



Schader Stiftung

Fragen und Antworten
zum gemeinschaftlichen Wohnen
**Gemeinschaften bauen. Architektur für
Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen**

Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen:

Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen

Herausgeber:
Schader-Stiftung

Bearbeitung der Fragen und Antworten:
Monika Berghäuser

Schader-Stiftung
Goethestraße 2
64285 Darmstadt
Tel.: 06151 / 1759-0
kontakt@schader-stiftung.de
www.schader-stiftung.de

Darmstadt 2013

Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen

Warum Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen?

Demographischer Wandel und Alterung der Gesellschaft verlangen nach innovativen Wohnmodellen. Engagierte Bürger kombinieren individuelles und zugleich gruppenorientiertes Wohnen mit wechselseitigen Unterstützungsstrukturen – es entstehen gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Das Potential dieser Wohnform erzeugt eine deutliche Nachfrage. Weitaus mehr Vorhaben könnten realisiert werden. Das gelingt, wenn Wohngruppen über eine passende Finanzierung und ein geeignetes Grundstück oder Bestandsobjekt verfügen.

Für Kreditinstitute, Wohnungsunternehmen, Kommunen und Architekturbüros eröffnet sich ein lohnendes Betätigungsfeld. Doch die Zusammenarbeit mit den Wohngruppen ist oft von Schwierigkeiten begleitet – oder scheitert, bevor sie wirklich begonnen hat:

- Es ist zu wenig bekannt, wodurch sich gemeinschaftliches Wohnen von anderen Wohnformen unterscheidet und welche Möglichkeiten es bietet.
- Manchen Initiativen gelingt es nur unzureichend, ihre Ziele und die Besonderheiten gemeinschaftlichen Wohnens zu kommunizieren. Doch sie müssen als Verhandlungsgrundlage ein tragfähiges und verbindliches Wohnkonzept vorlegen.
- Leistungen, die selbstorganisierte Wohngruppen benötigen, offerieren Wohnungswirtschaft und Kreditwesen – noch – nicht standardmäßig.
- Denk- und Arbeitsweisen aller Beteiligten unterscheiden sich erheblich. Auf der einen Seite agieren hochmotivierte „Wohnprojektler“, die sich auf unbekanntem Terrain bewegen, konfrontiert mit Fragen der Finanzierung, des Wohnungswesens, des Planens und Bauens. Sie treffen auf ökonomisch und professionell Handelnde, denen interne Abläufe und Strukturen sowie die Zielsetzungen selbstorganisierter Wohnprojektgruppen oftmals nicht vertraut sind.

Interessanterweise funktionieren Dialog und Kooperation, wenn Kreditberater, Wohnungsunternehmer, kommunale Planer und Architekten schon auf Erfahrungen mit der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnvorhaben zugreifen können: Ein Indiz, wie sehr das Wissen über die jeweils andere Seite grundlegend dazu beiträgt, Missverständnisse zu vermeiden und einen erfolgversprechenden Arbeitsmodus zu finden.

Die Fragen und Antworten sollen informieren, vermitteln und „Übersetzungsarbeit“ in beide Richtungen leisten.

Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen

6 Zum Thema

9 Frage 1

Wie findet ein Architekt Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen – und wie eine Wohnprojektgruppe?

- > Veranstaltungen zum Thema „Gemeinschaftlich Wohnen“
- > Einrichtungen und Institutionen, die informieren und beraten
- > Weitere Kontaktwege
- > Und wie finden Wohnprojektinteressierte den „richtigen“ Architekten?
- > Architekten als Mitbewohner

14 Frage 2

Welche besonderen Anforderungen stellt die Arbeit mit Wohnprojektgruppen an Architekten?

- > Zusammenarbeit mit einer selbstorganisierten Wohnprojektgruppe
- > Aufgabenspektrum des Architekten
- > Wechsel bei den Mitgliedern der Wohnprojektgruppe
- > Hoher Stellenwert sozialer Kompetenz
- > Anwendung partizipativer Planungsmethoden
- > Umgang mit Gruppendynamik und Konflikten
- > Integrativer Planungsprozess mit weiteren Beteiligten
- > Der Faktor Zeit
- > Ansprüche der Gruppe an Gestaltung und Ausstattung

22 Frage 3

Wer unterstützt Architekt und Wohnprojektgruppe im gemeinsamen Planungsprozess?

- > Begleitung im Planungs- und Bauprozess
- > Unterstützung durch Wohnprojekt-Beratungsstellen
- > Moderation im Angebot einer Architekten-Bürogemeinschaft

24 Frage 4

Welche Vorgehensweise hat sich bewährt, um beim Planen mit einer Gruppe Entscheidungen vorzubereiten und tragfähige Beschlüsse herbeizuführen?

- > Vorbereitung der Planungsgespräche
- > Vermittlung von planerischen Vorstellungen
- > Entscheidungsspielräume schaffen
- > Vom Planungsgespräch zur planerischen Festlegung

27 Frage 5

Wie können sich Architekt und Wohnprojektgruppe über gestalterische und ästhetische Fragen verständigen?

- > Rolle des Architekten im partizipativen Gestaltungsprozess
- > Über Architektur kommunizieren
- > Aufgabenteilung zwischen Architekt und Gruppe
- > Gestalterische Fragen klären
- > Gemeinschaftlichkeit und individuelle Gestaltungswünsche
- > Ästhetik und Bezahlbarkeit
- > Architektonisches Mittelmaß

- 33 Frage 6**
Wie begegnen Architekten den Erwartungen von Wohngruppen in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit?
- > Finanzierbarkeit und Einsparpotential gemeinschaftlicher Projekte
 - > Kostengünstiges und flexibles Bauen
 - > Reduziertes Raumprogramm
 - > Eigenleistungen
 - > Kostenschätzung und Kostensicherheit
- 38 Frage 7**
Kommen Architekten bei dieser zeitaufwendigen Tätigkeit auf ihre Kosten und erzielen eine angemessene Honorierung?
- > Honorarfrage mit der Gruppe klären
 - > Finanzierung des Architektenhonorars
 - > Abgrenzen zwischen Akquise, Vorplanung und Projektentwicklung
- 41 Frage 8**
Wie kann die Gestaltung eines Wohnprojekts Kommunikation und aktives Zusammenleben begünstigen?
- > Gemeinschaftlichkeit gestalten – im Neubau und im Bestand
 - > Der Gemeinschaftsraum
 - > Gemeinschaftsräume im Bestand von Wohnungsunternehmen
 - > Freiflächen, Wohnumfeld und Erschließung der Wohnungen
- 46 Frage 9**
Wie gehen Architekt und Wohngruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barriere-reduzierter Erschließung um?
- > Barrierefreiheit als Aufgabe im partizipativen Planungsprozess
 - > Universal Design und „Allen gerechte“ Planung
 - > Bestandsumbau und gemeinschaftliches Wohnen in allen Lebensphasen
- 50 Frage 10**
Welche Impulse setzen gemeinschaftliche Wohnprojekte für eine Weiterentwicklung der Wohntypologie?
- > Cluster-Wohnungen
 - > Großwohnungen
 - > Gruppenwohnungen
 - > Satellitenwohnungen
 - > Großhaushalt, Siedler oder Nomaden im Wohnungs-Cluster
 - > Wohnjoker
 - > Wohnen und Arbeiten
- 56 Weitere Informationen**
- > Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften
 - > Neue Wohnbedürfnisse und neue Wohnformen
 - > Anforderungen an Architekten
 - > Partizipative Planungsmethoden
 - > Qualifikation durch Fortbildung – Angebote für Architekten
 - > Architektur für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften
 - > Projektbeispiele
 - > Barrierefreie oder barriere-reduzierte Erschließung
- 61 Projektbeispiele**

Zum Thema

Schader-Stiftung und die Akademie der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen veranstalteten am 24. Februar 2011 im Schader-Forum in Darmstadt die Fachtagung „Gemeinschaften bauen“. Architekten, Stadtplaner und weitere Interessierte konnten sich über „Neue Wohnformen im Bestand und Neubau“ informieren und austauschen. Neben dem Schwerpunktthema, den selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekten, wurden zwei weitere gruppenorientierte Bau- und Wohnmodelle vorgestellt: gemeinschaftsorientierte Wohnangebote, die Wohnungsunternehmen in ihrem Bestand realisieren und das Bauen in Baugemeinschaften.¹

Aufgrund des großen Interesses fand am 09. Februar 2012 die Nachfolgetagung „Gemeinschaften bauen II. Veränderte Gesellschaft – neue Wohnformen“ mit neuen Referenten und Themen statt. Neben Schader-Stiftung und Akademie der AKH trat der Wohnbund e.V. als Mitveranstalter auf.²

Beide Male richtete sich an alle Teilnehmer das Angebot, anonym Fragen und Vorbehalte zu gemeinschaftlichen Wohnmodellen zu notieren. In der abschließenden Arena nahmen Referenten und Plenum zu den angefragten Punkten Stellung. Aus Zeitgründen war es leider nicht möglich, jede Frage und jeden Einwand zu besprechen. Um einerseits die Ergebnisse der Tagung zu dokumentieren und andererseits noch offene Fragen nicht unberücksichtigt zu lassen, entstand dieses Angebot auf der Webseite der Schader-Stiftung. Die Bearbeitung der „ungestellten“ Fragen stützt sich auf die Empfehlungen und Erfahrungsberichte der Fachvorträge sowie ihre Erörterung im Plenum, ergänzt durch weitere Recherchen.

Die Fragen und Antworten sollen die gewonnenen Informationen für beide Seiten – für Architekten mit Interesse am Tätigkeitsfeld „Gemeinschaften bauen“ wie auch für Wohngruppen, die bauen oder umbauen wollen – zugänglich machen. Vom Erfahrungsschatz wohnprojekterfahrener Planer und gemeinschaftlich Wohnender, die den Entstehungsprozess ihres Projekts intensiv mitgetragen haben, können neue Vorhaben profitieren. Das ist die Intention dieses Webangebots.

Die Fragen und Antworten eignen sich für die fortlaufende Lektüre ebenso wie zur punktuellen Informationssuche. Wo inhaltliche Berührungspunkte zwischen einzelnen Fragethemen bestehen, sind Querverweise in den Text eingefügt:

→ Frage (1 ... 10): Wie / Welche ...?

Wer die angesprochenen Inhalte vertiefen möchte, findet unter der abschließenden Rubrik „Weitere Informationen“ ebenso wie in den Fußnoten zahlreiche Hinweise auf Links und ergänzende Literatur.

Für alle, die vorab grundlegende Informationen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugemeinschaften suchen, bieten sich zum ersten Einstieg die Fragen und Antworten im Themenbereich „Gemeinschaftliches Wohnen“.³ Auch die Tagungsteilnehmer hatten Informationsbedarf zum gemeinschaftlichen Wohnen: Funktionieren solidarische Wohnmodelle in der Praxis? Stimmt das Bild vom typischen „Wohnprojektler“: Mittelschicht, Bildungsbürger, finan-

¹ Das Programm der Fachtagung „Gemeinschaften bauen“, die Vorträge und der Bericht über die Ergebnisse der Veranstaltung: www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1233.php

² Informationen zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen II“, Möglichkeit zum Download der Vortragsfolien und des Berichts über die Veranstaltung: www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1257.php

³ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1240.php

ziell abgesichert? Wie gehen Bewohner mit Konflikten um? Wie hoch sind Zeitaufwand und Anforderungen vor und nach dem Einzug ins Projekt?

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen

Weitere Themen, die im Entstehungsprozess gemeinschaftlicher Wohnprojekte eine wichtige Rolle spielen – „Finanzierung und Fördermöglichkeiten“ und „Kooperation mit Wohnungsunternehmen“ – waren bereits Gegenstand der Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben: Potentiale gemeinschaftlicher Wohnformen“, die am 13. und 14. Oktober 2010 von der Schader-Stiftung und zahlreichen weiteren Kooperationspartnern im Schader-Forum durchgeführt wurde.⁴ Auch die Ergebnisse dieser Veranstaltung liegen in Form von Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen⁵ vor:

→ Thema: Finanzierung und Fördermöglichkeiten

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren

Wo es Verbindungslinien zu diesen beiden Themenbereichen gibt, wird in „Gemeinschaften bauen“ auf deren Webseite querverwiesen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte eröffnen Architektinnen⁶ und Architekten ein interessantes und zukunftsorientiertes Aufgabengebiet. Es geht darum, Lösungen für neue Wohnbedürfnisse in einer sich demographisch verändernden und alternden Gesellschaft jenseits des uniformen Geschosswohnungsbaus zu entwickeln. Wenn familiäre Unterstützungsstrukturen sich zunehmend auflösen und die Zahl Alleinlebender wächst, steigt der Bedarf an durchdachten Wohnformen mit solidarischer Ausrichtung für alle Generationen.

Oft handelt es sich um Neubauvorhaben. Doch die Bauaufgaben verlagern sich zunehmend auf den Umbau im Bestand. Dabei eröffnet sich ein breites Spektrum: von der Umgestaltung eines Geschosswohnungsbaus aus den 30er-Jahren im Auftrag eines Wohnungsunternehmens bis hin zur Umnutzung von Objekten, die zuvor völlig anderen als Wohnzwecken dienten.

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen

Frage 2: Warum gewinnt gemeinschaftliches Wohnen in Bestandsobjekten an Bedeutung?

Ein Fokus der beiden Fachtagungen zum „Gemeinschaften bauen“ lag auf der Frage, ob und wie es die architektonische Arbeit beeinflusst, wenn gemeinschaftliche und gruppenorientierte Vorhaben Gegenstand des Planungs- und Bauprozesses sind. Ebenso wie gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen auch Vorhaben von Baugemeinschaften in einem partizipativen Planungsprozess. Deshalb lassen sich Erfahrungen aus der Zusammenarbeit von Wohnprojektgruppe und Architekt auch auf die Arbeitsbeziehung zwischen Bauherrnengruppe und Architekt übertragen.

Zweiter Schwerpunkt neben dem Planen und Bauen mit Beteiligung der zukünftigen Bewohner sind Fragen zu Gestaltung und Ausstattung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Unter welchen Voraussetzungen Architektur Gemeinschaftlichkeit fördern kann, war Thema der Fachtagungen, ebenso barrierefreies, flexibles und kostengünstiges Bauen. Groß war das Interesse der Teilnehmer an Projekten mit einer weiterentwickelten Wohnungstypologie.

Wie Architekten mit Erfahrung in der Planung von Wohnprojekten immer wieder betonten, spielen zwei weitere Themen in der Praxis eine wichtige Rolle:

⁴ Informationen zum Programm und den Beiträgen der Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben“ sowie den Partnern, die das Vorhaben fachlich begleiteten: www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1213.php

⁵ Themenbereiche: Finanzierung und Fördermöglichkeiten / Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1240.php

⁶ Im Folgenden wird zur besseren Lesbarkeit auf die zusätzliche weibliche Schreibweise verzichtet. Die Architektin, die Bewohnerin, die Moderatorin oder die Wohnprojektbegleiterin sei bei jedem erwähnten Architekten, Bewohner, Moderator oder Wohnprojektbegleiter mitgedacht.

- Wie erhalten Architekten ein angemessenes Honorar für diese anspruchsvolle Arbeit?
→ Frage 7
- Können Architekten auf fachspezifische Unterstützung zugreifen? Schon an dieser Stelle soll die Antwort vorweggenommen werden: Ja, denn von der kostenneutralen Beratung über Moderation und Vermittlung zwischen Planer und Gruppe bis hin zur kompletten Projektentwicklung steht eine breitgefächerte Angebotspalette zur Verfügung, um Architekten – und auch Wohnprojektgruppen – zu entlasten.
→ Frage 3

Die Schader-Stiftung wünscht eine anregende und informative Lektüre.

Frage 1:

Wie findet ein Architekt Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen – und wie eine Wohnprojektgruppe?

- > Veranstaltungen zum Thema „Gemeinschaftlich Wohnen“
- > Einrichtungen und Institutionen, die informieren und beraten
- > Weitere Kontaktwege
- > Und wie finden Wohnprojektinteressierte den „richtigen“ Architekten?
- > Architekten als Mitbewohner

Für Architekten, die neu in den Markt des gemeinschaftlichen Bauens oder Umbauens einsteigen wollen, stellt sich die Frage nach fundierten Informationsquellen zu innovativen gemeinschaftsorientierten Wohnformen. Mit welcher Aufgabenstellung wird man es zu tun haben? Ist es vorstellbar, ein Projekt in Zusammenarbeit mit einer Wohngruppe partizipativ zu planen? Falls ja, wo und wie lässt sich am besten Kontakt zu potentiellen Auftraggebern – Wohnprojektinitiativen auf Architektensuche – aufnehmen?

Gemeinschaftliche Wohngruppen handeln ihrem Selbstverständnis nach selbstorganisiert. Am Anfang steht ein kleiner Kreis von Interessenten auf der Suche nach weiteren Teilnehmern.

- Thema: Gemeinschaftliches Wohnen
- Frage 1: Gemeinschaftliches Wohnen – was ist darunter zu verstehen?

Diese Initiativgruppen nutzen, neben den bekannten Verbreitungswegen wie Öffentlichkeitsarbeit und Zeitungsannoncen, wohnprojektspezifische Kanäle. Die sind zu variantenreich, um in einem einfachen Schema zusammengefasst zu werden. Vielleicht kommt auch darin zum Ausdruck, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte keine Dutzendware, sondern singuläre Vorhaben mit gruppenspezifischem Konzept sind, die dementsprechend Bedarf an einer individuellen Planung haben.

Architekten sollten sich in die Rolle ihrer zukünftigen Auftraggeber versetzen und deren Optionen auf der Suche nach weiteren Gruppenmitgliedern wahrnehmen. Bei diesen Gelegenheiten können Architekten Kontakte herstellen – auch wenn sie nicht so verfahren, wie ein baugruppenerfahrener Architekt mit einem Augenzwinkern vorschlägt: Als Interessent dorthin gehen – und sich dann „outen“.

Veranstaltungen zum Thema „Gemeinschaftlich Wohnen“

Eine wichtige Plattform für neu entstehende Wohnprojekte sind öffentliche Veranstaltungen und Treffen, die über das Modell des gemeinschaftlichen Wohnens informieren und auf denen sich Wohninitiativen präsentieren, um weitere Vorhaben anzustoßen:

- „Wohnprojekttag“ auf kommunaler Ebene
Kommunen und lokale Netzwerke organisieren im regelmäßigen Turnus Veranstaltungen, auf denen Vorträge und Gesprächsrunden meist mit einer „Gemeinschaftlich Wohnen-Messe“ kombiniert sind. Dort stellen noch nicht vollzählige Wohngruppen ihre Konzeptidee vor, um weitere Interessenten für ihr Vorhaben anzusprechen. Besucher halten ihrerseits Ausschau nach einem geeigneten Projekt oder nach Partnern zum Aufbau einer neuen Gruppe. Architekten können hier ebenso wie Projektentwickler, beratende Institutionen und auch Wohnungsunternehmen auf sich aufmerksam machen und sich ins Gespräch bringen.

- „Wohnprojektstage“ auf Ebene einiger Bundesländer
Sie entsprechen in ihrer Konzeption den lokalen Veranstaltungen und schließen wie diese eine Ausstellungsmöglichkeit für Projektinitiativen ein. So findet in Nordrhein-Westfalen jährlich der „Wohnprojekte-Tag NRW“⁷ statt. Vergleichbare Angebote, zum Teil im mehrjährigen Abstand, bestehen in Schleswig-Holstein, Niedersachsen und den Stadtstaaten.
- „Runde Tische“ oder Netzwerktreffen auf kommunaler oder regionaler Ebene
Diese Zusammenkünfte werden von Arbeitskreisen zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens in ihrer Stadt oder in der Region durchgeführt, finden meist im regelmäßigen Turnus statt und sind Anlaufpunkt für Wohnprojektinteressenten und neu entstehende Gruppen. Da die Veranstalter dieser Termine – Vereine, Beratungsstellen, informelle Netzwerke, ggf. Stadtentwicklungsgesellschaften und kommunale Ämter – von Ort zu Ort so verschieden sind, ist es manchmal nicht ganz einfach, sie ausfindig zu machen. Wer in einem bereits bestehenden Wohnprojekt lebt, kennt sich in den örtlichen Strukturen meist gut aus oder arbeitet dort eventuell sogar mit. Auch Wohnungs- und Stadtplanungsämter können mitunter Auskunft geben. Zu lokalen und regionalen Informations- und Anlaufstellen in den Bundesländern verschafft das bundesweite Wohnprojekte-Portal einen Überblick.⁸
- Volkshochschulkurse und Angebote der Erwachsenenbildung
Wiederholt sind aus Kursangeboten zu Themen wie innovative Wohnformen, Wohnen im Alter oder Wohnen in generationenverbindender Form Wohnprojektinitiativen entstanden. Architekten könnten sich im Rahmen eines solchen Kurses vorstellen oder als Referent auftreten und gemeinsam mit den Teilnehmern ein beispielhaftes Konzept für die architektonische Umsetzung ihrer Wohnideen erarbeiten.

Einrichtungen und Institutionen, die informieren und beraten

Lokal, regional und auf Bundesebene sind beratende Strukturen angesiedelt, die über Themen des gemeinschaftlichen Wohnens Auskunft geben – und auch für Fragen interessierter Architekten grundsätzlich offen stehen. Diese Anlaufstellen firmieren teilweise unter Bezeichnungen wie „generationenübergreifende“ Wohnformen oder „(Neues) Wohnen im Alter“. Aufgabenbereich und Organisationstruktur können sehr unterschiedlich angelegt sein.

Bundesweit „netzwerken“, informieren und beraten zu allen Fragen selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnens:

- Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. – FGW e.V.
Bundesvereinigung mit regionalen Kontaktstellen
Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen⁹ hält einen breit angelegten Informationspool bereit. In einer Projektbörse stellen Initiativen geplante und entstehende Projekte vor. Mitglieder oder Mitgliedsvereine des Forums Gemeinschaftliches Wohnen fungieren in den Bundesländern als Bindeglieder zu regionalen Projektgruppen.¹⁰ Hier finden Architekten Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen und zu neuen Wohngruppen.
- Stiftung trias
Informationsmaterialien zu wichtigen Aspekten des gemeinschaftlichen Wohnens gibt

⁷ Informationen zum nächsten Wohnprojekte-Tag NRW <http://www.wbb-nrw.de/> (> Wohnprojekte-Tag)

⁸ www.wohnprojekte-portal.de (> Informationen > Bundesländer)

⁹ Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. www.fgw-ev.de

¹⁰ Verzeichnis der Regionalstellen www.fgw-ev.de (> Kontakt)

die Stiftung trias heraus.¹¹ Im Wohnprojekte-Portal der Stiftung kann gezielt nach Vorhaben gesucht werden, die vor oder in der Gründungsphase stehen. Im BeraterInnen-Netzwerk des Wohnprojekte-Portals gibt die Rubrik „Architektur/Planung“ einen Überblick zu Architekten und Planern, die bereits über Erfahrung mit der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten verfügen.¹²

- Wohnbund e.V.
Auf Bundesebene setzt sich der Wohnbund für die Entwicklung und Realisierung zeitgemäßer Wohnformen ein. Mitglieder des Wohnbunds, die in der Projektentwicklung engagiert sind, beraten regional und lokal.¹³

Immer mehr Kommunen und Landkreise sind Träger beratender und unterstützender Angebote für Interessenten am Thema gemeinschaftliches Wohnen oder fördern sie. Informationen über diese Koordinierungs- und Beratungsstellen sind in manchen Kommunen nicht leicht aufzufinden. Es kommt vor, dass die einschlägigen Webseiten in den Tiefen kommunaler Internetplattformen „versteckt“ sind. Oder die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes oder der Bauverwaltung haben von einer bürgerschaftlichen Initiative für neue Wohnformen oder dem selbstorganisierten Runden Tisch noch nie etwas gehört. Doch das muss nicht so sein. Engagierte Kommunen machen in aller Regel ihren Einsatz für neue demographiefeste Wohnmodelle öffentlich und sorgen für einen leichten Zugang zu den relevanten Informationen. Hier einige Beispiele von vielen, die zeigen, wie unterschiedlich diese Stellen in ihrer Stadt oder im Landkreis verankert sind:

- In Frankfurt am Main kooperiert das Amt für Wohnungswesen mit dem „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.“, das die „Koordinations- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen“ betreut.¹⁴ Diese Kontaktstelle dient zusammen mit dem „Netzwerk Wohnen Rhein-Main“¹⁵ auch als „Türöffner“ für Fachleute, die sich an der Realisierung eines Wohnprojekts beteiligen möchten.
- Die Stadt Aachen bietet auf ihrer Webseite Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen und eine Auflistung realisierter und geplanter Wohnprojekte. Interessenten berät die „Kontaktstelle Neue Wohnformen“, die im kommunalen Fachbereich Wohnen angesiedelt ist.¹⁶
- Im Rhein-Sieg-Kreis konzentriert sich die Tätigkeit der „Koordinierungsstelle Neue Wohnformen für Seniorinnen und Senioren“ auf das Thema Wohnen im Alter, wobei Mehrgenerationenprojekte in das Beratungsspektrum einbezogen sind. Das Informationsangebot auf der Webseite des Landkreises umfasst auch eine Liste von Architekturbüros, die zur Zusammenarbeit mit Initiatoren neuer Wohnformen bereit sind.¹⁷

Andere Städte legen ihren Fokus auf die Unterstützung von baugemeinschaftlich orientierten Projekten, und teilweise kommunizieren sie ihre kommunalen Beratungsangebote ausschließlich unter der Bezeichnung „Baugemeinschaft“. Wer Informationen speziell über Wohnprojektgruppen sucht, kann sich ebenfalls an diese Anlaufstellen wenden: Gewöhnlich stehen die Baugruppen-Beratungsstellen für alle offen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt planen.¹⁸

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen
Frage 3: Worin unterscheiden sich gemeinschaftliches Wohnprojekt und Baugemeinschaft?

Oberhalb der kommunalen Ebene finden Interessierte auf Ebene der Bundesländer weitere Beratungs- und Informationsangebote. Vielfältig sind sie schon allein aufgrund der föderalen

¹¹Stiftung trias www.stiftung-trias.de

¹²www.wohnprojekte-portal.de (> BeraterInnen-Netzwerk > Architektur/Planung)

¹³Wohnbund e.V. www.wohnbund.de (> Netzwerk)

¹⁴www.frankfurt.de (> Leben in Frankfurt > Planen, Bauen, Wohnen > Wohnen > Gemeinschaftliches Wohnen)

¹⁵www.wohnprojekte-rhein-main.de

¹⁶www.aachen.de (> Stadt · Bürger > Wohnen > Neue Wohnformen)

¹⁷www.rhein-sieg-kreis.de (> Bürgerservice > Servicebereiche > Soziales > Senioren)

¹⁸ Bekanntes Beispiel ist das Selbstnutzer-Programm der Stadt Leipzig. Zu den angebotenen Leistungen zählt auch die Beratung bei Auswahl eines Architekten. www.selbstnutzer.de (> Leistungen für Baugruppen). In Hamburg ist die Agentur für Baugemeinschaften im Amt für Stadtentwicklung und Umwelt angesiedelt.

