

TOUCH.

KOLLABORATIVES WOHNEN

LABORATORY FOR THE EVERYDAY CITY
TU MÜNCHEN

ISABEL GLOGAR
ELETTRA CARNELLI
BENEDIKT BOUCSEIN
(HG.)

JORIS ALLEMANN
ELETTRA CARNELLI
TANJA GERUM
ISABEL GLOGAR
MARIA HEINRICH
MORITZ HEINZERLING
LAURA HÖPFNER
TIM KEIM
ALEXANDER KLAPSCH
LU LISBETH KÜCK
SPYRIDON NEKTARIOS KOULOURIS
LISA LUKSCH
LENA PROBST
JOHANNA SEIDEL
NICOLA STADLER
STELLA SOMMER
MARKUS WESTERHOLT

M BOOKS 2024

TOUCH.01

TACTICS

TACTICS OF URBAN CHANGE

Angesichts des Klimanotstands, der Teil eines größeren Biosphärennotstands ist, muss die städtebauliche Lehre Vorbereitung für den Wandel sein: Ausbildung, um im sich rasant verändernden 21. Jahrhundert zu bestehen, und Training darin, eine positive Rolle in dessen Wandel zu spielen, als Akteure des Wandels zu wirken. Wie können wir uns auf eine Zeit des Umbruchs vorbereiten, in der viele der heutigen Gewissheiten, Techniken und gesellschaftlichen Praktiken verschwinden und durch neue ersetzt werden? Was sind die Aufgaben, was die Arbeitsmittel der nächsten Jahrzehnte, und wo liegt die Verantwortung der Architekt*innen? Diese fundamentalen Fragen dienen uns als Mittel, um die Stadt zu entdecken und schließlich zu erfinden.

Im „Labor für die Alltägliche Stadt“ nehmen wir dafür den Alltag in den Blick. Denn dieser Alltag wird sich stark von dem unterscheiden, was wir heute kennen. Dabei lohnt es sich, im Kontext dieses Wandels auf das Ziel der Egalitären Stadt hinzuwirken – der Stadt, die allen Menschen gleichermaßen gehört. Städtische Ressourcen müssen angesichts der gegenwärtigen Krise anders verhandelt werden, gesellschaftliche Teilhabe verbessert, unsere Städte und Stadtregionen für nachfolgende Generationen lebenswert erhalten werden.

Die Reihe Tactics of Urban Change dokumentiert Ergebnisse unserer Lehre, die stets auf dieses Ziel hinarbeitet. Taktiken können im Studio entstandene Entwürfe sein, Interventionen im Stadtraum, aber auch solche, die wir in Seminaren untersuchen. Der Fokus der Reihe liegt auf Ergebnissen aus der Lehre der Professur, Ausgaben können aber auch von Gästen und Kooperationspartner*innen mitgestaltet werden. Wichtig ist uns eine transparente, kollaborative Arbeitsweise, die das Empowerment von Studierenden fördert und auch Nachwuchsforscher*innen eine Stimme gibt. Jede Ausgabe ist als pdf frei erhältlich und wird in limitierter Auflage gedruckt.

In the face of a climate emergency that is part of a larger biosphere emergency, urban planning education must be preparation for change: Training to thrive in the rapidly changing 21st century, and training in playing a positive role in its transformation, in acting as agents of change. How can we prepare for a time of change in which many of today's certainties, techniques, and social practices are disappearing and being replaced by new ones? What are the tasks, what are the working tools of the next decades, and where does the responsibility of architects lie? These fundamental questions serve as a means for us to discover and ultimately invent the city.

In the „Laboratory for the Everyday City“ we will focus on everyday life. Because this everyday life will be very different from what we know today. In the context of this change, it is worth working towards the goal of the Egalitarian City — the city that belongs equally to all people. Urban resources must be negotiated differently in the face of the current crisis, social participation must be improved, and our cities and urban regions must be preserved for future generations to live in.

The Tactics of Urban Change series documents results of our teaching, which always works towards this goal. Tactics can be designs created in the studio, interventions in urban spaces, or those we explore in seminars. The focus of the series is on results from the teaching of the professorship, but issues can also be co-created by guests and cooperation partners. A transparent, collaborative way of working that promotes student empowerment and also gives a voice to early career researchers is important to us. Each issue is freely available as a pdf and is printed in limited runs.

Nächste Ausgaben/next issues:

1/2024	KOLLABORATIVES WOHNEN/COLLABORATIVE HOUSING
2/2024	PETRINJA GREEN AGENCY. A PERSPECTIVE ON URBAN RECONSTRUCTION AND PRESERVATION
3/2024	ZÜRICH WEST. DIE LEBENSWERTE STADT/ZURICH WEST. THE LIVEABLE CITY

