

Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen

Gemeinschaften bauen

Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen

Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen

Die Fragen und Antworten

4 Zum Thema

6 Frage 1

Wie findet ein Architekt eine Wohnprojektgruppe?

Veranstaltungen zum Thema „Gemeinschaftlich Wohnen“
Beratungsstellen
Weitere Kontaktwege

9 Frage 2

Welche besonderen Anforderungen stellt die Arbeit mit Wohnprojektgruppen an Architekten?

Zusammenarbeit mit einer selbstorganisierten Wohnprojektgruppe
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

16 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

18 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

21 Frage 5

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

Aufgabenteilung zwischen Architekt und Gruppe

Ästhetik und Bezahlbarkeit
Architektonisches Mittelmaß

23 Frage 6
Wie gehen Architekten mit den Erwartungen der Wohnprojektgruppe in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit um?

Erwartungen an das Einsparpotential bei gemeinschaftlichen Projekten
Eigenleistungen
Kostenschätzung und Kostensicherheit

25 Frage 7
Wie kommen Architekten bei dieser zeitaufwendigen Tätigkeit auf ihre Kosten und erzielen eine angemessene Honorierung?

Honorarfrage mit der Gruppe klären
Finanzierung des Architektenhonorars
Zwischen Akquise und Vorplanung abgrenzen

27 Frage 8
Wie kann die Gestaltung eines Wohnprojekts gemeinschaftliches Wohnen, Kommunikation und gemeinsame Aktivitäten begünstigen?

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

31 Frage 9
Wie gehen Architekt und Wohnprojektgruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barrierereduzierter Erschließung um?

Barrierefreiheit als Aufgabe im partizipativen Planungsprozess
Universal Design und „Allen gerechte“ Planung
Bestandsumbau und gemeinschaftliches Wohnen

35 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 barrierereduzierte Erschließung

Zum Thema

Schader-Stiftung und die Akademie der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen veranstalteten am 24. Februar 2011 im Schader-Forum, 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: gemeinschaftliche Wohnangebote, die Wohnungsunternehmen in ihrem Bestand realisieren und das Bauen in Baugemeinschaften.¹

An alle Tagungsteilnehmer richtete sich 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. Für die Beantwortung der noch offenen Fragen wurden die Empfehlungen und Erfahrungsberichte aus den Fachvorträgen und ihre Erörterung im Plenum als Grundlage herangezogen. Daraus und aus den Ergebnissen der Schlussrunde entstand dieses Online-Angebot.

Die Fragen und Antworten zum „Gemeinschaften bauen“ 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 ... 9): 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.

Wer jedoch als erstes eine allgemeine Einführung in das Themenfeld „Gemeinschaftliches Wohnen“ sucht und auch Näheres über Unterschiede und Parallelen zwischen gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugemeinschaften in Erfahrung bringen möchte, erhält grundlegende Informationen in den einleitenden Fragen und Antworten zum „Gemeinschaftlichen Wohnen“.²

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen

Weitere Themen, die im Entstehungsprozess gemeinschaftlicher Wohnprojekte eine wichtige Rolle spielen – „Finanzierung und Fördermöglichkeiten“ und „Kooperation mit Wohnungsunternehmen“ – hatte die Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben: Potentiale gemeinschaftlicher Wohnformen“ zum Inhalt, die am 13. und 14. Oktober 2010 von der Schader-Stiftung und zahlreichen weiteren Kooperationspartnern im Schader-Forum durchgeführt wurde.³ Auch die Ergebnisse dieser Veranstaltung liegen in Form von Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen⁴ vor:

→ Thema: Finanzierung und Fördermöglichkeiten

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren

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

³ 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

⁴ Link zu diesen Themenbereichen: www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1240.php

Gemeinschaftliche Wohnprojekte eröffnen Architekten und Architektinnen⁵ ein interessantes und zukunftsorientiertes Aufgabenfeld. 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 zunehmend verlagern sich die Bauaufgaben 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?

Im Fokus der Fachtagung „Gemeinschaften bauen“ stand, 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 zwischen „Wohnprojektlern“ und Architekt auch auf die Arbeitsbeziehung zwischen Bauherrngruppe und Architekt übertragen.

Allgemeine Fragen zum gemeinschaftlichen Wohnen nahmen ebenfalls breiten Raum ein: Was genau ist unter einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu verstehen? Funktionieren solidarische Wohnmodelle in der Praxis? Wie gehen Bewohner mit Konflikten um? Das Themenspektrum der Fachtagung lässt sich im Wesentlichen diesen drei Kategorien zuordnen:

- Fragen zum gemeinschaftlichen Wohnen und anderen gruppenorientierten Formen des Bauens und Wohnens allgemein. Ihnen ist ein separat verlinkter Themenbereich gewidmet.⁶
 - Thema: Gemeinschaftliches Wohnen
- Fragen zum Planen und Bauen mit Beteiligung der zukünftigen Bewohner
 - Frage 1, Frage 2, Frage 4, Frage 5, Frage 6
- Fragen zu Gestaltung und Ausstattung gemeinschaftlicher Wohnprojekte
 - Frage 8, Frage 9

Zwei Fragethemen lassen sich in dieses Schema nicht ohne weiteres eingruppiert – gleichwohl spielen sie in der Praxis eine wichtige Rolle:

- Wie erhalten Architekten ein angemessenes Honorar für diese anspruchsvolle Arbeit?
 - Frage 7
- Können Architekten auf fachspezifische Unterstützung zugreifen? Schon an dieser Stelle soll betont 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.

