



## **Gemeinschaften bauen. Neue Wohnformen im Bestand und Neubau**

**Fachtagung der Schader-Stiftung und der Akademie der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen am 24. Februar 2011 im Schader-Forum, Darmstadt**

*Kirsten Mensch, Schader-Stiftung*

### **Der Charme des gemeinschaftlichen Wohnens**

Wer hätte nicht gerne Platz und Möglichkeiten, um sich in seinem direkten Wohnumfeld ausleben zu können? Die einen wünschen sich einen Garten mit allerlei Beeten, die anderen eine Werkstatt. Die nächsten hätten gerne einen großen, schönen Raum, in den man die ganze Familie zum Feiern des Geburtstags einladen könnte. Auch ein Gästezimmer wäre zu diesem Anlass passend. Angenehm wären überdies eine Sauna und eine Dachterrasse zum Sonnen. Ans Praktische muss man ebenso denken wie an das Altern: Barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Wohnung stellen eine sinnvolle Vorsorge für das eigene Alter dar. Nicht nur Nachhaltigkeit für einen selbst sollte das neue Heim bieten, sondern auch für die Umwelt. Sonnenkollektoren auf dem Dach, energieeffiziente Ausstattung oder gleich ein Passivhaus: Möglichkeiten gibt es viele.

Alleine werden sich die wenigstens solch einen Lebensstil leisten können. Erst in der Gemeinschaft werden Investitionen möglich, auf die man sonst verzichten müsste. Das zeigt Birgit Diesing zu Beginn der Fachtagung auf. Dieser Bericht, zusammengestellt auf Basis der Vorträge und Diskussionen während der Tagung, wird im Folgenden den Fragen nachgehen, welche Möglichkeiten gemeinschaftliche Wohnformen bieten, und welche Rolle Architekten bei der Realisierung derartiger Projekte spielen. Statt einer chronologischen Berichterstattung folgen die Aufzeichnungen inhaltlichen Gesichtspunkten. Daher finden sich hier keine Zusammenfassungen einzelner Vorträge, sondern Erkenntnisse, die sich aus den Beiträgen aller Referenten sowie der mitdiskutierenden Tagungsteilnehmer ziehen lassen. Nur manche der Beiträge weisen eine namentliche Kennzeichnung auf. Das hier versammelte Wissen stammt von:

- Birgit Diesing, Stadtplanerin und Bewohnerin bei WohnSinn eG, Darmstadt
- Tanja Hahn, Leiterin des Sozialmanagements, LUWOG, Ludwigshafen
- Hans-Jürgen Niemann, Stadt Hamm / Vorsitzender der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetags
- Ulla Schauber, Stadtplanerin, StadtStrategen, Weimar
- Matthias Schuster, Architekt und Stadtplaner, Lehen drei, Stuttgart
- Michal Stein, Stadt- und Regionalplaner, complan, Berlin
- Sabine Süß, Schader-Stiftung

- Rolf Toyka, Akademie der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
- Martin Wilhelm, Architekt, bb22, Frankfurt am Main

### **Vorteile für die Bewohner**

Nicht nur die oben skizzierten materiellen Vorteile eines kostengünstigen und qualitätvollen Bauens bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte für ihre Bewohner, sondern auch soziale Vorteile. Eine verlässliche Nachbarschaft in einem selbstbestimmten sozialen Umfeld führt aus dem weitverbreiteten, eher anonymen, urbanen Wohnen heraus. Der von Sabine Süß angesprochene, in der Gesellschaft spürbare Mentalitätswandel rückt Gemeinschaft wieder mehr in den Vordergrund, fordert eine Zeit des Schulterchlusses. Das lässt sich am wachsenden Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen ablesen.

### **Bauherrengruppe oder gemeinschaftliches Wohnprojekt?**

Zwei Formen des gemeinschaftlichen Bauens kristallisieren sich im Verlauf der Tagung als zu unterscheiden heraus: die Bauherrengruppe, der es vornehmlich um das gemeinschaftliche *Bauen* geht, und die Wohnprojektgruppe, die sich das gemeinschaftliche *Wohnen* als Ziel gesetzt hat. Eine Schwarz-Weiß-Unterscheidung ist hier weder möglich noch sinnvoll. Eine Gruppe, die in Form einer Bauherrengruppe auftritt, also zuerst als Gesellschaft bürgerlichen Rechts, nach Einzug als Wohnungseigentümergeinschaft, kann natürlich ein überaus gemeinschaftliches Miteinander entwickeln. Ebenso kann eine Wohnprojektgruppe, die mit großen gemeinschaftlichen Zielsetzungen angetreten ist und verbindliche Nachbarschaftsstrukturen anstrebte, später aus dem gewünschten Miteinander in ein eigenorientiertes Nebeneinander verfallen.

Trotzdem kann die grundlegende Zielsetzung unterschieden werden: Während die einen kostengünstiges Bauen anstreben, zielen die anderen auf die sozialen Vorteile einer verbindlichen Gemeinschaft. Das führt, wie Birgit Diesing aufzeigt, zu weiteren Unterschieden. Die Wohnungen in der Bauherrengruppe stellen privates Eigentum dar, bei Wohnprojekten handelt es sich hingegen oft um genossenschaftliches Eigentum oder um Wohnungen, die die Bewohner von dem gemeinsam gegründeten Verein mieten. Entsprechend fällt auf die Mitglieder der Bauherrengruppe ein höheres wirtschaftliches Risiko zurück, allerdings sind auch die Verwertungsmöglichkeiten uneingeschränkter. Unabhängig von der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer kann die eigene Wohnung veräußert werden. In Wohnprojekten behält sich die in welche Rechtsform auch immer gefasste Gruppe ein Mitspracherecht bei der Wiederbelegung einer Wohnung vor, damit die Sicherung gemeinsamer Ziele gewährleistet bleibt. Denn zumeist verbindet eine Wohnprojektgruppe mit dem gemeinsamen Leben weitergehende Ziele, die zum Beispiel sozial, ökologisch oder kulturell orientiert sein können. Die Existenz bzw. Lage und Ausstattung eines Gemeinschaftsraums zeigt an, wie wichtig der Gruppe das gemeinschaftliche Leben ist. Reine Bauherrengruppen, so beschreibt es Matthias Schuster, verzichten oft aus Kostengründen auf einen Gemeinschaftsraum und verlegen Begegnungen in Freibereiche oder überdachte Zonen des erbauten Gebäudes.