INTRO

**07 KOLLABORATIVES WOHNEN/COLLABORATIVE HOUSING
ISABEL GLOGAR, ELETTRA CARNELLI**

CASE STUDIES

**18 BELLEVUE DI MONACO
MARIA HEINRICH/LENA PROBST**

**42 WOHNPROJEKT WIEN
JOHANNA SEIDEL/NICOLA STADLER**

**80 FORSTENRIED:
GEMEINSCHAFTSPROJEKT LIMMATSTRASSE
ALEXANDER KLAPSCH**

**100 ÜBERBAUUNG ZOLLHAUS
SPYRIDON NEKTARIOS KOULOURIS/JORIS ALLEMANN**

**124 MIETSHÄUSER SYNDIKAT & LIGSALZ8
MORITZ HEINZERLING**

**136 SAN RIEMO
LISA LUKSCH**

**154 WAGNIS ART
LU LISBETH KÜCK/MARKUS WESTERHOLT**

**176 HUEBERGASS
TANJA GERUM/TIM KEIM**

**196 ZWICKY AREAL
STELLA SOMMER/LAURA HÖPFNER**

APPENDIX

**212 MANIFEST
222 IMRESSUM**

INTRO

YOU A BOB A TION

INTRO

**ISABEL
GLOGAR/
ELETTRA
CARNELLI**

INTRO

KOLLABORATIVES WOHNEN

Es ist kein Zufall, dass sich die erste Ausgabe der Reihe „Tactics of Urban Change“ mit dem Thema des kollaborativen Wohnens beschäftigt. Wohnen bzw. Wohnungsbau sind vielleicht das Kernthema im Diskurs um Architektur und Städtebau, denn im Wandel des Wohnens und der damit verbundenen Vorstellungen spiegeln sich immer auch größere gesellschaftliche Entwicklungen wider. Wenn wir angesichts der heraufziehenden Klima- bzw. Biosphärenkrise über radikale Veränderungen unseres Zusammenlebens nachdenken, müssen dabei immer auch das Wohnen und die damit verbundenen Prozesse und Ressourcen miteingeschlossen werden. Zudem haben sich, abseits des rein von finanziellen Interessen getriebenen Wohnungsbaus, bezogen auf das Wohnen immer schon Taktiken entwickelt, die gängige Wohnformen hinterfragen und neue Wege und Wohnmodelle aufzeigen. Das kollaborative Wohnen, das Wohnen in der Gemeinschaft, spielt hier eine zentrale Rolle und hat in der umfangreichen Geschichte des Wohnungsbaus unzählige Beispiele hervorgebracht, wie unser Zusammenleben gestaltet werden kann. In der ersten TOUCH-Ausgabe wollen wir daher einen partiellen Beitrag zu dieser großen und komplexen Diskussion leisten, indem wir eine Reihe wegweisender Wohnprojekte im DACH-Raum genauer betrachten.

Gemeinsam ist den in diesem Band versammelten Projekten, dass der Wohnraum, und meist auch die sich auf das Wohnen beziehenden Angebote und Aktivitäten, gemeinschaftlich genutzt werden. Trotz einem im Vergleich zu der Gesamtproduktion marginalen Anteil am Wohnungsmarkt, stoßen diese Wohnformen zunehmend auf breites öffentliches Interesse auch außerhalb der planerischen und wissenschaftlichen Fachwelt. Als Pioniere eines solidarischen Wohnens und Räume alternativer Wissensproduktion können kollaborative Wohnprojekte daher auch über das eigentliche Wohnprojekt hinaus zu selbstorganisierten gemeinwohlorientierten Entwicklungen führen und positiv zum gesellschaftlichen Wandel beitragen, was sie als Taktiken der Veränderung besonders interessant für uns macht.

CASE STUDY ANALYSEN: GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN MIT DEM FOKUS GEMEINWOHL

Im Seminar „Vektoren der Veränderung“ gingen wir an der Professur für Urban Design im Wintersemester 2019/20 daher der Frage nach, ob kollaborative Wohnprojekte „Vektoren der Veränderung“ für gemeinwohlorientiertes Wohnen in städtischen Kontexten werden können. Das Seminar erforschte gemeinschaftliche Wohnprojekte in München, Wien, Bern und Zürich und gab Raum für Diskussionen zum Wandel des Wohnens, ökologischen Veränderungen und Ressourcenschonung, Gemeinwohl und Kollaboration sowie zu gesellschaftlichen und ökonomischen Bedingungen des Wohnens. Fragen, wie Experimentarräume entstanden sind, die neue Formen des Lebens und Wirtschaftens erproben, standen am An-

fang des Seminars. Ziel war die Analyse von Fallstudien, die Bedingungen für kollaborative Wohnprojekte im DACH-Raum abbilden und durch diesen Vergleich zum Stand der Dinge beitragen, sowie mögliche zukünftige Veränderungsspielräume aufzeigen.

Die ausgewählten Fallstudien versammeln gemeinschaftliche Wohnprojekte mit ausschließlich gemeinwohlorientierten Ansätzen, die Solidarität und Selbstorganisation thematisieren. Die Fallstudien umfassen aktuelle Projekte, die in den letzten 15 Jahren entstanden sind oder in der Bauphase befindlich und in nächster Zeit fertiggestellt werden.

Zuvor festgelegte Kriterien für die baulich-räumliche, ökonomisch-rechtliche Untersuchung und die Analyse der Organisationsform waren die Entstehungsgeschichte, Organisationsstruktur, Finanzierung und Ressourcen, Gemeinschaft und Solidarität, Architektur und Städtebau sowie (gemeinschaftliche) Nutzungen.

Die Projekte wurden von den Studierenden mit qualitativen und quantitativen Methoden analysiert: Im Zentrum der Untersuchung stand die Feldforschung, die nicht nur eine fotografische und architektonische Analyse der ausgewählten Beispiele umfasste, sondern auch die direkte Kontaktaufnahme mit den involvierten Akteur*innen durch qualitative Interviews und (Video-) Begehungen. Die studentischen Beiträge zeigen die ausgewählten gemeinschaftlichen Wohnprojekte anhand von Quellen und Literaturrecherchen, Videobegehungen sowie Videointerviews mit Initiator*innen, Bewohner*innen, Architekt*innen und in den jeweiligen Verwaltungsstrukturen beteiligten Personen. Zusätzliche Beiträge von Gästen, wie der von der Wissenschaftssoziologin Andrea Schikowitz über Baugruppen in Österreich, erlaubten uns, die Perspektive der Untersuchungen zu erweitern.

