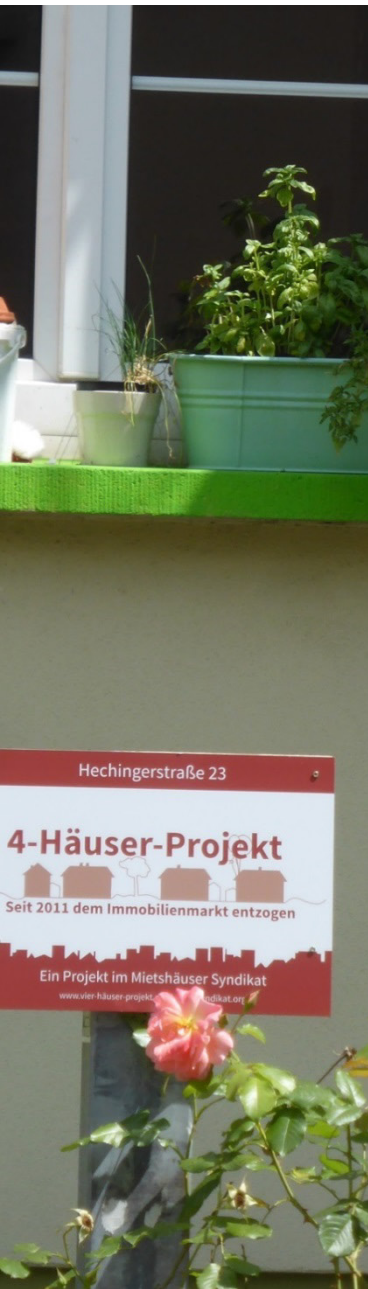




Innovative Wohnformen: Nische oder Motor der Quartiersentwicklung

Ricarda Pätzold, Difu Berlin

3. Sozialkonferenz der Stadt Aachen am 7. September 2018 | Workshop K8



Wohnen unter Handlungsdruck

Herausforderungen:

- raumstrukturelle Veränderungen – Wanderungsbewegungen, Wohnungsleerstand und Wohnungsknappheiten
- Leistbarkeit von Wohnungen – Mieten, Baukosten, Bindungen
- Ökologischer Fußabdruck der Siedlungsentwicklung – Flächensparziele, energetische Ziele
- gesellschaftliche Veränderungen – demographischer Wandel und Wandel von Familienstrukturen
- Weiterentwicklung von Wohnqualitäten – auch nachbarschaftliches Zusammenleben

Suche nach ökonomischen, ökologischen und sozialen Innovationen, aber auch nach Innovatoren:

- Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Schaufenster des Experimentierens – ganzheitlicher Innovationsanspruch.

Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft

03.06. – 10.09.2017 im Vitra (Weil am Rhein)

„Wohnraum ist eine knappe Ressource – das wird in den letzten Jahren immer deutlicher. Die Immobilienpreise in den Metropolen steigen, klassische Konzepte des Wohnungsbaus können dem Bedarf nicht mehr gerecht werden. Diese Herausforderungen haben eine stille Revolution in der zeitgenössischen Architektur ausgelöst: das Bauen und Wohnen im Kollektiv.

»Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft« ...“



Wohnprojekt Wien, einzueins architektur, 2013 Foto: Hertha Hurnaus



chaftsraum im Haus J, Genossenschaft mehr als wohnen, Zürich, 2014. pool Architekten, Zürich, Foto: Nikla



Apartments with a Small Restaurant, Tokio, 2014 Naka Architects' Studio © Naka Architects' Studio

<http://www.design-museum.de/de/ausstellungen/detailseiten/together-die-neue-architektur-der-gemeinschaft.html?q=n,170613>

Zürich-Dübendorf (Genossenschaft Kraftwerk)



Definition „Gemeinschaftliches Wohnen“

...Ganz gezielt werden diejenigen Projekte betrachtet, bei denen eine bewusste Entscheidung für ein gemeinsames Wohnen – egal ob in einer Wohnung oder einem Haus – im Mittelpunkt steht. Als „gemeinschaftliches Wohnen“ werden damit jene Wohnformen verstanden, bei denen sich Menschen bewusst für das gemeinschaftliche Leben und eine gegenseitige Unterstützung entscheiden. Die dabei gleichberechtigten Bewohnerinnen und Bewohner bilden unabhängig von familiären Bezügen einen Wohnverbund, der als Modell auf Langfristigkeit angelegt und in wesentlichen Bereichen durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst organisiert ist.

