Maß an gegenseitiger Unterstützung und die Schaffung von langfristig preisstabilem Wohnraum.

In fast allen größeren Städten haben sich inzwischen zivilgesellschaftliche Akteure etabliert, die die Gründung von gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnformen umsetzen: Stattbau Hamburg, Stattbau Berlin mit der Netzwerkagentur GenerationenWohnen, Wohnprojekt-Mentoren Hannover, Wohnbundberatung NRW, Mitbauzentrale München, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen. Viele dieser Institutionen können durch kommunale Zuschüsse ihr Beratungsangebot ermöglichen. Auch manche Bundesländer haben die Bedeutung der neuen Wohnformen erkannt. So bieten Landesberatungsstellen in Niedersachsen oder Bayern Informationen und Veranstaltungen an, damit am Wohnbedarf orientierte Projekte realisiert werden können. Noch weiter geht die Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg, die durch ihre Aktivitäten systematisch und umfassend den ge-

[2] *vgl. www.stiftung-trias.de*

samten Prozess der Entwicklung unterstützt. In den meisten Bundesländern findet man inzwischen auch Förderprogramme, die gezielt diese innovativen Wohnformen voranbringen, wie die Moderationsförderung in Nordrhein-Westfalen, das Landesförderprogramm zum Wohnen im Alter in Niedersachsen oder die Unterstützung der Gründung von jungen Genossenschaften in Rheinland-Pfalz usw.

Wie viele gemeinschaftliche Wohnprojekte es inzwischen gibt, lässt sich kaum eindeutig erheben. Über tausend realisierte Projekte sind es gewiss, und um ein Vielfaches höher ist die Zahl der Initiativen, die ihre Projekte gerade planen oder deren Vorhaben im Bau befindlich sind. Einen Überblick über die bundesweiten Aktivitäten und den soliden Sachverstand findet man im Fachleutenetzwerk des wohnbund e.V. sowie im bundesweiten FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. mit seinen Regionalstellen.[3]

Konzepte statt Höchstpreis

Vom bundesweiten Erfahrungsaustausch der Fachleute profitieren junge Projektgruppen ebenso wie Städte und Gemeinden, die bessere wohnungspolitische Strategien suchen. Aktuelles Beispiel ist die Diskussion zum Konzeptverfahren. In Städten wie Hamburg, Berlin, Tübingen und München sammelt man mit der Vergabe von Liegenschaften an gemeinschaftliche Wohnprojekte nach Konzeptqualität seit Jahren gute Erfahrungen. Inzwischen interessieren sich weitere Städte für das Konzeptverfahren und eine Broschüre des FORUMs bietet dafür einen guten Einstieg.[4] Hintergrund ist die Erkenntnis, dass man mit den üblichen Bieterverfahren und der Höchstpreisvergabe lediglich höchste Miet- und Kaufpreise fördert. Auch die gelegentlich beobachtbaren Windhundverfahren oder Vergaben nach Gutsherrenart sind keine besseren Alternativen. Demgegenüber ist es viel vorausschauender, wenn sich eine Kommune nicht für den höchsten Preis, sondern für das beste Konzept für einen Standort entscheidet.

In Frankfurt am Main starteten auf diese Weise 2015 die ersten Ausschreibungen. Das Amt für Wohnungswesen leitet das Verfahren federführend, in Kooperation mit dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. und der Konversionsgrundstücksentwicklungsgesellschaft (KEG). Zwei stark sanierungsbedürftige Bürogebäude im Bahnhofsviertel, eine bis dahin nicht marktgängige, kleine Brachfläche an der Friedberger Landstraße und ein abrissreifes Gebäude im Stadtteil Höchst

Mit der Konzeptvergabe können Städte gezielt gemeinschaftliche Wohnprojekte fördern.

[3] vgl. www.wohnbund.de, www.fgw-ev.de, www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

[4] vgl. http://verein.fgw-ev.de/files/forum_vergabevefahren_a4_web_8_4_mb.pdf

Pilotprojekt in Frankfurt: Das Projekt der Wohngruppe NiKa e.V. im Bahnhofsviertel ist eines der ersten, auf das die Stadt die Konzeptvergabe angewendet hat.

wurden seither zum Verkehrswert ausgeschrieben. Das Konzeptverfahren ist mit seinem Zeitplan, den inhaltlichen Kriterien und dem Ablauf auf selbstorganisierte Wohninitiativen zugeschnitten:

- Langfristig angelegte gemeinschaftliche Organisation und Schaffung von preisstabilem Wohnraum
- Beteiligung der künftigen Nutzer/innen an der Planung des Projekts und Kooperation mit Fachleuten
- Flächensparsame Raumprogramme ergänzt durch gemeinschaftlich nutzbare Frei-/ Räume und gegebenenfalls öffentlichkeitswirksame Nutzungen

Die Initiativen sind aufgefordert, sich und ihre Bewerbung dem Beirat – bestehend aus Vertretern und Vertreterinnen aus Politik und Verwaltung – vorzustellen. Auf diese Weise wird nicht nur das beste und innovativste Konzept ausgewählt, sondern der Beirat kann Bedingungen formulieren, die in der Anhandgabephase im Rahmen der Qualitätssicherung umgesetzt werden. Die bisher ausgewählten Projekte befinden sich derzeit in dieser Phase und bereiten die Umbauarbeiten vor. Weitere Ausschreibungen sollen folgen. Künftig wird in Frankfurt das Konzeptverfahren auch in Neubaugebieten zur Quartiersentwicklung beitragen, indem 15 Prozent der städtischen Flächen für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Projekte vorgehalten werden.

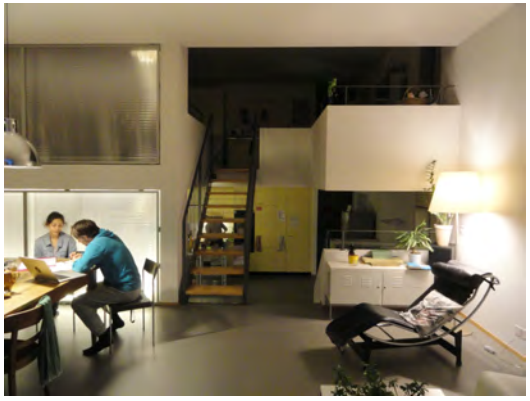
Nicht immer billiger, aber wirtschaftlicher

Will man also systematisch die selbstorganisierten, bürgerschaftlichen und bedarfsorientierten Projekte fördern, ist das Konzeptverfahren der richtige Weg. Wohnideen, die von den künftigen Nutzern für den Standort passend entwickelt werden – das ist der Grundgedanke, der am Ende für Städte und Gemeinden solche Projekte auch wirtschaftlich tragfähig macht. Das gilt insbesondere dann, wenn die Wohninitiativen als Selbstnutzer ihre Projekte entwickeln und sich beispielsweise durch sparsame Flächenzuschnitte und gemeinschaftliche Nutzungen auch Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen das Wohnen in teuren Städten noch leisten können.

Neben den Bewohnerinnen und Bewohnern, die von qualitätvollen und lebenswerten Quartieren profitie-

ren, schaffen diese Projekte auch für Städte und Gemeinden einen Mehrwert. Am Beispiel von gemeinschaftlichen Wohnprojekten für ältere Menschen hat das „Netzwerk: Soziales neu gestalten (SONG)" diesen Mehrwert wissenschaftlich nachgewiesen. Mit einer sozioökonomischen Mehrwertanalyse gemeinschaftlicher Wohnprojekte wurde die soziale Wirkung nach dem Social Return on Investment Konzept (SROI) evaluiert. Monetär bewertende und qualitative Analysen zeigten beispielsweise, dass die Bewohnerinnen und Bewohner ebenso wie das Quartier von diesen Projekten profitieren, weil sie aufgrund von nachbarschaftlicher Selbsthilfe und geringerem Unterstützungsbedarf sparen und damit über anderweitig verwendbares Einkommen verfügen.[5]

Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. wird auch deshalb in Frankfurt am Main sein Engagement zur Entwicklung weiterer gemeinschaftlicher Wohnformen fortsetzen. Die wachsende Zahl der Initiativen bestätigt die Einschätzung, dass in immer teurer werdenden städtischen Räumen neue Formen des Miteinanders gebraucht werden, um zunehmende Vertreibung zu verhindern. Das Konzeptverfahren ist derzeit noch neuartig und ungewohnt. Und mit Blick auf die Folgekosten sind Konzeptverfahren, kleinteiligere Parzellierung und neue Raumprogramme zunächst nicht grundsätzlich billiger, aber allemal wirtschaftlicher. Viele realisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte zeigen, welche räumliche Vielfalt möglich ist, welche Vorteile diese Wohnformen haben und welche Qualitäten die Bewohnerinnen und Bewohner für die Städte schaffen können. Es sind am Ende Qualitäten, die man nicht kaufen kann.



In Zürich findet man reichlich Anschauungsmaterial für das, was gemeinschaftliches Wohnen bieten kann: oben und unten Bilder der Bauten Kraftwerk 1, in der Mitte ein Blick in den Innenhof der Gebäude, die von der Genossenschaft Dreieck verwaltet werden.

[5] vgl. Netzwerk: Soziales neu gestalten (Hg.) 2010: Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden. Band 3: Soziale Wirkung und „Social Return", Verlag Bertelsmann Stiftung.

Birgit Diesing

Eine Rechtsform für die Gemeinschaft

Innenansicht: Anders Wohnen in der Genossenschaft?

Die Rechtsform der Genossenschaft ist besonders interessant für Menschen, die gemeinschaftlich wohnen wollen, also in guter Nachbarschaft selbstbestimmt und selbstverwaltet leben möchten. Warum dies so ist, wird im Folgenden ausgeführt und am Beispiel der Genossenschaft WohnSinn eG (Darmstadt) erläutert.

Was ist eine Genossenschaft?

Eine Genossenschaft dient der Förderung der gemeinsamen wirtschaftlichen, aber auch der sozialen und kulturellen Belange ihrer Mitglieder. Damit kann sie eine Doppelfunktion als Wirtschaftsunternehmen und als Selbsthilfeorganisation übernehmen und ist in besonderem Maß geeignet für Projekte, die Geschäftsbetrieb und bürgerschaftliches Engagement unter einen Hut bringen wollen. Zudem ist sie eine urdemokratische Rechts- und Unternehmensform: Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von der Höhe der Kapitalbeteiligung.

Eine Genossenschaft besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Ihre Gremien sind Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung, wobei der Aufsichtsrat erst bei einer Größe ab 20 Mitgliedern erforderlich ist. Ansonsten wird die Kontrolle des Vorstands durch die Generalversammlung übernommen.

In der Satzung der Genossenschaft wird der Zweck des Unternehmens geregelt. Neben dem Mindestinhalt wie Ein- und Austrittsmodalitäten, Entscheidungsstrukturen, Höhe des Genossenschaftsanteils, können auch die sozialen und kulturellen Ziele der Genossenschaft verbindlich festgelegt werden.

Um Genossenschaft zu werden, muss die Gruppe einem Prüfungsverband beitreten. Dieser erstellt auf Basis der Satzung und prüffähiger Unterlagen zu den wirtschaftlichen Absichten der Genossenschaft ein Gründungsgutachten. Wenn diese Prüfung erfolgreich verläuft, erfolgt der Eintrag in ein Genossenschaftsregister. In der Folge muss die Genossenschaft sich alle ein bis zwei Jahre einer solchen (kostenpflichtigen) Prüfung unterwerfen, so dass auf diese Weise die sorgfältige Geschäftsführung durch Vorstand und ggf. Aufsichtsrat gesichert ist.

Genossenschaft als Rechtsform für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Eine Reihe von Gründen sprechen dafür, für gemeinschaftliche Wohnprojekte die Genossenschaft als Rechtsform zu wählen.

1. Der Hauptzweck einer Genossenschaft ist nicht die Gewinnmaximierung, sondern die gegenseitige Unterstützung und Förderung der Mitglieder.

Links: Die Gemeinschaft zu Beginn des Bauprojekts. Oben: Die Wohnanlage Wohnsinn 1. Die Flügel der u-förmigen Anlage wurden später Richtung Osten verlängert und gehören zur Hausgemeinschaft Wohnsinn 2 (unteres Bild).

Die Genossenschaft kann nicht-spekulativ und solidarisch handeln. Die Mitglieder sind sowohl Eigentümer als auch Kunden der Genossenschaft (Identitätsprinzip). Damit ist sichergestellt, dass sich die kostengünstige Erstellung von Wohnraum und der ggf. durch Selbsthilfe kostensparende Betrieb unmittelbar zugunsten der Wohnkosten für die Mitglieder auswirken, ohne dass eine zusätzliche Rendite für eine externe Eigentümerschaft erwirtschaftet werden muss. Die Genossenschaft ermöglicht mit dem gemeinschaftlichen Eigentum lebenslang gesichertes (und bezahlbares) Wohnen und verbindet die Flexibilität der Miete mit der Sicherheit des Eigentums.

2. Die Genossenschaft ist als Bauträgerin in der Lage, unterschiedliche ökonomische Vorraussetzungen ihrer Mitglieder zu vereinen. Es können unterschiedliche Finanzierungsarten innerhalb einer Hausgemeinschaft realisiert werden, beispielsweise mit geförderten und nicht-geförderten Mietwohnungen ebenso wie mit eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten. Dabei bleibt durch das Genossenschaftsprinzip die Gleichberechtigung zwischen Mietern und „Eigentümern" gewahrt: Auch bei den eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten bleibt die Genossenschaft juristisch Eigentümerin der gesamten Liegenschaft. Eine weitgehende soziale Mischung wird damit ermöglicht.

3. Die Genossenschaft ist aufgrund der Prüfungspflicht (bei entsprechendem Eigenkapital) gegenüber Banken kreditwürdig, bietet aber auch gegenüber ihren Mitgliedern ein hohes Maß an wirtschaftlicher Sicherheit. Die Genossenschaft ist die mit Abstand insolvenzsicherste Rechtsform in Deutschland. Zudem kann die persönliche Haftung der Mitglieder auf den Geschäftsanteil begrenzt werden.

4. Die demokratische Mitgestaltung und Mitsprache ist in der Satzung an prominenter Stelle abgesichert. Auch bei möglichen Unterschieden in der kapitalbezogenen Beteiligung ihrer Mitglieder ist sie strikt basisdemokratisch strukturiert, es gilt: eine Stimme pro Person, unabhängig vom jeweiligen finanziellen Engagement.

5. Die Genossenschaft kann durch ihre Satzung dauerhaft Vermögen und Mitglieder an soziale, kulturelle und gemeinschaftliche Ziele binden.

Das Beispiel WohnSinn eG

Die Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG ist eine kleine Genossenschaft in Darmstadt mit derzeit 175 Mitgliedern. Sie hat bislang zwei Häuser mit insgesamt 73 Wohnungen errichtet. Neben unten ausgeführten Satzungszielen ermöglicht die Genossenschaft für ihre Mitglieder kostengünstiges und umweltverträgliches Wohnen in weitgehend unabhängigen Hausgemeinschaften. Für die ersten

Gemeinsame Arbeit: Pflastern der Hofanlage.

beiden Projekte wurden Grundstücke in Darmstadt-Kranichstein gewählt, die über den ÖPNV, ein gutes Rad- und Fußwegenetz sowie die vorhandene Infrastruktur gut in die städtische Struktur eingebunden sind.
Das Quartier „K6", in dem WohnSinn 1 und 2 liegen, wurde in den 1990er Jahren geplant und ab 2003 errichtet. Ziel der Stadt war es, u.a. nach dem Vorbild der Stadtquartiere in der Tübinger Südstadt oder Freiburg-Vauban möglichst viele Baugemeinschaften und -genossenschaften zum Zuge kommen zu lassen und damit von Anfang an für gute und stabile Nachbarschaften zu sorgen. Weiterhin war es hier für die Bauenden möglich auf Stellplätze zu verzichten, wenn diese wegen der intensiven Mobilität der Bewohnerschaft im Umweltverbund nicht erforderlich waren. Dies beförderte eine kostengünstige Bauweise mit geringerem Flächenverbrauch.

Satzungsziel: Soziale Mischung

Das Konzept von WohnSinn verfolgt das Prinzip der sozialen Mischung. Es soll ein größtmögliches Spektrum der Bevölkerung angesprochen werden. Die Bewohner und Bewohnerinnen sollen von ihrer Unterschiedlichkeit profitieren und sich mit ihren Fähigkeiten ergänzen können. Dafür sollen robuste Hausgemeinschaften von mindestens 50 Personen gebildet werden, die aufgrund ihrer Größe in der Lage sind, Menschen unterschiedlichster Gruppierungen aufzunehmen und auch mögliche persönliche Differenzen durch ein gewisses Maß an Anonymität zu überstehen: Man kennt sich, aber man muss (und kann) nicht mit allen befreundet sein.
Die Mischung wurde durch ein Angebot von verschiedenen Wohnungsgrößen und Finanzierungsarten gesichert. Weiterhin gibt es bestimmte Quoten zum Zusammenleben von Alt und Jung, Behinderten und Nichtbehinderten, Familien und Alleinstehenden, Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, Menschen mit und (fast) ohne Geld.
Um unterschiedlichen wirtschaftlichen Voraussetzungen gerecht werden zu können, wurden die Wohnungen als geförderte oder frei finanzierte Mietwohnungen erstellt oder als eigentumsähnliches Dauerwohnrecht nach WEG verkauft.
Eine wissenschaftliche Untersuchung von WohnSinn 1 und 2 durch das Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, ergab im Jahr 2008, dass die beabsichtigte Mischung von Menschen mit unterschiedlichen ökonomischen Voraussetzungen in weiten Teilen erreicht wurde: der Erwerbsstatus (arbeitslos/erwerbstätig/in Rente) entspricht dem Landesdurchschnitt. Untere und mittlere Einkommen überwiegen, demgegenüber besteht im Hessenvergleich ein Übergewicht an hohen Bildungsabschlüssen.

Satzungsziel: Partizipation und Selbstverwaltung

Die Rechtsform der Genossenschaft wurde gewählt um sicherzustellen, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner, soweit sie Genossenschaftsmitglied sind, bei grundlegenden Entscheidungen gleichberechtigt mitwirken können. Per Satzung wurde bestimmt, dass in jeder Wohnung mindestens ein Genossenschaftsmitglied leben muss.

Die durch die Rechtsform der Genossenschaft angelegte Struktur der Eigenverantwortung (Identität von Nutzern und Eigentümern) wird durch konsequente Selbstverwaltung umgesetzt: Es finden regelmäßige Treffen der Bewohnerschaft im Plenum der jeweiligen Hausgemeinschaft statt, in dem die Themen des Zusammenlebens besprochen und die wichtigsten Entscheidungen getroffen werden. Um anfallende Arbeiten, Organisation, gemeinschaftliche Veranstaltungen und Konfliktvermittlung kümmern sich Arbeitsgruppen: Hausverwaltung, Hauserhaltung, Außenanlagen, Gemeinschaftsräume, Carsharing, Gemeinsinn ...

Die Bewohnerinnen und Bewohner haben mit der Selbstverwaltung die Wirtschaftlichkeit ihres Gebäudes selbst in der Hand: Je nachdem, wieviel Eigenleistung für den Hausbetrieb aufgebracht wird, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Betriebskosten. Eine Gegenüberstellung der Betriebskosten gemäß Betriebskostenspiegel 2013 ergab, dass infolge des Passivhausbetriebs und der Selbstverwaltung die Betriebskosten bei WohnSinn 1 lediglich 42 Prozent des hessischen Durchschnitts betragen, pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat werden damit 1,87 Euro eingespart.

Selbstverwaltung hat aber nicht nur ökonomische Vorteile, sondern bringt einen erheblichen sozialen Mehrwert. Gruppenidentität und Kommunikation im Haus wird durch das gemeinsame Bewältigen der Arbeiten gefördert: Man begegnet sich nicht nur zufällig oder bei geselligen Ereignissen, sondern auch in Arbeitszusammenhängen.

Dabei zeigt sich: Je mehr und je unterschiedlicher die Kontaktmöglichkeiten innerhalb der Hausgemeinschaft sind, um so dichter und tragfähiger wird das soziale Netz.