Die analysierten Case Studies spiegeln die Vielfalt von kollaborativen Wohnformen im DACH-Raum wider; eine Vielfalt, die sich in innovativen Wohntypologien und differenzierten Organisations-, Rechts- und Finanzierungsformen manifestiert. Startpunkt vieler Initiativen und kollaborativer Wohnprojekte sind bestehende unzureichende Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts und der Wunsch nach passenden Wohnmodellen und adäquaten Wohnsituationen: Unter anderem werden kurzfristige Mietverträge, mangelnde Mitgestaltungsmöglichkeiten in der Architekturplanung, rechtliche Regulierungen, die wenig Mitbestimmung zulassen, als problematische Ausgangsbedingungen genannt. Außerdem führen hohe Wohnkosten und der Wunsch nach langfristig erschwinglichem Wohnraum zur Beteiligung und zur Verwirklichung der Initiativen in Form gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Zudem thematisieren einige der analysierten kollektiven Wohnprojekte den gesellschaftlichen Wandel des Wohnens und fordern Möglichkeiten der Teilhabe und Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebensmodelle (u.a. Großhaushalte, Clusterwohnen, betreutes Wohnen). Bewohner*innen des Projekts Zollhaus in Zürich definieren die Qualitäten kollektiver Wohnprojekte dahingehend, dass diese „größtmögliche individuelle

Gestaltungsfreiheiten ermöglichen und auch den sich wandelnden Bedürfnissen von Einzelnen, Subkollektiven und dem Gesamtkollektiv in unterschiedlichen Lebenssituationen und Lebensabschnitten gerecht werden können.“

Einerseits zeigen die ausgewählten Wohnprojekte, dass sie sich an bestehenden rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Instrumenten orientieren und diese zur Verwirklichung Ihrer Ziele nutzen. Andererseits, dass Sie innerhalb dieser Konstanten ihre Zielsetzungen durch spezifische selbstorganisierte Organisationsformen, innovative Architekturmodelle und nachhaltigen Städtebau verwirklichen. So setzen die analysierten Wohnprojekte Ziele wie ökologisches Bauen, Unterstützung prekärer Gruppen, Inklusion, geteilte Ressourcen und Sharing Ökonomien, aber auch Architekturqualität und gemischte Quartiere innerhalb bestehender Rechtsmodelle wie der Genossenschaft, der GmbH oder eines Vereins um.

Die versammelten Beiträge zeigen auf, dass gemeinwohlorientierte kollaborative Wohnformen in den Städten München, Bern, Zürich und Wien unterschiedlichen Bedingungen ihrer Entstehung unterliegen. Jede Stadtplanung und -verwaltung verfügt über spezifische Fördermodelle, auf die die einzelnen Projektorganisator*innen abzielen. So zeigt sich bezogen auf die Rechtsform in München der Anteil der sogenannten „Jungen Genossenschaften“ als Modell führend, sowie das „Mietshäuser Syndikat“, das es im DACH-Raum übergreifend gibt. In Wien werden die Wohnprojekte als Vereine im Baugruppenmodell errichtet und in der Schweiz als Genossenschaften¹. Ein Ziel der Initiativen ist es, an städtische bzw. finanzierbare Grundstücke zu gelangen. Auch in diesem Punkt variieren die unterschiedlichen Bedingungen und resultierenden Herangehensweisen: So zeigen sich in der Stadt München Förderkontingente für neue Genossenschaften und seit kurzem auch Mietshäuser Syndikats Projekte, während in der Schweiz Projekte über das Erbbaurecht langfristig gebunden an Genossenschaften vergeben werden. In Wien werden von der Stadt geförderte Grundstücke über Kooperationen von Vereinen mit gemeinwohlorientierten Bauträgern durch Bauträgerwettbewerbe vergeben, und nach Abschluss der Projekte an die Gemeinschaft übergeben². So haben alle Projekte gemeinsam, dass sie bestehende Bedingungen und rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen nutzen, um ihre Vorhaben mit individuellen Schwerpunkten zu realisieren.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IM DACH-RAUM

In der Schweiz haben Wohnungsgenossenschaften eine lange Historie und bestimmen seit mehr als 100 Jahren den Wohnungsmarkt mit: Insbesondere in städtischen Gebieten befassen sich Bau- und Wohngenossenschaften mit der Frage nach adäquaten Wohnkonzepten, die sich an die verändernden Lebensstile multipler Gesellschaftsmodelle wie Großhaushalte, Generationsübergreifendes Wohnen

oder Sharing Ökonomien anpassen³. In den letzten fünfzehn Jahren wurden in der Deutschschweiz viele Beispiele von Wohnsiedlungen mit einem markanten Anteil an kollaborativen Wohnformen realisiert, die aus vielfältigen Bedürfnissen und Konstellationen der Bewohner*innen, der Nutzer*innen und Gründer*innen entstanden sind⁴. Beispiele dafür sind die ausgewählten Fallstudien: Die Projekte „Zwicky Areal“ und „Zollhaus“ in Zürich, die aus partizipativen Initiativen der Genossenschaften Kraftwerk1 und Kalkbreite realisiert wurden, sowie das Projekt Wohnbaugenossenschaft „Huebergass“ in Bern. Das Projekt wird von einem eigens gegründeten Ableger der großen gewinnorientierten Bauunternehmung „Halter AG“ als gemeinnützige Genossenschaft geplant. Somit wird in dieser Ausgabe ein weiteres Organisationsmodell, das man als top-down bezeichnen kann, diskutierbar gemacht.