Die Zuordnung einzelner gemeinschaftlich erbauter bzw. bewohnter Gebäude wird sich auf der Skala von einem rein auf kostengünstiges Bauen ausgelegten Bauherrenmodell bis hin zu stark der Gemeinschaft verpflichteten Wohngruppen wohl selten an den Polen finden, sondern

mehr zur Mitte orientieren. Je nach Ausrichtung treffen die Vorteile von gemeinschaftlichen Wohnformen, die deren Charme auch für Externe ausmachen, mehr oder weniger zu.

### **Vorteile für andere**

Bürgerschaftliches Engagement, so Birgit Diesing, gibt es in den meisten Wohnprojekten „kostenlos dazu.“ Kein Wunder: Wer es schafft, mit einer Gruppe die Realisierung eines gemeinschaftsstiftenden Projekts zu bewirken, beweist Engagement, Gemeinsinn und Initiative. In gemeinschaftlichen Wohnprojekten findet sich eine kritische Masse an Menschen, die willig und fähig für bürgerschaftliches Engagement sind. Zudem verfügen sie über einen praktischen Vorteil: die Infrastruktur. Die vorhandenen Gemeinschaftsräume eignen sich auch für Treffen ehrenamtlich engagierter Bewohner des Quartiers. Manche Wohnprojekte setzen sich überdies konkrete soziale Ziele: die Erstellung von altersgerechten Wohnungen, die Integration von geförderten Sozialwohnungen in das Projekt oder auch die Errichtung einer Demenz-Wohngruppe.

Vorteile, die die Kommune daraus ziehen kann, liegen auf der Hand: Wachsendes bürgerschaftliches Engagement entlastet kommunale und staatliche Hilfesysteme. Insbesondere bei neuen Stadtteilen treten Wohnprojekte als hilfreiche Mitgestalter von lebendigen und integrierenden Quartiersstrukturen auf. Auch das oben bereits genannte qualitätsvolle Bauen entpuppt sich als Vorteil für das Gemeinwesen. Neubauprojekte von Gruppen liefern oft höherwertige und nachhaltigere Gebäude als die üblichen Investorenvorhaben, so etwa hybride Gebäudestrukturen, die nicht nur verschiedene Wohntypen, sondern auch Mischungen aus Wohnen, Kultur und Gewerbe anbieten.

Genau dies, erklärt Matthias Schuster in seinem Vortrag, war der Grund, warum die Stadt Tübingen bei der Entwicklung von Konversionsflächen explizit auf Baugemeinschaften setzte. Eine lebendige Stadt war das auserkorene Ziel: kleinteilig, durchmischt, mit vielfältiger Erscheinung. So etwas, betont Matthias Schuster, geht nicht mit Bauträgern, die Standards folgen. Letztlich dienten die Baugemeinschaften als Werkzeuge, um die Ziele der Stadtentwicklung umzusetzen. Jeder Baugruppe wurde dabei auferlegt, Wohnen und Arbeiten zu vernetzen. Im Erdgeschoss war jeweils eine Gewerbefläche mit Leben zu füllen. Eindrucksvoll präsentiert Matthias Schuster, was dabei herauskam: Ein Quartier, erbaut und belebt von 150 Gruppen, das eine kleinteilige und lebendige Struktur aufweist. Ein Quartier, mit dem sich die Bewohner identifizieren, das soziale Stabilität, Werthaltigkeit und hohe Lebensqualität aufweist.

Die Stadt Frankfurt nutzt, wie Martin Wilhelm berichtet, gleichfalls solche Effekte. Der aufgrund der ungünstigen Lage schlechte Ruf eines Neubaugebiets wurde erfolgreich durch das Wirken von Baugemeinschaften verbessert. Da die Bauherrengruppen dabei eher auf qualitätsvolles, statt nur kostengünstiges Bauen gesetzt haben, ließen sich anschließend auch weitere Bauherren auf das Gebiet ein.

Auch Architekten, um deren Belange sich die Fachtagung dreht, können Vorteile aus Bau- und Wohngruppen ziehen. Es entwickelt sich hier nicht nur ein Markt mit steigender Nachfrage, sondern es handelt sich auch um ein spannendes Aufgabenfeld, in dem viel Kreativität erwünscht ist und das zu Produkten führt, die keineswegs „von der Stange“ sind.

## Was kommt auf den Architekten zu?

Gleich vorab sei gesagt: Der Architekt muss nicht alles alleine tun! Denn eine Fülle von Aufgaben und Schwierigkeiten können beim Planen und Bauen mit einer Gruppe auf einen zukommen. Neben Architekten, die sich auf dem Feld des gemeinschaftlichen Bauens bewegen, gibt es bereits zahlreiche Wohnprojektbegleiter und Moderatoren, die viele Aufgaben übernehmen. Auch Fachberater verschiedener Disziplinen leisten Unterstützung.

Einen wesentlichen Unterschied zur herkömmlichen Architektentätigkeit benennt Ulla Schaubert: „Der Architekt plant und baut nicht *für* die Menschen, sondern *mit* den Menschen.“ Zudem handelt es sich dabei um *viele* Menschen. Unweigerlich wird der Architekt in die Gruppendynamik hineingezogen. Oft beginnt die Planung bereits, wenn noch nicht alle Gruppenmitglieder gefunden sind. Steht etwa ein Grundstück zur Verfügung, das aufgrund der Größe und der Kosten mit fünfzig Wohnparteien zu belegen ist, die Gruppe aber bislang nur dreißig zusammenbringt, wird parallel zur Planung nach neuen Interessenten gesucht. Für den Architekten bedeutet dies zweierlei: Zum einen muss er Planungen vorlegen für Wohnungen, deren Bewohner und somit die zu erfüllenden Bedürfnisse noch nicht feststehen. Die Planungen werden unweigerlich nachbearbeitet werden müssen. Zum anderen wird vieles, was im Planungsprozess schon längst diskutiert war und als entschieden galt, neu aufgerollt werden, wenn neue Mitglieder der Baugruppe mitsprechen wollen. Es kann auch umgekehrt sein: Die Gruppe ist vollständig, verfügt aber nicht über ein Grundstück, bzw. das in Aussicht gestellte Grundstück, für das bereits erste Planungen erfolgten, wurde anderweitig vergeben. Der Zeithorizont verschiebt sich auf unbestimmte Zeit.