Satzungsziel und Selbstläufer: Nachbarschaftshilfe

Nachbarschaftshilfe findet auf drei Ebenen statt, zwei davon sind in der Satzung verankert. Zunächst hat sich jedes Genossenschaftsmitglied über die Satzung zur Nachbarschaftshilfe im Rahmen der persönlichen Möglichkeiten verpflichtet. Weiterhin verpflichtet sich die Genossenschaft als Ganzes gegenüber ihren Mitgliedern zur organisatorischen

Blick auf WohnSinn 1. Im Hintergrund die Wohnsiedlung Kranichstein aus den 1960er Jahren. Die Aktivitäten der Genossenschaft kommen dem Stadtteil zugute.
Unten: Blick in den Innenhof.

WohnSinn 1 und 2

Unterstützung bei persönlichen Krisensituationen.
Unabhängig von diesen satzungsgemäßen Verpflichtungen entwickelt sich – wie oben beschrieben – durch das gemeinschaftliche Leben im Haus und eigenes Engagement automatisch ein mehr oder minder enges persönliches Hilfenetz.

Selbstläufer: Bürgerschaftliches Engagement
Nutzen für Quartier und Stadt

Gemeinschaftliche und besonders genossenschaftliche Wohnformen neigen dazu, ein Sammelbecken für Menschen mit Gemeinsinn und bürgerschaftlichem Engagement zu sein. Ohne dass dies explizit in der Satzung verankert ist, bilden die großen Hausgemeinschaften eine gute kritische Masse für die unterschiedlichsten Initiativen, die ins Quartier und die Gesamtstadt ausstrahlen.
Neben dem bürgerschaftlichen Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner spielt aber auch die bereits vorhandene Infrastruktur eine Rolle: In den Gemeinschaftsräumen von WohnSinn können unkompliziert Gruppentreffen und kleinere öffentliche Veranstaltungen stattfinden. Durch die Öffnung ins Quartier können die Räume zudem auch von externen Engagierten genutzt werden. Auf diese Weise hat sich WohnSinn zu einem sozialen und kulturellem Ankerpunkt im Quartier entwickelt, der mit seinen Initiativen bis in den Stadtteil Kranichstein ausstrahlt und (in gewissem Umfang) auch Bedeutung für die Gesamtstadt hat.

Die Akteure

Das Wohnen in einem selbstverwalteten Haus wie in diesem Fall setzt voraus, dass man in einem gewissen Umfang kompromissfähig ist, Verbindlichkeiten eingehen kann, Spaß an Organisation und Beteiligung hat, Konflikte aushalten und eine Balance zwischen Nähe und Distanz finden kann.
Verabschieden sollte man sich von der Vorstellung, eine solche Genossenschaft sei die Insel der Glückseligen. Die Konflikte, die hier auftauchen, sind die gleichen wie in anderen Häusern: die Kinder zu laut,

die Treppe zu dreckig, die Nachbarn zu spießig. Auch klingelt nicht jeden Tag jemand an der Tür und lädt zum Kaffeetrinken ein.
Dennoch überwiegen die Vorteile: Man lebt in einer lebendigen und durchaus unterschiedlichen und anregenden Nachbarschaft, kommt mit anderen Lebenslagen und Ansichten in Berührung. Man kann sich durch die vielfältigen Aufgaben, die es im Rahmen der Selbstverwaltung zu erfüllen gibt, persönlich weiterentwickeln. Auch die Verbindlichkeiten (und erforderlichen Abgrenzungen) einer größeren sozialen Gemeinschaft sind für manchen eine neue Erfahrung. Dank der vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten lassen sich nachbarschaftstypische Konflikte leichter lösen.
Nicht scheuen darf man sich vor dem bürokratischen Aufwand, den eine Genossenschaft erfordert. Allein die Gründung der Genossenschaft ist aufgrund der vielen rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte, die es zu beachten gilt, ein „dickes Brett", das gebohrt werden muss und auch Geld kostet. Eine Wohnungsbaugenossenschaft ist ein regelrechtes Wohnungsbauunternehmen, mit einem entsprechenden Bedarf an juristischem und kaufmännischem Know-How. Auch der weitere Betrieb der Genossenschaft bleibt komplex und kostenintensiv. Für ein Hausprojekt in Gründung sei deshalb empfohlen, sich zunächst einmal bei schon bestehenden Genossenschaften umzuschauen, ob eine davon unter ihrem Dach eine (weitere) Hausgemeinschaft realisieren möchte, so dass von der Erfahrung und der Sicherheit vorhandener Strukturen profitiert werden kann. Dafür muss allerdings unter Umständen ein Teil der Gruppen-Autonomie aufgegeben werden.

WohnSinn 1 (2003)
Kompaktes u-förmiges Passivhaus mit 3 bis 3,5 Geschossen, 3.700 qm Nutzfläche, verteilt auf 39 Wohnungen und ca. 300 qm Gemeinschaftsfläche.
Wohnungsgrößen zwischen 45 und 160 qm, individuell geplant. 13 Wohnungen im gefördertem Mietwohnungsbau, 3 frei finanzierte Mietwohnungen, 23 Wohnungen im eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht nach WEG verkauft.
Alle Wohnungen und Gemeinschaftsräume sind mit dem Rollstuhl erreichbar (Laubengänge, Aufzug).
Gemeinschaftsräume und -angebote: großer Gruppenraum (teilbar) mit Wintergarten, Küche, Toiletten und Terrasse, Gemeinschaftsdachterrasse, Fahrradwerkstatt, Jugendraum, Holzwerkstatt, Gästezimmer, Gästeapartment, Genossenschaftsbüro, Besprechungsraum, Sauna / Pflegebad, Wasch- und Trockenräume mit Waschmaschinen-Sharing, Erdkeller, Carsharing.

WohnSinn 2 (gebaut: 2008)
Verlängerung der beiden U-Schenkel von WohnSinn 1 mit 34 individuell geplanten Wohnungen im Passivhaus-Standard.
Wohnungsgrößen zwischen 40 und 150 qm, 11 Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau, 10 frei finanzierte Mietwohnungen und 13 Wohnungen im eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht belegt.
Barrierearme Erschließung wie WohnSinn 1.
Gemeinschaftsräume: großer Gruppenraum (teilbar) mit Küche, Toiletten, Terrassen, zwei Gästezimmer, Gästeapartment, großer begrünter Innenhof, Werkstatt, zwei Waschmaschinenräume und – zusätzlich zu den Privatkellern – ein Gemeinschaftskeller.

Hilde Strobl

Weiter wohnen wie gewohnt?

Partizipative Bau- und Wohnformen

Wohnen als soziologische Fragestellung

Die Städte wachsen, mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung lebt in Städten, die Stadtränder werden urbanisiert und das Wohnungsbaugeschäft boomt. Doch wie reagieren die Städte, die Stadtplaner, die Politik und die Investoren auf die großen Herausforderungen? Worin liegt die Rolle und Verantwortung der Privatanleger und Bürger, da generell das Interesse an Wohneigentum wächst, zugleich aber auch die Differenzierung von Wohnbedürfnissen aufgrund der demografischen Entwicklungen zunimmt? Als Reaktion und Alternative auf die gesteigerten Bedürfnisse, sich nicht mehr mit Standardwohnungen und Standardgrundrissen zufrieden zu geben, die der hauptsächlich von wirtschaftlichen Faktoren bestimmte Wohnungsmarkt hervorbringt,[1] entstehen in den letzten zwanzig Jahren vermehrt neue Bauinitiativen: Wohnprojekte als gemeinschaftliche Wohnformen sind „salonfähig" geworden.[2] Mehrgenerationenwohnen, einer der Hauptaspekte der meisten solcher Wohnprojekte, wird aber nicht nur durch eine alternde Gesellschaft als Notwendigkeit erkannt, sondern schließt auch Alleinstehende und Familien mit Kindern sowie den generellen Wunsch mit ein, das Leben nicht isoliert von einer Gemeinschaft zu verbringen.[3]

Das Projekt wagnisArt entstand in einem vielschichtigen Beteiligungsprozess. Das Ergebnis ist nicht nur architektonisch eine Bereicherung. Auch in der Belebung des Diskurses trägt es zu einer gesellschaftlichen Entwicklung bei.
Gleiches gilt für das genossenschaftliche Wohnprojekt Kalkbreite aus Zürich. (Bild auf der rechten Seite, Müller Sigrist Architekten, Zürich)

Darüber hinaus trägt zur Förderung der Wohnprojekte und für deren politische Akzeptanz die Sorge der Kommunen darüber bei, wie Kinderversorgung und Altenpflege, die Schaffung von Sozialwohnungen und die Integration einer zunehmend sich internationalisierenden Gesellschaft bewältigt werden können. Denn es ist absehbar, dass dies alles ohne bürgerliche und private Initiativen nicht gehen wird.[4] Begreift man umgekehrt – nach Walter Siebel – Wohnen als soziologische Fragestellung und die Entstehung von Wohnformen und -typen als Ergebnis eines historischen Prozesses,[5] sind die gemeinschaftlich orientierten Bauinitiativen der aktuellste Ausweis einer sich verändernden Gesellschaft und eine Reaktion auf deren Bedürfnisse. Wenn Margarete Rudorff in den 1950er Jahren die „Schrumpfung des Begriffes Wohnung" beklagt, da Arbeit, Erholung, Spiel der Kinder, Pflege, Geburt und Tod aus der Wohnung verschwunden sind,[6] erscheint die programmatische Ausrichtung der Raumkonzepte der gegenwärtigen Wohnprojekte genau diesem Verlust entgegenzuwirken: zwar nicht innerhalb der Wohnungen, sondern durch ein projektinternes zusätzliches Angebot sozialer Infrastrukturen mit gemeinschaftlichen Nutzflächen für Werkstätten, Veranstaltungen, Bibliotheken, Kindergrippen, Pflegeeinrichtungen, Coworking-Spaces, Fitnessräumen, Gemeinschaftsküchen und -waschräumen, Gemeinschaftsgärten und privat sowie öffentliche Freiflächen. Es zeichnet sich ab, dass hinsichtlich der jungen Wohnprojekte, sobald sie durch die genossenschaftliche Rechtsform dem Kapitalmarkt entzogen sind, nicht der Kapitalertrag im Vordergrund

steht, sondern die Vorstellung von „mehr als wohnen“ – und darin liegt ihre Aktualität.

Methode und Aufgabe der Partizipation

Die gemeinsame Methode im Planungs- und Wohnprozess der gemeinschaftlichen Wohnprojekte ist Partizipation. Die Entstehungsprozesse werden durch zahlreiche Workshops und Arbeitskreise begleitet, in denen die Teilnehmer gemeinsam ihre Vorstellungen des Wohnens und Zusammenlebens konkretisierten und die inhaltliche Konzeption festlegen. Die Entscheidung für partizipative Methoden bedeutet, so Michael Andritzky, „für die meisten Menschen nicht nur, sich in eine ganz neue Materie einzuarbeiten, sondern sich auch auf schwierige sozialkommunikative Prozesse mit ungewissem Ausgang einzulassen. Mit anderen Worten: Partizipation heißt Arbeit.“[7] Dabei stehen eben gerade nicht individuelle Einzelinteressen im Vordergrund, sondern die Interessen der Gruppe sowie die Gestaltung von Lebensräumen.[8] Um an partizipativen Prozessen teilzunehmen, muss man die Vorstellung abstreifen, dass Teilhabe an Prozessen bei allen Vorteilen des eigenen Mitbestimmens auch eine Behinderung der Privatheit oder Ausgangspunkt für lange und nicht zielführende Diskussionen sei. Der Begriff „Partizipation“ steht allgemein für Beteiligung, Teilhabe, Mitwirkung, Mitbestimmung und Mitsprache – jedoch nicht in willkürlicher Form. Er bezeichnet die Teilhabe einer Person oder Gruppe an Entscheidungsprozessen oder an Handlungsabläufen, die in übergeordneten Strukturen oder Organisationen stattfinden. Die Regelprozesse bauen auf Erfahrungswerten auf und sind von spezifischen Begrifflichkeiten geprägt, die die Planungsprozesse von Wohnprojekten begleiten und ihre innere Struktur abbilden – sie sind

[1] Michael Andritzky, Balance zwischen Heim und Welt. Wohnweisen und Lebensstile von 1945 bis heute, in: Ingeborg Flagge (Hg.), Geschichte des Wohnens, Bd. 5, Stuttgart 1999, S. 615–686, S. 670f.
[2] Angelika Simbriger, Von der Nische zur Serie. Zur Bedeutung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Bestandsentwicklungen, in: Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt, Dortmund 2008, S. 351–380, S. 351.
[3] Zum Thema Wohnen und alternde Gesellschaft siehe Christiane Feuerstein, Franziska Leeb, GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion, München 2015, S. 8–22.
[4] Simbriger, S. 352.
[5] Hartmut Häußermann und Walter Siebel, Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim und München 1996.
[6] Margarete Rudorff, Die Schrumpfung des Begriffes „Wohnung“ und ihre Folgerungen, in: Soziale Welt 6/1955, S. 45-51, S. 7. Siehe auch Häußermann/Siebel, S. 332
[7] Andritzky, S. 671.
[8] Interview mit Elisabeth Hollerbach, wagnis München, im Februar 2016 für die Ausstellung „Keine Angst vor Partizipation! Wohnen heute“ am Architekturmuseum der TU München.

In einem intensiven Prozess entstand das Genossenschaftsprojekt Spreefeld in Berlin. Fertigstellung: 2014. (Programm/Prozess/Projekt: Die Zusammenarbeiter Gesellschaft von Architekten mbH.
Architektur: carpaneto architekten, fatkoehl architekten, BARarchitekten)

fast wie ein Subtext der Prozesse zu lesen und finden sich in verschiedener Form in allen Planungsabläufen von Wohnprojekten wieder. Die Entwicklung eines Wohnprojektes lässt sich in Phasen von der Idee bis zum Wohnen in der Gemeinschaft gliedern, die sich darin unterscheiden, welche Entscheidungen getroffen und wann welche Beteiligten hinzugezogen werden. Faktoren wie Leitziele, die vereinbarte verbindliche Rechtsform und Organisationsstruktur, die partizipativen Mittel, die Finanzierungs- und Fördermittel, die Grundstücksfindung, die Festlegung eines Raumprogramms, die Zusammenarbeit in Arbeitskreisen mit den Architekten bis zur architektonischen Umsetzung bilden dabei eine wichtige Rolle, damit aus der Idee Realität wird.

Wohnprojekte: Partizipation am Protest

Die Teilhabe der späteren Bewohner an der Konzeptentwicklung, am baulichen Entwurf sowie an den Entscheidungen für die Bau- und Wohnqualität führt zu einer starken Identifikation mit dem Objekt, zielt damit auf langfristige Perspektiven für die Bewohner und ist zugleich Ausgangspunkt für die Vielfalt der Modelle. Die Kritik an genossenschaftlichen Wohnprojekten richtet sich immer wieder auf die fehlende gesellschaftliche Gesamtlösung. Nachhaltige Lösungen würden lediglich für Einzelne entwickelt und auf partikuläre Denk- und Handlungsansätze fokussiert.[9] Die Vorwürfe verweisen zurück auf die 1970er und 1980er Jahre, als Akteure wie der Ökonom Klaus Novy in der Reform der Genossenschaften eine alternative Bewegung mit gesellschaftspolitischer Motivation vertraten. Novy forderte mit der Aktualisierung des herkömmlichen Genossenschaftsgedankens eine wohnungspolitische Offensive, eine Wohnreform, die nicht dem Ruf nach einem größeren Markt, sondern einem größeren, einem stadtkonzeptionellen Maßstab folgt.[10] Die ambitioniert angelegten Wohnprojekte konzentrieren sich auf die Realisierung ihrer Konzept- und Bauvorhaben, die wiederum regional mit völlig unterschiedlichen Bedingungen seitens der Bevölkerungsstruktur, der Grundstückssituation und der Fördermittel konfrontiert sind, so dass auch diesbezüglich von einem generellen Lösungsansatz der Wohnungsfrage schwer auszugehen ist. Die Wohnprojekte stellen, so Joachim Brech, „keine soziale Utopie dar. Sie betreiben nicht die Veränderung der gesellschaftlichen Verhältnisse, nicht zuletzt, weil diese ihr Fundament darstellen."[11] Erfolgreiche Einzellösungen zu schaffen, die als Vorbilder für Wohnungsbau, Quartiersentwicklung und für die Entwicklung integrativer, sozialer Lebensräume dienen, lassen sich auch als „Partizipation am Protest" verstehen, als Insellösung mit Vorbildcharakter für den einzelnen Bürger. Vittorio Magnagno Lampugnani geht von einer Förderung des Architekturdiskurses aus: „Speziell in der Architektur dient Partizipation nicht nur der politischen Entwicklung der Betroffenen, sondern fördert auch ihr Umweltbewusstsein, ihre Verantwortlichkeit, ihre Kompetenz und ihr Wissen in architektonischen und städtebaulichen Fragen:

[9] Andritzky S. 671.
[10] Klaus Novy, Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform.:TRANSIT, Berlin 1984, S. 7f.
[11] Joachim Brech, Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs, in: Hartmut Häußermann (Hg.), Neue Wohnformen, Stuttgart 1999, S. 81–160, S. 135

Blick auf den gemeinschaftlichen Dachgarten der Sargfabrik in Wien (1996, (Architekten: BKK-2, Wien); sie wurde 2000 durch das Projekt „Miss Sargfabrik" ergänzt. (Architekten: BKK-3, Wien)

Indem sie sich mit der Problematik konkret befassen, gewinnen die Benutzer mehr und bessere Information über sie. Spiegelbildlich dazu kommt der Dialog mit den Betroffenen prinzipiell auch den Architekten zugute, die ebenfalls neue Aspekte über das eigene Sachgebiet erfahren."[12] Der Architekt Franz Sumnitsch berichtet über seine Erfahrung beim Bau der Sargfabrik Wien: „Ein einzelner Bauherr verwirft die vorgeschlagene Lösung aus dem einfachen Grund, dass sie ihm nicht gefällt, die Diskussion ist in wenigen Minuten beendet, und die Ebene der inhaltlichen Auseinandersetzung fehlt. In einer Gruppe geht es nun richtig los, 30 Prozent sind dafür, 30 dagegen und 40 unentschieden; die daraus entstehende Diskussion beleuchtet das Projekt von allen Seiten."[13]

Darüber hinaus teilen die Akteure der Wohnprojekte vielfach ihre Erfahrungen, reichen ihre Maßnahmenkataloge, Finanzierungskonzepte und Satzungen weiter, um voneinander zu lernen. So lernen Initiatoren, Architekten und Bauträger und greifen bereits umgesetzte Konzepte auf: sogenannte Flex- oder Optionsräume, die nutzungungebunden angelegt werden, oder sogenannte Clusterwohnungen mit einem Gemeinschaftsraum als Erschließungsbereich für mehrere Wohnungen werden geschaffen – auch in München wurden im Projekt wagnisArt erstmals Clusterwohnungen geschaffen in Anlehnung an Vorbilder wie Kalkbreite Zürich oder Spreefeld Berlin. Auch städtebauliche Lösungskonzepte sind auf den allgemeinen Wohnungsbau übertragbar. Von Futurafrosch, einem der Architekturbüros, die am Wohnprojekt MehralsWohnen in Zürich beteiligt waren, wurde „Kodex. Ein Handbuch zur Qualitätssicherung im zukünftigen Wohnungsbau" herausgegeben. In der Einführung wird auf die direkte Beziehung von gutem Wohnungsbau und gutem Städtebau hingewiesen: „Zur Vertiefung der Qualitätsfrage lohnt es sich, über beides nachzudenken. Nachdenken über Wohnqualität in der Stadt bedeu-

[12] Vittorio Magnagno Lampugnani, Partizipation am Protest. Architektur zwischen Konsumgut und Kulturgut in: Architektur Avantgarde oder Massengeschmack, Berlin 1982, S. 52–71, S. 57.

[13] Franz Sumnitsch, Partizipation als Chance für die Architektur, in: Housing is back, 01/2006, S. 44–49, S. 46.

Die gemeinschaftliche Wohnanlage wagnisArt im DomagkPark München erhielt 2016 den Deutschen Städtebaupreis.
Rechte Seite: Luftbild.