In Österreich werden ähnlich wie in der Schweiz seit Anfang des letzten Jahrhunderts kollektive Wohnprojekte in Form von sozialem Wohnbau und gefördertem Wohnungsbau, u.a. Wohngenossenschaften realisiert. So war der Startpunkt die unzureichende Wohnraumversorgung Anfang des 20. Jahrhunderts. Insbesondere in Wien zeigen sich bis heute die Einflüsse dieser Wohnraumversorgung durch die Wohnbauförderung⁵. Im Unterschied zum Genossenschaftlichen Wohnungsbau in Zürich und Bern werden in Wien Zusammenschlüsse von Wohngenossenschaften oder Bauträgern mit selbstorganisierten Baugruppen und Initiativen als Vereine in Rahmen von Bauträgerwettbewerben gefördert. In diesem Modell sind in den letzten zehn Jahren zahlreiche selbstorganisierte Wohnprojekte mit unterschiedlichen Zielsetzungen entstanden. Eine direkte Vergabe von kommunalem Bauland und Förderung an die Vereine erfolgt derzeit nicht. Ein Beispiel dafür stellt das analysierte Fallbeispiel „Wohnprojekt Wien“ am Nordbahnhofviertel dar: Ein Baugruppenprojekt, das zusammen mit dem gemeinnützigen Bauträger „Schwarzatal“ realisiert wurde.

Ähnlich wie in der Schweiz und in Österreich entstanden die ersten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland als Reaktion auf eine zunehmende Wohnungsnot. Auch heute werden noch Wohnungsgenossenschaften von vielfältigen Initiativen und Zusammenschlüssen von Gemeinschaften gegründet, unter anderem aus dem Wunsch nach finanzierbarem Wohnen und alternativen, inklusiven und innovativen Wohn- und Lebensformen. Zunehmend zeigen sich Bestrebungen der Kommunen in Deutschland, diese langfristig für Ihre Mietglieder*innen leistbaren und gemeinschaftlichen Formen des Wohnens zu fördern. So verpflichtet sich die Stadt München seit 2014, mindestens 30% der zum Verkauf stehenden städtischen Grundstücke an Genossenschaften zu vergeben. Neben den traditionellen Wohngenossenschaften, die hauptsächlich ihren Wohnungsbestand verwalten, werden innovative Wohnkonzepte von aktiven bauenden Gruppen, insbesondere den sogenannten „jungen Genossenschaften“, umgesetzt. Beispiele dafür zeigen die in der Publikation versammelten Fallstudien: die „Kooperative

Grossstadt“, mit ihrem ersten Projekt „San Riemo“ in München-Riem; die Sozialgenossenschaft „Bellevue di Monaco eG“, die Wohnungen für Geflüchtete durch den Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes Müllerstr. 2–6 geschaffen hat; sowie die Baugenossenschaft „wagnis eG“, die 2016 das Projekt „WagnisART“ in München Schwabing-Freimann mit Wohnmodellen für Großhaushalte fertigte. Parallel dazu sind auch selbstverwaltete genossenschaftliche Dachorganisation in München tätig, wie die „Wogeno“, die gemeinsam mit der „Freien Waldorfschule München Südwest“ das inklusive Wohnprojekt „Limmatstraße“ in Forstenried initiierte. Bemerkenswert ist auch die Rolle der „Mietshäuser Syndikat GmbH“, einem Verbund zahlreicher autonom verwalteter und rechtlich unabhängiger solidarischer Hausprojekte. Die „Ligsalz8“ war das erste Wohnprojekt Münchens, das mithilfe des Mietshäuser Syndikats entstanden ist und so Wohnraum dem freien Markt entzog. Die Stadt München fördert seit 2020 vermehrt Wohnprojekte in der Organisationsform der Genossenschaften und des Mietshäuser Syndikats⁶. Stand 2023 gibt es zwei weitere Projekte in München.

ZU DEN ZIELEN DER INITIATOR*INNEN UND BEWOHNER*INNEN KOLLABORATIVER WOHNPROJEKTE

Die Ziele der in diesem Band analysierten kollaborativen Wohnprojekte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wohnraum dem ökonomischen Druck der lokalen Wohnungsmärkte zu entziehen, um langfristig über Wohnflächen zu einem leistbaren Preis zu verfügen;
- Raum in Teilbereichen aktiv mitzugestalten;
- Wohnraum für verschiedene Lebensmodelle anzubieten;
- Gemeinschaft aber auch Individualität zu ermöglichen;
- Qualität in der Architektur über experimentelle Lösungen, unterschiedliche Wohntypologien, ökologische Materialien zu gewährleisten;
- Projektspezifische Ziele (u.a. solidarisches Gemeinschaften, Ökologie und Klimaschutz, Selbstbau, Unterstützung vulnerabler Gruppen) zu verfolgen;
- Gemeinsames Teilen und Haushalten bestimmter Mittel (u.a. Gemeinschaftsräume, Wissen, Materialien und Objekte);
- Austausch und Unterstützung zwischen Gleichgesinnten anstatt Vereinsamung (u.a., Ältere, junge Alleinerziehende, ...) zu fördern;
- Kollektiv als Stärke zur gemeinsamen Umsetzung der Ziele (u.a. Sozialprojekte, Architekturschaffende, Hausbesetzer*innen) voranzutreiben;
- weitere Projekte mit Informationen, Wissens- und Erfahrungsaustausch, aber auch finanziellen Beiträgen zu unterstützen (u.a. Miethäuser Syndikat, junge Genossenschaften).

