

FAKTOR X

Ressourceneffizientes Wohnen als gesellschaftliche Aufgabe
Was gemeinschaftliche Wohnkonzepte mit Ressourceneffizienz zu tun haben

office03
Waldmann & Jungblut Architekten
Partnerschaft mbB



DER RAUM PRÄGT DEN MENSCHEN

Regionale Baukultur fängt bei der Quartiersplanung an. Diese hat die Aufgabe, zu prognostizieren wie Leben und Wohnen der Zukunft aussehen kann, denn die Wohnraumentwicklung unterliegt einem stetigen Wandel. Die zunehmende Vielfalt der Lebensstile steht im Zusammenhang mit einer Veränderung der Bedürfnisse im Wohnbereich und dessen Umfeld. Dies als Möglichkeit der Erneuerung zu erkennen und frühzeitig in richtige Planungsangebote umzusetzen, bringt Kommunen in die „Pole-Position“. Faktor X nimmt Sie mit auf die Suche nach neuen Ideen für ein differenziertes und zukunftsweisendes Wohnraumbangebot. Denn die ressourceneffiziente Quartiersentwicklung kann eine positive Dynamik in Gang setzen und Treiber für neue Formen der Wohnraumentwicklung werden.

WAS HABEN GEMEINSCHAFTLICHE BAU- UND WOHNKONZEPTE MIT RESSOURCENEFFIZIENZ ZU TUN?

Gemeinschaftlich Bauen heißt für viele, sich ein eigenes Zuhause gemeinsam mit den Menschen schaffen, die Ideale und Ideen teilen. Die entstehenden Gruppen stärken mit bürgerschaftlichem Engagement Quartiere und schaffen Identität mit dem Gebauten. Wegen diesen und anderen Nebeneffekten sind Baugemeinschaften und Wohnprojekte schon lange ein beliebtes Werkzeug für mehr Nachbarschaftlichkeit und Ökologie in der Quartiersentwicklung. Trotz dieser Effekte, findet das gemeinschaftsorientierte und „experimentelle“ Wohnen noch immer selten Anwendung in der Stadtentwicklung. Es erfordert häufig eine Einzelfallbetrachtung und Analyse der Gegebenheiten, die in der derzeitigen Entwicklung der Bauleitplanung oft nicht geleistet wird. Hier lassen sich Parallelen zur Ressourceneffizienz im Bauwesen ziehen. Trotz positiver Nebenwirkungen, kommt dieser Ansatz in Bau und Entwicklung selten vor. Zeit die beiden Planungswerkzeuge miteinander zu verbinden! Doch warum ist ein Umdenken in der Bereitstellung von Wohnraum und in der Ausnutzung von Bauland überhaupt notwendig?

Boden ist kostbar

Nicht erst seit der öffentlichen Debatte um ein vermeintliches Verbot von neuen freistehenden Einfamilienhäusern ist klar, dass wir den Verbrauch von Boden dringend verringern müssen. Der Flächenverbrauch durch Erschließung neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen zwischen 1992 und 2019 betrug 11.184 km². Das entspricht der vierfachen Fläche des Saarlands.

Quelle: Statistisches Bundesamt



> 4 x die Fläche des Saarlands

PROBLEMFALL: EINFAMILIENHAUS-NEUBAUGEBIET

Ein Einfamilienhaus ist noch immer der Traum vieler junger Familien. Dass daraus ein Politikum werden kann, zeigte sich in der jüngsten öffentlichen Debatte (Anfang 2021), die durch den Beschluss in Hamburg-Nord ausgelöst wurde, keine neuen Einfamilienhäuser mehr genehmigen zu wollen. In den Medien wurde das zu einem vermeintlichen Verbot von Einfamilienhäusern hochstilisiert. Auch wenn diese mediale Debatte teilweise unsachlich geführt wurde, hatte sie doch ihr Gutes: Der „Problemfall“ Einfamilienhaus wurde thematisiert.

