

**Die neue Rolle der
Architekten bei
gemeinschaftlich
orientierten
Wohnprojekten**



**Architekt auch als
Wohnprojektberater,
Moderator, Initiator
Projektentwickler oder ...?**



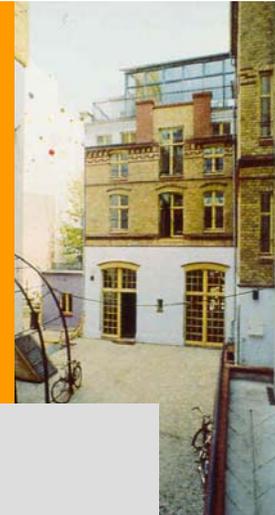


Stadt Strategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Ulla Schauber

Dipl.-Ing. Ulrike Jurrack

www.stadtstrategen.de



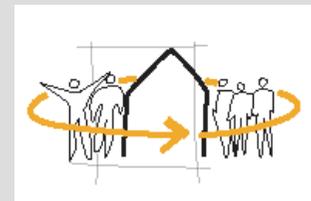
Wohn Strategen e.V.

Gemeinsam Planen und Bauen in Thüringen

Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung

FORUM GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN e.V.

www.wohnstrategen.de

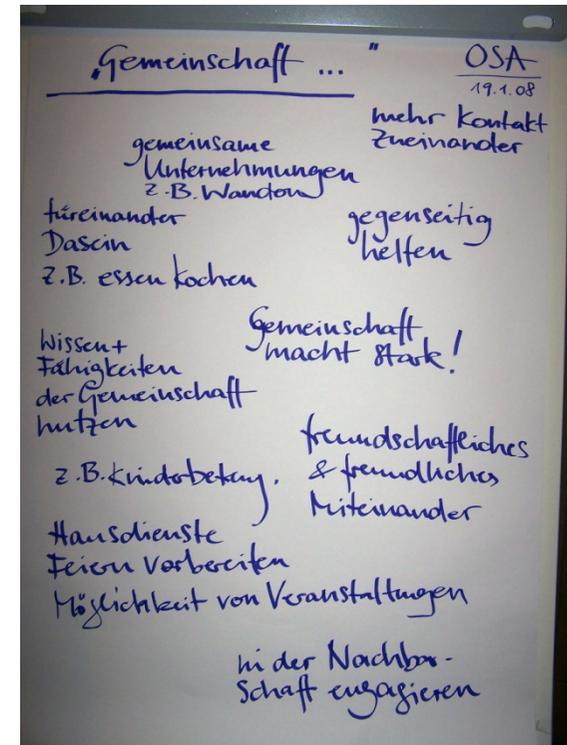


Dipl.-Ing. Ulla Schauber

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Merkmale

- Gemeinschaft beginnt vor dem Einzug – Bewohner sind Initiatoren oder Mitwirkende
- Mitsprache / Mitgestaltung als Teil der Projektidee
- Die Planungs- und Bauphase ist Teil des Gruppenprozesses
- Bewohner entscheiden selbst, wer einzieht
- Individuelle Whg. + Gemeinschaftsräume



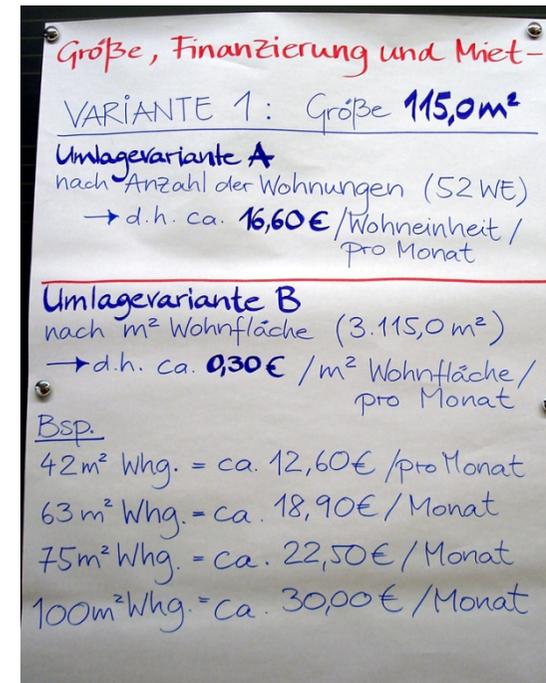
Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- Sie planen und bauen nicht **FÜR** sondern **MIT** Menschen.
- Sie planen und bauen nicht mit einer Person oder Familie sondern **MIT VIELEN.**



Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- Gruppe der zukünftigen Bewohner verändert sich / wächst teilweise noch im Laufe der Planung
 - Fakten öfter wiederholen
 - Visualisierung von Entscheidungsprozessen
 - Nachvollziehbare Protokollierung der Entscheidungsfindung und der Entscheidungen



Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

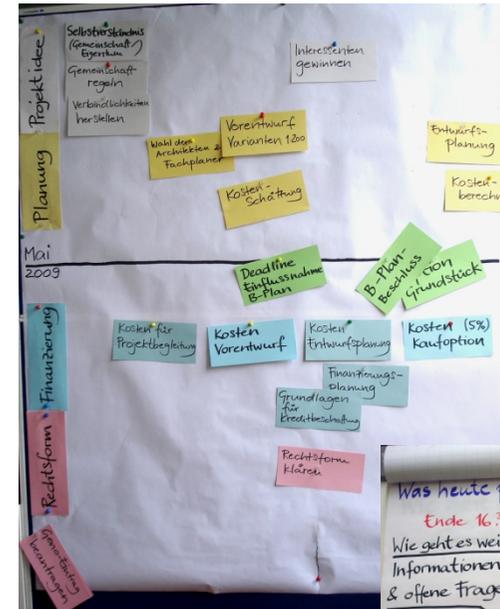
Neue Prozessbeteiligte – Projektnetzwerke am Beispiel „GSE“

- WBG Arnstadt GmbH
- Architekten und Fachplaner
- Wohnprojektberater und –begleiter (StadtStrategen.)
- Interessentengemeinschaft „Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost“ (51 Wohnparteien)
- Privater Pflegedienstleister
- Umwelt-Medienzentrum Arnstadt/Ilmenau der IG Stadtökologie Arnstadt e.V., Nachhaltigkeitszentrum
- Frauen- und Familienzentrum Arnstadt
- Mobilitätszentrum
- Seniorenbeirat der Stadt Arnstadt
- Vertreterinnen der Stadtverwaltung
- Direkt e.V. (Kinder- und Jugendarbeit)
- Selbständige im Gesundheitsbereich
- WohnStrategen. Regionalstelle Thüringen des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
- ...



Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- andere zeitliche Abläufe und Phasen:
Findungs- und Konzeptphase (Idee/Gruppe/Ort/Größe)
 - Längere Diskussionen, Abstimmungen und Entscheidungsfindungen



➔ www.kompetenznetzwerk-wohnen.de



- 11.1 Potenziale
 - 11.2 Stadtplanung
 - 11.3 Freiraum
 - 11.4 Architektur**
 - 11.5 Wohnungsplanung
 - 11.6 Bauliche Anforderungen
 - 12. Kosten und Finanzierung
 - 13. Fundraising
 - 14. Rechtsformen
 - 15. Recht und Verträge
 - 16. Wohn-Pflege-Gemeinschaften
 - 17. Die Rolle der Kommunen
 - 18. Gemeinwesen - Sozialplanung
 - 19. best practise
 - Servicebereiche
 - Organisationen, Adressen, Links
 - Veröffentlichungen, Downloads
 - Beteiligte Länder, Kommunen
 - Beratung
 - Fördermöglichkeiten
 - Innovationspiloten
- **Beratung**
- **Fördermöglichkeiten**

In Bezug auf den zeitlichen Ablauf, die Entscheidungsfindungen sowie Abstimmungen der Projektgruppe untereinander, ggf. mit dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin als auch mit den Planern und Planerinnen und den Bauausführenden gibt es allerdings einige Besonderheiten, die zu beachten sind.