Die Betrachtung der Beispiele in diesem Band zeigt, wie mächtig diese Ziele sind, wenn sie mit den entsprechenden Taktiken umgesetzt werden, und wir hoffen, dass die hier dargestellten Einblicke zu weiteren Projekten und dem Austausch untereinander ermutigen. Unser Dank gilt daher neben den Studierenden auch allen Beteiligten, die uns Einblick in ihren Alltag gegeben haben und damit zu dieser Publikation wesentlich beigetragen haben.#

COLLABORATIVE HOUSING

It is no coincidence that the first issue of the series „Tactics of Urban Change“ deals with collaborative housing. Housing is perhaps the core topic in the discourse on architecture and urban planning, since broader social developments are always reflected in the transformations of housing and the perceptions associated with it. When we think about radical changes in our communal living in the face of the looming climate and biosphere crisis, housing must always be included, together with the processes and resources associated with it. In addition, with the exception of housing developments driven purely by financial interests, there have always been housing strategies that question common forms and point to new ways and models of living together. Collaborative housing, living as part of a community, plays a central role here and has produced countless examples of how our shared living can be shaped in the long history of housing. Therefore, in the first issue of TOUCH, we want to contribute to this broad and complex discussion by taking a closer look at a selected number of pioneering housing projects in the DACH area.

What the projects gathered in this volume have in common is that the dwelling space, and mostly also the functions and activities related to housing, are used collaboratively. Although they represent a marginal part of the housing market compared to overall production, these housing forms are increasingly attracting widespread public interest, even outside the planning and academic community. Collaborative housing projects can be considered pioneers of living in solidarity and regarded as spaces where alternative knowledge is produced. As self-organized, common good-oriented developments they contribute positively to social change beyond the actual housing project itself, making them particularly interesting for us as tactics of change.

CASE STUDY ANALYSES: COLLABORATIVE HOUSING WITH A FOCUS ON THE COMMON GOOD

At the Chair of Urban Design in the winter semester 2019/20, we explored the question of whether collaborative housing projects can become „vectors of change“ for common good-oriented housing in urban contexts in the seminar „Vektoren der Veränderung“. The seminar examined collaborative housing projects in Munich, Vienna, Bern, and Zurich and provided a platform for discussions on the transformation of housing, ecological change, resource conservation, common good, and collaboration as well as social and economic conditions of housing. The seminar began by asking questions about experimental spaces that test new ways of living, cooperation and co-production (e.g. shared economies). The aim was to analyse case studies that depict the conditions for collaborative housing

projects in the DACH region and, through this comparison, to contribute to the state of the art, as well as to show possible directions for future development.

The selected case studies gather collaborative housing projects with exclusively common good-oriented approaches that address solidarity and self-organisation. The case studies include projects that have been built in the last fifteen years or are in the construction phase and will soon be completed.

Our pre-determined criteria for the structural-spatial analysis and the analysis of the economic-legal framework as well as the form of the organisation included: the history of development, its organisational structure, financing and resources, community and solidarity, architecture and urban planning as well as (communal) uses. The projects were analysed by the students using qualitative and quantitative methods: field research was at the centre of the investigation, which included not only a photographic and architectural analysis of the selected examples but also direct contact with the actors and stakeholders involved through qualitative interviews and (video) walks. The student contributions depict the projects based on sources and literature research, video surveys, and video interviews with initiators, residents, architects, and people involved in the respective administrative structures. Additional contributions from guests, such as that of the science and technology studies researcher (STS) Andrea Schikowitz on Baugruppen (self-initiated and self-managed building groups) in Austria, allowed us to broaden the perspective of the research.

The case studies reflect the diversity of collaborative housing forms in the DACH region; a diversity that manifests itself in innovative housing typologies and differentiated organisational, legal, and financing forms. The starting point for many initiatives and collaborative housing projects are the existing, insufficient, framework conditions of the housing market and the desire for suitable housing models and more than adequate living situations. These included: short-term tenancy agreements, a lack of opportunities to participate in architectural design, and legal regulations that allow little co-determination, which are all cited as problematic starting conditions. In addition, high housing costs and the desire for long-term affordable housing lead to participation and the realisation of initiatives in the form of communal housing projects. Moreover, some of the analysed collective housing projects address the social change in housing and demand opportunities for participation and for different living models (e.g. large households, cluster living, assisted living). Residents of the Zollhaus project in Zurich identify the qualities of collective housing projects in „allowing the greatest possible individual freedom of design and meeting the changing needs of individuals, sub-collectives and the collective as a whole in different life situations and stages.“

On the one hand, the selected housing projects work within existing legal and economic framework

conditions and urban planning instruments, and use these to realise their goals. On the other hand, they pursue their objectives within these constants through specific forms of self-organisation, innovative architectural models, and sustainable urban development. Thus, the analysed housing projects target goals such as ecological building, support for precarious groups, inclusion, shared resources, and sharing economies, but also architectural quality and mixed neighbourhoods within existing legal models such as the cooperative, the limited liability company or association.

The contributions show that common good-oriented collaborative housing forms in the cities of Munich, Bern, Zurich, and Vienna were subject to different conditions in their emergence. Each municipality has specific funding models that the individual project organisers target. In Munich, for example, the legal form of the so-called „Junge Genossenschaften“ (young cooperatives) is the leading model, while the Mietshäuser Syndikat (tenement syndicate) exists throughout the DACH region. In Vienna, the housing projects are set up as associations in the Baugruppe-model and in Switzerland as cooperatives. One goal of the initiatives is to acquire urban and financially viable plots of land. Here, too, the conditions and resulting approaches vary: in Munich, for example, funding quotas for new cooperatives and, more recently, Mietshäuser Syndikat projects are becoming more common, while in Switzerland projects are allocated to cooperatives on a long-term basis via the ground lease system. In Vienna, plots of land subsidised by the city are allocated through cooperations between associations and non-profit developers through public property development competitions, and are handed over to the community after completion of the projects. Thus, all projects have in common that they use existing conditions and legal and financial frameworks to realise their projects with individual focuses.