Einfamilienhäuser sind vergleichsweise flächenintensiv. So wohnen bei einem schon recht eng beplanten Neubaugebiet 40 Menschen auf einen Hektar ¹⁾. Nach Auszug der Kinder ist die Bevölkerungsdichte im Gebiet sogar noch geringer. Die Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen und privaten Freiflächen in diesen Neubausiedlungen ist oft gering. Trotz Abstand zum Nachbarn, was vermeintlich Privatsphäre schaffen soll, ist der Garten doch von allen Seiten einsehbar. Folglich werden zur Schaffung von Privatheit meterhohe blickdichte Barrieren errichtet. Das führt neben einem hohen Verschattungsgrad dazu, dass mehrere kleine Gärten aneinandergrenzen, die jedoch unüberwindbar voneinander getrennt sind.

ES WÜRDEN ...

... so nahe liegen die Gärten zusammenzulegen. In der Folge könnten die Nachbarschaftlichkeit fördernde Hofsituationen geplant werden. Auf der gleichen Fläche fänden mehr Häuser und Bewohner Platz. Jeder hätte mehr Freifläche zur Verfügung, man käme in Kontakt mit den



Nachbarn. Nur ein bis zwei Mal in der Saison müsste sich jeder Nachbar um das Rasenmähen kümmern und die Kinder könnten zusammen im riesigen Garten spielen. Es wäre nur ein Trampolin und ein Swimmingpool nötig, die dann etwas größer ausfallen dürften. Die intelligente Anordnung der Häuser würde garantieren, dass dennoch jeder ein uneinsehbares, privates Gartenstück hätte...

VOM QUARTIER AUS DENKEN

Lebensqualität findet nicht nur auf der eigenen Scholle statt, sondern hängt von verschiedenen Einflüssen der soziokulturelle Qualität des Umfeldes ab. Die eigenen Räume haben für Hauseigentümer oftmals den höchsten Stellenwert, doch öffentliche und halböffentliche Räume sind für die Zufriedenheit mit dem Wohnort ebenso wichtig. Denn alle (Quartiers-)Räume prägen den Menschen. Fragen wie „Können sich Menschen aller sozialen Schichten begegnen?“ oder „Sind die öffentlichen Räume kindgerecht?“ sind gleichwertige Aspekte bei der Planung und Gestaltung von Quartieren. Verweilplätze, großzügige Durchgänge und Innenhöfe für das individuelle Wohnen sowie die nachbarschaftliche Gemeinschaft prägen ebenfalls das Gesicht eines qualitativollen Quartiers. Als Auftakt für ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben und zur Entfaltung des soziale Entwicklungspotenzials können in einem kooperativen Prozess öffentliche Freiflächen gemeinsam mit einem engagierten Teil der Bürgerschaft geplant und gestaltet werden. Partizipation ist hier das Stichwort. Diese Orte werden über die intensive gemeinschaftliche Arbeit in kurzer Zeit zur Identität eines Quartiers beitragen, werden besser gepflegt und, wie Studien belegen, weniger durch Vandalismus beschädigt. Öffentliche Räume sind darüber hinaus wichtige Orte, in denen Begegnung und Austausch mit der Nachbarschaft stattfinden können. „Organisierte“ Schnittstellen lassen (zufällige) Begegnungen stattfinden, bieten Orientierung, fördern den „sozialen Kit“ in der Nachbarschaft und nicht zuletzt auch ein Gefühl der Sicherheit. Der inhärente Wunsch nach einem Wohnort und nicht nur einem Wohnhaus bewegt viele, wird aber nur selten artikuliert. Stadtplaner sollten hier ihre Chance nutzen, denn sie haben es in der Hand Neubaugebieten Möglichkeiten der nachbarschaftlichen Vernetzung zu verleihen und dadurch die Entwicklung von attraktiven und vielfältigen Wohnorten zu fördern, die nicht nur ein Zuhause für viele Familien, sondern auch eine hohe Lebensqualität, Nachbarschaftlichkeit und Identität bieten.

GEMEINSAMKEITEN UND UNTERSCHIEDE VON BAUGEMEINSCHAFTEN UND WOHNPROJEKTEN

Manchmal lassen sich Projekte nicht trennscharf in die eine oder andere Kategorie einordnen. Sie haben viele Facetten und oft gibt es Überschneidungen, dennoch lassen sich einige markante Unterschiede identifizieren.