Die folgende Übersicht stellt diese Besonderheiten beim Planen und Bauen eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in Form eines chronologischen Ablaufes von der ersten Idee/Konzeption über die Planungsphase bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens dar.

Die „üblichen“ Architektenleistungen werden hier den zeitgleich anstehenden Aufgaben und Entscheidungen einer Wohnprojektgruppe als Bauherr oder Bauherrin gegenübergestellt. Der Planungs- und Bauablauf wird dabei in sogenannte Leistungsphasen mit den jeweils zu erbringenden Architektenleistungen eingeteilt, wie sie in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beschrieben sind und nach denen die Vergütung der beauftragten Planer geregelt ist. (siehe <http://www.hoai.de>)

In der mittleren Spalte werden Hinweise gegeben, was bei einer intensiven Beteiligung und Mitbestimmung der Wohnprojektgruppe im Planungs- und Bauablauf im Vergleich zu einem konventionellen Bauvorhaben besonders zu beachten ist.

Weil kein Projekt wie das andere ist, muss diese Darstellung beispielhaft bleiben und folgt einem mehr oder weniger idealen Ablauf. Weiterführende Detailinformationen zu den zahlreichen Aspekten des komplexen Vorgangs sind den sich anschließenden Texten, Kapiteln und Checklisten zu entnehmen.

Die Konzeptionsphase

Leistungsphase (HOAI § 15)	Besonderheiten im Planungs- und Bauablauf	Wohnprojektentwicklung
allgemein gültige Aufgaben der Architekten und Architektinnen, Fachplaner und Fachplanerinnen	bei Gemeinschaftlichen Wohnprojekten	Aufgaben und Entscheidungen der Projektgruppe
In der frühen Entwicklungs- und Findungsphase sind professionelle Planer und Planerinnen i.d.R. noch nicht eingebunden. Allerdings hilft es sehr, wenn in der Gruppe entsprechende Kompetenzen vorhanden sind.	Findungsphase Ausgehend von einer gemeinsamen Idee, einer Kerngruppe oder einem Objekt entsteht das erste Konzept für ein Wohnprojekt. Um gezielt nach einem Objekt und weiteren Mitstreitern suchen zu können, muss sich die Kerngruppe	Suche / Entwicklung von Projektprofil / tragender Idee geeignetem Objekt gleichgesinnten Mitstreitern
1. Grundlagoenermittlung		Vorüberleauaen / Zielsetzung



Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- Gruppenintern oft **zahlreiche Fähigkeiten, Fertigkeiten und Kenntnisse** vorhanden = „starke Bauherren“
 - z.T. intensivere Informations- und Beratungsleistungen notwendig



Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- z.T. **extreme Mischung** von persönlichen **Ansprüchen und Möglichkeiten** (z.B. frei finanzierte Wohnungen + Sozialwohnungen)
- Wunsch nach **besonderen Standards** (ökologische Aspekte, Barrierefreiheit, Eigenleistungen, ...)



Gemeinschaftswohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- Zu den individuellen Wohnwünschen kommen gemeinschaftliche Bedürfnisse hinzu.
- Die architektonische Lösung gibt den baulich-gestalterischen Rahmen des Miteinanders der Gemeinschaft.

2. Gestaltung der Gemeinschaftsräume:
→ Lage/Gestaltung der Küche
→ Zugänge/Möblierung

Variante 1 (Küche integriert mit Trennwand)	Variante 2 (Küche gartenseitig)
- kürzere Wege - intimere Atmosphäre - mehr Nutzungsflexibilität (3 extra Räume) → einstimmige Befürwortung	- Separater kleiner Raum kann besser vermietet werden - etwas mehr Sitzplätze



Gemeinschaftswohnprojekte | Besonderheiten beim Planen und Bauen

Neubau oder Sanierung im Bestand?