Grundsätzlich ist daher beim Arbeiten mit Gruppen, insbesondere bei großen Gruppen, mit besonderen zeitlichen Abläufen zu rechnen. Entscheidungsfindungen dauern länger, werden unter Umständen von neuen Mitgliedern in Frage gestellt oder müssen zumindest erneut erörtert werden. Dies koppelt sich mit besonderen Ansprüchen der Gruppe, die etwa auf kostengünstiges Bauen, auf barrierefreie Gestaltung, auf besondere energetische oder ökologische Ausstattung und ähnliches besteht. Oft wird auch eine bunte Mischung an Wohnungen gefordert, die von Sozialwohnungen bis zu frei finanzierten Wohnungen mit gehobenen Ausstattungen reichen können. Das Beispiel WohnSinn von Birgit Diesing zeigt, wie individuell Wohnungen innerhalb eines Gebäudes geplant und gebaut werden können. Der höhere Arbeitsaufwand für den Architekten liegt auf der Hand. Zu den Ansprüchen der Gruppe kommt hinzu, dass sich in ihr zumeist Persönlichkeiten finden, die zahlreiche Fähigkeiten, Kenntnisse und Fertigkeiten mitbringen – und den Wunsch mitzuentcheiden. Ulla Schaubert berichtet von einem Beispiel, in dem in einer Projektgruppe unter anderem eine Architektin in Rente und ein Professor für Bauwesen saßen. Ob das für den planenden Architekten eher Fluch oder Segen ist – oder von beidem ein bisschen –, wird sich erst im Laufe der Zusammenarbeit herausstellen.

Unabhängig vom Umgang mit der planenden Gruppe, kommt dem Architekten eine entscheidende Rolle zu, nämlich das Gemeinschaftliche zu ermöglichen. Denn erst die architektonische Lösung schafft den Rahmen für die Gemeinschaft. Der Architekt muss die Balance finden zwischen öffentlich, gemeinschaftlich und privat.

### **Tipps zum Umgang mit Wohnprojektgruppen**

Ulla Schauber zeigt nicht nur den Mehraufwand für Architekten auf, die sich auf das Planen und Bauen mit Gruppen einlassen, sondern liefert grundlegende Tipps, wie mit den neuen Aufgaben umzugehen ist. Auch die anderen Referenten trugen Vorschläge bei:

- Wichtig ist es, den richtigen Zeitpunkt für den Beginn der Planung zu finden. Das muss in Abhängigkeit von der Gruppenzusammensetzung und der Verfügbarkeit eines Grundstücks geschehen.
- Nicht nur Entscheidungen, sondern auch Diskussionen sollten protokolliert werden. Auf diese Protokolle kann man verweisen, wenn neue Mitglieder zur Gruppe hinzustoßen und längst Entschiedenes neu aufrollen wollen.
- Die passenden Moderationsverfahren für Gruppen sollten Anwendung finden. Je nach Größe der Gruppe ist hier auf Großgruppen- oder Kleingruppenverfahren zurückzugreifen.
- Der Architekt sollte auf klare Entscheidungsmodi drängen. Die Gruppe muss Regeln festsetzen, nach denen Entscheidungen getroffen werden.
- Der Architekt sollte transparent machen, was ein Mehr an Individualität, ökologischer Ausstattung, barrierefreier Anpassung oder ähnlichem für die Kosten bedeutet und damit klare Grenzen definieren.
- Auch die Kosten seiner eigenen Arbeit sollte er von Anfang an klären. Die übliche Abrechnung von Architektenleistungen auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) deckt den notwendigen Mehraufwand bei der Begleitung von Gruppenprozessen nicht ab. Folglich ist zu besprechen, welche Leistungen noch unter die HOAI fallen und welche als Mehrleistung gelten, somit zusätzlich abgerechnet werden. Zudem sollte der Architekt sich nicht dazu verleiten lassen, einen Großteil der ersten Planungen als Akquise anzusehen und gar nicht zu berechnen. Stattdessen raten alle an der Tagung beteiligten Architekten dazu, von vornherein auf diese Kosten hinzuweisen und sie auch begleichen zu lassen. Die erste Zahlung, so Martin Wilhelm, ist immer die schwierigste. Danach wissen alle Beteiligten, dass der vom Architekten eingesetzte Zeitaufwand mit den in Rechnung gestellten Kosten korreliert.

### **Qualifizierungsbedarf der Architekten**

Schon bei den begrüßenden Worten hatte Rolf Toyka einer Befürchtung eine Absage erteilt: Die Architekten müssen nun nicht noch Psychologie studieren, um mit den gruppendynamischen Effekten umgehen zu können. Das ist nicht nötig. Doch gefragt sind – ohnehin, wie Rolf Toyka betont – sogenannte „soft skills“. Kommunikationsfähigkeiten sind für einen Architekten bereits im Austausch mit einzelnen Bauherren wichtig. Beim Umgang mit heterogenen Gruppen steigt ihre Bedeutung. Dann sind nicht nur grundlegende kommunikative Fähigkeiten gefragt, sondern auch Knowhow zu partizipativen und integrativen Planungsprozessen. Methoden wie Planungswerkstätten, Zukunftswerkstätten, Planungscafés sollten bekannt sein.