Planer: Arge bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH und SHAG Schindler Hable Architekten GbR, in Zusammenarbeit mit Arge bauchplan auböck/kárász

tet Nachdenken über Lebensräume." Dazu zählen die Herausgeber neben den Wohnräumen auch Balkone und halböffentliche Orte wie Hinterhöfe, Straßen und Plätze. Wie sehr Wohnprojekte durch die stadträumlichen Anlagen, aber auch durch die Erweiterung des infrastrukturellen Angebots ins Quartier ausstrahlen oder diese erst als solche attraktiv werden lassen, zeigen Beispiele wie die Sargfabrik Wien, die Kalkbreite Zürich oder wagnisArt in München. Durch die Schwerpunktsetzung auf soziale Durchmischungen und Integrationsmodelle wirken die Partizipationsprojekte sozialer Segregation oder Bildung von Exklusionsgesellschaften in Wohnvierteln entgegen. Sie unterstützen damit die gesellschaftliche Entwicklung einer Stadt.

Der Fall München
Situation und städtische Förderung des Genossenschaftsbaus

Die Situation für gemeinschaftliche Wohnprojekte in München wird unterschiedlich bewertet. Dennoch werden sie in den letzten Jahren zunehmend als Alternative zur Situation auf dem drastisch angespannten Wohnungsmarkt verstanden und daher durch Maßnahmen der Stadtpolitik unterstützt. Diese Entwicklung baut auf verschiedenen Erkenntnissen auf. Zu diesen zählt neben dem allgemeinen Wohnungsdruck und Grundstückspreisen auf Rekordkurs der aus der gesellschaftlichen Entwicklung der Stadt resultierende Faktor des steigenden Bedarfs an Einzelpersonenhaushalten (heute 55 Prozent des Wohnungsbedarfs, Prognosen bis 2030 verzeichnen einen Zuwachs auf 75 Prozent), auf die die Bauwirtschaft unzureichend reagiert.
Während dem stetigen Bevölkerungswachstum Münchens geringe Flächenressourcen gegenüberstehen, geht man von einem jährlichen Zuwachs von 22.000 Einwohnern aus – und weiter steigenden Preisen für Eigentums- und Mietwohnungen. Vor allem die städtischen Siedlungsflächen beschränken sich im Wesentlichen auf Stadtentwicklungsgebiete, auf Konversionsflächen wie die Anlage der ehemaliger Bayern-Kaserne in Freimann, der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne in Freiham, der Prinz-Eugen-Pionierkaserne in Bogenhausen und das Kreativquartier, ehemals Luitpoldkaserne in Schwabing-West – Flächenpotenziale für rund 46.000 Wohnungen.
Anfang der 1990er Jahre formierten sich in Mün-

chen die ersten Wohnprojektinitiativen, die in die Gründung von drei Genossenschaften mündeten: Wogeno eG, FrauenWohnen eG, wagnis eG. Sie knüpften an die rund vierzig Bestandsgenossenschaften Münchens an. Durch die drei Genossenschaften wurden inzwischen in Neubaumaßnahmen circa 1.000 Wohnungen realisiert – im Schnitt davon ein Viertel frei finanziert und drei Viertel gefördert. Aktuell zeigt sich eine Neubelebung: fünf neue Genossenschaften sind derzeit im Gründungsprozess mit dem Ziel, sich in den städtischen Siedlungsgebieten zu engagieren. Die Stadt München fördert die Gründungen und Erweiterungen der Genossenschaften durch die anteilige Bereitstellung von Wohnungsbauflächen in städtischen Siedlungsgebieten und zielgruppengerechte Konzeptausschreibungen oder Bestgebotsverfahren auf städtischen Flächen mit Vergabe zum Festpreis und unter Verzicht auf Preisgebote. Die Stadt fördert zudem die Genossenschaftsanteile für einkommensschwache Haushalte. Zu den Fördermaßnahmen zählt außerdem die Einrichtung einer Beratungsstelle für Genossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte, die mitbauzentrale münchen.[14]

Die genossenschaftlichen Wohnprojekte leisten einen erheblichen Anteil an dem von der Stadt gesetztem Ziel an gefördertem Wohnungsbau. Dennoch müssen die Genossenschaften trotz der Förderung der Grundstückspreise mit hohen Genossenschaftseinlagen und Nutzungsgebühren planen und kalkulieren.

Mit Innovations- und Vorbildcharakter bündeln die Wohnprojekte in München – wie die im Frühjahr 2016 bezogene Anlage wagnisArt im Domagkgelände – die Vorstellungen der Bewohner und setzen Konzepte von gemeinschaftlichen und ökologischen

Lebensformen um, die auf den allgemeinen Wohnungsbau übertragbar sind. Langfristig bilden sie Modelle, an die es anzuknüpfen lohnt. Die langen Anwärterlisten der gemeinschaftlichen Wohnprojekte sprechen für die Akzeptanz und deren Erfolg. Dass gegenwärtig gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Diskussion stehen, zeigen zudem die vielen Publikationen und Ausstellungen zum Thema wie jüngst am Deutschen Architekturmuseum Frankfurt und am Architekturmuseum der TU München.[15] Zur Weiterentwicklung ist ein Engagement seitens der Stadtpolitik, der Investoren, der Bauträger als auch der Architekten gefragt.

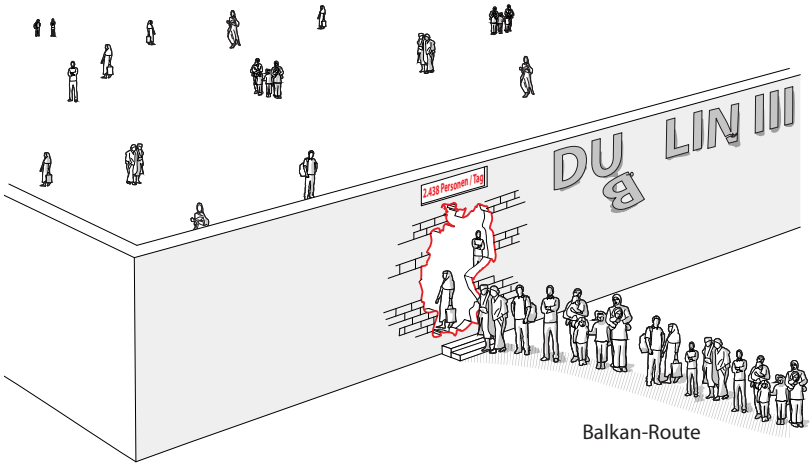
[14] mitbauzentale-muenchen.de. Für die Angaben Dank an das Team der mitbauzentrale münchen, Natalie Schaller und Heike Skok.

[15] Annette Becker, Laura Kienbaum, u.a. (Hg.), Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, Basel 2015; Andres Lepik und Hilde Strobl, Keine Angst vor Partizipation! Wohnen heute, München 2016.

Stefan Rettich

Das Wohnen und die ganze Stadt

Steuern. Entschlacken. Beschleunigen.



1 – Zuwanderung 2015

Die krisenhafte Situation durch die Zuwanderung verschärft die Wohnungsfrage. Im Umkehrschluss ist es die einmalige Chance, den Motor des sozialen Wohnungsbaus mit Verve wieder anzukurbeln und alten Ballast abzuwerfen.

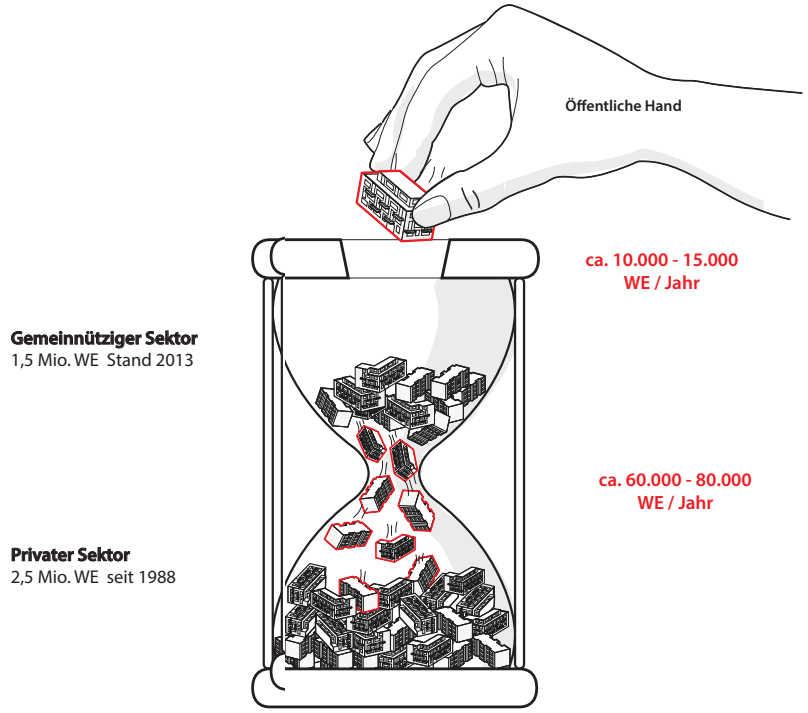
Das Wohnen ist der Grundbaustein unserer Städte und wird seit den großen Wohnungsnöten während der Industrialisierung auch als menschliches Grundbedürfnis verstanden, das von staatlicher Seite abgesichert wird. Trotz der 41 Millionen Wohnungen, die es in ganz Deutschland gibt, stellt sich die Wohnungsfrage seit einigen Jahren mit Vehemenz neu. Das liegt hauptsächlich an dem starken Wachstum der Groß- und Schwarmstädte, in denen eine ausreichende Wohnraumversorgung nicht mehr gegeben ist. Nach Prognosen des für den Wohnungsbau und die Städtebauförderung zuständigen Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) werden mindestens 350.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt. Das sind etwa 100.000 Wohnungen mehr als derzeit pro Jahr in Deutschland fertig gestellt werden. Zum anderen fehlt es grundsätzlich an bezahlbarem Wohnraum. Dieses Problem ist allerdings hausgemacht: Die Kommunen haben seit 1999 etwa zwei Millionen Wohnungen privatisiert, die in der aktuellen Situation bitter fehlen. Die Stadt Dresden beispielsweise hat im Jahr 2006 ihren gesamten Wohnungsbestand auf einen Schlag veräußert.[1] Auf diese Weise sind neue private Wohnungsgiganten entstanden, allen voran die Vonovia, die 2015 aus einem Zusammenschluss der Deutschen Annington und der GAGFAH hervorgegangen und heute mit rund 330.000 Wohnungen zum größten Wohnungsanbieter der Republik aufgestiegen ist.

Außerdem ist der Soziale Wohnungsbau mit der Neuordnung der Kompetenzen zwischen Bund und Ländern fast zum Erliegen gekommen. Im Zuge der Föderalismusreform von 2006 ging die Zuständigkeit für die Soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder über. Der Bund verpflichtete sich im Gegenzug auf Ausgleichzahlungen von 518 Millionen jährlich bis einschließlich 2019. Gedacht war, dass die Länder gezielter auf regionale Engpässe in der Wohnraumversorgung reagieren können und die Mittel für den Bau neuer Sozialwohnungen oder für die Verlängerung von Belegungsbindungen einsetzen. Das ist aber kaum der Fall. Tatsächlich werden im Jahr etwa 10.000 bis 15.000 Sozialwohnungen neu gebaut, während zeitgleich zwischen 60.000 und 80.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen[2] (Abbildung 2). Die hohe Zuwanderung in 2015 erfordert jetzt eine zusätzliche, entschiedene Initiati-

[1] Die Stadt Dresden hat 2006 auf der Grundlage eines Stadtratsbeschlusses ihren gesamten kommunalen Wohnungsbestand mit rund 48.000 Wohnungen für 1,7 Mrd. Euro an die Investmentgruppe Fortress verkauft, um ihre hohen kommunalen Schulden zu tilgen. Für 2017 ist nun die Neugründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft geplant.

[2] vgl. Pestel-Institut: Kurzstudie Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, 9/2015, S.14

ve zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Das BMUB hat hier schnell reagiert und bereits 2016 die Zuweisungen an die Länder für den sozialen Wohnungsbau auf eine Milliarde Euro pro Jahr angehoben, seit 2017 unterstützt der Bund die Länder sogar mit 1,5 Milliarden Euro pro Jahr. Es bleibt zu hoffen, dass die Länder diese Mittel endlich zweckgebunden einsetzen, denn wir leben in einer Zeit, in der wir alles dafür tun müssen, um Konkurrenzen auf dem Wohnungsmarkt zu vermeiden, allein um der populistischen Grundstimmung entgegenzuwirken.
Ein weiterer, wesentlicher Punkt, der vom BMUB zur kurzfristigen Lösung des Wohnungsmangels eingebracht wurde, ist ein Förderprogramm für den Bau und die Nutzung kleiner modularer Wohneinheiten, sogenannter „Variowohnungen", vorwiegend für Studierende und Auszubildende, das 2015 mit einem Volumen von 120 Millionen Euro aufgelegt wurde und noch ausgeweitet werden soll. Offenbar führen gleiche Problemlagen auch zu gleichen Antworten und nebenbei zu einer neuen Sicht auf die Nachkriegsmoderne, die in ähnlicher Situation auf dieselben Konstruktionsmethoden setzte. Auf Grund der aktuellen Lage können wir uns besser vergegenwärtigen, welche enormen Leistungen in dieser Zeit unter noch schwierigeren Bedingungen als heute zu erbringen waren. Das ist auch ein Aufruf an die Architekten: Sie können und sollten neue Typen für die aktuelle Wohnungsfrage entwickeln und möglichst schnell modulare Lösungen und pragmatische Vorschläge zur Reduzierung von Standards entwickeln. Ob sie aufgegriffen werden, liegt an der Politik, ihren Förderprogrammen und besonders an den Banken, die diese co-finanzieren müssten. Die Wohnungsfrage bleibt daher das, was sie immer war: eine politische.

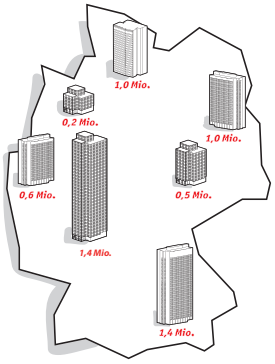


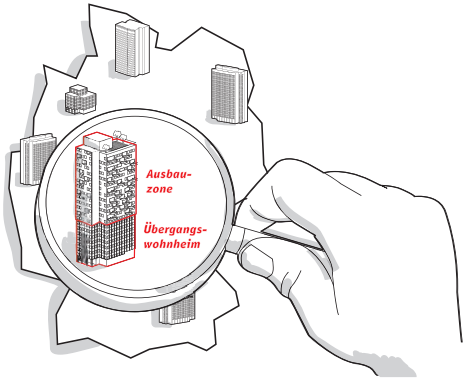
Bauland- und Immobilienspekulation verhindern

Das deutsche Steuerrecht begünstigt Leerstände und Brachflächen. Eigentümer können Verluste abschreiben, die ihnen etwa durch die Grundsteuer entstehen. Das fördert Spekulation und behindert die Innenentwicklung. Exemplarisch zeigt das der

2 – Der Rückgang des Sozialen Wohnungsbaus (oben)

3 – Leerstand und Spekulation mit Büroimmobilien (unten)





Büroflächenleerstand in deutschen Großstädten, der gerade in angespannten Wohnungsmärkten besonders hoch ist. Allein in Frankfurt sind es 1,4 Millionen Quadratmeter.[3] Das entspricht dort rein rechnerisch einem Potential von etwa 20.000 Wohnungen in städtebaulich integrierten Lagen[4] (Abbildung 3). Die Skelettbauweise der Bürobauten ist für eine einfache und preiswerte Umnutzung gut geeignet. Um dies zu fördern und um der Spekulation entgegenzuwirken, müssten Verlustabschreibungen bei Leerstand zeitlich befristet und (Wohn-)Zwischennutzungen gesetzlich erlaubt werden. Auch Bauland sollte mobilisiert und gegen den Willen der Eigentümer seinen Zwecken zugeführt werden können. In Österreich wurde dazu das Instrument der Vertragsraumordnung[5] eingeführt, mit der Grundeigentümer zu einer widmungskonformen Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet werden können. Auf diese Weise könnten sowohl Potenziale im baulichen Bestand (Leerstand) wie auch städtebauliche Reserven der inneren Stadt (Baulücken und Brachflächen) aktiviert werden, damit ein Wachstum an den Rändern erst gar nicht erforderlich wird.

Der Bund, so scheint es, geht hier als leuchtendes Beispiel voran und wirft Teile seiner Immobilien in die Waagschale. Zur weiteren Unterstützung des Sozialen Wohnungsbaus sowie der Flüchtlingsunterbringung hat der Haushaltsauschuss des Bundestages im November 2015 die verbilligte Abgabe von Konversionsflächen an Kommunen gewährt.[6] Danach können Kommunen Konversionsflächen mit einem Abschlag von bis zu 80 Prozent auf den Verkehrswert erwerben. Das ist immens. Allerdings ist das gesamte Programm auf vier Jahre und auf ein Maximalvolumen von 100 Millionen Euro begrenzt. Bedenkt man, dass der Bund über 35.000 Hektar Konversionsflächen verfügt, wirkt die Maßnahme doch recht bescheiden, und es stellt sich die Frage, ob einer Politik der offenen Grenzen nicht auch eine Bereitstellung von Bundesimmobilien und -flächen ohne Obergrenzen folgen müsste. Zumindest die Grundstücke in städtebaulich integrierter Lage müssten vom Bund offenherziger zur Verfügung gestellt werden. Geschieht dies nicht, werden immer mehr Kommunen größere Flächen an den Stadträndern ausweisen müssen. Das gefährdet zum einen das Primat der Innenentwicklung und damit die Ziele der Klimapolitik[7], zum anderen bergen randstädtische Siedlungen in nicht integrierten Lagen das negative Potenzial der Gettoisierung und die Gefahr des Scheiterns sozialer Integration und

[3] Wirtschaftsförderung Frankfurt, Büromarkt Frankfurt am Main, Überblick, 2014

[4] Die Wohnungszahl entspricht dem Ansatz einer durchschnittlichen 2-3-Zimmer Wohnung mit 70 Quadratmetern.

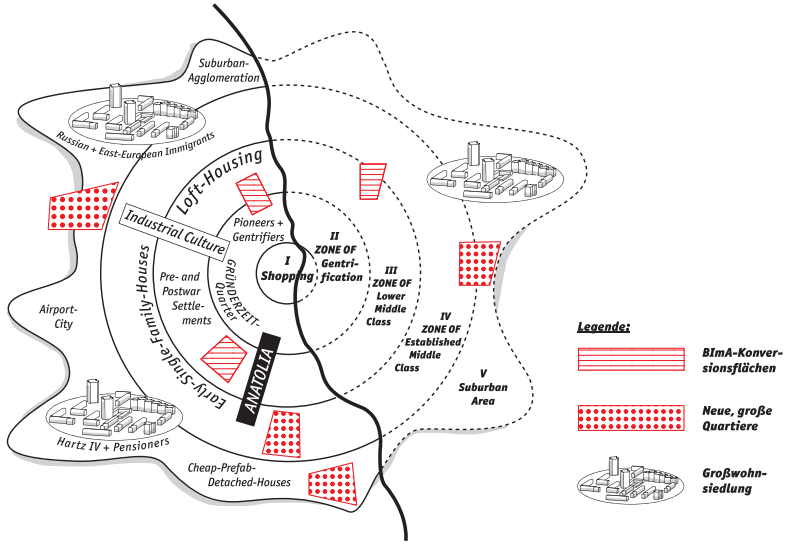
[5] Die Vertragsraumordnung wurde 1992 im Bundesland Salzburg eingeführt, um dem Phänomen der Bodenhortung zu begegnen und um innerstädtische Flächen für die Bebauung zu mobilisieren. Nach planungsrechtlicher Anpassung auf Grund von Verfassungsklagen kommt die Vertragsraumordnung mittlerweile in allen österreichischen Bundesländern zum Einsatz.

[6] Im November 2015 wurde vom Haushaltsausschuss des Bundestages einer Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv) zugestimmt. Kommunen wird dadurch der Erstzugriff auf Konversionsflächen zugebilligt, mit einem Abschlag von bis 80 Prozent auf den Verkehrswert. Das Gesamtvolumen ist bis 2019 auf 100 Millionen Euro begrenzt und steht unter Haushaltsvorbehalt. D.h. der Haushaltsausschuss muss die Richtlinie jährlich erneut bestätigen. Die Maßnahme ist ursächlich eine Umsetzung aus Kapitel 4.2 des Koalitionsvertrags der 18. Legislaturperiode und basiert nicht auf dem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum durch Zuwanderung.