⁵ Im Folgenden wird auf die zusätzliche weibliche Schreibweise verzichtet. Die Architektin, die Bewohnerin, die Moderatorin oder die Wohnprojektbegleiterin sei bei jedem erwähnten Architekt, Bewohner, Moderator oder Wohnprojektbegleiter mitgedacht.

⁶ Link zum Thema: Gemeinschaftliches Wohnen: www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1240.php

Frage 1: Wie findet ein Architekt eine Wohnprojektgruppe?

Veranstaltungen zum Thema „Gemeinschaftlich Wohnen“
Beratungsstellen
Weitere Kontaktwege

Für Architekten, die neu in den Markt des gemeinschaftlichen Bauens oder Umbauens einsteigen wollen, stellt sich die Frage, wo und wie sie am besten Kontakt zu Wohnprojektinitiativen aufnehmen können.

Wohnprojektgruppen handeln ihrem Selbstverständnis nach selbstorganisiert. Am Anfang steht ein kleiner Kreis von Interessenten auf der Suche nach weiteren Teilnehmern. Dazu nutzen diese Initiativgruppen, neben den bekannten Verbreitungswegen wie Öffentlichkeitsarbeit und Zeitungsannoncen, wohnprojektspezifische Kanäle.

Architekten sollten sich in die Rolle ihrer zukünftigen Kunden versetzen und deren Optionen auf der Suche nach weiteren Gruppenmitgliedern wahrnehmen. Bei diesen Gelegenheiten können Architekten ihre potenziellen Auftraggeber treffen – 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, um weitere Vorhaben anzustoßen:

- „Wohnprojekttag“ auf kommunaler Ebene
Kommunen und lokale Netzwerke organisieren diese wiederkehrenden Termine, auf denen Vorträge und Gesprächsrunden meist mit einer „Gemeinschaftlich Wohnen-Messe“ kombiniert sind. Dort präsentieren noch nicht vollzählige Wohngruppen ihre Konzeptidee, 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 Kontakte knüpfen.
- „Wohnprojekttag“ 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 Turnus, 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

⁷ Informationen: www.wohnbund-beratung-nrw.de/detail.php3?projekt=19

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 mancherorts 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.

Beratungsstellen

Lokal, regional und auf Bundesebene sind beratende Institutionen angesiedelt, die zu Fragen des gemeinschaftlichen Wohnens Auskunft geben. Diese Anlaufstellen firmieren auch unter Bezeichnungen wie „generationenübergreifende“ Wohnformen oder „(Neues) Wohnen im Alter“.

- Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung und dessen regionale Kontaktstellen
In vielen Bundesländern fungieren Mitglieder oder Mitgliedsvereine des Forums Gemeinschaftliches Wohnen als Bindeglieder zu den regionalen Projektgruppen. Hier können auch Architekten Informationen über entstehende Wohngruppen erhalten.⁹
- 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.¹⁰

Die Stiftung trias gibt im BeraterInnen-Netzwerk des Wohnprojekte-Portals unter der Rubrik „Architektur/Planung“ einen Überblick zu Architekten und Planern, die bereits über Erfahrung mit der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten verfügen.¹¹

- Beratungs- und Koordinationsstellen auf kommunaler Ebene
Einzelne Kommunen fördern beratende und unterstützende Strukturen für Gruppen oder Einzelinteressenten, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren wollen.
 1. In Hessen ist dies beispielsweise der Beratungsservice Wohnprojekte, den das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. im Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main betreut.¹²
 2. In Berlin informiert die Netzwerkagentur GenerationenWohnen über das Bauen oder Umbauen in Gruppen und veranstaltet regelmäßige Informationstreffen für Interessierte. Für Architekten bietet die Agentur eine Möglichkeit, ihr Büro

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

⁹ www.fgw-ev.de und www.fgwa.de/index.php?id=182

¹⁰ www.wohnbund.de/index.php?option=com_content&view=article&id=12&Itemid=3

¹¹ www.wohnprojekte-portal.de (> BeraterInnen-Netzwerk > Architektur/Planung)

¹² www.frankfurt.de (> Planen, Bauen, Wohnen > Wohnen > Gemeinschaftliches Wohnen)

darzustellen und über ihre Qualifikation und Erfahrung mit Gruppenvorhaben zu informieren.¹³

Andere Städte konzentrieren sich auf die Unterstützung von baugemeinschaftlich orientierten Projekten oder sie kommunizieren ihre kommunalen Beratungsangebote ausschließlich unter der Bezeichnung „Baugemeinschaft“. Wer Informationen über Wohnprojektgruppen sucht, findet hier ebenso eine Anlaufstelle: In der Regel stehen die Baugruppen-Beratungsstellen auch Initiativgruppen offen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt planen.¹⁴

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen

Frage 3: Worin unterscheiden sich gemeinschaftliches Wohnprojekt und Baugemeinschaft?

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.