COLLABORATIVE HOUSING IN THE DACH REGION

In Switzerland, housing cooperatives have a long history and have been shaping the housing market for more than 100 years: especially in urban areas, building and housing cooperatives address the issue of adequate housing concepts that adapt to the changing lifestyles of multiple social models such as large households, intergenerational living or sharing economies. In German-speaking Switzerland, many housing projects with a striking proportion of collaborative living forms have been realised over the last fifteen years, which have emerged from the diverse needs and constellations of residents, users, and founders. Examples of this include: „Zwicky Areal“ and „Zollhaus“ in Zurich, which were realised through the participatory initiatives of the Kraftwerk1 and Kalkbreite cooperatives, as well as the „Huebergass“ housing cooperative project in Bern. This project is conceived as a non-profit cooperative by a specially founded subsidiary of the

large for-profit construction company „Halter AG“. Thus, this issue opens another top-down organisational model to debate.

Like in Switzerland, collective housing projects have been realised in Austria since the beginning of the last century in the form of social and subsidised housing, including housing cooperatives. The starting point was the insufficient housing supply at the beginning of the 20th century. Especially in Vienna, the influences of this supply through housing subsidies can still be seen today. In contrast to cooperative housing construction in Zurich and Bern, in Vienna mergers of housing cooperatives or developers with self-organised Baugruppen and initiatives are promoted as associations within the framework of developer competitions. In this model, numerous self-organised housing projects with a variety of objectives have emerged over the last ten years. There is currently no direct allocation of municipal building land and funding to the associations. An example of this is the analysed case study „Wohnprojekt Wien“ in the Nordbahnhofviertel: a Baugruppe project that was realised together with the non-profit developer „Schwarzatal“.

Similarly, the first housing cooperatives in Germany arose as a reaction to an increasing housing shortage. Today, housing cooperatives are still being founded by diverse initiatives and associations of collectives, partly out of a desire for affordable housing and alternative, inclusive and innovative housing and living forms. Increasingly, municipalities in Germany are making efforts to promote housing forms that are affordable and communal for their tenants in the long term. Since 2014, the city of Munich has committed itself to allocate at least 30% of the city-owned land for sale to cooperatives. In addition to traditional housing cooperatives, who simply manage their housing stock, the „Jungen Genossenschaften“ and other active building groups are developing innovative housing concepts. Examples of this are shown in the case studies gathered in the publication: the „Kooporative Grossstadt“, with its first project „San Riemo“ in Munich-Riem; the social cooperative „Bellevue di Monaco eG“, which created dwellings for refugees by converting and renovating the existing building at Müllerstr. 2–6; and the building cooperative „wagnis eG“, which completed the project „WagnisART“ in Munich Schwabing-

Freimann in 2016 with housing models for large households such as Cluster Living. At the same time, self-managed cooperative umbrella organisations are also active in Munich, such as „Wogeno“, which together with the „Freie Waldorfschule München Südwest“ initiated the inclusive „Limmatstraße“ housing project in Forstenried. Also noteworthy is the role of the „Mietshäuser Syndikat GmbH“, an association of numerous autonomously managed and legally independent solidary housing projects. The „Ligsalz8“ is the first and so far only project in Munich that was created with the help of the Mietshäuser Syndikat GmbH and thus took housing

off the free market. Since 2020, the city of Munich has increasingly supported housing projects in the organisational form of cooperatives and the Mietshäuser Syndikat.

ON THE AIMS OF THE INITIATORS AND RESIDENTS OF COLLABORATIVE HOUSING PROJECTS

The objectives of collaborative housing projects analysed in this volume can be summarised as follows:

- remove housing from the economic pressure of the local housing markets, in order to keep it at an affordable price in the long term;
- actively co-design space in specific areas;
- offer living space for different life models;
- enable individuality within the community;
- guarantee quality in architecture through experimental solutions and housing forms, different housing typologies, ecological building materials;
- pursue project-specific goals (e.g. solidarity based communities, ecology and climate protection, self-building, support of vulnerable groups);
- share and manage certain resources (e.g. common spaces, knowledge, materials, and objects);
- promote exchange and support between like-minded people instead of isolation (e.g. the elderly, single parents, etc.);
- promote the collective as a strength for the common realisation of goals (e.g. social projects, architects, squatters);
- support further projects with information, knowledge and experience exchange, but also financial contributions (e.g. Mietshäuser Syndikat, „Junge Genossenschaften“ (young cooperatives)).

The examples in this volume show how powerful these goals are when implemented with the appropriate tactics, and we hope that the insights presented here will encourage further projects and exchange. Our thanks, therefore, go not only to the students but also to all those involved who have given us an insight into their everyday lives and have thus contributed significantly to this publication. #P

ANMERKUNGEN/ENDNOTES

1

https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/14_Gemeinnuetzige_Wohnungen/der_dritte_weg_imwohnungsbau.pdf.download.pdf/der_gemeinnuetzige_wohnungsbau_in_der_schweiz.pdf, 20.04.2021

2

Temel, Robert: Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen Stadt Wien, 2009, Wohnbauforschung. Wien. <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=340>.

3

Hofer, Andreas: Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss. Tec21, (137) 2011
Simon, Axel: Cluster und Allmende = Clusters and commons, Hochparterre: Zeitschrift für Architektur und Design, (27) 2014

4

Weidmann, Ruedi: Gemeinschaftshäuser in Zürich. Tec21, (133) 2007

5

BBSR: Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. BBSR. Bonn, 2014

6

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-immobilienfoerderung-stadtrat-1.4910329>, 20.03.2021
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Mietwohnungsbaufoerderung.html>, 20.03.2021