Auch Erfahrungen im Konfliktmanagement sind vorteilhaft. Natürlich lassen sich solche Kompetenzen von dritter Seite einbeziehen. Wohnprojektbegleiter kennen derlei Moderationsmethoden. Für den Architekten ist es in diesem Falle ausreichend, wenn er sich auf einen partizipativen Planungsprozess einzulassen vermag.

Andere Kenntnisse muss hingegen der Architekt selbst mitbringen. Will die Gruppe kostengünstig bauen, so sollte der Architekt Qualifikationen in diesem Feld mitbringen. Ebenso gilt das bei dem Wunsch nach ökologischer Bauweise. Unabdingbar – so die explizite Meinung von Michael Stein – ist die Fähigkeit zur Planung von barrierefreien Gebäuden. Wenn der größte Teil des Bestands an Wohnimmobilien, so Michael Stein, nicht alters- oder behindertengerecht ist, dann muss man Neubauprojekte unbedingt barrierefrei bauen. Die Fähigkeit zur Planung barrierefreier Gebäude gehört laut Michael Stein zum „kleinen Handwerk des Architekten“. Er müsste es also können. Auch Rolf Toyka bestätigt, dass Barrierefreiheit einen Teil der Ausbildung der Architekten ausmacht, allerdings nicht, wie er zugesteht, in der nötigen Tiefe. Deshalb bietet die Akademie der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen Fortbildungen an. Zudem verweist Rolf Toyka auf den Masterstudiengang an der Fachhochschule Frankfurt am Main zu barrierefreien Systemen.

Sinnvoll für den Architekten ist darüber hinaus eine Qualifizierung oder zumindest Beratung in juristischen Belangen. In der vertraglichen Vereinbarung zwischen Gruppe und Architekt sollte juristischer Sachverstand stecken.

Beim Planen mit Gruppen ist nicht nur Kommunikation und Bereitschaft zu einem echten Dialog gefragt, sondern auch eine andere Darstellungsweise der Planungen. Bereits bei der Begrüßung mahnt Rolf Toyka die Architekten, mehr mit Bildern zu arbeiten. Da die wenigsten Laien in der Lage sind, Pläne zu lesen, sollte man auf Bilder, besser noch auf Modelle zurückgreifen, die eine klare Vorstellung des geplanten Gebäudes ermöglichen. Hilfreich sind auch Exkursionen zu bereits realisierten Wohnprojekten. Dort lassen sich konkrete Fragen etwa zur Größe und Ausstattung eines Gemeinschaftsraums weitaus eher beleuchten als bei einem Gespräch, währenddessen sich die Beteiligten staunend über einen Plan beugen. Der Architekt oder aber der für die Gruppe zuständige Wohnprojektbegleiter sollte folglich Kenntnisse über realisierte Wohnprojekte in der Nähe aufbieten können.

Zwei Dinge sind überdies nötig, bei denen zu bezweifeln ist, ob man sie durch Qualifikationskurse erwerben kann: zum einen Geduld, zum anderen das Harmonisieren mit der Gruppe. Die Chemie muss stimmen, betont Ulla Schauber. Ohne gegenseitiges Vertrauen zwischen Architekt und Gruppe wird ein Projekt schwerlich gelingen.

## **Der Architekt und die Gruppe**

Wer eignet sich für eine Wohnprojektgruppe? Wen wird der Architekt dort anfinden? Eigentlich, so die Antwort von Birgit Diesing, ist jeder geeignet, der gerne mit anderen gemeinsam leben möchte. Besondere Anforderungen an die Interessierten werden nicht gestellt. Aber natürlich ist Kompromissfähigkeit gefragt. Man darf nicht zu viele Ansprüche an die Nachbarn stellen, man muss überdies auch Beschlüsse akzeptieren, die einem nicht liegen. Schon allein wegen der notwendigen Kompromissfähigkeit werden es „Profilneurotiker“, die eine Gruppe

zerstören könnten, nicht bis zum Einzug schaffen. Sie verlassen die Gruppe bereits zuvor. Insbesondere große Hausgemeinschaften zeigen zudem, dass nicht der Anspruch inniger Freundschaft zwischen allen Bewohnern herrscht. Man muss nicht alle lieb haben, scherzt Birgit Diesing. Zudem gibt es in Wohnprojekten dieselben Konflikte, die es im Geschosswohnungsbau oder bei gemeinsam genutzter Infrastruktur auch woanders gibt. Vermutlich wichtiger als woanders ist es indes, die Konflikte zu lösen. Mittel Nummer eins stellt hierbei das Reden dar. Kommunikation in der Gruppe, im Zweifelsfall mit Hilfe einer Supervision, kann viele Konflikte klären.

Bei Bauherrengruppen, die sich später zu einer Wohnungseigentümergeinschaft zusammenschließen, finden sich häufig homogene Zusammensetzungen. Zumindest in der finanziellen Ausstattung, meistens auch im Bildungsgrad und in lebensweltlichen Ansichten ähneln sich die Gruppenmitglieder. In mehr auf Gemeinschaft ausgerichteten Wohnprojekten ist die Zusammensetzung oftmals heterogener. Hier treffen Menschen mit unterschiedlicher Einkommenssituation, unterschiedlicher Bildungslaufbahn, teilweise auch Menschen mit und ohne Behinderung, Menschen verschiedener Generationen aufeinander.

Bei Projekten, bei denen man sich nicht schon während der Planung finanziell verpflichtet, kann es vorkommen, dass nicht jene, die die Planungen mitbestimmt haben, nachher auch einziehen. Tanja Hahn berichtet von dem vom Wohnungsunternehmen LUWOGÉ errichteten mit Gemeinschaftsprojekten ausgestatteten Haus NOAH. Dort zogen von über zweihundert an der Planung beteiligten Interessierten am Schluss nur drei Parteien als Mieter ein.

### **Wie kommt der Architekt an eine Gruppe?**

Hat eine Kommune Interesse, Flächen mit Hilfe von Bauherrengruppen entwickeln zu lassen, veranstaltet sie oft Bauherrenbörsen. Dort finden sich die Interessenten, die Haus oder Wohnung für sich erstellen lassen wollen. Architekten können bei diesen Börsen ihre Konzepte anbieten.

