



Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Gut fürs Stadtklima

Trendsetter Baugemeinschaften.
Gruppenporträts und Interviews



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Gut fürs Stadtklima

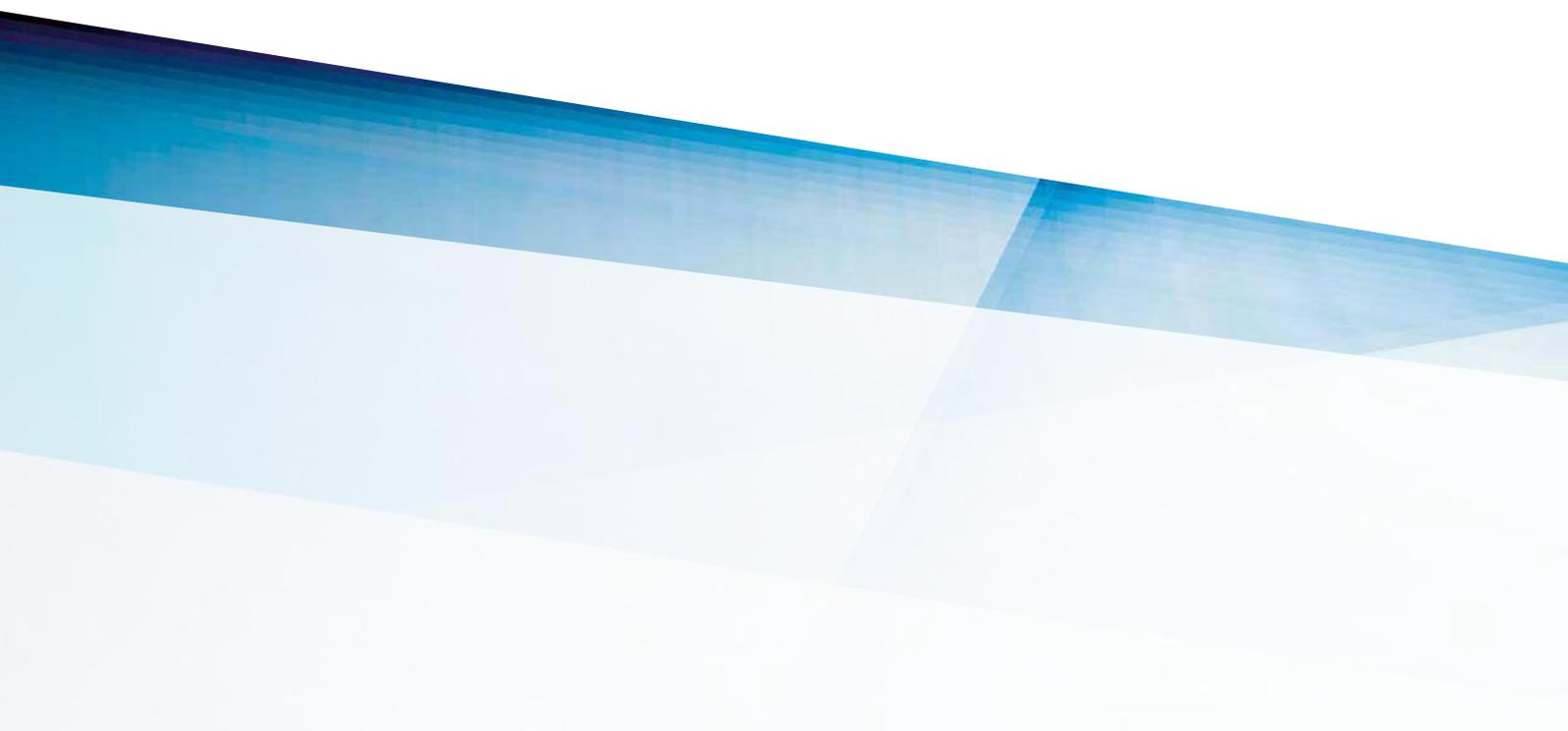
Trendsetter Baugemeinschaften.
Gruppenporträts und Interviews

Vorwort

Gesucht. Gefunden. Gebaut. Und weiter? Da, wo es bei Baugruppenobjekten langfristig spannend wird, die Berichterstattung jedoch häufig endet, setzt diese Veröffentlichung ein.

Was passiert eigentlich nach dem Einzug? Wie gestaltet und ordnet sich die neue Nachbarschaft? Haben sich die Erwartungen erfüllt? Ist aus der Bau-tatsächlich auch eine Hausgemeinschaft geworden? Wer oder was war dabei hilfreich? Was würde man im Rückblick auf Grundstückssuche, Gruppenfindung, Bauzeit und Bauwerk heute genauso wieder oder vielleicht auch anders machen? Was schafft man als Gruppe von Bau-Laien in Eigenverantwortung? Wo braucht man professionelle Begleitung? Wo muss sich die Politik im Kleinen und Großen mehr bewegen?

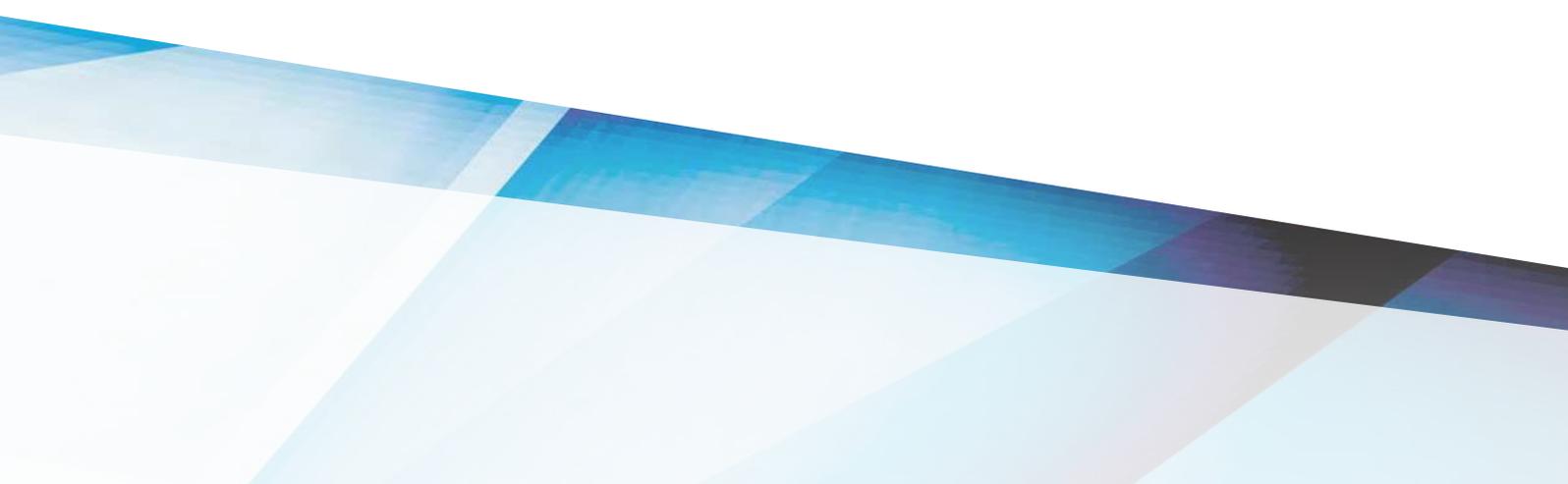
Vorge stellt werden Projekte und ihre Bewohner aus Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen, die schon länger oder gerade erst eingezogen sind, ganz unterschiedlich gebaut und verschiedene Ansätze beim Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft entwickelt haben.



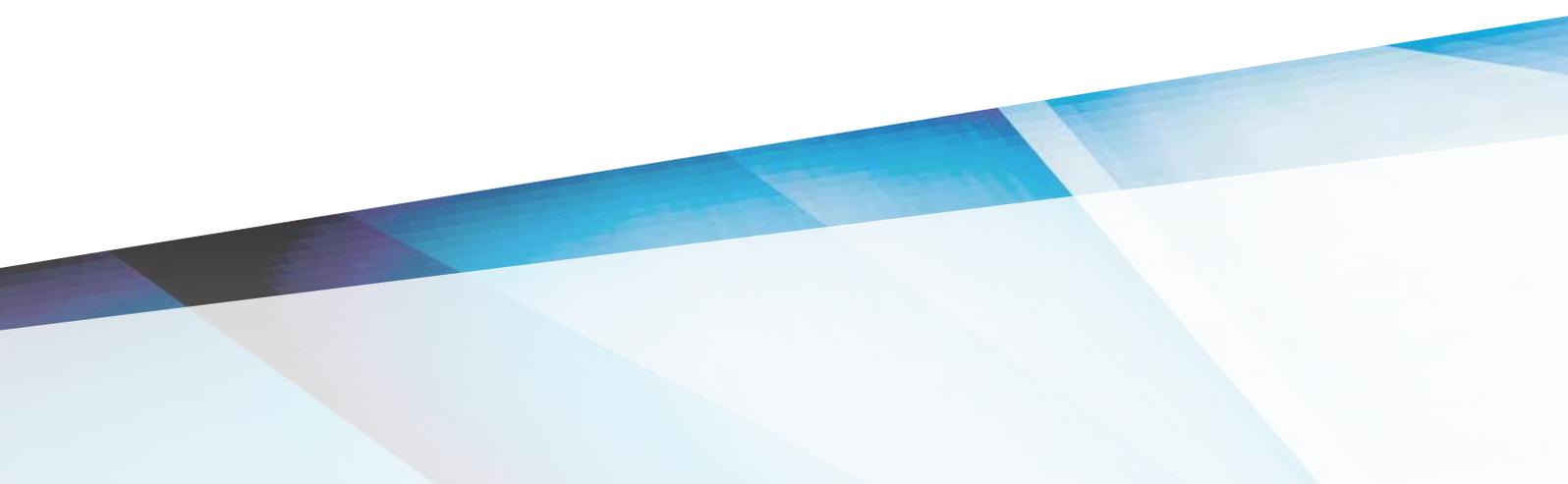
Zu Wort kommen außerdem diejenigen, die als Kommunalpolitiker und Stadtentwickler Rahmenbedingungen für solche Gemeinschaftsprojekte schaffen, als Bauberater, Baubetreuer und Projektsteuerer Unterstützung geben, als Architekten veränderte Ansprüche an das Bauen und Wohnen aufgreifen, daraus neue Ideen für Gemeinschaftsprojekte entwickeln und dabei auch Anregungen aus anderen Ländern und Kulturen einfließen lassen.

Was generell deutlich wird: Baugemeinschaften – ob als private Gruppe oder unterm Dach einer Genossenschaft – stehen für weniger Flächenverbrauch und bezahlbaren Wohnraum mit Lebensqualität und Gemeinsinn. Für innovative Wohnmodelle mit sozialen, kulturellen und Umweltaktivitäten, die auf das Umfeld ausstrahlen. Das tut dem Quartier und dem Stadtklima insgesamt gut. Sie sind damit Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung und willkommene Ergänzung zur klassischen Wohnform im Eigentum, wo die Betonung deutlich stärker auf der Privatsphäre liegt.

Die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Gelingen des Gemeinschaftsprojekts sind in einer Hinsicht überall gleich: Es braucht von allen Beteiligten Kompromiss- und Risikobereitschaft gleichermaßen, Toleranz und Respekt, „eine Grundeinstellung, die auf Konsens zielt“. Man muss damit leben können, dass „nicht jede Entscheidung die ist, die man selbst getroffen hätte“. Mancher steigt dann schnell wieder aus. „Teil einer solchen Gemeinschaft zu werden, ist ein aufwendigerer Weg, als einfach etwas zu kaufen“, so eine Quintessenz. Oft finden sich Bauwillige zusammen, die auch vom Typ her gut zusammenpassen.



Inhalt

- Seite 6 **Berlin**
„Co-Living ist nicht nur etwas für Großstädter“
Welches Lebens- und Wohnmodell steckt dahinter?
Interview: Zukunftsforscher Dr. Daniel Dettling über den Wandel des Wohnens und seine Beweggründe für den Umzug in ein Co-Living-Projekt in Berlin.
Kurzporträt Baugemeinschaft „Tempelhofer Berg“
- Seite 12 **Aalen**
Neue Wohnformen in der Stadt – Chancen für Baugruppen
Wo Unterstützung für Baugruppen Chefsache ist und die erste Baugruppe sich gerade gegründet hat.
Interview: Oberbürgermeister Thilo Rentschler
- Seite 16 **Wien**
Mit bester Empfehlung aus der Baugruppen-Hochburg Wien
Vom Privileg, sich das eigene Umfeld selbst zu schaffen
- Seite 18 **Stuttgart**
„Im Westen was Neues“
Ankunft im Olga-Quartier. Mit welchen Erfahrungen aus der Baugruppenzeit und welchen Erwartungen an das neue Zuhause im urbanen Stuttgarter Westen?
- Seite 26 **München**
Von der Warteliste ins Haus
Als Baugruppen in München noch Exotenstatus hatten.
Gemeinschaftsprojekt Bauwerk Schwabing – gestern, heute und morgen, dem Lebenszyklus baulich angepasst
- Seite 32 **Rostock**
„Wohnen im Lindenhof“
Von Lust auf Nachbarschaft, Tolerierung unterschiedlicher Lebensstile, Subbotniks und einem Startup, in dem jedes Alter zählt
- 

- Seite 40 **Dortmund**
„Wir wohnen anders“
Von „Pantoffelkino“ bis „Walking-Dinner“.
Viel Raum für Begegnungen unter genossenschaftlichem Dach und eine
Architektur, die auch als Stimmungsbarometer fungiert
- Seite 46 **Düsseldorf**
„Wohnen mit Kindern“
Wo sich Besuchergruppen die Klinke in die Hand geben,
Strom selbst produziert wird, ein Elektroauto gebucht werden kann und
die Rockband im Wohnzimmer spielt
- Seite 52 **Hamburg**
Mehr Baufreiheit für Baugemeinschaften in Hamburg
Wo soziales Engagement Vorfahrt vorm Höchstgebot hat und sich Tradition
mit Innovation verbindet.
Gespräch mit Dr. Tobias Behrens, Geschäftsführer STATTBAU Hamburg
- Seite 56 **Risiken minimieren – wie geht das?**
Entscheidungsprozesse und Klippen beim Bauen:
Wie können Projektsteuerer unterstützen?
- Seite 58 **„Gemeinschaft wird wieder gelebt“**
Ansprüche einer neuen Bewohnergeneration.
Wie sich unsere Bau- und Wohnkultur verändert. Was man von Wohnprojekten
in Namibia und Portugal lernen kann.
Interview: Thomas Willemeit, GRAFT-Architekten
- 

„Co-Living ist nicht nur etwas für Großstädter“

Der Jurist und Politikwissenschaftler Dr. Daniel Dettling ist Gründer der Denkfabrik Institut für Zukunftspolitik (www.zukunftspolitik.de) und leitet das Berliner Büro des Zukunftsinstituts (www.zukunftsinstitut.de). Er befasst sich unter anderem mit den Themen Urbanisierung, Wohnen, Mobilität. Im Interview äußert er sich zum Wandel des Wohnens und über seine Beweggründe für den Umzug in ein Co-Living-Projekt in Berlin.



Dr. Daniel Dettling
Foto: Thomas Kierok

Das sagt der Trend- und Zukunftsforscher:

»Globalisierung und Digitalisierung führen zu einer Nachfrage nach „Heimat“.«

»Lebensqualität wird zum entscheidenden Standortfaktor.«

Nichts ist so beständig wie der Wandel und Wohnen davon nicht ausgenommen. Wie und wo werden wir in den nächsten Jahrzehnten leben und wohnen? Welche Antwort haben Sie darauf, als jemand der von Haus aus zur Zukunft des Wohnens forscht?

Wir werden dort leben und wohnen, wo wir uns wohlfühlen. Die beiden Megatrends Globalisierung und Digitalisierung mit ihren Erscheinungsformen der Entgrenzung und Beschleunigung führen zu einer Nachfrage nach Sehnsuchtsorten, nach „Heimat“. Die Frage „Stadt oder Land“ wird künftig weniger relevant. Es wird um das Urbane in der Provinz und das Dörfliche in den Städten gehen. Die Provinz wird progressiver und die Großstadt dörflicher. Das hat Folgen für das Wohnen. Wohnen wird zur individuellen wie zur sozialen Frage der Zukunft. Lebensqualität wird zum entscheidenden Standortfaktor.

Was zeichnet sich davon schon heute ab?

Immer mehr Menschen können sich vorstellen, auf dem Land zu leben. Die Landflucht wird von der Stadtflucht abgelöst. Erstmals seit Jahren verzeichnen die sie-

ben größten Städte in Deutschland keinen Zuwachs mehr. Vor allem Familien verlassen die großen Städte, auch, aber nicht nur aus ökonomischen Gründen. In einem Radius von ca. 50 bis 100 Kilometern von den Großstädten lässt sich die Infrastruktur leichter bewerkstelligen. Die Luft ist besser, die Naherholungsgebiete vor der Tür und die Anbindung an die nächstgroße Stadt ist noch gut. Seit einigen Jahren zeichnet sich aber auch ein negativer Trend ab: Viele Bewohner auf dem Land fühlen sich von der Politik alleingelassen. Sie fühlen sich als Verlierer der neuen Veränderungen. In den großen Städten wächst das Gefühl der Anonymität, auf dem Land das Gefühl des Abgehängtwerdens.

Was hat darauf vor allem Einfluss? Und inwiefern lässt sich aktuell darauf Einfluss nehmen?

Der Gegentrend zur Globalisierung ist die Glokalisierung. Viele Menschen suchen eine Verbindung von wachsender Mobilität und Vernetzung und lokaler Verbundenheit und Verwurzelung. Viele Bewohner im ländlichen Raum fühlen sich abgehängt und von aus ihrer Sicht abgehobenen Städtern und dort lebenden Eliten nicht verstanden und repräsentiert. Die Große Koalition hat diesen Trend, der sich in den USA, England und Frankreich als neuer Populismus darstellt, erkannt und versucht über eine Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ Antworten zu finden. Das Ziel ist klar: Es geht um eine Aufwertung und bessere Anbindung des ländlichen Raums und jener Regionen, die vom Strukturwandel besonders betroffen sind. Es fehlt aber noch an überzeugenden und nachhaltigen Antworten auf die drängenden Fragen: Nahverkehr, Infrastruktur und Arbeit.

Welche innovativen Wohnmodelle sind Ihnen aus Ihrer Forschungsarbeit und Praxis bekannt? Welche haben aus Ihrer Sicht Zukunftspotenzial?

Innovative Wohnmodelle setzen auf Gemeinschaft: Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsautos, Gemeinschaftskochen. Es geht um Möglichkeiten und Orte, etwas zu teilen. Was wir von Car-Sharing im Bereich der Mobilität und Co-Working im Bereich des Arbeitens kennen, weitet sich auch auf Wohnen aus. Während die eigenen vier Wände und Räume tendenziell kleiner werden, wird der Gemeinschaftsbereich vergrößert. Wohnmodelle, die diesen Trend umsetzen wollen, versuchen die Angebote zu lokalisieren. Möglichst viel soll von zu Hause aus und gemeinsam erledigt werden können: Arbeit, Pflege, Engagement.

Wie sieht für Sie der ideale Wohnort beziehungsweise die ideale Wohnumgebung aus?

Der ideale Wohnort bzw. die ideale Wohnumgebung setzen auf Harmonie von Wohnen, Leben und Arbeiten. Orte, wo man möglichst viel individuell und gemeinsam erledigen und erleben kann, ohne es zu müssen. Es geht um Orte und Modelle, die ein Höchstmaß an Freiwilligkeit und Individualität mit Gemeinschaftlichkeit und Nachbarschaft verbinden. Individuell, aber nicht privatisiert, kollektiv, aber nicht staatlich.