CASE STUDIES

BEI I ENE

BELLEVUE



1

Café, Innenraum

BEI EWE



öffentliche Besichtigung

BELLEVUE DI MONACO

ARCHITEKTUR:
HIRNER UND RIEHL ARCHITEKTEN

ORT:
MÜLLERSTR. 2–6, 80469 MÜNCHEN

PLANUNGSZEIT:
2012–2018

BAUZEIT:
2016–2018

BAUTRÄGERSCHAFT / GENOSSENSCHAFT:
BELLEVUE DI MONACO EG

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

Als im Herbst 2012 eine Beschlussvorlage des Kommunalreferats anregte, die drei Gebäude in der Müllerstraße abzureißen, um für sieben Millionen Euro einen Neubau zu planen, wehrte sich das Viertel. Der erste Widerstand kam von der benachbarten Glockenbachwerkstatt, dem ikonischen Bürgerhaus. Obwohl die Werkstatt durch den geplanten Neubau ihren Bolzplatz, den letzten in der Altstadt, verlieren würde, band die Stadt sie nicht in die Gespräche ein. Bürger und Bürgerinnen des Glockenbachviertels sammelten sich in der Werkstatt und protestierten gegen den Abriss.

Bereits im März desselben Jahres gründeten der Journalist Alex Rühle, der Filmemacher Christian Ganzer und der Direktor des Lustspielhauses und der Lach- und Schießgesellschaft Till Hofmann die fiktive und satirische Immobilienfirma Goldgrund. Zusammen mit anderen Münchner Prominenten renovierte er eine Wohnung in einem der fast vollständig entmieteten Häuser und ließ ein Energie- und Statikgutachten anfertigen, um zu beweisen, dass das Gebäude nicht abgerissen werden sollte. Das Video der Aktion, welches darstellt, wie einige Prominente in Gorillamasken bei der Renovierung helfen, sorgte für Aufmerksamkeit. Die Organisatoren luden Bürgermeister Christian Ude ein, um die Wohnung zu begutachten. Da dieser sich zu der Zeit im Wahlkampf befand, erschien er und berichtete danach über seinen Facebook-Account von der Aktion.

In den folgenden Jahren plante Goldgrund weitere Aktionen, um auf Leerstand und Gentrifizierung in der Stadt aufmerksam zu machen. Eines der Häuser in der Pilotystraße wurde erfolgreich erhalten, ein anderes in der Pestalozzistraße musste abgerissen werden, da die Kommunalverwaltung behauptete, das Haus Schimmelbefall habe. Weiter erreichten Goldgrund, dass die Stadt einen vierteljährlichen Bericht über den Leerstand forderte. Mit der Beteiligung als Redner an Anti-Pegida Demonstrationen reagierte auch der neue Oberbürgermeister Dieter Reiter auf die Wünsche der Goldgrund-Mitglieder.

Aufgrund der ständig wachsenden Zahl an Geflüchteten ab Frühjahr 2014 entstand in der Folge allmählich das Aktionsbündnis Bellevue di Monaco.

MARIA HEINRICH/ LENA PROBST

Im Dezember unterstützte es den Münchner Flüchtlingsrat bei der Großkundgebung „Platz da!“, einer Anti-Pegida-Demonstration. Später folgte die Initiative „Privates Wohnen für Flüchtlinge“. Die Veranstaltung beleuchtete verschiedene Problematiken der Münchner Flüchtlingsunterkünfte, wie die dezentrale Lage an den Rändern der Stadt, die eine Integration erschwerte, und den Mangel an Rückzugsorten für Bewohner und Bewohnerinnen. Bürger und Bürgerinnen wurden aufgefordert, ihre leeren Zimmer an Geflüchtete zu vermieten und die leer stehenden Gebäude in der Müllerstraße sollten umfunktioniert werden.

Im Februar 2015 nahm der Stadtrat den Abrissbeschluss der Häuser zurück, woraufhin das Aktionsbündnis die Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG gründete.

Im Juli verkündete die Stadt eine europaweite Ausschreibung zur Belegung der Gebäude, welche den Zielen der Genossenschaft glich. Es sollten Wohnungen für Geflüchtete mit einem Renovierungszuschuss der Stadt geschaffen werden. Die Genossenschaft Bellevue di Monaco eG konnte die Ausschreibung gewinnen und 2016 den 40 Jahre laufenden Erbpachtvertrag unterschreiben. Die Veranstaltungen begannen im selben Jahr in dem provisorisch hergerichteten Hinterhaus. Über die nächsten zwei Jahre wurden die Gebäude mit Hilfe von vielen Freiwilligen in verschiedenen Bauabschnitten renoviert, im September 2017 eröffnete das Café und im Juni 2018 kam es zur endgültigen Fertigstellung der drei Gebäude. Seitdem bietet das Haus Wohnraum für rund 40 Geflüchtete, Altmietler und Altmietlerinnen bei 7€ pro m² und ein breites Spektrum an Veranstaltungen. Durch die Zusammenarbeit mit Vereinen wie dem hpjk e.V. wird zwei mal in der Woche eine professionelle Asylberatung angeboten. In dem Café, der Möbel- und der Fahrradwerkstatt können die Bewohner und Bewohnerinnen arbeiten und handwerkliche Fähigkeiten erlernen.

Im Mai 2019 bekam das Bellevue die Genehmigung, den Kurt-Landauer Sportplatz auf dem Dach zu bauen, die Baustelle wird im Frühjahr 2020 beginnen. Der Bau wurde durch Spenden finanziert, die in verschiedenen Benefizveranstaltungen gesammelt wurden. Die Genossenschaft besteht derzeit aus über 750 Mitgliedern, jeden Dienstag finden Treffen von Aufsichtsrat, Vorstand und Team statt, um die Belange der Gebäude zu diskutieren.