Mitsprache & Teilhabe - Beteiligungsprozesse

Wohnprojekte. Baulich-gestalterische Besonderheiten

Bauen für Menschen mit Handicaps

Gemeinschaftliches Wohnen = kostengünstig?

Möglichkeiten und Grenzen von Eigenleistungen



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

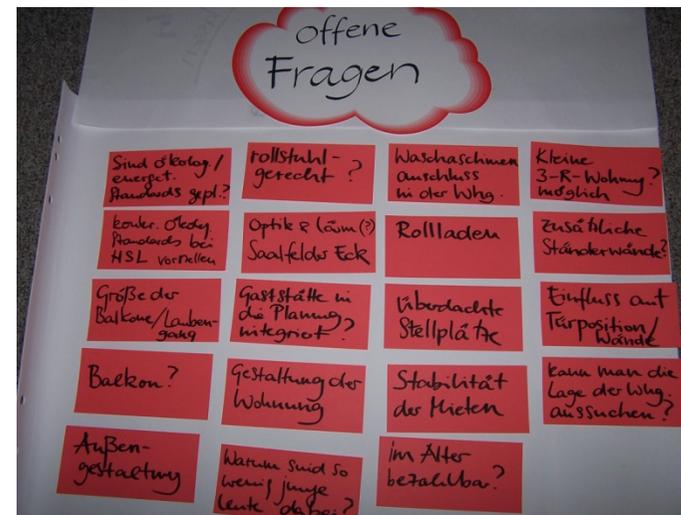
➤ www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Gemeinschaftswohnprojekte

Neue Prozesse und Inhalte erfordern

- besondere Kenntnisse über barrierefreies, ökologisches und kostengünstiges Bauen
- besondere vertragliche Vereinbarungen (z.B. zur Abrechnung von Mehrleistungen für Moderation, Umgang mit Eigenleistungen o.ä.)



Gemeinschaftswohnprojekte

Neue Prozesse und Inhalte erfordern insbesondere

- kommunikative Fähigkeiten
- Kompetenzen im Umgang mit gruppendynamischen Prozessen
- Kenntnisse über partizipative und integrative Planungsprozesse und Methoden
- noch mehr Geduld!!



EXKURS

Partizipative und integrative Planung – Beteiligung

1. Machen Sie sich ein Bild!

- Exkursionen, Filme, Gäste, Ausstellung
- anschauliche Skizzen und Modelle

2. Planen im Dialog

- optimale Lösungen aus Wünschen & technisch-finanzieller Machbarkeit
- Lernprozess für alle Beteiligten

3. Beteiligungsverfahren

- professionelle Unterstützung mit Hilfe geeigneter Methoden beschleunigen Entscheidungsprozesse
- höheren Zeitaufwand einplanen



Checkliste für die Auswahl eines geeigneten Architekten

- Erfahrung mit Baugruppen bzw. Wohnprojektgruppen
- Kommunikationsfähigkeit (Kenntnisse über Moderationstechniken und –methoden, partizipative Planungsverfahren) – soziale Kompetenzen
- Haltung zu Eigenleistungen/Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben
- Erfahrung mit ökologischen Maßnahmen



Weitere Fragen, die geprüft werden sollten

- Worauf soll/kann Einfluss genommen werden?
- Wie ist die Planungsbeteiligung organisiert?
- Wird Bereitschaft gezeigt, sich auf Mehraufwand (z.B. Abend- und Wochenendtermine) einzulassen?
- Ist Verständnis für gruppensdynamische Prozesse vorhanden?
- Liegen Kenntnisse über barrierefreies/ökologisches Bauen vor?
- Liegen Kenntnisse über die Zusammenhänge von gebauter Umwelt und menschlichem Verhalten vor?
- Bereitschaft zu nutzerbeteiligter Planung