Struktur: Sechzehn Bundesländer, die in ihren wohnungs- und förderpolitischen Schwerpunktsetzungen jeweils eine eigene Linie fahren und die dem Thema gemeinschaftliches Wohnen teils mehr, teils weniger Aufmerksamkeit widmen.

Typisch für viele Bundesländer ist eine Art Zweiteilung: Die einschlägigen Landesministerien, zum Beispiel Sozialministerien und/oder die für Wohnraumförderung und Bau zuständigen Wirtschaftsministerien publizieren Broschüren und Webseiten, die über das gemeinschaftliche Wohnen informieren oder im Bundesland realisierte Projekte vorstellen.¹⁹ Zusätzlich fördern viele Landesregierungen eine, manchmal mehrere landesweit zuständige Beratungsstellen für neue Wohnformen im Alter.²⁰ Deren Träger sind beratend tätig, erstellen ebenfalls Informationsmaterial, organisieren Workshops, Wohnprojektstage und andere Veranstaltungen. Daneben sind die oben genannten regionalen Interessenvertretungen und Netzwerke für gemeinschaftliches Wohnen auf Ebene der Bundesländer aktiv.²¹ Wohnprojektinteressierte erhalten dort Hinweise, wie sie Fachleute für die Planung und Realisierung von Wohnprojekten finden. Alle diese Angebote können auch informationssuchende Architekten nutzen.

Weitere Kontaktwege

Teilweise kooperieren Wohninitiativen mit einem Partner aus der Wohnungswirtschaft, einem Investor oder einem sonstigen Träger, der das Vorhaben finanziert und an die Wohngruppe vermietet. Der Planungsauftrag wird an einen Architekt ergehen, der bereit ist, sich auf die Zusammenarbeit mit einer Gruppe einzulassen. Dieser Punkt kann sich als entscheidendes Auswahlkriterium herausstellen, denn für Spezialthemen wie ökologische oder energieeffiziente Bauweise werden in der Regel zusätzlich Fachingenieure beigezogen.

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren

Manche Architekten wählen für die Suche nach einer Wohninitiative eine völlig andere Strategie – sie selbst unternehmen den ersten Schritt: Entweder sie werden als Initiator eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts aktiv, was bedeutet, die Organisation der Gruppenbildung selbst in die Hand zu nehmen. Oder sie gründen ein Wohnungsbauunternehmen für gemeinschaftliche Wohnprojekte, eine besonders anspruchsvolle Variante, um in den Markt des gemeinschaftlichen Wohnens einzusteigen. Vorbilder gibt es bereits. So riefen Architekten,

¹⁹ Beispielsweise diese 2012 erschienenen Publikationen:

- Netzwerkagentur GenerationenWohnen in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Wohnen in Gemeinschaft. Von der Idee zum gemeinsamen Haus
Möglichkeit zum Download: www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=556
- Hessisches Sozialministerium, Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen. Neue Wohnprojekte für Jung und Alt
Download: verwaltung.hessen.de/irj/HSM_Internet?cid=7ae11f962508e7c8a126c7b748b9d607
- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein. Download: www.schleswig-holstein.de/IM/DE/StaedteBauenWohnung/Wohnungswesen/GenoTag/GenoTag_node.html

²⁰ Beispiele für landesweit tätige Beratungsstellen in den Bundesländern:

- Hessische Fachstelle für Wohnberatung, getragen von der AWO BV Hessen-Nord e.V.
<http://projekte.sozialnetz.de/ca/ca/bny> (Webseite im Umbau)
- Regionalbüros „Neue Wohnformen im Alter“ in NRW:
Für NRW-Westfalen Lippe bei der Wohnbund-Beratung NRW GmbH www.wbb-nrw.de
Für NRW-Rheinland beim Verein „Neues Wohnen im Alter e.V.“ www.nwia.de
- Sozialministerium Rheinland-Pfalz, Beratungsangebote für gemeinschaftliches Wohnen
<http://msagd.rlp.de/soziales/wohnen/beratungsangebote-und-ansprechpartner/beratungsangebote-gemeinschaftliches-wohnen>
- DRK Beratungsstelle LebensWohnraum für Rheinland-Pfalz
www.drk-mainz.de (> Angebote > Gesundheit > Gemeinschaftliches Wohnen)
- Beratungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen Pfalz, getragen von der Ev. Arbeitsstelle Bildung u. Gesellschaft
www.gemeinschaftliches-wohnen-pfalz.de
- Mobile Beratung für Neue Wohnformen in Rheinland-Pfalz der Landesarbeitsgemeinschaft „Mehr als Wohnen“ www.lag-gewo-rlp.de

²¹ Zum Beispiel sind das die oben erwähnten Regionalstellen des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e.V. www.fgw-ev.de (> Kontakt)

Stadtplaner und die Wohnbund Frankfurt GmbH eine neue Wohnungsbaugenossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen ins Leben.

Wer über einschlägige Erfahrungen mit Gruppenvorhaben verfügt und sich in der Wohnprojekt-Szene durch realisierte Projekte empfohlen hat, wird neue Kunden auf „konventionellem“ Weg finden: Interessenten schauen, was schon „gemacht“ wurde und wer es gemacht hat und ob die Arbeit ihren Vorstellungen entspricht.

Und wie finden Wohnprojektinteressierte den „richtigen“ Architekten?

Alle bis jetzt beschriebenen Optionen zur Kontaktaufnahme stehen beiden Seiten offen: Architekten und den am gemeinschaftlichen Wohnen Interessierten. Für Wohngruppen bietet es sich an, die Büroverzeichnisse auf den Webseiten der Architektenkammern²² zu durchforsten. Teilweise sind Architekturbüros dort nach Arbeitsschwerpunkten aufgeschlüsselt. Das erleichtert die Suche nach Büros mit Erfahrungen im Wohnungsbau und im partizipativen Planen.

Eine gute Gelegenheit, um mit anderen Bauherren ins Gespräch zu kommen und an ihren Erfahrungen zu partizipieren, ist der Tag der Architektur²³, der in jedem Jahr von den Architektenkammern der Länder veranstaltet wird. In der Liste der Besichtigungsobjekte finden sich oftmals auch gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Das BeraterInnen-Netzwerk des Wohnprojekte-Portals²⁴ verzeichnet Architekturbüros wie auch Anbieter für Projektentwicklung und -steuerung mit Erfahrung im Bereich gemeinschaftliche Wohnprojekte.²⁵

Architekten als Mitbewohner

Vielleicht entsteht die Idee, als Architekt nicht nur ein Wohnprojekt zu planen, sondern dort mit einzuziehen? Eine empfehlenswerte Option? Darüber gehen die Meinungen auseinander. Für manchen Wohnprojekterfahrenen wäre das eine Vorstellung, vor der bloß gewarnt werden kann. Denn ein Architekt als Mitbewohner ist für seine „Kunden“ immer erreichbar, wenn nach dem Einzug das Gebäude den Praxistest bestehen muss und Mängelbeseitigung angesagt ist.

Eine Architektin, die im selbst geplanten und entwickelten Wohnprojekt lebt und arbeitet, bestätigt die möglichen Komplikationen ihrer Doppelrolle: Auseinandersetzungen über die Höhe des Honorars beispielsweise können in diesem Kontext besonders schwierig sein. Die Nachteile, so ihre Erfahrung, werden jedoch durch das Zusammenleben mit anderen, für das man sich im Vorfeld gezielt entschieden hatte, aufgewogen.

Für andere Architekten ist gerade der Eigenbedarf Anlass, initiativ zu werden und weitere Mitwirkende für ein gemeinschaftliches Vorhaben oder ein Baugemeinschaftsprojekt zu suchen. Nach ihrer Erfahrung empfiehlt es sich, dann zusätzlich einen Projektsteuerer zu beauftragen, allein um Rollenkonflikte zu vermeiden.²⁶

²² Architektenkammern in Deutschland www.architektenkammern.net/start.htm

²³ www.tag-der-architektur.de

²⁴ www.wohnprojekte-portal.de/beraterinnennetzwerk.html

²⁵ Weitere Informationen zur Auswahl eines geeigneten Architekten: Ulla Schaubert und Ulrike Jurrack, Wie findet man den „richtigen“ Architekten? Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.4.2. www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool)

²⁶ Roland Stimpel, Die Gruppen-Gruppe, in: Deutsches Architektenblatt 11/11, S. 10, 14 <http://dabonline.de/2011/11/16/die-gruppen-gruppe>

Frage 2:

Welche besonderen Anforderungen stellt die Arbeit mit Wohnprojektgruppen an Architekten?

- > Zusammenarbeit mit einer selbstorganisierten Wohnprojektgruppe
- > Aufgabenspektrum des Architekten
- > Wechsel bei den Mitgliedern der Wohnprojektgruppe
- > Hoher Stellenwert sozialer Kompetenz
- > Anwendung partizipativer Planungsmethoden
- > Umgang mit Gruppendynamik und Konflikten
- > Integrativer Planungsprozess mit weiteren Beteiligten
- > Der Faktor Zeit
- > Ansprüche der Gruppe an Gestaltung und Ausstattung

„Der Architekt plant und baut nicht *für* die zukünftigen Bewohner, sondern *mit* ihnen“, bringt eine Planerin auf den Punkt, was Selbstbestimmung beim Entstehen eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts im Kern ausmacht: Die zukünftigen Bewohner sind in den Planungsprozess partizipativ eingebunden.

→ Frage 5: Wie können sich Architekt und Wohnprojektgruppe über gestalterische und ästhetische Fragen verständigen

Wie Erfahrungen zeigen, erfordert diese Arbeit ein sehr hohes Maß an Engagement und erheblichen Zeitaufwand. Um nicht in die Gefahr der Selbstaussbeutung zu geraten, müssen die Spielregeln zwischen Architekt und Wohngruppe zu einem möglichst frühen Termin geklärt werden. Die Arbeit des Architekten hat einen messbaren Wert. Zum Nulltarif ist sie von Anfang an, auch während der Projekt- und Planungsvorbereitungen, nicht zu haben.

→ Frage 7: Kommen Architekten bei dieser zeitaufwendigen Tätigkeit auf ihre Kosten und erzielen eine angemessene Honorierung?

Und doch beschreiben Architekten, bei aller Mühe, das Verfahren der Bewohnerbeteiligung als besonders lohnend. Ein gelingender Planungsprozess kann den zukünftigen Bewohnern neue Gedanken- und Lebenswelten erschließen. Dafür sollten Architekten sich Zeit nehmen. Visionen nicht vorschnell aufzugeben, raten wohnprojekterfahrene Planer. Denn im Verlauf der Zusammenarbeit entwickeln die Wohngruppen ihre Ausgangsideen erfahrungsgemäß zu umsetzbaren Lösungen weiter. Mit welchen besonderen Arbeitsbedingungen und Herausforderungen ist dabei im Einzelnen zu rechnen?

Zusammenarbeit mit einer selbstorganisierten Wohnprojektgruppe

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden auf Initiative von Menschen ins Leben gerufen, die ihr eigenes Wohnumfeld selbstbestimmt gestalten wollen. Die Fülle an Aufgaben und Problemen, die auf eine Wohnprojektgruppe zukommt, wäre nicht zu bewältigen, wenn die Beteiligten nicht mit Entschlossenheit und Energie ihr Vorhaben in Angriff nehmen und durchstehen würden. Andererseits kann der Elan der Initiatoren für Außenstehende irritierend sein. Wer sich in einer solchen Situation vor Augen führt, was diese Gruppen leisten, lange bevor sie in ihr Projekt einziehen können, dem wird es leichter fallen, Verständnis dafür aufzubringen.

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen
Frage 1: Gemeinschaftliches Wohnen – was ist darunter zu verstehen?

Gerade zu Beginn eines partizipativen Planungsprozesses sollten Architekten Wert darauf legen, dass verbindliche Absprachen für die Organisation der Zusammenarbeit aufgestellt und eingehalten werden.

Vielleicht sieht der Start so aus: Ein kleiner Kreis engagierter, von ihrem Vorhaben begeisterter Wohnprojektinteressenten kommt auf den Architekten zu und bittet um erste Gestaltungsvorschläge. Gab es zu diesem Zeitpunkt bereits gruppenintern eine Abstimmung zu elementaren Fragen des Vorhabens? Denn bevor der Planer seine Arbeit aufnimmt, sollte die Kerngruppe sich über ihre grundlegenden Vorstellungen und Wünsche verständigt haben:

- Sehen die Initiatoren sich als familienorientiertes Projekt, als Wohnvorhaben für Ältere oder soll sich die Bewohnergruppe generationenverbindend aus Älteren und Jüngeren zusammensetzen?
- Stellen sie sich einen Neubau vor? Kommt der Umbau eines Bestandsobjekts in Frage?
- Welche Vorstellungen hat die Initiativgruppe in Bezug auf Projektgröße und die Anzahl zukünftiger Mitbewohner? Eine vorgegebene Mindest- oder Maximalgröße für Wohnprojekte besteht dabei nicht. Von der umgestalteten Hofreite mit abgeschlossenen Wohnungen für einen kleinen Bewohnerkreis²⁷ bis zum „Dorf in der Stadt“ mit über 140 Wohneinheiten²⁸ reicht die Spannweite bislang realisierter Projekte.
- Wie wichtig ist eine barrierefreie oder barrierereduzierte Gestaltung?
- Soll es eine Festlegung auf innerstädtisches oder innenstadtnahes Wohnen geben? Möchte die Gruppe an der Peripherie oder in einer ländlichen Region leben?
- Welchen Stellenwert wird zum einen kostengünstiges, zum andern energieeffizientes bzw. ökologisches Bauen oder Umbauen einnehmen?
- Welche Bedeutung messen die zukünftigen Bewohner gemeinschaftsorientierten Strukturen des Zusammenlebens bei? Wünscht sich die Gruppe gemeinschaftlich genutzte Räume, Einrichtungen und Freiflächen?
- Wie sehen die Vorüberlegungen zum Raumprogramm aus? Sind individuelle Grundrisse sowie unterschiedliche Wohnungsgrößen geplant? Ist es sinnvoll, die Innenausstattung frei wählbar zu gestalten oder einigen sich die Gruppenmitglieder aus Kostengründen auf einheitliche Standards, vielleicht mit einem Minimum an Variationsmöglichkeiten?
- Sieht das Wohnkonzept Formen des Zusammenwohnens vor, die eine Weiterentwicklung der gängigen Wohnungstypologie oder neue Lösungen für die Funktionen Wohnen und Arbeiten erfordern?

Erst auf der Basis dieser möglichst präzisen Vorüberlegungen ist es aus der Sicht des Architekten sinnvoll, die Projekt- und Planungsvorbereitungen zu starten.

Für die Projektinteressierten wiederum kann die Herausforderung recht hoch sein, diese Festlegungen zu einem Zeitpunkt treffen zu müssen, an dem sie noch damit beschäftigt sind, Arbeitsmodus und Wohnkonzept zu entwickeln, also sich als Gruppe zu festigen. Deshalb sollte die Wohninitiative sich intern bereits Regeln über das Zustandekommen von Entscheidungen und die Vertretung nach außen gegeben haben, ehe sie auf einen Architekten zukommt.

Viele Gruppen nehmen professionelle Unterstützung durch Fachberater, Moderatoren oder Projektentwickler in Anspruch und arbeiten mit deren Unterstützung sehr strukturiert. Ist das nicht der Fall und vermittelt die Gruppe den Eindruck, eine solche fachliche Begleitung wäre von Vorteil, sollte der Architekt dies deutlich kommunizieren. Wie sich immer wieder bestätigt, profitieren im Endeffekt alle Beteiligten durch professionelle Anleitung von dritter Seite.

→ Frage 3: Wer unterstützt Architekt und Wohnprojektgruppe im gemeinsamen Planungsprozess?

²⁷ Wohnprojekt Sandberghof in Darmstadt
www.bda-bund.de/praemierte-architektur/preise/17/preis/sandberghof-darmstadt.html

²⁸ Schammatdorf in Trier www.schammatdorf.de

Die Art und Weise, wie eine selbstorganisierte Gruppe diese Vorarbeiten erledigt, lässt auf ihre Kooperations- und Lernbereitschaft und ihre Zuverlässigkeit schließen. Bildet sich kein gegenseitiges Vertrauensverhältnis, sollte der Architekt den Auftrag ablehnen.

Aufgabenspektrum des Architekten

Ob und in welchem Umfang ein Architekt neben der planerischen Arbeit mit der Wohngruppe weitere Aufgaben übernimmt, hängt vom Einzelfall ab. Architekturbüros, die auch Projektsteuerung anbieten, unterstützen die Gruppe bei Fragen wie etwa der Grundstücks- oder Objektsuche und der Entwicklung eines Wohn- und Finanzierungskonzepts. Büros, die sich auf die Zusammenarbeit mit Gruppen spezialisiert haben, sind teilweise noch intensiver in den gesamten Entstehungsprozess eines Wohnprojekts eingebunden. Sie moderieren und begleiten die Entwicklung umfassend, und das möglicherweise vom ersten Beginn an.

Auch wenn sich Wohngruppen zusätzliche professionelle Unterstützung durch Fachberater, Moderatoren oder Projektentwickler suchen, sind viele Varianten der Aufgabenteilung denkbar. Ein Moderator nimmt an den Arbeitstreffen mit dem Architekten teil. Ist ein Projektentwickler eingebunden, kann hingegen das Arbeitsprogramm der Gruppe aufgeteilt und ggf. parallel absolviert werden: Mit dem Architekten bespricht die Gruppe die Gestaltung und Platzierung der Wohnungsgrundrisse und Gemeinschaftsflächen. Der Projektentwickler oder Fachberater ist für Themen wie Aufbau von Selbstverwaltungsstrukturen oder die Auswahl der geeigneten Rechtsform zuständig.

- Frage 3: Wer unterstützt Architekt und Wohnprojektgruppe im gemeinsamen Planungsprozess?
- Frage 5: Wie können sich Architekt und Wohnprojektgruppe über gestalterische und ästhetische Fragen verständigen?

Wechsel bei den Mitgliedern der Wohnprojektgruppe

Gar nicht selten erhält ein Architekt den Auftrag, die Vorplanung für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu erarbeiten, der Kreis der Mitwirkenden – und damit deren Wünsche und Vorstellungen – steht aber noch nicht endgültig fest:

- Eine Wohnprojektinitiative hat ein Grundstück oder ein Bestandsobjekt in Aussicht, aber es werden noch weitere Mitwirkende gesucht. Jeder neue Interessent kann grundsätzlich über die Gestaltung seiner eigenen Wohnung und die der gemeinsam genutzten Flächen mitentscheiden. Das ist Teil des Selbstverständnisses selbstbestimmten gemeinschaftlichen Wohnens.
- Die Wohngruppe ist vollzählig, aber einzelne Beteiligte entscheiden sich gegen das Vorhaben, sei es aus privaten Gründen, sei es infolge von Konflikten mit der Restgruppe oder Unzufriedenheit mit dem mehrheitlich beschlossenen Wohnkonzept. Wer als „Ersatz“ eintritt, steigt auch in den Planungsprozess ein.

Andererseits sollten planerische Festlegungen, die Architekt und Gruppe bereits ausführlich erörtert haben, nicht bei jeder Veränderung im Teilnehmerkreis wieder auf dem Beratungstisch landen. Das kann durch eine entsprechende Vereinbarung mit den später Dazukommenden vermieden werden.

Übrigens sind Wechsel unter den Beteiligten nicht per se von Nachteil: Sie tragen zur Stabilität der Wohngruppe bei, denn nur diejenigen ziehen schließlich in das Wohnprojekt ein, die sich mit den Vorstellungen der Gruppe und ihrem Wohnkonzept identifizieren können.

Für den Architekt ist mit personellen Verschiebungen kein wirtschaftliches Risiko verbunden. Hat sich die Gruppe noch nicht für eine Rechtsform entschieden, bilden die Mitglieder der Initiativgruppe ohne weiteres Zutun eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Sie zahlen zur Finan-

zierung der ersten Planungsschritte anteilig in eine Gemeinschaftskasse ein. Daraus werden die bis dahin erbrachten Leistungen des Architekten auch dann honoriert, wenn einzelne Mitglieder die Gruppe verlassen oder das Vorhaben insgesamt nicht zustande kommt.

→ Frage 7: Kommen Architekten bei dieser zeitaufwendigen Tätigkeit auf ihre Kosten und erzielen eine angemessene Honorierung?

Hoher Stellenwert sozialer Kompetenz

„Sollen Architekten etwa Psychologie-Seminare besuchen, um die gruppenspezifischen Prozesse in Wohnprojektgruppen bewältigen zu können?“ Das wohl nicht, aber kommunikative Fähigkeiten sind im Architekturberuf ohnehin für den Umgang mit jedem Auftraggeber gefragt: Stärken in Verhandlungsführung, Rhetorik, Moderation und Konfliktmanagement zu entwickeln und mithilfe von Fortbildung auszubauen ist ein Rat aus der Praxis. Umso mehr gilt dies für partizipative Formen der Planung und Gestaltung gemeinsam mit Wohnprojektgruppen, die ohne Teamorientierung und kooperative Grundhaltung undenkbar sind. Der Planer muss bereit und darauf vorbereitet sein, sich in die Dynamik eines Gruppenprozesses zu begeben und dort seine Rolle zu finden. Nach der Einschätzung gruppenerfahrener Architekten braucht es „Willen und Talent zum menschlich klugen Umgang mit den Bauherren“ und ein „ausgeprägtes Händchen für das rechte Maß an sozialer Wärme.“²⁹

Doch beide Partner, Architekt und Gruppe, prägen die Arbeitsatmosphäre. Auf Seiten der Wohnprojektinitiative unterstützt eine positive und produktive Einstellung das partizipative Planen. Intensive Auseinandersetzungen zu offenen Fragen sind gerechtfertigt, solange das gemeinsame Ziel nicht aus dem Blick gerät.

Im Rahmen eines Dialogprozesses ein tragfähiges und von allen getragenes architektonisches Konzept zu entwickeln, setzt auf beiden Seiten die Bereitschaft voraus, dazuzulernen und Kompromisse einzugehen. Diese Form der Zusammenarbeit erfordert wechselseitige Aufmerksamkeit und Verständnis für die Position des Anderen.

Anwendung partizipativer Planungsmethoden

Moderationstechniken und Methoden zur Gestaltung von Beteiligungsprozessen unterstützen die dialogische Vorgehensweise. Mit ihrer Hilfe bildet sich ein produktives Arbeitsklima heraus, das auch konfliktträchtige Phasen übersteht. Darüber hinaus strukturieren und beschleunigen diese Verfahren das Zustandekommen von Entscheidungen.

Die methodische Vielfalt der Beteiligungsverfahren ist groß. Ob Planungswerkstatt oder Entwurfsworkshop: Fachleute raten davon ab, mit einer gewissen Beliebigkeit die eine oder andere Methode „auszuprobieren“. Es braucht Qualifikation und Erfahrung, um in einer bestimmten Konstellation die Methode auszuwählen, die zur anstehenden Aufgabe und zur Gruppe passt.

Architekturbüros mit dem Schwerpunkt Gruppenprojekte organisieren den Beteiligungsprozess in eigener Regie. In anderen Fällen wird empfohlen, die methodischen Aufgaben im Rahmen partizipativer Planung in die Hände von Moderatoren oder Wohnprojektbegleitern zu legen. Wer als Architekt in dieses Tätigkeitsfeld neu einsteigt und über „wohnprojekterfahrene“ Unterstützung verfügt, sollte einfach die Bereitschaft mitbringen, sich auf das Gruppenplanungsverfahren einzulassen.

²⁹ Roland Stimpel, Die Gruppen-Gruppe. Wann ist man als Architekt fit für die Arbeit mit Baugemeinschaften?, in: Deutsches Architektenblatt 11/11, S. 10 <http://dabonline.de/2011/11/16/die-gruppen-gruppe>

Umgang mit Gruppendynamik und Konflikten

Die Vorstellung, eine mehr oder weniger bunt zusammengewürfelte Gruppe von Individuen plane so etwas Anspruchsvolles wie ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, ruft bei Außenstehenden bemerkenswert häufig das Bild einer in endlose Auseinandersetzungen verstrickten Runde hervor, die noch dazu von besonders schwierigen, streitsüchtigen Menschen dominiert wird. Eine solche zum Kompromiss unfähige Wohnprojektinitiative bestünde nicht lange.

Auf der anderen Seite wäre die Vorstellung naiv, partizipatives Planen ließe sich in Dauerharmonie, ohne Konflikte oder auch persönliche Reibereien bewältigen. Es wird Unstimmigkeiten und festgefahrene Situationen geben. Oder wie ein Architekt das unvermeidliche Auftauchen eines „Querkopfs oder Außenseiters“ in der Arbeit mit Baugruppen beschreibt: „...wenn dieser eine nicht da wäre, dann würde der Platz wahrscheinlich von einem anderen besetzt.“ Doch die zur Kooperation Unfähigen verlassen ebenso zuverlässig die Gruppe bereits in der Anfangsphase wieder. Scheitern wird ein Projekt daran nicht.³⁰

Auch wenn Architekten ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten mitbringen oder sich im Rahmen einer Fortbildung angeeignet haben, muss die Gruppe manche Konflikte unter sich klären. Gruppeninterne Angelegenheiten gehören per se nicht in die Arbeitstreffen mit dem Planer. Davor schützen in erster Linie verbindliche Vertretungsregeln: Abgeordnete der Gruppe sind für den Kontakt zum Architekturbüro zuständig und tragen die Informationen hin und her. Alternativ können Wohnprojektberater oder -begleiter, die im Umgang mit gruppendynamischen Prozessen geschult sind, genau diese Dinge von den Architekten abfedern. Sie vermitteln zwischen Gruppe und Architekt und entlasten den Architekten von derartigen zusätzlichen Aufgaben.

In bestimmten Stadien des Planungsprozesses kann es wiederum hilfreich sein, die gesamte Gruppe einzubeziehen, zum Beispiel um im Rahmen eines Workshops über die Zuordnung der Wohnungen an die einzelnen Bewohner zu entscheiden.

Über die Existenz dieser Wohnprojekt-Fachleute und ihre Arbeitsbereiche Bescheid zu wissen und den Zeitpunkt zu erkennen, an dem der Planungsprozess professioneller Begleitung bedarf, trägt zu Zeitersparnis und konstruktivem Fortgang des Verfahrens bei. Die eigentliche Schwierigkeit kann darin liegen, einer Gruppe zu vermitteln, dass die zusätzlichen Ausgaben für fachlich versierte Begleitung sich letzten Endes auszahlen.

→ Frage 3: Wer unterstützt Architekt und Wohnprojektgruppe im gemeinsamen Planungsprozess?