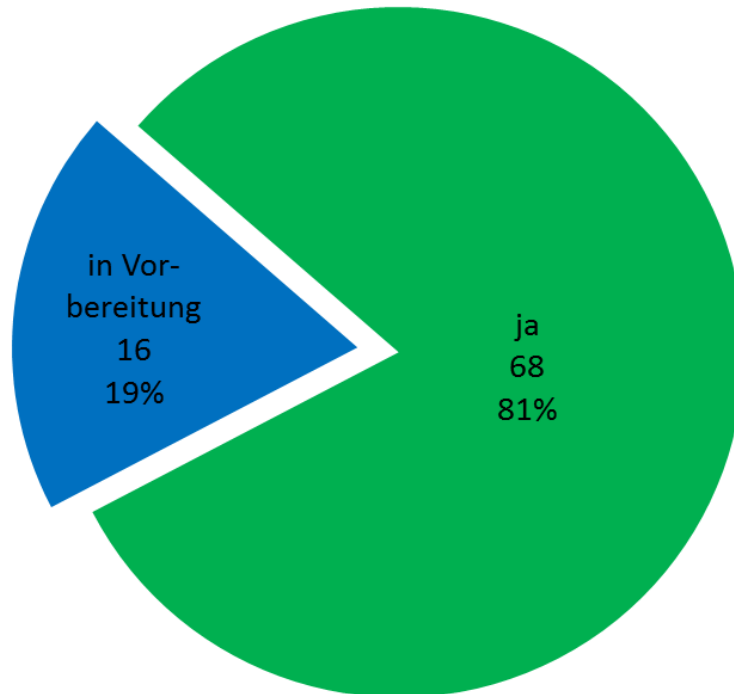
Abgrenzung zu

- ▶ Baugruppen (im Sinne von „Zweckgemeinschaften“)
- ▶ Betreuten Wohnformen
- ▶ ...



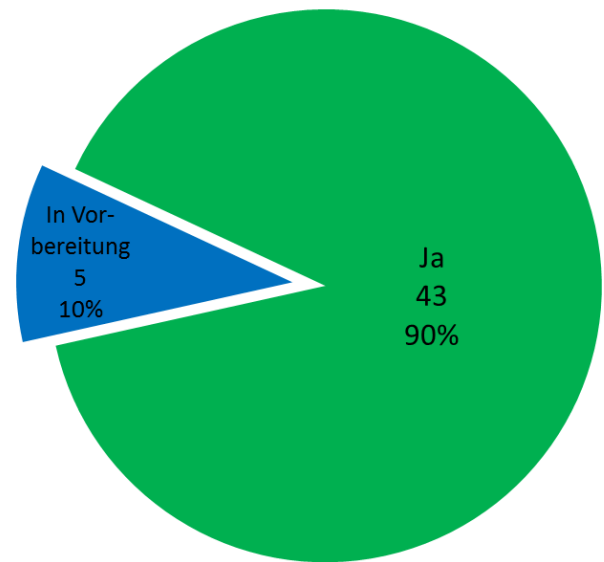
Lohnt es sich über gemeinschaftliche Wohnprojekte zu reden?

2017



n=147 (84)