Gibt es keine kommunal organisierte Kontaktmöglichkeit, sind andere Strukturen gefragt. Das „Forum Gemeinschaftliches Wohnen“ unterhält in vielen Bundesländern Kontaktstellen, die als erste Anlauforte für Interessierte, aber auch für anbietende Architekten dienen. Auch der Wohnbund bietet Beratungen an. Oft werden regionale Wohnprojekttage veranstaltet, auf denen sich Initiativgruppen vorstellen. In vielen Städten tagen regelmäßig sogenannte „runde Tische“, bei denen sich die Wohnprojektinteressierten mit Beratern treffen, um Austausch und Informationen zu erhalten. Teilweise mündeten Volkshochschulkurse zum entsprechenden Thema in ein später realisiertes Wohnprojekt. Überall hier kann ein Architekt sich einbringen. Oder aber er macht es so, wie Matthias Schuster vorschlägt: Er geht zuerst einmal als Interessent dorthin – und outet sich dann.

Ebenso möglich ist, dass die Initiative vom Architekten ausgeht, er also selbst seine Gruppe zusammensucht. Gerade für junge Architekten, so Matthias Schuster, sind Baugemeinschaften ideale Plattformen für ein Erstlingswerk, an das man mit viel Zeit und Engagement herangehen kann.

Vor einem jedoch warnt Birgit Diesing ausdrücklich: Sie würde nicht in das selbst geplante und realisierte Wohnprojekt einziehen. Denn viel Mühe steht den Bewohnern und dem Archi-

tekten auch nach dem Einzug bevor. Dann geht es um Mängelbearbeitung, Anpassungswünsche, enttäuschte Hoffnungen und dergleichen: eine harte Zeit für einen Architekten, der Tür an Tür mit den klagenden Kunden wohnt.

### **Die Kostenseite**

Die Frankfurter Erfahrungen von Martin Wilhelm zeigen, dass es den dortigen Baugruppen nicht so sehr darum geht, kostengünstig zu bauen, also den Standard hinunterzuschrauben, sondern mehr um qualitätsvolles Bauen. Das, was die Baugruppe durch den Verzicht auf einen Bauträger einspart, gibt sie für die Erstellung besonderer Qualitäten aus.

Unabhängig davon, ob es der Gruppe um das Einsparen von Kosten oder um besondere Qualitäten geht, an einem ist sicherlich allen gelegen: an der Überschaubarkeit der Kosten für Planen und Bauen. Martin Wilhelm betont in diesem Zusammenhang, dass Projektentwicklungs- und Projektbetreuungskosten in die Baukostenschätzung von vornherein aufgenommen werden müssen. Letztlich, so stellt er klar, handelt es sich bei der Kostensicherheitsdiskussion immer um eine Abwägung zwischen Risiko und Serviceanspruch. Wer einen Festpreis haben möchte, muss mit einem Bauträger bauen. Dann bekommt er überdies einen garantierten Einzugstermin, was, falls ein langer Winter den Bau verzögert, immerhin in die Bereitstellung einer Ersatzwohnung mündet. Dafür jedoch muss der Bauherr 25% Marge des Bauträgers begleichen. Wer es günstiger und folglich riskanter haben möchte, dem bleibt nichts anderes übrig, als sich auf die Kostenschätzung des Architekten zu verlassen.

Eher ablehnend argumentierten die Referenten der Tagung zum Thema Eigenleistung. Viele Baugemeinschaften wollen durch Eigenleistungen die Kosten drücken. Martin Wilhelm etwa warnt vor der Erschöpfung, in die die Verpflichtung zur Eigenleistung die späteren Bewohner treiben kann. Er sieht die eigentliche für das Projekt unersetzbare Eigenleistung der Gruppe darin, Planung und Bau verantwortlich voranzubringen. Auch Ulla Schauber weist auf Schwierigkeiten hin: etwa beim Timing. Wenn die zu erbringenden Eigenleistungen nicht rechtzeitig erfolgen, müssen unter Umständen die erst danach möglichen Handwerkerarbeiten verschoben werden. Das kann Vertragsstrafen zur Folge haben und überdies den gesamten Bauprozess in Verzug bringen.

## **Konkrete Planung und Umsetzung**

Für gemeinschaftliches Wohnen sind zwei Verhältnisse entscheidend, führt Michael Stein aus: zum einen, das Verhältnis zwischen Nähe und Distanz, zum anderen das Verhältnis zwischen Verbindlichkeit und Freiwilligkeit. Beide Verhältnisse werden geprägt durch die Bewohner. Doch immer haben diese Verhältnisse auch etwas zu tun mit der Hülle, in der man sich aufhält.

### **Gemeinschaftsraum**

Insbesondere, so Michael Stein, stellt der Gemeinschaftsraum ein konstitutives Element eines Wohnprojekts dar. Den Gemeinschaftsraum versteht er als „Front Office“ für das Gemeinsame. Es darf sich daher nicht um einen „Restraum“ handeln, der bei der Planung der Wohnungen und anderen Einrichtungen übrig geblieben ist. Letztlich, führt Michael Stein aus, muss für den Gemeinschaftsraum, so man es denn ernst meint mit dem gemeinschaftlichen

Wohnen, der beste vorhandene Raum gewählt werden: hell, warm, luftig, gut ausgestattet, zugänglich für alle, an den Verkehrswegen gelegen. Darüber hinaus nennt Michael Stein einige Standards für Gemeinschaftsräume:

- so groß, dass wenigstens  $\frac{2}{3}$  der Projektbeteiligten hineinpassen oder, wie Ulla Schauber hinzufügt, 3 bis 5% der Gesamtfläche
- mit Sanitärräumen und Küche ausgestattet
- verfügt über Strom und Heizung
- ist an die Klingelanlage angeschlossen
- Babyphones funktionieren in ihm
- wird regelmäßig gesäubert

Der letzte Punkt verdeutlicht, dass es nicht nur um die baulichen Gegebenheiten und die Erstausstattung geht, sondern auch um die Nutzung. Die eigentliche Herausforderung, so Michael Stein, steckt im Managen des Gemeinschaftsraums - und im Füllen mit Leben. Gerade in der Zeit unmittelbar nach dem Einzug tun sich viele Projekte schwer mit gemeinschaftlichen Aktivitäten. Die Beteiligten sind erschöpft von gemeinschaftlicher Planung, Vorbereitung und Umzug, ziehen sich erst einmal zurück. Doch gut organisierte Projekte kriegen die Wiederbelebung der Gemeinschaft hin und nutzen dann den Raum ausgiebig.