Was an diesem Punkt nicht aus dem Blick geraten sollte: Nicht nur für Architekten, sondern auch für die Gruppen stellt das partizipative Planen und Gestalten eine Herausforderung dar. Alle Beteiligten durchlaufen einen intensiven Lernprozess, den dieser Diskussionsbeitrag anschaulich und mit feiner Ironie beschreibt:

„Die Bewohner werden aus dem ‚Steinbruch des Lebens‘ in ein Projekt verschlagen und kommen als ‚Kieselsteine‘ wieder heraus. Profilneurotiker gehen unterwegs verloren. Zwei bis drei Jahre Vorbereitungsphase, das Durchstehen der Bauphase, sich dann als Hausgemeinschaft konstituieren – bis dahin haben alle so viele Kompromisse und Erfahrungen im sich Abstimmen gemacht, da funktioniert manches schon ganz gut.“

³⁰ Roland Stimpel, Die Gruppen-Gruppe, in: Deutsches Architektenblatt 11/2011, S. 10, 14
<http://dabonline.de/2011/11/16/die-gruppen-gruppe>

Integrativer Planungsprozess mit weiteren Beteiligten

Abhängig von der konzeptionellen Ausrichtung und der Trägerschaft des gemeinschaftlichen Vorhabens sind weitere Beteiligte, die selbst nicht in das Wohnprojekt einziehen werden, in den Planungsprozess mit eingebunden. Einschließlich der wohnprojektspezifischen Begleiter kann sich ein regelrechtes Projekt Netzwerk herausbilden.³¹

Falls Unternehmen der Wohnungswirtschaft, soziale Träger oder Stiftungen als Finanzier und Vermieter von Wohnprojekten auftreten, sitzen ihre Vertreter mit am Planungstisch. Wie intensiv sich der Träger eines solchen Mietwohnprojekts in den eigentlichen Gruppenprozess einklinkt, hängt vom Einzelfall ab. In manchen Projekten organisiert die Gruppe selbstbestimmt ihre internen Abläufe. Andere Vorhaben werden intensiver durch den Träger begleitet, der beispielsweise eine Fachkraft bereitstellt, um die Gruppe bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Ein Teil der Wohnprojektgruppen sieht in ihrem Konzept Angebote vor, die über das Zusammenwohnen und die gegenseitige Unterstützung hinausgehen. Deren organisatorische Umsetzung kann recht anspruchsvoll und kompliziert sein. Beratende Institutionen oder Träger sozialer Dienste werden hinzugezogen, um im Rahmen des integrativen Planungsprozesses ihre Spezialkenntnisse einbringen:

- Wohnprojektgruppen, die eine ambulant betreute Pflegewohnung in ihr Vorhaben integrieren möchten, brauchen den Rat fachkundiger Partner. So könnte eine kommunale Wohnberatungsstelle in Fragen der altersgerechten barrierefreien Gestaltung des Vorhabens beratend mitwirken. Soll eine Wohngemeinschaft für demente Menschen Teil des Wohnprojekts werden, sind Pflege- und Betreuungsanbieter oder Pflegewissenschaftler geeignete Ansprechpartner.
- Fachwissen Dritter kann erforderlich sein, wenn Gemeinschaftsräume oder gemeinschaftliche Einrichtungen so gestaltet werden sollen, dass auch externe Nutzer die Räume anmieten und dort Kurse oder Veranstaltungen abhalten können.
- Manche Gruppen planen, Angebote für die Bewohner des benachbarten Quartiers wie zum Beispiel Nachbarschaftscafé oder Hausaufgabenhilfe im Wohnprojekt anzusiedeln. Soziale Dienste oder Initiativgruppen aus dem Stadtviertel können in beratender Funktion oder als Träger des Angebots an der Planung mitwirken.

Der Faktor Zeit

Die Planung eines Gruppenprojekts erfordert vergleichsweise viel Geduld und mehr Zeit als die Arbeit mit einzelnen Auftraggebern. Eines der Merkmale gemeinschaftsorientierten Wohnens ist, dass sich die zukünftigen Bewohner selbstorganisiert zu einer Gruppe formen und ein gemeinsames Konzept ihres Zusammenlebens entwickeln. Für diese Gruppenfindung muss ausreichend Zeit zur Verfügung stehen, damit sich eine stabile Bewohnerschaft herausbilden kann. Teilweise sind die Gruppen noch nicht vollzählig, aber die Vorstellungen der Initiativgruppe können so weit gediehen sein, dass die Zusammenarbeit mit dem Architekten beginnen kann.

Welche weiteren Faktoren beeinflussen die zeitlichen Abläufe?

³¹ Welche Personen und Institutionen einem solchen Projekt Netzwerk angehören können, verdeutlicht das Beispiel eines Wohnprojekts, das in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen realisiert wurde: www.schader-stiftung.de/docs/schauber240211.pdf (Folie 6)

- **Gruppengröße und Arbeitsweise:**
Das Tempo des Planungsprozesses wird nicht allein durch die Zahl der Teilnehmer bestimmt. Wie die Praxis zeigt, kann in sehr großen Gruppen das Interesse, sich an der Planung zu beteiligen, weniger ausgeprägt sein. Davon abgesehen spielt der Arbeitsstil der Gruppe die eigentliche Rolle: Eine große Projektgruppe arbeitet vielleicht allein deshalb forciert, weil sie unter guter Anleitung sehr zielgerichtet berät und beschließt. Währenddessen tendiert eine überschaubare, dabei auf sich selbst gestellte Gruppe unter Umständen dazu, Themen immer wieder neu anzugehen, bevor sie schließlich tragfähige Entscheidungen trifft.

→ Frage 4: Welche Vorgehensweise hat sich bewährt, um beim Planen mit einer Gruppe Entscheidungen vorzubereiten und tragfähige Beschlüsse herbeizuführen?

- **Wechsel der Gruppenzusammensetzung:**
Neu dazukommende Interessenten brauchen Informationen über die bisherigen Planungen und Beschlüsse der Initiativgruppe. Wenn ihre Vorstellungen davon abweichen, ist es in einem partizipativen Verfahren ihr gutes Recht, Gehör zu finden und Entscheidungen mit beeinflussen zu können. Anders sieht es aus, wenn eine Gruppe intern und mit neuen Gruppenmitgliedern vereinbart, dass alle oder grundlegende Entscheidungen, die bereits getroffen wurden, nicht mehr aufgerollt werden.

- **Grundstücks- oder Objektsuche:**
Die häufig beklagte Langwierigkeit von der Idee bis zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts hat ihre Ursache oft in der Schwierigkeit, ein passendes Grundstück oder Bestandsobjekt zu finden. Diesen Faktor müssen die beteiligten Architekten ebenfalls einkalkulieren. Immer wieder kommt es vor, dass Wohninitiativen als relativ festgefügte Gruppe bereit wären, einen Neubau oder einen Umbau im Bestand in Auftrag zu geben – aber es findet sich auch nach Jahren kein geeignetes bezahlbares Grundstück oder Objekt.

Die Ursache liegt teilweise im begrenzten finanziellen Spielraum der Wohngruppen begründet. Besonders problematisch ist die Situation in wachsenden Kommunen mit engem Wohnungsmarkt. Manche Initiativen sind fast am Ziel. Doch mit ihrem Kaufangebot treten sie oft in Konkurrenz zu starken Mitbewerbern, die schneller sind oder mehr bieten. Wenn die Wohninitiative dann nicht zum Zug kommt, verschiebt sich das Projekt weiter in die Zukunft. Wurde ein Architekt bereits mit Vorplanungen beauftragt, liegt das Konzept zunächst wieder auf Eis.

Den Entstehungsprozess von Wohnprojekten können Kommunen durch die Gestaltung ihrer Vergabeverfahren günstig beeinflussen. Die Vergabe einer Grundstücksoption versetzt eine noch im Entstehen begriffene Wohngruppe in die Lage, zwar innerhalb einer festgelegten Frist, aber doch ohne unmittelbaren Entscheidungsdruck weitere Interessenten für das Vorhaben zu finden und ein tragfähiges Wohnkonzept zu erarbeiten. Wie Erfahrungen aus der Praxis zeigen, ist allerdings eine Planungsoption von einem Jahr oder weniger selbst dann, wenn die Gruppe mit professioneller Unterstützung arbeitet, wohl zu knapp bemessen.

Ansprüche der Gruppe an Gestaltung und Ausstattung

Wohngruppen nehmen sich für ihr Projekt oft viel vor. Ein typisches Gebäudekonzept kann sowohl eine energetisch effiziente, ökologische als auch barrierefreie oder -reduzierte Bauweise vorsehen. Vielleicht sind Gewerbeflächen, Werkstätten oder Heimarbeitsplätze in das Vorhaben zu integrieren. Die einzelnen Wohnungen sollen auf die individuellen Bedürfnisse der

zukünftigen Bewohner abgestimmt sein, aber flexibel genug, damit sie sich im Fall ihres Auszugs auch für Nachfolger eignen.

- Frage 6: Wie begegnen Architekten den Erwartungen von Wohngruppen in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit? > Kostengünstiges und flexibles Bauen

Der finanzielle Spielraum der Beteiligten kann sehr unterschiedlich sein. Manche wollen deutlich mehr in die Ausstattung ihrer Wohnung investieren. Falls alle oder einige der Wohnungen öffentlich gefördert werden sollen, sind die Vorgaben des jeweiligen Förderprogramms hinsichtlich Wohnungsgröße und Angemessenheit der Kosten einzuhalten. Ausgaben für Gemeinschafts- und Freiflächen werden in der Regel von allen anteilig übernommen bzw. auf die Miete umgelegt, was den Investitionsspielraum wiederum beschränken kann.

- Frage 6: Wie begegnen Architekten den Erwartungen von Wohngruppen in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit?
 - > Finanzierbarkeit und Einsparpotential gemeinschaftlicher Projekte

Nach Möglichkeit soll ein ästhetisch ansprechend und gemeinschaftsfördernd gestaltetes und dabei kostengünstiges Bauwerk entstehen. Um diesen Spagat zu bewältigen, ist es hilfreich, wenn ein Architekt bereits über Erfahrung im Wohnungsbau verfügt. Ob Berufseinsteiger als Erstlingswerk ein gruppenorientiertes Vorhaben produzieren sollten, kann nicht pauschal beantwortet werden. In diesem Fall wäre es ganz besonders wichtig, einen erfahrenen Wohnprojektbegleiter mit an Bord zu holen.

- Frage 3: Wer unterstützt Architekt und Wohnprojektgruppe im gemeinsamen Planungsprozess?

Frage 3:

Wer unterstützt Architekt und Wohnprojektgruppe im gemeinsamen Planungsprozess?

- > Begleitung im Planungs- und Bauprozess
- > Unterstützung durch Wohnprojekt-Beratungsstellen
- > Moderation im Angebot einer Architekten-Bürogemeinschaft

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ins Leben zu rufen stellt hohe Ansprüche an die Beteiligten und erfordert Kompetenzen in vielen Bereichen. Wohnprojektspezifischen fachlichen Rat wird die Gruppe parallel zum Planungsprozess vor allem in Finanzierungsfragen und bei rechtlichen Problemen einholen. Je nach Ausrichtung des Wohnkonzepts tragen sachkundige Dritte mit ihren Kenntnissen und ihrer Erfahrung direkt zum Planungsprozess bei.

→ Frage 2: Welche besonderen Anforderungen stellt die Arbeit mit Wohnprojektgruppen an Architekten? > Integrativer Planungsprozess mit weiteren Beteiligten

Speziell zur Unterstützung der Zusammenarbeit von Architekt und Wohnprojektinitiative stehen weitere Ansprechpartner bereit, die über Fachwissen zum gemeinschaftlichen Wohnen verfügen. Die Spannweite dieser Angebote reicht von der kostenfreien Beratung zur Klärung einzelner Fragen über die Moderation der Gruppentreffen bis hin zur professionellen Projektentwicklung während des gesamten Entstehungsprozesses.

Begleitung im Planungs- und Bauprozess

Beim partizipativen Planen eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts geht es von den ersten Vorüberlegungen bis zum Einzug Schritt für Schritt darum, aus unterschiedlichen Erwartungen, Interessen und Zielen der Beteiligten tragfähige und bezahlbare Lösungen zu destillieren. In vielen Planungsgesprächen müssen immer wieder Kompromisse gefunden werden, mit denen sich die zukünftigen Bewohner möglichst weitgehend identifizieren können.

→ Frage 5: Wie können sich Architekt und Wohnprojektgruppe über gestalterische und ästhetische Fragen verständigen?
> Rolle des Architekten im partizipativen Gestaltungsprozess

Der Aufgabenbereich eines Architekten, der von einer Wohninitiative mit der Planung eines gemeinschaftlichen Projekts beauftragt wird, kann unterschiedlich weit abgesteckt sein:

- Der Architekt konzentriert sich auf die fachliche Seite des Planungsprozesses. Die kommunikativen Aufgaben und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens liegen in den Händen einer Fachkraft für Moderation oder Wohnprojektentwicklung.
- Der Architekt übernimmt zusätzlich die Moderation des Planungsprozesses.
- Projektbegleiter oder Moderator werden in bestimmten Phasen des Planungsprozesses oder in Konfliktfällen hinzugezogen.

Wichtig ist, dass die Funktion des Architekten genau definiert und klar vereinbart wird.

Die Zusammenarbeit mit einem Moderator oder Wohnprojektbegleiter kann bereits starten, ehe die Gruppe sich an einen Architekten wendet. Aus dessen Sicht ist es nur von Vorteil, wenn Themen wie Gruppenfindung, Strukturen der Selbstverwaltung, Wahl der Rechtsform für das Wohnprojekt und Ausrichtung des Wohnkonzepts außerhalb des Planungsprozesses geklärt werden. Weiteres zentrales Thema ist die Finanzierbarkeit des Vorhabens. Für Fragen nach Finanzierungs- und Fördermitteln und das Aufstellen eines Investitions- und Finanzierungskonzepts sollte die Gruppe die Dienste eines Projektentwicklers in Anspruch nehmen.

→ Thema: Finanzierung und Fördermöglichkeiten

Möglicherweise scheut eine Gruppe zusätzliche Kosten für externe Unterstützung. Was kann ein Architekt in einer solchen Situation tun? Einerseits würde er den Auftrag gerne übernehmen. Andererseits hat er den Eindruck, dass zwischen ihm und der Gruppe eine Vermittlungsinstanz eingeschaltet werden sollte, die sich mit Moderationsmethoden und Konfliktmanagement auskennt. Wichtig wäre, die Gruppe davon zu überzeugen, dass sich die Ausgaben für externe Begleitung durch strukturiertes Arbeiten und schnellere tragfähige Entscheidungen im Endeffekt bezahlt machen. Dabei helfen Kenntnisse über das Leistungsspektrum der beratenden und begleitenden Berufe. Unter Umständen stimmt das Beispiel anderer Gruppen, die von fachlicher Begleitung profitierten, die Zweifler um.

Manche Wohnprojektinitiativen verfügen über reichlich Erfahrung im Moderieren von Gruppen und kommen weitgehend ohne Unterstützung von dritter Seite aus. In bestimmten Planungsphasen oder zur Klärung schwieriger Fragen kann es dennoch angebracht sein, punktuell Wohnprojektbegleitung, Moderation oder Supervision in Anspruch zu nehmen.

Im Wohnprojekte-Portal, das die Stiftung trias betreibt, listet das „BeraterInnen-Netzwerk“³² Angebote für professionelle Unterstützung in allen wohnprojektspezifischen Fachgebieten auf.

Unterstützung durch Wohnprojekt-Beratungsstellen

Bundesweit, regional oder lokal leisten beratende Institutionen und Einrichtungen Unterstützung beim Zustandekommen von Wohnprojekten. Sie sind auch dann Anlaufpunkt, wenn für den partizipativen Planungsprozess geeignete fachliche Begleitung gesucht wird.

- Frage 1: Wie findet ein Architekt Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen – und wie eine Wohnprojektgruppe?
 - > Einrichtungen und Institutionen, die informieren und beraten

Zum einen üben diese Stellen eine koordinierende Funktion aus, nennen Moderatoren, Wohnprojektentwickler und Fachberater und vermitteln den Kontakt zu ihnen. Zum anderen stehen sie für Einzelfragen beratend zur Verfügung. Ihr Aufgabenbereich endet, sobald es darum geht, die Umsetzung eines konkreten Projekts zu steuern.

Moderation im Angebot einer Architekten-Bürogemeinschaft

Architekten, die sich schwerpunktmäßig auf das Planen mit Gruppen spezialisiert haben, übernehmen teilweise selbst die Moderation des Planungsprozesses. Meist verfügen sie über besondere kommunikative Fähigkeiten oder eine Zusatzausbildung als Moderator.

Wie Berichte aus der Praxis des Planens mit einer Gruppe zeigen, kann die Doppelrolle als Architekt und Moderator durchaus an Grenzen führen. In dieser Situation, so der Rat, sollte Know-how von außen dazu geholt werden. Je nach Situation kann dies temporär oder während des gesamten weiteren Planungsprozesses der Fall sein.

Wer als Planer bisher nicht auf die Arbeit mit einer Wohnprojektgruppe eingestellt war, sollte in Erwägung ziehen, ob nicht die Gründung einer Bürogemeinschaft oder auch deren zielgerichtete Erweiterung in Frage kommt. Derzeit wird ein Übergewicht der kleinen und kleinsten Büros beobachtet. Sie werden noch dazu oft von Personen betrieben, die gleiche Kompetenzen mit einbringen. Als vorteilhafter wird die Zusammenarbeit von Architekten mit unterschiedlichen, dabei sich ergänzenden Fertigkeiten eingeschätzt.

³² www.wohnprojekte-portal.de/beraterinnennetzwerk.html

Frage 4:

Welche Vorgehensweise hat sich bewährt, um beim Planen mit einer Gruppe Entscheidungen vorzubereiten und tragfähige Beschlüsse herbeizuführen?

- > Vorbereitung der Planungsgespräche
- > Vermittlung von planerischen Vorstellungen
- > Entscheidungsspielräume schaffen
- > Vom Planungsgespräch zur planerischen Festlegung

Beim Planen mit einer Gruppe eine gemeinsame Linie zu finden heißt, unterschiedliche, wenn nicht sogar konträre Wünsche und Vorstellungen der zukünftigen Bewohner zu koordinieren.

→ Frage 2: Welche besonderen Anforderungen bringt die architektonische Arbeit für Wohnprojektgruppen mit sich?

Um den partizipativen Planungsprozess zu strukturieren und zu beschleunigen, um den Architekten zu entlasten und die Entscheidungsfindung zu unterstützen, können Wohnprojektbegleiter oder Moderatoren hinzugezogen werden.

→ Frage 3: Wer unterstützt Architekt und Wohnprojektgruppe im gemeinsamen Planungsprozess?

Wie produktiv und zielgerichtet ein partizipativer Planungsprozess verläuft, hängt sehr von einer mehr oder weniger konstruktiven Grundhaltung aller Beteiligten ab. Sie sollte sich auszeichnen durch:

- Bereitschaft, im Verlauf des Planungsprozesses dazuzulernen und sich zu qualifizieren
- Fairness und Verbindlichkeit in Bezug auf getroffene Absprachen
- Verhalten, das den Aufbau gegenseitigen Vertrauens möglich macht.³³

Im Verantwortungsbereich des Architekten liegt die Aufgabe, Informationen für die Gruppenmitglieder so aufzubereiten und zu vermitteln, dass sie Entscheidungen treffen können.³⁴

Vorbereitung der Planungsgespräche

Als hilfreicher Einstieg in die Planungsarbeit von Architekt und Wohngruppe hat sich bewährt, vergleichbare bereits bezogene Wohnprojekte gemeinsam zu besichtigen.

- Die Gruppe kann von den Erfahrungen der Bewohner profitieren, deren Wohnprojekt bereits den Praxistest bestanden hat.
- Gestalterische und bautechnische Fragen, die in der Folgezeit erörtert werden sollen, gewinnen an Plastizität. Die Gruppenmitglieder haben vor Augen, um was es geht.
- Mit Hilfe konkreter Beispiele ist weniger Aufwand erforderlich, um Fachbegriffe zu erläutern. Das reduziert Verständnisschwierigkeiten oder Fehlinterpretationen.
- Planerische Darstellungen sind für Nicht-Architekten vor dem Hintergrund konkreter Projektbeispiele leichter nachvollziehbar. Pläne werden lesbar, wenn ein Bild davon existiert, wie das Ergebnis in der Umsetzung aussieht.

³³ Ulla Schauber, Die neue Rolle der Architekten bei gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten www.schader-stiftung.de/docs/schauber240211.pdf

³⁴ Zu architekturpsychologischen Fragen, so zur unterschiedlichen Wahrnehmung und Herangehensweise von Laien und Architekten: „Bauherr und Architekt sind wie Hase und Igel“, Paola Carega interviewt den Architekturpsychologen Riklef Rambow, in: wohnbund-informationen I + II/2010, S. 51-53
Info zum Heft: www.wohnbund.de (> Publikationen)

Vermittlung von planerischen Vorstellungen

Der zuletzt angesprochene Punkt – Vermittlung und Lesbarkeit von Plänen – nimmt bei der Zusammenarbeit mit Laien einen besonders wichtigen Rang ein. Die Praxis zeigt, wie schwierig es für Ungeübte sein kann, nur anhand von Plänen ein Bild der späteren Realität zu gewinnen. Also sind – neben der Exkursion zu Vorbildprojekten – plastische Darstellungsmethoden hilfreich, um das künftige Erscheinungsbild zu simulieren. Weitere Vorschläge gehen dahin, Literatur, Internetauftritte und Filmbeiträge zum Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ zur Visualisierung einzusetzen.³⁵

Erfahrungen eines Wohnungsunternehmens demonstrieren dieses Problem besonders eindringlich: Unter Beteiligung der Quartiersbewohner wurden zehn Mietwohnungen auf zwei Etagen eines Plattenbau-Hochhauses zu einem nachbarschaftsorientierten Wohnprojekt mit Gemeinschaftsraum umgebaut.³⁶ Am Planungsprozess wirkten potentielle Interessenten in großer Zahl mit, doch nur wenige aus diesem Kreis zogen schließlich in das Projekt ein. Viele Teilnehmer konnten sich auf Basis der Pläne schlichtweg nicht vorstellen, welche Wandlung ein 60er-Jahre-Objekt durchmachen kann – und im Nachhinein waren viele vom Ergebnis des Umbaus überrascht und angetan: „Wenn ich das gewusst hätte.“

Dagegen beobachten andere Architekten, dass es gerade beim Umbau im Bestand leichter möglich ist, mit dem konkreten Gebäude vor Augen zukünftigen Bewohnern den späteren Zustand zu veranschaulichen als nur auf der Grundlage eines Konzepts oder eines Plans.

Entscheidungsspielräume schaffen

In den einzelnen Planungsphasen sollte eine Wohnprojektgruppe die Möglichkeit haben, sich für eine von mehreren Varianten zu entscheiden. Der Architekt stellt Alternativen zur Wahl und versetzt die Gruppe mit qualifizierten Informationen in die Lage, die Folgen ihrer Auswahl abzuschätzen.

Dabei ist es die Aufgabe des Architekten zu verdeutlichen, an welchem Punkt aus bautechnischen oder gestalterischen Gründen der Spielraum für bestimmte Optionen endet. Ebenso zeigt er die Grenzen auf, sobald Ansprüche der Gruppe oder einzelner Mitbewohner den vorgegebenen Kostenrahmen sprengen würden.

→ Frage 6: Wie begegnen Architekten den Erwartungen von Wohngruppen in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit?

Wie groß die Anzahl der Einzelentscheidungen ist, die im Verlauf des Planungsprozesses getroffen werden müssen, hängt auch von der Art des Projekts ab: Bei Sanierung und Umbau im Bestand gilt es, zu einer bestmöglichen maßgeschneiderten Lösung zu gelangen. Dagegen ist die Neubauplanung mit einem viel breiteren Spektrum an Variationsmöglichkeiten verbunden – entsprechend liegt die Zahl der erforderlichen Einzelentscheidungen höher.

Vom Planungsgespräch zur planerischen Festlegung

Die Wohngruppe trifft sich, wie andere Bauherren auch, regelmäßig mit ihrem Architekten. Umfang und Dringlichkeit der notwendigen Planungsentscheidungen geben den Takt vor. Viel hängt von der optimalen Vorbereitung dieser Termine durch den Architekten ab.

³⁵ Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Partizipative Planungsverfahren. Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.4.3. www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool > Planen und Bauen)

³⁶ Haus Noah – Allen gerechtes Wohnen www.luwoqe.de/213.html
Informationen zum Wohnprojekt: www.luwoqe.de/218.html

Wohngruppen mit großer Teilnehmerzahl hingegen benötigen Vertretungsstrukturen. Die Gruppe benennt Delegierte, die für die wechselseitige Kommunikation verantwortlich sind. Sie stellen die Vorschläge des Architekten im Plenum vor, sammeln Fragen und übermitteln die Entscheidung der zukünftigen Bewohner an den Architekten. Diese Form der Zusammenarbeit bringt für den Architekten eine erhebliche Zeitersparnis, die auch eingefordert werden sollte: „Nicht jeder Einzelne ruft bei mir im Büro an.“

Mitgliederstarke Wohnprojektgruppen sind mit diesem Prinzip vertraut. Sie besprechen und regeln auch bei internen Angelegenheiten nicht jede klärungsbedürftige Frage im großen Kreis. Arbeitsgruppen oder einzelne Beauftragte bearbeiten diese Themen und bereiten Entscheidungen vor.

Das Delegationsprinzip kommt an seine Grenzen, wenn im Planungsprozess umfassende und vielschichtige Entscheidungen anstehen. Dann wäre der Weg über Gruppensprecher kontraproduktiv. Um Vorentwurf und Entwurfsplanung zu präsentieren oder die Verteilung der Wohnungen an die einzelnen Haushalte zu besprechen, wird der zusätzliche Aufwand für einen Termin mit allen Beteiligten am Abend oder am Wochenende die zeitsparendere Lösung sein.

Auch Einzelgespräche finden beim Planen mit einer Gruppe statt. So wird die Aufteilung und Ausstattung der individuellen Wohnungen mit den einzelnen Bewohnern separat besprochen, wenn dafür ein Gestaltungsspielraum vorgesehen ist. Und manchmal bringt ein informeller Austausch unter vier Augen eine festgefahrene Situation im Gesamtgeschehen wieder in Gang.

Ganz pragmatische Ratschläge helfen, Doppelarbeit sowie unproduktive Abläufe weitgehend zu vermeiden:

- Protokolle zum wesentlichen Verlauf der Diskussionen und zu allen Entscheidungen sichern den jeweiligen Stand der Planungsgespräche. Bei einem Wechsel unter den Beteiligten sind die neu Hinzugekommenen in der Lage, sich auf diesem Weg über das aktuelle Stadium des Planungsprozesses zu informieren. Das erspart der Gruppe und dem Architekten langwierige Wiederholungen von Themen, die eigentlich abgehakt sind.
- Wichtig sind eindeutige Regeln für das Zustandekommen von Entscheidungen. Ob Konsens- oder Mehrheitsprinzip – die Gruppe muss sich auf einen bestimmten Modus einigen.

Frage 5:

Wie können sich Architekt und Wohnprojektgruppe über gestalterische und ästhetische Fragen verständigen?