Auch Sie sollten als Planer die Gruppe prüfen

- Offenheit, sich im Laufe des Vorhabens zu qualifizieren
- Fairer Umgang miteinander – verbindliche Absprachen



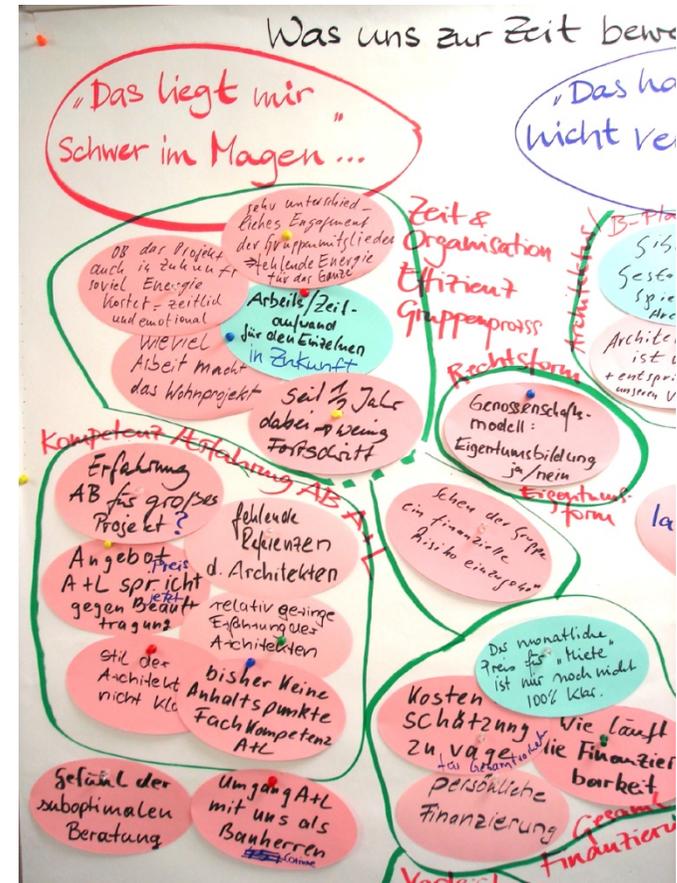
Voraussetzungen für erfolgreiche und konfliktarme Zusammenarbeit

- Die „Chemie“ muss stimmen und **gegenseitiges** Vertrauen vorhanden sein!



Tipps zur Konfliktvermeidung

- Verlangen Sie möglichst klare gruppeninterne Vorstellungen und Konzeptidee.
- Möglichst keine/wenige kostenfreien Leistungen: Ernsthaftigkeit abfragen/testen!
- Entscheidungsmodi klar miteinander absprechen – vertragliche Regelungen!
- Klare Rollen- und Aufgabendefinition



WohnprojektberaterInnen-Netzwerk

Startseite
Wir über uns
Veranstaltungen
Projekte
BeraterInnen-Netzwerk
Informationen
Fortbildung
Login-Bereich



wohnprojekte-portal.de Kontakt Inhaltsverzeichnis

Wählen Sie eine Kategorie, um die BeraterInnen anzuzeigen.

- Architektur/Planung
- Projektentwicklung/-steuerung
- Kostencontrolling
- Finanzierung / wirtschaftliche Beratung
- Sonstige Begleitung
- SteuerberaterInnen
- RechtsanwältInnen
- Supervision

**Erweiterte Aufgabenfelder
der Architekten oder
neues Berufsbild?**



Rollendefinition: Wofür beauftragt?

- „nur“ als Architekt / ein zusätzlicher Moderator/Begleiter wird beauftragt (ggf. nur temporär)
- Architekt = Moderator
- Architekt im Team mit vom Auftraggeber beauftragten Fachberatern
- Architekt mit eigenem Team an Fachberatern
- Architekt = Wohnprojektbegleiter



Rollendefinition:

Für wen und vom wem beauftragt?