Etwas anders gestaltet sich das in der für ältere Personen ausgestatteten Gemeinschaft im Haus NOAH, wie Tanja Hahn berichtet. Dort nutzen die Senioren die Gemeinschaftsräume nur dann, wenn ein Angebot in ihnen stattfindet. Selbstorganisierte Aktivitäten der Bewohner ohne unterstützende Gemeinwesenarbeit finden in dieser Gruppe nicht statt. Etwas optimistischer sieht das Hans-Jürgen Niemann von der Stadt Hamm. Auch dort wurden für Mieter Gemeinschaftsräume bereitgestellt. Zwar wurde der Gemeinschaftsraum mit einem „Animator“ anfänglich beworben, aber nach dieser Anfangsphase, so berichtet Hans-Jürgen Niemann, läuft die Nutzung von allein.

Nachzudenken wird auch über die Rückbaumöglichkeit von Gemeinschaftsräumen sein, insbesondere wenn man Gemeinschaftswohnprojekte in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren möchte. Kann man die Gemeinschaftsfläche problemlos in eine vermietbare Wohnung zurückverwandeln, lässt sich ein Wohnungsunternehmen vermutlich leichter auf das „Abenteuer“ gemeinschaftliches Wohnen ein. In Bestandsobjekten bieten sich für solcherart rückwandelbare Gemeinschaftsflächen die ohnehin schwer vermietbaren Erdgeschosswohnungen an.

### **Barrierefreiheit**

Dass der Gemeinschaftsraum barrierefrei ausgestattet sein soll, versteht sich von selbst. Denn letztlich gilt dies für alle Neubauten und möglichst weitgehend auch für Umbauten im Bestand. Barrierefreiheit, fordert Michael Stein, darf keine Sonderausstattung sein. Zudem darf man sie nicht auf die Zugänglichkeit von Wohnungen und Stockwerken und auf reine Mobilitätshilfen eingrenzen. Michael Stein verfolgt die weitergehenden Vorstellungen des „Universal Design“: Es geht nicht nur darum, behinderten Menschen das Leben zu erleichtern, sondern allen Menschen eine risikoarme, effiziente, gefährdungsfreie Inanspruchnahme des

öffentlichen und privaten Raums zu ermöglichen. Das muss nicht bedeuten, dass man in privaten Bädern von vornherein Griffe und Halter einbaut. Stattdessen reicht es, die Vorkehrungen für einen späteren Einbau zu schaffen: etwa durch das Anbringen einer Holzplatte hinter einer Trockenbauwand, damit man dort bei Bedarf einen Griff montieren kann. Das hört sich simpel an, erfordert aber eine vorausschauende Perspektive, die Michael Stein bei manchem unerfahrenen Architekten vermisst.

Wille und Fähigkeit zum barrierefreien Bauen reichen zur Umsetzung nicht unbedingt aus. Tanja Hahn berichtet von Mietern, die nach Einschätzung anderer dringend eine barrierefreie Ausgestaltung ihres Bades gebrauchen könnten, diese aber vehement ablehnen. Viele Menschen empfinden sichtbare Halter, vielleicht sogar bereits eine bodengleiche Dusche als stigmatisierend. Wichtig ist deshalb, keine „Mitleidsarchitektur“ anzubieten, sondern auch vom ästhetischen Anspruch her ein universelles, für alle ansprechendes Design zu verwirklichen.

Auch die Wohnungsbestände müssen sich den heutigen Bedürfnissen anpassen. Michael Stein fordert die öffentliche Hand auf, sich dieses Themas anzunehmen. Fiskalisch, fördernd und stadtplanerisch müssen die Weichen in Richtung barrierefreier Umbau gestellt werden. Hier ist sowohl bei der öffentlichen Hand als auch bei den Wohnungsunternehmen ein Umdenken notwendig. Die Wohnungsunternehmen sind eben nicht mehr Monopolist eines knappen Guts, sondern Anbieter von Beständen, die nicht *up to date* sind. Allerdings, so gesteht Michael Stein zu, ist die bauliche Umsetzung dieser Forderung teilweise äußerst schwer. Während Bestände der Kaiserzeit ausreichend Platz bieten, um barrierefreien Umbau zu ermöglichen, sieht das bei späteren, insbesondere bei den Bauten nach dem zweiten Weltkrieg anders aus. Dort kann nur mit massiven Eingriffen in die Bausubstanz Barrierefreiheit möglich werden.

### **Freiraum**

Auch für die Freiflächen gilt der Anspruch der Barrierefreiheit. Ein weiterer Punkt wird hier relevant: Licht. Wenn die Sicherheitsbedürfnisse der Menschen in der Dämmerung oder bei Nacht nicht erfüllt sind, werden die Freiflächen nicht genutzt. Eine entsprechende Beleuchtung hilft ab.

Zudem gilt für den Freiraum dasselbe wie für den Gemeinschaftsraum im Inneren des Hauses. Die tatsächliche Nutzung und damit dessen Dienst für die Bildung und Erhaltung der Gemeinschaft hängen von den Aktivitäten der Bewohner ab. Die häufig bei der Planung bestehende „Grüneuphorie“ legt sich manchmal recht schnell, wenn die Gartenarbeit ansteht. Auch der Aufenthalt im Garten ohne Harke und Heckenschere kann einem verleidet werden, wenn unterschiedliche Aktivitäten zeitgleich vonstattengehen. Ist die Fläche groß genug, sollte man schon bei der Planung berücksichtigen, dass der Platz zum Sonnen und Lesen sich nicht unmittelbar neben dem Fußballtor oder der Matschkiste für die Kinder befindet.