- > Rolle des Architekten im partizipativen Gestaltungsprozess
- > Über Architektur kommunizieren
- > Aufgabenteilung zwischen Architekt und Gruppe
- > Gestalterische Fragen klären
- > Gemeinschaftlichkeit und individuelle Gestaltungswünsche
- > Ästhetik und Bezahlbarkeit
- > Architektonisches Mittelmaß

Sind im partizipativen Planungsprozess die zukünftigen Bewohner auch in das Gespräch oder sogar die Entscheidung über gestalterische und ästhetische Fragen einbezogen? Kann qualitätvolle Architektur entstehen, wenn die zukünftigen Bewohner, also in der Regel eine Gruppe von Laien, mit ihrem Architekten gemeinsam Lösungen für die Wohnungsgrundrisse erarbeiten, bei der Gestaltung von Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen mitreden und die Erschließung oder städtebauliche Bezüge erörtern?

Architekten mit Erfahrung in der Planung von gemeinschaftlichen Vorhaben berichten von vielen positiven Aspekten einer Mitwirkung der Bewohner an der Gestaltung ihres Wohnprojekts. Zahlreiche Beispiele realisierter gemeinschaftlicher Wohnprojekte belegen, dass partizipatives Gestalten funktioniert und anspruchsvolle Architektur hervorbringen kann:

- Der Architekt trifft auf hochmotivierte Beteiligte, die intensiv daran mitarbeiten, ihrem gemeinschaftlichen Wohnkonzept eine Gestalt zu geben.
- Viele unterschiedliche Fähigkeiten und Kompetenzen, die in einer Initiativgruppe vertreten sind, fließen mit Hilfe des partizipativen Planens in das Projekt ein.
- Die Kooperation mit einer Wohninitiative eröffnet größere Gestaltungsspielräume als herkömmliche Investorenprojekte – oft anonyme Vorhaben, die auf dem Markt bestehen müssen. „Investoren erzeugen erschreckende Architektur“, so ein Projektsteuerer und Architekt. Gegen die Schlichtheit standardisierter Massenwohnungen setzt er die „mit Empathie geplanten“ Wohnprojekte.

Auch gemeinschaftlich Wohnende stellen in der Rückschau auf das Entstehen ihres Wohnprojekts fest: Ja, die Beteiligung der Wohngruppe an der Gestaltung des Vorhabens macht eine der Besonderheiten eines Wohnprojekts aus – in mehrfacher Hinsicht:

- Gestalterisch mitzuwirken erhöht die Bindung der zukünftigen Bewohner an ihr Projekt. Gleichzeitig ist dieser Arbeitsprozess Teil der für das Funktionieren des gemeinschaftlichen Wohnens so wichtigen Gruppenfindung.
- Für die Beteiligten wird nachvollziehbar, warum ein Architekt bestimmte Lösungen vorschlägt und welche Vor- oder Nachteile mit der einen oder anderen Gestaltungsvariante verbunden sind.
- Den Gruppenmitgliedern eröffnet sich die Chance, Verantwortung für einen Aufgabenbereich zu übernehmen, der sich ihnen außerhalb eines Wohnprojekts, zum Beispiel als Mieter im konventionellen Wohnungsbau, nur in Ausnahmefällen erschließen würde: ein Bau- oder Umbauvorhaben mitzugestalten.³⁷

³⁷ Auch im herkömmlichen Wohnungsbau nutzen Wohnungsunternehmen die identitätsstiftende Wirkung einer Mitsprachemöglichkeit ihrer Mieter in gestalterischen Fragen. In einer Frankfurter Wohnsiedlung befragte der Architekt in Zusammenarbeit mit dem Wohnungsunternehmen die Bewohner nach ihren Farbwünschen für eine Erneuerung des Fassadenanstrichs. Die Mehrheit der Mieter beteiligte sich und die Auswahl wurde nach dem Mehrheitsprinzip getroffen. Dieses Beispiel beschreibt Petra von Schenck, Planungen stets mit den Bürgern – statt über sie hinweg, in: Die Wohnungswirtschaft 4/2012, S. 24.

Wohnungsunternehmen, die an Wohnprojektgruppen vermieten, registrieren eine weitere positive Auswirkung: Wenn die Bewohner an der Gestaltung ihres Wohnumfelds mitwirken, entwickeln sie eine höhere Verantwortlichkeit für das Entstandene. Das manifestiert sich in einem besonders pfleglichen Umgang mit Gebäude und Außenanlagen – und in messbar geringeren Betriebs- und Instandsetzungskosten.

- Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren
Frage 1: Welche Argumente sprechen für eine Kooperation von Wohnungsunternehmen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten? > Nachweisbare Rendite durch Mietwohnprojekte

Rolle des Architekten im partizipativen Gestaltungsprozess

Wie Architekten deutlich machen, übernehmen sie beim partizipativen Planen auch dann eine besondere Rolle, wenn es um Gestaltungsfragen geht. Selbstverständlich treten sie in der Zusammenarbeit mit der Wohngruppe durch ihren Wissens- und Erfahrungsvorsprung als Sachkundige auf. Gleichzeitig sind sie Mitwirkende in einem Prozess. Dabei gestalten sie nicht nur gemeinsam mit der Gruppe. Vielmehr gestalten sie auch den Arbeitsprozess selbst mit.

In welchem Umfang Architekten Verantwortung für den Gruppenprozess tragen, hängt vor allem davon ab, ob sie zusätzliche Funktionen, etwa die Moderation der Arbeitstreffen, übernehmen. Manche der spezialisierten Architekten bieten darüber hinaus an, als Projektsteuerer Wohngruppen von Anfang an bis hin zum Einzug durchgehend zu begleiten. Von anderer Seite gibt es Bedenken: Diese Konzentration von Aufgaben in einer Doppelrolle könne an Grenzen führen. Das betreffe vor allem Gruppen mit großer Teilnehmerzahl.

Ohnehin, so betonen Architekten mit Kenntnissen in der Wohnprojektplanung, handelt es sich um eigene, komplexe Gestaltungsaufgaben. Anders als bei der Planung eines Einfamilienhauses oder eines konventionellen Mehrfamilienhauses sind zusätzliche wohnprojektspezifische Arbeitsschritte zu bewältigen, etwa die Platzierung und Zuordnung einzelner Wohnungen oder die Gestaltung von Gemeinschaftsflächen. Deshalb wird immer wieder geraten, eine dritte Kraft einzubinden, die den Architekten zeitweise oder im gesamten Planungsprozess entlastet.

In manchen Architekturbüros gehören Wohnprojektbegleiter oder -entwickler bereits zum Team. Alternativ kümmert sich die Wohngruppe um zusätzliche professionelle Unterstützung. Bei gemeinschaftlichen Vorhaben in Trägerschaft eines Investors, zum Beispiel eines Wohnungsunternehmens, wird zum Teil von dieser Seite eine fachliche Begleitung gestellt.

Der oder die Dritte übt eine „Lotsenfunktion“ aus und sorgt dafür, dass die Arbeitstreffen strukturiert und zielgerichtet ablaufen. Konflikte werden so entschärft oder vermieden, gruppeninterne Angelegenheiten aus der Zusammenarbeit mit dem Architekten herausgehalten. Vor allem jedoch steht geübten Projektbegleitern ein ganzes „Arsenal“ an partizipativen Methoden zur Verfügung. Angepasst an den Arbeitsschritt, der aktuell zu bewältigen ist, setzen sie visuelle oder gruppenspezifische Verfahren ein, um die Anliegen von Architekt und Gruppe zu verdeutlichen und in Einklang zu bringen.³⁸

- Frage 3: Wer unterstützt Architekt und Wohnprojektgruppe im gemeinsamen Planungsprozess
> Begleitung im Planungs- und Bauprozess

Eine spezifische Anforderung betonen alle, die bereits Erfahrungen in einem Gruppenprojekt gesammelt haben: Wer sich als Architekt in die Rolle des Gestalters in einem partizipativen Verfahren begibt, muss bereit sein, Zeit, Geduld und eine Portion Idealismus zu investieren.

³⁸ Einen Überblick zum Thema Kommunikation und zu Moderationsmethoden gibt Helene Rettenbach, Kommunikation und Gruppendynamik. Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 7.2 und 7.3. www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool)

- Frage 2: Welche besonderen Anforderungen stellt die Arbeit mit Wohnprojektgruppen an Architekten?

Es kommt vor, dass ein Mitglied der Wohngruppe selbst Architekt ist. In diesem Fall sollte mit ihm vorab die Rollenverteilung geklärt werden. Seine Anwesenheit kann, so eine Beobachtung aus der Arbeit mit Baugemeinschaften, sogar zur Beruhigung der Gruppe beitragen – nach dem Motto: „Wenn der jetzt nicht aufschreit, wird schon alles seine Richtigkeit haben.“³⁹

Über Architektur kommunizieren

Unabhängig davon, ob der Architekt oder ein Dritter die Gruppentreffen moderiert – besondere kommunikative Fähigkeiten erfordert jede partizipative Herangehensweise gerade auch auf der Seite der Architekten. Kommunikation ist das Werkzeug, mit dessen Hilfe Planer versuchen können, Fachfremde in die Lage zu versetzen, sich auch ohne einschlägige Ausbildung in architektonische Fragen hinein zu denken. Dazu gehört beispielsweise, eine Projektbeschreibung in eine für Laien verständliche und nachvollziehbare Sprache zu übersetzen.⁴⁰ Wer, so ein berechtigter Einwand, kann sich Fachbegriffe wie durchwohnen, fünfte Fassade oder Sandwichkonstruktion auf Anhieb erschließen? Da Kommunikation mit Laien in der Ausbildung der zukünftigen Architekten nicht trainiert wird, ist es umso wichtiger, sich diese soft skills im Weg der Weiterbildung anzueignen.⁴¹

- Frage 4: Welche Vorgehensweise hat sich bewährt, um beim Planen mit einer Gruppe Entscheidungen vorzubereiten und tragfähige Beschlüsse herbeizuführen?
> Vermittlung von planerischen Vorstellungen

Architekten sollten ihre eigenen gestalterischen Ansprüche so überzeugend kommunizieren, dass eine Wohngruppe – oder die Mehrheit ihrer Mitglieder – sich damit identifizieren kann. Eine Architektin rät, mitplanenden Gruppen bewusst zu machen, dass „ihr“ Projekt ein Stück Stadt architektonisch prägen wird. „Viel mehr Leute werden an ihrem Haus vorbeigehen als drin wohnen“.⁴²

Innovative Lösungen, zum Beispiel eine neue Gewichtung von Nähe und Distanz oder von öffentlichen und privaten Bereichen, wie sie speziell neuentwickelte Wohntypologien bieten, beinhalten das Risiko des Nicht-Gelingens. Das offen und deutlich zu vermitteln ist wiederum Sache der Architekten.

- Frage 10: Welche Impulse setzen gemeinschaftliche Wohnprojekte für eine Weiterentwicklung der Wohntypologie?

Nicht zuletzt stellt sich die Aufgabe, ökonomische, rechtliche und technische Notwendigkeiten nachvollziehbar zu erläutern. Auch in einem partizipativen Gestaltungsprozess gehören bestimmte Aufgabenbereiche von vornherein in Architektenhand. Über Fragen der Statik und Regeln der Baukonstruktion kann keine „demokratische“ Mehrheitsentscheidung getroffen werden.

³⁹ Roland Stimpel, Die Gruppen-Gruppe. Wann ist man als Architekt fit für die Arbeit mit Baugemeinschaften?, in: Deutsches Architektenblatt 11/2011, S. 10, 14 <http://dabonline.de/2011/11/16/die-gruppen-gruppe>
Dazu auch Architektenkammer NRW, Praxishinweis: Gemeinschaftsorientiertes Wohnen als Tätigkeitsfeld Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:

www.aknw.de/aktuell/sonderthemen/gemeinschaftsorientiertes-wohnen

⁴⁰ Zur Kommunikation und zur Vermittlung von Architektur an Laien vgl. das Interview mit dem Architekturpsychologen Riklef Rambow, Bauherr und Architekt sind wie Hase und Igel, in: Wohnbund-informationen 1+2/2010, S. 51-53. Info: www.wohnbund.de (> Publikationen)

⁴¹ Dazu die Fortbildungsangebote der Architektenkammern der Länder.

⁴² Roland Stimpel, Die Gruppen-Gruppe, in: Deutsches Architektenblatt 11/2011, S. 10, 12

<http://dabonline.de/2011/11/16/die-gruppen-gruppe>

Dazu auch Joachim Reinig, Schön, Wahr, Gut? Die Architektur von Baugemeinschaften, in: Wohnbund-informationen 1+2/2010, S. 30. Info: www.wohnbund.de (> Publikationen)

Aufgabenteilung zwischen Architekt und Gruppe

Gestaltungsfragen partizipativ anzugehen setzt Offenheit auf beiden Seiten wie auch die Bereitschaft voraus, in einen Dialog zu treten und sich mit den Vorstellungen des Gegenübers intensiv auseinanderzusetzen. Wie Erfahrungsberichte zeigen, definieren Architekten die jeweiligen Aufgabenbereiche von Planer und Gruppe in partizipativen Prozessen durchaus unterschiedlich:

Ein Teil der Architekten bezieht die Wohngruppe durchgehend intensiv in den Gestaltungsprozess ein – nach dem Grundsatz, nicht für, sondern mit der Gruppe zu planen. Ziel ist, der Einmaligkeit und Besonderheit eines Wohnprojekts gestalterisch Ausdruck zu geben. Ein maßgeschneidertes Baukonzept wird aus dieser Sicht konsequenterweise gemeinsam geplant, die „Architektursprache“ mit der Gruppe gemeinsam gewählt, um deren Vorstellungen und Wünsche möglichst optimal umzusetzen. Damit gewinnt die Kooperation mit der Gruppe an Bedeutung und ihr Aufgabenbereich ist weiter gefasst.

Für die späteren Bewohner eröffnet sich bei dieser Verfahrensweise ein mehr oder weniger großer Spielraum, in Zusammenarbeit mit dem Architekten an der Gestaltung des Wohnprojekts mitzuwirken. Arbeitsgrundlage sind die Vorschläge des Architekten, oder er stellt Varianten zur Wahl, zwischen denen die Gruppe eine Entscheidung treffen kann. Ihre Grenze findet der Einfluss der Gruppe da, wo die fachliche Zuständigkeit, die „Kernkompetenz“ des Architekten berührt würde.⁴³ Idealerweise kommt ein wechselseitiger Lernprozess in Gang, der die Abstimmung in der Gruppe und die Suche nach tragfähigen Kompromissen erleichtert.

Diese Form der Aufgabenteilung geht anderen Architekten zu weit. Aus ihrer Sicht gehört das Thema Gestaltung auch dann, wenn ein Projekt partizipativ entsteht, in professionelle Hand und muss an den Architekten delegiert werden. In dessen fachliche Kompetenz sollten Laien Vertrauen setzen.

Wie hierbei die Vorstellungen der Gruppe in die Gestaltung des Wohnprojekts einfließen können, zeigt ein Beispiel aus dem gemeinschaftlichen genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Schweiz: Zunächst entwickeln die zukünftigen Bewohner ein Raumprogramm, das als Grundlage für einen Wettbewerb dient. Die Entscheidung über die Auswahl des Architekten liegt bei der Baukommission der Genossenschaft. Im weiteren Verlauf finden Treffen von Architekt und Gruppe statt, bei denen die Bewohner informiert werden, aber nicht weisungsbefugt sind. Auf diesem Weg, so die Erfahrung mit dieser Herangehensweise, können Gruppen komplexe Planungen besser leisten.

Auch manche Projektinitiative sieht es nicht als ihre Aufgabe, sich eingehend mit allen Gestaltungsfragen zu beschäftigen. So entscheiden sich manche Gruppen dafür, ihre Mitsprache auf Themen wie Raumprogramm und den Zuschnitt ihrer individuellen Wohnungen zu konzentrieren. Gestalterische Details, zum Beispiel die Farbgebung der Fassade, auf Gruppenebene zu erörtern, halten sie dagegen für kontraproduktiv – auch aus dem Bewusstsein heraus, dass der Anspruch mitzubestimmen je nach Sachverhalt zu endlosen Diskussionen führen kann.

⁴³ Ulrike Jurrack, Die Essentials des Planens und Bauens für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Vortragsfolien der Fachtagung „Gemeinschaften bauen II“ www.schader-stiftung.de/docs/vortrag_jurrack.pdf (Folien 2, 26)
Weitere Informationen: Ulla Schaubert und Ulrike Jurrack, Besonderheiten beim Planen und Bauen von Gemeinschaftswohnprojekten / Partizipative Planungsverfahren. Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.4.2., 11.4.3. www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool > Planen und Bauen)
Zur Mitwirkung von Baugruppen im Planungsprozess: Roland Stimpel, Die Gruppen-Gruppe, in: Deutsches Architektenblatt 11/2011, S. 10, 13, 14 <http://dabonline.de/2011/11/16/die-gruppen-gruppe>
Beispiel für die Mitwirkung von Mietern im Planungsprozess: Norbert Post, Mitwirkung der Mieter im Planungsprozess, Vortrag auf der Fachtagung von MBV und AKNW „Miteinander Bauen und Wohnen“ 2009 www.aknw.de/fileadmin/user_upload/News-Pdfs/import/1243340880-4342866.pdf (Folien 23-28)

Gestalterische Fragen klären

Wer über Erfahrung in der Begleitung von Wohnprojektgruppen verfügt, beschreibt die gestalterische Seite des Planungsprozesses als einen Vorgang, der aus der Sicht des Architekten je nach Situation beides beinhalten kann – sowohl auf der eigenen Position zu beharren als auch von ihr abzurücken. Dazu Beispiele:

Wohnprojekte, in denen ältere oder gehandicapte Menschen leben werden oder deren Bewohner für das eigene Älterwerden vorausplanen wollen, müssen bestimmte Ausstattungsmerkmale aufweisen, allem voran eine barrierefreie oder -reduzierte Gestaltung. Entsprechende Vorgaben der Gruppe sind von Architektenseite zu akzeptieren. Wenn eine Wohngruppe sich für bodengleiche Duschen und den Einbau eines Treppenlifts entscheidet, kann der Architekt das nicht ablehnen, und hält er seine ästhetischen Bedenken für noch so begründet.

Umgekehrt ist der Fall denkbar, dass eine Wohngruppe die Notwendigkeit einer barrierefreien oder -armen Gestaltung nicht sieht oder nicht einsieht. Manche Wohngruppenmitglieder entwickeln unrealistische Vorstellungen zur Gestaltung des Gesamtobjekts. Andere sprühen vor Ideen, was Grundriss und individuelle Ausstattung ihrer persönlichen Wohnung angeht. Hier gehört es zu den Aufgaben des Architekten, den Gruppenmitgliedern den Sinn flexibler „robuster“ Strukturen plausibel zu machen – und in dieser Frage beharrlich zu bleiben.

- Frage 6: Wie begegnen Architekten den Erwartungen von Wohngruppen in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit? > Kostengünstiges und flexibles Bauen
- Frage 9: Wie gehen Architekt und Wohngruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barriere-reduzierter Erschließung um?

Soweit nicht Sachzwänge den Gestaltungsspielraum einengen, stellt sich in der Zusammenarbeit für alle Beteiligten immer wieder die Aufgabe, die Gewichtung zwischen fachlichem Können einerseits und Anliegen der Gruppe oder einzelner Beteiligter andererseits auszutarieren.

Von einer gestalterischen Lösung, die er für die einzig vertretbare hält, sollte der Architekt nicht Abstand nehmen. Die Gruppe vom eigenen architektonischen Anspruch zu überzeugen kann mit erheblicher Mühe verbunden sein und gelingt manchmal erst nach mehreren Anläufen. So die Schilderung aus Sicht einer Wohngruppe, die sich mangels Vorstellungskraft und Vergleichsmöglichkeiten lange gegen eine Empfehlung sträubte, schließlich zu überzeugen war und sich im Nachhinein mit dem Ergebnis sehr zufrieden zeigt.

Gemeinschaftlichkeit und individuelle Gestaltungswünsche

Wenn Architekten den Planungsprozess moderieren und steuern, liegt es an ihnen, die Aufmerksamkeit der Wohngruppe auf die Bedeutung der gemeinsam genutzten Flächen zu lenken. Je nach Konstellation unterstützen Moderator oder Projektbegleiter ihn dabei.

Oft wird die Erfahrung gemacht, dass der gemeinschaftliche Anspruch bei den zukünftigen Bewohnern durchaus einen hohen Stellenwert hat. Dennoch überwiegt das Interesse an der Planung des persönlichen Umfelds, und viele Beteiligte engagieren sich aus naheliegenden Gründen in erster Linie für die möglichst individuelle Gestaltung ihrer eigenen Wohnung. Die Tatsache, dass etwas Gemeinsames entstehen soll, kann dabei in den Hintergrund geraten. Gemeinschaftsflächen müssen aber mit der gleichen Sorgfalt geplant werden.

- Frage 8: Wie kann die Gestaltung eines Wohnprojekts Kommunikation und aktives Zusammenleben begünstigen?
> Gemeinschaftlichkeit gestalten – im Neubau und im Bestand

Planen mit Gruppen bedeutet darüber hinaus, zwischen unterschiedlichen Ideen und Vorstellungen der einzelnen Beteiligten zu vermitteln. Es ist Angelegenheit der Gruppe, sich im Vorfeld über den Modus der Entscheidungsfindung zu einigen. Gleich ob Mehrheitsentscheidung oder Versuch der Konsensfindung – es wird immer wieder der Punkt kommen, an dem Einzelne oder ein Teil der Gruppe sich nur schwer mit einer Lösung identifizieren kann. Doch gemeinschaftliches Bauen oder Umbauen erfordert Kompromissfähigkeit. Das weiß oder sollte wissen, wer sich für diese Wohn- und Lebensform entscheidet.

Ästhetik und Bezahlbarkeit

Im Verlauf der Planung mit einer Wohnprojektgruppe wird die Frage des Kostenrahmens immer wieder auf den Tisch kommen. Auf der einen Seite ist es Obliegenheit des Architekten, die finanziellen Konsequenzen aufzuzeigen, sobald die Ansprüche der Gruppe oder Einzelner an Gestaltung und Ausstattung kostenmäßig aus dem Ruder laufen.

Auf der anderen Seite steht die Herausforderung, Lösungen zu finden, die dem Finanzierungsspielraum der Gruppe angepasst und dennoch ästhetisch ansprechend sind. Dabei kann die Notwendigkeit, deutlich zu sparen und zu reduzieren, Ursache für nicht so gute Ergebnisse sein. Bei anderen Projekten erzielen Architekten Ergebnisse auf hohem Niveau, die bezahlbar bleiben. Voller Anerkennung berichten Bewohner eines Wohnprojekts von ihrem Architekten, der intensiv nach geeigneten Lösungen recherchierte, bis er beide Anforderungen erfüllen konnte. „Gute Architektur muss nicht mit viel Geld zu tun haben – es geht um Ideen“, so die Einschätzung eines wohnprojekterfahrenen Planers.

Architektonisches Mittelmaß

Kritische Stimmen registrieren im Bereich der Wohnprojektarchitektur eine Orientierung an Mittelmäßigkeit und sehen hier eine Parallele zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, wo ebenfalls Sparzwänge regieren.

Vielleicht, so ein Kommentar, sollte eine Einstufung als „architektonisches Mittelmaß“ nicht abwertend verstanden werden. Gutes Mittelmaß hat nach dieser Einschätzung auch eine Berechtigung. Wie Architekten betonen, bestimmt nicht nur das gestalterische Element die Qualität der Architektur, sondern ebenso die Zukunftsfähigkeit des Entwurfs und das Einplanen der Möglichkeit von Nutzungsänderungen, wenn Wechsel in der Bewohnerschaft oder in der konzeptionellen Ausrichtung des Projekts stattfinden.

→ Frage 6: Wie begegnen Architekten den Erwartungen von Wohngruppen in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit? > Kostengünstiges und flexibles Bauen

Die Haltung und der Horizont der Wohngruppenmitglieder bestimmen die Qualität des Vorhabens mit. Wer den Anspruch hat, mitzuentcheiden und mitzugestalten, sollte bereit sein, sich zu qualifizieren und sich einen möglichst umfassenden Einblick in gestalterische Fragen verschaffen, um als ernstzunehmender Gesprächspartner des Architekten aufzutreten.⁴⁴

⁴⁴ Zum Thema Baukultur und Wohnprojekte auch: Wohnbund e.V., Ästhetische Nachhaltigkeit, wohnbund-informationen I + II/2010, u.a.: Joachim Brech, Die Verantwortung für die Ästhetik der Wohnung, des Hauses und der Stadt, S. 6-19; „Bauherr und Architekt sind wie Hase und Igel“, Paola Carega interviewt den Architekturpsychologen Riklef Rambow, S. 51-53. Info: www.wohnbund.de (> Publikationen)

Frage 6:

Wie begegnen Architekten den Erwartungen von Wohngruppen in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit?

- > Finanzierbarkeit und Einsparpotential gemeinschaftlicher Projekte
- > Kostengünstiges und flexibles Bauen
- > Reduziertes Raumprogramm
- > Eigenleistungen
- > Kostenschätzung und Kostensicherheit

Architekten mit Gruppenerfahrung raten, das Thema „Kosten“ offensiv anzugehen. Der Architekt muss zu Beginn der Zusammenarbeit mit einer Wohngruppe, idealerweise gleich im ersten Gespräch, zwei Dinge deutlich machen: Bauen oder Umbauen kostet Geld und die Leistung des Planers und Baubetreuers ist nicht zum Nulltarif zu haben.

→ Frage 7: Kommen Architekten bei dieser zeitaufwendigen Tätigkeit auf ihre Kosten und erzielen eine angemessene Honorierung?

Andererseits darf die gemeinschaftliche Wohnform kein Refugium für Gutverdienende und Wohlhabende sein. Ob ein Projekt in finanzieller Hinsicht überhaupt darstellbar ist, hat für die meisten gemeinschaftlichen Wohngruppen einen entscheidenden Stellenwert. Wohninitiativen scheitern nicht nur wegen erfolgloser Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Bestandsobjekt, sondern auch, weil kein tragfähiges Finanzierungskonzept zustande kommt. Deshalb spielt bei vielen Vorhaben auch die Fähigkeit des Architekten eine wichtige Rolle, kostengünstige Lösungen zu entwickeln.

Finanzierbarkeit und Einsparpotential gemeinschaftlicher Projekte

Erfahrungsgemäß gehen Initiativgruppen anfangs mit viel Elan an ihr Vorhaben heran und entwerfen, noch bevor sie Kontakt zu einem Architekt aufnehmen, ein Wohnkonzept voller Ideen und Wünsche. Gleichzeitig sind die Ambitionen oft hoch: energetisch effizient, barrierefrei, ökologisch soll gebaut oder umgebaut werden, und alles bezahlbar bleiben. Dabei *kann* eine Gruppe sich Gemeinschaftseinrichtungen „leisten“ – Gruppenraum, Werkstatt, Gästeparlament, Freiflächen und Innenhof – die in einem Einzelvorhaben nicht realisierbar wären.