Manche Architekten wählen für die Suche nach einer Wohninitiative eine völlig andere Strategie – sie selbst unternehmen den ersten Schritt:

- Gründung einer Wohngruppe auf Initiative eines Architekten
Als Initiator eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts aktiv zu werden bedeutet, die Organisation der Gruppenbildung, vielleicht schon auf Grundlage eines vorläufigen Wohnkonzepts, selbst in die Hand zu nehmen.
- Gründung eines Wohnungsbauunternehmens für gemeinschaftliche Wohnprojekte
Wer als Architekturbüro die Gründung eines Wohnungsbauunternehmens für gemeinschaftliches Wohnen in Betracht zieht, entscheidet sich für eine besonders anspruchsvolle Variante, um in den Markt des gemeinschaftlichen Wohnens einzusteigen. Vorbilder gibt es bereits. So riefen Architekten, Stadtplaner und die Wohnbund Frankfurt GmbH eine neue Wohnungsbaugenossenschaft für gemeinschaftliche Wohnformen ins Leben.

Vielleicht entsteht die Idee, als Architekt nicht nur ein Wohnprojekt zu planen, sondern dort mit einzuziehen? Das sollte nur tun, wer akzeptieren kann, für seine Kunden immer erreichbar zu sein, wenn nach dem Einzug das Gebäude den Praxistest bestehen muss und Mängelbeseitigung angesagt ist. Für manchen mit Wohnprojekterfahrung eine Vorstellung, vor der nur gewarnt werden kann.

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.

¹³ www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=484

¹⁴ 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)

Frage 2:

Welche besonderen Anforderungen stellt die Arbeit mit Wohnprojektgruppen an Architekten?

Zusammenarbeit mit einer selbstorganisierten Wohnprojektgruppe
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 in Bezug auf Architektur im Kern ausmacht: Die zukünftigen Bewohner sind in den Planungsprozess partizipativ eingebunden.

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: Wie 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. 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 „Wohnprojektler“ 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: Eine kleine Gruppe engagierter, von ihrem Vorhaben begeisterter Initiatoren 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?
- Wie wichtig ist eine barrierefreie oder barriere reduzierte 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?
- 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?

Erst auf der Basis möglichst präziser Vorüberlegungen kann der Architekt die Projekt- und Planungsvorbereitungen starten.

Neben diesen ersten inhaltlichen Erwägungen sollte die Wohnprojektinitiative sich intern Regeln über das Zustandekommen von Entscheidungen und die Vertretung nach außen gegeben haben. 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 von professioneller Anleitung.

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

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.

Wechsel bei den Mitgliedern der Wohnprojektgruppe

Gar nicht selten erhält ein Architekt den Auftrag, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu planen, 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 über die Gestaltung seiner eigenen Wohnung und die der gemeinsam genutzten Flächen mitentscheiden. Das ist Teil des Selbstverständnisses selbstbestimmten gemeinschaftlichen Wohnens. In der Folge muss die Planung angepasst und modifiziert werden. So kann es dazu kommen, dass selbst ausführlich erörterte planerische Festlegungen wieder auf dem Beratungstisch der sich nach und nach vervollständigenden Gruppe landen.
- Die Wohnprojektgruppe 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.

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 etwaigen personellen Verschiebungen kein wirtschaftliches Risiko verbunden. Die Mitglieder der Initiativgruppe bilden ohne weiteres Zutun eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und zahlen zur Finanzierung 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: Wie 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 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.

Doch beide Partner, Architekt und Gruppe, prägen die Arbeitsatmosphäre. Aufseiten 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.

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. Architekten sollten deshalb ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten mitbringen oder sich im Rahmen einer Fortbildung aneignen.

Gruppeninterne Angelegenheiten gehören 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. Wenn der Architekt nicht selbst geeignete Moderationstechniken beherrscht, wird er vorschlagen, einen Moderator hinzuzuziehen.

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.“

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.¹⁵

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 in das Wohnprojekt integriert werden, sind zum Beispiel 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 Architekt beginnen kann.

Welche weiteren Faktoren beeinflussen die zeitlichen Abläufe?

¹⁵ 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 (S. 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.

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

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 wenn sie mit ihrem Kaufangebot in Konkurrenz zu Mitbewerbern treten und nicht zum Zug kommen, verschiebt sich das Projekt weiter in die Zukunft. Wurde ein Architekt bereits mit Vorplanungen beauftragt, liegt das Konzept zunächst wieder auf Eis.

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.

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.

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 Auskunft zur Klärung einzelner Fragen über Moderation und Supervision bis hin zur professionellen Projektentwicklung während des gesamten Entstehungsprozesses.

Begleitung im Planungs- und Bauprozess

Beim partizipativen Planen eines Neubaus oder Umbaus für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt 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.

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 dazu eine klare Vereinbarung getroffen 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 und gemeinschaftliches Wohnkonzept außerhalb des Planungsprozesses geklärt werden.

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 Ver-

mittlungsinstanz 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.