[7] 2010 betrug der Flächenverbrauch in Deutschland 77 Hektar pro Tag. Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, die Flächeninanspruchnahme bis 2020 auf 30 Hektar je Tag zu reduzieren. Das sogenannte 30-Hektar-Ziel ist Bestandteil der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die 2002 von der Bundesregierung festgelegt wurde.

[8] Auf jeder Fläche wird der Bau von ca. 800 Sozialwohnungen angestrebt, die zunächst in enger Belegung 4.000 Flüchtlinge je Fläche aufnehmen sollen. Die Sozialbindung ist auf 15 Jahre angelegt. Danach wird mit einem Rückgang der Bewohnerdichte auf ca. 2.000 Bewohner gerechnet. (Quelle: Pressemitteilung BSW Hamburg vom 6. Oktober 2015)

der Eingliederung in den Arbeitsmarkt. Ein Grund, weshalb dies nicht erkannt wird, liegt an der Zuständigkeit. Die Liegenschaften des Bundes sind beim Finanzministerium angesiedelt und werden dort von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet – mit der Maßgabe, nicht benötigte Immobilien meistbietend zu veräußern. Diese rein monetäre Bewertung der Liegenschaften müsste dringend durch einen strategischen Blick auf deren planerische Bedeutung in den Kommunen ergänzt werden. Idealerweise sollte die BImA beim BMUB angesiedelt werden, wo entsprechende Fachkenntnis vorhanden ist (Abbildung 4).



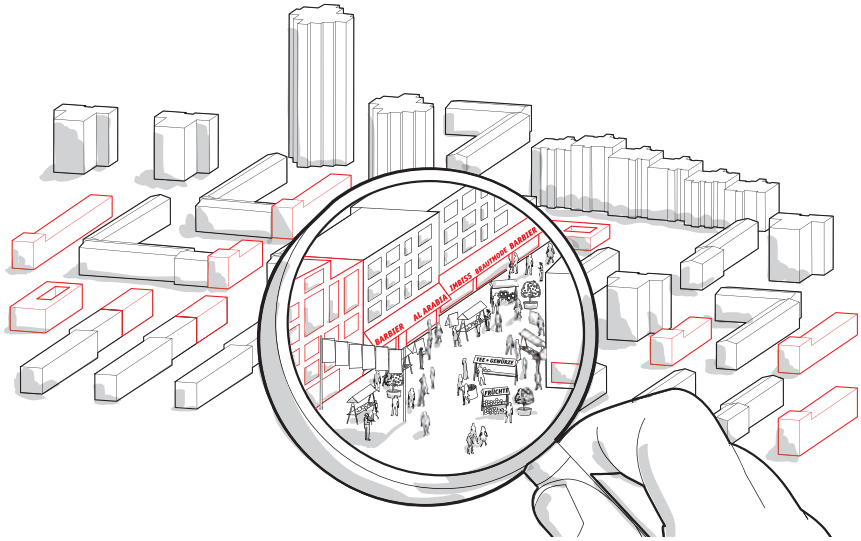
4 – Zonenmodell heute und Neubaupotenziale

Neue Stadtviertel mit erschwinglichen Mieten bauen

Das sozialräumliche Gefüge in unseren Städten hat sich umgestülpt. Nach mehreren Jahrzehnten Suburbanisierung ist die Mittelschicht in die Großstädte zurückgekehrt, und seither steigen die Immobilien- und Grundstückspreise. Gerade in den angespannten Wohnungsmärkten ist kostengünstiger Wohnungsbau in zentralen Lagen nur noch eingeschränkt möglich. In der Summe deutet vieles auf die Entwicklung von neuen, größeren Quartieren auf kommunalen Flächen in Stadtrandlage hin. Der Hamburger Senat hat beispielsweise im Oktober 2015 alle sieben Bezirke der Stadt zum Ausweis von 8 Hektar großen Flächen verpflichtet, ursprünglich mit dem Ziel, bis Dezember 2016 bezugsfertige Sozialwohnungen zu errichten.[8] Auch Berlin hatte ein ähnliches Vorhaben unter dem Schlagwort „Pionierwohnungsbau“[9] angekündigt, bei dem Flüchtlinge die Pionierfunktion der Erstbesiedelung einnehmen sollen. Das blieb nicht ohne Gegenreaktion. In Hamburg haben sich mehrere Bürgerinitiativen gegründet und mit einem Volksbegehren gedroht, woraufhin der Hamburger Senat umfassende Beteiligungsmaßnahmen eingeleitet hat. Nicht nur deshalb gilt es, bei der Neuauflage von Quartieren in Stadtrandlage alte Fehler zu vermeiden. Vernetzung und Anschluss an den Siedlungskörper wie auch eine hochwertige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr müssen Voraussetzung sein. Die ideale Korngröße dieser Quartiere muss definiert werden. Sie sollten so klein als möglich, aber so groß wie nötig sein, damit sich eine Mindestausstattung mit KiTa, Grundschule und Nahversorgung lohnt. Die Analyse von stadtteilspezifischen Altersgruppen kann einen Anhalt dafür geben, wie viele Wohnungen in welcher Stadt dafür erforderlich sind.

Ende 2015 wurde durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine Studie zur Definition und zu den Potenzialen einer neuen Gartenstadtinitiative für das 21. Jahrhundert beauftragt. Im Ergebnis wurden 10 Thesen zu einer Aktualisierung der Reform-Ideen von Ebenezer Howard formuliert. Darauf ließe sich aufbauen, wenn Idee und Begriff nicht nur als grünes und damit Akzep-

[9] Berlin will kurzfristig zehn neue Siedlungen mit insgesamt 50.000 Wohnungen errichten. Unter dem Schlagwort „Pionierwohnungsbau“ sind an zehn Standorten zunächst Wohnungen für Flüchtlinge nach vereinfachtem Planungsrecht (§ 246 BauGB) geplant, die dann durch Wohnungen für alle gesellschaftliche Schichten in einem geregelten Verfahren ergänzt werden sollen. (Quelle: Entwurf eines Masterplans Integration und Sicherheit durch den Berliner Senat)



5 – Urbanisierung von Großwohnsiedlungen

tanz förderndes Label für neue Stadtrandsiedlungen missbraucht würden. So wurde die im Zuge von konzentrierter Flüchtlingsunterbringung kritisierte Entwicklung des Fischbeker Reethen in Hamburg-Harburg in einem Wettbewerbsverfahren qualifiziert: „Unter dem Leitbild der Gartenstadt des 21. Jahrhunderts sollen im Wettbewerbsgebiet die Idealbilder der Gartenstadt neu interpretiert werden", hieß es in der Auslobung. Der prämierte Entwurf von KCAP trennt dagegen sowohl Funktionen wie auch Wohnformen fein säuberlich voneinander und separiert die einzelnen Baufelder mit reichlich Grün, ganz so wie früher in den Großwohnsiedlungen, nur eben etwas kleinkörniger und ein paar Etagen niedriger. Aber die altbekannten Probleme werden fortgeschrieben.

Bestehende Großwohnsiedlungen urbanisieren

Erfolgreiche Ankunftsquartiere zeichnen sich durch preiswerten Wohnraum und Aneignungspotenzial aus, durch Stadt- und Gebäudestrukturen, die den Aufbau von Mikroökonomien ermöglichen. Vor der Rückkehr der Mittelschicht in die Kernstädte waren diese „Übergangszonen" („Zones in Transition"[10]) in erster Linie in den ehemaligen gründerzeitlichen Arbeitervierteln zu finden, die nach ihrer Gentrifizierung keinen kostengünstigen Wohnraum mehr bieten. Die neuen Ankunftsorte sind jetzt monostrukturelle Großwohnsiedlungen der Spätmoderne, weil anerkannte Flüchtlinge zunächst nur dort freie und erschwingliche Wohnungen finden werden. Die Siedlungen müssen umgebaut und urbanisiert werden, ihre Strukturen bieten keine adäquaten Räume für Integration und Selbstorganisation. Insbesondere in den Erdgeschosszonen muss Raum für Aneignung, Begegnung und informelle Mikroökonomien geschaffen werden. Für die Großwohnsiedlungen ist das eine enorme Chance, denn ihre Flächenressourcen bieten auch das Potenzial zur Nachverdichtung mit ergänzenden Typen und damit zur stärkeren sozialen Durchmischung (Abbildung 5). Gelingt dies nicht, sind auch die Aufstiegschancen der Neuankömmlinge minimiert. Es droht die Gefahr der Gettobildung und der weiteren Stigmatisierung der Siedlungen. Ein gelungenes Beispiel ist die Nachverdichtung der Hamburger Siedlung am Altenhagener Weg von Heidenreich & Springer Architekten. Urbanität ist hier zwar weder geplant noch gewollt, aber die respektvolle Fortschreibung der Siedlung mit hochwertigem Wohnungsbau im modernen Raumbild dient der Stabilität des Quartiers und fördert die soziale Mischung.

Standards überdenken

Die „aufgepumpten" EnEV- und Passivhäuser sind keine zeitgemäße Antwort auf die Kombination von Klimaschutz und Wohnungsfrage. Die wesentliche Stellschraube für beides ist die Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs auf ein sinnvolles Maß.

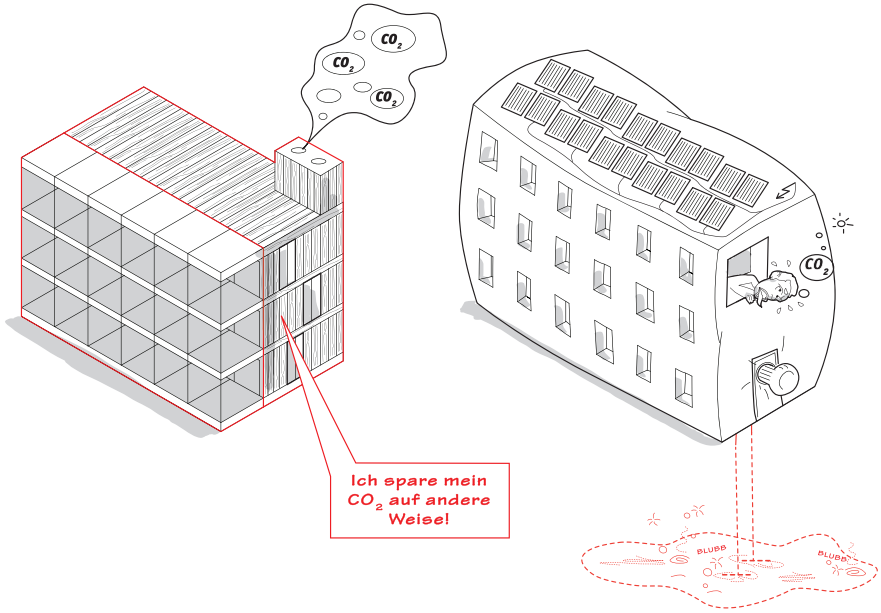
[10] In Anlehnung an das Zonenmodell der Stadtentwicklung von Ernest W. Burgess 1925

[11] Jane Jacobs: Tod und Leben großer amerikanischer Städte, Bauwelt Fundamente 4, Bertelsmann Fachverlag 1963, S. 114

Dazu können beispielsweise Pufferzonen ausgebildet werden, die in wärmeren Jahreszeiten großzügige Wohnbereiche bieten und in der Heizperiode verkleinert werden können. Nicht alle Menschen bedürfen zudem derselben Standards oder benötigen barrierefreie Wohnungen, haben dasselbe Lärmempfinden oder dieselben Heizgewohnheiten. Ein Keller oder ein teurer Bodenbelag sind für viele verzichtbar, wenn die Mieten dadurch günstiger werden (Abbildung 6). Seit Jane Jacobs gehören auch Gebäude verschiedenen Alters und Zustands zu den Voraussetzungen für die Mannigfaltigkeit eines Quartiers.[11] Es ist also von Vorteil, wenn ein gewisser Anteil an Gebäuden in einem neuen Quartier mit geringeren Standards gebaut und ausgestattet werden, um über einen Mix an Mieten auch ein gemischtes Milieu zu gewährleisten.

Auch das BMUB arbeitet an der Überprüfung von Baustandards und Normen, um das Bauen bezahlbarer zu machen, und hat im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" im Juli 2015 eine „Baukostensenkungskommission" eingesetzt. Beispielhaft wird auf den Umgang mit dem Stellplatznachweis bei Bauantragsverfahren hingewiesen. In Hamburg und Berlin ist dieser wegen veränderten Mobilitätsverhaltens gänzlich abgeschafft, in Bremen wird für intelligente Mobilitätskonzepte eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung auf bis zu 20 Prozent in Aussicht gestellt. Es ist sicherlich kein Zufall, dass es gerade die Stadtstaaten sind, die hier eine Vorreiterrolle spielen. Denn hier decken sich Landeskompetenz und kommunale Erfordernis.

Die Überprüfung unserer Bauregeln darf aber nicht zu einer Deregulierung oder zu Substandards führen. Fragwürdige Investoren könnten dies ausnutzen, um Wohnungen nicht nur schnell, sondern auch als billige Ware herzustellen. Vielmehr sollte im Vordergrund stehen, wie mit reduzierten Standards neue Spielräume für soziale Innovationen hervorgebracht werden können. Das Berliner Baugruppenprojekt in der Ritterstraße 50 (von ifau, Jesko Fezer und Heide & von Beckerath) zeigt, wie das gelingen kann: Hier gibt es ein ausgefachtes Betonskelett mit Sonnendeck auf dem Dach, einen Gemeinschaftsraum im Souterrain, der das Haus in der Nachbarschaft verankert, und eine platzsparende, innenliegende Treppe, die das Haus zusammenhält. Mehr braucht es nicht. Umlaufende, vorgehängte Balkone bilden eine ästhetische Klammer und sind Zeichen gebauter Gemeinschaft, denn die Bewohner haben sich bewusst für den Austausch und gegen den Bau von Balkontrennwänden entschieden. Auch André Kempe und Oliver Thill, zwei deutsche Architekten mit Büro in Rotterdam, drehen seit Jahren an der Standardschraube im Wohnungsbau. Sie sparen am ganzen Haus, nur um sich an einer Stelle richtig auszutoben, um sich beispielsweise eine schmucke Eingangstür, eine geschosshohe Verglasung oder einen Luftraum im beengten Reihenhaus leisten zu können. Eine absolut radikale Position vertritt der



6 – Standards reduzieren

Japaner Jo Nagasaka. Um die engen Preisvorgaben für die Renovierung eines Apartementkomplexes im Tokioter Stadtteil Sayama einzuhalten, hat er kurzer Hand sein Büro auf die Baustelle verlegt und nur mit den Materialien gearbeitet, die in dem Objekt bereits vorhanden waren. Die sogenannten „Sayama Flats" bestechen durch eine Mischung aus Minimalismus und Improvisation, ganz so, wie es die jungen Kreativen in unseren Städten heute nachfragen.
Eine weitere Strategie, die in diese Richtung zielt, ist die des wachsenden Hauses. Der Berliner Stadtbaurat Martin Wagner hat diese Konzeption bereits in den 1930er Jahren im Rahmen eines großen Wettbewerbs erprobt. 24 Prototypen von Anbauhäusern, entworfen von den prominentesten Vertretern des Neuen Bauens, konnten danach in der Schau „Sonne, Luft und Haus für Alle" 1932 in Berlin gezeigt werden. Es waren minimale Grundmodule, die durch Addition bedarfsgerecht wachsen konnten.[12]

[12] Martin Wagner: Das wachsende Haus, kommentierte Neuauflage, Leipzig 2015. Die Publikation von Martin Wagner wurde im Rahmen des Ausstellungsprojekts Wohnungsfrage von Jesko Fezer, Christian Hiller, Nikolaus Hirsch, Wilfried Kühn und Hila Peleg neu herausgegeben.

Neue Ikonografien im Wohnungsbau

Die Bedeutung von herausragenden Schlüsselarchitekturen für einen Trendwandel oder für die Aufwertung bestimmter Wohnungsmarktsegmente kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Sozialer Wohnungsbau hat in seiner langen Geschichte sehr viel wegweisende Architektur mit ikonografischer Qualität hervorgebracht – und das muss er auch heute wieder –, um der Krise der späten 1970er Jahre ein Positivum entgegenzusetzen. Ein gutes Beispiel sind die 2014 fertiggestellten Star Apartments in dem zentrumsnahen, gewerblich geprägten Stadtteil Skid Row von Los Angelos, der mit einer hohen Obdachlosenquote zu kämpfen hat. Finanziert durch einen sozialen Housing Trust wurden auf dem Dach eines eingeschossigen Gewerbebaus einhundert vorgefertigte Wohncontainer gestapelt und dazwischen eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse angelegt, die mit ihrer offenen Ausformung einen Außenbezug in die Straßen herstellt. Dort angelagerte Räume bieten den Bewohnern und anderen bedürftigen Besuchern kostenlose Bildungs- und Freizeitangebote. Im Erdgeschoss befindet sich das Department of Health Service, wo viele der ehemaligen Obdachlosen eine Arbeit gefunden haben. Die aus Holz vorgefertigten Wohncontainer sind einfach strukturiert, mit Küchenzeile, Badezimmer und Wohn-/Schlafbereich.
Neben dem Neubau müssen auch verstärkt marginalisierte Bestandsarchitekturen wie Einfamilienhäuser betrachtet werden. Eine „Revolution im Speckgürtel" könnte vor allem die gut eingebundenen und sich im Generationenwechsel befindlichen EFH-Gebiete der 1970er Jahre auffrischen und durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum schaffen. Brandlhubers Antivilla oder das Haus Schreber von AMUNT belegen, welche architektonische Innovation möglich ist. Intelligente Förderprogramme könnten dies mit einem Quartiersansatz verbinden, der etwas mehr Mischung in die Monofunktion bringt.

Intention und Wirkung kritisch beobachten

Es ist zu hoffen, dass mit dem Druck, den die Zuwanderung auf die Wohnungsfrage ausübt, solche Strategien und Prototypen eines „New Standard" endlich aus ihrem Nischendasein herausgelöst werden und in Serie gehen. Dann wird das Bauen für die „Arrival City" tatsächlich erschwinglich und

unsere Quartiere lebendiger und lebenswerter. Wir müssen im Umkehrschluss verhindern, dass die Reduzierung von Standards einen neuen, wiederum staatlich geförderten Bauwirtschaftsfunktionalismus hervorbringt, der bessere Barackenbauten produziert. Viele positive Überlegungen werden von den Marktakteuren einfach umgekehrt. So wird aktuell aus der sinnfälligen Kombination von Wohnflächenreduktion und Vorfertigung das Mikroapartment als renditestarke Anlage vermarktet. Das neue Haus am Hamburger Hühnerposten bietet zum Beispiel die günstigste Wohnung mit 19 Quadratmeter für 670 Euro (inkl. Nebenkosten). Das ist ein stolzer Preis pro Quadratmeter und zeigt den wahren Grund für den Hype auf dem Immobilienmarkt.

Es hängt also vieles von der Politik ab und wie sie ihre Förderinstrumente programmiert. Die pauschale Förderung des Wohnungsbaus mit einer Sonder-AfA[13] in angespannten Wohnungslagen zielt dabei definitiv in eine falsche Richtung, weil mit ihr keine räumliche und qualitative Steuerung möglich ist und die Mittel vorwiegend ins Umland der großen Städte fließen würden.[14]

Genau zu beobachten gilt es auch, wie sich die Einwohnerentwicklung in den Großstädten im Detail vollzieht. Neuere Studien zeigen, dass die Mittelschicht schon wieder in Richtung Speckgürtel abwandert, da sich ihre Wohnwünsche in den durch Spekulation überteuerten Innenstadtlagen nicht mehr realisieren lassen.[15] Und bei all dem Wohnungsmangel dürfen wir die Mischung mit anderen städtischen Nutzungen nicht aus dem Blick verlieren, sonst wiederholen wir unsere Fehler von gestern und bauen am Ende wieder eine „Funktionale Stadt".

[13] AfA steht für Abschreibung durch Abnutzung. Die Bundesregierung hat im Februar 2016 einen Gesetzesentwurf für eine Sonder-AfA zur Förderung des Mietwohnungsbaus beschlossen. Zusätzlich zu der normalen (linearen) 2 prozentigen AfA können innerhalb von 3 Jahren 29 Prozent aller Herstellungskosten bis zu einer Summe von 2.000 Euro/qm abgeschrieben werden. Voraussetzungen sind, dass die Herstellungskosten des Wohngebäudes 3.000 Euro/qm nicht überschreiten, die Wohnungen mindestens 10 Jahre vermietet werden und dass das Gebäude in einer Wohnungsmarktregion mit angespannter Wohnungslage erstellt wird.