»Landflucht wird von der Stadtfucht abgelöst.«

⋮

»Der Gegentrend zur Globalisierung ist die Glokalisierung.«

⋮

»Es geht um eine Aufwertung des ländlichen Raums.«

⋮

»Was wir von Car-Sharing und Co-Working kennen, weitet sich auch auf Wohnen aus.«

⋮

»Individuell, aber nicht privatisiert, kollektiv, aber nicht staatlich.«

⋮

»„Co“ heißt nicht „Wir machen alles gemeinsam“, sondern die eigene Wahl, gemeinsam besser zu leben.«

»Ausschlaggebend für diese Entscheidung war eine Mischung aus Not und Neugierde.«

»Mitten in Berlin so viel Platz und Grün für Kinder und Erwachsene! Allein wäre das nicht machbar gewesen.«

Nach Co-Working gibt es nunmehr auch Co-Living in den großen Metropolen. Welches Lebens- und Wohnmodell steht dahinter? Und wäre das auch etwas für kleinere Städte?

Hinter „Collaborative Living“ steckt das Modell des kooperativen Individualismus und der dezentralen Vernetzung. Wohnen als dezentrales Netzwerk. Es geht um Selbstverwirklichung und soziales Miteinander. „Co“ heißt nicht „Wir machen alles gemeinsam“, sondern die eigene Wahl, gemeinsam besser zu leben. Im Co-Living ist man eher Teil eines Konnektivs und nicht eines Kollektivs. Co-Living ist nicht nur etwas für Großstädter. Sein Grundgedanke, wonach man sich Räume und Flächen teilt, ist auch auf kleinere Städte und sogar Dörfer übertragbar. Aus Kuh-Dörfern werden Ko-Dörfer. Großstadtmüde Architekten und Künstler haben sich beispielsweise in Brandenburg zusammengetan und wollen ein gemeinsames neues Dorf bauen. Das Betreibermodell ist eine Genossenschaft. Die neuen Häuser sind nicht als Dauerwohnsitz, sondern als Ergänzung zur Stadtwohnung gedacht.

Sie selbst haben sich für ein Co-Living-Modell inmitten von Berlin entschieden. Was hat Sie dazu bewogen?

Eine Mischung aus Not und Neugierde. Wir haben lange nach einer gut gelegenen und erschwinglichen Eigentumswohnung gesucht. Unmittelbar nach der Finanzkrise vor zehn Jahren waren die Preise in Berlin auf einem Höchststand, es war viel Geld unterwegs und viele Wohnungen gingen zu wahnsinnigen Preisen weg. Über einen Nachbarn haben wir von einer Baugemeinschaft erfahren, die ein größeres Grundstück direkt am alten Flughafen in Tempelhof gekauft hat. Wir haben sofort unterschrieben, obwohl unsere Hausbank nur mit dem Kopf geschüttelt hat: „Eine Baugemeinschaft als GbR? Sind Sie wahnsinnig?“ In den ersten Versammlungen haben wir dann die Mitstreiter und künftigen Nachbarn kennengelernt. Die Mischung hat uns gefallen: jüngere Familien, alleinlebende Ältere und Paare, deren Kinder schon aus dem Haus waren.

Wie lebt es sich in der neuen Wohnung? Was macht Ihre Wohnumgebung besonders liebens- und lebenswert?

Die Wohnungen und Zimmer sind sehr hell, entsprechend wenig muss man heizen, und ein Solardach sorgt für grünen, erneuerbaren Strom zur Selbstversorgung. Der Kiez ist sozial – noch – gut durchmischt, man kennt sich in der Nachbarschaft und den Geschäften. Die Verkehrs- und Naherholungsanbindung ist hervorragend, in 15 Minuten ist man mitten im Regierungsviertel. Das Schönste an dem Projekt ist ein großer Gemeinschaftspark. Mitten in Berlin so viel Platz und Grün für Kinder und Erwachsene! Allein wäre das nicht machbar gewesen.

Wenn Sie heute im Internet inserieren und nach neuen Mitstreitern suchen würden, weil vielleicht jemand ausgezogen ist, was stünde dort über Ihr Projekt? Und was müssten umgekehrt Interessenten über den finanziellen Anteil hinaus „mitbringen“?

„Baugemeinschaft sucht soziale Individualisten zum gemeinsamen Wohnen und Leben mitten in Berlin. Erwartet werden Neugierde, zeitweiliges Engagement und Interesse an Entwicklungen auch außerhalb der eigenen vier Wände. Hunde sind aufgrund des Gemeinschaftsgartens nicht möglich, Katzen sind dafür reichlich vorhanden.“

Derzeit reservieren Städte zunehmend kommunales Bauland für Baugruppen, Beispiele sind Hamburg, München, Ulm. Ist das ein Trend beziehungsweise ein Zukunftsmodell für das Wohnen?

Ob es ein genereller Trend ist, muss sich noch zeigen. Die genannten Städte sind zumindest Trendsetter und haben erkannt, dass immer mehr Menschen nach neuen Möglichkeiten und Modellen suchen, günstig und gemeinsam zu wohnen. Wohnen ist eine soziale Frage im doppelten Sinn: finanziell wie solidarisch. In einer zunehmend individualisierten, bunten und älter werdenden Gesellschaft suchen die Menschen nach neuen Bindungen und Freiheiten jenseits der alten Muster wie der privaten Kernfamilie. Nicht nur Wohnen, auch Familie erweitert sich. Nachbarn gehören neu dazu.

»Nicht nur Wohnen, auch Familie erweitert sich. Nachbarn gehören neu dazu.«

Quintessenz Dr. Daniel Dettling:

Der Umzug in die neue Wohnung, das gemeinschaftliche Wohnprojekt war ... eine neue Erfahrung, eine Reise ins Ungewisse. Kommt man mit den neuen Nachbarn und Eigentümern zurecht? Welche Probleme werden auftreten, mit denen wir nicht gerechnet haben?

Was ich an meinem Zuhause besonders schätze: ... das Grüne und die Ruhe mitten in der Stadt. Wir leben urban und ländlich gleichermaßen.

Mein größter Wunsch für die Zukunft wäre, ... wenn wir Wohneigentum neu denken und planen würden: kollaborativ und sozial gemischt.

Wenn ich Wirtschafts- oder Politprominenz einladen und durchs Haus führen würde, wären das ... Stadtentwicklungs- und Bausenator sowie Vertreter der Immobilienwirtschaft. Ich würde ihnen unser Projekt zeigen und mit ihnen darüber sprechen, wie sich solche Projekte zum Wohle möglichst vieler umsetzen und finanzieren ließen. Vielleicht kommen wir sogar zu einer gemeinsamen Vision: „Ein Land, in dem wir gerne und sozial miteinander wohnen und leben!“





Steckbrief

Bundesland:

Berlin

Stadt:

Berlin

Projekt:

Baugemeinschaft
Tempelhofer Berg,
7-stöckiges Mehrfamilien-
haus mit Gemeinschaftsraum
und Gemeinschaftsgarten

Lage/Grundstück:

Innerhalb des Stadtquartiers
Friesenstraße mit
14 Häusern, 5 Bürostudios
und 1 Tischlerei
ca. 18.500 m²-Grundstück,
innenstadtnah,
unweit des ehemaligen
Flughafens Berlin-Tempelhof,
vorherige gewerbliche Nutzung
der Fläche

Rechtsform:

Wohneigentümergeinschaft,
vorwiegend Selbstnutzung
(43 Wohnungen), Vermietung (3)

Wohnungen:

46 Eigentumswohnungen
zwischen 38 und 180 m²
Wohnfläche, barrierefrei,
alle jeweils mit Balkon oder
Terrasse

Energiekonzept/ Haustechnik:

KfW-55-Haus mit Geothermie,
kontrollierter Be- und Entlüftung
und Dachbegrünung, zusätzlich
Photovoltaikanlage

Investitionskosten inkl. aller Nebenkosten (auch Stadtquartierpark)

Durchschnitt:
2.500 Euro/m²

Grundsteinlegung:

2011

Einzug:

Im Jahr 2012, mit 68 Erwachsenen
und 42 Kindern

Von Projektbeginn (inkl. Baugruppenfindung/ Grundstückssuche)

bis Einzug:

Rund 3,5 Jahre

Planung und Umsetzung:

Margit Renatus und Björn Götte,
Büro Blaufisch Architekten

Auszeichnungen/ Ausstellungen:

!Da – Architektur in Berlin 2014.
Diese Ausstellung zeigt jährlich
neu ausgewählte, beispielhafte
Projekte von Berliner Architektinnen
und Architekten.

Fotos: Blaufisch Architekten, Innenraumfotos: Erik-Jan Ouwerkerk



Berliner Baugemeinschaft „Tempelhofer Berg“

Die richtige Mischung aus Leben, Arbeiten und Wohnen

Einzug der großen Baugemeinschaft „Tempelhofer Berg“ in das Mehrfamilienhaus im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg war im Dezember 2012. „Die Kosten sind nicht aus dem Ruder gelaufen, die Kalkulation war somit realistisch“, sagt Daniel Dettling als einer von rund 110 Bewohnern. „Nach anfänglichen Reibereien hat sich der Alltag einschließlich der Nutzung der Gemeinschaftsflächen geregelt.“ Es gibt diverse AGs: Garten, Gemeinschaftsraum. „Jeder kann, muss aber nicht mitwirken und sich einbringen.“

Die wichtigsten Erfahrungen aus der Bauphase für Daniel Dettling: „Es geht um die richtige Mischung aus Leben, Arbeiten und Wohnen. Das bedeutet, offen über Zielkonflikte und Bedürfnisse zu sprechen. Und es geht darum, vorsorgend zu planen: Welchen Platz brauchen wir, was wird, wenn die Kinder aus dem Haus sind oder einer pflegebedürftig wird?“

Die Wohnungen mit individuellem Grundriss variieren in der Größe. Entwickelt wurden sie nach den Bedürfnissen der Bewohner. Das betrifft etwa den Wunsch nach Teilung, beispielsweise nach Auszug der Kinder, so dass sich die Wohnungsanzahl auf 50 Einheiten erweitern lässt. Zu je-

der Wohnung gehört viel Außenraum mit großen Balkonen und vor der gesamten Südfassade laufenden Stegen. Sie bilden vor der Glasfassade ein Raster, das durch Begrünung mit der Zeit zum vertikalen Garten heranwachsen soll.

Alle Bewohner zusammen haben eine 35-Quadratmeter-Wohnung als gemeinschaftlichen Kultur- und Gästeraum im Erdgeschoss gebaut.

Das Haus nutzt Geothermie und Photovoltaik, hat ein begrüntes Dach und eine kontrollierte zentrale Lüftungsanlage.

Das Mehrfamilienhaus in der Nähe des ehemaligen Flughafens Berlin-Tempelhof – geplant und gebaut von Margit Rénatus und Björn Götte vom Büro Blaufisch Architekten – ist Bestandteil eines neuen Stadtquartiers für insgesamt mehr als 650 Bewohner, das die Architektin gemeinsam mit drei Kollegen der Stadtquartier Friesenstraße GbR entwickelt hat.

Das Straßenfest im Mai 2014 bot den Quartiers- und alteingesessenen Bewohnern der Schwebbusser Straße eine gute Möglichkeit, sich kennenzulernen – im Hintergrund die Südfassade des Hauses der Baugemeinschaft „Tempelhofer Berg“.

Neue Wohnformen in der Stadt – Chancen für Baugruppen

Bauen und Wohnen. Beides gern auch gemeinsam. Soweit die Baugruppenidee, für die man in Aalen gerade den Boden bereitet hat. Was die Stadt im Land der Häuslebauer dazu veranlasst hat, erklärt Oberbürgermeister Thilo Rentschler im Interview.



Thilo Rentschler,
Oberbürgermeister Stadt Aalen
Foto: Stadt Aalen

Das sagt der
Kommunalpolitiker:

»Es geht um weniger Flächenverbrauch, vor allem aber um bezahlbaren Wohnraum in Verbindung mit Wohn- und Lebensqualität.«

»Wie sich Baugruppen wirtschaftlich und sozial ins Quartier einbringen – darüber haben wir uns auch in Tübingen informiert.«

Aalen hat seit gut einem Jahr seine erste Baugruppe. Sie wünschen sich noch mehr davon und haben deshalb zum Beispiel zwei Experten aus der Baugruppen-Hochburg Wien zu einem Workshop aufs Podium geholt und auch selbst mitdiskutiert. Warum engagieren Sie sich als Stadtoberhaupt hier so stark?

Es geht beim Thema Baugruppen zum Ersten um weniger Flächenverbrauch. Er ist durch die wachsende Zahl von Singlehaushalten auch in Mittelstädten wie Aalen tendenziell steigend. Vor allem aber geht es um bezahlbaren Wohnraum in Verbindung mit Wohn- und Lebensqualität. – Um das, was man sich mehr leisten kann, wenn man es gemeinsam, als Baugruppe, macht. Davon konnten wir uns bei einem Erfahrungsaustausch in Wien an Ort und Stelle überzeugen. Und: Wie sich Baugruppen wirtschaftlich und sozial ins Quartier einbringen – darüber haben wir uns auch in Tübingen informiert. Das waren viele Anregungen für die Stadtentwicklung, die wir im Rahmen unserer Wohnungsbauoffensive für unseren Bedarf umsetzen wollen.

Warum Wien? Was hat Sie dort besonders beeindruckt?

Wien ist für diese Themen die erste Adresse. In der Förderung von sozialem Wohnungsbau hat die Stadt eine hundertjährige Tradition. Wien ist die europäische

Hauptstadt, die mit ihren Gemeindewohnungsbauten und gefördertem Wohnungsbau – eben auch für Baugruppen – seit Jahrzehnten erfolgreich bezahlbaren Wohnraum und eine Situation schafft, in der Spekulation der Boden entzogen ist. Dafür wendet die Stadt mit ihren knapp zwei Millionen Einwohnern enorme Mittel auf: Jährlich stehen dort für die Wohnungsbauförderung rund 750 Millionen Euro zur Verfügung. Zum Vergleich: In Baden-Württemberg mit insgesamt elf Millionen Einwohnern sind es – aber auch erst seit 2017 – jährlich 180 Millionen Euro.

Die Seestadt Aspern auf vormaligem Flughafengelände in Wien gilt inzwischen europaweit als Vorzeigeprojekt für neue Städte des 21. Jahrhunderts, in der auch verschiedene Baugruppen aktiv sind. Hatten Sie Gelegenheit zu einem Besuch?

Die Seestadt Aspern im Nordosten von Wien ist eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Wir konnten dort mehrere Baugruppen-Projekte in Augenschein nehmen und uns auch in Gesprächen mit den Bewohnern einen persönlichen Eindruck verschaffen, wie das Ganze funktioniert.

Was würden Sie hier besonders hervorheben?

Ein wesentlicher Vorteil: Baugruppen finanzieren im Rahmen eines Mehrgeschossbaus auch Gemeinschaftsflächen gemeinschaftlich. Vom großzügigen Fahrradkeller, über Saunabereich, Gästezimmer und Gemeinschaftsküche für Feiern, Kinderbetreuungsbereich, Bibliothek bis zum Car-Sharing – und mit Veranstaltungsräumen oder auch Gastronomie und Gewerbe im Erdgeschoss. Dadurch kommt Leben in die Quartiere. Jeder kann, wenn er will, auch jederzeit seine Tür zumachen. Eine kluge Mischung zwischen: so viel Individualität wie gewünscht, aber eben auch gemeinschaftlichen Aktivitäten, wenn man das möchte. – Andere Wohnformen im Vergleich zum schwäbischen Modell mit dem klassischen Einfamilienhaus, um das man herumlaufen kann. Da muss sicherlich erst einmal ein Lernprozess in Gang kommen.

Gute Ideen, interessante Modelle. Letztlich aber immer die Frage: Wo ist Platz für preisgünstiges Bauen in der Gruppe, die sich ja auch erst einmal finden muss und sich am Markt dann in der Regel klassischen Bauträgern gegenüberstellt? Welche Überlegungen gibt es dazu in Aalen?

Hier sind wir in einer glücklichen Lage – als Flächenstadt mit einerseits relativ kleinteiligen Bereichen, aber auch großen Konversionsflächen, die wir gegenwärtig in unserer Wohnungsbauoffensive gleichzeitig entwickeln und anbieten können. Von allem etwas. Von daher entsteht jetzt nicht ein Hauen und Stechen. – Für die genannte Baugruppe haben wir ein Grundstück in einer sehr guten Wohnlage in einem Neubaugebiet unserer Kernstadt reserviert. Als Kommune begleiten wir den Planungs- und Findungsprozess, damit sie mit Erfolg zum gemeinsamen Heim kommt. Denn das darf man nicht unterschätzen: Es geht dann in der Regel um ein Bauvolumen von mehreren Millionen Euro. Da darf es kein unkalkulierbares Risiko geben. Es muss einfach alles gut funktionieren.

»Baugruppen finanzieren auch Gemeinschaftsflächen gemeinschaftlich.«

»Mit Veranstaltungsräumen, Gewerbe und Gastronomie im Erdgeschoss kommt Leben in die Quartiere.«

»Es sind andere Wohnformen im Vergleich zum schwäbischen Modell. Da muss ein Lernprozess in Gang kommen.«

»Als Kommune begleiten wir den Planungs- und Findungsprozess.«

»Interessant ist, die Generationen wieder unter einem Dach und im Quartier zusammenzubringen.«

»Wir wollen eine Durchmischung aller sozialen Schichten einer Gesellschaft.«

»Man übernimmt auch Verantwortung für die Gemeinschaft. Das tut der Gesellschaft insgesamt gut.«

Was plant die erste Baugruppe in Aalen konkret?

In diesem Fall entstehen 24 Wohneinheiten mit insgesamt 1.700 Quadratmeter Wohnfläche plus Gemeinschaftsflächen in zwei Baukörpern. Das Investitionsvolumen liegt bei rund acht Millionen Euro. Besonders erfreulich: Das Gebäudeensemble wird in Holz-Massiv-Bauweise errichtet – zugleich ein Beitrag zum nachhaltigen Klimaschutz.

Wer hat sich denn bisher in dieser ersten Baugruppe in Aalen gefunden?

Mehrere Familien mit Kindern und alle Altersgruppen sind gemischt am Start. Die Baugruppe hat sich auch unter dem Stichwort Mehrgenerationenwohnen konstituiert. Das ist aus meiner Sicht als Oberbürgermeister hier in Aalen besonders erfreulich. Denn wir haben in unserer Stadt klassischerweise Studentenappartements. Wir haben betreutes Wohnen für Senioren. Es gibt Angebote für Alleinerziehende. Aber interessant ist, die Generationen wieder unter einem Dach und im Quartier zusammenzubringen. Gesellschaft besteht aus Vielfalt, dass man sich ergänzt. Und nicht: sozialer Wohnungsbau Downtown und die Wohlhabende in der Halbhöhenlage, so wie es einmal war. Wir wollen vielmehr – das ist unsere Wohnungspolitik – hier eine Durchmischung aller sozialen Schichten einer Gesellschaft.

Sie haben verschiedene Aspekte des Bauens in Gruppen angesprochen. Gibt es abschließend vielleicht einen, auf den Sie noch besonders hinweisen möchten?