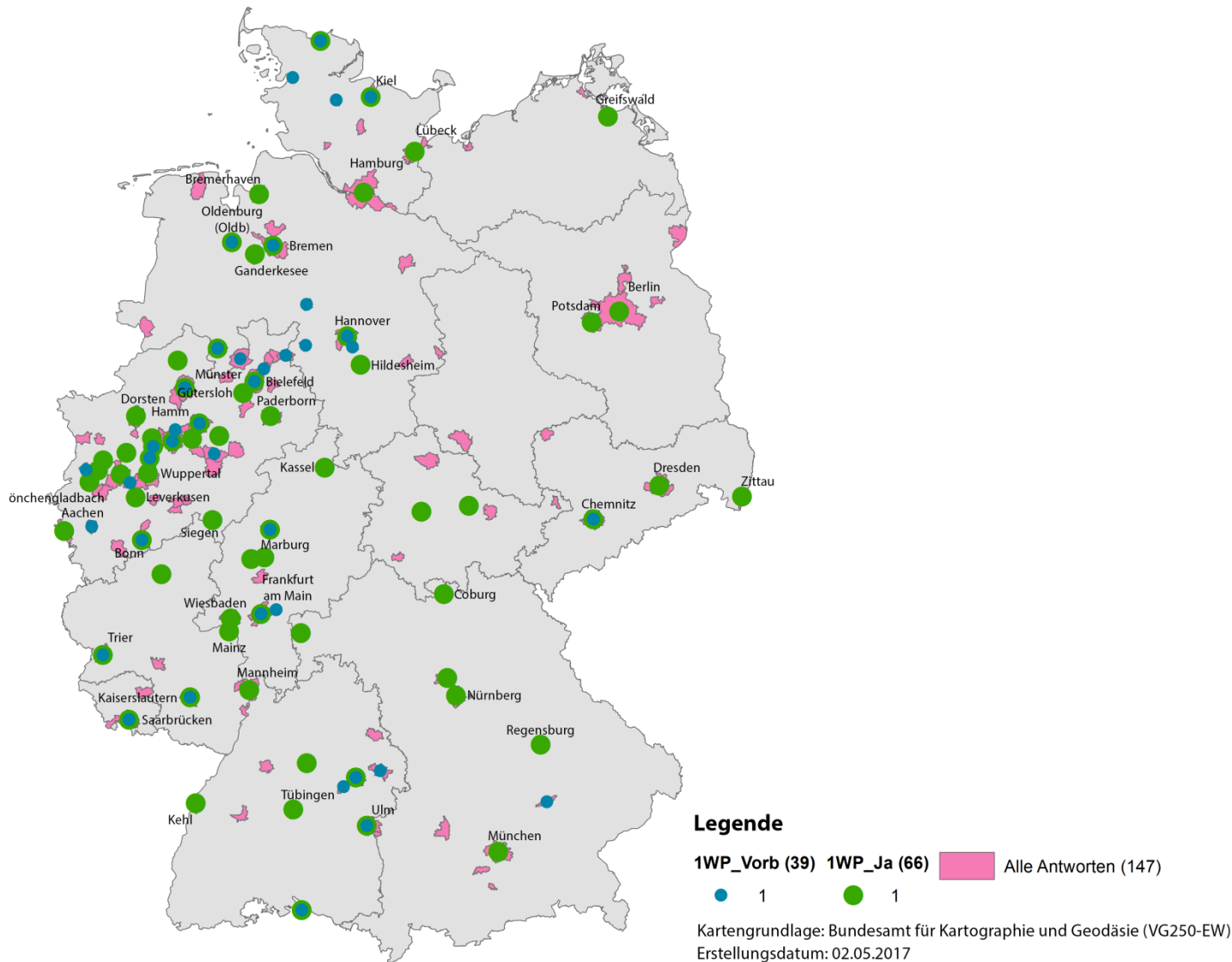
2013



n=57 (48)

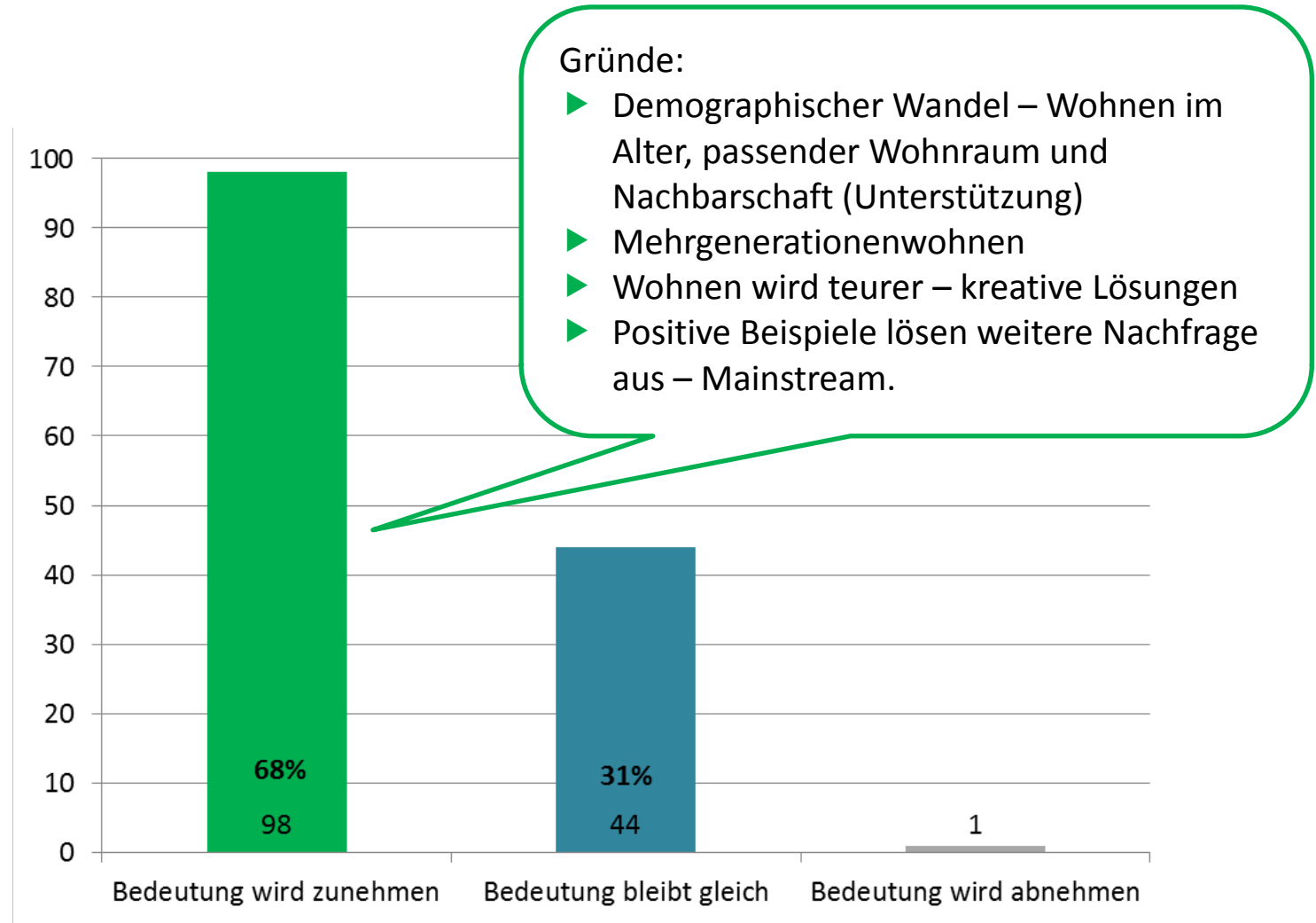
Quelle: Difu Kommunalumfrage 2017, Frage: Gibt es gemeinschaftliche Wohnprojekte in ihrer Stadt?