[14] vgl. S. Rettich: Vollbremsung in letzter Sekunde, Stadtbauwelt 35/2016, S. 4ff.

[15] Das Deutsche Institut für Wirtschaft (DIW) hat die Wanderungssalden der sieben größten Städte Deutschlands für 2014 untersucht und festgestellt, dass mehr Deutsche weg- als hinzugezogen sind. Das Wachstum der Städte war demnach auf den überproportionalen Zuzug von Ausländern zurückzuführen. Vgl. hierzu: Konstantin A. Kholodilin: Wanderungen in die Metropolen Deutschlands, in: Der Landkreis 1-2/2017, S.44ff.

Thomas Jocher

Warum Baukosten senken?

Wohnungsbau, Architektur, Baukosten

Anmerkung:
Der Text ist eine Transkription des Vortrags vom 30. November 2016 in Frankfurt am Main

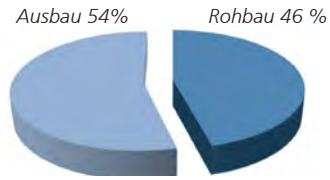
In der aktuellen Diskussion wird vielfach davon ausgegangen, dass das Bauen zu teuer ist. Allerdings ist diese Aussage sehr pauschal und die Frage stellt sich, wovon genau die Rede ist und ob es tatsächlich zutrifft, dass das Bauen immer teurer wird. Das für das Bauen zuständige Ministerium hat deswegen eine Baukostensenkungskommission eingesetzt, die sich dieser Frage angenommen hat. Sie hat 2014 ihren Bericht vorgelegt.[1] Dabei wurde zunächst einmal der Verbraucherpreisindex der letzten 15 Jahre als Maßstab genommen, der in diesem Zeitraum um 26 Prozent gestiegen ist. Die Bauleistungen sind im gleichen Zeitraum um 28 Prozent, also nur um zwei Prozent mehr gestiegen, was relativ wenig ist. Zu wenig, als dass es in der Weise problematisiert werden könnte, wie das oft getan wird. Die wichtige Kostengruppe 300, für die wir Architekten verantwortlich sind, liegt sogar noch darunter. Sie liegt auf der gleichen Höhe wie die Steigerung des Verbraucherpreisindex, also bei 26 Prozent. Stärker war der Anstieg bei der Kostengruppe 400, also bei der Haustechnik, er liegt bei 46 Prozent. Wir müssen aber auch zur Kenntnis nehmen, dass die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen im gleichen Zeitraum um 57 Prozent angestiegen sind. Das ist vielleicht ein erster Hinweis darauf, dass diese Statistiken nicht so aussagekräftig sind, wie sie scheinen, weil sich die Frage stellt, was hier tatsächlich miteinander verglichen wird und ob dabei etwa die Änderungen der HOAI berücksichtigt wurden und hierbei auch Brand-, Schallschutz- oder Energiegutachten mit einbezogen sind, Bereiche, an die heute andere Anforderungen als vor 15 Jahren gestellt werden.

[1] *Der Abschlussbericht der Baukostensenkungskommission ist als pdf-Datei verfügbar unter http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis_baukostensenkungskommission_bf.pdf*

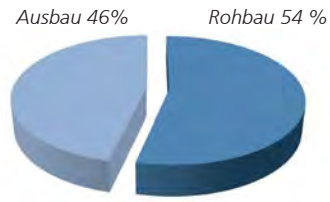
Wo steigen die Kosten?

Bleiben wir aber erst einmal bei der Baukostensenkungskommission, die zum einen festgestellt hat, dass sich die Anteile der Kosten vom Rohbau zum Ausbau verschoben haben. Hat der Rohbau im Jahr 2000 noch 54 Prozent der Kosten betragen, so sind es gegenwärtig nur noch 46 Prozent, während die Anteile des Ausbaus entsprechend gestiegen sind. Zum anderen wurde herausgearbeitet, dass es vor allem fünf Elemente sind, die die Kosten gesteigert haben: Die Energieeffizienz, die Barrierefreiheit, der Schallschutz, die Dachbegrünung und die Außenanlagen. Abhängig von der Qualitätsstufe, die man beim Bauen anstrebt, liegen Barrierefreiheit und Energieeffizienz dabei bis zu 25 Prozent über dem Median. An diesen Zahlen ist erkennbar, dass die Argumentation ins Detail gehen muss, um wirklich belastbare Ergebnisse liefern zu können. Was ist beispielsweise mit dem Begriff „Barrierefreiheit" im Einzelnen genau gemeint? Hier kann man die Diskussion darüber führen, ob wirklich übertriebene Anforderungen gestellt werden.

Des Weiteren sind in diesen Statistiken viele Entwicklungen nicht abgebildet, die sich auf die Ergebnisse auswirken. So ist es zum Beispiel ein großer Unterschied, ob man auf neu erschlossenen Flächen auf der grünen Wiese oder ob man im städtischen Kontext beziehungsweise im Bestand baut, wo man es mit deutlich höheren Anforderungen zu tun hat, die auch wesentlich höhere Kosten erzeugen. In beiden Fällen zeigt sich aber auch, dass das, was zu den höheren Kosten geführt hat, meistens grundsätzlich vernünftig ist. Auch andere Dinge, die vernünftig sein könnten, etwa eine Nutzungsmischung vorzusehen, kann man für richtig halten – es steigert aber eben auch die Erstellungs- und damit die Baukosten.



Verteilung der Bauwerkskosten 2014



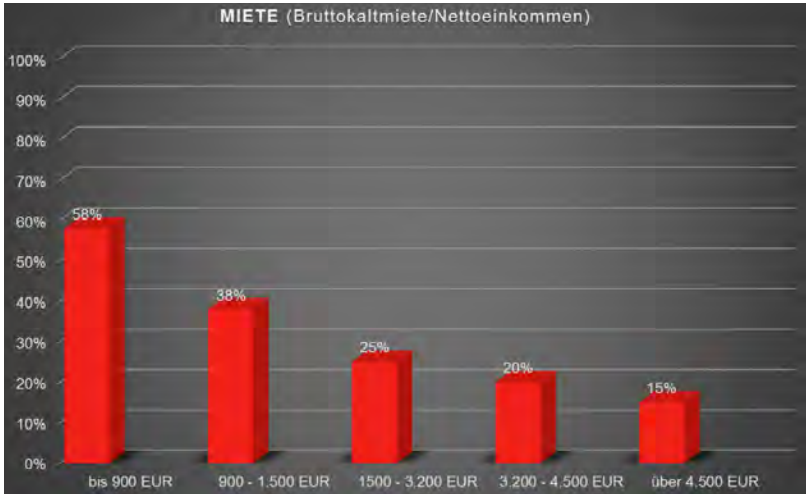
Verteilung der Bauwerkskosten 2000

Auch die Veränderung der Haushaltsformen ist ein Faktor, der in diesem Zusammenhang wichtig ist. Der Anteil der Single-Haushalte stieg in den vergangenen Jahren und wird auch in Zukunft weiter zunehmen.

Und wir reden dabei noch nicht davon, dass auch die Bodenpreise gestiegen sind. Auch das ist in diesen Statistiken, die sich im Wesentlichen nur den Bauwerkskosten widmen, nicht abgebildet. Denn unsere Baukosten sind nicht gleichzusetzen mit den Mietkosten. Dazwischen gibt es eine sehr große Differenz, die von Grundstücks- und Vermarktungskosten einschließlich anfallender Investorengewinne gefüllt wird und die einen erheblichen Anteil an den Kosten ausmachen, die auf den Verbraucher oder Endkunden umgelegt werden, sei es der Mieter oder der Käufer von Einzeleigentum. Deswegen frage ich mich, warum ausgerechnet das Bauen, die Bauwerkskosten günstiger werden sollen? Vor dem Hin-

Beispiel Praunheim: Der Vorteil, den vorgefertige Bauteile erbringen könnten, verpufft, wenn mit zu vielen Elementen gearbeitet wird.

tergrund des oben Gesagten kann davon eigentlich keine Rede sein, wenn man nicht den Weg gehen möchte, die inzwischen eingeführten, aus meiner Sicht wertvollen Standards wieder abzusenken, was meiner Meinung nach der falsche Weg wäre.



Wo liegt das Problem?

Der „bezahlbare Wohnraum" ist eine brandaktuelle Frage. Sie ist vor allem für Menschen mit geringem Haushaltseinkommen aktuell. Das soll beispielhaft an Zahlen aus Stuttgart veranschaulicht werden, wo bereits im Jahr 2010 Personen mit einem monatlichen Nettohaushaltseinkommen von 900 bis 1.500 Euro 38 Prozent für die Miete ausgegeben haben. Mehr als die Hälfte wurde für die Miete bei einem Haushaltseinkommen von maximal 900 Euro ausgegeben. Das ist zu viel Geld für die Miete einer meist kleinen Wohnung! Bereits bei etwa 30 Prozent Ausgaben für die Miete beginnen die Menschen darüber nachzudenken, wie sie ihre Situation ändern können. Erst bei einem Haushaltseinkommen von 1.500 bis 3.200 Euro ist der Anteil für die Miete mit 25 Prozent in einem Rahmen, den die Menschen einigermaßen akzeptieren. Die meisten Förderinstrumente für Eigentumserwerb richten sich aber eben genau nicht an die Menschen mit niedrigem Einkommen, weil die gar nicht die Möglichkeiten haben, das notwendige Eigenkapital aufzubringen. Hier muss also grundsätzlich anders angesetzt werden. Das gilt meiner Meinung nach auch für den Wechsel von der Objektförderung zur Subjektförderung, die man in Frage stellen muss, weil damit wichtige stadtplanerische und soziale Steuerungsinstrumente aus der Hand gegeben wurden. Die Subjektförderung fördert die soziale Segregation; Einkommensschwache werden an den billigeren Stadtrand gedrängt.

Das Stichwort Mischung möchte ich in einem anderen Zusammenhang aufgreifen, weil oft darüber diskutiert wird, dass wir die Nutzungen mischen sollten. Das ist oft nicht ganz so einfach, schon allein deshalb, weil die Größenverhältnisse das nicht

hergeben. Wir haben einen so großen Wohnflächenbedarf, der einer viel zu kleinen Menge an anderen Nutzungen, die mit dem Wohnen gemischt werden können, gegenübersteht. Das gemischt genutzte Haus ist ein idealtypischer Wunsch, der eine Ausnahme bleiben wird. Mischung ist zudem immer mühsam durchzusetzen. Außerhalb der Innenstadtquartiere ist Mischnutzung, die empfehlenswerte Anreicherung von weiteren Nutzungen zum Wohnen, meist keine große Option mehr.

Vom Handwerk zur Industrialisierung

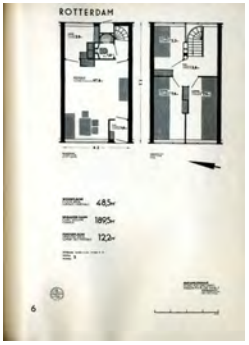
Wenn wir über die Möglichkeiten nachdenken, an diesem Missverhältnis etwas zu ändern, lohnt es sich zu vergegenwärtigen, wie in der Vergangenheit damit umgegangen wurde. Das könnte uns helfen, Fehler nicht zu wiederholen, die bereits gemacht wurden oder die zeigen, dass bestimmte Wege vielleicht überschätzt werden.

Ein wichtiger Aspekt ist die Industrialisierung besser zu nutzen, was bislang in vielen Fällen nicht überzeugend gelungen ist. Während im Fahrzeugbau in der Vergangenheit die Kosten deutlich gesenkt werden konnten, ist beim Hausbau das Gegenteil der Fall. Das Beispiel der Siedlung in Praunheim von Ernst May zeigt, dass mit elementierten Bauteilen gearbeitet wurde, aber mit zu vielen verschiedenen Elementen, so dass der Vorteil der Elementierung am Ende verpuffte. So sind Wohnungen für leitende Angestellte entstanden und nicht, wie geplant, für einfache Arbeiter. Das Beispiel von Nemausus, das Jean Nouvel entworfen hat, zeigt, dass man sehr viel konsequenter vorgehen kann – hier wurden tatsächlich industrielle Produkte eingesetzt, die Bewohner hatten jedoch keine Freiheit, sich die Architektur anzueignen. Der Architekt hat sehr darauf geachtet,

Transformation eines Wohnhochhauses aus den 1960er Jahren. Druot, Lacaton & Vassal: Tour Bois le Prêtre, Paris 2011

dass seine großartige Architektur genau so bleibt, wie er sie geplant hat.

Die Architekten Druot, Lacaton & Vassal sind einen anderen Weg gegangen, der inzwischen als vorbildlich gilt. Sie haben einen bereits sanierten Wohnturm (Tour Bois le Prêtre) in Paris umgebaut, ohne dass das Haus leergeräumt wurde; mit der einfach erscheinenden Lösung, die Wohnqualität über das Licht und den Außenbereich mit Glaselementen zu verbessern. Das zeigt, dass die Elementierung



Wohnen für das Existenzminimum: J.J.P. Ouds Entwurf für eine Familie mit drei Kindern. Nutzfläche: 48,5 Quadratmeter.

Varianten eines Entwurfs: Le Corbusiers Unité d'habitation in Briey (links) und in Firminy.

auch bei einer Sanierung sinnvoll eingesetzt werden kann, wenn das Element, wie hier, in großer Zahl verwendet wird.

Bedarf und Bedürfnis

Ein wichtiger Aspekt in der Diskussion um das bezahlbare Wohnen ist an die Frage von Bedarf und Bedürfnis gekoppelt. Auch das hat eine lange Tradition in der Moderne, schon 1929 stand der CIAM Kongress unter dem Schwerpunkt „Wohnen für das Existenzminimum". Wir sollten uns das hin und wieder vor Augen halten, mit welchen Größen man damals gerechnet und geplant hat. J.J.P. Oud hat beispielsweise 1929 einen Entwurf vorgestellt, der für eine Familie mit drei Kindern eine Nutzfläche von 48,5 Quadratmetern vorgesehen hat. In den alten Bundesländern ist die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Zeit von 1968 bis 2014 von 71 auf 95 Quadratmetern gestiegen, die Wohnfläche je Person von 24 auf 47 Quadratmeter – die Durchschnittswohnung reicht also nur noch für zwei statt für drei Personen. Die Wohnfläche, die geschätzt heute in München zur Verfügung steht, würde, wenn man den Bedarf von 1968 ansetzt, rein rechnerisch anstatt für 1,5 für 2,5 Millionen Menschen reichen!

In anderen Ländern sind die Verhältnisse ganz andere, hier müssen Menschen mit deutlich weniger Platz auskommen. Vielleicht schauen wir einmal um die Erdkugel herum, welche Ideen dort entwickelt werden? SsD architecture and urbanism hat beispielsweise in Korea ein Haus für das Clusterwohnen errichtet, in dem jeder Person etwa zehn Quadratmeter zur Verfügung stehen. (Songpa Micro-Housing, 2014). Jede Einheit hat ein eigenes Bad und eine kleine Kochstelle. Mit eingebauten Wandschränken und ausklappbaren Betten konnte die Wohnfläche extrem reduziert werden. Als Ausgleich gibt es zusätzliche Gemeinschaftsflächen mit Arbeitsnischen und einem kleinen Auditorium im Untergeschoss. Man muss das nicht direkt so übernehmen, Angebote wie diese müssen ja auch nicht die Wohnung für ein ganzes Leben bieten, sondern nur für eine bestimmte Zeit – es könnte eine Richtung sein, in die zu denken sich lohnt. Allein schon

darüber zu reflektieren, dass man nicht für jede einzelne Funktion eine Fläche vorsehen muss, die exklusiv 24 Stunden am Tag für diese Funktion reserviert ist, ist ein Ansatz, den man in Zeiten der Verknappung verfolgen müsste.

Unikat und Serie

Dass man sich nicht scheuen muss, die gleichen Teile immer wieder einzubauen, wissen wir; das Ergebnis ist damit noch lange nicht vorbestimmt. Bekannt sind die Beispiele von Levittown in New York, den Einfamilienhäusern für Kriegsveteranen des 2. Weltkriegs, ebenso die Siedlung Törten in Dessau.
Genauso interessant scheint mir aber auch die meist weniger beachtete Strategie von Le Corbusier zu sein, der die Unite d'habitation mehrmals gebaut und sie, obwohl das Grundprinzip der Wohnungstypen immer gleichgeblieben ist, für jeden Standort neu entwickelt hat. Fünf Unités sind gebaut worden, lediglich die für Straßburg entworfene Unité wurde nicht realisiert – und alle sind verschieden!
Bleibt man in Frankreich, dann findet man dort weitere Beispiele, in denen versucht wurde, mit dem Thema der Serie der Architektur einen spezifischen Ausdruck zu verleihen – aber nicht alle Modelle scheinen mir für unsere Diskussionen geeignete Antworten zu liefern: weder das demonstrative Statement der Grand Nation, das Ricardo Bofill entworfen hatte, noch die Bauten von Emile Aillaud in Nenterre oder Marne-La-Vallée, wo die große Struktur mit einer großflächigen Bemalung und der Variation in den Fensterformaten versehen wurde, um den Bewohnern ein bisschen Individualität zu gönnen. Auch das 1967 errichtete Modell Habitat in Montreal von Moshe Saftie, das allgemein bekannt ist, wird schnell weniger attraktiv, wenn man es von der Rückseite betrachtet und die Erschließungsorgien sieht, die für diese Typologie nötig sind.
Auch bei uns sind einige Experimente gescheitert, wie die hoffnungsvolle Metastadt Wulfen beweist, die 1987 bereits nach 12 Jahren wieder abgebrochen wurde. (Architekten Richard J. Dietrich und Bernd Steigerwald). Ein anderes Beispiel, das für elementiertes Bauen in Deutschland steht, ist nicht ge-

Das Olympische Dorf in München nach der Sanierung. Aufnahme von 2016. Architekten: Günther Eckert, Werner Wirsing; Sanierung: bogevischs buero architekten und stadtplaner

scheitert: das Olympische Dorf in München! 800 Serienhäuser wurden von Günther Eckert und Werner Wirsing in den 1960er Jahren geplant und 2010 von bogevischs buero saniert. Übrigens ein schönes, anschauliches Beispiel zur Gegenüberstellung eines verdichteten Flachbaus mit einem Wohnhochhaus. Im direkt benachbarten Hochhaus wohnen nahezu die gleiche Anzahl von Studenten.

Individuum und Gemeinschaft

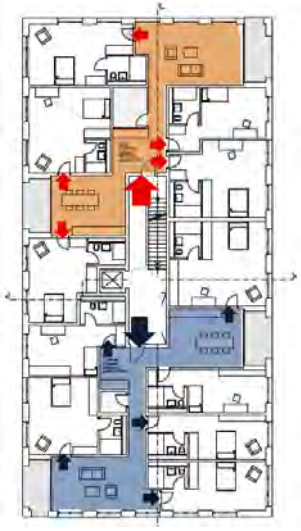
Dies ist vor allem ein für die Zukunft sehr wichtiges Thema. Deswegen möchte ich es an den Schluss stellen. Für wen bauen wir tatsächlich, wer werden in Zukunft die Nutzer der Wohnungen sein? Viel mehr alte Menschen? Mehr Menschen mit verschiedenem kulturellem Hintergrund? Mehr Menschen, die das Leben in einer Wahlfamilie suchen? Mehr Menschen mit geringerem Haushaltseinkommen? Mehr Menschen mit Handicaps? Gemeinschaftliche Wohnformen müssen anders gedacht werden als in der Tradition des 20. Jahrhunderts. Insofern denke ich, dass wir nicht nur über das wachsende Haus nachdenken sollten, sondern vielmehr über das schrumpfende Haus. Oder vielmehr, wie es möglich ist, auf Flächen so wie wir sie im Moment bauen und benutzen, irgendwann einmal wieder viel mehr Menschen unterzubringen. Wenn wir das versuchen, dann müssen wir darauf achten, dass es jedem von

uns wichtig ist, einen ungestörten Individualbereich zu haben. Wünschenswert sogar mit einem eigenen Bad und einer kleinen Kochstelle. Entscheidend ist, wie diese kleinen Privatbereiche mit den großen Gemeinschaftsräumen und der großen Gemeinschaftsküche verknüpft werden.