Man hat beim Wohnen ja immer verschiedene Möglichkeiten. Man kann sich zum einen auf eine Wohnungswarteliste setzen lassen und regelmäßig nachfragen. Oder man nimmt es zum Beispiel mit einer Baugruppe selbst in die Hand und trifft damit auch selbst die Entscheidung, wie man wohnen und leben will. Übernimmt damit auch Verantwortung für die Gemeinschaft. Und das tut der Gesellschaft insgesamt gut, wenn wir alle miteinander wieder lernen, dass man für eigene Entscheidungen auch Verantwortung übernimmt. Da kann es gern mehr davon geben als weniger.



Spionenturm am Marktbrunnen
Foto: Stadt Aalen



Blick auf den Marktplatz
Foto: Franz Müller

Das „Aalbäume“, Aussichtsplattform in Aalen, Foto: Franz Müller



Mit bester Empfehlung aus der Baugruppen- Hochburg Wien



Für über 20.000 Einwohner – und mit fast ebenso vielen Arbeitsplätzen – entsteht in Wien bis 2028 die Seestadt Aspern. Zwei Baugruppen-Experten, die sich dort, in einem der europaweit größten Stadtentwicklungsgebiete engagieren und ihre Erfahrungen grenzüberschreitend im baden-württembergischen Aalen weitergegeben haben, sind der Planer und Architekt Markus Zilker und der Projektentwickler und Baugruppenbegleiter Karl H. Slabschi.



Projektentwickler und Baugruppenbegleiter
Karl H. Slabschi
Foto: privat



Das sagt der Projektentwickler und Baugruppenbegleiter aus Wien:

»In einer Baugruppe haben wir das Privileg, dass wir uns auch unser Umfeld selber planen und schaffen.«

»Baugruppen sind mehr als nur die Summe von ein paar Bewohnern, die es sich in einem Haus hübsch gemacht haben.«

Was Baugruppen von anderen Wohnformen unterscheidet? Karl H. Slabschi, der selbst in einem der Projekte in der Seestadt wohnt, erklärt es so: „Was von vielen Bewohnern als zentraler Vorteil beschrieben wird – dass man die, mit denen man wohnt und denen man tagtäglich begegnet, auch kennt. Nicht alle gleich gut. Aber man ist in einem Umfeld, das grundsätzlich von Wohlwollen – nicht von Gleichgültigkeit – getragen ist. Das ist ein ganz wesentlicher Aspekt, der das Wohnen dort kennzeichnet. In einer Baugruppe haben wir das Privileg, dass wir uns auch unser Umfeld, in dem wir später wohnen, selber planen und schaffen. Dazu gehören Nachbarn. Es sind aber auch die Gemeinschaftsräume im Haus – zum Beispiel das Fitnesscenter oder der Dachgarten, aber auch Car-Sharing oder Lastenräder, die geteilt werden. Üblicherweise können wir uns das ja nicht aussuchen. Wir müssen nehmen, was es gibt.“ Baugruppen strahlen umgekehrt auch auf das Umfeld aus, „weil sie die Rührigsten sind, die sich in den Vereinen engagieren. Das werden Ihnen die Entscheider in der Seestadt bestätigen. Das heißt: Baugruppen sind weit aus mehr als nur die Summe von ein paar Bewohnern, die es sich in einem Haus hübsch gemacht haben.“



Seestadt Aspern in Wien: Baugruppenprojekt Haus Seestern mit 27 Wohneinheiten, zahlreichen Gemeinschaftsräumen – wie beispielsweise Sauna und Kaminzimmer – und einem Coworkingspace. 2015 hat die Baugruppe ihr Haus bezogen. Foto: einzueins architektur ZT/Hertha Hurnaus

Planer und Architekt Markus Zilker,
Architektenbüro einzueins architektur ZT, Wien
Foto: einzueins architektur ZT



Das sagt der Planer und Architekt aus Wien:

»Zur Wohnbauförderung in Wien gehört auch, Grundstücke im Festpreisverfahren zu vergeben.«

Zur Baulandbeschaffung für Baugruppen in Wien merkt Markus Zilker an: „Zur Wohnbauförderung in Wien gehört auch, Grundstücke zur Verfügung zu stellen, meist über Kooperationen mit Grundstücksbesitzern. Dazu gibt es einen ziemlich klar definierten Kostendeckel. Sie sind damit deutlich leistbarer als Grundstücke auf dem freien Wohnungsmarkt, mittlerweile ein Drittel oder um die Hälfte preiswerter. Es sind Grundstücke, die mit einem Festpreisverfahren von der Stadt Wien vergeben werden und auf denen dann aber auch geförderter Wohnungsbau stattfinden muss. Nahezu alle Baugruppenprojekte in Wien sind im Rahmen dieser Wohnbauförderung realisiert worden. Für die Förderung braucht es eine gewisse Mindestgröße der Baugruppen. Unter anderem auch deshalb sind sie mit 50 bis 150 Mitgliedern nicht gerade klein.“

„Im Westen was Neues“

Bezahlbares Wohnen in Stuttgart – kein Ding der Unmöglichkeit. Dafür sorgen diverse Fördertöpfe, Konzeptausschreibungen und nicht zuletzt engagierte Baugemeinschaften.



Das sagt die Bewohnerin:

„Ein Umzug ist eine Mischung aus Pleiten, Pech und Pannen – dachten wir immer. Aber wir hatten ein wirklich super kompetentes Umzugsteam, das auch bei dieser Sommerhitze durchgängig freundlich und hilfsbereit war und innerhalb eines Vormittags sehr flott unsere komplette Drei-Zimmer-Wohnung in einen Riesen-Lkw verfrachtet und genauso schnell wieder entladen hat“, sagt Dr. Stefanie Volz, die zu diesem Zeitpunkt, im Juli 2019, noch mit Auspacken und Einsortieren im neuen Zuhause im Stuttgarter Olga-Quartier beschäftigt war. „Bei vier Personen kommt eine Menge zusammen – wir hatten fast hundert Kisten. Jetzt sind es nur noch ein paar. – Die Altlasten, wo man vorher auch nicht ganz konsequent im Entrümpeln war, werden uns wohl auch noch eine Weile treu bleiben.“

Es war ihr neunter Umzug – „wenn man auch die Wohnungen während des Studiums mitzählt, wo man ein Semester mal hier, mal dort war. Mit gefühlt zehn Kisten rein und das Fahrrad hinterhergeschoben. Zwar auch etwas nervig, aber eine völlig andere Liga als jetzt“.

Mit Weitblick

Jetzt, das ist eine Dachgeschosswohnung mit Blick auf Killesberg und Birkenkopf und mit dem richtigen Blickwinkel – zwischen den Nachbargebäuden hindurch – auch auf den Stuttgarter Fernsehturm. Insgesamt 115 Quadratmeter im Eigentum: ein großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, dazu jeweils ein eigenes Kinderzimmer für die beiden Söhne. „Darauf haben sie sich gefreut. Der Große hat sich ein Feuerwehrbett mit Rutsche gewünscht. Das Highlight dürfte aber der Sandkasten sein, der vorm Wohnzimmer auf der Dachterrasse aufgestellt wird.“

Davor gab es „ein geteiltes Arbeits- und Kinderzimmer“ in einer klassischen Drei-Zimmer-Wohnung in Stuttgart-Mitte. „Für ein Paar geräumig, aber schon eng beim

»Ab einem bestimmten Alter denkt man weiter: Soll das Geld für die Wohnung jeden Monat einfach nur weg sein?«

ersten Kind und extrem beengt mit dem zweiten. Dass wir etwas Größeres brauchen, war schon die letzten Jahre klar.“

Nunmehr sollte es aber auch etwas Eigenes sein, was seinerzeit nach den Universitätsjahren noch kein Thema war: „Da will man erst einmal richtig loslegen und weiß außerdem auch noch nicht genau: Was läuft die nächsten Jahre? – Eine schöne Wohnung auch in netter Lage zu finden, das war für uns damals zuerst wichtig.“ Ab einem bestimmten Alter denke man weiter: Soll das Geld für die Wohnung jeden Monat einfach nur weg sein? Dazu das Risiko, vielleicht irgendwann eine Eigenbedarfskündigung zu erhalten.

Eine passende familiengerechte Immobilie in der schwäbischen Metropole suchen und finden – Stefanie Volz kommentiert das so: „Stuttgart und günstig sind zwei Worte, die im Grunde nicht zusammenpassen.“

Bauland zum Festpreis

Gefügt hat sich dann doch letztlich alles durch die Baugruppe, auf die das Paar 2015 stieß. „Denn wenn wir schon viel Geld in die Hand nehmen, wollen wir es vor allem in die baulichen Qualitäten unserer Wohnung stecken – und nicht in Honorare für eine Vielzahl von Leuten, die bei Bauträgerobjekten dazwischengeschaltet sind. Kaufpreise von 8.000 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter, wie sie dabei für vergleichbare Objekte in Stuttgart aufgerufen werden, hätten auch unseren finanziellen Rahmen gesprengt.“ Die Schmerzgrenze lag für die Familie bei etwa 5.000 Euro pro Quadratmeter. „Wir sind hier im Durchschnitt bei 4.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche inklusive Grundstück“, sagt Randolph Hinrichsmeyer, der als planender und bauleitender Architekt mit seinem Büro das Baugruppenprojekt „Im Westen was Neues“ begleitet hat. „Das nennt man bezahlbares Wohnen in der Innenstadt.“ Möglich einerseits durch den Festpreis von 1.250 Euro pro Quadratmeter, zu dem die Stadt Stuttgart Bauland auf vormaligem Klinikgelände an Baugruppen vergeben hat. Zum anderen durch die verdichtete, mehrgeschossige Bauweise und das dadurch sehr günstige Verhältnis von Grundstückskosten und Wohnfläche. Hier gleichbedeutend mit Kosten von rund 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. „Denn nur wenn der Grundstücksanteil nicht zu hoch ist, ist eine Wohnung auch bezahlbar.“ Dazu kommt Transparenz in jeder Hinsicht – keine Gewinnmitnahmen durch Aufschläge aller Art. Jeder Bauherr kann jeden Bauvertrag einsehen. In diesem Sinne beantwortet der Architekt dann auch die häufig gestellte Frage: Wie schafft man das, deutlich unter 7.500 Euro pro Quadratmeter zu bleiben – dem derzeitigen Durchschnittspreis für Wohnungsneubau in der Innenstadt von Stuttgart?

Die Stadt ihrerseits bindet ihr Entgegenkommen für die Baugemeinschaften im Olga-Areal an bestimmte Auflagen. Eine davon ist die Eigennutzung der Wohnungen für mindestens zehn Jahre. „Klassische Kapitalanleger, die schnell kaufen und wieder schnell mit hohem Gewinn verkaufen – das ist damit ausgeschlossen“, so Stefanie Volz. „Hierher sind Familien gezogen, die wirklich eine Wohnung für sich selbst suchen. Viele mit Kindern, auch im Alter unsererer Söhne. Das macht es als

»Stuttgart und günstig sind zwei Worte, die im Grunde nicht zusammenpassen.«

»Wenn wir schon viel Geld in die Hand nehmen, wollen wir es vor allem in die baulichen Qualitäten unserer Wohnung stecken – und nicht in Honorare für eine Vielzahl von Leuten, die bei Bauträgerobjekten dazwischengeschaltet sind.«

»Im nachbarschaftlichen Zusammenleben ist schon deshalb manches einfacher, weil man sich aus der gemeinsamen Bauzeit kennt.«

kinderfreundliches Wohnen sehr angenehm.“ Ein neues Zuhause haben sich aber auch kinderlose Paare und Singles hier gesucht.

Im nachbarschaftlichen Zusammenleben sei schon deshalb manches einfacher, „weil man sich aus der gemeinsamen Bauzeit kennt, ein Gefühl für den anderen entwickelt hat“.

»So anstrengend hatte ich es mir im Grunde nicht vorgestellt.«

»Redebeiträge von zwei bis drei Minuten von durchschnittlich 30 Teilnehmern führen zu langen Gesprächsrunden.«

Die richtige Balance finden

Sie räumt aber auch ein: „So anstrengend hatte ich es mir im Grunde nicht vorgestellt. Man dachte, das plätschert im Alltag nebenher und ich gehe irgendwann einmal ein paar Fliesen aussuchen. Teil einer solchen Gemeinschaft zu werden, war dann doch ein aufwendigerer Weg, als einfach etwas zu kaufen.“

Die Baugemeinschaft – ein basisdemokratisches Modell. „Sicher, wenn man mich fragt, habe ich zu fast jedem Sachverhalt eine Meinung. Aber wie viel Abstimmung ist bei Kleinigkeiten nötig? Redebeiträge von zwei bis drei Minuten von durchschnittlich 30 Teilnehmern führen zu langen Gesprächsrunden.“

Die Crux bei solchen Projekten nach ihrer Erfahrung: Man muss eine Balance finden zwischen der Beteiligung derjenigen, die bei einem solchen Vorhaben das Risiko tragen – das sind die Bauherren –, und einem zügigen Fortgang der Bauarbeiten. Dafür muss man der Bauleitung natürlich auch ein paar Freiheiten geben beziehungsweise hier Eckpfeiler für den Architekten setzen, so dass er vernünftig planen kann.

Mit Profession und Vertrauen

Zur Bauhistorie gehört dabei auch ein kurzes Intermezzo mit Baubetreuern. „Hier passten Konzept und Ausführung nicht zu unseren Vorstellungen.“

Die Entscheidung der Gruppe, ohne zusätzliche Begleitung, allein mit dem Architekten weiter zu bauen, erklärt sich dabei sicherlich nicht zuletzt aus dem dort versammelten Sachverstand von Architekten, Juristen, Ingenieuren und Controllern. „Die Mischung der Baugruppe war für das Bauen geradezu prädestiniert und diesbezüglich ist auch untereinander ein Vertrauen da“, resümiert Stefanie Volz. „Jeder, der sich einbringen wollte, konnte seinen Hintergrund nutzen, um seine Kenntnisse der Gruppe zur Verfügung zu stellen.“

Es ist eine in vielerlei Hinsicht buntgemischte Nachbarschaft auch mit Bewohnern, die ihre Wurzeln in verschiedenen Ländern haben. „Deshalb wäre beispielsweise ein gemeinsamer Kochabend gut geeignet, um zusammen kulinarische Destinationen zu erkunden“, bezieht sich Stefanie Volz auf die kommende Zeit. Im Gemeinschaftsraum ist auch Platz für Kindergeburtstagsfeiern, was bereits von einigen Bewohnern genutzt wurde. Auf dem Gemeinschaftsdachgarten und im Innenhof jedenfalls herrschte im Sommer 2019 schon reges Leben, waren Grill, Bänke und Planschbecken aufgestellt. Mit dem Grün vor dem Haus wird es aber wohl noch

eine Weile dauern. „Bei einer Umfrage kamen sehr viele Vorschläge zusammen, wie man das nachbarschaftliche Zusammenleben gestalten kann.“

Soziale Mischung als Programm

Die Bewohner der 30 Wohnungen sind ein Querschnitt der Bevölkerung – so sieht es Architekt Randolph Hinrichsmeyer. Erreicht wird die soziale Mischung durch verschiedene Fördermodelle der Stadt und die Verpflichtung auch für Baugemeinschaften, solche geförderten Wohnungen mit in ihr Eigentumsprojekt aufzunehmen.

Das betrifft etwa das Programm für preiswertes Wohneigentum (PWE) im Stuttgarter Innenring. Für diese Wohnungen erhalten Bauwillige von der Stadt unter bestimmten Voraussetzungen einen Zuschuss auf das Grundstück. „Junge Familien und Alleinstehende mit Kindern, die sich niemals auf dem freien, privaten Wohnungsmarkt eine solche Wohnung leisten könnten, sollen einziehen.“

Mietwohnungen für mittlere Einkommen (MME) sind ebenfalls ein Anliegen der Stadt. „Weil sich normale Einkommensbezieher hier die Mieten nicht mehr leisten können und dadurch verdrängt werden“, sagt Stefanie Volz. Auch dafür hat die Baugemeinschaft Verpflichtungen gegenüber der Stadt – diesmal als Vermieter – übernommen. Konkret heißt das: Einige Bauherren treten zugleich als Investoren auf, kaufen eine Wohnung im Haus und vermieten sie 20 Jahre lang zu einem von der Stadt gedeckelten Mietpreis. Auch dafür gibt es einen Grundstückszuschuss.

Unterm Strich bedeutete das einen Anteil von ca. 30 Prozent geförderter Wohnungen zur Miete und im Eigentum, die in das vergleichsweise große Baugruppenprojekt integriert wurden. Mit kurzer Hängepartie – als die Gruppe zwischenzeitlich im Umbruch und die Erfüllung der vorgegebenen Förderquote in Gefahr war. Weil – nicht unüblich bei solchen Projekten – am Anfang einige Bauherren wieder absprangen, sprangen unter anderem auch Stefanie Volz und ihr Ehepartner als Vermieter ein. „Wir haben gesagt: Wir glauben an das Projekt.“

»Die Mischung der Baugruppe war für das Bauen geradezu prädestiniert.«

Quintessenz Dr. Stefanie Volz:

Wenn ich heute noch einmal bauen würde, ... würde ich keinen Lichtplaner mehr beauftragen, sondern direkt einen guten Elektriker. Dann gibt es bei der Umsetzung weniger Schnittstellen und daraus resultierenden Ärger.

Der Umzug in das gemeinschaftliche Wohnprojekt ist für meine Familie und mich ... eine große Freude, weil meine Kinder endlich ein eigenes Kinderzimmer bekommen und ihren Sandkasten aufstellen dürfen.

Wenn ich unser Haus in der Ferne sehe, denke ich ... es wird die Heimat. Man fängt ganz schnell an, nicht mehr

zu denken: Das ist unsere Baustelle. Sondern: Das ist unser Zuhause.

Mein größter Wunsch für die Zukunft wäre, ... hier unsere Kinder glücklich und gesund aufwachsen zu sehen.

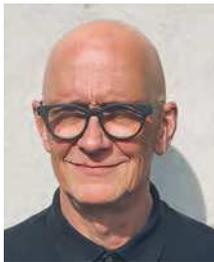
Wenn ich einen Prominenten aus Wirtschaft, Politik oder Sport einladen dürfte, wäre das ... Jürgen Klopp. Zeigen würde ich ihm ... unser Projekt. Und sagen würde ich dazu, ... dass man nicht nur in England schön wohnt und hier mit dem richtigen Trainer richtig gut Fußball spielen könnte.

Innerstädtisches Wohnen im Olga-Quartier

Das Projekt der Baugemeinschaft liegt im sehr dicht besiedelten und sehr beliebten urbanen Westen von Stuttgart. Daher auch ihr Name „Im Westen was Neues“. Dort, auf einer der größten Entwicklungsflächen der Stadt, ist auf ehemaligem Klinikgelände in den letzten Jahren ein neues Stadtviertel entstanden: das Olga-Quartier. Die Flächen des verlegten Kinderhospitals Olga, insgesamt 16.400 Quadratmeter, wurden dabei für innerstädtisches Wohnen recycelt.

Grundsteinlegung war 2017. Inzwischen sind die meisten der rund 220 Miet- und Eigentumswohnungen bezogen. Die Hälfte davon sind geförderte Wohnungen. Neben Bauträgern haben auf dem Areal auch sieben Baugemeinschaften gebaut – zusammen 90 Wohnungen.

Im September 2019 war Eröffnungsfest des Quartiers, zu dem nach endgültiger Fertigstellung auch eine Kita, ein Stadtteil- und Familienzentrum, ein Supermarkt, eine Apotheke und kleinere Gewerbeeinheiten gehören.