Kommunen mit Wohnprojekten – Teilnahme an Befragung 2017





Zukunftsperspektiven?



Quelle: Difu Kommunalumfrage 2017 (Wie schätzen Sie die zukünftige Bedeutung des Themas „gemeinschaftliches Wohnen“ in Ihrer Stadt ein?)



Unterschiedliche Einschätzungen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten

- Vorreiterprojekte (Schaufenster)
- Soziale und funktionale Mischung
- Preisstabiler Wohnraum
- Soziale, bauliche und ökonomische Innovationen
- Anker für die Nachbarschaft – Wohnprojekte als Ausgangspunkt weiterer Initiativen
- Nische (mangelnde qualitative Relevanz)
- „Klientelpolitik“
- Unterstützung von Personengruppen, die sich selbst am Wohnungsmarkt versorgen können
- „Schöner Wohnen“
- „Anstrengende“ Partner – Forderungen, Organisationsgrad, Erfolgsaussichten

Ein Preis des Wachstums... Veränderungsmüdigkeit in den Quartieren?

- Konflikt zwischen bereits Wohnenden und denen, die Wohnen wollen?
- Dichtestreß? Verlust von Grünflächen? Überfüllung? Übernutzung der Infrastruktur?
- NIMBY (Not in my Backyard)



- Neuer Modus der Quartiersentwicklung (Akteure und Prozesse)
Partizipation + andere Akteure = andere Quartiere
- YIMBY (Yes In My Backyard)

Rolle gemeinschaftlicher Projekte in der Quartiersentwicklung

Bestandsquartiere

Anker des Gemeinwesens –
baulich-soziale Aktivitäten

- Wer ist dafür „zuständig“ – Quartiermanagement?
- Aber nicht jedes Quartier braucht ein QM (Endlichkeit der Ressourcen)
- Selbstermächtigung
- Beispiele: Kalkbreite Zürich, NIKA Frankfurt Main

Neue Quartiere

Ansprüche bzw. Wünsche an neue
Stadtquartiere

- Mischung, Lebendigkeit, Aktivität, Nachbarschaftsbildung
- Humus: neue Akteure, neue Ideen, neue Umsetzungsformen
- Zutrauen, Idealismus, Verantwortung
- Beispiele: Hunziker-Areal Zürich, wagnisART im Domagkpark München

Infrastrukturangebote: Gemeinschaftsräume (offene Nutzung), Nutzungen in Erdgeschoßzone (kulturelle, soziale, kommerzielle Angebote)



Kalkbreite im Langstrassenquartier, Zürich

„Wo eine Wohnung anfängt und wo sie aufhört, ist in der Überbauung Kalkbreite dank flexibler Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr genau definiert.“

- Ideenentwicklung von unten (ungefragt)
- Überbauung Tramdepot
- Innenliegender öffentlicher Hof im 2. OG
- ringförmige „Rue Intérieure“, die durch das ganze Gebäude führt
- ca. 250 Menschen

RAUMPROGRAMM

Wohnen und Arbeiten

- 55 Wohnungen mit 97 Wohneinheiten:
 - 30 x 1 bis 1 ½ Zimmer (29-56 m²) in drei Wohnclustern
 - 2 x 1 bis 1 ½ Zimmer (38-45 m²)
 - 14 x 2 ½ bis 3 Zimmer (55-75 m²)
 - 4 x 2 ½-Zimmer-Atelierwohnungen (64-103m²)
 - 13 x 4 ½ Zimmer (95-133 m²)
 - 8 x 5 ½ Zimmer (123-127 m²)
 - 6 x 6 ½ Zimmer (142-152 m²)
 - 2 x 7 ½ bis 9 ½ Zimmer (142-215 m²)
 - 3 x 13 bis 17 Zimmer (222-412 m²)
 - 9 Wohnjokerzimmer (27-29 m²)
- 7 multifunktionale «Flexräume»
- 4 «Boxen» (Verwendungszweck noch offen)
- Partyraum
- Werkstatt
- Musikübungsraum

- Kühlraum
- 11 Gästezimmer Pension Kalkbreite
- Dachsauna
- Gartenküche
- Waschsalon + 3 Waschküchen
- 1 Arbeitsjokerzimmer
- 2 Gemeinschaftsbüros mit 10 temporär mietbaren Arbeitsplätzen
- Eingangshalle mit Desk
- Cafeteria
- 300 Veloabstellplätze, 2 Invalidenparkplätze