Gute Architektur, so ein Planer mit Erfahrung im kostengünstigen Wohnungsbau, „muss nicht mit viel Geld zu tun haben“, sondern es geht um Ideen. Doch überzogene Erwartungen an das Einsparpotential eines Gruppenvorhabens sollte der Architekt gegebenenfalls dämpfen. Er klärt auf, wie die Vorstellungen der Gruppe zu Buche schlagen und welche Abstriche bei Wohnfläche und Ausstattung Wunsch und Wirklichkeit in Einklang bringen. Unter Umständen muss er die Beteiligten auffordern, gruppenintern ihr ursprüngliches Konzept zu modifizieren. Sinnvoll kann es sein, diesen Arbeitsschritt mit Unterstützung eines Moderators, Wohnprojektentwicklers oder wirtschaftlichen Baubetreuers zu leisten.⁴⁵

Dabei sind Einspareffekte durch gemeinsames Bauen oder Umbauen objektiv nachweisbar und messbar. Ebenso wie bei Baugemeinschaftsprojekten setzen Fachleute sie für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bereich von 10-20 % an, auch in stark nachgefragten hochpreisigen Kommunen wie Freiburg und Tübingen.

⁴⁵ Auf Wohnprojekte spezialisierte Berater für Finanzierung und wirtschaftliche Fragen sind im Beraternetzwerk des Wohnprojekte-Portals verzeichnet: www.wohnprojekte-portal.de (> BeraterInnenNetzwerk)

In vielen Gruppen ist die Vermögens- oder Einkommenssituation der Beteiligten nicht homogen. Auch deshalb besteht in Wohninitiativen großes Interesse, durch Bauen oder Umbauen in einer Gruppe Kosten zu reduzieren. So beziehen ältere Interessenten bereits – oder demnächst – nur Einkünfte aus ihrer Altersversorgung. Für Familien, Alleinerziehende oder Singles mit geringem finanziellem Spielraum bietet vielleicht gerade ein Wohnprojekt mit der Kombination von freifinanziertem und gefördertem Wohnraum eine Chance, die bisherige Wohnsituation zu verbessern und in einem selbstgewählten Umfeld zu leben.⁴⁶

Dabei überschätzen Wohnprojektinteressierte zunächst oft die Möglichkeit, eine Finanzierung mit Hilfe von öffentlichen Fördergeldern zu stemmen. Mittel aus Wohnraumförderprogrammen können nur dann beantragt werden, wenn neben Einkommensobergrenzen auch vorgegebene Beschränkungen für Wohnflächen und Baukosten eingehalten werden. Vereinzelt beinhalten die Förderrichtlinien auf Länderebene eine Regelung für die Schaffung von Gemeinschaftsräumen in gemeinschaftlichen Projekten. Wegen der sozialen, solidarischen Dimension gemeinschaftlichen Wohnens setzen die Gruppen vielfach Hoffnungen auf eine Modellprojektförderung. Die kommt jedoch nur in Betracht, wenn ein erst- oder einmaliges Konzept realisiert werden soll.⁴⁷ Alle diese Überlegungen zur Finanzierbarkeit fließen auch in die Vorplanung des Architekten mit ein.

- Thema: Finanzierung und Fördermöglichkeiten
- Frage 4: Welche Möglichkeiten bieten sich für die Finanzierung eines Wohnprojekts, wenn die Vermögens- bzw. Einkommenssituation der Wohngruppe nicht homogen ist?
- Frage 5: Wie kann die Finanzierung eines Wohnprojekts mit einer Kombination aus Mietwohnungen und Wohnungseigentum gestaltet werden?
- Frage 6: Welche Chancen gibt es, durch Wohnungsbauförderung oder andere Förderinstrumente das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen oder niedriger Rente zu ermöglichen?

Interessant ist ein Blick auf das genossenschaftliche Bauen in der Schweiz. Dort verfügen die Wohnungsgenossenschaften traditionell über große abgeschriebene Grundstücke und stehen finanziell gut da. So profitieren Wohninitiativen nicht nur von günstigen Kostenmieten, sondern die Genossenschaften bieten ein spannendes Experimentierfeld für die Entwicklung neuer Wohntypologien.

- Frage 10: Welche Impulse setzen gemeinschaftliche Wohnprojekte für eine Weiterentwicklung der Wohntypologie?

In Deutschland fördern manche Bundesländer die Gründung von Wohnungsgenossenschaften. Der Fokus vieler Traditionsgenossenschaften liegt indessen auf der Verwaltung ihres Bestands. Erst in jüngerer Zeit entstehen neue Genossenschaften, die bauen. Wie oft beobachtet wird, denken bauwillige Wohnprojektinteressierte ohnehin zuerst nur an die Möglichkeit, Eigentum zu bilden. Diesem Personenkreis das Genossenschaftsmodell nahe zu bringen, kann, so wird berichtet, eine langwierige Aufgabe sein.

Wohngruppen, die ein Mietwohnprojekt anvisieren und einen Träger aus der Wohnungswirtschaft oder anderen Investor für ihr Vorhaben gewinnen können, sind im Hinblick auf die Finanzierung auf der sicheren Seite.

- Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren

⁴⁶ Drei Projektbeispiele: NRW wohnt – Aktionsplattform der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Thema: Teilhabe für alle – Wohnen mit sozialem Anspruch www.nrw-wohnt.de/index.php?id=7

⁴⁷ So zum Beispiel das Programm „Wohnen für (Mehr)Generationen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, in dessen Rahmen dreißig innovative gemeinschaftliche Projekte gefördert wurden. www.bmfsfj.de/BMFSFJ/Service/Publikationen/publikationen,did=140422.html

Kostengünstiges und flexibles Bauen

Selbst die Einspareffekte durch Bauen oder Umbauen in einer Gruppe kombiniert mit dem Einsatz von Fördermitteln reichen für ein solides Finanzierungskonzept oft nicht aus. Dann hängt das Zustandekommen des Projekts letztlich davon ab, ob es gelingt, durch eine kostengünstige Bauweise das Finanzierungskonzept zu optimieren.⁴⁸

Für Wohngruppen, die ein Projekt in eigener Trägerschaft realisieren, wie auch für ihre Architekten kann das Know-how von Wohnungsunternehmen im kostengünstigen Wohnungsbau interessant sein. Wohnungsunternehmen, die in Kooperation mit Wohngruppen gemeinschaftliche Vorhaben bauen oder umbauen, sehen sich vor der Aufgabe, vom „vom Pilotprojekt zur ‚ganz normalen‘ Bauaufgabe“ zu gelangen.⁴⁹ Es geht darum, ein reproduzierbares Bauprogramm zu gestalten und dabei den besonderen Anforderungen des Einzelprojekts Rechnung zu tragen. Der einmal entwickelte „Prototyp“ soll auf vergleichbare Standardsituationen übertragbar und zugleich flexibel genug für eine Anpassung an jeweilige Bedingungen sein. Das erfordert kostensparende Lösungen. An diesen Überlegungen können sich auch selbstorganisierte Einzelvorhaben orientieren.

Die Erfahrung zeigt, dass ein Baukastensystem zur Grundrissgestaltung anstelle möglichst individuell geplanter Wohnungszuschnitte sich kostensenkend auswirkt. Mit diesem Werkzeug optimierte die Nassauische Heimstätte die Planung des Projekts „Sense“ in der Frankfurter Nordweststadt. Als standardisiertes Zentrum jeder Wohneinheit dient eine sogenannte „Keimzelle“. Sie umfasst Flur, barrierefreies Bad sowie einen All-/Wohnraum mit integrierter Küche. Weiteres Element dieser Keimzelle ist ein kleiner abgeschlossener Raum, der gegebenenfalls als separate Küche gestaltet werden kann. An die Keimzelle schließen sich „Satellitenzimmer“ an. Abhängig von Anzahl und Größe dieser Räume eignen sich die Wohnungen für ein bis drei Bewohner. Um die Kosten für die barrierefreie Erschließung zu begrenzen, sind pro Geschoss vier Wohnungen mit ihren Keimzellen an Treppenhaus und Aufzug „angedockt“. Soll auf eine Unterkellerung verzichtet werden, können Abstellräume im Erdgeschoss eingeplant werden – eine Lösung, die besonders bei älteren Bewohnern auf Zustimmung trifft.⁵⁰

→ Frage 9: Wie gehen Architekt und Wohngruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barrierereduzierter Erschließung um?

Insgesamt kann die räumliche Umsetzung des gemeinschaftlichen Wohnkonzepts gar nicht flexibel genug ausfallen, um die Zukunftsfähigkeit des Projekts zu sichern. Schon vorher, bei der Erarbeitung des zugrundeliegenden Konzepts, sollte die Wohngruppe versuchen, sowohl den Ist-Zustand als auch mögliche zukünftige Entwicklungen zu berücksichtigen, damit sich im Verlauf der Zeit kein „gemeinschaftliches Wohnen light“ entwickelt.

So müssen Bewohnerwechsel ungeachtet der großen Stabilität der meisten Wohngruppen eingeplant werden. Fachleute betonen immer wieder, wie wichtig es ist, eine Weitervermietbarkeit der einzelnen Wohnungen von Anfang an mitzudenken. Der Verzicht auf ausgeprägt individuelle und zugleich irreversible Gestaltungselemente wie auf maßgeschneiderte Grundrisse, die speziell auf die Bedürfnisse eines Nutzers oder einer Familie ausgerichtet sind, ist einer der kostenreduzierenden Faktoren.

⁴⁸ Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Kostengünstiges Bauen und Wohnen Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.4.7.

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool > Planen und Bauen)

⁴⁹ So Kuger-Galys, Nassauische Heimstätte, Vortragsfolien der Fachtagung „Gemeinschaften bauen“ www.schader-stiftung.de/docs/vortrag_kuger-galys.pdf (Folie 15)

⁵⁰ So Kuger-Galys, Nassauische Heimstätte, Vortragsfolien der Fachtagung „Gemeinschaften bauen“ www.schader-stiftung.de/docs/vortrag_kuger-galys.pdf (insb. zum Baukastensystem Folie 15-17). Zur Umgestaltung von Wohnungsgrundrissen können flexible Wandelemente eingesetzt werden, für die bei Nichtgebrauch ein gesonderter Abstellraum zur Verfügung steht.

Schließlich gibt es den Rat, beim Planen eines Wohnprojekts für den Fall vorzusorgen, dass ein solches Vorhaben im ungünstigsten Fall nicht gelingt, weil das Gemeinschaftliche nicht zustande kommt oder wieder einschläft. Wenn der „worst case“ in die Vorüberlegungen einbezogen wird, kann das Projekt als „normale“ Wohnanlage weiterbestehen. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Möglichkeit, Gemeinschaftsräume in eine zusätzliche Wohnung umzugestalten.

In der Praxis des gemeinschaftlichen Bauens zeigt sich auch, dass jede Bemühung um Kosteneinsparung an Wirkung verlieren kann, sobald preissteigernde Faktoren auftauchen. Mit Festsetzungen des Bebauungsplans und Vorgaben in einer Stellplatz- oder Baumsatzung sind Gruppe und Architekt bereits in der Planungsphase konfrontiert. Leider treten manche Schwierigkeiten bei der Nutzung und Bebauung des Grundstücks oder beim Umbau eines Bestandsobjekts unvorhersehbar auf.

Reduziertes Raumprogramm

Einsparungen sind möglich, wenn Gruppen sich im Hinblick auf Wohn- und Grundflächenansprüche beschränken. Manche Initiative nimmt damit bewusst eine gegensteuernde Rolle im Hinblick auf den allgemein wachsenden (Wohn-)Flächenverbrauch ein. Dieses Ziel verfolgen vor allem genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte.

Gerade Wohnprojekte eignen sich für Einsparungen beim Raumprogramm der einzelnen Wohneinheiten. Indem jede Etage oder jede Wohneinheit in der Planungsphase einen Anteil der Wohnfläche abgibt, können Gemeinschaftsflächen und -räume geschaffen werden, ohne zusätzliche Fläche zu beanspruchen. Die von allen Bewohnern gemeinsam genutzten Innen- und Außenflächen kompensieren ein Stück weit den Verzicht auf Quadratmeter und Ausstattung, die jedem Haushalt in der eigenen abgeschlossenen Wohnung zur Verfügung stehen.

Abstriche am Umfang der privaten Wohnfläche finden da ihre Grenze, wo das Austarieren von Nähe und Distanz – für ein Funktionieren des Wohnprojekts von eminenter Bedeutung – aus dem Gleichgewicht gerät. Wenn ausreichende Rückzugsmöglichkeiten fehlen und die Gemeinschaftlichkeit zwanghaften Charakter annimmt, liegt darin ein Risiko für das Funktionieren eines Wohnprojekts.

- Frage 8: Wie kann die Gestaltung eines Wohnprojekts Kommunikation und aktives Zusammenleben begünstigen?
 - > Gemeinschaftlichkeit gestalten – im Neubau und im Bestand

Obwohl die Raumbedürfnisse Einzelner voneinander abweichen, können diese praxisgestützten Überlegungen für eine Mindestausstattung als Anhaltspunkt dienen: Die eigene abgeschlossene Wohnung sollte über eineinhalb Zimmer – oder einen persönlichen Raum für jedes Haushaltsmitglied –, ein Bad mit WC und eine Kochnische verfügen. Im gemeinschaftlichen Wohnprojekt haben auch Bewohner einer Single-Wohnung die Wahl: Wollen sie eine größere Gästeschar bewirten, stehen Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsküche zur Verfügung, ohne dass sie auf eine persönliche Küche in ihrer eigenen Wohnung verzichten müssen.⁵¹

In einem größeren gemeinschaftlichen Wohnprojekt kann ein Teil der Fläche für intensivere Formen des Zusammenlebens mit geringerem Raumanspruch reserviert werden. Anders als klassische Wohngemeinschaften ermöglichen neue Wohntypologien wie Wohnungs-Cluster oder Gruppenwohnungen Abstriche beim persönlichen Flächenbedarf, ohne dabei ganz auf eine komplette eigene Wohnung verzichten zu müssen.

⁵¹ Dazu Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Wohnungsplanung. Wohnbedürfnisse im Gemeinschaftswohnprojekt. Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.5. www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool > Planen und Bauen)

→ Frage 10: Welche Impulse setzen gemeinschaftliche Wohnprojekte für eine Weiterentwicklung der Wohntypologie?

Architekten, die bereits mit Gruppen geplant haben, erleben durchaus Widerstände gegen den Vorschlag eines reduzierten Raumprogramms, zum Beispiel einer Obergrenze von 35 m² individueller Wohnfläche pro Kopf. Nach ihrer Erfahrung hilft an diesem Punkt, der Gruppe plausibel zu verdeutlichen, dass weniger Fläche eine qualitativ höherwertige Lösung darstellen kann. Manchmal assistiert ein Gruppenmitglied, das über entsprechende Erfahrungen verfügt.

Eigenleistungen

Zum Selbstverständnis vieler Wohngruppen gehört, Teile der Bau- oder Umbauarbeiten in Eigenleistung zu erbringen. Das ist zum einen Ausdruck der Selbstorganisation in gemeinschaftlichen Wohnprojekten, zum anderen ein Weg, um Kosten einzusparen. Bei der Auswahl des Architekten kann die Frage, wie er das Thema Eigenleistung beurteilt, eines der Kriterien sein, von denen sich die Gruppe leiten lässt. Mancher Architekt gibt der Gruppe Empfehlungen, ob und welche Eigenleistungen sinnvoll sind. Handwerker können bei der Auftragsvergabe verpflichtet werden, die Bewohner in die Arbeiten mit einzubinden.

Es gibt praktikable und weniger praktikable Einsatzmöglichkeiten für Eigenleistungen. Sanierung und Umbau im Bestand bieten sich eher an als ein Neubauvorhaben. Vorarbeiten vor Baubeginn sowie der Innenausbau am Ende der Bauzeit sind geeigneter als andere Gewerke.

Anhand der Gegebenheiten im Einzelfall sollte abgewogen werden, wie hoch und wie realistisch das Einsparpotential bei Gruppenprojekten ist. Einerseits tendieren Bauherren dazu, ihre Kompetenzen und ihr Leistungsvermögen wie auch die tatsächliche Ersparnis durch Eigenleistungen zu überschätzen. Zusätzlich können fehlende Gewährleistung wie auch Haftungs- und Versicherungspflichten Probleme bereiten. Wer trägt das Risiko, wenn Eigenleistungen nicht im vorgegebenen Zeitrahmen erbracht werden?

Andererseits sind in einer Wohngruppe mit vielen Beteiligten erfahrungsgemäß vielfältigere Kenntnisse und Fähigkeiten vorhanden als bei einem einzelnen Bauherrn. Gruppenselbsthilfe kann mehr bewegen, als es „Einzelkämpfer“ vermögen.⁵²

Kostenschätzung und Kostensicherheit

Ihre Finanzierungsüberlegungen stützt die Wohn- oder Baugruppe auf die Kostenkalkulation des Architekten. Wie von Planerseite betont wird, leistet die umfassendste Kostenschätzung eines nicht – einen Festpreis zu garantieren. Auch wenn der Architekt noch so viele Erfahrungswerte in seine Kalkulation einfließen lässt, bleibt es bei einer Balance zwischen Service und Risiko. Der Architekt muss immer wieder klarstellen, dass er als Dienstleister handelt, der seriös schätzen, aber sich auch verschätzen kann. Die finanziellen Konsequenzen dieser Unsicherheit hat die Gruppe zu schultern. Wer auf einem Festpreis und garantiertem Einzugsstermin besteht, für den eignet sich ein Bauträgerprojekt besser.

Alternativ kann die Wohngruppe versuchen, eine Baukostenobergrenze bzw. Kostengarantie im Vertrag mit dem Architekten verbindlich festzulegen, deren wirksame Vereinbarung die Einhaltung bestimmter rechtlicher Anforderungen voraussetzt.

⁵² Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Selbsthilfe – Möglichkeiten und Grenzen. Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.4.8. www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool > Planen und Bauen)

Frage 7:

Kommen Architekten bei dieser zeitaufwendigen Tätigkeit auf ihre Kosten und erzielen eine angemessene Honorierung?

- > Honorarfrage mit der Gruppe klären
- > Finanzierung des Architektenhonorars
- > Abgrenzen zwischen Akquise, Vorplanung und Projektentwicklung

Es mutet skurril an und hat sich doch tatsächlich so abgespielt: Noch nach fünf Monaten Planungszeit ging eine Baugruppe selbstredend davon aus, die Kommune käme für die Honorare der Architekten auf. Nun zeigen sich viele Städte prinzipiell sehr interessiert daran, neue Formen des Wohnens und Bauens zu unterstützen und gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften anzusiedeln. Architektenhonorare privater Bauherren subventionieren sie in keinem Fall. Missverständnisse dieser Art liegen zum Teil im hohen Engagement der Wohn- und Baugruppen begründet, die angesichts des eigenen immensen Einsatzes für ihr Projekt dazu tendieren, öffentliche Förder- und kommunale Unterstützungsmöglichkeiten zu überschätzen.

Allerdings sollte ein Architekt in einer solchen Situation prüfen, ob er selbst zu dieser Fehleinschätzung seiner Auftraggeber beigetragen hat, etwa indem er zum Zweck der Akquise kostenfreie Leistungen erbrachte? Wurde versäumt, von Anfang an in einem klaren Statement auf die anfallenden Planungskosten hinzuweisen?

Managementqualifikationen sind für Architekten äußerst wichtig. Als Signal nach außen und um erkennen zu können, ab wann im Bereich der Selbstausbeutung gearbeitet wird, empfehlen Fachleute Managementberatung und Seminare zum Thema Wirtschaftlichkeit. Neuland betreten Architekten, die erstmals mit einer Wohninitiative einen Architektenvertrag abschließen, der unter anderem die Durchführung eines partizipativen Planungsprozesses zum Gegenstand hat. Juristische Beratung bei der Vertragsgestaltung kann hier sinnvoll und hilfreich sein. Alle diese Leistungen werden von den Architektenkammern der Länder angeboten.

Honorarfrage mit der Gruppe klären

Planen zusammen mit einer Wohnprojektgruppe erfordert notwendigerweise größeren zeitlichen Aufwand als die Tätigkeit für einen einzelnen Bauherren. Architekten mit Erfahrung in partizipativer Planung sprechen von viel Zeit und Engagement, die sie investieren. Wer nicht konsequent ist, beutet sich tatsächlich selbst aus. Architekten müssen zu einem ganz frühen Zeitpunkt auf den Wert ihrer Arbeit hinweisen und kommunizieren, dass ihre Tätigkeit nicht im „Hobbybereich“ angesiedelt ist. Sie bieten eine Dienstleistung an, die Geld kostet.

Die Honorare der HOAI gleichen erfahrungsgemäß die Mehrarbeit nicht aus, denn partizipative Planungsmethoden erfordern Zeit. Termine mit dem Plenum finden am Abend oder am Wochenende statt. Architekten müssen für sich festlegen, in welchem Umfang sie diese Sonderleistungen, die über den Standard hinausgehen, erbringen wollen und zu welchen Konditionen, und sie müssen auch diesen Punkt frühestmöglich mit den Auftraggebern klären.⁵³

Planen mit einer Wohngruppe erfordert – über den zeitlichen Aufwand und ein besonderes Engagement hinaus – oft eine gute Portion Idealismus von Seiten der Architekten. Wer bereits über einschlägige Vorerfahrungen verfügt, sei es als Planer, sei es als Bewohner, hegt Zweifel,

⁵³ Informationen und Beratung für Architekten und Bauherren zur Vertrags- und Honorargestaltung bieten die Architektenkammern der Länder, so zum Beispiel in Hessen das Referat Recht der AKH.
www.akh.de/service/recht/ansprechpartner

ob sich dieser überdurchschnittliche Einsatz bei jedem Projekt in der Honorargestaltung widerspiegeln kann. Denn realistischereweise muss gesehen werden, dass ein Teil der Gruppen nicht über den erforderlichen finanziellen Spielraum verfügt, um die Mittel für Honorare über dem Niveau der HOAI aufzubringen.

Finanzierung des Architektenhonorars

Die Planungskosten tragen die Gruppenmitglieder anteilig. Häufig ist eine Wohnprojektgruppe bei Planungsbeginn noch nicht komplett. Dann legen die Mitglieder der Initiativgruppe bereits anfallende Rechnungsbeträge vor und bringen sie später in die Gesamtfinanzierung ein. Im Anfangsstadium ist das Ausfallrisiko für den Architekten bei Neubauprojekten am höchsten, da die Immobilie als Sicherheit noch nicht vorhanden ist. Im Einzelnen hängt die Haftungsfrage von der rechtlichen Konstruktion des Wohnprojekts ab, eine Thematik, die hier nur kurz angerissen werden kann.⁵⁴

- Während der Planungs- und Bauphase bildet die Gruppe, soweit sie sich nicht eine andere Rechtsform gibt, quasi automatisch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Jeder Gesellschafter haftet voll, also auch mit seinem Privatvermögen.
- Vor allem Gruppen mit höherer Teilnehmerzahl konstituieren sich in der Anfangsphase als eingetragener Verein (e.V.), der mit dem Vereinsvermögen haftet.
- Wenn Wohnprojekte für ihr Vorhaben eine eingetragene Genossenschaft (eG) gründen oder sich einer bereits bestehenden Genossenschaft eines anderen Wohnprojekts, einer sogenannten Dachgenossenschaft, anschließen, haftet neben dem Genossenschaftsvermögen jedes Mitglied in Höhe seines gezeichneten Anteils für Verbindlichkeiten der Genossenschaft.

Wer haftet für das Honorar, wenn zur Wohngruppe noch weitere Interessenten dazustoßen oder Einzelne wieder abspringen? Anfangskosten und Kosten für die verschiedenen Leistungsstufen werden bei einem Wechsel von Beteiligten aus dem Gesellschaftsvermögen beglichen, in das später Dazukommende ebenfalls einzahlen.

Auch wenn die Beteiligten einer Wohnprojektgruppe einkommensmäßig große Unterschiede aufweisen, sind sie im Grundsatz verpflichtet, die Anfangskosten zu gleichen Teilen zu tragen, es sei denn, die Gruppe einigt sich auf einen abweichenden Verteilungsschlüssel. Sobald die einzelnen Haushalte ihre Wohnflächenwünsche festgelegt haben, spätestens aber wenn die Wohnungen den Gruppenmitgliedern zugeordnet sind, bemisst sich diese Quote anhand der individuellen Wohnfläche.

Nach Beobachtungen aus der Zusammenarbeit mit Gruppen tun sich die Auftraggeber mit der Zahlung der ersten Rate am schwersten. Das ändert sich mit der Erkenntnis, dass Planungskosten und Zeitaufwand des Architekten in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Abgrenzen zwischen Akquise, Vorplanung und Projektentwicklung

Wohnprojektgruppen stellen erfahrungsgemäß intensive Überlegungen an, wie Kosten eingespart werden können, damit sich ihr Vorhaben letztendlich rechnet. So erklären sich Fragen dieser Art: „Wie können Interessenten das Grundwissen von Architekten frühzeitig und kostengünstig erwerben?“ Solche und ähnliche Anliegen dürften gar nicht selten in die Bitte an einen Architekten münden, doch „mal eben so“ ein paar Gedanken zur Gestaltung des Wohnprojekts zu fixieren. Vor der Versuchung, auf diese Art Akquise für einen späteren Pla-

⁵⁴ Einen sehr guten Überblick zu den hier genannten und allen weiteren Rechtsformen, die für Wohnprojekte in Frage kommen, gibt Stiftung trias, Rechtsformen für Wohnprojekte
Bezug: www.stiftung-trias.de (> Informationen > Infomaterial)

nungsauftrag zu betreiben, warnen Kollegen, die bereits für Wohn- oder Baugruppen gearbeitet haben.

Verschärft stellt sich dieses Problem, wenn Architekten ein Projekt initiieren und sich mit einem eigenen Konzept auf die Suche nach einer Gruppe begeben, wie es bereits im Bereich der Baugemeinschaften gängige Praxis ist. Sicher tragen Architekten das wirtschaftliche Risiko, wenn derartige Vorhaben nicht zustande kommen. Im Erfolgsfall sollten sie, so der Rat gruppenerfahrener Architekten, der Versuchung vorbeugen, diese Phase als Akquise für den späteren Planungsauftrag zu betrachten. Die sogenannte Serviceprojektentwicklung und die Projektbetreuungskosten sind vielmehr sofort in die Baukostenschätzung einzurechnen.

Frage 8:

Wie kann die Gestaltung eines Wohnprojekts Kommunikation und aktives Zusammenleben begünstigen?