### **Die Zeit ist reif für gemeinschaftliches Wohnen**

Jeder ist seines Glückes Schmied: Mit diesem Sinnspruch und der damit einhergehenden Ansicht, die gesellschaftliche Teilhabe hängt von der eigenen Leistung ab, sind wir aufgewachsen, wie Michael Stein erinnert. Doch immer öfter ist zu merken, dass dies nicht stimmt. Die Teilhabefähigkeit eines alten Menschen hängt nicht nur von dessen Leistung ab, sondern auch

davon, ob er allein lebt, ob ein Aufzug die Distanz zwischen Erdgeschoss und seiner Wohnungstür überwindet, ob es ganz viele andere Alte gibt, die sich Ressourcen wie Renten, Pflegepersonal, andere Dienstleister und barrierefreie Wohnungen bzw. Infrastrukturen mit ihm teilen müssen.

Hans-Jürgen Niemann zeigt die Veränderungsprozesse auf, die die heutige Zeit prägen. Der demographische Wandel bringt Rückgang und Alterung der Bevölkerung mit sich. Abgesehen von einigen prosperierenden Regionen werden wir insgesamt weniger Menschen bei zugleich drastisch steigender Anzahl von Rentnern, auch Hochbetagten und Pflegebedürftigen vorfinden. Entsprechend drastische Auswirkungen auf die sozialen Sicherungssysteme, sowohl finanziell als auch personell, sind vorhersehbar. Doch nicht nur die finanzielle Lage volkswirtschaftlicher Systeme zeigt eine zunehmende Anspannung, sondern auch die individuelle wirtschaftliche Lage. Unterschiedliche, zumeist nicht mehr durchgängige Erwerbsbiografien führen zu kleinen Renten. Auch die sich verändernden Familienstrukturen wirken sich aus. In vielen Regionen der Bundesrepublik, so Hans-Jürgen Niemann, ist die Zahl der Alleinerziehenden höher als die Zahl der klassischen Familien bestehend aus Vater, Mutter und Kind. Nicht nur die Trennung der Eltern, sondern auch die Mobilität erwachsener Kinder tun ihren Teil dazu, dass familiäre Unterstützungsstrukturen nicht mehr so belastbar sind wie früher.

Der Handlungsdruck ist groß und wirkt – oder sollte das tun – auf Wohnungswirtschaft und Kommunen.

### ***Folgen für die Wohnungswirtschaft***

In Folge der oben skizzierten Bevölkerungsentwicklung sind für die Wohnungswirtschaft die Zeiten der quantitativen Zuwachsraten im Wohnungsbau vorbei – abgesehen von den wenigen Wachstumsregionen der Bundesrepublik. Die Aufgabe der Wohnungswirtschaft richtet sich nun auf das Erreichen qualitativer Standards. Hans-Jürgen Niemann zeigt auf, dass die klassische Form einer Mietwohnung alter Prägung nicht mehr ausreichen wird. Das Anforderungsprofil ändert sich: die Wohnungen, aber auch das Wohnumfeld müssen altersgerecht werden. Der Grundsatz „ambulant vor stationär“ trifft auch die Wohnungswirtschaft. Sie muss ihren alt werdenden Mietern die Möglichkeit bieten, trotz körperlicher oder geistiger Einbußen im gewohnten Umfeld zu verbleiben. Letztlich müsste die Wohnungswirtschaft daran ein starkes Eigeninteresse hegen, denn auch sie trifft der demographische Wandel in Form einer abnehmenden Anzahl von Mietern. Die Mieter, die man hat, sollte man möglichst lange an sich binden.

Umbau im Bestand ist somit gefragt. Das schlägt sich auch bei der Ausbildung der Architekten nieder, wie Rolf Toyka versichert. Mehr als die Hälfte der Entwurfsarbeiten an den Universitäten beziehen sich mittlerweile auf den Bestand. Auch hier gibt es große gestalterische Potentiale. Und es stellt sich als interessanter Markt für die Architekten dar, wie Matthias Schuster befindet. Allerdings ist er skeptisch, ob sich Bestandsobjekte für Baugruppen eignen. Eine Baugruppe müsste gleich zu Anfang das Gebäude erwerben. Dann geht es bei der ersten schwierigen Zahlung nicht um beispielsweise 2.000 €, sondern gleich um 30.000 €. Falls es Strukturen gibt, die die Anschubfinanzierung leisten, wie es in München der Fall ist, kann Matthias Schuster sich das vorstellen. Ulla Schauber hingegen bricht die Lanze für Bestandsobjekte gerade für Gruppen. Manchmal ist der Kauf eines alten Gebäudes der bessere, weil

schnellere Ansatz. Das erspart langes Planen für wechselnde Grundstücke und damit immer wieder neu zerschlagene Hoffnungen, weil die Gruppe beim Grundstückskauf doch nicht zum Zuge kam. Ulla Schauber nennt das Beispiel Leipzig, wo Gründerzeitgebäude an Bauherrengemeinschaften verkauft werden. Die Stadt bringt Interessierte sowohl zu den Gebäuden als auch zueinander. In der Anfangsphase werden Baugruppen durch Moderatoren und Bauexperten begleitet. Außerdem bieten sich manche alten Gebäude, die sonst keiner haben möchte, für Wohnprojekte geradezu an. Ulla Schauber nennt hier Fabriken, Schlösser oder verlassene Kliniken.

Eine weitere Maßnahme liegt in der Nutzung von Selbsthilfepotentialen. Wenn die Mieter sich untereinander kennen, so Hans-Jürgen Niemann, sind kleinere Dienste wie Hilfe im Krankheitsfall, Einkaufshilfe und dergleichen gegeben. Das Angebot von Gemeinschaftsräumen in Mietwohnungsanlagen könnte schnell zu einem informellen Unterstützungsnetzwerk führen. Für die Wohnungswirtschaft wäre diese kleine Maßnahme, von der sich Hans-Jürgen Niemann eine große Wirkung verspricht, gut und einfach finanzierbar.