Das inzwischen mehrfach publizierte Beispiel des Hunzikerareals in Zürich zeigt, wie man sich das Clusterwohnen auf kleiner Fläche mit Gemeinschaftsräumen vorstellen kann.

An einem eigenen Beispiel, ein aktuelles Projekt für den DomagkPark in München, möchte ich Ihnen zeigen, was unserer Meinung nach wichtig ist: dass zwischen dem Betreten der eigenen Wohnung und dem Betreten des eigenen Zimmers die Gemeinschaftsfläche liegt. Dieser Weg ist sehr wichtig, er soll eher unübersichtlich sein, nur Vertraute kennen ihn. Also keine direkte Verbindung, kein baurechtlich notwendiger Flur, der zu einem Gemeinschaftsraum als separates Zimmer am Ende des Flurs führt. Selbst wenn die Kosten etwas steigen: Wenn wir jetzt von verantwortungsvollem Bauen reden, dann muss man Reserven einbauen, die Veränderung zulassen.

Auch wenn wir nicht wissen, was uns die Zukunft bringt: Wir bauen die Zukunft jetzt!



DomagkPark, Werkmietwohngebäude München, Fink+Jocher, 2016-2017, Ansicht und Grundriss Regelgeschoss

Projekte und Experimente Architektonische Konzepte

Hans Drexler

Wer teilt, bekommt mehr

Die Wohngruppe ‘Gemeinsam Suffizient Leben’ in Frankfurt am Main

„You never change things by fighting the existing reality. To change something, build a new model that makes the existing model obsolete.“

Buckminster Fuller

Ziel des Projekts ‘Gemeinsam Suffizient Leben’ ist es, erschwinglichen, bedarfsgerechten und hochwertigen Wohnraum in einer lebendigen Hausgemeinschaft zu schaffen. Derzeit ist das Projekt für eine Wohngruppe in Frankfurt am Main im Bau, 2018 soll es fertig gestellt werden. Dann soll das realisierte Gebäude modellhaft für ein zukunftsfähiges, nachhaltiges Bauen stehen.

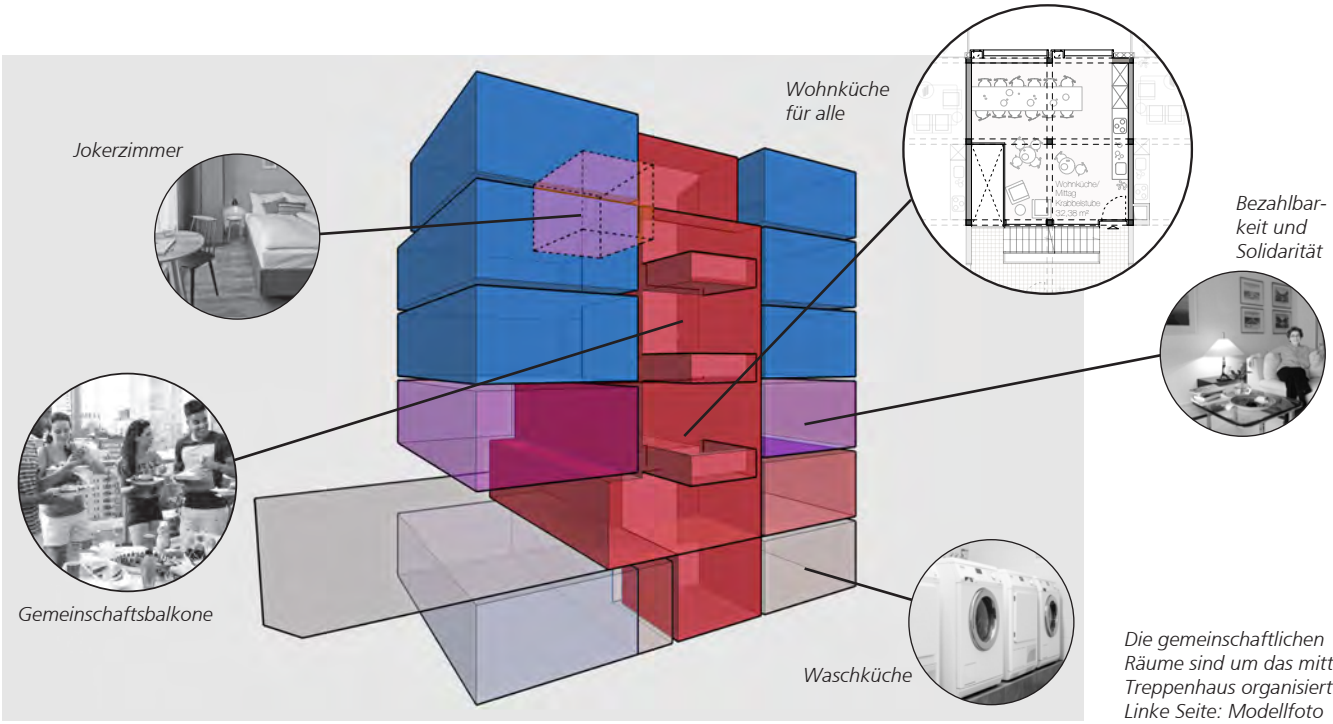
Der Entwurf sieht vor, die Wohnfläche pro Person zu reduzieren, ohne dabei die Wohnqualität zu mindern. Dadurch werden Bau- und Betriebskosten sowie der Landverbrauch gesenkt, außerdem der Ressourcen- und Materialverbrauch in der Herstellung reduziert. Das im Vergleich zu üblichen Wohnungen niedrige Flächenangebot wird durch hohe räumliche Qualitäten kompensiert. Kleine Wohnungen profitieren in besonderer Weise von großzügigen Ausblicken in die Stadt. Sie ermöglichen es den Bewohnerinnen und Bewohner, den Außenraum und die Stadt optisch mit zu bewohnen. Durch zahlreiche Einbaumöbel, ausreichende Stauräume im Keller und die Reduktion der Verkehrsflächen lassen sich die Wohnungen zudem gut nutzen.

Teilen statt Besitzen

Viele Funktionen einer Wohnung können geteilt werden. Das hilft, die Wohnfläche in den einzelnen Wohnungen zu verringern und macht das Vorhalten von Raumreserven in den einzelnen Wohnungen überflüssig. Ein Joker-Zimmer im vierten Obergeschoss ersetzt die Notwendigkeit für Gästezimmer in den Wohnungen. Die gemeinschaftliche Wohnküche kann für große Gesellschaften oder Familienfeste genutzt werden. Die Gemeinschaftsküche lässt sich nachmittags und abends als Co-Working-Space für die und von der Bewohnerschaft benutzen, wenn es in den Familienwohnungen zu lebhaft für konzentriertes Arbeiten ist. Die Wohnungen brauchen keine eigenen Waschmaschinen, Trockner oder Wäscheleinen, all das ist in einer gemeinsamen Waschküche untergebracht.

Qualität statt Quantität: Intelligente Grundrissgestaltung

Bei der Schaffung von Wohnraum geht es nicht um abstrakte Zahlen, sondern darum, die Lebenswirklichkeit der Menschen, die dort leben werden, zu gestalten. Die Diskussion um erschwinglichen Wohnraum und nachhaltiges Bauen hat sich in den letzten



Die gemeinschaftlichen Räume sind um das mittige Treppenhaus organisiert. Linke Seite: Modellfoto

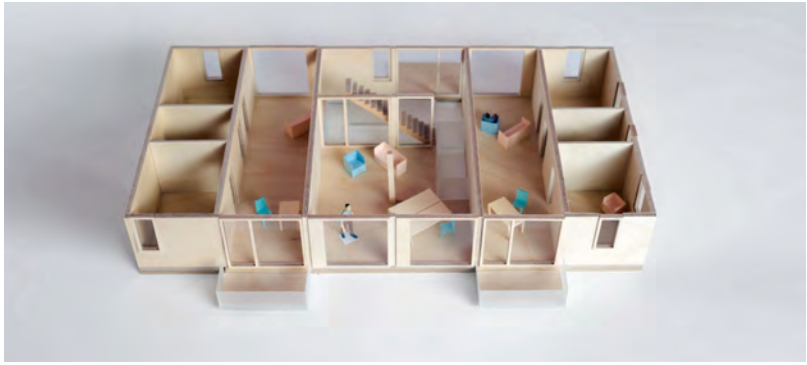
Jahren auf das Thema Effizienz konzentriert. Die durch Effizienz-Gewinne erreichten Einsparungen für den Bau und Betrieb des Wohnraums werden aber durch die steigende Nachfrage von Wohnfläche pro Person überkompensiert. Deshalb müssen Wachstum und Lebensstandard von Ressourcen-Verbräuchen entkoppelt und qualitatives durch quantitatives Wachstum ersetzt werden: Die kleinen Wohnungen müssen besonders sorgfältig geplant und gestaltet werden. Der Entwurf 'Gemeinsam Suffizient Leben' setzt hier an und bietet kleinere Wohnungen mit einem höheren Wohnkomfort.

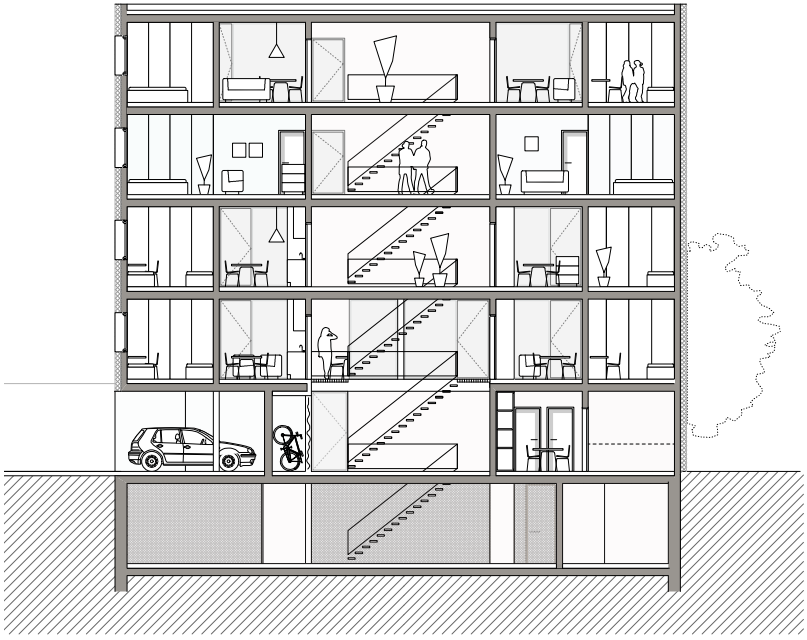
Soziale Dimension: Gemeinsam Leben

Das Haus ermöglicht gemeinschaftliches Leben in einer familienfreundlichen und generationenübergreifenden Umgebung. Hier haben sich Menschen mit dem Wunsch zusammengefunden, gemeinsam zu wohnen und einen Teil ihres Alltags zu verbringen. Diese Gemeinschaft braucht aber auch geeignete Räume, in denen sie sich entfalten kann, aber auch spontane Begegnungen möglich sind. Herzstück des Hauses ist die gemeinschaftliche Wohnküche, die dem Eingangsbereich zugeordnet ist. Die Wohnküche steht allen Bewohnern zu jeder Zeit offen. Es kann zusammen gekocht, gegessen und verweilt werden. Die Gemeinschaftsküche ist ein informeller Treffpunkt, an dem sich die Hausgemeinschaft entfaltet.

Soziale Funktion für Nachbarschaft und Stadt

Das städtische Wohngebäude macht zahlreiche Angebote für das Quartier. Trotz der geringen Grundfläche ist es gelungen, einen Kinderhort zu integrieren. Die Gemeinschaftsküche im ersten Obergeschoss kann für das Mittagessen mitbenutzt werden. Die soziale Einrichtung im Erdgeschoss trägt auch dazu bei, dass sich Hausbewohner und Nachbarn kennenlernen und der gemeinsame Treffpunkt über die Hausgemeinschaft hinaus erweitert wird. Hierbei kann auch das modellhafte Konzept des Hauses bekannt gemacht werden.



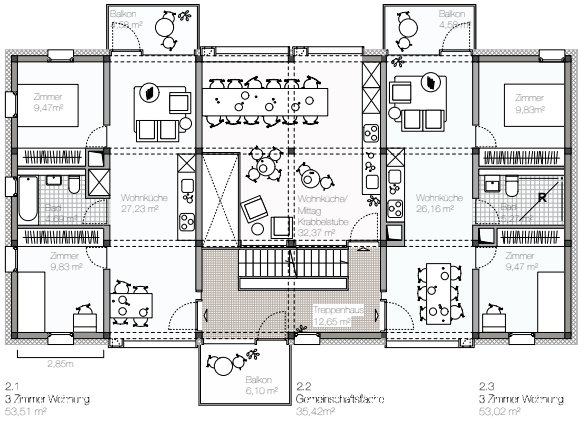


Flexibel und innovativ

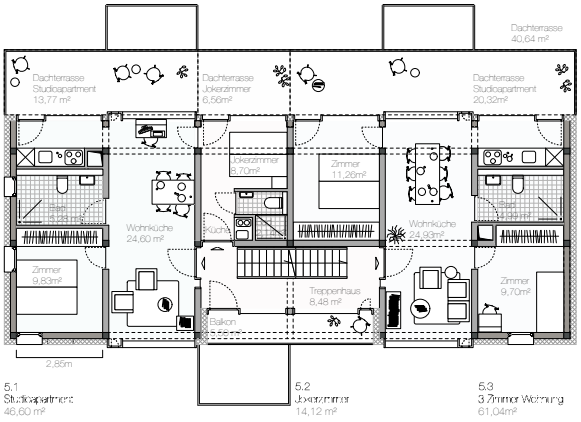
Nachhaltige Gebäude müssen flexibel und anpassungsfähig geplant sein, um langfristig genutzt und von den Bewohnern geschätzt werden zu können. Die Lebensumstände und Familienverhältnisse ändern sich. Ein Gebäude muss darauf reagieren und sich den Bedürfnissen der Menschen anpassen können. Die Konstruktion von `Gemeinsam Suffizient Leben' bildet ein Holz-Gerüst, das es erlaubt, die Innenwände je nach Bedarf zu entfernen oder zu versetzen. Die Wohnungen können in viele kleine Zimmer aufgeteilt oder zu einem großzügigen Raumkontinuum umgewandelt werden. So können verschiedene Wohnungen entstehen: vom kleinen Zwei-Zimmer-Studio bis hin zu einer Fünf-Zimmer-Familienwohnung. Gerade für die Zusammenarbeit Architekt – Wohngruppe hat sich das flexible, aber deutlich strukturierte System als geeignetes Mittel der Planung herausgestellt. Die Struktur lässt individuelle Wünsche und langfristige Anpassungsfähigkeit zu, ohne dabei die Integrität des Gesamtsystems in Frage zu stellen.

Mobilitätskonzept

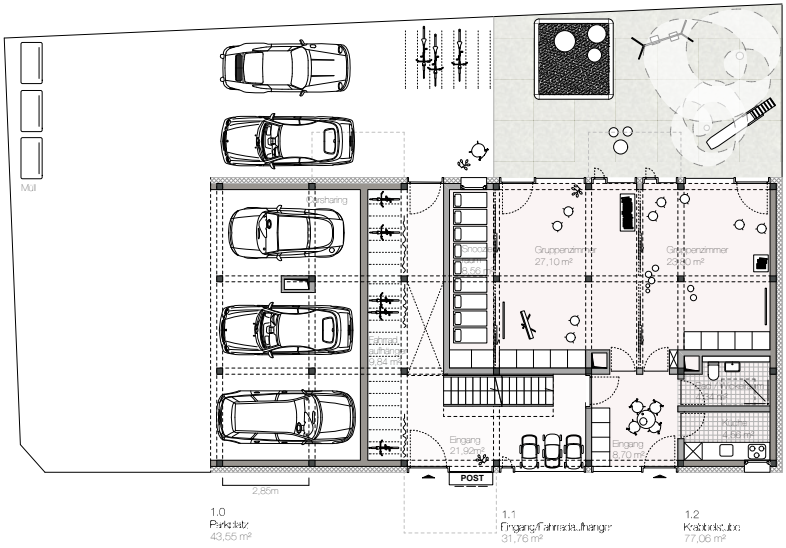
Die Hausbewohner nutzen Fahrräder und Carsharing. Ein Verzicht auf das eigene Auto ist eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Aktivierung von innerstädtischen Flächenpotenzialen und Schaffung kostengünstigen Wohnraums. Dieser Verzicht führt dazu, dass sich hier mehrere Bausteine ergänzen: Für Fahrräder stehen ausreichend Stellplätze, für E-Bikes Ladestationen zur Verfügung, zusätzlich sind Carsharing-Stellplätze für Elektrofahrzeuge vorgesehen, die von den Haus- ebenso wie von den Quartiersbewohnern genutzt werden können.



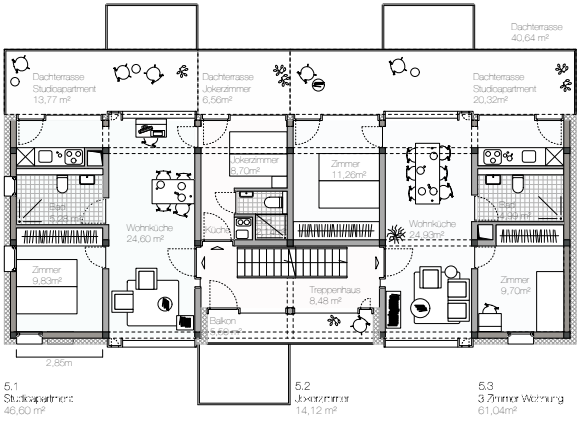
1. OG



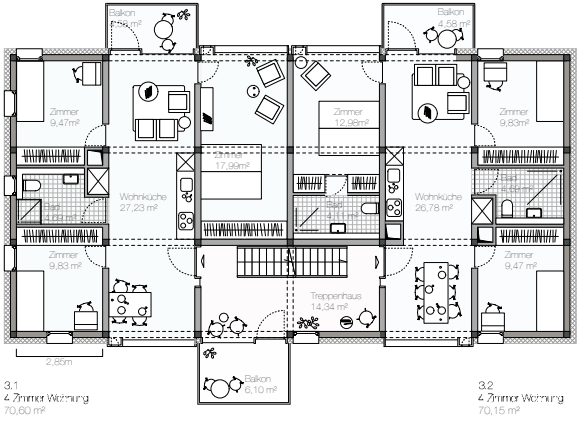
4. OG



Erdgeschoss



3. OG



2. OG

Grundrisse und Schnitt M 1:250
Links oben:
Modellfoto des ersten Obergeschosses

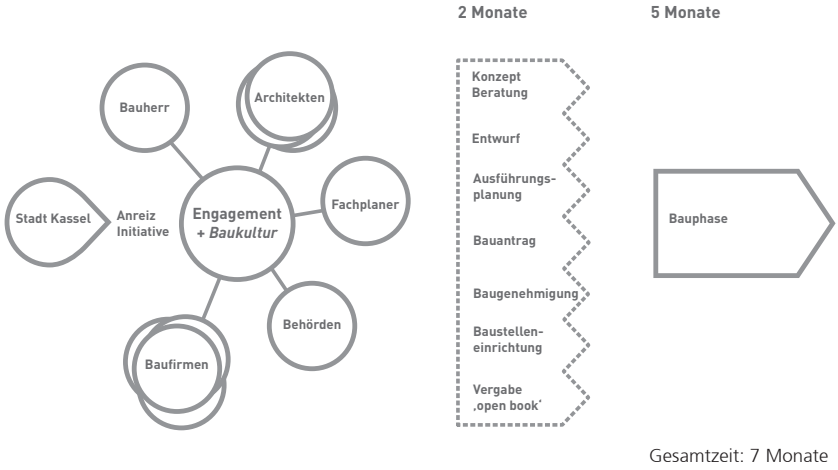
Matthias Foitzik

Making Neighbourhood

Das „Kasseler Modell“ – ein Weg zu kostengünstiger, flexibler und guter Architektur

Ansicht der fertiggestellten Anlage von Nordosten und von Südwesten. Unten: Prinzipschema des Verfahrens

Integriertes Prozessdesign: Kasseler Modell



Außergewöhnliche Umstände erfordern besondere Maßnahmen. Im Herbst 2015, zum Höhepunkt des Flüchtlingszustroms, waren in Kassel bereits 5.000 Geflüchtete angekommen, die in unterschiedlichsten, teils provisorischen Unterkünften untergebracht wurden. In dieser Situation hat Stadtbaurat Christoph Nolda mehrere Architekten sowie Vertreter der Bauwirtschaft, Bauaufsicht und Sozialer Dienste zu einem spontanen Workshop eingeladen. Ziel war die kurzfristige Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete als Folgeunterkuft nach den ersten Wochen oder Monaten in der Erstunterkunft auf einem städtischen Grundstück.