Architekt Randolph Hinrichsmeyer hat mit seinem Büro Hinrichsmeyer + Bertsch im Stuttgarter OLGA-Areal die Baugruppe „Im Westen was Neues“ als planender und bauleitender Architekt begleitet.

Foto: Philip Hinrichsmeyer

Geschäftsführung,
Baubetreuer

Fassaden- und
Wohnungsinnegestaltung

„Vielstimmiger Prozess“

Casting von Gruppenmitgliedern, Werkplangespräche zwischen Architekten und Bauherren, Meinungs- und Gestaltungsfreiheit und welche Stadien eine Baugruppe durchläuft. Diese und weitere Aspekte spricht Architekt Randolph Hinrichsmeyer im Interview an.

Sie haben als planender und bauleitender Architekt schon mehrere Baugemeinschaften begleitet. Wie gestaltet sich typischerweise der formale bzw. vertragliche Werdegang einer solchen Gruppe?

Damit Baugruppen entstehen, müssen erst einmal städtische Grundstücke da sein. Das Grundstück wird dann gemeinschaftlich gekauft. Als Baugruppe durchläuft man mehrere Stadien. Anfangs ist es eine Interessengemeinschaft, die während der Planungs- und Bauphase in eine Planungsgemeinschaft übergeht und mit dem Einzug zur Wohneigentümergeinschaft wird. Größere Baugemeinschaften haben in der Regel eine Geschäftsführung, die die Baugruppe vertritt. So lässt sich die Vielstimmigkeit der Gruppe besser händeln. Gebraucht wird in der Regel auch ein qualifizierter Baubetreuer, der beim Casting der Gruppenmitglieder hilft, dem Architekten den Rücken freihält und auch zwischen der Gruppe und den verschiedenen Fachplanern vermittelt.

Worüber wird denn besonders häufig diskutiert? Und inwieweit sind bestimmte Dinge für Sie auch nicht verhandelbar?

Ausgenommen ist die Fassadengestaltung als Allgemeingut. In das äußere Erscheinungsbild wird nicht eingegriffen. Das bekommt man erfahrungsgemäß in

einem vielstimmigen Prozess nicht unter einen Hut. Es gibt teils Diskussionen über die Ausbildung von Balkonen oder Erkern wie beispielsweise Verglasungen – also eher funktionaler Natur. Bei der Wohnungsinnengestaltung gibt es viele Freiheiten. Das ist dann auch Gegenstand sogenannter Werkplangespräche zwischen Architekten und Bauherren und betrifft häufig die Gestaltung von Bad und Küche, aber auch Fenster, Wände und Fußboden.

Denken Sie dabei manchmal auch, das geht gegen den guten Geschmack?

Da wäre die Frage, was ist guter Geschmack? Meinungsfreiheit ist auch Gestaltungsfreiheit – aber eben nach innen. An Fußböden beispielsweise bekommt man dann alles zu sehen, was es auf dem Markt gibt – ob Parkett oder Naturstein oder ein mineralischer Boden. Auch alle Farben. Bei den Baugruppen, die wir im Olga-Areal begleitet haben, konnte zum Beispiel jeder seine Fenster-Innenfarbe wählen. Manche haben Schwarz, andere Weiß, andere Natur. Auch bei den Innenwänden war die Freiheit relativ groß: Wenn jemand keinen Putz wollte, sondern Sichtbeton ging das auch. Innen wurden Wünsche immer dann abgelehnt, wenn es systemisch wurde.

Farbe und Fußböden

Das heißt?

Küche und Bad kann man nicht an beliebiger Stelle platzieren. Sondern da, wo es einen Installationsschacht gibt. Auch die häufig gewünschten Einbauleuchten können aus Schallschutzgründen nicht immer realisiert werden. Dennoch: Es gibt letztlich einen hohen Individualisierungsgrad und viele Wohnungen, die gänzlich anders aussehen, als ursprünglich geplant.

Küche und Bad

Baut man am Ende dann tatsächlich auch zu den geplanten Kosten?

Preisstabilität ist natürlich entscheidend. Hier kann ich nur für unsere Projekte sprechen. Da gab es nirgendwo Ausreißer – ob Rohbau oder Fassade. Im Gegenteil. Im Olga-Areal gab es von der Stadt für eine besondere Gründungsmaßnahme sogar Geld zurück. Das ist der Unterschied zur Privatwirtschaft: Dort bekommt der Käufer kein Geld zurück, wenn es günstiger wird – der Bauherr in der Baugemeinschaft schon. Wird es teurer, muss er jedoch nachschießen. Einen Festpreis gibt es beim gemeinschaftlichen Bauen nicht. Deswegen gehen manche zum Bauträger, auch wenn es teurer ist. Weil sie diese Sicherheit wollen. Darüber sollte man sich im Klaren sein: Man hat als Bauherr in einer Baugemeinschaft mehr Verantwortung, muss sich mehr kümmern, Entscheidungen treffen.

Unterschied zum
Bauträgerhaus

Von der Bau- zur Hausgemeinschaft: Wie gelingt das?

Wenn gebaut wird, lernen sich die Leute normalerweise frühestens beim Einzug kennen. Manche auch nie. Bei Baugemeinschaften ist das bekanntlich anders. Da ist der Bauprozess zugleich der Prozess des Kennenlernens. Davon abgeleitet sagt man: Das führt zu einer intakten Nachbarschaft.

Kennenlernen

Ist das die Theorie oder dann auch die Praxis?

Baugruppencharta

Auf jeden Fall ist es ein Lernprozess. Wenn sich die Baugruppe bereits da eine Art Charta gibt, ist sie schon mal auf einem guten Weg. Der respektvolle Umgang miteinander ist dabei ein Punkt, den die Gemeinschaft vielleicht gleich am Anfang in den Vordergrund stellen und auch formulieren sollte.

Steckbrief

Bundesland:

Baden-Württemberg

Stadt:

Stuttgart

Projekt:

Baugemeinschaft
„Im Westen was Neues“,
insgesamt über 3.300 m²
Wohnfläche, 3 Gebäude
(3- und 5-geschossig) mit
Gemeinschaftsraum und Gemein-
schaftsdachgarten.
Gewerbeflächen (Arbeits-
und Wohnlofts) und Café
im Erdgeschoss. Tiefgarage
und Innenhof in gemeinsamer
Nutzung mit Mietshäusern in
der Nachbarschaft

Lage/Grundstück:

Olga-Quartier, ehemaliges
Klinikgelände, innenstadtnah
im Westen von Stuttgart,
Stadtbahnanbindung

Rechtsform:

Wohneigentümergeinschaft,
überwiegend Selbstnutzer –
einige zugleich auch Vermieter

Wohnungen:

30 Wohneinheiten,
alle barrierefrei erreichbar,
2 barrierefreie Erdgeschoss-
wohnungen (für Rollstuhlfahrer
nutzbar).
Teils mit Balkon oder Terrasse.
Davon insgesamt ca. 30 Prozent
geförderte Wohnungen nach
dem Stuttgarter Modell:
(MME-Wohnungen =
Mietwohnungen für mittlere
Einkommen;
PWE-Wohnungen =
Preiswertes Wohneigentum).

Energiekonzept/Haustechnik:

Blockheizkraftwerk im
Quartier, KfW 55-Haus,
Photovoltaikanlage auf den
Dächern – vermietet an
Stadtwerke Stuttgart

Investitionskosten gesamt/ Durchschnitt:

4.500 Euro pro m² Wohnfläche
inkl. Grundstück

Projektstart:

2015 Konzeptwettbewerb

Baubeginn:

2017

Einzug:

Mai 2019

Architekt und Bauleitung:

Hinrichsmeyer + Bertsch,
Böblingen
Randolph Hinrichsmeyer,
Udo Bertsch
Projektarchitekten: Philip Hinrichs-
meyer, Johanna Lehmann

Auszeichnungen/Ausstellungen:

polis-Award 2019 für Stadt- und
Projektentwicklung für das
Olga-Areal in der Kategorie
„Urbanes Flächenrecycling“, 2. Preis



Drei Gebäude mit insgesamt 30 Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss – eine davon ein Café – hat die Baugruppe „Im Westen was Neues“ gemeinsam geplant und umgesetzt. Im Mai 2019 zogen die ersten Bewohner ein. Zum Projekt gehören auch ein Gemeinschaftsraum und ein Gemeinschaftsdachgarten. Fotos: Uwe Dietz, Stuttgart



Von der Warteliste ins Haus

Interessenten aus München und Umgebung, die sich zum kostengünstigen Wohnen in sozialen Nachbarschaften Rat holen wollen, finden Unterstützung bei der 2014 gegründeten Mitbauzentrale München. Und treffen dort auf Projektleiterin Natalie Schaller. Mit weiteren Experten berät die Architektin und Diplomingenieurin im interdisziplinären Team im Auftrag der Stadt angehende Baugemeinschaften, Baugenossenschaften oder Mietergemeinschaften – auch aus eigener Erfahrung.

„Es war sicherlich die beste Entscheidung, die wir in Bezug auf das Wohnen treffen konnten. Wir leben sehr gern hier mit unseren Nachbarn, in unserem Quartier“, sagt Natalie Schaller im Rückblick auf den Einzug der Familie ins Bauwerk Schwabing vor gut dreizehn Jahren. Mit eines der ersten Baugruppenprojekte in München. Auf ehemaligem Kasernengelände im Stadtteil Schwabing.

Die Bewohnerschaft des Häuserkomplexes im Neubauquartier Am Ackermannbogen ist bis heute fast noch dieselbe wie beim Einzug und sogar gewachsen. Viele der derzeit insgesamt 35 Kinder im Haus wurden hier geboren.



Blick ins Grüne: Balkone und Dachterrassen auf der Westseite des Baugruppenprojektes „Bauwerk Schwabing“ in München-Schwabing
Foto: Architektur H2R München/Sebastian Kolm



Ursprünglich wollten die Schallers, beide Architekten, zusammen mit Freunden als Baugemeinschaft eine Immobilie kaufen. Von ihnen hatten sie überhaupt erstmals von dieser Möglichkeit gehört. „Aber das war in München sehr kompliziert. Da waren wir einfach auch nicht schnell genug.“ Der Eintrag auf einer Warteliste einer Firma, die speziell Baugruppen bei ihrem Vorhaben begleitete und auch die Grundstücksangelegenheiten in die Hand nahm, brachte dann relativ bald Erfolg. „Wir wurden angeschrieben.“ Drei Jahre vergingen bis zum Einzug.

Kaum vorstellbar, dass es damals gar nicht so leicht war, Interessenten für das Projekt zu finden. „Wir haben uns bis zum Schluss schwergetan, alle Wohnungen zu belegen“, so Natalie Schaller. „Zu dieser Zeit gab es noch nicht diesen Run auf Baugruppenprojekte – weil diese Art des Bauens nicht bekannt war. Aber vielleicht auch weil man erst einmal abwarten wollte, wie sich das Neubaugebiet entwickelt.“ Die Wohneigentümergeinschaft siedelt am westlichen Rand des Quartiers: 27 Parteien in drei Häusern, die über den Keller miteinander verbunden sind. Keine Nachbarn nach Westen hin. Dort schließt sich der gemeinsame Garten an, dahinter die städtische Grünanlage und anschließend der Olympiapark. Grüner geht es in dieser Lage – ca. 20 Minuten mit der S-Bahn bis zum Münchener Hauptbahnhof – vermutlich kaum.

Kleine Gartenbeete, auf denen jeder nach seinem Geschmack Blumen pflanzt, Kräuter oder Gemüse zieht, eine

Wiese, Sitzgelegenheiten und ein Spielplatz gleich am Haus. Der Garten ist insofern auch ein Spiegelbild der gemischten generationenübergreifenden Bewohnerschaft: Familien mit zwei, drei oder auch vier Kindern, alte und junge Singles und Paare. „Das Projekt war von Anfang an nicht nur auf Familien ausgelegt“, sagt Natalie Schaller. Dementsprechend unterschiedlich sind die Wohnungsgrößen zwischen ca. 60 und 130 Quadratmetern – „teils so geplant, dass man einen Teil der Wohnung mit einer eigenen zweiten Tür abtrennen kann oder zumindest eine Sollbruchstelle für eine solche

Tür hat. Das wäre auch in der 96-Quadratmeter-Wohnung der Schallers möglich, jetzt nachdem die beiden Söhne flüchtig geworden und ausgezogen sind. „Aber im Moment haben wir nicht das Bedürfnis“, sagt Natalie Schaller. „Unser beider Eltern gehen auf ein betagtes Alter zu. Da ist man froh, wenn man weiß: Man kann sie vielleicht auch einmal eine Zeit lang zu sich nehmen.“ Sie kann sich aber auch gut vorstellen, einmal ein Zimmer temporär an einen Studenten unterzuvermieten.

Im Interview spricht Natalie Schaller über Umzugsmotive, Mitgestaltung beim Bauen, berufliche Gelassenheit und Gemeinschafts-sinn, der sich auch in Räumlichkeiten ausdrückt.



Natalie Schaller, Mitbegründerin des Forums für Baugemeinschaften München und Projektleiterin der Mitbauzentrale in der Isar-Metropole. Auch selbst Bewohnerin eines gemeinschaftlichen Bauprojektes in der bayerischen Landeshauptstadt
Foto: Heidi Reber

„Es kann nicht jeder bei allem mitreden“

Wo haben Sie vorher gewohnt und warum haben Sie sich für den Umzug und das Baugruppenprojekt entschieden?

Wir hatten eine nette Mietwohnung in München. Der Auslöser liegt aber vor unserem Umzug dorthin. Wegen Eigenbedarfskündigung mussten wir die vorherige Mietwohnung verlassen. Das war für uns als Familie mit zwei Kindern eine schlimme Erfahrung. In München war es ja noch nie einfach, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das wollten wir nie wieder erleben. Daneben gab es noch weitere Aspekte.

Nennen Sie doch bitte einige dieser Gründe.

Wir mögen Gemeinschaft und schätzen das Wohnen in einer vertrauten, intakten Nachbarschaft. Für uns als Architekten lag der Vorteil auch darin, dass wir unsere Wohnung mitgestalten und so planen konnten – nämlich kompakt –, dass sie genau zu unseren Bedürfnissen passt. Und von unserem Beruf her konnten wir uns auch leichter darauf einlassen und hier vieles entspannter sehen als vielleicht jemand, der keine Bau Erfahrung hat.

Wo kam Ihnen – und dann vielleicht auch der Baugruppe – diese gewissermaßen berufliche Gelassenheit zugute?

Das sagt die Baugruppenberaterin und Bewohnerin des gemeinschaftlichen Wohnprojekts:

»Eine Eigenbedarfskündigung wollten wir nie wieder erleben.«

»Architekten in solch einer Gruppe sind wahrscheinlich immer ein gutes Regulativ.«

»Für ein solches Projekt braucht man eine Grundeinstellung, die auf Konsens zielt.«

»Der Schlüssel für einen zügigen Bauablauf sind Organisation, Transparenz und auch Grenzen.«

»Wir haben günstiger gebaut als kalkuliert.«

»Wir sind eine normale Eigentümergeinschaft, aus heutiger Sicht nicht unbedingt ein ideales Konstrukt für ein Gruppenprojekt.«

Als Architekt weiß man, was Architektenaufgaben sind und vor allem auch, was machbar ist. Man bemängelt nicht jeden Kratzer in der Wand, weil man weiß, dass es kein Mangel ist und dass es außerdem kein mängelfreies Bauen gibt. Und insofern sind Architekten in solch einer Gruppe – wahrscheinlich – auch immer ein gutes Regulativ.

Welche Klippen muss man als Baugruppe nach Ihrer Erfahrung umschiffen?

Das Entscheidende: Man muss sich klar sein – Probleme beim Bauen gibt es immer. Jedes Haus ist ein Prototyp – ganz gleich, auf wie viel Erfahrung man zurückgreifen kann. Weil die Rahmenbedingungen, weil die beteiligten Menschen immer unterschiedlich sind. Irgendetwas wird immer nicht so hundertprozentig, wie man es gern hätte. Da ist eine gewisse Art von Gelassenheit schon wichtig. Es ist ein Gemeinschaftsprojekt, auch dessen muss man sich bewusst sein. Nicht jede Entscheidung ist die, die man selbst getroffen hätte. Aber damit leben können, auch wenn man selbst es anders gemacht hätte: Diese Grundeinstellung, die auf Konsens zielt, braucht man für ein solches Projekt.

Basisdemokratisch in der Gruppe Entscheidungen treffen. Das ist oft ein langwieriger Prozess. Wie ist er damals in Ihrer Baugruppe verlaufen?

Unser Projekt war relativ stringent organisiert. Wir hatten bedingt Mitsprachemöglichkeiten, der Architekt aber letztlich die Planungshoheit. Natürlich wurde auf den Zusammenkünften viel diskutiert. Es war aber auch klar: Es muss eine Entscheidung getroffen werden, weil sonst der gesamte Prozess stockt. Der Schlüssel für einen zügigen Bauablauf sind Organisation, Transparenz und auch Grenzen.

Wo wären denn die Grenzen zu ziehen?

Es kann nicht jeder bei allem mitreden. Und es wird auch nie eine Lösung geben, mit der alle zufrieden sind. Das kann man sich abschminken. Wenn ich das Haus selbst gebaut hätte, hätte ich es anders gebaut. Das ist normal. Deshalb: Meine Erfahrungen mit dem Architekten waren durchweg positiv. Es ist nichts Gravierendes passiert. Wir haben sogar günstiger gebaut als kalkuliert.

Trotzdem: Was hätten Sie denn heute im Rückblick anders gemacht, was vielleicht auch damals im Konsens machbar gewesen wäre – woran aber einfach niemand gedacht hat?

Was damals noch nicht in unserem Projekt angelegt und zu dieser Zeit auch kaum ein Thema war: Was ist uns als Baugruppe Gemeinschaft eigentlich wert – auch in Form von Räumen? Unser Gemeinschaftsraum im Keller ist super für die Jugendlichen, die dort zum Beispiel Musik machen. Es fehlt aber ein WC. Auch eine Gäste-schlafmöglichkeit wäre schön. Die Dächer sind bei uns zwar als Terrassen nutzbar, aber nicht für die Allgemeinheit. Das heißt, weniger im Sinne eines Investorenprojektes auf Marktgängigkeit schauen und bauen. Allerdings war die Gemeinschaftsorientierung in der Form damals eben noch nicht so üblich. Dazu kommt: Wir sind

eine normale Eigentümergemeinschaft, aus heutiger Sicht nicht unbedingt ein ideales Konstrukt für ein Gruppenprojekt.

Was bringt Sie zu diesem Schluss?

Damals war mir nicht klar, was eine Eigentümergemeinschaft bedeutet. Was es auch bedeutet, wenn jeder seine Wohnung verkaufen oder vermieten kann, wie er will. Themen, die wir jetzt auch stärker in den Vordergrund der Beratung zu rücken versuchen: Wie sieht das Projekt eigentlich in 20 Jahren aus? Auch darüber muss man sich als Gruppe Gedanken machen.

Inwiefern unterstützt die Stadt München Baugruppenprojekte?

Es gibt einen Beschluss, dass 20 bis 40 Prozent aller städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften und Genossenschaften vergeben werden. Es gibt Konzeptbeschreibungen und diese Beratungsstelle hier. Wir haben Fördermittel für Genossenschaften und Baugemeinschaften in Form des München-Modells speziell für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Sie erhalten unter bestimmten Einkommensvoraussetzungen ihren Grundstücksanteil günstiger. Auch bei unserem Baugruppenprojekt am Ackermannbogen war das teils der Fall.