Gewerbe und Kultur

- Kindertagesstätte
- 10 Verkaufsgeschäfte
- Kino mit 5 Sälen und Bar
- Restaurant
- Take-away
- Medizinische Praxisgemeinschaft
- Geburtshaus
- 8 Büro- und Atelierräume

Europas anspruchsvollstes Genossenschaftsprojekt Hunziker-Areal in Zürich Nord

Nutzungsmischung | soziale Mischung (1/5 „subventionierte“
Wohnungen) | Dichte (am Stadtrand) | 2000-Watt-Gesellschaft |
10 „Allmendräume“



Quelle: *Wohnen extra* (Dezember 2015): *mehr als wohnen*, S. 5, 17.

Häuser	13
Wohnfläche insgesamt	41 000 m ²
Gewerbe- und Allmendfläche insgesamt	6 700 m ²
Anzahl Wohnungen	370
- davon Wohnungen mit 4½ oder mehr Zimmern	59%
Zusatz- und Arbeitszimmer	25
Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner total	1200
- davon Kinder und Jugendliche	343
- davon 20- bis 39-Jährige	573
Durchschnittlicher Wohn- flächenverbrauch pro Person	34 m ²

„Bei der Vermietung wurde der Querschnitt der Zürcher Bevölkerung angepeilt, es hat einige Anstrengung gebraucht, auch ältere Leute oder Familien mit etwas älteren Kindern zu finden. Unterschiedliche Gemeinschaftsräume in großer Zahl sollen das Quartierleben fördern.“

Stadtquartier Domagkpark München

„Wir haben den Anspruch die Welt zu verändern“ (wagnis eG)

138 Wohnungen +
Veranstaltungssaal,
Gemeinschafts-
räume, Werkstätten,
Ateliers, Probe-
räume, Gemein-
schaftsterrassen,
zwei Dachgärten,
Waschcafé und
Nähstube, Gäste-
Apartments,
Toberaum, Bade-
und Saunaraum,
GastHaus ...



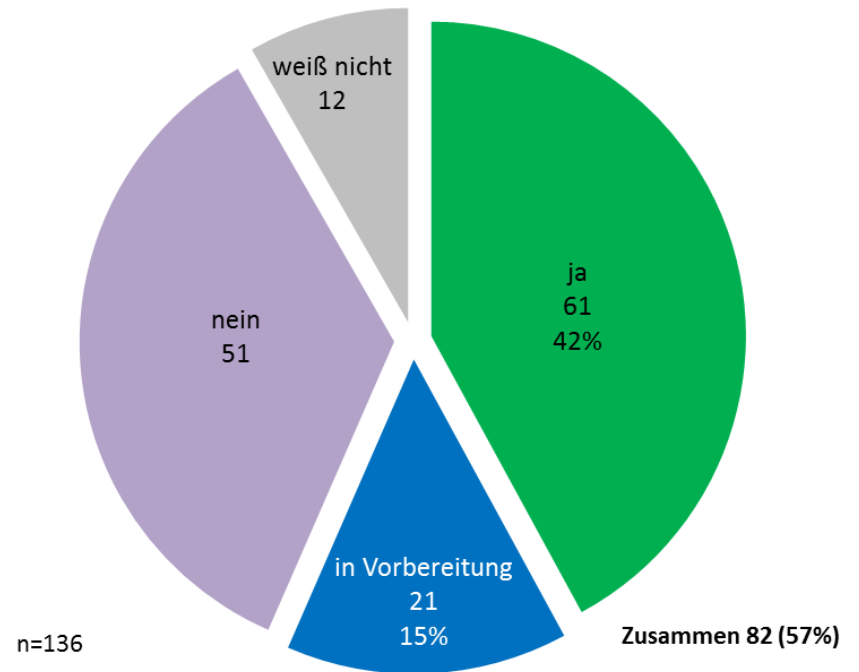




Kommunale Unterstützung ...