	Baugemeinschaften	Wohnprojekte
Schwerpunkt	Baugemeinschaften geht es oft darum eine einheitliches architektonisches Ensemble zu schaffen. Außerdem sparen sie Geld durch serielles Bauen bei Planung und Ausführung. In einer Gruppe lässt sich darüber hinaus mehr Eigenleistung realisieren. Dadurch sind Kosteneinsparungen bis zu 30% möglich. Gemeinschaftsaspekte spielen eine untergeordnete Rolle.	Wohnprojekte sind extrem vielfältig. Allen gemeinsam ist aber der Wunsch der Initiatoren und Bewohner nach mehr gesellschaftlicher und nachbarschaftlicher Nähe. Es wird zusammen geplant und auf einem Grundstück im gemeinsamen Eigentum gebaut. Oft sind sie als Mehrgenerationen-Wohnprojekte ausgelegt. Architektur ist wichtig und Kostenersparnis gern gesehen aber nicht Zweck.
Organisation	In der Zeit des Planens und Bauens wird eine GbR gegründet. Das Grundstück ist in Erbpacht gepachtet oder wird individuell parzelliert gekauft. Nach dem Bau wird die GbR abgewickelt.	Es handelt sich bei Wohnprojekten oft um selbstverwaltete Genossenschaften. Das Grundstück und die Gebäude sind Eigentum der Genossenschaft und man erwirbt als Bewohner*in Anteile daran. Die Genossenschaft bleibt auch nach Abschluss des Bauens bestehen.
Gebäude und Freiflächen	Meist sind es Einfamilienhaus ähnliche Individualhäuser, oft als Reihenhäuser ausgebildet. Sie bilden eine architektonisches Gesamtensemble. Bei manchen Baugemeinschaften gibt es ein weiteres Haus, das gemeinsam genutzt wird, mit Gästezimmer, Gemeinschaftsküche und Mehrzweckraum. Freiflächen werden teils gemeinschaftlich genutzt.	Die Ausprägung ist auch hier wieder sehr vielfältig. Es gibt Ökosiedlungen auf einem großen Areal mit Einzelhäusern, aber auch extrem verdichtetes urbanes Wohnen mit Geschosswohnungsbau. Immer gibt es ein Gesamtkonzept und eine abgestimmte Architektur. Die Freiflächen werden neben kleinen Individualflächen gemeinsam genutzt.

FACETTEN DER RESSOURCENEFFIZIENZ DURCH GEMEINSCHAFTLICHE WOHNKONZEPTE

✓ FLÄCHENSPARPOTENZIALE

Die Pläne der Bundesregierung den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren wurden weit verfehlt. Tatsächlich lag der tägliche Flächenverbrauch im 4 Jahres-Mittel von 2016 bis 2019 bei 52 Hektar. Baugemeinschaften und Wohnprojekte können hier ein Puzzelstein auf dem Weg zur Verringerung des Flächenverbrauch sein, denn:

1. bei Wohnprojekten wird (teilweise) verdichteter gebaut und nicht nutzbare Freiflächen werden vermieden,
2. die individuelle Wohnfläche ist meist etwas kleiner, da einige Räumlichkeiten in der Gemeinschaft geteilt werden,
3. mit Wohnprojekten und Baugemeinschaften wird auch in teureren Regionen bezahlbarer Wohnraum geschaffen, eine Abwanderung in die Peripherie wird verringert und damit die Nachfrage nach neuen Neubaugebieten,
4. bei integrierter Planung von Wohn- und Arbeitsflächen können Flächensparpotenziale durch das „Quartier der kurzen Wege“ und weniger Flächenbedarf in Arbeitsstätten entstehen,
5. der Geschosswohnungsbau ist, auch für die Eigennutzung, bei Wohnprojekten akzeptierte Gebäudeform

✓ SOZIALE POTENZIALE

In einem Wohnprojekt leben heißt auch Erleben von Gemeinschaft und echter Nachbarschaft. Das hilft gegen Vereinsamung bei Alleinlebenden, Radikalisierung von Jugendlichen und Überforderung bei jungen Familien. Es werden Synergieeffekte frei, die in mehr oder weniger anonymen Nachbarschaften konventioneller Siedlungen nur schwer entstehen. Wohnprojekte bieten durch ihre Organisation und ihre Architektur eine Plattform, auf der man sich begegnen kann, aber nicht muss.