- Privat (GbR, Verein, Genossenschaft, GmbH,)
- Wohnungsunternehmen und Bauträger
- Soziale Träger
- Projektentwickler

.... oder eigene Projektentwicklung

weimar.45plus



W.I.R. e.V.



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Neues Berufsbild: Wohnprojektbegleitung

Aufgaben können u.a. sein:

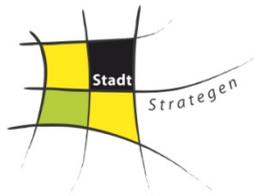
- Moderation des partizipativen Planungsprozesses
- Vermittlung zwischen Investor, Architekt und Bewohnergruppe
- Steuerung gruppendynamischer Prozesse / Gruppenbildung
- Fachliche und kommunikative Beratung
- Vernetzung, Vermittlung
- Konzeptentwicklung
- Objektsuche
- Interessentenwerbung und -bindung
- Informations- und Öffentlichkeitsarbeit
- Partnersuche
-



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen:

- www.kompetenznetzwerk-wohnen.de
- www.wohnprojekte-portal.de
- www.fgw-ev.de



Dipl.-Ing. Ulla Schauer

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

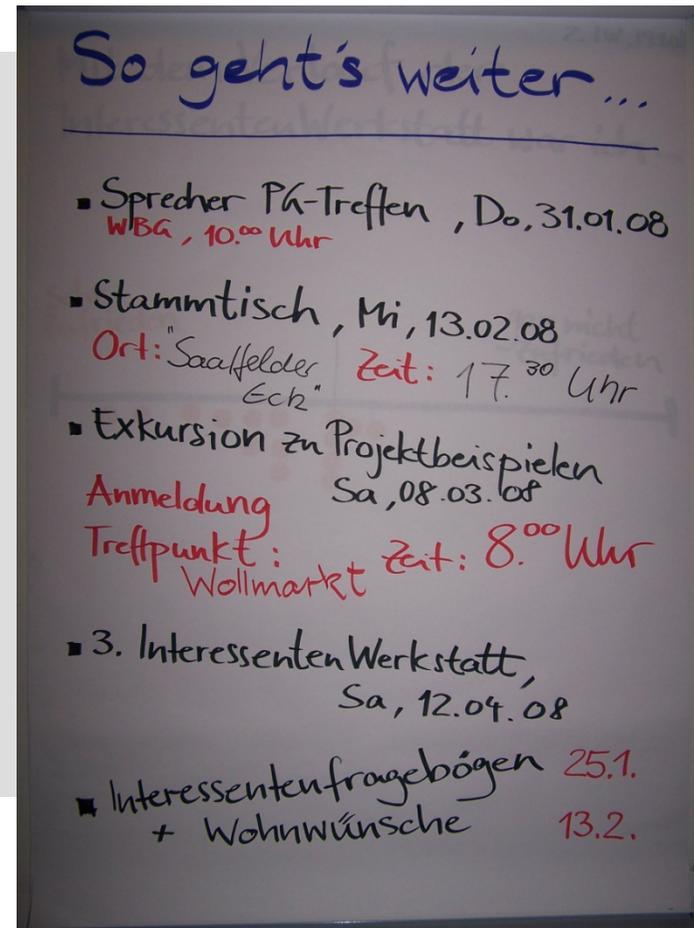
WohnStrategen. Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung FGW e.V.



Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Vertrauen schaffen durch div. Beteiligungsformen und -methoden

- Interessentenwerkstätten
- thematische Arbeitsgruppen
- Projektstammtische
- Erfahrungsaustausch durch Exkursionen / Gastvorträge
- Feste



Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Interessentenwerkstätten - extern moderiert



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Interessentenwerkstätten - extern moderiert



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Wohnwünsche ermitteln

Projektphase: Wohnwünsche ermitteln | **„Gesamtwunsch ermitteln, Gesamtbilanz ermitteln in Anlehnung an DIF“** | 3

2. Haus Bitte besetzen Sie an, in welchem Haus Ihre Wohnung (Angabe von 1. und 2. Wunsch)

Haus 1
Haus 2

Haus 1
Wohnung im EG mit Balkon

 1. Wunsch
 2. Wunsch

Haus 1
Haus 2

Haus 2
Wohnung im EG mit Terrasse

 1. Wunsch
 2. Wunsch

3. Geschoss Bitte besetzen Sie an, in welchem Geschoss Ihre Wohnung (Angabe von 1. und 2. Wunsch)

Erdgeschoss	1. Obergeschoss	2. Obergeschoss	3. Obergeschoss
<input type="checkbox"/> 1. Wunsch <input type="checkbox"/> 2. Wunsch			

4. Lage Bitte besetzen Sie an, welche Lagen Sie bevorzugen (Angabe von 1. und 2. Wunsch)

Gesamtbilanz Haus 1 +2: 1. - 3. OG

	2-RW 85 qm 3-RW 65 qm (Giebel)	2-RW 50 qm	2-RW 70 qm	1,5-RW 40 qm	2-RW 65 qm	1,5-RW 40 qm	3-RW 75 qm
vorhanden	6	6	6	6	6	6	6
Bedarf	7 (2-RW) 5 (3-RW)	5	2	6	3	1	6
Differenz	- 6	+1	+4	0	+3	+5	0



Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Wohnwünsche diskutieren



Wohnwünsche diskutieren, abstimmen
und in fortschreitende Planung
integrieren / transparente Planung

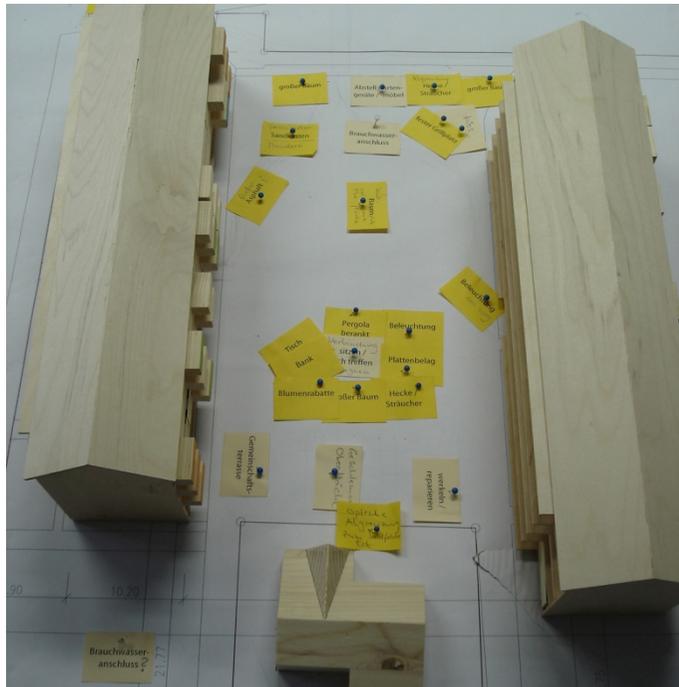


Dipl.-Ing. Ulla Schauber

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Interessentenwerkstätten - extern moderiert



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Exkursionen – Gastvorträge - Erfahrungsaustausch



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Etappen und Erfolge feiern!