Was brennt Baugemeinschaften und Ihnen als diejenige, die zu solchen Projekten berät, derzeit am meisten unter den Nägeln?

Die enormen Grundstückspreise in München. Die Stadt darf aber – aufgrund der Gemeindeordnung – eigene Flächen nicht unter Wert verkaufen. Der Wert, der vom unabhängigen Gutachterausschuss ermittelt wird, ist jedoch so hoch, dass freifinanzierte Baugemeinschaftsprojekte hier nicht mithalten können. Meine Sorge ist, dass wir hier an einem Scheideweg stehen.

»Wie sieht das Projekt eigentlich in 20 Jahren aus? Auch darüber muss man sich als Gruppe Gedanken machen.«

»Wir haben Fördermittel für Genossenschaften und Baugemeinschaften in Form des München-Modells.«

Quintessenz Natalie Schaller:

Der Umzug in die neue Wohnung, das gemeinschaftliche Wohnprojekt war ... für uns ein ganz besonderes Ereignis, denn selten beschäftigt man sich so lange vor dem Umzug mit einer neuen Wohnung und der Nachbarschaft. Wir haben uns auch sehr gefreut, endlich mit all den Menschen in ein Haus zu ziehen, mit denen wir dieses seit langer Zeit geplant hatten.

Wenn ich beim Heimkommen unser Haus in der Ferne sehe, ... vor allem im Dunkeln, wenn viele Lichter brennen. Dann schau ich, wer von den Nachbarn zu Hause ist. Und freue mich, in einer netten Hausgemeinschaft zu wohnen.

Mein größter Wunsch für die Zukunft wäre, ... dass viel mehr Menschen die Chance ergreifen, Wohnen und Nach-

barschaft selbst zu gestalten. Hier ist bürgerschaftliches Engagement gefragt. Es sind aber auch geeignete Rahmenbedingungen nötig, die durch die Kommunen geschaffen werden, damit selbstorganisierte Projekte entstehen können.

Wenn ich Wirtschafts- oder Politprominenz einladen und durchs Haus führen würde, würde ich sagen und zeigen, ... wie gut man mit geringer Wohnfläche auskommen kann, wenn man die Möglichkeit hat, diese optimal an die eigenen Bedürfnisse anzupassen und durch Gemeinschaftsräume zusätzliche Fläche außerhalb der eigenen Wohnung nutzen kann.

Steckbrief

Bundesland:

Bayern

Stadt:

München

Projekt:

Bauwerk Schwabing,
4-geschossige Häuser mit
Gemeinschaftsraum,
Gemeinschaftsgarten inkl.
Bewohnerbeeten,
Sitzzecke und Spielplatz

Lage/Grundstück:

Neubauquartier
„Am Ackermannbogen“,
im Stadtteil Schwabing West,
am Olympiapark,
ehemaliges Kasernengelände

Rechtsform:

Wohneigentümergeinschaft

Wohnungen:

Insgesamt
27 Eigentumswohnungen davon
26 in Selbstnutzung, 1 vermietet;
von 2 bis 5 Zimmern, zwischen
60 und 130 m² Wohnfläche,
mit Dachgarten/Dachterrasse bzw.
Loggien oder Terrassen

Die Wohnungen sind teilweise
so konzipiert, dass sie sich dem
Lebenszyklus der Bewohner
anpassen: beispielsweise
Maisonette-Wohnungen, die sich
geschossweise trennen lassen.
2 übereinanderliegende
Wohnungen, die sich über einen
vorgefertigten Deckenausschnitt
verbinden lassen. Vorgeplante
Teilbarkeit von Wohnungen.

2 Wohnungen für
Rollstuhlfahrer.

Energiekonzept/Haustechnik:

KfW 60, Mineralische Dämmung,
Fernwärmeanschluss

Mobilitätskonzept:

Fahrradkeller, großzügige Fahrrad-
abstellanlage, Kinderwagenräume

Investitionskosten gesamt/ Durchschnitt:

ca. 3.100 Euro/m² Wohnfläche

Fördermittel/Förderung durch Stadt:

3 Wohnungen im München-
Modell (Förderung der Stadt für
mittlere Einkommen)

Grundsteinlegung:

2005

Einzug:

Im November 2006,
51 Erwachsene und 25 Kinder bzw.
27 Baufamilien, Singles, Paare

Von Projektbeginn (inkl. Baugruppenfindung/ Grundstückssuche)

bis Einzug:

Rund 3 Jahre

Planung und Umsetzung des Projekts:

H2R Architekten München

Auszeichnung/ Besonderheiten:

Eines der ersten
Baugruppenprojekte in München,
Bauherrenpreis der LH München
2010





Gemeinsames Public-Viewing zur Fußball EM 2008
Foto: Katharina Wildemann

Wohnen im Lindenhof

„Ja. Das möchtest: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße ...“ Was Tucholsky da seinerzeit als unerreichbares „Ideal“ im gleichnamigen Gedicht auf den Punkt gebracht hat, dem kommen die Bauherren vom „Lindenhof“ in der Hansestadt Rostock – wenn man es nicht ganz so eng sieht – mit ihrer Wohnlage doch ziemlich nahe:



Das sagen die Architekten und Bewohner:

»Mit zwei kleinen Kindern ist es auch in Rostock schwierig, etwas Passendes zu finden.«

»Bis sich die Baugruppe gefunden hatte, war es manchmal schon wie auf einem Bahnhof.«

»Das Grundstück wurde meistbietend verkauft.«

Fußläufig zur Innenstadt, zum Bahnhof und zum Theater der mit über 200.000 Einwohnern größten Stadt Mecklenburg-Vorpommerns – und die Ostsee gewissermaßen vor der Haustür. Mit Balkon oder Terrasse für jede der insgesamt 17 Wohnungen im Eigentum. Dazu Vorgärten und viel Grün im halboffenen Innenhof, um den sich die fünf Reihenhäuser und das Mehrfamilienhaus des Gemeinschaftsprojekts platzieren. „Vor allem viele Obstbäume stehen inzwischen dort – Kirsche, Birne und ein Quittenbaum. Im Herbst werden dann diverse Marmeladen produziert“, sagt Martin Paetzold vom Büro cubus architekten.

Zusammen mit seiner Lebens- und auch beruflichen Partnerin, Heike Lachmann, hat er das Baugemeinschaftsprojekt vor gut 16 Jahren angeschoben. „Es war eine Verquickung zwischen privatem und beruflichem Interesse“, erklärt sie. „Mit zwei kleinen Kindern waren wir auf der Suche nach einer größeren Wohnung. Da ist es auch in Rostock schwierig, etwas Passendes zu finden.“

Kommen, gehen, bleiben

Die Projektidee hatte das Architektenpaar zunächst im Bekanntenkreis gestreut, später mit Plakaten in Schulen, der Kirchgemeinde und über andere öffentliche Aushänge. „Bis sich die Baugruppe gefunden hatte, war es manchmal schon wie auf einem Bahnhof – die einen kamen, die anderen gingen“, so die Architektin. Von anfänglich zwölf Interessenten blieb zunächst ein harter Kern von fünf Parteien. Ein Grundstück gab es da noch nicht, allerdings den Tipp, dass demnächst eine langjährige Brachfläche in der Rostocker Innenstadt vom Land Mecklenburg-Vorpommern zum Verkauf stünde. Bei der öffentlichen Ausschreibung kam die Baugemeinschaft zum Zug. „Wir hatten zu diesem Zeitpunkt eine ideelle Unterstützung durch das Agenda 21 Büro für nachhaltige Stadtentwicklung, für den Grundstückskauf jedoch keine Protektion seitens der Stadt oder dem Land“, sagt Heike Lachmann. „Das Grundstück wurde meistbietend verkauft.“

Starthilfe für ein überzeugendes Konzept

„Auch wenn die Baugemeinschaft noch nicht komplett ist, kann man ab einer gewissen Gruppenstärke mit dem Eigenkapital der Bauherren das Grundstück guten Gewissens kaufen. Die Hälfte der Gruppe sollte da jedoch schon existieren“, verweist Paetzold auf generelle Zwänge und allgemeine Erfahrungen. Beim Lindenhof verhalf ein Privatkredit der anfänglich kleineren Gruppe zum Grundstückskauf. Dem Privatier, der die Starthilfe zur Verfügung stellte, gefiel das Konzept des Projekts: gemeinsames Wohnen von Jung und Alt, teils barrierefrei und dazu ökologisch mit einer Geothermieanlage – kombiniert mit einer Photovoltaikanlage und Fernwärme. „Geothermie, das kennt man sonst eher von Einfamilienhäusern – weniger als zentrale Anlage, die viele Wohnungen mitbeheizt“, erklärt Heike Lachmann. „Das war schon etwas Besonderes, verlangt allerdings sehr hohe Investitionskosten. Das würden wir nicht unbedingt genauso wieder machen – auch weil die Technik noch nicht ganz ausgereift ist“, fügt Martin Paetzold hinzu.

Für die innovative Haustechnik gab es EU-Fördermittel, für die Abrissarbeiten auf dem Gelände im Sanierungsgebiet einen Zuschuss von der Stadt. Und für das Grundstück vom Land „fairerweise“ im Nachhinein einen Preisnachlass, gewissermaßen für den Bodenaustausch – „glücklicherweise nicht komplett, nur die oberste Schicht“.

Werkstattgebäude, Wohnhaus, Garage und Tankstelle – „das Grundstück war versiegelt und überbaut“, sagt Martin Paetzold. Mit Altlasten sei auf solchen Grundstücken immer zu rechnen, das Risiko höherer Kosten dabei allerdings vorher schwer abschätzbar.

Auf eine Tiefgarage und einen Keller im Vorderhaus hat die Gemeinschaft eben wegen des schwierigen Baugrundes aus Kostengründen verzichtet. Statt dessen gibt es im Erdgeschoss Abstellräume – auch für Fahrzeuge. Um Wohnungen im Erdgeschoss reiße man sich zudem nicht gerade. „Damit haben wir faktisch zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen“, sagt Martin Paetzold als Architekt, Bauherr und Bewohner. Und bilanziert: „Auch wenn Bau- und Grundstückskosten heute deutlich höher liegen – es war für damalige Verhältnisse für uns und alle Beteiligten eine Herausforderung. Im Rückblick wundern wir uns dann doch, dass wir dieses Projekt zum kleinen Preis in guter Qualität hinbekommen haben.“

Schwierig und preiswürdig

Nach einem Gemeinschaftsprojekt in Berlin war der Lindenhof das erste Baugruppenvorhaben der beiden cubus-Architekten in Rostock: mit positiver Resonanz auch in der Stadt, wie der Bauherrenpreis 2009 für das Wohnensemble deutlich macht. Von einem architektonischen Highlight, „jedenfalls in der Farbgebung“, wollen die cubus-Architekten dennoch nicht sprechen: „Eher vielleicht Villa Kunterbunt“, so Heike Lachmann, „nicht unbedingt das Traumziel für Architekten“, vielmehr das Ergebnis basisdemokratischer Entscheidungen. Das klingt im Übrigen auch in der Jury-Würdigung für den Bauherrenpreis an: Letztlich zeige die äußere

»Geothermie – das war schon etwas Besonderes, verlangt allerdings sehr hohe Investitionskosten.«

»Mit Altlasten ist auf solchen Grundstücken immer zu rechnen.«

»Villa Kunterbunt ist nicht unbedingt das Traumziel für Architekten.«

Gestaltung der Anlage ein „höheres Maß an Individualität, als dies im Wohnungsbau gemeinhin üblich“ sei. Das Ergebnis sei „nur durch viel Überzeugungsarbeit der Architekten und ein gehöriges Maß an Toleranz und Einsichtsbereitschaft auf Seiten der Bauherren“ möglich gewesen.

Auch das eine Erfahrung, die beide in ihr mittlerweile neuntes Baugruppenprojekt „Altstadtkieker“ eingebracht haben: weitgehende Gestaltungsfreiheit der Bauherren innerhalb der eigenen Wohnung, wo sich jeder individuell „austoben“ könne. Die Gestaltungshoheit für das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage wie Fassaden, Treppenhäuser etc. sollte jedoch in letzter Instanz bei den Architekten liegen.

»Im ersten Entwurf haben wir noch um die Linde herumgebaut.«

»Der jüngste Bewohner wurde kurz nach dem Einzug geboren.«

»Ohne Gemeinschaftsraum würde die Nachbarschaft nicht so gut harmonieren.«

»Nachbarschaftshilfe gehörte von Anfang an dazu.«

Metamorphose einer Linde

Der Besucher wird im Lindenhof allerdings vergeblich nach einer Linde suchen. Wo die früher stand, steht heute das Vorderhaus. „Im ersten Entwurf haben wir noch um die Linde herumgebaut. Aus städtebaulichen Gründen war uns diese Umsetzung jedoch nicht vergönnt“, sagt Heike Lachmann ohne Groll. Die jetzige Lösung habe auf jeden Fall Vorteile für die Nachbarschaft, weil das Wohnen dadurch mehr um den gemeinsamen Hofgarten stattfindet. Und mit dem Lindenpark ganz in der Nähe habe der Name dann doch wieder seine Berechtigung.

Zumindest als hölzerne Begrenzung für den Sandkasten ist die Linde dennoch existent. Die Kinder im Lindenhof sind allerdings schon aus dem Sandkastenalter heraus – der Jüngste ist zehn Jahre alt, geboren kurz nach dem Einzug. Treffpunkt für die Jugendlichen ist dann schon eher der Gemeinschaftsraum, gern am Wochenende zur Party. Da versammelt sich auch die übrige Bewohnerschaft, je nach Gusto zum Spieleabend oder zum gemeinsamen samstäglichem Frühstück – wenn man Frühaufsteher ist. „Ohne den Gemeinschaftsraum würde die Nachbarschaft nicht so gut harmonieren“, zeigt sich die Architektin überzeugt. Dazu gehörte von Anfang an auch nachbarschaftliche Hilfe „auf dem Niveau, auf dem man dies als Berufstätiger mit Familie leisten kann: etwa beim Einkauf, wenn jemand krank oder, wie auch geschehen, mit dem Fahrrad verunglückt ist“, so Martin Paetzold. Und es findet sich auch immer eine „Urlaubsvertretung“, die die Katze oder die Goldfische versorgt.





Gewachsene Gemeinschaft im Lindenhof. Familienfreundlich, nachbarschaftlich, generationenverbindend, ökologisch. „Gemeinschaftsprojekte sind eine Bereicherung für die Stadt.“ So sehen es die Architekten Heike Lachmann (Foto auf der Treppe – oben Zweite v. l.) und Martin Paetzold (l. auf der 2. Treppenstufe)
Fotos: cubus architekten

„Die Gesellschaft muss wieder enger zusammenrücken“

Über Lust auf Nachbarschaft, Tolerierung unterschiedlicher Lebensstile, Subbotniks und Erwartungen auch für die Zukunft äußern sich die Bewohner und Architekten Heike Lachmann und Martin Paetzold im Interview.

Mit welchen Erwartungen sind Sie eingezogen?

Heike Lachmann: Als Architekten hatten wir beide selbst vorher keine Erfahrungen mit Baugruppen, wir hatten uns aber schon während des Architekturstudiums in Hannover mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten beschäftigt. Auf Exkursionen nach Skandinavien und den Niederlanden sind wir bei alternativen Wohnformen fündig geworden. Als Familie mit damals zwei noch kleinen Kindern dachten und denken wir auch heute, dass die Kleinfamilie im Einfamilienhaus nicht die ideale

Heike Lachmann und Martin Paetzold von cubus architekten, Rostock. Fotos: cubus architekten



»Auf Exkursionen nach Skandinavien sind wir bei alternativen Wohnformen fündig geworden.«



»Gemeinschaft ja, aber die Privatsphäre muss auch gewahrt sein.«

»Es finden sich Leute, die auch vom Typ her ganz gut zusammenpassen.«

»Barrierefreie Wohnungen werden zunehmend wichtiger.«

»Wenn jemand hier einziehen würde, dem es nur um eine schicke Wohnung und sonst nichts weiter geht, das würde zu Konflikten führen.«

»Auf ein Mitspracherecht bei Wohnungsverkauf oder Wohnungsvermietung wurde bewusst verzichtet.«

Wohnform ist. Die Gesellschaft muss wieder enger zusammenrücken. Mit WG-Erfahrung hatten wir aber auch nicht das Bedürfnis nach einer großen Hausgemeinschaft. Unsere Ansprüche: Gemeinschaft ja, aber die Privatsphäre muss auch gewahrt sein.

Martin Paetzold: Es bestand auch nicht die Erwartung, hier gleichzeitig seinen Freundeskreis zu finden. Das sollte generell nicht die Prämisse sein. Mit manchen Nachbarn hat man mehr, mit anderen weniger zu tun. Bei unserem monatlichen Treff – noch aus der Baugruppenzeit heraus – versuchen alle, dabei zu sein. Dort organisieren wir anstehende Arbeiten. Dort kommen Probleme auf den Tisch – was beispielsweise den Gemeinschaftsraum und das dazugehörige Aufräumen betrifft. Anwesend sind auch fast immer alle zweimal im Jahr beim Subbotnik: Samstags 9.00 Uhr geht es los mit To-do-Liste für Garten und Haus.

Wenn Sie nach neuen Mitstreitern inserieren müssten – was stünde dort über Ihr Projekt und Ihre Erwartungen an potenzielle Mitbewohner?

Heike Lachmann: Wir suchen Mitbewohner, die wie wir Lust auf Nachbarschaft haben und sich aktiv beteiligen wollen. Sie sollten dabei auch unterschiedliche Lebensstile wertschätzen und tolerieren. Und: Wir haben barrierefreie Wohnungen – was zunehmend wichtiger wird.

Weil Sie von Lebensstilen sprechen: Wie ist da die Mischung bei Ihnen im Haus?

Martin Paetzold: Was sich auch bei unserem Gemeinschaftsprojekt zeigt – aus soziologischer Sicht ist es tendenziell eine eher homogene Wohnform. Es finden sich Leute, die auch vom Typ her ganz gut zusammenpassen. Nicht unbedingt dergestalt, dass alle bei der Wahl den Haken an der gleichen Stelle machen. Das wäre zu weit gegriffen. Aber es ist auch nicht so, dass sie aus völlig unterschiedlichen Welten kommen. Wenn jemand hier einziehen würde, der mit Nachbarschaft nichts anfangen kann, dem es nur um eine schicke Wohnung, einen Aufzug und sonst nichts weiter geht, das würde zu Konflikten führen.

Wie verhält es sich mit einem Mitspracherecht, wenn jemand auszieht und die Wohnung deshalb vermieten oder verkaufen will?

Martin Paetzold: Darauf haben wir als eine – von der Rechtsform her – ganz normale Wohneigentümergeinschaft keinen Einfluss. Bei einer Baugemeinschaft unterscheidet man hier zwischen der Phase, wo man baut, und der Phase nach dem Einzug. In der Bauphase waren wir eine GbR. So ist es bei den meisten Baugemeinschaften, die wir kennen. Anschließend wird daraus in der Regel eine Wohneigentümergeinschaft.

Heike Lachmann: Das heißt dann auch, jeder kann sein Haus oder seine Wohnung vermieten oder verkaufen, an wen er will. Sich hier festzulegen auf ein Mitspracherecht der anderen – darauf wurde bewusst verzichtet, weil das ein zusätzliches

Hemmnis für ein solches Projekt wäre. Bei Eigentum kann man sich im Grunde schlecht reinreden lassen. Aber ich denke, wenn jetzt jemand ausziehen würde, wäre er schon bemüht, passende Nachfolger zu finden.