Unterstützung durch Wohnprojekt-Beratungsstellen

Bundesweit, regional oder lokal leisten beratende Institutionen 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 eine Wohnprojektgruppe?
Beratungsstellen

Zum einen üben diese Stellen eine koordinierende Funktion aus, nennen Moderatoren, Wohnprojektentwickler und Fachberater und vermitteln den Kontakt zwischen ihnen und einer ratsuchenden Gruppe. 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 im Allgemeinen auch selbst die Moderation des Planungsprozesses. Meist verfügen sie über besondere kommunikative Fähigkeiten oder eine Zusatzausbildung als Moderator.

Wer als Planer nicht persönlich auf die Arbeit mit einer Wohnprojektgruppe eingestellt ist, 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. Vorteilhafter ist die Zusammenarbeit von Architekten mit unterschiedlichen, dabei sich ergänzenden Fertigkeiten.

Weitere Informationen

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

- 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.¹⁶

Im Einfluss- und Verantwortungsbereich des Architekten liegt die Aufgabe, Informationen für die Gruppenmitglieder so aufzubereiten und zu vermitteln, dass Entscheidungen getroffen werden können.¹⁷

Vorbereitung der Planungsgespräche

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

- Gestalterische und bautechnische Fragen, die in der Folgezeit erörtert werden sollen, gewinnen an Plastizität. Die Gruppenmitglieder haben vor Augen, um was es geht.
- Mit Bezugnahme auf konkrete 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.

¹⁶ Ulla Schauber, Die neue Rolle der Architekten bei gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten www.schader-stiftung.de/docs/schauber240211.pdf

¹⁷ 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 besonderen 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.¹⁸

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.¹⁹ 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 Planungsabschnitten 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 gehen Architekten mit den Erwartungen der Wohnprojektgruppe in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit um?

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 möglichst optimalen maßgeschneiderten Lösung zu gelangen. Dagegen ist die Neubauplanung mit einem viel breiteren Spektrum an Variationsmöglichkeiten verbunden – entsprechend liegt die Zahl der erforderlichen Einzelentscheidungen höher.

¹⁸ Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Partizipative Planungsverfahren, Kompetenznetzwerk Wohnen, Teil 11.4.3. www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool > Planen und Bauen)

¹⁹ Haus Noah – Allen gerechtes Wohnen www.luwoqe.de/213.html
Zum Wohnprojekt: www.luwoqe.de/218.html

Vom Planungsgespräch zur planerischen Festlegung

Die Wohnprojektgruppe 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.

Wohngruppen mit großer Teilnehmerzahl hingegen benötigen Vertretungsstrukturen. Die Gruppe benennt Delegierte, welche die wechselseitige Kommunikation verantworten. Sie stellen die Vorschläge des Architekten im Plenum vor, sammeln Fragen und übermitteln die Entscheidung der 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 besprechen und regeln auch intern nicht alle anstehenden Angelegenheiten im großen Kreis. Arbeitsgruppen oder einzelne Beauftragte bearbeiten geeignete 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. Die Aufteilung und Ausstattung ihrer individuellen Wohnung wird mit den einzelnen Bewohnern separat besprochen. 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?

Aufgabenteilung zwischen Architekt und Gruppe
Ästhetik und Bezahlbarkeit
Architektonisches Mittelmaß

Im partizipativen Planungsprozess sind die zukünftigen Bewohner auch in die Entscheidung über gestalterische und ästhetische Fragen einbezogen. Ob dabei qualitätsvolle Architektur entsteht, liegt sowohl im Einflussbereich des Architekten als auch in dem der Wohngruppe. Das setzt Offenheit auf beiden Seiten wie auch die Bereitschaft voraus, sich mit den Vorstellungen des Gegenübers intensiv auseinanderzusetzen.

Kommunikation und Vermittlung sind die Werkzeuge, mit deren Hilfe der Planer versuchen kann, Fachfremde in die Lage zu versetzen, sich auch ohne einschlägige Ausbildung in architektonische Fragen hinein zu denken. Für die Gruppenmitglieder eröffnet sich die Chance, Verantwortung für einen Aufgabenbereich zu übernehmen, der sich ihnen außerhalb eines Wohnprojekts möglicherweise nie erschlossen hätte: ein Bau- oder Umbauvorhaben mitzugestalten. Zahlreiche Beispiele realisierter gemeinschaftlicher Wohnprojekte belegen, dass partizipatives Planen funktioniert und qualitätsvolle Architektur hervorbringen kann.

Aufgabenteilung zwischen Architekt und Gruppe

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 Gestaltungswünsche der Gruppe sind von Architektenseite zu akzeptieren. Wenn eine Gruppe Älterer 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 9: Wie gehen Architekt und Wohnprojektgruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barrierereduzierter 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 Sichtweise, die er für die einzig vertretbare hält, sollte der Architekt nicht ohne Weiteres Abstand nehmen. Die Gruppe zu überzeugen kann mit erheblicher Mühe verbunden sein. Für Laien nachvollziehbare Erläuterungen wie auch die Fähigkeit, einen Vorschlag anhand von Beispielen zu verdeutlichen kombiniert mit viel Geduld können dem eigenen gestalterischen Anspruch zum Tragen verhelfen. So die Schilderung aus Sicht einer Wohngruppe, die sich mangels Vorstellungskraft und Vergleichsmöglichkeiten lange gegen eine Empfehlung sträubte, schließlich zu überzeugen war und sich mit dem Ergebnis sehr zufrieden zeigt.