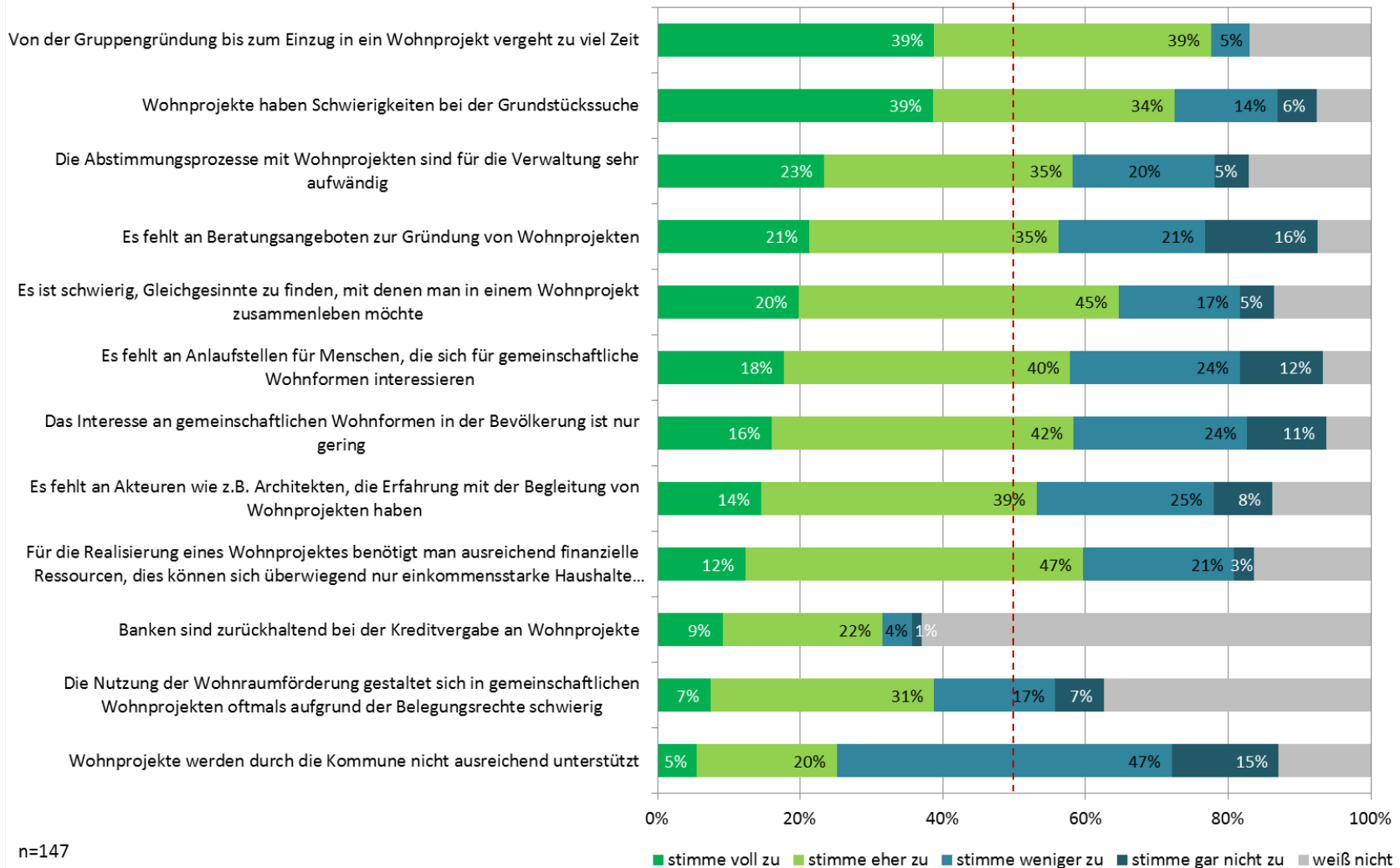
Ergebnisse 2013
(gem. Wohnprojekte)
ja: 43
in Vorbereitung: 4

... von gemeinschaftlichen
Wohnprojekten (2017)



Quelle: Difu Kommunalumfrage 2017

Hemmnisse bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte (Bewertung von Aussagen)



„Zauberinstrument“ Konzeptvergabe?

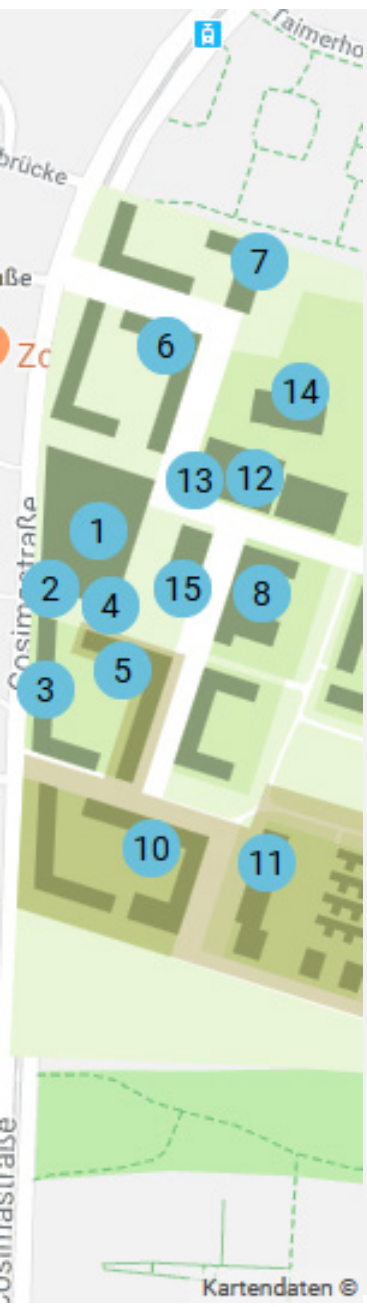
44 Städte mit Konzeptvergaben (eigene Angabe):

Aachen, Aalen, Aschaffenburg, Berlin, Bielefeld, Bocholt, Bochum, Bonn, Bremen, Coburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Freudenstadt, Gießen, Greifswald, Hamburg, Hamm, Hannover, Herzogenaurach, Husum, Kiel, Konstanz, Krefeld, Leverkusen, Ludwigsburg, Mainz, Mannheim, Marburg, München, Münster (Westfalen), Neu-Ulm, Nordhorn, Nürnberg, Oldenburg, Osnabrück, Potsdam, Saarbrücken, Schwäbisch Gmünd, Trier, Tübingen, Wiehl, Willich, Wolfenbüttel, Wuppertal...