Das integrierte Verfahren

Das Besondere des daraus entstandenen „Kasseler Modells“ ist dabei weniger das Produkt als vielmehr das Verfahren. Durch den spontanen Zusammenschluss von sechs Architekturbüros und die integrative Zusammenarbeit mit Behörden, Fachplanern, zwei ortsansässigen Bauunternehmen und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG wurde in-

Ansicht von Nordwesten. Je zwei der Zeilen werden zu einem U verbunden. In dieser Verbindung befinden sich Treppenhaus, im Erdgeschoss Fahrradstellplätze und Technikräume, im ersten Obergeschoss Spielräume sowie im zweiten Obergeschoss eine Terrasse.

nerhalb von wenigen Wochen eine ausführungsreife und baurechtlich genehmigte Planung erstellt, auf deren Basis schon zwei Monate nach dem Workshop mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte. Um die Zielvorgabe einzuhalten – bezugsfertiger Wohnraum für 180 Geflüchtete innerhalb von sieben Monaten – und der Versuchung zu widerstehen, dem ersten Reflex nach einer weiteren Containersiedlung nachzugeben, war dieses integrale Planungsverfahren die einzige Chance. Dass es zu diesem Zeitpunkt auf dem deutschen Markt eigentlich keine Container mehr zu mieten gab, tat ein Übriges. Planungs- und Genehmigungsschritte, die üblicherweise nacheinander erfolgen, konnten parallel entwickelt werden. Während die einen noch mit dem Gebäudeentwurf beschäftigt waren, haben andere bereits in enger Abstimmung mit den ausführenden Firmen Konstruktionsdetails entwickelt, die Ausschreibungen vorbereitet und gemeinsam mit den Behörden die gesetzlichen Rahmenbedingungen bis zur Baugenehmigung geklärt. Obwohl sich der Bau dann durch eine Kampfmittelbeseitigung um beinahe zwei Monate verzögerten, konnten neun Monate nach dem Workshop die ersten Geflüchteten in der Bunsenstraße einziehen.

Die Architektur, die in der Bunsenstraße modellhaft entstand, ist – wenn überhaupt – nur deshalb besonders, weil sie keine Sonderlösung sein möchte, sondern anstelle von temporären Provisorien alltägliche und sparsame Wohnungen entwickelt, die zunächst in höherer Belegung als Gemeinschaftsunterkunft dienen, aber später als sozial geförderte Wohnungen oder Studentenapartments vermietet werden können. So außergewöhnlich die Situation im Herbst 2015 auch war, sollte die Architektur auch über diesen Ausnahmezustand hinaus bestehen und langfristig den Wohnraumbestand sinnvoll ergänzen. Die Notwendigkeit, Geflüchtete unterzubringen, wird für ein Stück Stadtentwicklung und eine dauerhafte, zukunftsorientierte Investition genutzt.

Grundrisse EG und 1. OG, Schnitt durch den größeren der beiden Höfe, er ist auch auf dem Foto oben zu sehen. Pläne M 1:1000

Wohnen für alle

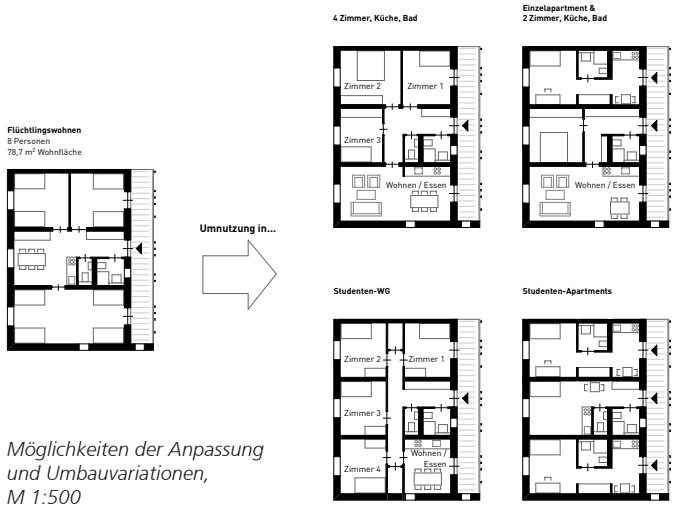
Die Anforderungen an Wohnraum für Geflüchtete orientiert sich im Wesentlichen an den gleichen Wohnbedürfnissen wie für alle anderen Menschen auch: private Rückzugsräume, überschaubare Gruppengrößen, gut positionierte Gemeinschaftsräume sowie vielfältige und gegliederte Freiräume für die Entwicklung einer guten Nachbarschaft.

Die Gemeinschaftsunterkunft besteht aus fünf dreigeschossigen Baukörpern – einem Eingangsgebäude mit Mehrzweckraum, einem Büro und Hausmeisterraum im Erdgeschoss sowie zwei mal zwei Gebäuden, die durch ein außen liegendes Treppen- und Spielhaus zu einer Hofanlage verbunden werden. Die Aufteilung in mehrere Einzelgebäude ermöglicht die Einfügung in das städtebauliche Umfeld und eine angemessene Maßstäblichkeit der Baumassen. Die Gebäude beziehen sich in ihrer Typologie durch Satteldächer und Fensterläden bewusst auf Elemente des traditionellen Wohnungsbaus. Ganz anders präsentieren sich die Innenhöfe, wo durch vertikale Holzstelen, offene Laubengänge und eine Begrünung des Hofs eine gleichsam intime wie kommunikative Atmosphäre entsteht.

Die unterschiedlich großen Wohnungen können von zwei bis acht Geflüchteten bewohnt werden. Sie haben je eigene Küchen und Badezimmer, so dass gerade auch Familien und Alleinerziehenden hier Wohnraum mit angemessener Privatheit angeboten werden kann. Die Wohnungen werden ergänzt durch Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss (Waschmaschinenraum mit Teeküche) und in den Obergeschossen (unbeheiztes Spielhaus und Gemeinschafts-Dachterrasse) sowie durch vielfältig nutzbare und aneigenbare Freiräume bereichert.

Die Wohnungen entsprechen den Anforderungen an den Sozialen Wohnungsbau, so dass sie nicht dauerhaft auf die monofunkionale Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft festgelegt sind. Sie sind so angelegt, dass sie bei weiterer Unterteilung als Einzelapartments von etwa 24 Quadratmetern genutzt werden können und sich dann beispielsweise für studentisches Wohnen eignen. Für diese Anpassung sind bereits jetzt die erforderlichen Wanddurchbrüche und Eingangstüren vom Laubengang baulich angelegt. Die gesamte Gebäudetechnik ist für diese kleinteilige Nutzung ausgelegt.

So ist hier ein besonderes Gebäudeensemble entstanden, das nicht nur der außergewöhnlichen Situation einer schnellen und angemessenen Unterbringung von Geflüchteten gerecht zu werden versucht, sondern darüber hinaus einen vielfältig nutzbaren Wohnraum schafft, der auf lange Sicht Menschen unterschiedlicher Herkunft und sozialer Zugehörigkeit ein würdiges Zuhause bietet.



Möglichkeiten der Anpassung und Umbauvariationen, M 1:500

Bauherr:
GWG, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel

Beteiligte Architekten:
Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH

foundation 5+ architekten bda

HHS Planer + Architekten AG

Clemens Kober Architekten BDA

Reichel Architekten BDA

Spöth Architekturbüro

Matthias Schönau

Einheit von Wohn- und Energiekonzept

Das Forschungsprojekt „Plus Energy and Modular Future Student Living – CUBITY“

Blick auf den zentralen Innenraum, der als wichtigster Ort des gemeinsamen Lebens fungiert. Der Vorhang dient nicht nur dem Sichtschutz, sondern im Winter auch dazu, die zu heizende Fläche zu reduzieren.

Das Konzept Cubity wurde von der TU Darmstadt für den Solar Decathlon, der 2014 in Versailles stattfand, auf Einladung der Veranstalter entwickelt und errichtet. Als „Pop-up“-Wohnen ist Cubity ein Beispiel für eine schnell versetzbare Einheit, die auf Schraubfundamenten errichtet werden kann. Das Neuartige des Konzepts besteht aber im Verhältnis zwischen Individualräumen und Gemeinschaftsfläche.

Wohn- und Nutzungskonzept

Das Entwurfskonzept entwickelte sich aus den Kernfragen „Wie möchten wir als Studierende leben?“ und „Welche Art von Wohnsituation kann unsere Bedürfnisse erfüllen?“ Eine genaue Analyse offenbarte verschiedene Ebenen des Zusammenlebens und verdeutlichte, dass die gemeinschaftlichen Aktivitäten und Funktionen die privaten überwiegen. Das architektonische Konzept des Projektes zielt daher auf eine neue Form des Wohnens für Studierende, das in einem Haus-im-Haus-Prinzip umgesetzt wird. Eine transluzente Halle von 225 Quadratmetern, eine mit Polycarbonatplatten bekleideten Brettschichtholzkonstruktion, überspannt einen großzügigen Innenraum, in den sich sechs zweigeschossige Wohnkuben (Cubes) für je zwei Studierende einbetten. Diese Cubes haben eine Grundfläche von 7,6 Quadratmeter. Den räumlichen Mittelpunkt der Halle bildet ein kleiner Platzraum, der in seiner Funktion mit einem „Marktplatz“ vergleichbar ist. Er formuliert einen klaren räumlichen Nukleus für die Wohngemeinschaft aus 12 Studierenden. Alle Wohnkuben gruppieren sich um den Marktplatz, deren Bewohner partizipieren an dessen Aktivitäten. Der großzügige Eingangsbereich wird barrierefrei erreicht. Eine diagonal orientierte räumliche Folge von Gemeinschaftszonen öffnet den Blick vom Eingangsbereich über den Marktplatz in die Küche und Empore bis in den Bereich der Außenterrasse.

Das Obergeschoss wird über einzelne Treppen erschlossen, die auf einer Galerie zu den Eingängen der Kuben aus Holzrahmenkonstruktionen führen, die jeweils mit einer kleinen Sanitärzelle ausgestattet sind. Jeder Wohnkubus verfügt über eine

Grundrisse, Schnitt, M 1:400

private Vorzone zur Fassade. Eine kleine Galerieempore über der Küche bietet einen erhöhten Aufenthaltsraum, der sich auch als Rückzugsraum eignet. Es findet gleichsam ein Übergang vom Individuellen zum Gemeinschaftlichen, vom Kleinen zum Großen und vom Ungeteilten zum Geteilten statt. Der Projektname „Cubity“ steht daher zusammengefasst für die Leitmotive Cube, City und Community.

Energiekonzept

Die Entwicklung des Energiekonzeptes und seine technische Umsetzung sind eng mit den architektonischen und soziologischen Grundfragestellungen des Projektes verbunden. Die Fragen nach zeitgenössischen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens sind untrennbar mit der Frage nach dem Preis ihrer Umsetzbarkeit verknüpft. Der Begriff „Suffizienz“ führt über den „Quadratmeter“ zur „Kilowattstunde“ und mündet in der Frage: Was brauchen wir wirklich? Um zu ihrer Beantwortung beizutragen, sollen mit dem Projekt Cubity bewusst Grenzen erforscht werden. Das bedeutet auf technischer Ebene zunächst, die in Normen festgeschriebenen Komfortansprüche in Frage zu stellen, ohne dabei die Behaglichkeitskriterien aus den Augen zu verlieren. Analog der räumlichen Differenzierung ist das Gebäude in einzelne klimatische Schichten zoniert – gleichsam analog zur Anatomie einer Zwiebel.

Die Gemeinschaftsbereiche werden natürlich belüftet. Die Position der Lüftungsöffnungen (Eckfenster/Oberlicht) gewährleistet eine natürliche Thermik und verhindert die sommerliche Überhitzung. Lediglich die Wohnkuben erhalten eine Abluftanlage. Die Luftströmung wird dabei so geführt, dass eine „passive“ Vortemperierung der Außenluft erfolgen kann. Das Trinkwasser wird mit einer Wärmepumpe über

Wesentlicher Teil des Konzepts ist die mehrfache Abstufung von gemeinsamen zu privaten Bereichen.

In Frankfurt-Niederrad wurde das Gebäude an neuer Stelle wieder aufgebaut.

einen Pufferspeicher vorerwärmt. Die Erzeugung der elektrischen Energie für den Gebäudebetrieb sowie die Nutzung erfolgt über eine vollflächige Photovoltaikanlage auf der Dachfläche des Gebäudes.

Wiederaufbau und Monitoring

Nach der Rückkehr aus Versailles fand die TU Darmstadt mit der Nassauischen Heimstätte und dem Studentenwerk Frankfurt zwei weitere starke Kooperationspartner für den Wiederaufbau von Cubity in Frankfurt-Niederrad. Die Nassauischen Heimstätte stellte das Grundstück kostenfrei zur Verfügung, der neue Standort unterstreicht das Nachverdichtungspotenzial von Cubity.

Die Monitoringphase umfasst das gesamte Jahr 2017. Das energetische Monitoring misst neben Stromerzeugung und Stromverbrauch auch die Temperatur und Luftströmungen im Gemeinschaftsbereich von Cubity sowie Luftfeuchte und CO2-Gehalt innerhalb der Wohnkuben. Das sozialwissenschaftliche Monitoring überprüft die Idee des minimalen Wohnraumes von 7,6 Quadratmetern Privatbereich pro Bewohner. In Einzelinterviews, Gruppendiskussionen und durch teilnehmende Beobachtungen werden die Erfahrungen der Bewohner aufgezeichnet und ausgewertet. Neben der Komfortanalyse wird auch die Identifikation der Bewohner mit Cubity bewertet. Ein weiterer Fokus liegt auf der potenziellen integrationsfördernden Wirkung des Raumkonzeptes sowie der Förderung des interdisziplinären Austausches zwischen den Studierenden.

Nicole Berganski

Chancen nutzen, weiterdenken

Möglichkeiten und Perspektiven des Bauens mit Raummodulen aus Holz

Durch Farbe geht der spezifische Charakter von Holzoberflächen nicht verloren. Treppenhaus in der Europäischen Schule in Frankfurt am Main. (Architekten: NKBAK, 2015)

Im Rahmen von verschiedenen Bauaufgaben haben wir uns als Architekturbüro mit der Frage beschäftigt, wie man in der derzeitigen angespannten Marktlage schnell und preiswert Gebäude errichten kann. Dabei haben wir den Anspruch, nicht nur günstig zu bauen und Energie effizient zu nutzen, sondern auch ästhetische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Diese Auseinandersetzung führte zu einer Studie, die 2016 in der Bauwelt veröffentlicht wurde. In dieser Konzeptstudie haben wir unter diesem Gesichtspunkt untersucht, wie Wohnraum geschaffen werden kann.

Viel spricht für Holz

Unsere Auseinandersetzung nahm ihren Ausgang bei der Frage nach dem Material für die Tragwerkskonstruktion. Unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten lag es nahe, die Verwendung von Holz für die konstruktiven Elemente genauer zu untersuchen. Es ging uns um die Verfügbarkeit, die bautechnischen Eigenschaften bis hin zu den ästhetischen Möglichkeiten, die Raumoberflächen zu gestalten.

Der Holzzuwachs pro Jahr in Deutschland ist beachtlich. Momentan wird weniger Holz genutzt als nachwächst. Nach Abzug des Vorratsaufbaus und des Totholzes verbleiben derzeit etwa 75 Millionen Kubikmeter jährlich ungenutzt. Dies war einer der wesentlichen Gründe, warum wir uns mit dem Einsatz von Holz für aktuelle Projekte befasst haben. Bei genauerer Betrachtung konnten wir beachtliche Vorzüge entdecken. So ist beispielsweise die Tragfähigkeit von Brettsperrholzelementen gut und kann durchaus beachtliche Längen überspannen. Selbst große Stützabstände können durch weitspannende Leimholzträger realisiert werden.

Darüber hinaus können Elemente aus Holz leicht verarbeitet werden. Individuelle Anpassungen stellen kein Problem dar. Der Einsatz von Holz schien uns nicht nur konstruktiv sinnvoll, sondern auch ästhetisch reizvoll zu sein. Wir fanden die haptische Oberfläche interessant, da Holz eine warme Atmosphäre ausstrahlt, ohne deswegen gleich eine Holzhütten-Anmutung zu verströmen. Und selbst eine farbliche Gestaltung kann den Charakter der Holzoberflächen bewahren.

Davon ausgehend haben wir uns mit verschiedenen Stufen der Vorfertigung befasst – beginnend mit einer Elementierung bis hin zu der Ausbildung von

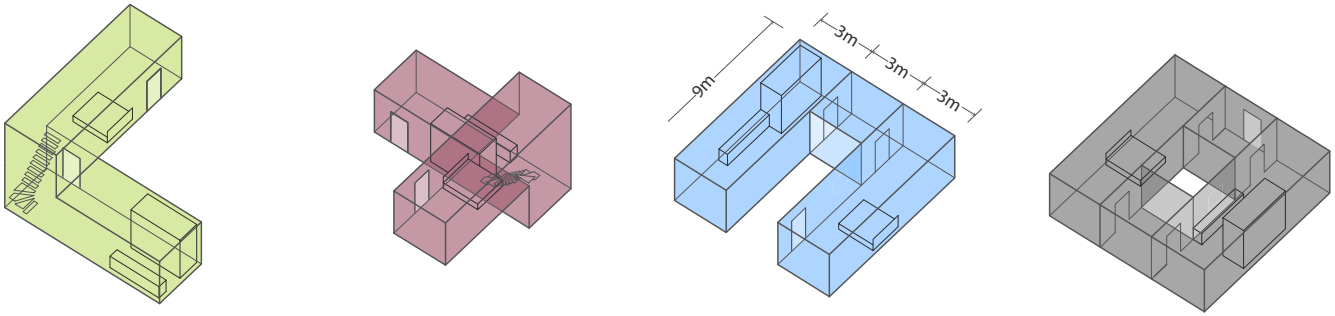
Die Europäische Schule (Frankfurt) wurde in neun Monaten Bauzeit fertiggestellt. Die Raummodule wurden von der Firma Kaufmann Raumsysteme produziert. Sie haben Spannweiten von bis zu neun Metern als freitragende Konstruktionen.

ganzen Raummodulen. Bauteile oder Raumeinheiten können weitestgehend in Serie vorgefertigt werden, die dann auf der Baustelle zusammengefügt werden müssen. Raummodule haben gegenüber einer Elementierung den Vorteil, dass sie nach der Verwendung an einem Ort auch für eine andere Nutzung oder einen anderen Ort verwendet werden können.

Vorfertigung und Individualiät

Der Vorfertigungsgrad von Raumzellen ist hoch. Im Falle gleichartiger Einheiten bietet der Holz-Modulbau durch die Vorproduktion einen deutlichen Kostenvorteil gegenüber anderen Konstruktionen. Die Module werden bis hin zum werksseitigen Einbau von technischen Installationen, Belagsarbeiten und Sanitärobjekten gefertigt und können gewerkeweise ohne Behinderungen gleichzeitig ausgebaut werden. Die Bauzeit lässt sich deutlich senken und die Qualität kann aufgrund einer witterungsunabhängigen Fertigung im Werk zuverlässiger garantiert werden.

Eine freie individuelle Ausgestaltung und Ausstattung ist dennoch möglich. Wir haben in unseren Projekten, bei denen wir mit Raummodulen gearbeitet haben, die Erfahrung gemacht, dass Holz den Planern



eine Flexibilität in der Herstellung der Module bietet, ohne dass der Vorteil, der durch wiederholte Arbeitsschritte erzielt wird, wesentlich eingeschränkt wird. Auch durch ein freies Aneinanderfügen, durch ein Versetzen und gegeneinander Verdrehen der orthogonalen Einheiten entstehen verschiedene Raumsituationen, die durch ihre Differenzierung Unverwechselbarkeit schaffen und die Voraussetzung bieten können, dass ein Zuhause entsteht.
Die große Chance, die wir dabei sehen, besteht darin, situativ kurzfristig sich eröffnende Möglichkeiten zu nutzen. Dafür muss man bereit sein, die Stadt als einen Prozess zu verstehen, der sie immer wieder neu hervorbringt und nicht darauf abzielt, irgendwann einmal ein endgültiges Ergebnis zu liefern.