Nach Erfahrungen aus der Praxis wollen die Gruppenmitglieder nicht notwendigerweise jedes gestalterische Detail eingehend erörtern. Der Architekt stellt ein Farbkonzept für die Gestaltung der Außenfassaden vor und die Gruppe folgt diesem Vorschlag umstandslos – auch aus dem Bewusstsein heraus, dass der Anspruch mitzubestimmen je nach Sachverhalt zu endlosen Diskussionen führen könnte.

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 Vorstellungen der Auftraggeber 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 fallweise die Notwendigkeit, deutlich zu sparen und zu reduzieren, Ursache für nicht so gute Ergebnisse sein. Unter Umständen jedoch erzielt der Architekt Ergebnisse auf hohem Niveau, die bezahlbar bleiben. Voller Anerkennung berichten „Wohnprojektler“ von ihrem Architekten, der intensiv nach geeigneten Lösungen recherchierte, bis er beide Anforderungen erfüllen konnte.

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 sollte eine Einstufung als „architektonisches Mittelmaß“ nicht abwertend verstanden werden. Gutes Mittelmaß hat auch seine Berechtigung, und, wie Architekten betonen, nicht nur das gestalterische Element bestimmt die Qualität der Architektur, sondern ebenso die Zukunftsfähigkeit des Entwurfs und das Einplanen der Möglichkeit von Nutzungsänderungen, wenn Wechsel in der Bewohnerschaft stattfinden.

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.²⁰

²⁰ Zum Thema Baukultur und Wohnprojekte auch: Wohnbund e.V., Ästhetische Nachhaltigkeit, wohnbund-informationen I + II/2010, u.a.: „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 gehen Architekten mit den Erwartungen der Wohnprojektgruppe in Bezug auf Einspareffekte und Kostensicherheit um?

Erwartungen an das Einsparpotential bei gemeinschaftlichen Projekten
Eigenleistungen
Kostenschätzung und Kostensicherheit

Architekten raten aufgrund ihrer Erfahrung im Planen mit Gruppen, das Thema „Kosten“ offensiv anzugehen. Der Architekt muss sofort 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: Wie kommen Architekten bei dieser zeitaufwendigen Tätigkeit auf ihre Kosten und erzielen eine angemessene Honorierung?

Erwartungen an das Einsparpotential bei gemeinschaftlichen Projekten

Ob ein Projekt finanziell überhaupt darstellbar ist, hat für die meisten gemeinschaftlichen Wohngruppen einen Stellenwert, der vergleichbar ist mit der Bedeutung von anderen essentiellen Fragen wie die Suche nach passenden Mitwirkenden und nach einem geeigneten Grundstück oder Objekt.

Erfahrungsgemäß gehen Initiativgruppen 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 dabei alles bezahlbar bleiben.

Dabei *kann* eine Gruppe sich Gemeinschaftseinrichtungen „leisten“ – Gruppenraum, Werkstatt, Gästeappartement, Freiflächen und Innenhof – die in einem Einzelvorhaben so nicht realisierbar wären. Doch der Architekt muss gegebenenfalls überzogene Erwartungen an das Einsparpotential eines Gruppenvorhabens 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 „Wohnprojektler“ auffordern, gruppenintern ihr ursprüngliches Konzept zu modifizieren. Dabei kann es Sinn machen, einen Moderator, Wohnprojektentwickler oder wirtschaftlichen Baubetreuer hinzuzuziehen.²¹

Oft 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 finanziellen 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.

²¹ Auf Wohnprojekte spezialisierte Berater für Finanzierung und wirtschaftliche Fragen sind im Beraternetzwerk des Wohnprojekte-Portals verzeichnet: www.wohnprojekte-portal.de (> BeraterInnenNetzwerk) www.wohnprojekte-portal.de/beraterinnennetzwerk/kat/4/article///50b9d95dda.html

Eigenleistungen

Zum Selbstverständnis vieler Wohnprojekte gehört, Teile der Bau- oder Umbauarbeiten in Eigenleistung zu erbringen. Das ist zum einen Ausdruck der Selbstorganisation der Wohngruppen, 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.

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 erfahrungsgemäß in einer Wohnprojektgruppe mit vielen Beteiligten entsprechend mehr Kenntnisreichtum und Fähigkeiten vorhanden als bei einem einzelnen Bauherrn. Gruppenselbsthilfe kann mehr bewegen, als es „Einzelkämpfer“ vermögen.²²

Kostenschätzung und Kostensicherheit

Ihre Finanzierungsüberlegungen stützt die Wohn- oder Baugruppe auf die Kostenkalkulation des Architekten. Die umfassendste Kostenschätzung leistet 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 Einzugstermin besteht, für den eignet sich ein Bauträgerprojekt besser.

Dabei spielt die Wohnprojektgruppe in der Kostenfrage alles andere als eine rein passive Rolle. Sie kann und soll als „Herr des Geschehens“ wesentlichen Einfluss nehmen. Quadratmeterzahl, das Volumen und Ausstattungsstandards sind Stellschrauben, die sich auf den Kostenumfang auswirken.

²² Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Selbsthilfe – Möglichkeiten und Grenzen
Kompetenznetzwerk Wohnen ,Teil 11.4.8.
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Wissenspool > Planen und Bauen)

Frage 7:

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

Honorarfrage mit der Gruppe klären
Finanzierung des Architektenhonorars
Zwischen Akquise und Vorplanung abgrenzen

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 keinesfalls. 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 Kunden 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 sich Managementberatung und Seminare zum Thema Wirtschaftlichkeit. Beides wird 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, Engagement und Idealismus, die sie investiert haben. 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.

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.²³

- 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. Allerdings ist gerade bei dieser Rechtsform der Aufwand besonders hoch, wenn ein Genosse ausscheidet und sein Nachfolger die bereits angefallenen Planungskosten übernehmen soll.

Wer haftet für das Honorar, wenn zur Wohngruppe noch weitere Interessenten dazustoßen oder Einzelne wieder abspringen? Anfangskosten und Kosten für die verschiedenen Leistungsstufen werden auch 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 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.

Zwischen Akquise und Vorplanung abgrenzen

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?“ Dieses Anliegen dürfte 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 Planungsauftrag 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.

²³ Einen sehr guten Überblick zu den hier genannten und allen weiteren Rechtsformen, die für Wohnprojekte in Frage kommen, gibt die Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“, Hrsg.: Stiftung trias. Bezug: www.stiftung-trias.de (> Informationen > Infomaterial)

Frage 8:

Wie kann die Gestaltung eines Wohnprojekts gemeinschaftliches Wohnen, Kommunikation und gemeinsame Aktivitäten 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. 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
- Raum für Wohnen und Arbeit in einem Gebäude
- 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.“²⁴

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 den „Wohnprojektlern“ 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 nach erfolgloser Grundstückssuche für eine Bestandsimmobilie entscheiden, sei es, weil Gruppen gezielt nach einem außergewöhnlichen, aus dem Rahmen fallenden Objekt suchen.

Auf der anderen Seite geraten Wohnungsunternehmen durch Alterung ihrer Mieterschaft und die Folgen des demographischen Wandels in Zugzwang. Ein Teil von ihnen versucht bereits

²⁴ Michael Stein, Herausforderung Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum, Freiraumgestaltung, S. 2.
www.schader-stiftung.de/docs/stein240211.pdf

jetzt, im Bestand Raum und gute Bedingungen für verbindliche Nachbarschaft anzubieten, auch um ihre Bewohner in einem angepassten 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 im Auftrag einer Wohnungsbaugesellschaft²⁵ über die Kombination von Wohnen und Arbeiten im historischen Altstadtkarree²⁶ bis hin zur Umnutzung einer ehemaligen Kfz-Halle²⁷ für Wohnzwecke.

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 Wohnprojektgruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barrierereduzierter Erschließung um?

Ob Bestand oder Neubau, die Umsetzung eines gemeinschaftsorientierten Wohnkonzepts wird erleichtert, wenn dafür Flächen nicht lediglich vorgehalten, sondern sorgfältig und mit Überlegung gestaltet werden. Wie partizipative Planungsprozesse zeigen, nimmt zwar in der subjektiven Wahrnehmung die individuelle Wohnung auf der Werteskala oft einen höheren Rang ein, aber die gemeinschaftlich genutzten Anlagen „repräsentieren den Projekterfolg“²⁸, ohne dass dies immer bewusst so wahrgenommen wird. Das erklärt die Forderung, Wertigkeitsgefälle zwischen den Entwürfen für private Flächen einerseits und gemeinschaftlichen Flächen andererseits zu vermeiden.

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?

²⁵ 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)

²⁶ Wohnprojekt Aegidienhof, Lübeck www.aegidienhof-luebeck.de

²⁷ Wohnen mit Freunden unter einem Dach, Mülheim an der Ruhr, in: Neues Wohnen mit Nachbarschaft, S. 44 (Download:) <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/staatskanzlei/neues-wohnen-mit-nachbarschaft/451>

²⁸ Michael Stein, Herausforderung Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum, Freiraumgestaltung, S. 4 www.schader-stiftung.de/docs/stein240211.pdf

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.“²⁹ Im Idealfall wird dem Gemeinschaftsraum eine prominente Lage zugewiesen, die seinen Stellenwert für das gemeinschaftliche Wohnkonzept dokumentiert.

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 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 Küchenecke, mindestens aber Wasseranschluss und Sanitärräume
- Anschluss an die Klingelanlage und
- ein Babyphone funktioniert.

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.

Doch ein Raum an sich stellt keine Garantie für ein lebhaftes Gemeinschaftsleben dar. Auch daran muss bei der Konzeption des Gemeinschaftsraums 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 können. Ein oft und gern genutzter Gemeinschaftsraum kann die Attraktivität einer Wohnanlage steigern und sich zum Aushängeschild in einem Quartier entwickeln.

²⁹ Michael Stein, Herausforderung Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum, Freiraumgestaltung, S. 4
www.schader-stiftung.de/docs/stein240211.pdf

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“ und vergleichbaren unwirtlichen 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 zur Kommunikation einladen. So dient die Erschließung der Wohnungen durch Laubengänge in vielen Wohnprojekten nicht nur dem Zugang für alle, auch die nicht mobilen Bewohner. Als Symbol der Offenheit sind sie ein Platz für Begegnungen und Gespräche.