Wer Dinge und Raum mit anderen teilt, braucht selbst weniger von beidem

BESITZEN IST SILBER, BENUTZEN IST GOLD

Die Ersparnis beim Bauen durch weniger Wohnquadratmeter macht Kapital frei für gemeinsam genutzte Räume und Dinge. Gemeinschaftliche Wohnkonzepte schaffen damit eine Kultur des Nutzens und nicht des Besitzens. Denn seien wir mal ehrlich: Brauchen wirklich alle in einer Siedlung einen eigenen Rasenmäher, Partykeller und ein Gästezimmer? Das meiste davon braucht man nur wenige Stunden oder Tage im Jahr. Wenn diese Dinge in bester Qualität im Kollektiv vorhanden sind, ist die Materialeffizienz der einzelnen Geräte wesentlich höher und die Nutzer sparen Geld. Weiterhin wäre denkbar, die Infrastruktur für das „Sharing“ in einem Wohnprojekt auf ein ganzes Quartier auszuweiten. So kommt Sharing allen zu Gute, die daran partizipieren möchten. Nicht nur Dinge und Raum können geteilt werden, sondern auch Dienstleistungen wie beispielsweise Nachbarschaftshilfe, Reparaturhilfen, Waschservice, Kochservice, u. v. m.

Wohnprojekte können sehr unterschiedlich ausgerichtet sein und verschiedene Zwecke haben. Die einen suchen ihresgleichen, mit denen sie möglichst viel gemeinsam haben. Die anderen suchen eine heterogene Gemeinschaft, die ungeahnte Möglichkeiten des Zusammenwirkens entfalten kann, aber auch Konflikte begünstigt. Der Alltag in einem Wohnprojekt erfordert das Zurücktreten mancher Einzelinteressen hinter das Interesse der Gruppe. Diese Solidarität und eine ausgeprägte Kooperationsbereitschaft sind grundlegende Voraussetzungen für ein zufriedenes Leben in einem Wohnprojekt.

Allen jüngeren (Mehrgenerationen-)Wohnprojekten ist die Reaktion auf den Wohnungsmarkt gemeinsam. Dem Wunsch nach eigenständiger Gestaltung der Wohn- und Lebensverhältnisse kann auf dem freien Wohnungsmarkt nicht immer entsprochen werden.³⁾ Städte und Kommunen können sich für die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten einsetzen und sich damit mit der sozialen Wohnraumversorgung in Selbstverwaltung profilieren. Besonders für junge Familien, die nach bezahlbarem Wohnraum suchen, sind Wohnprojekte attraktiv. Sie ermöglichen bezahlbares Wohnen, auch in angespannten Immobilienmärkten.

✓ ARCHITEKTONISCHE POTENZIALE

Der Grund, warum Neubausiedlungen jedem Architekturschaffenden einen kalten Schauer über den Rücken jagen, ist das fehlende architektonische Konzept, was sich in zusammengewürfelten Einzelwerken von Einfamilienhäusern widerspiegelt. Selbst mit einem städtebaulichen Entwurf und einer professionellen Planung des öffentlichen Raums ist die Folge der Vermarktung der Grundstücke an Einzelbauherren ein architektonisches Allerlei. Die Bemühungen, mit dem Bebauungsplan und einer Gestaltungssatzung, steuernd in die architektonische Qualität des Quartiers einzugreifen, schlagen meistens fehl. Eine gute Ensemblearchitektur mit städtebaulicher, räumlicher und architektonischer Qualität kann nur schwer mit einer Ansammlung sich unbekannter Einzelbauherr*innen