Quintessenz Heike Lachmann und Martin Paetzold:

Wenn ich nach Hause komme und mein Haus in der Ferne sehe, denke ich ...

Heike Lachmann: ... Obwohl ich unser Reihenhaus von der Straße aus noch gar nicht sehen kann, habe ich schon am großen Vorderhaus das Gefühl, daheim anzukommen. Ich schaue: Wer ist zu Hause? Wo brennt schon Licht?

Wenn ich Wirtschafts- oder Politprominenz einladen und durchs Haus führen würde, wäre das ...

Heike Lachmann: ... Wir könnten die Landesmutter, Manuela Schwesig, auf einen Kaffee einladen und ihr erzählen, wie schön es bei uns ist.

Martin Paetzold: ... Das Ziel wäre, sie davon zu überzeugen, dass Baugemeinschaften auch durch Grundstücksvergabe gefördert werden müssten. Und insbesondere, dass solche Projekte eine Bereicherung für eine Stadt sind.

Steckbrief

Bundesland:

Mecklenburg-Vorpommern

Stadt:

Rostock

Projekt:

„Wohnprojekt Lindenhof“, Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Fahrstuhl, Automatik-Türen und Garage sowie 5 Reihenhäuser

Lage/Grundstück:

Nähe Stadtzentrum Rostock, ehemalige Gewerbefläche

Rechtsform:

Wohneigentümergeinschaft

Wohnungen:

Selbstnutzung, eine Wohnung vermietet, Wohnungen von 55 – 130 m², Reihenhäuser mit 150 m² Wohnfläche, barrierefreie Erschließung im Vorderhaus

Energiekonzept/Haustechnik:

KfW-Standard 40, Geothermie und Fernwärme, Photovoltaik, Fußboden- und Wandheizung, Reihenhäuser mit Gründach

Investitionskosten gesamt/ Durchschnitt:

1.700,- Euro/m² Wohnfläche;
Wohnfläche gesamt: 1.655 m²

Grundsteinlegung:

2006

Einzug:

Im Jahr 2007 mit 29 Erwachsenen und 13 Kindern

Von Projektbeginn bis Einzug:

Rund 4 Jahre mit ca. 50 Planungstreffen und mehreren Wochenendworkshops

Architekten:

cubus architekten, Rostock

Auszeichnung/Ausstellungen:

Bauherrenpreis der Stadt Rostock
„Attraktive Innenstadt 2009“

Die Altstadtkieker vom Petriertel

Baugruppen sind auch im Rostocker Petriertel zum Zug gekommen. Ein ambitioniertes Projekt der Hansestadt im Osten Deutschlands mit einem Mix aus hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen. Und ein Vorzeigequartier. „Nicht nur hinsichtlich seiner guten Lage und Gestaltung, sondern auch wegen der sozialen Mischung von Mietern, Eigentümern und Baugemeinschaften“, so Heike Lachmann von cubus architekten, die als Projektentwickler, Projektsteuerer und Architekten dort die Baugruppe „Altstadtkieker“ begleitet haben. Im Juli 2019 war – nach knapp zwei Jahren Bauzeit – Übergabe der 21 Eigentumswohnungen plus Gemeinschaftsraum am Ufer der Warnow. Mit Blick auf die östliche Altstadt von Rostock zur Petri- und Marienkirche sowie Stadtmauer.

Das Gebäude der Baugemeinschaft präsentiert sich mit Gründach, Holzfassade, einer gemeinsamen Dachterrasse für die Bewohnerschaft und mit einem Innenhof, in dem private Gärten und Terrassen ineinander übergehen und auch ein Sandkasten für die Jüngsten nicht fehlt. „Zusätzlich zum Gemeinschaftsraum im Haus, der auch an Externe vermietet werden kann, haben sich die Männer einen Werkstatttraum eingerichtet und sind schon fleißig am Werkeln“, so Heike Lachmann.

Besondere Klippe beim Hausbau: Es musste wegen der Lage am Wasser bis hinunter zur Tiefgarage hochwasserdicht gebaut und „dann natürlich viel in den Baugrund investiert werden“. Zusätzlich und vorausschauend Geld in die Hand genommen hat die Baugruppe zudem für zwei Aufzüge in dem dreigeschossigen Haus, dessen jüngster Bewohner ein Jahr und der Älteste 70 Jahre ist. „Auch Paare, die ihre Familienzeit auf dem Land mit großem Haus und Garten verbracht haben, sind hierhergezogen. Sie wollen sich hier für das Alter einrichten“, erklärt cubus-Architektin Lachmann. Da sei Barrierefreiheit natürlich immer ein Argument. Jede der 50 bis 135 quadratmetergroßen Wohnungen erfüllt diesen Anspruch.

Ihr Fazit und zugleich Wunsch: Das nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Wohnen sollte als Alternative zum Wohnen im Einfamilienhaus auf der „grünen Wiese“ beziehungsweise dem Bau von „Standard-Eigentumswohnungen“ gleichberechtigter Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung sein.





Baugruppenprojekt „Altstadtkieker“ im Petrierviertel in Rostock, entwickelt und begleitet von den auf Baugruppen spezialisierten cubus-Architekten in der Hansestadt. Der Entwurf des Hauses von Löser Lott Architekten aus Berlin ist als 1. Preis aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangen. Fotos: cubus architekten, Rostock



„Wir wohnen anders“

Das sagen auch noch nach rund zehn Jahren 25 Mietparteien von sich, die unter dem genossenschaftlichen Dach des Bau- und Sparvereins Dortmund ihr neues Zuhause in der Ruhr-Metropole gemeinsam geplant und gebaut haben. Dazu das Interview mit Elke Theißen, Bewohnerin, von Beruf Architektin.



Elke Theißen
Foto: Thomas Schmidt

Das sagt die Bewohnerin
des genossenschaftlichen
Wohnprojekts:

»Als Familie mit Kind
wünscht man sich ein etwas
geschützteres Umfeld.«

»Festgeplant wurden
zunächst nur die nötigsten
tragenden Wände.«

Wie sind Sie zu dem Projekt „Wir wohnen anders“ gekommen?

Eher zufällig. Davon erfahren habe ich kurz nach der Elternzeit und bin hellhörig geworden. In dieser familiären Situation, mit Kind, wünscht man sich ein etwas geschützteres Umfeld, auch mit anderen Kindern. Der Traum war schon immer, selbst einen Garten zu haben oder zumindest den Bezug zum Außenraum, statt irgendwo im Obergeschoss zu wohnen. Bei den offenen Treffen der Kerngruppe, die sich schon formiert hatte, haben wir – mein Partner und ich – erst einmal zugehört, schließlich Interesse bekundet. Die Gruppe hat kurz überlegt und gesagt: Passt. So war das Prozedere 2006. Da war mein Sohn ein Jahr alt. Mit Planen und Bauen vergingen bis zum Einzug noch einmal vier Jahre.

Inwiefern konnten die künftigen Bewohner der Genossenschaftswohnungen beim Hausbau mitreden?

Wir sind ein altersgemischtes Haus – der Jüngste ein Jahr, die Älteste über 80. Die Architekten haben die gewünschten Größen abgefragt und danach Entwürfe zum Beispiel für typische Familien- oder Singlewohnungen gemacht. Festgeplant wurden zunächst nur die nötigsten tragenden Wände. Alles andere konnte mitbe-

Woran denken Sie da?

Wir haben eine sehr schöne Anlage mit zwei Möglichkeiten, draußen zu sitzen – einmal die Zugangsseite: Dort geht jeder durch, wenn er nach Hause kommt. So dass man vielleicht ein paar Worte wechseln, sich verabreden kann. Und eine private Seite – wenn man gerade nicht in der Stimmung dazu ist. Dort, in meinem kleinen durchgrüntem Garten, kann ich mich im Liegestuhl hinter Hecken ausruhen, ohne dass mich jemand stört oder auch nur sieht. Setzt man sich auf die andere Seite, ist das auch ein Signal: Man darf sich dazusetzen. Das ist eine schöne Sache, die die Architektur uns hier anbietet und die auch gut funktioniert.

Die letzten Male, als wir aus dem Urlaub kamen – die Koffer waren noch nicht einmal aus dem Auto raus – da wurden wir schon dazugebeten an die Tische draußen, wo Nachbarn saßen und grillten.

Reibungsflächen im nachbarschaftlichen Zusammenleben gibt es vermutlich trotz aller Harmonie. Was dann?

Natürlich ist eine gute Nachbarschaft auch mit Beziehungsarbeit verbunden und braucht im keineswegs ausbleibenden Konfliktfall die Bereitschaft, eigene Positionen zu überdenken und sich in die Lage des anderen zu versetzen. Lehr- und hilfreich für uns war hier auch die Einschaltung eines externen Mediators in einem schon Jahre zurückliegenden verfahrenen Streit um Lärm, bei dem wir als Nachbarn probenhalber die jeweils unterschiedlichen Positionen der Konfliktparteien einnehmen sollten. Seitdem haben wir im Haus unsere eigenen gewählten Vertrauensleute als Schlichter, an die man sich wenden kann, wenn man sich mit dem Nachbarn doch mal „verhakt“ hat.

»Eine gute Nachbarschaft ist auch mit Beziehungsarbeit verbunden und braucht im Konfliktfall die Bereitschaft, sich in die Lage des anderen zu versetzen.«

»Wir haben im Haus unsere eigenen gewählten Vertrauensleute als Schlichter.«

Quintessenz Elke Theißen:

Der Umzug in die neue Wohnung, das gemeinschaftliche Wohnprojekt war ... ein Gewinn an Lebensqualität für meine Familie.

Was ich an meinem Zuhause besonders schätze: Es ist ein Zuhause geworden, nicht nur eine Wohnung.

Mein größter Wunsch für die Zukunft wäre, ... dass das Wohnprojekt ideenreich und lebendig bleibt.

Wenn ich Wirtschafts- oder Politprominenz einladen und durchs Haus führen würde, ... wäre es mir ein Anliegen, Entscheidern/Investoren von Mietwohnungen zu zeigen, dass Wohnprojekte ihr Haus und das Umfeld pflegen. Und dass es wenig Fluktuation unter den Mietern gibt.

Ein Dorf in der Stadt mit verlässlicher Nachbarschaft für Jung und Alt im grünen Süden von Dortmund

Entstanden ist das gemeinschaftliche Wohnquartier „W.I.R. wohnen anders“ innenstadtnah im grünen Süden von Dortmund. Ganz in der Nähe sind mehrere Parks und ein Zoo. Die Wohnanlage kombiniert Mietwohnungen und Eigenheime für Familien, Alleinerziehende, Paare und Singles unterschiedlichen Alters. Den Kern des Quartiers bildet ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Bauherr und Eigentümer ist die Genossenschaft Spar- und Bauverein eG Dortmund.

Die Mieter waren bereits am Planungsprozess beteiligt. Die Grundrisse der Genossenschaftswohnungen wurden dabei individuell angepasst. Alle Wohnungen und Freibereiche in dem Mehrfamilienhaus sind barrierefrei erreichbar. Ein Aufzug und Galerien zwischen beiden Gebäudeflügeln machen es möglich. Eine Holzpellet-Heizzentrale mit Solarthermie-Unterstützung sorgt im Zusammenwirken mit einer Photovoltaikanlage für eine CO₂-neutrale Wärmeerzeugung. Über ein Nahwärmenetz wird das gesamte Quartier mitversorgt, zu dem auch 13 Doppel- und Einfamilienhäuser im Wohneigentum gehören. Sie gruppieren sich um das große Mehrfamilienhaus.

Eine ebenerdige Fahrradgarage sowie ein Waschsalon im Dachgeschoss stehen allen Bewohnern des Mehrfamili-

lienhauses zur Verfügung und der Gemeinschaftsraum für Feiern und Gäste darüber hinaus auch den Nachbarn aus dem Wohneigentum offen.

Der Innenhof zwischen beiden Gebäudeteilen lässt viel Raum für Begegnungen. Jede Wohnung besitzt außerdem einen privaten Freibereich als Garten, Wintergarten oder Terrasse auf der – von der grünen Mitte – abgewandten Seite.

„Die Grundidee bei dem Projekt war es, ein ‚Dorf in der Stadt!‘ zu realisieren, einen Ort mit verlässlicher Nachbarschaft für Jung und Alt“, so Barbara Lindemann seitens der Architekten und Stadtplaner post welters + partner.

Initiiert und mitgetragen wurde das Vorhaben vom Verein W.I.R. e.V. (Wohnen Innovativ Realisieren) Dortmund, der in der Stadt schon mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte auf den Weg gebracht hat.

Bis nach Tokio zum Weltkongress der Architektur hat es das inzwischen mehrfach ausgezeichnete Projekt geschafft. Gezeigt wurde es dort 2011 in der begleitenden Ausstellung „Architecture for all“.



Innenhof und Galerien bieten Raum für Begegnung
Fotos: Cornelia Suhan, Architektur: post welters + partner

Nachbarn vis-à-vis.
Links im Bild ein Flügel des
genossenschaftlichen Mehr-
familienhauses, gegenüber in Rot,
Weiß und Gelb Doppelhäuser
im Wohneigentum.



Fotos: Gerd P. Müller, Architektur: post welters + partner

Steckbrief

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Stadt:

Dortmund

Projekt:

3-geschossiges Mehrfamilienhaus
– mit Gemeinschaftsraum,
Fahrradgarage und Waschsalon –
als Kern des Wohnquartiers,
umgeben von 13 Doppel- und
Einfamilienhäusern

Lage/Grundstück:

Innenstadtnah,
3.600 m²

Rechtsform:

Genossenschaftliches Eigentum

Bauherr:

Spar- und Bauverein eG Dortmund

Wohnungen:

Insgesamt 25 + 1 Gemeinschafts-
wohnung, zur Miete,
zwischen 56 und 92 m² Wohn-
fläche, barrierefrei, jeweils mit
Garten oder Wintergarten oder
Dachterrasse

Energiekonzept/Haustechnik:

KfW-40-Effizienzhaus, zentrale
Energieerzeugung für das gesamte
Quartier durch im Mehrfamilien-
haus installierte Heizzentrale,
CO₂-neutraler Betrieb mit Holzpel-
lets und Solarthermie, Einsatz von
Photovoltaik

Gesamtkosten

Mehrfamilienhaus:

4,7 Millionen Euro

Grundsteinlegung:

29. Juli 2009

Einzug:

Im Jahr 2010, mit 39 Erwachsenen
und 24 Kindern/Jugendlichen

Von Projektbeginn

(inkl. Baugruppenfindung/
Grundstückssuche)

bis Einzug:

5 Jahre

Planung und Umsetzung des Quartiers:

post welters + partner mbB
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL,
Dortmund

Auszeichnungen/Ausstellungen:

Landespreis für Architektur,
Wohnungs- und Städtebau
Nordrhein-Westfalen 2012;
„Auszeichnung guter Bauten“,
Anerkennung des
Bundes Deutscher Architekten
2010;
Genossenschaftspreis Wohnen
2010, Anerkennung;
Weltkongress für Architektur, Tokio



Lageplan des gemeinschaftlichen Wohnquartiers „WIR wohnen anders“ mit dem zweiflügeligen genossenschaftlichen Mehrfamilienhaus als Kern, angrenzend Häuser im Wohneigentum.
Quelle: post welters + partner Architekten & Stadtplaner

Kommunikationsort Küche. Auch über gemeinsames Kochen kommen Nachbarn ins Gespräch und lernen sich kennen.



Haupteingang zum Mehrfamilienhaus, zugleich auch ein Treffpunkt.



Ostseite des Mehrfamilienhauses mit privaten Gärten, Terrassen oder Wintergärten als Rückzugsmöglichkeit, abgewandt vom gemeinschaftlichen Innenhof.
Foto: Cornelia Suhan, Architektur: post welters + partner

„Wohnen mit Kindern“

Dazu gehören im konkreten Fall nicht nur Garten und Spielplatz vor der Tür, sondern auch der Mittagstisch für Schulkinder im Gemeinschaftsraum. Das Rockkonzert im Wohnzimmer und das Elektroauto fürs Car-Sharing in der Tiefgarage des gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekts QBUS in Düsseldorf – und lebhafter Publikumsverkehr.



Das sagt die
Vereinsvorsitzende und
Bewohnerin:

»Man muss auch erst einmal
eine Beziehung zu so einem
Grundstück entwickeln.«

Besuchergruppen geben sich dort die Klinke in die Hand. Es sind Bauwillige mit ähnlichen Ambitionen aus der Stadt, Interessenten unter anderem aus Finnland und zunehmend Studenten der Fachrichtung Stadtplanung sowie verschiedener Fachdisziplinen aus dem sozialen Bereich, die ihre wissenschaftliche Arbeiten zu dieser Thematik schreiben und sich ein Bild davon machen wollen: Wie lebt es sich in dem rund 4000 Quadratmeter umfassenden Komplex am Stadtrand, bestehend aus drei Häusern mit Eigentumswohnungen zwischen 76 und 167 Quadratmetern und einem vierten als Gemeinschaftshaus inklusive Gemeinschaftsgarten und Spielplatz? Und vor allem, wie haben die 26 Familien das geschafft? „Das frage ich mich manchmal auch“, sagt rückblickend Martine Richli, die dem Verein Wohnen mit Kindern seit 2003 ehrenamtlich vorsteht und hier wie alle anderen mit ihrer Familie 2013 eingezogen ist.

Von ihrer Wohnung im obersten Stockwerk geht der Blick ins Grüne, auf den Stadtwald, wo sie heute regelmäßig joggt, und zum Düsseldorfer Fernsehturm. Schon beim ersten Ortstermin hatte sie angesichts dieser Lage seinerzeit keinen Zweifel: „Das wird was!“ Begeisterung, die sie mit dem beauftragten Architekten für das Projekt teilte, aber nicht sofort mit jedem aus der Baugruppe. „Man muss auch erst einmal eine Beziehung zu so einem Grundstück entwickeln“, meint sie.

Vom Reifall zum Glücksfall

Der Baugrund „Am Quellenbusch“ im Stadtteil Gerresheim war nicht die erste Wahl, nachdem die Baufamilien „unschön aus einem ehemaligen Bundeswehrgelände rausgekickt“ worden waren. Ursprünglich war der Verein von der Stadt daraufhin angesprochen worden – dort ganz in der Nähe des ersten, bereits 1995 fertiggestellten, familiengerechten Wohnprojektes eine der Kasernen familiengerecht umzubauen. Aber die nicht denkmalgeschützten Gebäude wurden abgerissen, nachdem ein holländischer Investor das Gelände gekauft hatte. Das war in

den Jahren der Finanzkrise. „Die Stadt Düsseldorf hat mitgeboten, kam aber nicht zum Zuge.“ Fünfeinhalb Jahre hatte die Baugruppe da bereits geplant.

Dass der „Notnagel“ Gerresheim – wo die Stadt nach diesem Rückschlag Flächen für QBUS zur Verfügung stellte – sich letztlich als Glücksfall und Chance erwies, wie es der Architekt prophezeit hatte, war damals noch nicht unbedingt für jeden ersichtlich. „Wir konnten dort jedoch energetisch ganz anders bauen“, erklärt Martine Richli. Das heißt: in Passivhausbauweise, mit einer Pelletheizung und Solarthermie für Warmwasser und einer Photovoltaikanlage. „Den selbstproduzierten Strom nutzen wir zu einem Drittel selbst.“ Auf diese Weise kam das Projekt zu seiner Auszeichnung als „Klimaschutzsiedlung NRW“ und Düsseldorf zu seinem ersten Mehrfamilienhauskomplex dieser Art überhaupt.