- Von der Innovation zum Mainstream?
 - Aber: Geringe Zahl der Grundstücke in kommunaler Hand! (nach der Verkaufswelle), Konversionsflächen...
 - Zahl der möglichen Konzeptvergaben pro Jahr nicht hoch!
 - Hohe Anforderungen an die Gruppen.
- ▶ Thema in städtebaulichen Verträgen (Baulandmodelle etc.) verankern. Das erfordert ggf. Neujustierung der Verhandlungsgegenstände (Infrastruktur, Grünflächen, sozialer Wohnungsbau) – keine Zielkonkurrenzen aufbauen!

Beispiel München: Prinz-Eugen-Park

30 Hektar einer ehemaligen Kaserne werden zum Neubauquartier mit etwa 1.800 Wohnungen für über 4.000 Menschen und ergänzenden Infrastruktureinrichtungen etc.



Prinz Eugen Park (München Bogenhausen)

77% Mietwohnungsbau, davon

Baugenossenschaften (23 %)

- Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals
- Bauverein Haidhausen eG
- Bürgerbauverein München eG
- Progeno eG
- wagnis eG
- WOGENO München eG

Wohnungsbaugesellschaften (35 %)

- GEWOFAG Wohnen GmbH
- GWG München mbH

Sonstige

- Israelitische Kultusgemeinde München (7 %)

Investor Miete (KMB) (12%)

- Stadibau
- Terra Immobilien
- Prinz-Eugen-Karree GmbH & Co.KG 9
- Nest Ecoproject

23% Eigentumswohnungen, davon

Baugemeinschaften Eigentümer (14 %)

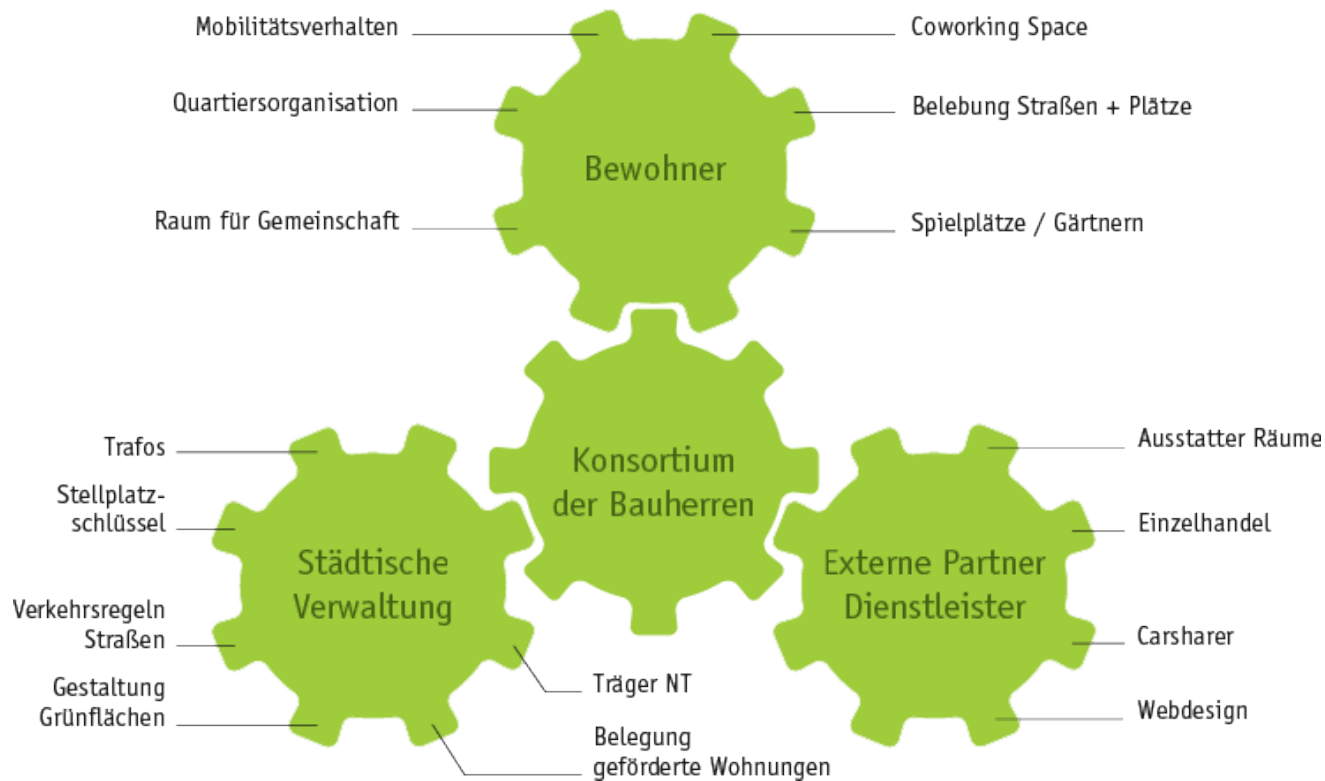
- BG Der Kleine Prinz GbR
- BG Gemeinsam Größer II GbR
- BG München GbR
- BG Prinz Eugen Park GbR
- BG Team³