Die LUWOG in Ludwigshafen hat genau dies getan. Sie baute in einer Großsiedlung der 1970er Jahre ein Hochhaus barrierefrei und serviceorientiert um mit der Zielsetzung, es für Mieter aller Altersstufen attraktiv zu machen. Dabei realisierte sie auch zwei gemeinschaftliche Wohngruppen: eine für Menschen 50+ und eine für Menschen, deren Altersspanne sich zwischen 70 und 90 Jahren bewegt. Für die Wohngruppen gibt es jeweils Gemeinschaftsräume. Darüber hinaus bietet das Haus NOAH Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss, die sich für die Bewohnerschaft des gesamten Hauses und des umliegenden Quartiers öffnen. Der Erfolg, so Tanja Hahn, lässt sich in der Vermietung aller Wohnungen, der Zufriedenheit der Mieterschaft, der intensiven Nutzung der angebotenen Gemeinschaftseinrichtungen sowie in der Ausstrahlung auf das gesamte Quartier ablesen. Tanja Hahn spricht von einem neuen Geist, der in die gesamte Hochhaussiedlung eingezogen ist.

Eine Frage aus dem Teilnehmerkreis lenkt den Blick weg von den großen Wohnungsunternehmen hin zu privaten Wohnungseigentümern: „Angesichts der Tatsache, dass rund 80% der Wohnungen in Deutschland in der Hand von Privaten sind, teils als Selbstnutzer, teils als Kleinvermieter, stellt sich die Frage, wie diese für ein Engagement zum gemeinschaftlichen Wohnen gewonnen werden können.“ Martin Wilhelm kann die Bedeutung von privaten Wohnungs- und Grundstückseigentümern bestätigen. Ein Frankfurter Grundstückseigentümer wollte auf dem ihm ebenfalls gehörenden Nachbargrundstück etwas Gutes entstehen lassen und überlässt es einer Wohnprojektgruppe. Bleibt die Frage, wie man an derart verantwortungsbewusst denkende Grundstückseigner herankommt und diese für die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens begeistert.

### ***Folgen für die Kommunen***

Auch die Kommunen haben ein starkes Interesse daran, dass „ihre“ Senioren möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben und nicht in ein Pflegeheim umsiedeln. Hans-Jürgen Niemann berichtet für Nordrhein-Westfalen von finanziellen Unterstützungsleistungen der Pflegeversicherung für kommunale Wohnberatungsstellen. Da agieren zwei Organisationen mit derselben Zielsetzung, nämlich die Kosten einer teuren Heimunterbringung zu vermeiden,

die die Pflegeversicherung in jedem Falle, die Kommune bei nicht ausreichendem Einkommen bzw. Vermögen des zu Pflegenden aufzubringen haben.

Doch schon bevor die Entscheidung Pflegeheim ja oder nein ansteht, kann und sollte die Kommune tätig werden. Mit Unterstützungsstrukturen und Anlaufstellen für Interessierte an gemeinschaftlichen Wohnformen lässt sich ein Markt schaffen, der den Aufbau von sozialen Netzwerken weit vor Eintritt einer möglichen Pflegebedürftigkeit ermöglicht. Vielleicht finanziert die Pflegeversicherung nicht nur kommunale Wohnberatungsstellen, sondern auch eine Beratungseinrichtung für gemeinschaftliche Wohnformen?

Für Neubauprojekte fordern die Referenten der Tagung von Kommunen einen „geschützten Markt“. Hierbei geht es nicht darum, Sonderpreise für Baugemeinschaften zu erwirken. Es können und sollen durchaus reguläre Preise verlangt werden. Zu verhindern ist aber ein Bieterwettkampf. Daher soll der „geschützte Markt“ Festpreise und Optionsphasen anbieten, die den Baugemeinschaften die notwendige Zeit für die Entscheidungsfindung lassen. Darüber hinaus ist für einen Erfolg in größerem Maßstab der klare politische Wille für Baugemeinschaften der Stadt vonnöten. Das wird sich in höherer Planungssicherheit für die Baugruppen, aber auch in Wissenstransfers zwischen Kommune und Gruppen äußern.

Einen „geschützten Markt“ kann die Kommune jedoch nur anbieten, wenn ihr die Liegenschaften gehören und sie somit als Verkäuferin auftritt. Wenn das nicht der Fall ist, wie etwa bei vielen Konversionsgebieten, die dem Bund zufallen, kann die Kommune nur noch mit ihrem Planungsrecht eingreifen – oder mit dem Mittel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die jedoch hohe wirtschaftliche Risiken für die Kommune beinhaltet.

## **Gemeinschaften bauen**

Zwei Arten, den Titel der Veranstaltung zu lesen, gibt es. Entweder geht es um Gemeinschaften, die sich zusammenschließen, um zu bauen. Oder aber es geht darum, dass Architekten das Wissen und die Erfahrungen haben, wie man Gemeinschaften baut. Auf beides zielt die Tagung ab. Als Architekt Gemeinschaften zu bauen oder als Gruppe, ein gemeinsames Bauwerk voranzutreiben, stellt immer eine komplexe Aufgabe dar – eine Aufgabe, an der man auch scheitern kann. Es soll nicht verschwiegen bleiben, dass Matthias Schuster davon ausgeht, dass sein Portfolio mindestens genauso viele gescheiterte Projekte von Baugemeinschaften enthält wie geglückte. Ebenso wenig soll das strukturelle Problem verhohlen werden, von dem Rolf Toyka spricht: In der Architektenschaft überwiegen kleine und Kleinstbüros. Wie sollen sie solch komplexe Aufgaben angehen können? Die Antwort liegt auf der Hand: durch Gemeinschaften. Zuerst einmal könnten die Architekten Gemeinschaften aus Wohnprojekten begleiten, Fachberatern und sich selbst „bauen“, um mit diesem Team die komplexen Aufgaben des Bauens von gemeinschaftlichen Wohnprojekten anzugehen.