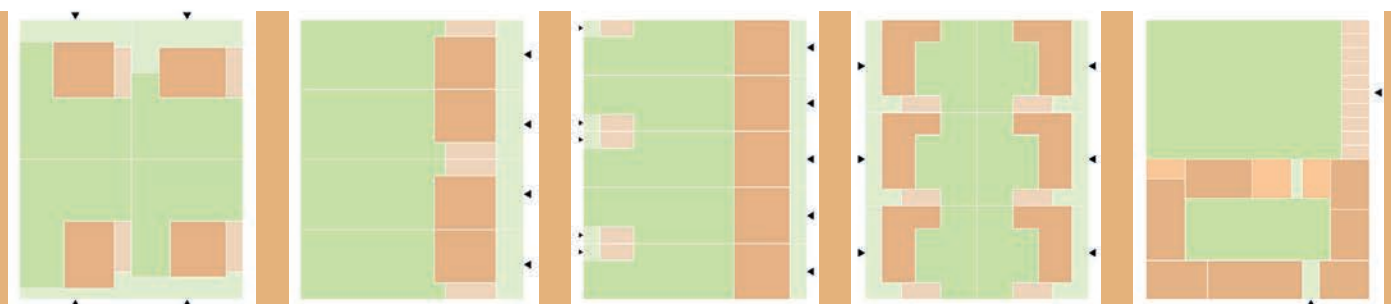


entstehen. Auch hier haben Wohnprojekte, aber auch Baugemeinschaften den entscheidenden Vorteil, dass mit diesen Projekten echte Architektur entstehen kann. Darüber hinaus entfalten Sie eine städtebauliche und architektonische Vorbildfunktion. Sind Wohnprojekte und Baugemeinschaften erst einmal gebaut, können sie Blaupause für weitere Genossenschaftsgründungen, aber auch soziale Investorenprojekte sein. Die Architektur von Baugemeinschaften und Wohnprojekten geht zuweist achsam mit der (gebauten) Umgebung um. Sie fügen sich mit natürlichen Fassadenmaterialien und einer auf Gemeinschaftlichkeit ausgelegten Architektur gefällig in einen Straßenraum ein, und das jenseits eines architektonischen Geschmacks.

gemeinschaftliche Wohnkonzepte können architektonische Vorbilder für die Stadtentwicklung sein

✓ RESSOURCENPOTENZIALE

Was die reine Bausubstanz betrifft, sind Wohnprojekte prinzipiell genauso nachhaltig oder verschwenderisch wie andere Neubauten. Eine effiziente Ausstattung und Gebäudetechnik, ist dank dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) und früherer Verordnungen zur Einsparung von Energie inzwischen weit verbreitet. Wohnprojektbewohnerinnen und -Bewohner haben zwar oft einen starken Bezug zu einem ökologischen Lebensstil und bauen deshalb auch eher mit nachwachsenden und kreislaufgerechten Materialien, aber das ist eine Korrelation und kein Ursache-Wirkungs-Prinzip. Da in der Gemeinschaft kostengünstiger gebaut werden kann, ist potenziell Kapital frei für weitere ressourcenschonende Haustechnik, die bislang anderweitig noch wenig eingesetzt wird. So werden in manchen Wohnprojekten z. B. Grauwasser- aufbereitungsanlagen eingebaut und Regenwasser in der Toilettenspülung eingesetzt. Übriges Regenwasser wird dann auf dem eigenen Grundstück versickert, sofern Bodenqualität und Grundstücksgröße das zulassen. Das schont die städtischen Kläranlagen und reduziert die Abwassergebühren.



A - 4 Wohneinheiten (WE)	B - 4 Wohneinheiten	C - 5 Wohneinheiten	D - 6 Wohneinheiten	E - 7 + Wohneinheiten
Wohnfläche insgesamt ca. 640 m ²	Wohnfläche insgesamt ca. 640 m ²	Wohnfläche insgesamt ca. 750 m ²	Wohnfläche insgesamt ca. 900 m ²	Wohnfläche insgesamt ca. 1000 m ²
Grundstück pro WE 500 m ²	Grundstück pro WE 500 m ²	Grundstück pro WE 400 m ²	Grundstück pro WE 333 m ²	Grundstück pro WE 286 m ²
Nutzbare Gartenfläche pro WE: Ø 282 m ²	Nutzbare Gartenfläche pro WE: 306 m ²	Nutzbare Gartenfläche pro WE: 243 m ²	Nutzbare Gartenfläche pro WE: 152 m ²	Nutzbare Gartenfläche pro WE: 1161 m ²
Gartenquote: 56,4 %	Gartenquote: 61,2 %	Gartenquote: 61,0 %	Gartenquote: 45,6 %	Gartenquote: 58 %
Grundstückskosten pro WE: 100.000 € (bei 200 €/m ²)	Grundstückskosten pro WE: 100.000 €	Grundstückskosten pro WE: 80.000 €	Grundstückskosten pro WE: 66.600 €	Grundstückskosten pro WE: 57.200 €