- > Gemeinschaftlichkeit gestalten – im Neubau und im Bestand
- > Der Gemeinschaftsraum
- > Gemeinschaftsräume im Bestand von Wohnungsunternehmen
- > Freiflächen, Wohnumfeld und Erschließung der Wohnungen

Eine spezielle Anforderung gruppenorientierter Wohnvorhaben besteht darin, die soziale Ausrichtung gemeinschaftlichen Wohnens in der Architektur zum Ausdruck zu bringen und gleichzeitig durch die Gestaltung das gemeinschaftliche Element im Wohnprojekt zu fördern.⁵⁵ Aus diesem Anliegen resultieren besondere gestalterische Aufgaben:

- Gemeinschafts- und Freiflächen für Begegnungen und Kontakte
- Öffnung des Wohnprojekts in das umgebende Quartier
- Gewährleistung der Privatsphäre
- Flexible Nutzung der Wohn- und Gemeinschaftsräume
- Bedingungen für ein verträgliches Zusammenleben mehrerer Generationen
- Wohnraum für den Bedarf in möglichst allen Lebensphasen

Gemeinschaftlichkeit gestalten – im Neubau und im Bestand

Neben den Menschen, die die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens mit Leben füllen, machen bauliche Besonderheiten den Unterschied zwischen einer konventionellen Wohnanlage und einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt aus. Die Arbeit des Planers beeinflusst die gelingende Umsetzung des Wohnkonzepts mit, und doch ist ihre Wirkung begrenzt: „Die Herausforderung für den Architekten ist, dem Gemeinschaftlichen eine passende Hülle zu geben – den Stoff dazu müssen andere weben.“⁵⁶ Architektur allein kann Gemeinschaftlichkeit nicht herstellen, wird von Planerseite betont.

Die Gestaltung des Wohnprojekts soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nähe und Distanz unter den Bewohnern zulassen. Private Flächen und Rückzugsmöglichkeiten sind mit den Bereichen kombiniert, die von der Wohngruppe nicht nur gemeinsam, sondern gemeinschaftlich genutzt werden, anders als im herkömmlichen Mehrfamilienhaus mit halböffentlichem Treppenhaus, Kinderspielplatz und Tiefgarage.

Bereits in Gestaltung und Anordnung des Baukörpers kann die Gemeinschaftsorientierung des Projekts erkennbar werden. So ist die Hofform mit Orientierung der Wohnungen zum Innenhof typisch für zahlreiche neuerrichtete Wohnprojekte. Die Ausstattung der Gebäuderiegel mit Laubengängen öffnet nach außen und schafft zusätzliche Flächen, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Mehr und mehr verlagern sich Planungs- und Bauaufgaben in den Bestand. Das kommt auch im Bereich gemeinschaftlicher Wohnvorhaben zum Tragen, sei es, weil sich Wohninitiativen gezielt oder nach erfolgloser Grundstückssuche für eine Bestandsimmobilie entscheiden, sei es, weil Gruppen nach einem außergewöhnlichen, aus dem Rahmen fallenden Objekt suchen.

⁵⁵ Zur Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche, der Erschließungsflächen und des Gemeinschaftsraums: Ulrike Jurrack, Die Essentials des Planens und Bauens für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Vortragsfolien der Fachtagung Gemeinschaften bauen II www.schader-stiftung.de/docs/vortrag_jurrack.pdf (Folien 11-23)

⁵⁶ Michael Stein, Herausforderung Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum, Freiraumgestaltung, S. 2 www.schader-stiftung.de/docs/stein240211.pdf

Auf der anderen Seite geraten Wohnungsunternehmen durch Alterung ihrer Mieterschaft und die Folgen des demographischen Wandels in Zugzwang. Ein Teil von ihnen versucht bereits jetzt, im Bestand Raum und gute Voraussetzungen für verbindliche Nachbarschaft anzubieten, auch um ihre Bewohner in einem bedarfsgerechten und aufmerksamen Umfeld so lange wie möglich als Mieter zu behalten.

- Thema: Gemeinschaftliches Wohnen
- Frage 2: Warum gewinnt gemeinschaftliches Wohnen in Bestandsobjekten an Bedeutung?

Für Architekten können sich dabei innerhalb einer großen Spannweite planerische Aufgaben eröffnen, die aus dem Rahmen fallen: von der Umgestaltung eines Mehrfamilien-Wohngebäudes für gemeinschaftliches Wohnen im Auftrag einer Wohnungsbaugesellschaft⁵⁷ über die Kombination von Wohnen und Arbeiten im historischen Altstadtkarree⁵⁸ bis hin zur Umnutzung einer ehemaligen Kfz-Halle⁵⁹ oder eines Behördengebäudes⁶⁰ für ein gruppenorientiertes Wohnvorhaben.

Der Preis für Originalität, Einmaligkeit und bauliche Lösungen jenseits des Standards sind Beschränkungen in der Gestaltungsfreiheit. Planer und Bewohner müssen gegebenenfalls Abstriche im Hinblick auf individuelle Wohnlösungen und die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen in Kauf nehmen. Energetische Sanierung oder die Herstellung eines barrierefreien bzw. barrierereduzierten Wohnumfelds sind vielleicht nicht im angedachten Umfang durchführbar und Kompromisse unumgänglich.

- Frage 9: Wie gehen Architekt und Wohngruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barrierereduzierter Erschließung um?

Ob Bestand oder Neubau, es erleichtert die Umsetzung eines gemeinschaftsorientierten Wohnkonzepts, wenn dafür Flächen nicht lediglich vorgehalten, sondern sorgfältig und mit Überlegung gestaltet werden. Wie die Praxis partizipativer Planungsprozesse zeigt, nimmt in der subjektiven Wahrnehmung die persönliche Wohnung auf der Werteskala oft einen höheren Rang ein. Dann werden trotz des gemeinschaftlichen Anspruchs, so ein Erfahrungsbericht, gerne zuerst „die Fliesen für das eigene Bad ausgesucht“. Der Architekt müsste in diesem Fall der Wohngruppe verdeutlichen, dass die Beschäftigung mit *den* Flächen, die der Gemeinschaftlichkeit im Wohnprojekt gewidmet sein werden, mindestens ebenso wichtig ist. Die gemeinsam genutzten Anlagen „repräsentieren den Projekterfolg“⁶¹, ohne dass dies immer bewusst so wahrgenommen wird. In diesen Kontext gehört die Forderung, Wertigkeitsgefälle zwischen den Entwürfen für private Flächen einerseits und gemeinschaftlichen Flächen andererseits zu vermeiden.

Doch aus der Planung von Wohnprojekten resultiert auch die Erfahrung, dass die sorgfältige Gestaltung „des Privaten“ für den Erfolg des gemeinschaftlichen Wohnens gleichfalls eine Rolle spielt. So berichtet ein Architekt von seiner Grundregel, keine der Privatsphäre gewidmeten Räume wie zum Beispiel Schlafzimmer zu gemeinsam genutzten Flächen hin auszurichten.

⁵⁷ Beispiele für Mietwohnprojekte im Bestand:

- Gemeinsam statt einsam – Generationswohnen in Arnstadt-Ost www.wbg-arnstadt.de
- OLGA und WAL (für Senioren), FRIDA (für alleinerziehende Frauen), Nürnberg www.wbg.nuernberg.de (> Innovativ Wohnen > Neue Wohnformen)

⁵⁸ Wohnprojekt Aegidienhof, Lübeck www.aegidienhof-luebeck.de

⁵⁹ Wohnen mit Freunden unter einem Dach, Mülheim an der Ruhr, in: Neues Wohnen mit Nachbarschaft, S. 44

Möglichkeit zum Download:

<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/staatskanzlei/neues-wohnen-mit-nachbarschaft/451>

⁶⁰ Beginenhof Essen e.V. in einem ehemaligen Finanzamt www.beginenhof-essen.de

⁶¹ Michael Stein, Herausforderung Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum, Freiraumgestaltung, S. 4 www.schader-stiftung.de/docs/stein240211.pdf

Alle Bewohner sollten mit der Gestaltung der gemeinsam genutzten Flächen einverstanden sein – eine besondere Herausforderung an die Kompromissfähigkeit der Beteiligten. Eine Gruppe, die sich in dieser Phase aufeinander zu bewegt und tragfähige Lösungen findet, legt damit eine gute Basis für das zukünftige gemeinschaftliche Wohnen.

- Frage 2: Welche besonderen Anforderungen stellt die Arbeit mit Wohnprojektgruppen an den Architekten?
- Frage 4: Welche Vorgehensweise hat sich bewährt, um beim Planen mit einer Gruppe Entscheidungen vorzubereiten und tragfähige Beschlüsse herbeizuführen?
- Frage 5: Wie können sich Architekt und Wohnprojektgruppe über gestalterische und ästhetische Fragen verständigen?
 - > Gemeinschaftlichkeit und individuelle Gestaltungswünsche

Der Gemeinschaftsraum

Ein Gemeinschaftsraum ist unverzichtbarer Bestandteil eines Wohnprojekts. Er dient als regelmäßiger Treffpunkt aller Bewohner zum Plenum. Hier tagen Ausschüsse oder Arbeitsgruppen, die bestimmte Aufgaben im Wohnprojekt übernehmen. Feierlichkeiten und Feste finden im Gemeinschaftsraum statt. Auch einzelne Bewohner können den Gemeinschaftsraum nutzen, falls die Platzreserven in ihrer Wohnung nicht ausreichen. Sind aus dem Wohnprojekt heraus soziale oder kulturelle Angebote für die Nachbarschaft oder das umliegende Quartier vorgesehen, können sie im Gemeinschaftsraum angesiedelt werden.

„Gemeinschaftsräume müssen eine positive ‚message‘ ausstrahlen, damit sie angenommen werden, es sind nicht die Resträume, sondern das Front-Office für eine Idee von Gemeinsamkeit.“⁶² Im Idealfall wird dem Gemeinschaftsraum eine besonders prominente Lage zugewiesen, die seinen Stellenwert für das gemeinschaftliche Wohnkonzept dokumentiert. Ideal ist, wenn der Weg zur eigenen Wohnung die Bewohner am zentral gelegenen Gemeinschaftsraum vorbeiführt.

Für eine Fläche im Erdgeschoss spricht die gute Erreichbarkeit. Ob im Gemeinschaftsraum Platz für alle Bewohner oder zumindest für zwei Drittel von ihnen vorhanden sein sollte, lässt sich diskutieren. Planer raten, 3 bis 5 % der Gesamtfläche dafür vorzusehen. In einem zu kleinen Raum lassen sich manche Vorhaben nicht durchführen. Ein sehr großzügig bemessener Gemeinschaftsraum kann später untergenutzt sein oder kostenmäßig eine zu hohe Belastung darstellen. Die reduziert sich wiederum, indem eine externe Vermietungsmöglichkeit mit eingeplant wird.

Bestimmte Ausstattungsmerkmale haben sich in der Praxis bewährt:

- Zugang auch für gehandicapte Menschen
- Heizung und ausreichende Belüftungsmöglichkeit
- Strom, Anschluss für Telefon, Antenne und eventuell gemeinsamen Server
- Tageslicht und gute Beleuchtung
- Küche oder Küchenzeile, mindestens aber Wasseranschluss und Sanitärräume
- Anschluss an die Klingelanlage und
- ein Babyphone funktioniert.

Um den Raum flexibel einsetzen zu können, ist es ratsam die Möglichkeit zum Wegräumen der Einrichtungsgegenstände vorzusehen. Ein Nebenraum kann als „Möbellager“ dienen. Bewährt hat sich ein Zugang zum Außenbereich. Auf ihn sollte nicht verzichtet werden, wenn der Gemeinschaftsraum auch für eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist, zum Beispiel als Nachbarnschaftstreff.

⁶² Michael Stein, Herausforderung Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum, Freiraumgestaltung, S. 4
www.schader-stiftung.de/docs/stein240211.pdf

Wenn die räumlichen Voraussetzungen gegeben sind, kann der Gemeinschaftsraum, vielleicht kombiniert mit einem Gästezimmer, in einem Nebengebäude eingerichtet werden. Feiern und Besuch beanspruchen dann nicht die gesamte Hausgemeinschaft. Große Wohnprojekte verfügen vielleicht über die räumlichen Bedingungen, ein separates Gebäude als Gemeinschaftshaus einzuplanen.⁶³ Ohnehin sollten potentielle Nutzungskonflikte bei der Planung mitbedacht werden.

Doch eine ansprechende Raumsituation an sich stellt keine Garantie für ein aktives Gemeinschaftsleben dar. Auch daran muss bei der Konzeption der gemeinsam genutzten Flächen gedacht werden. Sollte der Gemeinschaftsgedanke nicht mehr tragen, das „soziale Kunstwerk“ nicht gelingen, wird eben „nur gewohnt“. Ein flexibel gestalteter Raum könnte dann in eine Wohnung umgewandelt oder auf andere Art genutzt werden.

Gemeinschaftsräume im Bestand von Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen, die ihre Bestände zukunftssicher umbauen, berichten von guten Erfahrungen mit der Schaffung von Gemeinschaftsräumen, in denen sich wechselseitige Unterstützungsstrukturen und gemeinschaftliche Aktivitäten der Mieter selbstorganisiert oder unter fachlicher Anleitung entwickeln. Ein oft und gern genutzter Gemeinschaftsraum steigert die Attraktivität einer Wohnanlage und dient als Aushängeschild eines Quartiers.

Wo im Bestand findet sich Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten der Mieter? Im Zuge einer tiefgreifenden Umbaumaßnahme besteht am ehesten die Möglichkeit, den Gemeinschaftsraum gleich mit einzuplanen. Ansonsten müssten Raumreserven wie straßenseitig gelegene, schwer vermietbare Erdgeschosswohnungen aktiviert werden. In den neuen Bundesländern kommen die Funktionsgebäude des DDR-Wohnungsbaus in Betracht. Doch bei einer Umwidmung unattraktiver Flächen, wie beispielsweise die Gemeinschaftswaschküchen der 50er bis 70er-Jahre-Bestände, dürfte es eine große gestalterische Herausforderung darstellen, um einem „Waschkeller“ oder vergleichbaren unwirtschaftlichen Raumsituationen ein Maß an Wertigkeit zu geben, das sie tatsächlich als gemeinschaftsfördernd qualifiziert.

Freiflächen, Wohnumfeld und Erschließung der Wohnungen

Außenanlagen, Eingangsbereich und Hausflure sind Flächen, auf denen sich im konventionellen Wohnungsbau Kontakte zu Mitbewohnern oder zu den Nachbarn eher zufällig ergeben. In Wohnprojekten sollten sie regelrecht zur Kommunikation einladen. Hier kann eine Informationstafel oder ein Infokasten mit Hinweisen auf gemeinschaftliche Aktivitäten und Unterstützungsangebote angebracht werden.

Speziell die Erschließung der Wohnungen durch Laubengänge dient in vielen Wohnprojekten nicht nur dem Zugang für die nicht mobilen Bewohner, sondern hat für alle eine verbindende Wirkung. Als Symbol der Offenheit sind sie ein Platz für Begegnungen und Gespräche. In Wohnprojekten mit großer Bewohnerzahl bilden sich vielleicht kleinere „Laubenganggemeinschaften“.

Die Architektur mancher Wohnprojekte lässt den Bewohnern die Wahlfreiheit zwischen Nähe und Distanz, wenn es um die Nutzung der Erschließungsflächen geht. So können die Bewohner des Wohnprojekts Kraftwerk 2 in Zürich auf zwei verschiedenen Wegen zu ihrer Wohnung

⁶³ Beispiel für ein Wohnprojekt mit Gemeinschaftshaus: „WohnreWIR“ am Tremoniapark, Dortmund www.post-welters.de/architektur-neues-wohnen/neues-wohnen/details/nc/wohnrewir-am-tremoniapark-dortmund.html

gelangen: Zum einen wurden die konventionellen Treppenhäuser des Bestandsobjekts erhalten und auch als Fluchtwege ausgewiesen. Zum anderen hat jede der Wohnungen Zugang zur „terrasse commune“, einer Kombination von Außentreppe und Laubengang, die allen Bewohnern offensteht. Weil das Gebäude über einen Fluchtweg verfügt, können die Flächen dieser mehrgeschossigen Veranda frei möbliert und intensiv genutzt werden. Wer Kontakt sucht, nimmt den Weg über die öffentliche Veranda. Wer für sich sein möchte, erreicht seine Wohnung auf dem „privaten“ Weg über das Treppenhaus.⁶⁴

Für Wohnprojekte, in denen mehrere Generationen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen zusammenleben, gibt es zur Freiraumgestaltung Vorschläge in zweierlei Richtung. Um Kontakte zu fördern, bietet sich eine intergenerativ nutzbare Freiraumgestaltung an. Im Gegenzug wird geraten, Funktionen im Außenbereich bewusst voneinander abzugrenzen, so dass gegenseitige Rücksichtnahme räumlich machbar ist.⁶⁵ Resultat wäre ein Sowohl-als auch:

- Flächen für alle, jedoch auch Rückzugs- und Ruhezone in möglichst großer Entfernung vom Sand- und Wasserspielplatz der Kinder
- hindernisfreie Wege für Rollator und Rollschuhe
- Sicherheit durch Beleuchtung und Orientierungshilfen
- sonnige ebenso wie schattige und wettergeschützte Areale.

Wie beim Planen mit Wohngruppen beobachtet wurde, entwickeln sich manche Nutzungsideen für Gemeinschaftsflächen erst nach Bezug. Konsequenz wäre, Funktionen im Vorfeld noch nicht zu sehr festzulegen oder von vornherein unterschiedliche Nutzungsoptionen zuzulassen.

Da Wohngruppen die Gemeinschaftsflächen in der Regel selbst verwalten und bewirtschaften, ist eine möglichst wenig pflegeintensive Gestaltung ratsam. In der Planungsphase schätzen manche der zukünftigen Bewohner ihre Leistungs- und Zeitreserven allerdings zu großzügig ein, und der anfängliche Elan kann nachlassen. Ohne das als Absage an den gemeinschaftlichen Anspruch zu werten, könnten sich die Bewohner des Projekts die Option offenhalten, einen Hauswart oder Gärtner mit der Grundpflege zu beauftragen.

⁶⁴ Kraftwerk 2 [www.adrianstreich.ch/index.php?id=168&tx_astportfolio2_pi1\[showUId\]=119](http://www.adrianstreich.ch/index.php?id=168&tx_astportfolio2_pi1[showUId]=119)

⁶⁵ „Nutzungskonflikte am Beispiel Wohnen für Generationen“ im Hinblick auf die Planung des Wohnprojekts insgesamt erörtern Ulla Schaubert und Ulrike Jurrack im Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.5.3. Zum Thema „Freiraum“ auch www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool 11.3. > Planen und Bauen)

Frage 9:

Wie gehen Architekt und Wohngruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barriere-reduzierter Erschließung um?

- > Barrierefreiheit als Aufgabe im partizipativen Planungsprozess
- > Universal Design und „Allen gerechte“ Planung
- > Bestandsumbau und gemeinschaftliches Wohnen in allen Lebensphasen

Im überwiegenden Teil gemeinschaftlicher Wohnprojekte leben entweder Bewohner mehrerer Altersgruppen oder Angehörige der Generation 50+ zusammen. Gemeinschaftsorientiertes Wohnen ist mit dem Anspruch verbunden, prinzipiell allen, die zur Gruppe passen und die sich mit dem Wohnkonzept identifizieren, den Einzug in das Projekt zu ermöglichen und dabei gehandicapte oder weniger mobile Interessenten nicht auszuschließen. Neben den generationenverbindenden Wohnformen bilden Wohnprojekte speziell für das Wohnen im Alter eine zweite große Gruppe.

Barrierefreiheit als Aufgabe im partizipativen Planungsprozess

Für das gemeinschaftliche Wohnen in der einen oder anderen Form ist eine barrierefreie oder -reduzierte Ausstattung des Gebäudes zentrales Gestaltungsmerkmal. Viele Initiativgruppen widmen sich in der Planungsphase der Aufgabe, ihr Wohnprojekt für ein lebenslanges Wohnen auszustatten und dabei günstige Voraussetzungen für eine möglichst große Eigenständigkeit hilfebedürftiger Bewohner zu schaffen. Das ist jedoch keine Selbstverständlichkeit.

Auf Architekten, die mit Gruppen planen, kommen unter Umständen besondere Herausforderungen zu. Sie müssen gestalterische Lösungen entwickeln, die Spezialkenntnisse voraussetzen. Unter Umständen müssen sie ihre anfänglich noch zweifelnden Auftraggeber vom Erfordernis dieses zusätzlichen Aufwands überzeugen und mit guten Argumenten deren Bedenken oder Einwände widerlegen.

Wie Erfahrungen zeigen, fällt es planenden Gruppen zum Teil nicht leicht, die Notwendigkeit barrierefreier Erschließung – und der damit verbundenen Investitionen – einzusehen. Für andere wiederum ist es problematisch, sich mit dem Thema des eigenen Alterns oder möglicher Immobilität auseinanderzusetzen und sich der Frage zu stellen, wie man persönlich im Alter wohnen wird. Bezeichnenderweise finden sich Skeptiker gerade unter den „jungen“ Alten. Manche von ihnen wollen um jeden Preis den Eindruck vermeiden, wegen nachlassender Mobilität auf ein angepasstes Wohnumfeld angewiesen zu sein.

Sind Fachberater, Wohnprojektbegleiter oder fachkundige Dritte in den Planungsprozess involviert, werden sie den Architekten darin unterstützen, gemeinsam mit der Gruppe zu klären, in welchem Umfang eine barrierefreie oder barrierearme Gestaltung leistbar ist.

- Frage 2: Welche besonderen Anforderungen stellt die Arbeit mit Wohnprojektgruppen an Architekten? > Integrativer Planungsprozess mit weiteren Beteiligten
- Frage 3: Wer unterstützt Architekt und Wohnprojektgruppe im gemeinsamen Planungsprozess?

Das gilt umso mehr, falls ein sehr junger Architekt die Gruppe betreut. Wer weder aus eigener Erfahrung noch während seines beruflichen Werdegangs einen Überblick über die wechselnden Anforderungen erworben hat, die von Seiten der Bewohner an ein Gebäude gerichtet werden, muss sich besonders intensiv um die Themen Alterung und Handicaps kümmern.

Auf der anderen Seite wird die Zusammenarbeit mit einer Wohnprojektgruppe schwierig bis unmöglich, wenn ein Architekt aus gestalterischen Erwägungen nicht bereit ist, in seinen Planungen für einen Neubau oder einen Umbau die Vorgabe Barrierefreiheit umzusetzen.

Universal Design und „Allen gerechte“ Planung

Was kann Architekt und Wohngruppe motivieren, das Aufgabenfeld „Barrierefreiheit“ sorgfältig und mit besonderer Aufmerksamkeit zu bearbeiten? Nicht nur die Vorgaben in DIN-Normen, nicht nur eine wachsende Zahl älterer Menschen – es ist deutlich mehr gefragt als der Einbau von Aufzug, Rampe und bodengleichen Duschen.

Wer sich intensiver mit der Thematik befasst hat, orientiert sich vielleicht schon am Konzept des Universal Design, das zuerst in den USA zur Anwendung kam. Dieser umfassende Gestaltungsanspruch zielt darauf, allgemeingültige Qualitätsstandards zu entwickeln, die jedem Einzelnen zugute kommen. Im Bereich Architektur sollen für alle, die sich im öffentlichen und privaten Raum bewegen, so weitgehend wie möglich gleiche Chancen der Mobilität hergestellt werden und unterschiedliche Fähigkeiten zu möglichst geringen Einschränkungen führen. Über das bloße Vermeiden von Zugangshindernissen für Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte in technischer Hinsicht, also den Ansatz des fürsorgebetonten Zielgruppendedesigns, weisen diese Kriterien weit hinaus. Die gefundenen Lösungen separieren nicht, sondern stehen jedem Nutzer zur Verfügung.

In eine vergleichbare Richtung gehen Bestrebungen, die herkömmliche zielgruppenspezifische Herangehensweise – mit typischer Terminologie wie altengerecht, seniorenfreundlich oder behindertengerecht – durch eine „allen gerechte“ Planung abzulösen. Ein Zugang ohne Stufen und Schwellen macht auch das Leben von Eltern mit kleinen Kindern leichter und ist für jeden angenehm, der seinen Großeinkauf nach Hause transportiert. Barrierefreie Erschließung heißt, für gute Beleuchtung und gute Orientierung zu sorgen. Davon profitiert nicht nur jeder Bewohner. Ortsfremde Besucher registrieren dankbar, dass man an sie gedacht hat und der Radius sehgeschwacher und desorientierter Menschen erweitert sich. Kann man hier bereits von einer Win-win-Situation sprechen?⁶⁶

Wie oben beschrieben, ist die Abneigung gegen sichtbar altersangepasste Gestaltungs- und Ausstattungselemente unter den „beinahe“ Alten besonders ausgeprägt. Ihr Wohnumfeld soll möglichst nicht widerspiegeln, dass sie von Mobilitätsbeschränkungen betroffen sind oder in absehbarer Zeit betroffen sein könnten. Auch Rollstuhlfahrer bevorzugen Lösungen, die nicht unmittelbar auf eine Sondersituation hindeuten.

Unter Planern wird regelrecht vor Mitleidsarchitektur oder Mitleidsdesign gewarnt: Es sei möglich, gute Bedingungen für rollstuhlfahrende und in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen herzustellen, ohne dass sofort offensichtlich ist, für welchen Personenkreis hier gebaut wurde. DIN-Vorschriften lassen Spielräume zu. Eine Duschfläche von 1,20 × 1,20 m springt weniger ins Auge als eine großflächigere Lösung – und spart Kosten. Auch Haltegriffe im Bad sind kein Muss, wichtiger ist, bauliche Voraussetzungen zu schaffen, damit sie zu gegebener Zeit montiert werden können.

Insgesamt funktionieren Universal Design und allen gerechte Planung weniger auf der Grundlage von normierten starren Vorgaben. Hauptanliegen sind nicht optimale situationsbezogene Einzellösungen, sondern veränderte soziale Strukturen.

⁶⁶ „Win-win-Situationen“ in einer alternden Gesellschaft zu definieren ist Intention des Projekts „Gewinne des Alterns“, das die Schader-Stiftung seit 2004 durchführt.
www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/843.php

Bestandsumbau und gemeinschaftliches Wohnen in allen Lebensphasen

Besonders drängend stellt sich die Aufgabe barrierefreier Erschließung im Wohnungsbestand. Derzeit eignet sich nur ein geringer Prozentsatz der Bestandsimmobilien für Bewohner, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. In jedem anderen Fall sind bauliche Maßnahmen erforderlich.