Für Wohnprojekte, in denen mehrere Generationen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen zusammenleben, gibt es Vorschläge in zweierlei Richtung. Um Kontakte zu fördern, bietet sich eine intergenerativ nutzbare Freiraumgestaltung an. Im Gegenzug wird auch geraten, Funktionen im Außenbereich bewusst voneinander abzugrenzen, so dass gegenseitige Rücksichtnahme räumlich machbar ist.³⁰ Resultat wäre ein Sowohl-als auch:

- Flächen für alle wie 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 wie auch 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 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.

³⁰ Die Frage „Nutzungskonflikte am Beispiel Wohnen für Generationen“ im Hinblick auf die Planung des Wohnprojekts insgesamt erörtern Ulla Schauber und Ulrike Jurrack im Kompetenznetzwerk Wohnen, Teil 11.5.3. www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/11planenUNDbauen/11Wohnungsplanung/20080623-185622.php
Zum Thema „Freiraum“, Teil 11.3.: www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/11planenUNDbauen/11Freiraum/index.php

Frage 9:

Wie gehen Architekt und Wohnprojektgruppe 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

Im überwiegenden Teil gemeinschaftlicher Wohnprojekte leben Bewohner mehrerer Altersgruppen zusammen. Gemeinschaftsorientiertes Wohnen ist mit dem Anspruch verbunden, prinzipiell allen Interessenten, 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 diesen 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 anfänglich noch zweifelnde Auftraggeber von der Notwendigkeit dieses zusätzlichen Aufwands überzeugen und mit guten Argumenten deren Bedenken oder Einwände widerlegen.

Wie Erfahrungen zeigen, fällt es zum Teil planenden Gruppen nicht leicht, die Notwendigkeit barrierefreier Erschließung – und der dafür erforderlichen 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.

- Frage 5: Wie können sich Architekt und Wohnprojektgruppe über gestalterische und ästhetische Fragen verständigen?
Aufgabenteilung zwischen Architekt und Gruppe

Universal Design und „Allen gerechte“ Planung

Was spricht dafür, 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 zugutekommen. 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 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 jeder Bewohner, ortsfremde Besucher registrieren dankbar, dass man an sie gedacht hat und der Radius seh-schwacher und desorientierter Menschen erweitert sich. Kann man hier bereits von einer win-win-Situation sprechen?³¹

Wie oben beschrieben, ist die Abneigung gegen sichtbar altersgerechte 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 sofort 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 ins Auge springt, 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.

³¹ „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

Besonders drängend stellt sich die Aufgabe barrierefreier Erschließung im Wohnungsbestand. Derzeit eignet sich nur ein ganz 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.“³²

→ 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.³³
- 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.³⁴

³² Michael Stein, Herausforderung Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum, Freiraumgestaltung, S. 2
www.schader-stiftung.de/docs/stein240211.pdf

³³ Zum Projekt: <http://wbg.nuernberg.de/innovativwohnen/neue-wohnformen/olga.html>

³⁴ 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

Auf welche Weise könnten Architekt und Projektgruppe, die ebenfalls mit einer schwierigen Ausgangslage konfrontiert sind, ans Werk gehen? Eine Wohninitiative, die nach vielleicht jahrelanger 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?³⁵ Wäre es mit dem Wohnkonzept vereinbar, Barrieren nur in einem Teil der Wohnungen oder des Gebäudes zu beseitigen? Sind alle Fördermöglichkeiten ausgeschöpft?³⁶ 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.³⁷ Damit und mit dem Wissen, der Erfahrung und der Kreativität des Architekten sollte es möglich werden, umsetzbare Lösungen zu entwickeln.

³⁵ In der Rubrik "Weitere Informationen", S. 38, finden sich zusätzliche Informationsquellen zum Thema barrierefreie und barrierereduzierte Erschließung.

³⁶ Im Oktober 2011 war es allerdings nicht sicher, ob der Bund das KfW-Programm "Altersgerecht umbauen" auch 2012 fortführen würde. Im Entwurf für den Haushalt 2012 waren zu diesem Zeitpunkt dafür keine Mittel vorgesehen.

³⁷ Eine Liste von Wohnberatungsstellen führt die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V.: www.bag-wohnungsanpassung.de/wohnberatungsstellen.html

Weitere Informationen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften

1.

Wohnen in eigener Regie, in: archplus 176/177, S. S. 88-105
u.a.: Simone Kläser, Selbstorganisiertes Wohnen, S. 90-99

2.

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

[www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads -
_allg. Infos/Baugemeinschaften.pdf](http://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_-_allg._Infos/Baugemeinschaften.pdf)

Neue Wohnbedürfnisse und neue Wohnformen

1.

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

2.

Hartmut Häußermann, Zur Notwendigkeit neuer Wohnformen: Gemeinschaftliche Bedürfnisse
der individualisierten Gesellschaft
in: morgen:wohnen!, S. 12-19

Hrsg.: BDA, 2009

www.bda-bund.de/fileadmin/mediaFiles/Bundesverband/pdfs/morgen_wohnen.pdf

Anforderungen an Architekten

1.

Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Architektur
u.a.: Besonderheiten beim Planen und Bauen von Gemeinschaftswohnprojekten,
Besondere Kompetenzen bei der Planung und Projektbegleitung
Kompetenznetzwerk Wohnen, Teil 11.4.2.

[www.kompetenznetzwerk-
wohnen.de/sub/de/wissenspool/11planenUNDbauen/11Architektur/20080620-144117.php](http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/11planenUNDbauen/11Architektur/20080620-144117.php)

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/docs/schauber240211.pdf

Partizipative Planungsmethoden

1.

Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Partizipative Planungsverfahren
u.a.: Beispiel Planungswerkstatt
Kompetenznetzwerk Wohnen, Teil 11.4.3.

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/11planenUNDbauen/11Architektur/20080620-144128.php

2.

Ulla Schauber, Gemeinschaftlich Wohnen im Bestand. Generationswohnen in Arnstadt-Ost.
Vortragsfolie zur Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben“, 13.-14.10.2010
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/docs/ag1_schauber.pdf

3.

Praxis Bürgerbeteiligung. Ein Methodenhandbuch.

Hrsg.: Astrid Ley, Ludwig Weitz. Verlag 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:

- Bildungsträger für Wohnprojekte

(Nur einige der Angebote richten sich an Architekten und andere Berufsgruppen, die am Entstehen eines Wohnprojekts beteiligt sind. Mehrheitlich sind sie für Wohnprojekttinitiativen gedacht.)

www.wohnprojekte-portal.de/fortbildung.html

- Veranstaltungen, u.a. Fortbildungsangebote

www.wohnprojekte-portal.de/veranstaltungen.html

Architektur für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften

1.

Ulla Schauber und Ulrike Jurrack, Architektur

u.a.: Ökologisches Bauen und Wohnen, Kostengünstiges Bauen und Wohnen, Wohnungsplanung

Kompetenznetzwerk Wohnen, Teil 11.4.6., 11.4.7., 11.5.

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

(>Wissenspool > Architektur) (>Wissenspool > Wohnungsplanung)

2.

Wohnbund e.V., Ästhetische Nachhaltigkeit

Wohnbund-informationen I + II/2011

u.a.: Die Verantwortung für die Ästhetik der Wohnung, des Hauses und der Stadt, Baukultur und genossenschaftliche Identität, Schön, wahr, gut – die Architektur von Baugemeinschaften (Info zum Heft:) www.wohnbund.de (> Publikationen)

3.

Christoph Gunsser und Theo Peter, Miteinander bauen

Architektur für gute Nachbarschaften. Baugruppen, Baugenossenschaften

DVA-Verlag 2010

4.

Gudrun Theresia de Maddalena und Matthias Schuster, go south

Das Tübinger Modell

Wasmuth Verlag 2005

Projektbeispiele

1.

Tag der Architektur 2011

Auswahl gemeinschaftsorientierter Wohnvorhaben, die Architekten und zukünftige Bewohner in einem partizipativen Planungsprozess gestalteten und die am Tag der Architektur 2011³⁸ geöffnet waren:

- „Wir wohnen anders“ – Nachbarschaftliches Wohnprojekt, Dortmund:
www.tag-der-architektur.de/Portals/TdA/galerie_startseite/pdf/tda2011_nrw_3.pdf
- „Schulze 20-Baugruppe“, Berlin:
www.tag-der-architektur.de/Portals/TdA/galerie_startseite/pdf/tda2011_berlin_2.pdf
- Mehrgenerationenwohnhaus mit Nachbarschaftstreff, Kassel:
www.tag-der-architektur.de/Portals/TdA/galerie_startseite/pdf/tda2011_hessen_2.pdf

2.

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/

³⁸ Tag der Architektur 2011

www.tag-der-architektur.de/site/573/default.aspx

- „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/

3.

Wohnprojekte-Portal

Das Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias stellt über 330 realisierte Wohnprojekte aus ganz Deutschland vor, ebenso Wohnprojekte aus der Schweiz und Österreich wie auch Vorhaben im Gründungsstadium.

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

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, Teil 11.6., 11.6.3.

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/11planenUNDbauen/11BaulicheAnforderungen/index.php

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, 2009

Leben und Wohnen für alle Lebensalter

Bedarfsgerecht, barrierefrei, selbstbestimmt

[www.modellprogramm-woh-](http://www.modellprogramm-wohnen.de/fileadmin/dateien/veroeffentlichungen/modellprogramm/Handlungsleitfaden_Wohnen_2010.pdf)

[woh-](http://www.modellprogramm-wohnen.de/fileadmin/dateien/veroeffentlichungen/modellprogramm/Handlungsleitfaden_Wohnen_2010.pdf)

[nen.de/fileadmin/dateien/veroeffentlichungen/modellprogramm/Handlungsleitfaden_Wohnen_2010.pdf](http://www.modellprogramm-wohnen.de/fileadmin/dateien/veroeffentlichungen/modellprogramm/Handlungsleitfaden_Wohnen_2010.pdf)

6.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011

Wohnen im Alter

Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf

u.a.: Technische und ökonomische Herausforderungen bei der Umsetzung (S. 59-65)
www.urbane-transformationen.de/wp-content/uploads/2011/UrbTransf-53_BMVBS_Forschung-147_Wohnen-im-Alter.pdf