Inzwischen haben sich die QBUS-Bewohner schon in Richtung Car-Sharing mit Elektromobilen aufgemacht. „Düsseldorf gehört bekanntlich zu den Städten, die von einem Dieselfahrverbot betroffen sein könnten.“

Ein Stellplatz zum Auftanken mit Solarstrom in der hauseigenen Tiefgarage ist bereits eingerichtet, das erste Elektroauto kann über den bundesweiten Car-Sharing-Anbieter Stadtmobil von einem eingeschränkten Nutzerkreis gebucht werden. Es gibt weitere Ideen für öffentlich zugängliche Ladestationen im Quartier. Dazu haben Mitglieder von QBUS bereits vor zwei Jahren Kontakt zur Stadtverwaltung Düsseldorf aufgenommen. „Doch so ein Prozess ist erstaunlich zäh und bisher noch keinen Schritt vorangekommen“, sagt Martine Richli.

Gemeinschaft genießen

„Aber man kommt hier auch sehr gut mit dem Fahrrad weg in die Stadt. Das war uns wichtig. Viele von uns fahren damit zur Kita, Schule oder Arbeit.“ Für sie selbst sind das täglich jeweils 23 Kilometer hin und zurück. Eine Wegstrecke, die sie genießt. Nur bei Regen nimmt sie das Auto.

Die Erwartungen, die sie beim Einzug vor fünf Jahren hatte, haben sich bisher erfüllt: „Wir sparen Energie und ersparen der Umwelt Kohlendioxid, wir bewegen uns mehr, wir haben mehr soziale Kontakte. Wir holen uns die Kultur in unser Gemeinschaftshaus – mit Lesungen, Konzerten oder Filmen.“ Das bietet außerdem Sauna, Musikproben- und Jugendraum. Zu Yogakursen und Wirbelsäulengymnastik im großen Gemeinschaftsraum sind auch die Bewohner aus dem Quartier willkommen, genauso wie im kleinen Café dort, in dem Nachbarinnen in lockeren Abständen Selbstgebackenes zum Selbstkostenpreis anbieten.

Es gibt die Grillabende auf der großen gemeinsamen Terrasse und das Adventsingen mit professioneller Verstärkung von Musikern aus dem eigenen Haus und dem benachbarten Wohnprojekt. Und weil einer von ihnen in einer bekannten Düsseldorfer Rockband mitspielt, kam so auch ein Wohnzimmer-Rockkonzert zustande.

»Wir konnten dort energetisch ganz anders bauen.«

»Man kommt hier auch sehr gut mit dem Fahrrad weg. Das war uns wichtig.«

Viele Köche und ein After-Work-Dinner

Alles in Eigenregie. Das gilt auch für den Mittagstisch, der im Gemeinschaftsraum für die Schulkinder im Haus angeboten wird – von den Eltern, die abwechselnd kochen. „So haben die Kinder immer ein gutes Essen und direkte Ansprechpersonen nach der Schule“, sagt Martine Richli. Ein erster Mittagstisch für bis zu neun Kinder funktionierte bereits im ersten Projekt über viele Jahre hervorragend und wird im Projekt Qbus fortgeführt.

„Es gibt hier so viele Möglichkeiten, die man sich zwar in einer klassischen Nachbarschaft auch erarbeiten kann, aber doch deutlich schwerer“, so die Vereinsvorsitzende.

Natürlich musste sich alles erst einspielen. Die Familien – oft auch beruflich stark eingespannt als Ärzte, Lehrerinnen, Sozialpädagogen, Hebamme, Biologen, selbständige Schmuckdesignerinnen, Betriebswirtschaftler oder Handwerker – mussten sich einrichten und „das Zusammenleben neu gestalten“. Eine gemischte Bewohnerschaft. Auch von ihren Wurzeln her, die über Deutschland hinaus außerdem in Frankreich, Russland, der Dominikanischen Republik, Österreich und der Schweiz liegen.

75 Bewohner leben in dem Komplex, der Jüngste drei Jahre alt, die Ältteste 64 Jahre. Und wenn die Kinder irgendwann einmal aus dem Haus sind? – So einen Moment hat Martine Richli gerade erlebt: Der jüngste ihrer drei Söhne ist zum Studium in eine andere Stadt gezogen. – „Umso mehr bin ich froh, dass ich in solch einem Wohnprojekt lebe“, erwidert sie, die selbst in einem alten Schweizer Bauernhaus im Emmental mit viel frischer Luft und Natur aufgewachsen ist. „Statt das dann abends jeder für sich allein kocht, könnte man sich im Gemeinschaftsraum zum After-Work-Dinner treffen. Das wäre auch noch eine Idee.“ Da müsse man schauen: „Bieten wir das nur für uns an oder ins Quartier hinein? Das muss sich entwickeln.“

Quintessenz Martine Richli:

Wenn ich heute noch einmal bauen würde, ... würde ich im Gemeinschaftsraum eine größere Küche – auch mit Lagermöglichkeiten – und eine Dachterrasse einplanen.

Der Umzug in die neue Wohnung, das gemeinschaftliche Wohnprojekt war ... für meine Familie und mich das Beste, was uns passieren konnte.

Wenn ich beim Heimkommen unser Haus in der Ferne sehe, denke ich ... – wie wunderbar, wie toll, was wir uns hier geschaffen haben.

Wenn ich unser Haus betrete, ... dann bin ich schon ganz neugierig, wem ich jetzt auf meinem Weg nach oben begegne.

Mein größter Wunsch für die Zukunft wäre, ... dass noch viel mehr Menschen die Möglichkeit erhalten, sich solche Wohnträume und Wohnmöglichkeiten zu verwirklichen.

Gewusst wo, wer und wie

Man muss sich nur zu helfen wissen. Expertise und sich selbst organisieren. Wie die Baugemeinschaft das geschafft und wo sie sich dafür Unterstützung geholt hat, erläutert Martine Richli.

Auf welchem Weg haben Sie den Architekten für Ihre Baugruppe gefunden?

Über eine Ausschreibung, die wir gemacht haben. Dafür gab es vom Land auch eine Förderung. Obwohl wir in unserer Gruppe viele verschiedene Kompetenzen versammelt haben, mussten wir darüber hinaus – weil wir alle beruflich sehr eingespannt sind – bestimmte Leistungen dazukaufen.

Bei wem haben Sie sich als Baugemeinschaft für Ihr Projekt noch Unterstützung geholt?

Wir haben außerdem einen Generalplaner beauftragt. Er hat die Gewerke einzeln ausgeschrieben und auch die Budgetkontrolle durchgeführt und das Ganze mit uns zusammen betreut. Parallel dazu haben wir uns in Arbeitsgemeinschaften aufgeteilt und den Bau so Stück für Stück vorangetrieben. Vor allem aber: Wir haben einen auf Baugruppen spezialisierten Finanzfachmann dazugeholt. Das war gerade bei den Verhandlungen mit den Banken sehr von Vorteil.

Inwiefern konnte der Finanzprofi der Gruppe denn helfen?

Die finanzielle Belastung der 26 Baufamilien war schon aufgrund der verschiedenen Wohnungsgrößen sehr unterschiedlich, genauso wie dann auch die Zinssätze der Kredite. Da waren wir froh, dass wir einen Finanzberater hatten, der das für jede einzelne Familie auseinanderklamüsert. Einige haben eine Eigentumsförderung durch die Stadt Düsseldorf bekommen, andere eine Förderung durch das Land NRW. Es war gar nicht so leicht, das alles miteinander abzustimmen, weil es dabei unterschiedliche Bestimmungen und Fristen gibt. Das hat der Experte gut gemacht.

Was würden Sie angehenden Baugruppen außerdem auf den Weg geben?

Eine Baugruppe braucht in jedem Falle auch Leute, die in der Lage sind, auch tagsüber zu den beteiligten Ämtern – Gartenbau, Straßenverkehr etc. – zu gehen und dort die Gespräche zu führen, die Pläne vorzustellen. Bei uns waren es häufig die Frauen, die das übernommen haben. Weil sie es sich zeitlich bzw. beruflich etwas besser einrichten konnten.

Man geht Verpflichtungen ein. Das muss man wissen – auch gegenüber der Stadt, die das Grundstück zu Verfügung gestellt hat. Und: Es gibt bestimmte Dinge, die man im Nachhinein sehr schwer und oft nur mit hohen Kosten verändern kann.



Martine Richli leitet ehrenamtlich den Verein Wohnen mit Kindern in Düsseldorf. Im Hauptberuf ist die Diplom-Sozialpädagogin Teamleiterin des Landesfachdienstes Kindertagespflege in NRW e.V.
Foto: privat

Architektensuche

Generalplaner,
Finanzfachmann,
Arbeitsgemeinschaften

Kredite, Förderbestimmungen,
Fristen

Ämtermarathon

Verpflichtungen

Nachbesserungen

Das wäre?

In unserer Wohnung ist das zum Beispiel die Verschattung in der Küche. Sonst sind überall Rollos. Dort nicht – weil da ja keiner schläft. So dachten wir. Aber jetzt heizt sich der Raum durch die Sonneneinstrahlung doch sehr auf. Deshalb solche Dinge am besten gleich mit einbeziehen.

Moderation und Förderung

In einer großen Baugruppe gibt es immer Diskussionsbedarf. Wie haben Sie das bei Ihrem Projekt in den Griff gekriegt?

Hier haben wir uns vom Wohnbund NRW beraten lassen und dafür vom Land NRW eine Moderationsförderung – speziell für Baugruppen und gemeinschaftlich orientierte Wohngruppen – in Anspruch nehmen können. Das ist sehr wichtig, wenn man noch gar keine Erfahrungen mit Baugruppen hat. Denn auf dem Weg bis zum fertigen Haus kann viel passieren.

Wie gehen Sie mit Meinungsverschiedenheiten/Differenzen heute um, die in einer Gemeinschaft nun mal nicht ausbleiben?

Konflikte

Natürlich gibt es auch bei uns Konflikte – beispielsweise wegen der Trocknernutzung. Aber wenn man darüber redet und den anderen Standpunkt hört, bringt man Verständnis auch dafür auf. Hier eine einvernehmliche Lösung hinzubekommen, das ist uns bisher recht gut gelungen.

Wie koordinieren Sie die zahlreichen Aktivitäten in dieser großen Häusergemeinschaft, die ja oft auch die Bewohner aus dem Quartier einbeziehen?

Plenum

Einmal im Monat gibt es einen festen Termin, das Plenum. Dort wird alles besprochen, was anliegt: Wer gießt den Garten? Was muss repariert werden? Was läuft im Veranstaltungshaus? Wer begleitet die Besuchergruppen und zeigt dabei auch seine Wohnung? Inwiefern können wir hier künftig feste Termine anbieten? – Zu vielem verständigen wir uns auch kurzfristig über Rund-Mails oder Whats-App-Gruppen, zum Beispiel über einen Garten- oder Aufräumtag im Gemeinschaftshaus. Und wer geht dann für diese Veranstaltung einkaufen?

Grundsteinlegung für
das Wohnprojekt QBUS in
Düsseldorf-Gerresheim
Fotos: QBUS



Steckbrief

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Stadt:

Düsseldorf

Projekt:

Wohnprojekt QBUS
„Wohnen mit Kindern“,
3 mehrstöckige Häuser mit
Eigentumswohnungen und
Gemeinschaftshaus inkl. Sauna,
Gemeinschaftsgarten und
Spielplatz

Lage/Grundstück:

4.000 m²-Grundstück am Stadtrand
in Düsseldorf-Gerresheim

Rechtsform:

Wohneigentümergeinschaft

Wohnungen:

Selbstnutzung, Eigentums-
wohnungen zwischen 76 und
167 m² Wohnfläche

Energiekonzept/Haustechnik:

Passivhausbauweise mit
Pelletheizung und Solarthermie
für Warmwasser, Photovoltaik-
anlage, teilweise Eigenstrom-
produktion

Mobilitätskonzept (teils realisiert):

Car-Sharing mit Elektromobilen,
1 Stellplatz für Elektroauto
zum Auftanken mit Solarstrom
in hauseigener Tiefgarage,
Ideen für öffentlich
zugängliche Ladestationen
im Quartier

Investitionskosten gesamt/ Durchschnitt:

8,5 Millionen Euro;
2.400 Euro pro m² Wohnfläche

Grundsteinlegung:

29. April 2012

Einzug:

2013,
26 Familien mit
49 Erwachsenen und
43 Kindern.

Architekt:

Thomas Lückgen, werk.um,
Darmstadt

Auszeichnung:

Als „Klimaschutzsiedlung NRW“

Bewohner von QBUS, Foto: Anke Günther-Beau



Der Verein Wohnen mit Kindern

engagiert sich für familiengerechte
Wohnungen in einem lebenswerten
Umfeld. Dahingehend initiiert und
unterstützt er gemeinschaftlich
orientierte Baugruppenprojekte in
Düsseldorf.

Drei Wohnprojekte sind bisher
fertiggestellt. Eines davon ist das
Baugruppenprojekt QBUS.

Der Baugrund „Am Quellenbusch“
stand für das Wohnprojekt „QBUS“
namentlich Pate.

Mehr Baufreiheit für Baugemeinschaften in Hamburg

Beim Wohnungsbau in der Elbmetropole steuern Baugemeinschaften neue Ideen und neue Nachbarschaften bei. Auch Traditionsgenossenschaften sind in wieder wachsender Zahl mit an Bord.



Dr. Tobias Behrens,
Geschäftsführer STATTBAU Hamburg
Foto: STATTBAU Hamburg GmbH

Das sagt der Stadtentwickler:

»Bis zu 20 Prozent der städtischen Wohnungsbauflächen sollen nach dem Willen der Stadt an Baugemeinschaften gehen.«

Kurs halten beim Wohnungsbau. Bei ihrer Strategie für bezahlbares Wohnen und mehr Zusammenhalt in der Stadt setzt die Elbmetropole verstärkt auch auf gemeinschaftsorientierte Projekte. Bis zu 20 Prozent der städtischen Wohnungsbauflächen sollen nach dem Willen der Stadt an Baugemeinschaften gehen. „Das kann im Mietwohnungsbereich sein – wo Baugruppen in der Regel als Genossenschaften oder unter dem Dach einer Genossenschaft bauen – oder im Eigentum“, so Dr. Tobias Behrens, Geschäftsführer der STATTBAU Hamburg, die als Stadtentwicklungsgesellschaft solche Vorhaben initiiert und begleitet.

Bezogen auf die neuen großen Stadtentwicklungsgebiete Oberbillwerder mit bis zu 7.000 Wohnungen und Wilhelmsburg mit rund 5.000 Wohnungen wäre das nach seinen Worten ein Quantensprung. Denn Bauland ist auch in der Hansestadt ein rares und deshalb teures Gut.

Kleine Freiheit fürs Quartier

Generell hat bei der in Hamburg gängigen Vergabepaxis für städtische Wohnbaugrundstücke jedoch nicht der Bauherr mit dem höchsten Gebot die besten Karten, sondern derjenige mit dem besten Konzept für das Quartier. Das profitiert dann

Menschen mit körperlichen und geistigen Behinderungen mehr als ein Dach über dem Kopf gibt.

Ein aktuelles Beispiel, das Behrens erwähnt, steht in Hamburg-Eppendorf auf vormaligem Krankenhausgelände. Dort hat der Bauverein der Elbgemeinden eG, mit 14.000 Wohnungen Hamburgs größte Genossenschaft, gebaut: 56 Wohnungen für die Mitgliedschaft sowie weitere 24 Wohnungen für eine Baugemeinschaft älterer Menschen. Eingezogen in das Gebäudeensemble sind auch eine Tagespflege für Menschen mit Demenz und eine ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaft sowie mehrere soziokulturelle Einrichtungen.

»Die großen Genossenschaften sind gut situiert, ihre Wohnungsbestände entschuldet und sie haben genügend finanzielle Mittel.«

»Das Geld auf der Bank anzulegen, bringt bekanntlich keine Zinsen.«

»Hamburg will verstärkt Wohnbauflächen in Erbpacht vergeben und hat deshalb den Erbbauzins gesenkt.«

Mit Gewinn aus dem Vollen schöpfen

Kleine Genossenschaften als Innovationspool: Mit ihnen im Boot haben die Großen mehr Chancen auf den Zuschlag für städtische Flächen.

Ein weiterer Aspekt, auf den der STATTAU-Geschäftsführer verweist: „Die großen Genossenschaften sind gut situiert, ihre Wohnungsbestände entschuldet. Sie haben genügend finanzielle Mittel und Tausende Mitglieder auf den Wartelisten.“ Das Geld auf der Bank anzulegen, bringe bekanntlich keine Zinsen. „Auch deshalb wollen viele bauen und bewerben sich intensiv um Grundstücke in Hamburg.“ Die Stadt will künftig auch verstärkt Wohnbauflächen in Erbpacht vergeben, um die Einstiegs-kosten für den Wohnungsbau zu senken. Der Erbbauzins hierfür wurde 2017 von fünf auf zwei Prozent gesenkt, Ende 2019 weiter auf 1,7 Prozent.

In Hamburg haben Wohnprojekte eine lange Tradition. Es gibt sie inzwischen in verschiedenen Formen und Trägerkonstruktionen: als neu gegründete Genossenschaften, als Baugemeinschaften im individuellen Eigentum und als Mietobjekte in klassischen Genossenschaften.

STATTAU Hamburg

Seit 1985 beschäftigt sich die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH mit den Themen gemeinschaftliches Bauen und Wohnen und soziale Stadtentwicklung in Hamburg.

Sie übernimmt u.a. Beratung und Baubetreuung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Gesellschafter sind der Mieter helfen Mietern e.V. (MhM), die autonome jugendwerkstätten Hamburg e.V. (ajw) sowie die Wohnungsgenossenschaft Schanze eG. (Schanze), die von Beginn an als (Dach-) Genossenschaft für Wohnprojekte konzipiert war.

Analog gibt es auch in München und Berlin STATTAU-Gesellschaften, die Wohn-, Quartiers- und Mobilitätskonzepte mit dem Fokus bezahlbarer Wohnraum/soziale Nachbarschaften entwickeln.



Fertiggestellt 2005,
integratives genossenschaftliches
Wohnprojekt in Hamburg-Eidelstedt
Foto: STATTBAU Hamburg GmbH



„Wohnkollektiv Kleine Freiheit“,
genossenschaftliches Wohnprojekt
mit Bioladen und Café
im angesagten Hamburger
Stadtviertel St. Pauli
Fotos: STATTBAU Hamburg GmbH



Momentaufnahme aus der Bauphase eines genossenschaftlichen Wohnprojekts in Hamburg-Eppendorf. Hinter der historischen Fassade des ehemaligen Krankenhauses entstand eine komplett neue Gebäudestruktur, ergänzt um neue Gebäude auf dem Areal. Daneben die Modellansicht. Fotos: BVE

Risiken minimieren – wie geht das?

Worauf sollten Baugruppen grundsätzlich achten? Dazu Praxistipps von den Experten der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH. Sie ist sowohl als Bauträger unterwegs wie auch als Projektsteuerer für private Baugemeinschaften.

Was Projektsteuerer Baugruppen empfehlen:

Berufliche Vielfalt

1. Gibt es eine ideale Baugruppengröße oder auch Mischung der Baufamilien in Bezug auf Alter und Beruf?

Die perfekte Baugemeinschaft besteht aus 15 bis 20 Bauherren. Erfahrungsgemäß gewährleistet diese Größe einen möglichst reibungslosen Projektablauf über die Laufzeit von rund drei Jahren. Idealerweise sind alle Altersgruppen vertreten: vom jungen Paar über die Familie bis zum Rentner. Berufliche Vielfalt ist natürlich wünschenswert. Von den unterschiedlichen Erfahrungen und Kompetenzen profitiert kurzfristig die Baugemeinschaft und auf lange Sicht die Hausgemeinschaft.