Weiterdenken

Einen Aspekt, der sich auch in diesem Sinne durch sämtliche Projektbereiche zieht, ist das Hinterfragen von Vorschriften, Normen und rechtlichen Vorgaben. Durch ein Weiterdenken, durch die Bereitschaft, Dinge anders als gewohnt zu betrachten, der Routine zu misstrauen, können sich Wege in der Auslegung der Rechtsvorschriften öffnen, die

zu Beginn nicht offensichtlich sind und dennoch große Handlungsspielräume eröffnen. Beispielsweise konnten wir in einem Bauvorhaben nachweisen, dass die obere Ebene eines Wochenendhauses maximal Dreiviertel der Fläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt und somit nicht als Vollgeschoss zählt. Nach den Rechtsvorschriften wird das dargestellte Projekt als ein eingeschossiges Gebäude eingestuft. Mit einer solchen Art zu denken lassen sich neue Wege finden.
In der bereits erwähnten Konzeptstudie haben wir all diese Erkenntnisse so gebündelt, dass ihre Potenziale sichtbar werden. Die Studie zeigt, wie ein dreidimensionaler, städtischer Lebensraum entstehen kann. Vertikale Begegnungsräume schaffen spontane Treffpunkte, die die Interaktionen zwischen den Bewohnern erfordern und spontan ermöglichen. Die räumliche Differenzierung schafft gleichzeitig Übersichtlichkeit, so dass Begegnung einfach ermöglicht wird. Wohnungen können sich in ihrem Charakter so unterscheiden, dass der Wunsch nach einem individuellen Zuhause entsprochen werden kann.

Linke Seite oben: Möglichkeiten der räumlichen Kombination von Modulen.

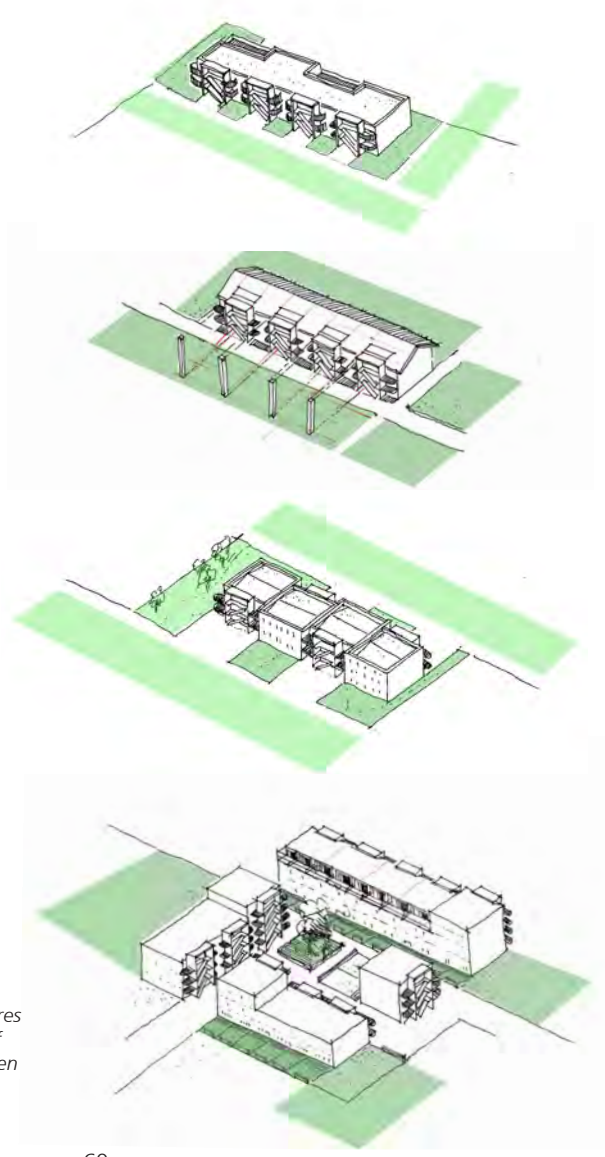
Linke Seite unten: Baurechtlich ist dieses Wochenendhaus ein eingeschossiger Bau.

Rechte Seite: Konzeptstudie zur Verwendung von Raummodulen im Städtebau.

Michael Schumacher

Treppen und Aufzüge müssen draußen bleiben

Ein Typus für den kostengünstigen Wohnungsbau



Für jeden Ort ein anderes Haus: Der Typus ist auf verschiedene Situationen anpassbar.

Vor allem in den Ballungsgebieten werden die Mieten teurer und die Wohnraumknappheit größer. Der Druck auf die Wohnungswirtschaft kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, steigt stetig an – nicht zuletzt durch aktuelle weltpolitische Entwicklungen. Einerseits ist es notwendig, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, andererseits ergeben sich auf planerischer Seite neue Herausforderungen. Um erschwingliche Preise im Wohnungsbau zu erzielen, müssen Standardisierungen in der Bauweise sowie in Arbeitsabläufen festgelegt und Materialien mit einem auf die Bauaufgabe optimierten Preis-Leistungs-Verhältnis gefunden werden.

Kaltmiete von maximal zehn Euro pro Quadratmeter

Wie ein Wohnungsneubau bei heutigen Rahmenbedingungen qualitativ hochwertig und energieeffizient, aber dennoch preisgünstig umgesetzt werden kann, ohne die Gestaltung außer Acht zu lassen, möchte das Architekturbüro schneider+schumacher gemeinsam mit der Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding zeigen. Vorgabe für dieses Leuchtturmprojekt ist, eine Kaltmiete von maximal zehn Euro pro Quadratmeter zu erreichen. Dafür erarbeitete man ein kompaktes, reduziertes Architekturkonzept, das trotzdem ein qualitativ hochwertiges Raumangebot enthält und begibt sich damit auf die Spuren der Siedlungsbauten von Ernst May und Ferdinand Kramer des „Neuen Frankfurts“ in den 1920er Jahren.

Kompakter und variabler Typus

Entwickelt wurde ein Wohnungsbautypus, der sich städtebaulich sowie architektonisch in sein Umfeld einfügt. So lässt sich daraus für jeden Ort ein an-

Visualisierung Modellprojekt Frankfurt-Oberrad. Die Fertigstellung ist für 2018 geplant.

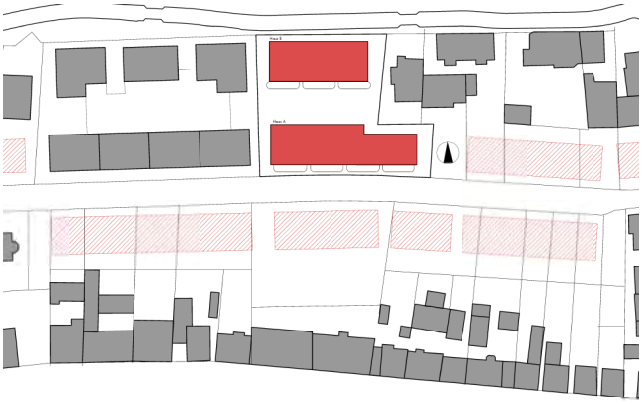
deres Haus entwickeln – beispielsweise mit unterschiedlicher Dachform und Gebäudetiefe. Von Beginn an stand fest, dass der Wohnungsbautypus möglichst kompakt sein muss und insoweit variabel sein sollte, dass er auf eine maximal zu erreichende Ausnutzung unterschiedlicher Grundstücke anwendbar ist, um Stadtraum zu ergänzen. Kernidee war, das zu errichtende und zu beheizende Bauvolumen zu reduzieren. Dies gelingt durch ein außenliegendes Treppenhaus. So werden Baukosten gespart, da keine Einhausung für die Treppe nötig wird und gleichzeitig die Nebenkosten verringert werden, da lediglich die Wohnfläche beheizt werden muss. Auch der weitestgehende Verzicht auf Flure fördert die kompakte Bauweise.

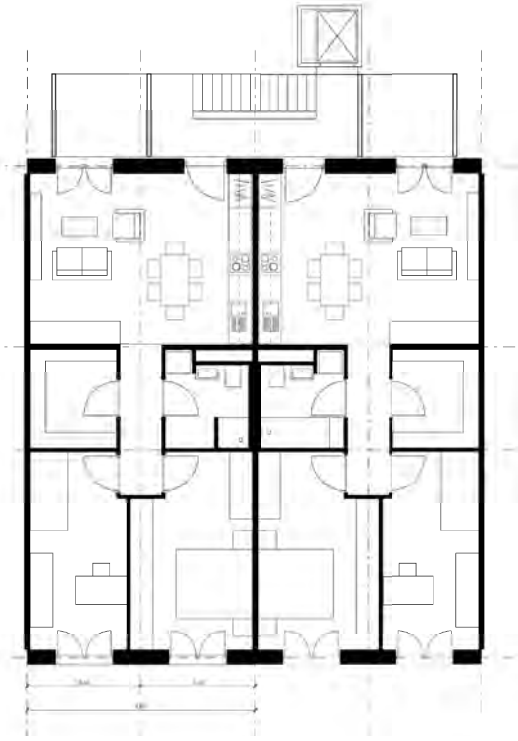
Basis des modularen Prinzips ist ein Grundbaustein mit zwei Wohneinheiten, der sich reihen und stapeln lässt. Die Wiederholung von Bauelementen wie Fenstern und Treppen mit industriell vorgefertigten Stufen sorgt dabei für Kosteneffizienz. Einfache technische Lösungen bewirken eine effiziente Haustechnik. Das Tragwerk als Wohntrennwandsystem trägt zur statischen Optimierung bei.

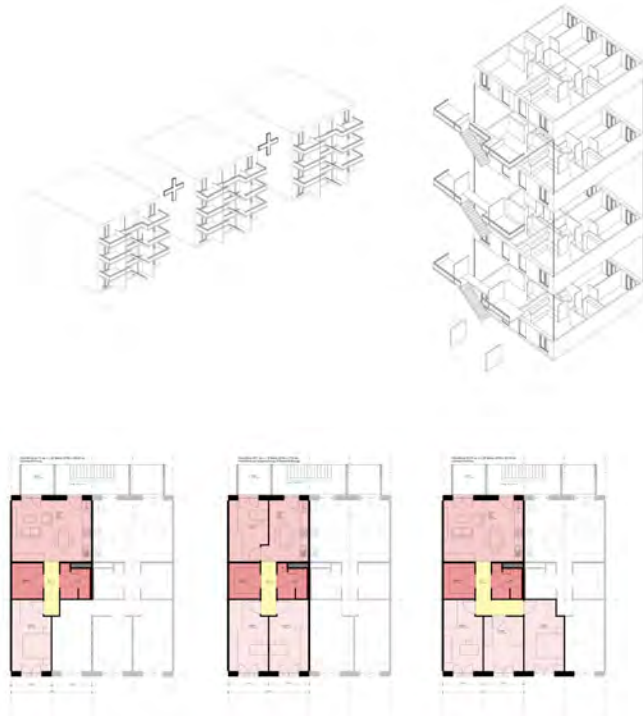
Der gespiegelte Grundriss

Die jeweils zu einer modularen Einheit gehörenden zwei Wohnungen werden über die außenliegende Treppe erschlossen. Für eine barrierefreie Umsetzung können Aufzüge nachgerüstet werden. Die Spiegelung des Wohnungsgrundrisses trägt zur Konzentration der haustechnischen Versorgung und Erschließung bei – so befinden sich etwa alle Küchen

Modellprojekt in Frankfurt-Oberrad
Lageplan, M 1:2.500







und Bäder und die dafür benötigten Anschlüsse zentral an der Spiegelkante. Die einzelnen Wohnungen sind in einem Vier-Raum-System angelegt, das eine neutrale Raumnutzung und eine flexible Wohnungsgröße ermöglicht, da je ein Raum aus der gespiegelten Wohnung hinzugeschaltet oder abgetrennt werden kann, wodurch eine Vier- bzw. Zwei-Zimmerwohnung entsteht. Bei der Planung verzichtete man weitestgehend auf flächenintensive Zusatzangebote. Anstelle eines Kellers wurden Abstellflächen in die Wohnungen integriert. Balkone sind direkt an den Treppenraum angegliedert. Hierbei sieht man, dass in der Planung alle ausschlaggebenden Parameter auf das Wesentliche reduziert wurden, ohne räumliche Qualitäten aufzugeben. Auch bei der baulichen Qualität gibt es keine Abstriche: Mit einem Mauerwerk aus Ziegeln setzt man auf langlebiges und nachhaltiges Material. Die Verwendung des Hochlochziegels mit integrierter Dämmfüllung ist möglich, da die Planung des Mauerwerks genau auf das Format des Steins angepasst ist.

Modellprojekt mit 46 Wohnungen

Von der Planung geht es nun an die Umsetzung: Im Frankfurter Stadtteil Oberrad wird der Typus erstmals als Modellprojekt mit 46 Wohnungen realisiert. Auf dem Grundstück wird das Konzept durch zwei Gebäude mit Satteldach umgesetzt. Sie umfassen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 46 bis 89 Quadratmetern auf drei bzw. vier Vollgeschossen und eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen. Beheizt werden die Wohnungen mit Gas-Brennwerttechnik. Photovoltaikmodule auf den Dächern sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sorgen für hohe Energieeffizienz, geringe Emissionen und damit niedrige Nebenkosten für die künftigen Bewohner. Der Spatenstich erfolgte Anfang 2017, die künftigen Mieter können im April 2018 einziehen. Der Mietpreis von maximal zehn Euro pro Quadratmeter liegt rund 20 Prozent unter den üblichen Preisen bei Neubauten der ABG und rund ein Drittel unter den in Frankfurt am Main auf dem freien Wohnungsmarkt realen Preisen.

Der gespiegelte Grundriss, M 1:250
Konstruktionsprinzip und Variationsmöglichkeiten als 2-, 3- oder 4-Zimmerwohnung, o.M.

Autoren

Birgit Kasper
Verwaltungswirtin, Stadtplanerin. Leitet die Koordinations- und Beratungsstelle Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt. Vorstandsmitglied des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung.

Hilde Strobl
Kunsthistorikerin, Kuratorin, wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Architekturgeschichte und kuratorische Praxis der TU München. Kuratorin der Ausstellung „Keine Angst vor Partizipation".

Birgit Diesing
Stadtplanerin, führt mit Irmgard Lehn das Planungsbüro Diesing + Lehn Stadtplanung SRL, Darmstadt. Mit Irmel Meier Moderation und Organisation des Runden Tisches „Gemeinschaftlich Wohnen – Darmstadt".

Stefan Rettich
Architekt, Stadtplaner, führt mit Antje Heuer und Bert Hafermalz seit 1999 das Architekturbüro KARO für Kommunikation, Architektur und Raumordnung in Leipzig und Hamburg. Seit 2016 Professur für Städtebau am Institut für urbane Entwicklungen der Uni Kassel.

Thomas Jocher
Architekt, führt seit 1991 mit Dietrich Fink das Büro Fink + Jocher in München. Seit 1997 ist er Professor für Wohnen und Entwerfen an der Universität Stuttgart.

Hans Drexler
Architekt, gründete 1999 mit Mark Guinand und Daniel Jauslin das Architekturbüro Drexler Guinand Jauslin mit Sitz in Frankfurt Rotterdam Zürich. Seit 2015 Professor an der Jade Hochschule Wilhelmshaven Oldenburg Elsfleth.

Matthias Foitzik
Architekt, 1997 Mitgründer von foundation 5+, Kassel, heute organisiert als zwei unabhängige Firmen, eine für Architektur und eine für Landschaftsarchitektur.

Matthias Schönau
Architekt, führt das Büro matthias schönau - architektur - energieeffizienz und ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachgebiet Entwerfen und Gebäudetechnologie der TU Darmstadt.

Nicole Berganski
Architektin, führt seit 2007 mit Andreas Krwaczyk das Büro NKBAK Architekten BDA in Frankfurt am Main.

Michael Schumacher
Architekt, gründete 1988 mit Till Schneider das Büro schneider und schumacher. seit 2007 hat er die Professur für Entwerfen und Konstruieren an der Leipniz Universität in Hannover.

Literatur-empfehlungen

Architekturmuseum der TU München, mitbauzentrale münchen (Hg.): Keine Angst vor Partizipation. Das kleine ABC des gemeinsamen Bauens und Wohnens. Berlin 2016

Annette Becker, Laura Kienbaum, AA Projects, Peter Cachola Schmal (Hg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen, Prozesse, Architektur. Basel 2015

Bund Deutscher Architekten BDA, Olaf Bahner, Matthias Böttger: Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen. Berlin 2016

Bund Deutscher Architekten BDA Bayern: Standards im Wohnungsbau. Kontroverse zur aktuellen Rechtslage. München 2016

Deutscher Werkbund Bayern (Hg.): Wohnraum für alle. Ideenwerkstatt. München 2016

Klaus Dümer, Hans Drexler, Joachim Schultz-Granberg: Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum. Berlin 2016

Jesko Fezer, Christian Hiller, Nikolaus Hirsch, Wilfried Kuehn, Hila Peleg (Hg.): Wohnungsfrage. Publikationsreihe zur gleichnamigen Ausstellung. Leipzig/Berlin 2015

Wolfgang Förster, William Menking (Hg.): Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts. Berlin 2016

Jörg Friedrich, Peter Haslinger, Simon Takasaki, Valentina Forsch (Hg.): Zukunft: Wohnen. Migration als Impuls für die kooperative Stadt. Berlin 2017

Ursula Kleefisch-Jobst, Peter Köddermann, Karen Jung (Hg.): Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar. Berlin 2017

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hg.): Perspektiven für gemeinschaftliches Wohnen. Frankfurt am Main 2016

Wohnbund (Hg:): Europa. Gemeinsam wohnen. Berlin 2015

Bildnachweis

S. 8, 9, 12, 13 (alle): Birgit Kasper
S. 10: Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
S. 11: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung
S. 14–19 (alle): Margret W.-Simon und Birgit Diesing
S. 20: bauchplan).(
S. 21: Volker Schopp
S. 22: Spreefeld Berlin
S. 23: Wolfgang Zeiner
S. 24, 25: David Riek / vidadmedia
S. 26–31 (alle): KARO, Stefan Rettich u. Christian Burkhardt*
S. 34: Christian Holl
S. 35: Bericht der Baukostensenkungskommission; BMUB 2016
S. 36: (oben): Archiv Thomas Jocher; (unten): Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Microszensus 2010 LHM Stuttgart
S. 37: (oben): INfofd, Wikimediacommons, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Tour_Bois_le_Pr%C3%AAtre.jpg; (unten): Archiv Thomas Jocher
S. 38: Seb Przd, flickr.com
S. 39: Ken Ohyama, flickr.com
S. 40: Kajebi II., Wikimediacommons, https://commons.wikimedia.org/wiki/File%3AOlympisches_Dorf_-_Studentendorf_-_August_2016_-_1.jpg
S. 41: Fink+Jocher, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH
S. 44–47 (alle): Hans Drexler
S. 48 (oben), S. 49, 50 (oben): Constantin Meyer
S. 48 (unten), S. 50 (Pläne), S. 51: Planungsverbund Häuser für Flüchtlinge im Planungsverbund Kasseler BDA-Kollegen
S. 52, 54, 55 (alle): Thomas Ott
S. 53: TU Darmstadt, Fachgebiet Entwerfen und Gebäudetechnologie
S. 56: Thomas Mayer
S. 57: Norman Radon
S. 58, 59: Nicole Berganski; NKBAK Architekten BDA
S. 60–63 (alle): schneider + schumacher

Impressum

Wohnen im Kontext

Herausgeber
Bund Deutscher Architekten
BDA im Lande Hessen e.V.
Braubachstraße 10/12
60311 Frankfurt am Main
www.bda-hessen.de

Redaktion
Landessekretariat des BDA Hessen, Christian Holl, Yvonne Boy, Martina Kempf

Layout und Satz
Landessekretariat des BDA Hessen; David Kasparek

Auflage
1. Auflage, 1.500 Exemplare

Druck
Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co.KG
Frankfurt am Main

Copyright
© Bund Deutscher Architekten
BDA im Lande Hessen e.V.
Frankfurt am Main, Juli 2017

Bund Deutscher Architekten BDA