Abb.1 - Hier werden verschiedene Anordnungen von Wohnraum auf einem 40 x 50 Meter großen Grundstück dargestellt. Variante A zeigt vier freistehende Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 160 m², die Straßenerschließung erfolgt von zwei Seiten. Die Gartenflächen sind nicht optimal auszunutzen. Variante B zeigt vier Doppelhaushälften. Durch die dichtere Bebauung sind die Grundstücke besser nutzbar und es ist nur eine einseitige Erschließung erforderlich. Dadurch sind die Erschließungskosten für die Gemeinde geringer. Variante C zeigt fünf Reihenhäuser mit einer Grundfläche von je 100 m². Durch die dichtere Bebauung kann eine weitere Familie Wohnraum erhalten. Die optionale Anordnung von Garagen auf der Grundstücksrückseite erfordert eine zusätzliche Straßenerschließung, die aber aufgrund der untergeordneten Funktion in einem geringeren Umfang hergestellt werden kann. Variante D zeigt sechs Hofhäuser. Bei dieser Anordnung kann eine weitere Familie bauen, die Grundstücke sind kleiner. Durch die Höfe sind die Gärten besser nutzbar als bei den freistehenden Einfamilienhäusern, außerdem bietet sich der Zusammenschluss von Gärten, als erster Schritt zur gemeinsamen Nutzung, an. Auch hier ist eine zweiseitige Erschließung erforderlich. Variante E zeigt eine beispielhafte Anordnung für ein Wohnprojekt mit mindestens sieben Wohneinheiten in einem Vierseitenhof. Die Wohneinheiten sind unterschiedlich groß und bieten so Wohnraum für jeden Lebensabschnitt. Der Innenhof bietet eine andere Aufenthaltsqualität als der große frei bespielbare Garten. Stellplätze oder Garagen können verdichtet am Rand untergebracht werden. Gemeinschaftsbereiche (heller dargestellt) ermöglichen die Reduktion der individuell benötigten Fläche. und spart Boden sowie Ressourcen ein.

WOHNRAUM-MIX IM QUARTIER ALS WIN-WIN

Ein attraktives Quartier ist ein Standort, der für Stabilität in der Bevölkerung sorgt, wechselseitige Impulse für die Bewohner*innen schafft und Integration ermöglicht. Basis hierfür ist ein vielfältiges Wohnraumangebot. Die Mischung von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern), Mehrgenerationen-Wohnprojekten, Baugemeinschaften und sozialem Wohnungsbau bringt die unterschiedlichsten Menschen und Lebensstile zusammen und lässt so inspirierende Nachbarschaften entstehen. Durch eine höhere Identifikation mit dem lebendigen Quartier erfolgt eine starke Bindung der Einwohner an die Kommune und das wiederum erhält eine engagierte Bevölkerung. Die Vielfalt der Gesellschaft und der Einkommensverhältnisse - generationsübergreifend - bieten Chancen in der Ausgestaltung des Zusammenlebens am gleichen Ort. Diesen Aspekt sollte man produktiv einsetzen und somit gemeinschaftliches Leben wieder stärken.

Wohnprojekte sind nicht nur für den Klimaschutz gut, sondern auch für die Klimawandelanpassung

Was Wohnprojekte darüber hinaus leisten können, vor allem wenn sie sich weiter verbreiten und irgendwann jeder Stadtteil und jedes Dorf ein Wohnprojekt hat, sind innovative Vorbilder und Lernmilieus des ökologischen Lebens zu schaffen. Dort kann in Gemeinschaftlichkeit (z.B. Dorfladen, Kulturzentrum, Leih-o-Thek) Wissenstransfer erfolgen. Es wird vorgelebt, dass konventionelle Lebensstile nicht

unausweichlich und vorgezeichnet sind. Verhaltensänderungen sind dann denkbar, wenn man sie sieht, nachahmen und in einer echten Gemeinschaftlichkeit erlernen kann.³⁾