Wohninitiativen, die sich für eine Bestandsimmobilie entscheiden, können sich in einer Lage wiederfinden, in der sie genau abwägen müssen. Einerseits funktioniert ein solidarisches Wohnkonzept, das auch ältere und gehandicapte Bewohner einschließen soll, auf Dauer nur, soweit bauliche Voraussetzungen für ein möglichst selbständiges Wohnen gegeben sind. Umso mehr gilt das, wenn ein Projekt speziell für das Wohnen im Alter entstehen soll. Andererseits hängt der bauliche und finanzielle Aufwand für Barriereabbau oder -reduzierung unter anderem vom Entstehungszeitpunkt des Bestandsobjekts ab:

„Dabei fällt es noch einigermaßen leicht, eine kaiserzeitliche Mietskaserne so umzubauen, dass schwellenlose Zugänge zu den Räumen, eine mit geringem Aufwand zu bedienende Küche, ein Bad mit den nötigen Bewegungsflächen für einen modernen indoor-Rollstuhl und eine technische Ausstattung, in die sich Sicherheits- und Notfallsysteme integrieren lassen, möglich und machbar sind. Auch für den Einbau eines Aufzuges gibt es vielfältige Lösungen. Sperrig wird es bereits mit den Beständen der 20er und 30er-Jahre, die unter der Zielsetzung, mit knappen Ressourcen vielen Menschen Wohnraum schaffen zu müssen, schon sehr viel Luft aus den Grundrissen herausgerechnet haben. Was dann nach dem 2. Weltkrieg entstanden ist, kann heute nicht mehr ohne erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz auf einen Standard gebracht werden, der einer breiter werdenden Palette von handicaps ihrer Bewohnerschaft gerecht wird.“⁶⁷

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen

Frage 2: Warum gewinnt gemeinschaftliches Wohnen in Bestandsobjekten an Bedeutung?

Beispielhafte Vorhaben im Rahmen der Modernisierung von Geschosswohnungsbauten für gemeinschaftliche Wohnprojekte, die ungeachtet sparsam bemessener Wohn- und Erschließungsflächen barrierefrei gestaltet wurden, gibt es durchaus.

- Wie eine 30er-Jahre-Immobilie mit zwölf kleinen Wohnungen für das Wohnen im Alter barrierefrei erschlossen werden kann, zeigt das gemeinschaftliche Wohnprojekt „OLGA“, das in Kooperation mit der wbg Nürnberg realisiert wurde. Hier sind die Wohnungen über einen außenliegenden Fahrstuhl und Laubengänge erreichbar.⁶⁸
- Für eine Kombination von barrierefreiem Standard und behindertengerechter Gestaltung einzelner Wohnungen entschied sich die Wohnungsbaugesellschaft WBG Arnstadt in Kooperation mit der Wohnprojektinitiative „Gemeinsam statt einsam - Generationswohnen in Arnstadt-Ost“. Zwei Gebäude in 60er-Jahre Blockbauweise wurden für ein gemeinschaftliches Mietwohnprojekt umgebaut. Aus zunächst 72 Wohnungen entstanden 52 barrierefreie Einheiten, drei davon sind behindertengerecht ausgestattet. Innenliegende Aufzüge und Laubengänge dienen zur zentralen Erschließung.⁶⁹

Auf welche Weise könnten Architekt und Projektgruppe, die ebenfalls mit einer schwierigen Ausgangslage konfrontiert sind, ans Werk gehen? Eine Wohninitiative, die nach vielleicht jah-

⁶⁷ Michael Stein, Herausforderung Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum, Freiraumgestaltung, S. 2
www.schader-stiftung.de/docs/stein240211.pdf

⁶⁸ Zum Projekt: <http://wbq.nuernberg.de/innovativwohnen/neue-wohnformen/olga.html>

⁶⁹ Zum Projekt: www.wbg-arnstadt.de (> „Gemeinsam statt einsam“)

Zum Umbau der Wohnanlage: Claudia Engelhardt, WBG Arnstadt, Vortragsfolie zur Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben“ www.schader-stiftung.de/docs/aq1_engelhardt.pdf

relanger Suche ein Bestandsobjekt in Aussicht hat, wird nicht allein deshalb auf ihr Vorhaben verzichten wollen, weil ein barrierefreier Umbau den finanziellen Rahmen übersteigen würde.

Ein Ansatzpunkt kann die Suche nach Mitteln und Wegen sein, die den Handlungsspielraum der Gruppe erweitern. Sind Kosteneinsparungen an anderer Stelle machbar? Welcher Standard der Barrierereduzierung ist unabdingbar notwendig: eine barrierearme, barrierefreie oder eine behindertengerechte Ausstattung?⁷⁰ Wäre es mit dem Wohnkonzept vereinbar, Barrieren nur in einem Teil der Wohnungen oder des Gebäudes zu beseitigen? Sind alle Fördermöglichkeiten ausgeschöpft?⁷¹ Klar ist, dass in hohem Maß Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Bewegungseinschränkungen besteht und dieser noch weiter anwachsen wird.

Informationen zum Thema Barriereabbau erteilen Wohnberatungsstellen, die auf Ebene vieler Bundesländer und auch in etlichen Kommunen angesiedelt sind.⁷² Damit und mit dem Wissen, der Erfahrung und der Kreativität des Architekten sollte es möglich werden, umsetzbare Lösungen zu entwickeln.

⁷⁰ In der Rubrik "Weitere Informationen" finden sich zusätzliche Informationsquellen zum Thema barrierefreie und barrierereduzierte Erschließung.

⁷¹ Das Programm "Altersgerecht umbauen" wird seit 2012 als Eigenmittelprogramm der KfW fortgeführt. www.kfw.de

Ein Teil der Bundesländer fördert ebenfalls Maßnahmen zum altersgerechten, behindertengerechten oder barrierefreien Umbau. Recherche: Förderdatenbank der Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie www.foerderdatenbank.de

⁷² Eine Liste von Wohnberatungsstellen führt die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V. www.bag-wohnungsanpassung.de/wohnberatungsstellen.html

Frage 10:

Welche Impulse setzen gemeinschaftliche Wohnprojekte für eine Weiterentwicklung der Wohntypologie?

- > Cluster-Wohnungen
- > Großwohnungen
- > Gruppenwohnungen
- > Satellitenwohnungen
- > Großhaushalt, Siedler oder Nomaden im Wohnungs-Cluster
- > Wohnjoker
- > Wohnen und Arbeiten

Charakteristisch für jedes gruppenorientierte Projekt sind Ausstattungs- und Gestaltungsmerkmale, in denen die soziale Qualität dieses Wohnmodells zum Ausdruck kommt. Vor allem sind es Gemeinschaftsräume und -flächen, die als Katalysator für geplante und zufällige Begegnungen der Bewohner dienen⁷³, wodurch sich gemeinschaftliche Vorhaben vom konventionellen Wohnungsbau unterscheiden. Auch die architektonisch sichtbare Öffnung mancher Projekte in das umliegende Quartier ist eine Besonderheit des gemeinschaftlichen Wohnens.

Grundrisse und Ausstattung der einzelnen abgeschlossenen Wohnungen hingegen entsprechen in den meisten Projekten den herkömmlichen Bau- bzw. Umbauprogrammen. Doch einige Wohngruppen und ihre Architekten nehmen gesellschaftliche und demographische Veränderungen zum Anlass, um gemeinsam zu überlegen, wie gängige Wohnungstypologien gemeinschaftlicher Projekte besser an neue Lebensmodelle und Bewohnerbedürfnisse angepasst werden könnten.

Daraus resultieren zum einen die Vorhaben mit besonders flexiblen oder flächensparenden Raumprogrammen, sei es um Kosten zu reduzieren, sei es um die Zukunftsfähigkeit des Projekts sichern. Dort sind die einzelnen Einheiten erweiterbar oder teilbar und Räume variabel in ihrer Nutzbarkeit.

- Frage 6: Wie begegnen Architekten den Erwartungen von Wohngruppen in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit?
 - > Kostengünstiges und flexibles Bauen
 - > Reduziertes Raumprogramm

So wurde, um in Familienwohnungen einen eigenen persönlichen Raum für jeden Bewohner zu schaffen, in den acht Wohnungen des genossenschaftlichen Projekts „Frankfurter Familien“ im Stadtteil Preungesheim die konventionelle Hierarchie der Raumaufteilung mit groß dimensioniertem Wohnzimmer, separater Küche und einem gemeinsamen Schlafraum für Paare oder Eltern durchbrochen. Der vollständige Verzicht auf tragende Wände innerhalb der Wohneinheiten lässt gegebenenfalls eine „Umrüstung auf Normalwohnungen“ zu.⁷⁴

Es gibt Wohngruppen, die diese Überlegungen weiterführen. Sie setzen bei der Gewichtung von Nähe und Distanz, also bei der räumlichen Organisation von privater Sphäre der eigenen Wohnung und gemeinsam genutzten Flächen an, um den sich verändernden Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. „Anders“ wohnen möchte vielleicht, um Beispiele zu nennen, wer mit kleinem Budget auskommen muss, wer am Ort seines Arbeitsplatzes auf eine zweite Wohnung

⁷³ Wobei mehr und mehr auch im Rahmen der herkömmlichen Wohnungsbautätigkeit Flächen und Räume für nachbarschaftliche Aktivitäten und eine kommunikationsfördernde Gestaltung der Erschließungs- und Quartiersflächen Planungsthema sind. Hier nur ein Beispiel: Maria Welzig, Neue Wohnformen für den Stadtrand, in: db Deutsche Bauzeitung 01.2012, S. 18-23

⁷⁴ Wohnprojekt „Frankfurter Familien“ in Frankfurt-Preungesheim <http://plan.bb22.net/de/node/179#272>

angewiesen ist, wer mit Kindern getrennt oder alleinerziehend lebt oder wer, spätestens im Alter und bei nachlassender Mobilität, damit rechnet, in der eigenen Wohnung isoliert zu sein.

Wenn die Überlegungen der Initiatoren zur Gestaltung des Zusammenlebens in eine Weiterentwicklung der Wohnungstypologie münden, entstehen Wohnprojekte mit neuartigen Grundrisstypen. Eine der Keimzellen dieser Entwicklung im deutschsprachigen Raum sind Bau- und Wohnungsgenossenschaften in der Schweiz.⁷⁵

Cluster-Wohnungen

In der Konzeptionsphase für ein genossenschaftliches Mehrgenerationen-Projekt – Kraftwerk 2 in Zürich – suchte eine Gruppe Älterer nach neuen Wegen, um in der zweiten Lebenshälfte gemeinschaftlich und zugleich möglichst selbständig zu wohnen. Die Besonderheit: Die Gruppenmitglieder hatten bisher in Wohngemeinschaften gelebt. Sie wollten diese Wohnform grundsätzlich beibehalten, wünschten sich aber ein größeres Maß an Privatheit, als es in einer klassischen Wohngemeinschaft der Fall wäre.

Der aus diesen konzeptionellen Vorüberlegungen entwickelte Wohnungstyp – die sogenannte Cluster-Wohnung – kombiniert Elemente eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts mit denen einer Wohngemeinschaft. Innerhalb einer großen abgeschlossenen Wohnung gruppieren sich separate Wohneinheiten rund um einen gemeinsam genutzten Wohnraum, eine große Küche und ein Bad. Anders als in einer klassischen Wohngemeinschaft verfügt jede der Kleinwohnungen über ein eigenes kleines Bad und eine Kochgelegenheit. Im Gegensatz zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt sind private Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen stärker miteinander verzahnt. Diese Gestaltung lässt ein Maximum an gemeinschaftlichem Leben zu und ermöglicht zugleich den Rückzug in die eigene komplette Wohnung.

Im Kraftwerk 2 entstanden in zwei mehrgeschossigen, durch einen Neubau verbundenen Bestandsgebäuden neben herkömmlichen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe auch zwei Wohnungen des neuen Typs. Die beiden Cluster-Wohnungen umfassen jeweils eine Gesamtfläche von 320 m². Der Gemeinschaftsraum, eine Küche und ein Wannenbad, insgesamt ca. 130 m², stehen allen Bewohnern zur gemeinsamen oder individuellen Nutzung offen. Über den zentralen Raum besteht Zugang zu sieben Kleinwohnungen, die für eine oder zwei Personen ausgelegt sind und über 30 bis 50 m² individuelle Wohnfläche verfügen. Ein knapp bemessener Vorraum mit Nasszelle und Kochnische ergänzt jede dieser Wohneinheiten.⁷⁶

Den Beteiligten im Kraftwerk 2 lag daran, ein Gegengewicht zum wachsenden privaten Wohnflächenverbrauch herzustellen. Dafür akzeptierten die Initiatoren Abstriche an persönlicher Wohnfläche und Ausstattung im Vergleich zu einer konventionellen Wohnung, zumal die gemeinsamen Flächen diesen Verzicht ausgleichen.

Ein zweites genossenschaftliches Schweizer Projekt für das Wohnen Älterer setzt die Idee des Clusterwohnens nicht innerhalb einer gemeinsamen Wohnung, sondern in einem kompletten

⁷⁵ Zu vergleichbaren Ansätzen in Österreich: Wiener Typologien, Studie im Rahmen der Wiener Wohnbauforschung 2008/09, Neue Typologien, S. 179-197, u.a. WG NEU, S. 171, Kleinstwohnungen, S. 180,181
Möglichkeit zum Download als PDF-Datei: http://wohnbauforschung.at/de/Projekt_Wiener_Typologien.htm

⁷⁶ Weitere Informationen zu den Cluster-Wohnungen im Kraftwerk 2:

- Genossenschaft KraftWerk1 www.kraftwerk1.ch/kw2/kw2_einleitung.html
- Stadt Zürich, Auszeichnung „Nachhaltig Sanieren 2012“, Sonderheft „Hochparterre“, S. 16, 17
Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:
http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt-und_quartierentwicklung/wohnen/nachhaltigsanieren.html
- Webseite des Architekturbüros mit Plänen und Presseberichten zum Download: www.adrianstreich.ch
u.a. Grundrisse einer Cluster-Wohnung und einer klassischen Wohngemeinschaft
www.adrianstreich.ch/uploads/tx_astpublikationen2/120210_tec21_Kraftwerk2.pdf

Haus um. Auf jeder der vier Etagen des Gemeinschaftswohnhauses „Kanzlei-Seen“ in Winterthur finden sich sowohl Gemeinschaftsflächen als auch zwei bis fünf komplette abgeschlossene kleine Wohnungen. Mit 45-60 m² Fläche und der Aufteilung in zwei separate Räume sind diese Wohneinheiten großzügiger als im Projekt Kraftwerk 2. Etwa ein Drittel der Fläche im gesamten Gebäude steht für eine gemeinsame wie auch individuelle Nutzung zur Verfügung.⁷⁷

Großwohnungen

Auch in Deutschland wird die Idee des Cluster-Wohnens nach dem Vorbild des Projekts Kraftwerk 2 mittlerweile realisiert. Neue Wohnungstypologien ermöglichen, in einer separaten kompletten Wohnung und dabei mit anderen intensiv zusammen zu leben.

Die Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld eG in Berlin errichtet drei Gebäude für gemeinschaftliches Wohnen, für Arbeit und Kultur am Ufer der Spree.⁷⁸ Ein Teil der 150 zukünftigen Bewohner wird in sogenannte Großwohnungen einziehen: Mehrere Wohneinheiten und gemeinsam genutzte Flächen bilden eine große abgeschlossene Wohnung. Die meisten der individuellen Wohnungen verfügen über zwei Zimmer und sind jeweils mit einem Duschbad und einer Küchenzeile ausgestattet. Sie sind für Einzelne, Paare oder Familien konzipiert.

Die Wohnkonzepte der Großwohnungen im Spreefeld sehen unterschiedliche Lösungen für den Grad der Abgeschlossenheit der individuellen Wohneinheiten vor – stärker angelehnt an eine herkömmliche Wohngemeinschaft oder mit mehr Betonung der Privatheit der einzelnen Apartments und schließlich mit einer „vermittelnden Position“.

Um Raum für die gemeinschaftliche Nutzung zu gewinnen, wurde in den Großwohnungen keine zusätzliche Fläche eingeplant, sondern die individuelle Wohnfläche entsprechend geringer dimensioniert. Im Fall der Spree-WG, einer der entstehenden „Klusterwohnungen“, konnte die ursprünglich vorgesehene Fläche des privaten Rückzugsraums zugunsten größerer Gemeinschaftsflächen nochmals reduziert werden. Das war möglich, weil im Verlauf des Planungsprozesses die Beteiligten intensiver zusammen fanden. Die Großwohnung bietet jetzt 800 m² Wohnfläche für 20 Bewohner auf zwei Etagen. Zusätzlich zur allgemeinen Erschließung durch Treppenhaus und Aufzug verbindet eine Innentreppe die beiden Gemeinschaftsflächen in der oberen und der unteren Etage, jeweils mit Zugang zu einer Terrasse für alle Bewohner.⁷⁹

Der Kostenanteil für jeden Bewohner berechnet sich zu 43 Prozent anhand der Gemeinschaftsfläche und zu 57 Prozent auf Basis der individuellen Wohnfläche. Ein Genossenschaftsmitglied, zugleich Prozessbegleiterin des Projekts, verdeutlicht den Mehrwert: „Ich zahle beispielsweise Miete für 65 m², benutze davon mit meinen beiden Kindern 48 m² für unsere privaten Zimmer, aber insgesamt bewohnen wir 200 m² innerhalb der Wohngemeinschaft“, dazu kommen gemeinschaftliche Außenflächen und die Einrichtungen für alle Bewohner des Spreefelds. Ihr Fazit: Durch anteilige Finanzierung werden Wohnraumqualitäten geschaffen, die allein nie machbar wären.⁸⁰

Ähnlich gestaltet ist die Klusterwohnung im Haus 2 des Projekts Spreefeld: Diese Großwohnung erstreckt sich über eineinhalb Etagen, die ebenfalls durch eine Innentreppe verbunden und außerdem durch das allgemeine Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen sind. Ein Teil

⁷⁷ Informationen und Grundrisse auf der Webseite des Architekturbüros www.haerlehubacher.ch/architektur/bauten/9_Kanzleistrasse/Kanzleistrasse.pdf

⁷⁸ Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin www.spreefeldberlin.de

⁷⁹ Möglichkeit zum Download der Grundrisse als PDF-Datei: www.spreefeldberlin.de (> Großwohnungen > WG1 obere/untere Etage H1). Zur Konzeption des Vorhabens auch die Beschreibung im Wohnportal Berlin: www.wohnportal-berlin.de/projekt/spreefeld-berlin

⁸⁰ Angelika Drescher, Prozessbegleiterin, Vorstand und zukünftige Bewohnerin der Spreefeld eG, Interview „Durch Wohnen Gemeinwerte schaffen“, in: Oya 20 – Mai/Juni 2013, S. 45. Möglichkeit zum Download als PDF-Datei: www.spreefeldberlin.de (> Großwohnungen im Spreefeld > Oya Wohnraumgespräch)

der unteren Etage ist für Gemeinschaftsflächen reserviert. Die abgeschlossenen Wohneinheiten bewegen sich flächenmäßig in einer Größenordnung zwischen ca. 40 und 85 m².⁸¹ In zwei weiteren Großwohnungen sind mehrere abgeschlossene Wohneinheiten mit Duschbad und Küchenzeile auf einer Etage angeordnet.⁸² Als neuer Grundrisstypus wird im Spreefeld zudem eine besondere Form des Wohnungszusammenschlusses realisiert: Die Bewohner mehrerer Wohneinheiten einen Gemeinschaftsraum teilen und finanzieren, gleichzeitig ist der Gemeinschaftsraum Bestandteil einer der Wohnungen. Die Bewohner dieser besonders großflächig dimensionierten „Kombi-Wohnung“ tragen einen entsprechend höheren Anteil der Nutzungskosten.⁸³

In Berlin existiert „Am Maybachufer“ bereits ein zweites, dem Clusterwohnen vergleichbares Vorhaben – gemeinschaftliches Wohnen in Form einer Wohngemeinschaft mit abgeschlossenen kompletten Wohnungen. Sieben Wohneinheiten à 50 bis 94 m² für Singles und Paare, alle über 55 Jahre alt, sowie ein Gemeinschaftsbereich mit Küche auf einer Ebene in einem Dachgeschoss werden durch einen nachträglich eingebauten Aufzug im Lichthof des Gebäudes barrierefrei erschlossen. Zum gemeinsam genutzten Bereich mit einer Fläche von 115 m² gehören ein Gästezimmer und ein behindertengerechtes Bad.⁸⁴ Die Bewohner am „Maybachufer“ sind Eigentümer ihrer Wohnungen. Zur Bewirtschaftung und Finanzierung der Gemeinschaftsbereiche gründeten sie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Gruppenwohnungen

Ein bereits häufiger praktiziertes Wohnmodell, das Gestaltungselemente des Cluster-Wohnens und Dienstleistungen des betreuten Wohnens kombiniert, ist die Gruppenwohnung für ältere Menschen mit Betreuungs- oder Pflegebedarf. Die Grundrisse der Gruppenwohnungen entsprechen dem Typus der Cluster-Wohnungen: Kleine komplette Wohneinheiten zusammen mit den Flächen, die alle Bewohner gemeinsam nutzen, fügen sich zu einer abgeschlossenen Wohnung. Von anderen Formen des Wohnens mit Dienstleistungsangebot wiederum, beispielsweise dem betreuten Wohnen in Seniorenappartements, unterscheiden sich Gruppenwohnungen durch das gemeinschaftliche Wohnkonzept mit von allen genutzten Einrichtungen wie gemeinsamer Wohn- und Essraum, eine größere Küche und ein Wannen- bzw. Pflegebad.

Zwei Beispiele für Gruppenwohnungen: Aus je sechs abgeschlossenen Appartements mit Duschbad und Küchenzeile und einer Wohnfläche zwischen 24 und 50 m², ergänzt um 123 m² gemeinsam genutzten Flächen bestehen die beiden Gruppenwohnungen, die Teil des Wohnangebots in einem gemeinschaftlichen Projekt für Frauen, dem Beginenhof Essen, sind.⁸⁵ Im sanierten 70er-Jahre Wohnhochhaus „Noah“ in Ludwigshafen bilden zwölf Kleinwohnungen mit unterschiedlichem Zuschnitt und Flächenangebot in Kombination mit Gemeinschaftsräumen und -küche eine „Stockwerksgemeinschaft“ auf zwei Etagen für ältere Bewohner mit Unterstützungsbedarf.⁸⁶ Ein externer ambulanter Anbieter ist in beiden Projekten für Pflege und Betreuung zuständig.

⁸¹ Möglichkeit zum Download der Grundrisse als PDF-Datei:
www.spreefeldberlin.de (> Großwohnungen > Spreekommune obere/untere Etage H2)

⁸² Möglichkeit zum Download des Grundrisses als PDF-Datei:
www.spreefeldberlin.de (> Großwohnungen > Gemeinschaftswohnung H3)

⁸³ Möglichkeit zum Download des Grundrisses als PDF-Datei:
www.spreefeldberlin.de (> Großwohnungen > Kombi Gemeinschaftsraum und Wohnung H3)

⁸⁴ Modellprojekt im Programm des BMFSFJ „Wohnen für (Mehr)Generationen“. Haus- und Wohngemeinschaften (nur) für Ältere. Möglichkeit zum Download der Broschüre mit Beschreibung und Grundriss des Projekts:
www.baumodelle-bmfsfj.de/Modellreihen_MehrGenerationenWohnen.html (S. 16, 17)

⁸⁵ Zum Wohnprojekt www.beginenhof-essen.de/unser-beginenhof/betreutes-wohnen-im-beginenhof
Grundrisse dieser und anderer Gruppenwohnungen: Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW, Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren, 2012. Möglichkeit zum Download:
<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/gruppenwohnungen-fuer-seniorinnen-und-senioren-mehr-als-eine-wohnung/1202>

⁸⁶ Informationen und Grundrisse: Neue Wohnformen – Ziehen Sie ins Haus Noah, S. 13.

Satellitenwohnungen

Ab 2014 soll ein genossenschaftliches Vorhaben in Zürich bezugsfertig sein, das dreizehn Häuser mit 450 insgesamt Wohnungen umfasst. Neben herkömmlichen Wohnungen in allen Größen und klassischen Wohngemeinschaften sind in zwei der Häuser Wohnungen eines neuen Typs vorgesehen: Satellitenwohnungen. Wie Cluster-Wohnen lässt dieser Wohnungstypus ein intensiveres Zusammenleben zu, ohne dass die Bewohner auf die Möglichkeit zum Rückzug in eine komplette abgeschlossene Wohnung verzichten müssen. In der Grundrissgestaltung zeigt sich der Unterschied. Satelliten vergleichbar verteilen sich Zwei- bzw. Einzimmerwohnungen mit Bad und Kochnische auf einer Etage. Die stark gegliederten Gemeinschaftsflächen bilden Wege und Plätze und umschließen die einzelnen Wohneinheiten oder Zweiergruppen von Kleinwohnungen. Zum Gemeinschaftsbereich gehören gemeinsam genutzte Koch- und Essbereiche, zusätzliche Bäder wie auch Nebenräume.⁸⁷

Großhaushalt, Siedler oder Nomaden im Wohnungs-Cluster

Stärker ausdifferenziert in Bezug auf die Organisation des Zusammenlebens ist das Projekt der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich. Neben anderen Wohnformen sind drei Wohnungs-Cluster vorgesehen, von denen jedes 9 bis 12 Kleinwohnungen mit einer Fläche von 27 bis 50 m² beherbergen soll. Die Besonderheit: Zukünftige Bewohner können „ihr“ Cluster aus drei Varianten auswählen, die sich durch mehr oder weniger Privatheit unterscheiden.⁸⁸

- Der Großhaushalt für etwa 50 Bewohner besteht aus individuellen kompletten Wohnungen verschiedener Größe, darunter auch Cluster-Kleinwohnungen, und einem gemeinsamen Aufenthalts- und Essraum, der allen offensteht. Die Bewohner führen einen gemeinsamen Haushalt, wobei, anders als in einer Wohngemeinschaft oder einer Cluster-Wohnung, keine Küche zur gemeinsamen Nutzung vorhanden ist. Eine angestellte Köchin bereitet in einer professionellen Küche an den Wochentagen ein Abendessen für die Mitglieder des Großhaushalts sowie weitere Bewohner und Gäste zu, das im gemeinsamen Essraum eingenommen wird. Die Teilnahme ist jedem freigestellt.
- In der Cluster-Wohnung der „Siedler“ fungiert die Gemeinschaftsfläche als private Ergänzung der abgeschlossenen Wohnung und bleibt im Wesentlichen den Cluster-Nachbarn vorbehalten.
- Bei den „Nomaden“ ist der Anspruch an die Gemeinschaftlichkeit innerhalb der Cluster-Wohnung weniger hoch. Ihr Gemeinschaftsraum steht auch allen sonstigen Bewohnern des Genossenschaftsprojekts offen.