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Kontinuierliche Öffentlichkeits- und Informationsarbeit



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Neue Vereinbarungen und Kooperationen



Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen den **gewählten Vertretern der Mietergemeinschaft** und der WBG (Rechte + Pflichten definieren)



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Neue Vereinbarungen und Kooperationen

Mietergemeinschaft des Wohnprojekts
„Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost“

Statut der Mietergemeinschaft
Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost

1. Fassung, Stand 20.09.2008

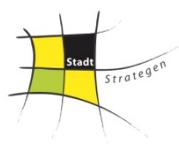
Einleitung
Niemand kann die Interessen der Mieter besser kennen und vertreten als die Mieter selbst. Mitdenken und Mitverantwortung bedeuten Demokratie im Wohnbereich.
Dieses Statut der Mieter des Wohnprojekts „Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost“ schafft unbesch...

WBG Arnstadt

KOOPERATIONSVEREINBARUNG
zwischen
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH
vertreten durch den Geschäftsführer
- nachfolgend „WBG“ genannt -
und
Mietergemeinschaft
Gemeinsam statt einsam - Generationswohnen in Arnstadt-Ost
vertreten durch die Mietervertreterin
Adelheid Bischof, Gerhard Rastetter, Siegfried Kollatz
- nachfolgend „MG“ genannt –
zur
Realisierung eines modellhaften, zukunftsweisenden, gemeinschaftlich orientierten Wohnprojektes der WBG
in Kooperation mit der MG

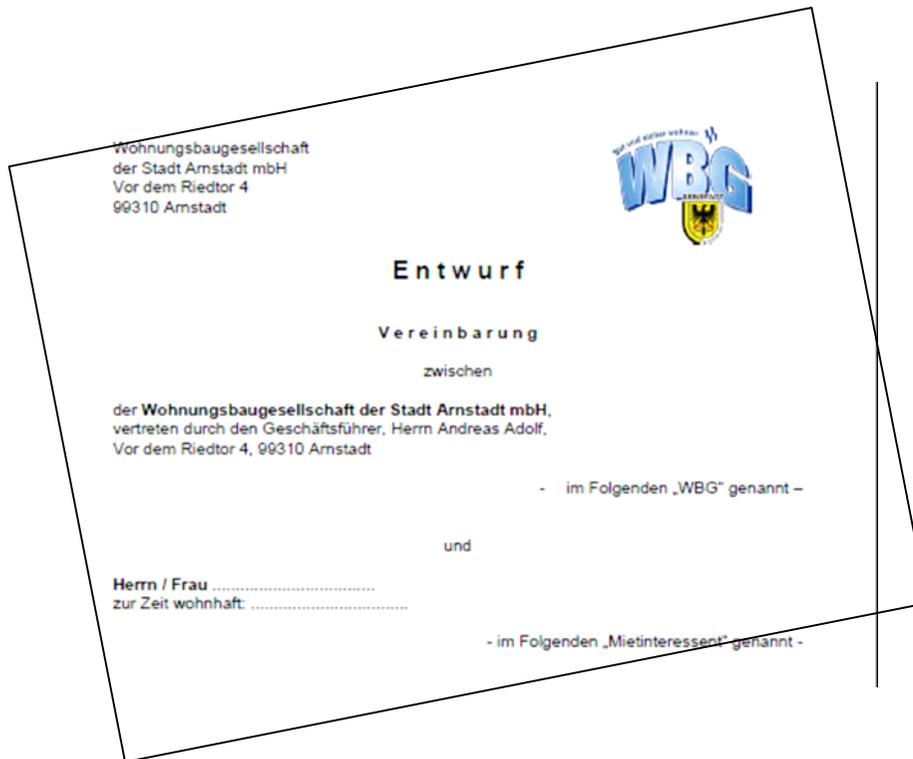
Präambel
städter Bürgerinnen und Bürger
en- und Familienzentrums und
einsam - Generationswohnen in

**Statut der Mietergemeinschaft +
Kooperationsvereinbarung
= Grundlage für den Mietvertrag**



Neue Prozesse und Projektbeteiligte

Neue Vereinbarungen und Kooperationen



Vereinbarung zur monetären
Sicherheits hinterlegung bei
Wohnungs reservierung

= **Schaffung von
Verbindlichkeit /
Absicherung für den
Mehraufwand**