GEMEINSCHAFTLICHE WOHNKONZEPTE ALS KRISENGEWINNER

Die sogenannte Klimawandelanpassung stellt ein kontroverses Thema dar. Einerseits wird argumentiert, dieses Forschungs- und Anwendungsfeld bremse den Klimaschutz, weil die Folgen schon als unabänderlich akzeptiert würden. Andererseits wird gefordert das Thema noch viel stärker in den Fokus zu rücken, damit uns die Folgen des Klimawandels nicht unvorbereitet überrollen. Mit den Folgen sind sowohl Extremwetterlagen gemeint, als auch gesellschaftliche Wandelprozesse, die durch den Klima-



Vauban, Freiburg, S. Weineck

wandel ausgelöst werden könnten. So oder so; gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimawandelanpassung. Je nach Ausrichtung und Umsetzungstiefe einer angestrebten Autarkie sind sie sogar die Gewinner einer potenziellen Klimakatastrophe. Sicher ist jedoch, dass sie im Falle von allen denkbaren Krisen, also auch Pandemien, besser aufgestellt sind als konventionelle Wohnformen in Mietwohnung oder Eigenheim. Folgende Eigenschaften von gemeinschaftlichen Wohnprojekten machen die Bewohner*innen resilienter gegen Krisen aller Art:



Vauban, Freiburg, S. Weineck

- ✓ Gruppe als Gemeinschaft, man hilft sich, niedrige Hemmschwellen um nach Hilfe zu fragen, Unterstützung in schwierigen Lebensphasen durch die Gruppe
- ✓ Fähigkeiten zur Selbsttätigkeit werden in der Gruppe leichter erlernbar (nähen, reparieren, anbauen, konstruieren)
- ✓ Anbau von Lebensmitteln zur Selbstversorgung z. B. mit einer solidarischen Landwirtschaft
- ✓ Je nach Gebäude: autarke Erzeugung von Energie und Wärme, Aufbereitung von Wasser

REALISIERUNG BEGÜNSTIGEN

Durch die aktuell andauernde Wohnungsnot, den leergekauften Immobilienmarkt und die vielfältigen gesellschaftlichen Herausforderungen lässt sich klar ein Trend hin zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten erkennen. Interessengruppen haben in allen Social Media Kanälen regen Zulauf. Die Zahl der Wohnprojekte, Baugemeinschaften und Mehrgenerationenwohnen nimmt in den letzten Jahren stark zu. Es könnten noch viel mehr sein, doch leider stoßen Gründungsinitiativen oft auf Widerstände. Beispielsweise sind übliche Bebauungspläne in ihren Bestimmungen nicht offen für gemeinschaftliche Wohnkonzepte. Durch den großen Abstimmungsbedarf in einem Gründerteam eines Wohnprojektes sind diese Initiativen meist nicht so schnell und wendig in der Umsetzung wie finanzstarke Investoren, sodass sie bei der Vermarktung von Grundstücken oft unberücksichtigt bleiben. Eine Kommune, die (Mehrgenerationen-) Wohnprojekte ansiedeln möchte, muss dies proaktiv vorantreiben und diese Projekte konkret einplanen. Die Umsetzungsquote kann durch Lenkungswerkzeuge erheblich verbessert und gesteigert werden. So ist es beispielsweise in allen Planungs- und Realisierungsphasen sinnvoll den Interessierten niederschwellig Zugang zu Beratung zur Planung, Umsetzung und dieser Art des Zusammenlebens anzubieten.