2. Bei einem solchen Vorhaben laufen Entscheidungsprozesse für gewöhnlich anders: Alles ausdiskutieren und dann basisdemokratisch Entscheidungen treffen – Zeit und Kosten können so schnell davonlaufen. Wie lässt sich das am besten händeln?

Mehrheitsentscheid und Baustellenbegehungen

Wenn wir die Projektsteuerung übernehmen, geben wir den elementaren Rahmen vor – von Planungskonzept und Kostenbudget über den Energiestandard, oft bis hin zu Bauweise und Ausführung. Über offene Punkte verständigen wir uns mit den Bauherren auf regelmäßigen Zusammenkünften. Der Gefahr, sich dabei in Endlosdebatten zu verzetteln, entgehen wir durch Mehrheitsentscheid. Mit Baustellenbegehungen ist dafür gesorgt, dass die Bauherren in die Abläufe eingebunden sind und sich sachkundig machen können. Bevor man sich einer Baugemeinschaft anschließt, sollte man sich der notwendigen Kompromissbereitschaft bewusst sein.

3. Wo liegen die Klippen für private Baugemeinschaften?

Beträchtliche Risiken birgt das Thema Haftung: Im Normalfall haftet jedes Baugruppenmitglied für alle anderen. Je nachdem, wie eine Baugruppe mittels eines Gesellschaftsvertrages aufgestellt wird, kann das schon die erste Klippe sein. Bei unse-

ren Projekten umgehen wir sie durch den Ausschluss einer gesamtschuldnerischen Haftung. Das zweite große Risiko sind die Kosten und damit verbunden auch die Finanzierung. Hier greifen wir auf die Dienstleistungen aus dem W&W-Konzern zurück.

Haftungsrisiken umgehen

4. Bei Baugruppen steht in der Regel Kostenersparnis im Vordergrund. Woraus ergibt sich das Kostenrisiko?

Ein möglichst günstiger Preis ist natürlich immer das Ziel. Hier gibt es allerdings keinen Festpreis. Den gibt es nur beim Bauträger – aber zu anderen, marktabhängigen Konditionen. Bei Baugemeinschaften besteht in der Regel keine Kostensicherheit. Jeder Bauherr trägt das Kostenrisiko für sein Vorhaben selbst. Risiken zu minimieren ist unser Part als Projektsteuerer.

Kostenrisiken minimieren

5. Welche Fehler machen Baugemeinschaften als Laien?

Wenn solche Projekte scheitern, dann vor allem an der Unerfahrenheit der Beteiligten – bei Bauherren mit dem Impetus: „Das schaffen wir alles selber, die Kosten für den Projektsteuerer sparen wir uns...“ Architekten wiederum unterschätzen hin und wieder den Aufwand des Prozederes. Um hier helfen zu können, haben wir unseren Bauträgerbereich um die Projektsteuerung erweitert.

Auf Dienstleistungen zurückgreifen



„Gemeinschaft wird wieder gelebt“

Hippe Villen, Hotelanlagen, Restaurants hat das Architekturbüro GRAFT weltweit gebaut, aber auch Solarkioske in Afrika, Wohnungen für die Opfer von Naturkatastrophen in New Orleans und inzwischen auch Wohnungen und Apartments in Berlin. Im Interview spricht Thomas Willemeit, Mitbegründer des Büros, über Herausforderungen und Trends beim Bauen und Wohnen sowie die Ansprüche einer neuen Generation von Bewohnern.



Thomas Willemeit
Mitbegründer des Architekturbüros GRAFT mit Sitz in Los Angeles sowie Filialen in Berlin und Peking und heute 150 Mitarbeitern.
Die Graft-Architekten planten bisher rund 100 Projekte weltweit u.a. in Las Vegas, Seoul, Moskau, Berlin. Auf der Architekturbiennale in Venedig 2018 gestalteten sie den deutschen Pavillon.
Foto: Pablo Castagnola

Das sagt der international
erfahrene Architekt:

»Wir machen unseren
Job nicht, um einfach tolle
Gebäude hinzustellen.«

»Vielmehr interessiert uns,
was diese Gebäude am Ende
gesellschaftlich bedeuten.«

Woraus erklärt sich die Spannweite Ihrer Projekte?

Im Grunde läuft alles unter der großen Überschrift, dass Architektur nicht das letzte Ergebnis unseres Tuns ist, sondern vielmehr Werkzeug in gesellschaftlichen Prozessen. Wir machen unseren Job nicht, um einfach tolle Gebäude hinzustellen. Vielmehr interessiert uns, was diese Gebäude am Ende gesellschaftlich bedeuten und bewirken. Und auf der Ebene treffen sich dann sehr aufwändige, ambitionierte Bauten und auch Interventionen wie der Solarkiosk: ein Objekt, was konkreten Wandel vor Ort in ländlichen Gegenden in Afrika initiiert – weil es die Rahmenbedingungen verändert.

Interessanterweise hat Ihr Architekturbüro in Namibia eine Strategie entwickelt, die mehr Menschen zu eigenen vier Wänden verhelfen soll. Das dürfte auch in unseren Breiten vielen bekannt vorkommen. Wo setzen Sie dort an?

Es geht darum, das Bauen in Namibia grundsätzlich erschwinglicher zu machen. Das Referenzgeschehen war für uns in dem Fall die Arbeit des National Housing Enterprise, eine Art Wohnungsbaugesellschaft, die immer nach dem gleichen Schema Land erschließt mit Straßen, Wasser und Strom und dann Wohnraum zur Verfügung stellt: immer die gleichen Einzelhäuser, die immer auf einem gleichgroßen

300-Quadratmeter-Grundstück stehen. Das alles geschieht viel zu langsam. Weil es eine eingefahrene und viel zu limitierte Methode ist. Unsere Idee ist unter anderem ein Kernhaus, in dem die technische Ausstattung konzentriert ist. Ein Haus, das sich ohne großen technischen Aufwand modular erweitern lässt – wenn die Bewohner wieder das Geld dafür haben. Dass diese Strategie planerisch und auch von der präzisen Kostenschätzung her funktioniert, haben wir an drei Grundstücken überprüft.

Über das Namibia-Projekt haben Sie auch auf einem Fachsymposium Wohnungsbau in Berlin berichtet. Was war der Impuls, sich einzubringen?

Wenn es in politischen Entscheidungsprozessen darum geht, Kosten zu sparen, schneller zu werden, greifen wir hier in Deutschland zum Beispiel zu modularen Containerbauten. Das ist grundsätzlich ein falsches Denken am Start, diese Vorstellung: Man baut schnell etwas hin und später denken wir mal richtig darüber nach. Solche temporären Lösungen sind meist langlebig, aber nicht nachhaltig. Wir sollten uns vielmehr darauf konzentrieren, die teuren Bestandteile des Bauens, das heißt die technische Infrastruktur, noch intelligenter modular vorzufertigen, und im Herzstück des Hauses zu konzentrieren. Und wir sollten auf der anderen Seite auch die Investitionsbereitschaft der Bevölkerung für ihre eigene Lebensplanung unterstützen und dafür erschwingliche kommunale Grundstücke zur Verfügung stellen. Das heißt Initiativen und Entwicklungsstrategien eine Chance geben, die nicht kommerziell sind.

Beides illustriert aus meiner Sicht sehr gut unser Projekt in Namibia zu alternativen Baumethoden mit der KfW als Initiator und Förderer. Warum sollte das nicht auch hier möglich sein?

Was sind für Sie heutzutage Ansprüche, die ein Haus oder eine Wohnung für die Bewohner unbedingt erfüllen sollte?

Hier haben wir es mit zwei großen gesellschaftlichen Trends zu tun: Da, wo sich mehrere Menschen eine Wohnung teilen – als Familie, Community oder WG zusammenleben, vermischen sich die verschiedenen Lebensbereiche stark. Entsprechend halten wir die Küche heute nicht mehr getrennt vom Wohnzimmer und bauen beispielsweise auch keinen Flur mehr, von dem die Zimmer abgehen. Das Ganze geht in einem Gemeinschaftsraum auf, in dem jeder einen kleinen Bereich seiner Privatsphäre hat. Die Wohnung sieht typologisch folglich ganz anders aus als noch in den 60er-Jahren. Bei Singlehaushalten mit gleichermaßen Wunsch nach Community erleben wir im Wohnungsbau ein Immer-Kleiner-Werden der Privatwohnung. – Dies in Wohnkomplexen, wo in irgendeiner Form auch wieder Gemeinschaft gelebt wird. Dabei zeigt sich eine Art Renaissance des öffentlichen Raumes in Form von „Co“, das heißt Co-Living, Co-Working.

Wie viel Raum braucht der Mensch zum Wohnen, wenn die Gemeinschaftsräume immer größer und die Privaträume immer kleiner werden?

Das kann man so pauschal nicht sagen. Alter, Lebensform, Anzahl der Bewohner spielen eine Rolle. – Je mehr Menschen zusammenwohnen, desto intelligenter

»Wir sollten uns darauf konzentrieren, die teuren Bestandteile des Bauens noch intelligenter vorzufertigen.«

»Wir sollten die Investitionsbereitschaft der Bevölkerung für ihre eigene Lebensplanung unterstützen und dafür erschwingliche kommunale Grundstücke zur Verfügung stellen.«

»Es zeigt sich eine Art Renaissance des öffentlichen Raumes in Form von „Co“, das heißt Co-Living, Co-Working.«

»Je mehr Menschen zusammenwohnen, desto intelligenter können sie die Fläche gemeinsam nutzen.«

können sie die Fläche gemeinsam nutzen. Bei fünf Bewohnern, die zusammen leben, kann jeder ein kleines Schlafzimmer haben und sich alle zusammen einen großen tollen Loftbereich als Wohnraum leisten, der wesentlich mehr Qualität hat. In der Summe verbrauchen diese fünf dabei weniger Quadratmeter, als wenn jeder in einem einzelnen kleinen Apartment versucht, mit einem Miniwohnzimmer auszukommen.

Das Stichwort Micro-Apartments fällt heutzutage ziemlich oft im Zusammenhang mit bezahlbarem Wohnen. Ist es das, was Sie bezogen auf Singlehaushalte meinen?

Auch da muss man differenzieren: Werden die Wohnungen immer kleiner, weil man zu einem sehr hohen Quadratmeterpreis vermieten kann? Weil man immer Mieter findet, die in einem engen Wohnungsmarkt finanziell gezwungen sind, in Kleinstwohnungen zu ziehen? Was man heute ja in Großstädten beobachten kann. Vereinfacht gesagt: Haben Leute weniger Geld, dann kriegen sie weniger Wohnraum. Das ist eine Fehl-, keine Qualitätsentwicklung.

Es gibt jedoch auch den gänzlich anderen Trend: Leute ziehen absolut freiwillig und sehr gern in ein sehr kleines Apartment, wenn das zum Beispiel eine Ausweich- oder Zweitwohnung ist. Oder wenn diese Wohnung im Gemeinschaftsbereich Qualitäten bietet – Amenities wie wir es nennen –, die eine vergleichbare nur wenige Quadratmeter größere klassische Wohnung niemals hätte.

Von welchen Annehmlichkeiten sprechen wir hier?

Das kann zum Beispiel ein kleiner Saunabereich für 30 Wohnungen sein oder ein kleines Café, in dem man in Gesellschaft vor der Arbeit noch seinen Morgenkaffee trinkt. Diese Formate werden gerade erfunden, die Wohnungsflächen dabei reduziert und aus der Ersparnis die Gemeinschaftsbereiche finanziert. Deshalb kann man auch schwer sagen, wo das Wohnflächenminimum liegt ist. Weil man gleichzeitig immer auch die Frage nach der Qualität des Wohnens stellen muss. Und die macht sich nicht unbedingt nur an den Quadratmetern der eigenen vier Wände fest.

„Grafting“ kommt aus der Botanik, steht für Veredeln oder Aufpfropfen und versteht sich als das Verbinden von vermeintlich Unvereinbarem zu etwas Neuem – erfährt man bei der Namensrecherche zu Graft-Architekten. Es ist Ihre Methode zu entwerfen und zu bauen? Wie passiert das praktisch?

Es zeigt sich beim Blick auf die Veränderungen unserer Wohnkultur in den letzten 30 Jahren: Inzwischen ist es – wie eingangs erwähnt – etwa vollkommen normal geworden, nicht mehr eine geschlossene Küche zu bauen. Es gibt zwar immer noch diejenigen, die sagen: Oh Küchendünste im Wohnzimmer, nein das will ich nicht. Aber auch viele, die verstanden haben, dass in der Küche immer die beste Party und gemeinsames Kochen auch eine Art von Gegenreaktion zur entpersonalisierten digitalen Kommunikation und Beliebigkeit ist. Das schlägt auf die Räume,

»Leute ziehen absolut freiwillig und sehr gern in ein sehr kleines Apartment, wenn diese Wohnung im Gemeinschaftsbereich Qualitäten bietet.«

»In der Küche ist immer die beste Party und gemeinsames Kochen auch eine Art von Gegenreaktion zur entpersonalisierten digitalen Kommunikation und Beliebigkeit.«

in denen wir uns aufhalten um. Das Gleiche kann man bei Bädern beobachten. Wir gliedern Räume nicht mehr nach Funktionen wie vielleicht in den 60ern, sondern entsprechend unserer Lebenskultur. Die Auflösung dieser Raumgrenzen wäre ein klassisches Beispiel für ein Grafting.

Wenn Sie in einer Stadt wie Berlin mit den Augen des Architekten durch die verschiedenen Wohnviertel gehen, wo halten Sie sich am liebsten auf?

Am liebsten bin ich in Vierteln, die in einem Veränderungsprozess sind. Die Debatte um Gentrifizierung ist wichtig. Aber die Angst davor, dass Dinge sich verändern, ist für Städte tödlich. Denn wenn Sie durch die Stadt laufen, werden Sie feststellen: Immer da, wo sich gerade was verändert – wo verschiedene Kulturen und Ansprüche aufeinandertreffen – das sind lebendige Stadtviertel. Etwas, wofür Berlin besonders berühmt geworden ist – für lebendige Quartiere mit gewissen Gegensätzen. Und das genieße ich am meisten in der Stadt.

Aus welchen anderen Städten weltweit nehmen Sie Anregungen für Ihre Arbeit als Architekt hierher nach Berlin mit?

Für mich sind das beispielsweise die Hofhäuser von Álvaro Siza, einem der großen portugiesischen Architekten der Moderne – Modelle, die ich mir auch anderenorts sehr gut vorstellen könnte. Wo es im Baurecht hier oder in den Gewohnheiten bei vielen Entwicklern vielleicht Vorbehalte gibt, weil man das schlicht nicht kennt. Es sind aber faszinierende Bauformen, die am Ende im Preis unschlagbar wären.

Was macht denn das Besondere dieser Hofhäuser aus?

Gebaut sind diese zweigeschossigen Häuser in dichten Strukturen – quasi Wange an Wange, was man hier Reihenhäuser nennen würde. Es sieht aber anders aus, weil jedes Haus einen kleinen Innenhof und dadurch eine viel stärker aufgelockerte Struktur hat und vor allem komplett ohne Vorgärten oder Restgrün auskommt. Man hat sein eigenes Haus, wohnt aber in einer blockartigen Gesamtstruktur, relativ eng und urban, steinern, sehr platz- und auch energiesparend, weil die Häuser Brandmauer an Brandmauer stehen. Man heizt für den Nachbarn mit, wie man auch von ihm profitiert. Und das – auch statisch relativ einfach – in Serie errichtet, als ganzes Stadtviertel, kostengünstig und bezahlbar.

Inwiefern müsste man bei dieser Art von Haus vielleicht noch einmal unterscheiden zwischen Wohnen im Eigentum und Wohnen zur Miete?

Das portugiesische Modell ist in beiden Varianten denkbar. Eben auch deshalb würde ich mir wünschen, dass man solchen Überlegungen mehr Beachtung schenkt: Zwischenformaten – zwischen freistehendem Einfamilienhaus auf der einen Seite und Geschosswohnungen auf der anderen. Als eine Alternative, die auch den Speckgürtel näher an die Zentren heranrücken lässt, ohne dass eine totale Zersiedlung stattfindet. Das ist eine wichtige Frage für die künftige Entwicklung auch der urbanen Räume.

»Immer da, wo sich gerade was verändert – wo verschiedene Kulturen und Ansprüche aufeinandertreffen – das sind lebendige Stadtviertel.«

»Die Hofhäuser von Álvaro Siza könnte ich mir auch anderenorts sehr gut vorstellen. Es sind faszinierende Bauformen, die im Preis unschlagbar wären.«

»Man sollte Zwischenformaten – zwischen freistehendem Einfamilienhaus und Geschosswohnungen – mehr Beachtung schenken.«



Wohnprojekt des Architekturbüros GRAFT in Berlin
Paragon Apartments: Umbau und Erweiterung eines
ehemaligen Krankenhauses im Bezirk Prenzlauer Berg
zu hochwertigen Mietwohnungen. Zum Wohnkomplex
gehören Klubraum, Kita, Café und Supermarkt,
2019 ausgezeichnet mit dem Award Deutscher Woh-
nungsbau, 1. Preis in der Kategorie Umbau
Fotos: Kevin Fuchs





Wohnprojekt des Architekturbüros GRAFT in Berlin
Gebäudeensemble „Wave“: 2 Wohnkomplexe mit Eigentumswohnungen zwischen 27 und 296 m² an der Spree mit Blick auf die 30 Meter hohe 3-Personen-Skulptur „Molecule Man“.
Fotos: BauwerkCapital



Solarkiosk: Veränderungen im Kleinen zum Großen auf dem afrikanischen Kontinent mithilfe des Solarkiosks in Botswana, Äthiopien, Kenia, Ruanda, Tansania, Ghana. Kleine lokale Unternehmen können ihren Kunden so verschiedenste Dienstleistungen anbieten: Handyauffladen, Internetzugang oder einfach eine Fußballweltmeisterschaft sehen.
Fotos: SOLARKIOSK

Graft-Häuser im Projekt „Make it Right“: Wohnungsbau zur Unterstützung der Hurrikan-Opfer in New Orleans mit Modellcharakter, d.h. nachhaltig und für Bewohner mit kleinem Budget.
Fotos: GRAFT



Titelbild:

Cornelia Suhan, Architektur:
post welters + partner

Texte:

Carla Fritz, freie Wirtschaftsjournalistin, Berlin

Redaktion:

Alexander Nothaft

Gestaltung und Satz:

Eins 64 Grafik-Design, www.eins64.de

Druck:

Bayleydruck, Bonn

Fotos:

Seite 18: (Fernsehturm) © Stuttgart Marketing GmbH

Seite 32: (Rostock) Sean Pavone/shutterstock.com

Seite 40: Ruhr Tourismus/Jochen Schlutius

Herausgeber:

Verband der Privaten Bausparkassen e. V.

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

info@vdpb.de · www.bausparkassen.de

Stand: März 2020

© Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Alle Angaben und Ausführungen in dieser Broschüre sind vom Herausgeber und vom Verlag sorgfältig erwogen und geprüft worden. Dennoch kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Eine Haftung des Herausgebers bzw. des Verlages für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden ist ausgeschlossen.



Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon (030) 59 00 91 500
Telefax (030) 59 00 91 501
info@vdpb.de · www.bausparkassen.de