Bauträger Eigentum (9 %)

- GRUND-IDEE GmbH
- KLAUS Wohnbau GmbH
- Nest Ecoproject

Quartiersorganisation

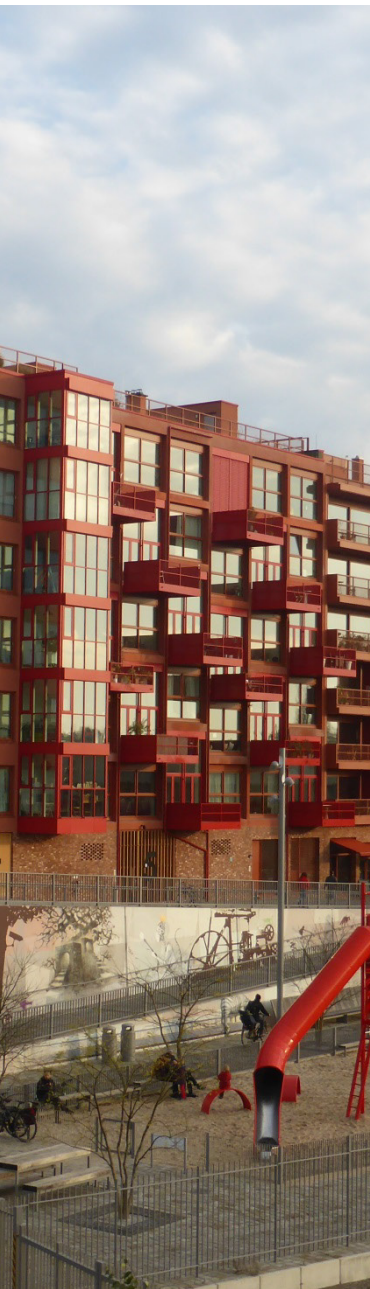
Charta der Quartiersvernetzung (2016), Arbeitskreis Quartiersorganisation (2017)
– tragfähige Organisationsstruktur für das zukünftige Quartiersmanagement.
Geplant ist die Gründung einer Genossenschaft, bei der alle zukünftigen Bewohner und Nachbarn Mitglied werden können.





Münchener Besonderheit oder worin liegt das „Geheimnis“ solcher Prozesse?

- ◉ Disziplinierendes Moment der Flächenknappheit?!
Wohnungsversorgungsproblem reicht bis in Mittelschicht
- ◉ Klare Regeln – Wohnungsbauprogramm „Wohnen in München VI“ (2016), SOBON, Konzeptioneller Mietwohnungsbau, Flächenvergabe (auch Wohnungsbauförderprogramme)
- ◉ Seit 2014 mitbauzentrale münchen. Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Auftrag der Landeshauptstadt München – Vorbereitung der Flächenentwicklungen
- ◉ Zwei kommunale Wohnungsbaugesellschaften
- ◉ Genossenschaften auf „Expansionskurs“ (WOGENO, wagnis) + aktives genossenschaftliches Neugründungsgeschehen
- ▶ städtischer Grundkonsens der Notwendigkeit



Was wird gebraucht?

... Boden, Ideen, Geld, Zeit, Wissen, Macht, Verhandlungsgeschick, Willen, Sturheit, Kompromissbereitschaft, Vertrauen, Planung, Flexibilität, Stringenz, Optimismus, Virtuosität ...

- Einschätzung des „Trainingszustands“ der Akteure, die eingebunden sind bzw. mitmachen werden sollen/wollen
 - Von Null auf 100 ist kein guter Plan...
- Einschätzung der Intensität der Begleitung des Prozesses (Notwendigkeit, Bedarfe)
- Einschätzung der Potenziale der Selbstermächtigung
- Regeln und Verabredungen zum Verfahren und zu den Rollen (Zuständigkeiten, Entscheidungskompetenzen)

Zu viel Aufwand?

„Wie wir bauen, das ist die Kultur, an der man die Verfasstheit unserer Gesellschaft noch in hundert Jahren ablesen kann.

Was wird man da wohl lesen?“ (Anna Popelka, PPAG)



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

Kontakt:
Ricarda Pätzold
paetzold@difu.de
www.difu.de