Wohnjoker

Während Gästezimmer oder Besucherappartements zum Raumprogramm zahlreicher Wohnprojekte gehören, wurde mit dem Wohnjoker ein neuer Wohnungstyp entwickelt. Separat gelegene und erschlossene Zimmer mit Nasszelle dienen dazu, das Raumprogramm einzelner Wohnungen bei Bedarf zu flexibilisieren. In der Genossenschaft Kalkbreite sind die einzelnen zumietbaren Zimmer mit 27 bis 29 m² recht großzügig dimensioniert. Die Infrastruktur der „Stammwohnung“ wird zusätzlich genutzt. Bewohner oder auch Externe, falls innerhalb der Genossenschaft kein Bedarf besteht, mieten die Wohnjoker befristet in einem zeitlichen Rahmen von sechs Monaten bis zu mehreren Jahren. Der Wohnungstyp eignet sich zum Beispiel für Jugendliche, die selbständiger wohnen wollen oder für betagtere Eltern, die in der Nähe ihrer Kinder leben möchten.⁸⁹

Möglichkeit zum Download als PDF-Datei: www.luwoqe.de/213.html (> Broschüre Haus Noah)

⁸⁷ Grundriss einer Satellitenwohnung für bis zu zwölf Personen:

www.hunzikerareal.ch/fileadmin/download/GR_RG_Dialogweg_6.pdf

⁸⁸ Beschreibung der Wohnformen <http://anleitung.kalkbreite.net/wohnen/wohnformen>

⁸⁹ Beschreibung der Wohnjoker <http://anleitung.kalkbreite.net/wohnen/wohnformen> (> Wohnjoker)

Wohnen und Arbeiten

Die Kombination von Wohnen und Arbeiten – zwar auf getrennten Flächen, aber innerhalb eines Gebäudes oder auf einem Areal – wird seit langem in vielen gemeinschaftlichen Wohnprojekten umgesetzt. So dokumentiert das Wohnprojekte-Portal, ein Informationsangebot der Stiftung trias, aktuell fast zweihundert realisierte und weitere geplante Wohnprojekte, in denen gewohnt und gearbeitet werden kann.⁹⁰ Die Spannweite reicht von Wohnprojekten mit zusätzlichem Raumangebot für Dienstleistung oder Gewerbe, teils auch mit Arbeitsplätzen für „Externe“, die außerhalb des Wohnprojekts leben, bis hin zu Lebens- und Arbeitsprojekten, in denen nicht nur gemeinschaftlich gewohnt, sondern auch gemeinschaftlich gearbeitet wird. Eine weitere Variante sind „Coworking Spaces“ mit einzeln vermietbaren Arbeitsplätzen auf einer gemeinsamen Bürofläche.⁹¹

Die Struktur der Arbeitswelt verändert sich, und Architekten mit Erfahrung im Planen von Wohnprojekten sehen die Tendenz einer zunehmend engeren Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Zukünftig werden Arbeitsplätze häufiger direkt in den Wohnbereichen gemeinschaftlicher Vorhaben angesiedelt sein. Hier bietet sich ein Ansatzpunkt, um die Wohnungstypologie für eine Nutzungsmischung innerhalb einzelner Wohneinheiten weiterzuentwickeln. Beispielhafte Überlegungen zeigen Lösungen mit flexibler Raumaufteilung oder mit veränderbaren Wohnungszuschnitten. Wohneinheiten können um einen Arbeitsbereich erweitert oder separate, nahe der Wohnung liegende und ihr zugeordnete Arbeitszimmer dazu gemietet werden.⁹²

Berührungspunkte zwischen den Funktionen Wohnen und Arbeiten ergeben sich auch da, wo eine Umnutzung gewerblicher Immobilien zu Wohnzwecken diskutiert wird – womit für gemeinschaftliche Gruppen, die gerade in Regionen mit hoher Wohnungsnachfrage oft erfolglos nach einem geeigneten Grundstück oder Bestandsobjekt suchen, neue interessante Perspektiven eröffnet sind.

Diesen Ansatz verfolgt aktuell das Projekt „Offenbacher Wohnbüro“ im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“: Anstelle eines kostenintensiven Umbaus wird im Rahmen einer Zwischennutzung zunächst erprobt, ob sich ein Bürohaus aus den 60er-Jahren nach jahrelangem Leerstand für neue, auch gemeinschaftliche Wohnformen mit einer Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Veranstalten eignet. Die Interims-Bewohner testen die Möglichkeiten, mit minimalen Umbauten Raum für Wohnen und Arbeiten in einem Bürohaus zu gestalten.⁹³ Dass dieser Ansatz eine Perspektive für eine dauerhafte Nutzung zum gemeinschaftlichen Wohnen bietet, zeigt das Interesse von Wohninitiativen an einem Kauf oder einer Anmietung des Gebäudes im Anschluss an die experimentelle Phase.⁹⁴

⁹⁰ Zum Suchfenster des Wohnprojekte-Portals www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/detailsuche.html Wohnprojekte mit dem Merkmal „Wohnen und Arbeiten“: www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/listenansicht.html (Stand Juni 2013). Porträts von Wohn- und Arbeitsprojekten und Informationen zum Thema auch in: Wohnen und Arbeiten – Raum für Kreativität, wohnbund-informationen II+III/2008, Möglichkeit zum Download: www.wohnbund.de/index.php?option=com_content&view=article&id=14&Itemid=7

⁹¹ Z.B. im gemeinschaftlichen Projekt Spreefeld Berlin <http://spreefeld.mint.de/fragebogen/gemeinschaftliche-nutzungen>

⁹² Überlegungen zu prototypischen Wohnungstypologien Wohnen und Arbeiten und Beispiele: Sabine Pollak, Wiener Typologien. Studie zu neuen Wohnungstypologien für Wien, 2008/2009, S. 121, 122, 169, 172 http://wohnbauforschung.at/Downloads/Wiener_Typologien_LF.pdf

⁹³ Wohnbüro Offenbach – Innovative Wohnungen im Büroleerstand

<http://plan.bb22.net/de/panel/wohnbueropanel#600>

Projekt im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_21888/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2013/UmwandlungNWG/01_Sta_rt.html

⁹⁴ FR-online 04.06.2013: www.fr-online.de/offenbach/offenbach--ploetzlich-begehrt,1472856,23109866.html

Weitere Informationen

- > Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften
- > Neue Wohnbedürfnisse und neue Wohnformen
- > Anforderungen an Architekten
- > Partizipativer Planungsprozess
- > Qualifikation durch Fortbildung – Angebote für Architekten
- > Architektur für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften
- > Barrierefreie oder barrierereduzierte Erschließung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften⁹⁵

1.

Kirsten Mensch, Gemeinschaftliches Wohnen – der Versuch einer Definition
in: wohnbund-informationen 1/2011, Perspektiven für Wohnprojekte, S. 8-11
mit vielen weiteren Beiträgen zur Entwicklung von Wohnprojekten

Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:

www.wohnbund.de (> Publikationen)

2.

Gruppen. Gemeinschaftlicher Bauherr

Themenschwerpunkt in: Deutsches Architektenblatt 11/11
u.a.: Michael Sudahl, Schwäbischer Gruppenfleiß, S. 18-21
Nirgendwo bauen so viele Gruppen wie in Tübingen.

www.dabonline.de/2011-11/schwabischer-gruppenfleis

3.

Wohnen in eigener Regie

Themenschwerpunkt in: archplus 176/177, S. S. 88-105

u.a.: Simone Kläser, Selbstorganisiertes Wohnen, S. 90-99

4.

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-,
Stadt- und Raumforschung (BBSR), Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemein-
schaft, 2009. Möglichkeit zum Bezug:

www.bbsr.bund.de/nr_993144/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Abgeschlossen/Kosten_guenstigQualitaetsbewusstBauen/fachberichte.html

Neue Wohnbedürfnisse und neue Wohnformen

1.

Terza età. Der Mensch im dritten Teil des Lebens

Themenschwerpunkt in: Der Architekt 5/2011, u.a.:

Thomas Sieverts, Die Alten, das Wohnen, die Stadt, S. 49-52

Lisa Barucco, Wie wohnen im dritten Alter, S. 58-61

2.

⁹⁵ Zahlreiche weitere Hinweise auf Publikationen, Webseiten und Downloads zu den Basics des gemeinschaftlichen Wohnens finden sich im Themenbereich „Gemeinschaftliches Wohnen“, Frage 1, Rubrik „Weitere Informationen“. Möglichkeit zum Download als PDF-Datei: www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1240.php

Walter Siebel, Zukunft des Wohnens
in: archplus 176/177, S. 44-47

3.

Hartmut Häußermann, Zur Notwendigkeit neuer Wohnformen: Gemeinschaftliche Bedürfnisse der individualisierten Gesellschaft, in: morgen:wohnen!, S. 12-19
Bund Deutscher Architekten BDA 2009
www.bda-bund.de/fileadmin/mediaFiles/Bundesverband/pdfs/morgen_wohnen.pdf

Anforderungen an Architekten

1.

Ulla Schauber und Ulrike Jurrack
Architektur, Wohnungsplanung, Bauliche Anforderungen
u.a.: Besonderheiten beim Planen und Bauen von Gemeinschaftswohnprojekten,
Besondere Kompetenzen bei der Planung und Projektbegleitung
Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.4.-11.6.
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool > Planen und Bauen)

2.

Ulla Schauber, Die neue Rolle der Architekten bei gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten, Vortragsfolie zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen“ am 24.02.2011
www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1233.php

3.

Ulrike Jurrack, Die Essentials des Planens und Bauens für gemeinschaftliche Wohnprojekte
Vortragsfolie zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen II“ am 09.02.2012
www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1257.php

4.

Roland Stimpel, Die Gruppen-Gruppe, in: Deutsches Architektenblatt 11/11, S. 10-14
Wann ist man als Architekt fit für die Arbeit mit Baugemeinschaften?
www.dabonline.de/2011-11/die-gruppen-gruppe

5.

Paola Carega, Bauherr und Architekt sind wie Hase und Igel
Interview mit dem Architekturpsychologen Riklef Rambow
in: wohnbund-informationen I + II/2010, Ästhetische Nachhaltigkeit, S. 51-53
sowie zahlreiche weitere Beiträge zur Baukultur und Architektur gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus
Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:
www.wohnbund.de (> Publikationen)

6.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Praxishinweis: Gemeinschaftsorientiertes Wohnen als Tätigkeitsfeld
Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:
www.aknw.de/aktuell/sonderthemen/gemeinschaftsorientiertes-wohnen

7.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Bauen und Verkehr
Fachtagung „Miteinander Bauen und Wohnen: Neuen Chancen – neue Wege“, 2009
Möglichkeit zum Download der Vortragsfolien:

www.aknw.de/aktuell/architekten-in-nrw/architekten-in-ungew-berufsfeldern/detailansicht/artikel/gemeinschaftsorientiertes-planen-und-wohnen-neue-chancen-neue-wege

7.1.

Birgit Pohlman, Volker Giese, Norbert Post

Wohnprojekte in Serie. W.I.R. machen es vor, u.a.:

Aufgabenverständnis des Architekten (S. 17-22), WIR planen mit (S. 23-29)

www.aknw.de/fileadmin/user_upload/News-Pdfs/import/1243340880-4342866.pdf

7.2.

Ursula Komes

Architekten in neuen Rollen: Herausforderung oder Überforderung?

www.aknw.de/fileadmin/user_upload/News-Pdfs/import/1243340952-7048569.pdf

Partizipativer Planungsprozess

1.

Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Partizipative Planungsverfahren

u.a.: Beispiel Planungswerkstatt

Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.4.3.

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool > Planen und Bauen)

2.

Ulla Schauber, Gemeinschaftlich Wohnen im Bestand. Generationswohnen in Arnstadt-Ost
Vortragsfolie zur Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben“ am 13.-14.10.2010

u.a.: Neue Prozesse und Projektbeteiligte, S. 4-19

(Informationen zum Ablauf eines partizipativen Planungsprozesses am Beispiel eines Bestandsumbaus in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen)

www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1213.php

3.

Partizipation und nachhaltige Entwicklung in Europa

Informationswebsite des Österreichischen Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Themen u.a.: Bauen. Kooperative Wohn- und Lebensformen

www.partizipation.at/themen.html

4.

Praxis Bürgerbeteiligung. Ein Methodenhandbuch

Hrsg.: Astrid Ley, Ludwig Weitz. Stiftung Mitarbeit 2004

(Darstellung zahlreicher methodischer Ansätze zur Gestaltung von Beteiligungsprozessen)

www.mitarbeit.de (> Publikationen > Arbeitshilfen für Selbsthilfe- und Bürgerinitiativen)

Qualifikation durch Fortbildung – Angebote für Architekten

1.

Fortbildungsangebote der Architektenkammern im Bereich Kommunikation und Verhandlungsführung

Internetangebot von vierzehn Architekten-Landeskammern

www.architektenweiterbildung.de (> Sachgebiet: Kommunikation / Persönlichkeitstraining)

2.

Wohnprojekte-Portal

2.1.

Bildungsträger für Wohnprojekte

(Vor allem für Wohnprojektinitiativen, einige der Angebote richten sich an Architekten und andere am Entstehen eines Wohnprojekts beteiligte Berufsgruppen.)

www.wohnprojekte-portal.de/fortbildung.html

2.2.

Veranstaltungen, u.a. Fortbildungsangebote

www.wohnprojekte-portal.de/veranstaltungen.html

3.

Roland Stimpel, Prozesse studieren, in: Deutsches Architektenblatt 11/11, S. 22

www.dabonline.de/2011-11/prozesse-studieren

Architektur für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften

1.

Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Architektur

Ökologisches Bauen und Wohnen, Kostengünstiges Bauen und Wohnen, Wohnungsplanung

Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.4.6., 11.4.7., 11.5.

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (>Wissenspool > Architektur / Wohnungsplanung)

2.

Wohnbund e.V., Ästhetische Nachhaltigkeit

Themenschwerpunkt in: wohnbund-informationen I + II/2010, u.a.: Joachim Brech, Die Verantwortung für die Ästhetik der Wohnung, des Hauses und der Stadt, S. 6-19. Renate Amann und Barbara von Neumann-Cosel, Baukultur und genossenschaftliche Identität, zur Architektur der frühen Wohnungsbaugenossenschaften, S. 20-29. Joachim Reinig, Schön, wahr, gut – die Architektur von Baugemeinschaften, S. 30-34

Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:

www.wohnbund.de (> Publikationen)

3.

Matthias Schuster, Bauen in der Baugemeinschaft – ein übertragbares Modell?

Vortragsfolie zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen“ am 24.02.2011

www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1233.php

4.

Christoph Gunsser und Theo Peter, Miteinander bauen

Architektur für gute Nachbarschaften. Baugruppen, Baugenossenschaften, 2010

5.

Gudrun Theresia de Maddalena und Matthias Schuster, go south

Das Tübinger Modell, 2005

Barrierefreie oder barrierereduzierte Erschließung

1.

Michael Stein, Herausforderung Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum, Freiraumgestaltung
www.schader-stiftung.de/docs/stein240211.pdf

2.

Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Bauliche Anforderungen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Barrierefreiheit im Bestand
Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 11.6., 11.6.3.
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool > Planen und Bauen)

3.

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung
Zusammenschluss der Wohnberater/innen und Wohnberatungsstellen in Deutschland
www.bag-wohnungsanpassung.de
Kontaktdaten von Wohnberatungsstellen auf Landes- und kommunaler Ebene
www.bag-wohnungsanpassung.de/wohnberatungsstellen.html

4.

Einfach teilhaben. Webportal des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales für Menschen mit Behinderungen, ihre Angehörigen, Verwaltungen und Unternehmen
www.einfach-teilhaben.de (> Bauen und Wohnen > Barrierefrei Wohnen)

5.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
Leben und Wohnen für alle Lebensalter. Bedarfsgerecht, barrierefrei, selbstbestimmt, 2009
Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:
www.bmfsfj.de/BMFSFJ/Service/Publikationen/publikationen,did=131590.html

6.

Fachhochschule Frankfurt am Main / Fachbereich: Soziale Arbeit und Gesundheit
Ausstellung Barrierefreies Wohnen und Leben
www.fh-frankfurt.de/fachbereiche/fb4/serviceundeinrichtungenfb4.html
(> Ausstellung Barrierefreies Wohnen und Leben)

Projektbeispiele

- > Übersichten zu Projektbeispielen bundesweit und international
- > Übersichten zu Projektbeispielen in einzelnen Bundesländern
- > Wohnprojektportale

Übersichten zu Projektbeispielen bundesweit und international

1.

Id22:Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin, CoHousing Cultures
Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen, 2012
Neun europäische Projektbeispiele und Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen
Informationen zur Publikation:
<http://id22.net/cohousing-cultures>

2.

Sarah Ginsky, Barbara Koller und Gisela Schmitt
Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen, Fakultät für Architektur
Besondere Wohnformen, Projektrecherche, 2012
98 prämierte oder als „vorbildlich“ publizierte, gemeinschaftliche oder in anderer Form innovative Projekte, gruppiert in neun Cluster anhand der Hauptmotivation des Projektansatzes (S. 25-55), dazu Projektliste mit weiteren Nachweisen (S. 33-41)
Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:
www.pt.rwth-aachen.de/index.php?option=com_content&view=article&id=135&Itemid=93

3.

Netzwerk Wohnen – Architektur für Generationen

3.1.

Ausstellung im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt am Main, 2013
Gemeinschaftliche Wohnprojekte und nachbarschaftsorientierte Wohnformen:

- Senioren-Wohngemeinschaft Rainergasse, Wien, Österreich
raumkunst.at/de/projekte/1040-wien-senioren-wohngemeinschaft-rainergasse
- Symfonien, Senioren- und Pflegezentrum, Naestved, Dänemark
www.vla.dk/english/projekter_flash/Bolig_2007_pleje_Naestved/index.htm
- Wohnanlage, Ingolstadt-Hollerstauden
<http://behnisch.com/projects/449>
- www.hsp-architekten.ch (> Wohnüberbauung Steinacker)
- L.A. Rieshuis, Amsterdam, Niederlande
www.mecanoo.nl/Default.aspx?tabid=116&DetailId=811&pcode=A174
- Gemeinschaftliches Wohnen Karmelkloster, Bonn
www.vonkietzell-architekten.de/index.php?page=20000
- Drei Höfe, München-Neuhausen
www.bogevisch.de/projekte/068/068-text.html
- Kaufhaus Breuer, Eschweiler
www.german-architects.com/de/bel/projects-3/departement_store_Breuer-32709
- Manazuru Forest House, Kanagawa, Japan
www.morikokira.nl/en/projects/group-home-manazuru
- Wohnfabrik Solinsieme, St. Gallen, Schweiz
www.archplan.ch/arbeiten/bauten/detailansicht/projekt/269-wohnfabrik-solinsieme.html

- ZAG – Wohnen am Hofgarten, Karlsruhe
http://test2.gruenenwald-heyhl.de/?page_id=427
- Generationenhaus West, Stuttgart
www.schmid-stiftung.de/generationenhaus-west/entstehung-und-konzept.php
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/101
- Gemeinschaftswohnhaus 50plus, Winterthur, Schweiz
www.haerlehubacher.ch/architektur/bauten/1r7_wg50_kanzlei/index.html
- Siedlung Ruggächern, Zürich-Affoltern, Schweiz
www.baumschlager-eberle.com/projekte/typologisch/wohnen/projektetails/project/wohnanlage-ruggaechern.html
- Wohnen am Mühlgrund, Wien, Österreich
www.nextroom.at/building.php?id=31450

Informationen zur Ausstellung

www.dam-online.de (> Ausstellungen Vergangenheit > Ausstellungen 2013)

3.2.

Netzwerk Wohnen. Katalog zur Ausstellung, 2013

Hrsg.: Annette Becker, Peter Cachola Schmal, Claudia Haas

Informationen zur Publikation:

www.dam-online.de/portal/de/Publikationen/Start/0/0/0/0/1588.aspx

4.

Werkstatt-Stadt

Projektdatenbank und Internetplattform des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
www.werkstatt-stadt.de (> Projekte > Maßnahmetypen > Kooperation und Beteiligung)

Beispiele für Wohnprojekte mit frühzeitiger Einbeziehung und intensiver Kooperation aller Beteiligten und deren aktiver Mitwirkung an den Planungs- und Entscheidungsprozessen

- „Gemeinsam Wohnen im Karmelkloster“, Bonn
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/140/
- „Frauen planen und bauen – nicht nur für Frauen“, Freiburg
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/29/
- „Parkhaus Pinnasberg“, Hamburg
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/89/
- „MieterInneninitiative MiKa“, Karlsruhe
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/27/
- „Unter der Burghalde“, Kempten
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/62/
- „Bickendorf“, Köln
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/83/
- „WOGENO Wohnanlage“, München
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/13/
- „Mauerfeldchen“, Würselen
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/13/

5.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2012

Wohnen für (Mehr)Generationen

Praxisbeispiele zum gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnen

Möglichkeit zum Bestellen und zum Download der Broschüre:

www.bmfsfj.de/BMFSFJ/Service/Publikationen/publikationen,did=140422.html

6.

Frauenwohnprojekte

Webseite der Koordinationsstelle Netzwerk Frauenforschung NRW an der Universität Dortmund (aktualisiert bis 2009)

6.1.

Verzeichnis – Architektinnen

Verzeichnis von Architektinnen und der von ihnen geplanten Wohnprojekte für Frauen, Alleinerziehende und/oder Familien

www.frauenwohnprojekte.de/index.php?id=architektinnen

6.2.

Dokumentation realisierter Frauenwohnprojekte in Deutschland

Einordnung anhand Zielsetzung, Standort, Entstehungszeitraum und weiteren Kriterien

www.frauenwohnprojekte.de/index.php?id=dokumentation

Übersichten zu Projektbeispielen in einzelnen Bundesländern – eine Auswahl

1.

Tag der Architektur

Beispiele für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugruppenprojekte, die am Tag der Architektur 2011/2012/2013 von Architektenkammern der Bundesländer vorgestellt wurden

1.1.

Tag der Architektur 2013

www.tag-der-architektur.de

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen:

- Baugruppenprojekt „Baugruppe Ostend“, Frankfurt am Main
AKH – Programm 2013/176

www.akh.de/baukultur/tag-der-architektur/programm-2013

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

- Gemeinsam Wohnen „Blaue Schule“, Dorsten
- Wohn-Gemeinschafts-Projekt „Pöstenhof“, Lemgo
- Wohnbebauung für die Baugruppe Baufreunde, Köln
- Wohnen im Alter mit Perspektive, Hagen

AKNW – Objekte Tag der Architektur 2013 / Rubrik Wohngebäude

www.aknw.de/baukultur-in-nrw/tag-der-architektur/tag-der-architektur-2013

1.2.

Tag der Architektur 2012

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

- buntSTIFT – Dreigenerationen-Wohnprojekt, Bochum
- Mehrgenerationenwohnhaus, Hattingen-Südstad
- Mehrgenerationenwohnanlage Stratmanns Weg, Herne

AKNW – Objekte Tag der Architektur 2012 / Rubrik Wohngebäude

www.aknw.de/baukultur-in-nrw/tag-der-architekturarchiv/tag-der-architektur-2012

1.3.

Tag der Architektur 2011

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen:

- Mehrgenerationenwohnhaus Neubau, Kassel
AKH-Programm 2011/18

www.akh.de/baukultur/tag-der-architektur/programm-2011

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

- „Wir wohnen anders“ – Nachbarschaftliches Wohnprojekt, Dortmund
<http://tda.aknw.de/tda2011/index.php?modus=detail&id=388&seort=Dortmund>
- Mehrgenerationenhaus, Herne
<http://tda.aknw.de/tda2011/index.php?modus=detail&id=993&seort=>
- Wohnhaus, gemeinschaftliches Leben im Alter, Bochum
<http://tda.aknw.de/tda2011/index.php?modus=detail&id=573&seort=>
- Umbau und Nutzungsänderung des Finanzamtes zum Beginenhof, Essen
<http://tda.aknw.de/tda2011/index.php?modus=detail&id=547&seort=>

Datenbank Tag der Architektur NRW 2011

<http://tda.aknw.de/tda2011/index.php>

2.

STATTBÄU GmbH, Netzwerkagentur GenerationenWohnen, in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin

Wohnen in Gemeinschaft. Von der Idee zum gemeinsamen Haus, 2012

Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:

www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/de/download.shtml

3.

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in Kooperation mit der Architektenkammer und der Ingenieurkammer-Bau NRW Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau Nordrhein-Westfalen 2012

Dokumentation der Preisträger und weiterer Beiträge

www.mbwsv.nrw.de/wohnen/pdf_container/Dokumentation_Landespreis_2012.pdf

Ausgezeichnete gemeinschaftliche Wohnprojekte:

- Gemeinschafts-Wohn-Projekt „Pöstenhof“, Lemgo
www.poestenhof.de
- Ein Dorf in der Stadt „WIR wohnen anders“, Dortmund
www.wir-wohnen-anders.de

Gemeinschaftliche Wohnprojekte unter den weiteren Beiträgen:

- Alternatives Wohnprojekt Bremer Stadtmusikanten, Münster
www.muenster-bremerstadtmusikanten.de
- Miteinander - Wohnen in Verantwortung e.V.
www.miteinander-wohnen.eu
- Wohnprojekt Ahornstraße, Bad Salzuflen
- Villa Emma eG, Bonn
www.villa-emma-bonn.de
- Mehrgenerationenwohnen „Zum Altenforst“, Troisdorf
www.troisdorf.de/web/de/wirtschaft_bauen/Wohnen/Wohnprojekte/wohnprojekt_troisdorf.htm
- W.I.R. auf Phoenix, Dortmund
www.wir-am-see.de
- Wohnen in einem Quartier
www.hwg.de/hwg.de/S%EF%BF%BDstadt/3.-Bauabschnitt/0_464.html
- Wohnprojekt buntSTIFT, Bochum
www.dasbuntstift.de

4.

Hessisches Sozialministerium

4.1.

Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen, 2012

mit Beispielen realisierter Wohnprojekte aus Hessen

4.2.

Neue Wohnprojekte für Jung und Alt, Verzeichnis der Projekte und Initiativen, 2012

Möglichkeit zum Download der Broschüre und des Verzeichnisses als PDF-Datei:

http://verwaltung.hessen.de/irj/HSM_Internet?cid=7ae11f962508e7c8a126c7b748b9d607

5.

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein, 2012

Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:

[www.schleswig-](http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/StaedteBauenWohnung/Wohnungswesen/GenoTag/GenoTag_node.html)

[holstein.de/IM/DE/StaedteBauenWohnung/Wohnungswesen/GenoTag/GenoTag_node.html](http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/StaedteBauenWohnung/Wohnungswesen/GenoTag/GenoTag_node.html)

Wohnprojektportale

1.

Wohnprojekte-Portal

Das Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias stellt fast 800 Wohnprojekte aus Deutschland, aus der Schweiz und aus Österreich vor, darunter auch Vorhaben im Planungs- oder Gründungsstadium (Stand August 2013)

www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche.html

2.

Projektbörse des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Über 100 Vorhaben im Planungs- oder Gründungsstadium (Stand August 2013)

www.fgw-ev.de/index.php?id=8

3.

Wohnprojekt-Portale auf Ebene einzelner Bundesländer – eine Auswahl

3.1.

Bayern

Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte

Wohnprojekt-Atlas

www.wohnprojektatlas-bayern.de

3.2.

Berlin

- Wohnportal Berlin Gbr

www.wohnportal-berlin.de

- Netzwerkagentur GenerationenWohnen, Projekte und Gruppen

www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=374

3.3.

Rheinland-Pfalz

DRK Beratungsstelle LebensWohnraum Rheinland-Pfalz

www.drk-mainz.de/angebote/gesundheit/gemeinschaftliches-wohnen-in-rheinland-pfalz.html

(> Adressen Initiativen / > Adressen Wohnprojekte)

3.4.

Schleswig-Holstein

Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.

www.wohnprojekte-sh.de/location/wpwahl