AUSPRÄGUNGSTIEFE VON UNTERSCHIEDLICHEN MODELLEN DES GEMEINSCHAFTLICHEN BAUENS UND LEBENS

- STUFE 1** Ermöglichung des gemeinschaftlichen Bespielens einer öffentlichen Grünfläche durch die Bewohner*innen des Quartiers. Zum Beispiel: Urban Gardening, privater gemeinschaftlicher Spielplatz, Gemeinschaftsgarten
Dafür notwendig: Überlassung oder Verpachtung von Fläche an gemeinschaftliche Initiativen
- STUFE 2** Errichtung eines einzelnen Mehrfamilienhauses mit Gemeinschaftsflächen auf einem nicht spezifisch dafür konzipierten Bauplatz. Oder Umnutzung einer Bestandsimmobilie hin zu einem Gemeinschaftswohnprojekt.
Dafür notwendig: Offenheit für Wohnprojekte, möglich machen im vorhandenen Bebauungsplan, politischer Wille
- STUFE 3** Ermöglichung des Eigentumserwerbs im Kollektiv und passende Planung
Dafür notwendig: Berücksichtigung von Wohnprojekten in der Bauleitplanung, Reservierung von Flächen im Plangebiet für experimentelles Wohnen, Baugemeinschaften; Konzeptverfahren statt meistbietende Vermarktung
- STUFE 4** Ein ganzes (kleines) Neubaugebiet <5 ha wird als Gemeinschaftsprojekt geplant. (Beispiel: Prympark in Düren)
Dafür notwendig: Politik will Wohnprojekte in eine moderne Stadt integrieren, erste Nutzer*innengruppe sollte schon bekannt sein für eine partizipatorische Stadtplanung
- STUFE 5** Ein ganzes Siedlungsgebiet >5 ha wird als innovatives Wohn- und Arbeitsquartier realisiert. Darin sollte selbstversorgende, solidarische Landwirtschaft, sowie Gewerbe möglich sein. (Beispiel: Sieben Linden, Eco Quartier Pfaffenhofen)
Dafür notwendig: Politik will gemeinschaftliches Wohnen und bezahlbaren Wohnraum mit überregionaler Strahlkraft

Städte und Kommunen sind in der Schlüsselposition für einen verbesserten Klimaschutz im Bauwesen, aber auch für die Ermöglichung sozial gerechten Wohnens. Sie legen die Regeln fest. Um in Ihre Kommune dem nationalen Ziel weniger Fläche zu verbrauchen näher zu bringen, sollten Sie in einem geplanten Neubaugebiet Flächen für Baugemeinschaften und Wohnprojekte reservieren. Diese Flächen können in einem Konzeptverfahren vergeben werden. Mit Erbpacht-Modellen haben Städte und Kommunen auch langfristig die soziale Komponente unter Kontrolle.

Auch bei Mehrgenerationen-Wohnprojekten werden Sie sehen, dass es funktioniert neue Wege zu gehen. Mit Wohnprojekten wirken Sie aktiv der zunehmenden Spaltung der Gesellschaft entgegen. Denn: in einem gemeinschaftlich orientierten Wohnumfeld fühlt sich niemand machtlos, weil jeder mitWIRKEN kann.
Die Soziale Kontrolle ist groß und Integration fällt leichter.³⁾

Übrigens: Experimentelles Wohnen wird über die Wohnraumförderung NRW gefördert.

Quellen:

- 1) SEG Jülich, Baugebiet Lindenallee I+II
- 2) NsBRes; Nutzen statt Besitzen, Ressourceneffizienz- und Diffusionspotenziale; Wuppertal Institut, Martina Schmitt; 2017
- 3) Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 112, Zusammen wohnen, M. Fedrowitz; L. Gailing, TU Dortmund; 2003
- 4) Sozialem und demografischem Wandel mit neuen Wohnformen begegnen, Nadine Szemkus, Uni Passau; 2017



Die Autorinnen

Dipl.-Ing. Anne Albrecht

Architektin und Beraterin für Ressourceneffizienz im Bauwesen bei der Faktor X Agentur

Dipl.-Ing. Sabine H. Weineck

Beraterin für die Konzeptionierung von Wohnprojekten
www.architekturundgestaltung.de

Impressum

Faktor X Agentur | An der Waagmühle 11 | 52459 Inden
www.faktor-x.info | info@faktor-x.info | +49 2421 221 08 4115

Die Faktor X Agentur ist Teil der
Entwicklungsgesellschaft indeland GmbH | Bismarckstr. 16 | 52351 Düren
www.indeland.de | info@indeland.de | +49 2421 221 08 40 00

Faktor X Agentur der Entwicklungsgesellschaft indeland GmbH
Juni 2021

Gefördert durch



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete unter Beteiligung des Landes Nordrhein-Westfalen.



 **indeland**
GmbH
ich. see. zukunft.

 **faktor X**
agentur
der Entwicklungsgesellschaft indeland GmbH

ARCHITEKTUR &
GESTALTUNG
SPATIAL
SOLUTIONS