ORGANISATIONSFORM SOZIALGENOSSENSCHAFT

Die Idee der Gründung einer Sozialgenossenschaft entsprang einer der vielen Pini-Runden, in denen sich der Kern des Aktionsbündnisses wöchentlich im Café Pini traf, um über das weitere Vorgehen zu grübeln. An einem dieser Dienstagabende war auch Christian Stupka, Gründungsmitglied der Genossenschaft Wogeno, anwesend und brachte das erste Mal die Möglichkeit der Gründung einer Sozialgenossenschaft in das Gespräch ein.

Mit der Form der Sozialgenossenschaft können soziale Anliegen gemeinschaftlich organisiert werden. Eine besondere Eigenschaft der Organisationsform ist der demokratische Entscheidungsprozess. Damit hat jedes Mitglied eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der Geschäftsanteile, die er oder sie gezeichnet hat. Im Gegensatz zu einem eingetragenen Verein kann man so auch ökonomische Ziele verfolgen.

Laut Art. 153 der Bayerischen Verfassung ist die Form der Sozialgenossenschaft vom Staat zu unterstützen, weswegen auch Anschubfinanzierungen von bis zu 30.000 € bei der Gründung einer modellhaften Genossenschaft möglich sind, die hier jedoch nicht beansprucht wurden.

Im Mittelpunkt einer Genossenschaft steht normalerweise die Förderung der Mitglieder. Bei der Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG dreht sich jedoch alles um ein Integratives Zusammenleben mit und das Unterstützen von Geflüchteten. Die Mitglieder unterstützen diese Ziele mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen und erhalten ein Stimmrecht. Damit fällt das Projekt in die Kategorie der solidarischen Kooperationen mit überwiegend ehrenamtlich Tätigen.

Die Genossenschaft setzt sich dabei aus drei Organen zusammen: dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung: Till Hofmann (Lustspielhaus, Lach & Schießgesellschaft), Angela Bauer (hpjk ev.) und Dr. Stephan Dünnwald (Bayerischer Flüchtlingsrat) bilden – Stand 2022 – den Vorstand.

Wie jede Form der Genossenschaft besitzt auch die Bellevue di Monaco eG eine Satzung. Dabei wird im § 2 (1) ihr Zweck definiert:

„ZWECK DER GENOSSENSCHAFT IST DIE UMSETZUNG DER SOZIALEN ODER KULTURELLEN BELANGE DER MITGLIEDER DURCH DIE FÖRDERUNG DER HILFE FÜR POLITISCH, RASSISCH ODER RELIGIÖS VERFOLGTE.“
(Bellevue di Monaco eG, 2015)

FINANZIERUNG

Der Umbau und die Renovierung der Gebäude Müllerstr. 2–6 kostete insgesamt 2,6 Millionen €, 1,7 Millionen übernahm die Stadt München dazu kam das Geld aus den Geschäftsanteilen der Mitglieder sowie Spenden. Der zuerst geplante Neubau hätte im Vergleich 7 Millionen € gekostet.

„Mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.07.2015 (...) wurde entschieden, die Nutzung der Gebäude Müllerstr. 2–6 als Projekt zur Integration von Flüchtlingen als Erbbaurechtsvergabe auszusprechen.“ Am „27.01.2016 wurde das Projekt an die gemeinnützige Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco e.G. vergeben. Der Erbbaurechtsvertrag wurde mit Wirkung zum 08.04.2016 geschlossen.“

Laut diesem Beschluss des Sozialausschusses vom 10.11.2016, bekommt die gemeinnützige Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG für den Betrieb der Gebäude Zuschussmittel in Höhe

2012

Demo zum Erhalt des Bolzplatzes



2013

Goldgrund Gorilla Aktion



2014

Abrissbeschluss der Stadt im Herbst

Entstehung des Aktionsbündnisses Bellevue di Monaco nach Zunahme an Flüchtlingen



2015

Zurücknahme des Abrissbeschlusses und Gründung der Sozialgenossenschaft



2016

Beginn des Pachtvertrages, des Umbaus und der Veranstaltungen



2017

Bezug der Müllerstraße 6 und Eröffnung des Cafés



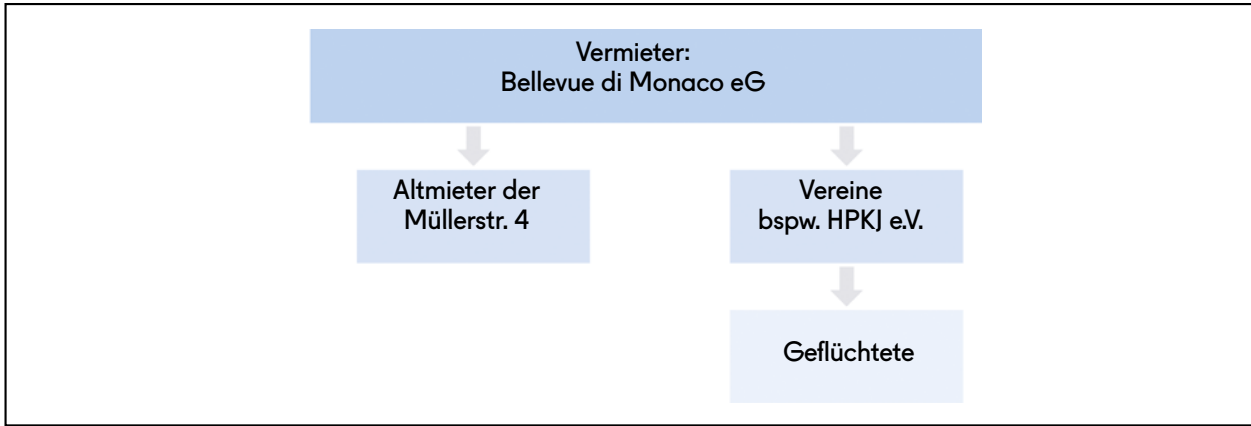
2018

Abschluss der Renovierungsarbeiten

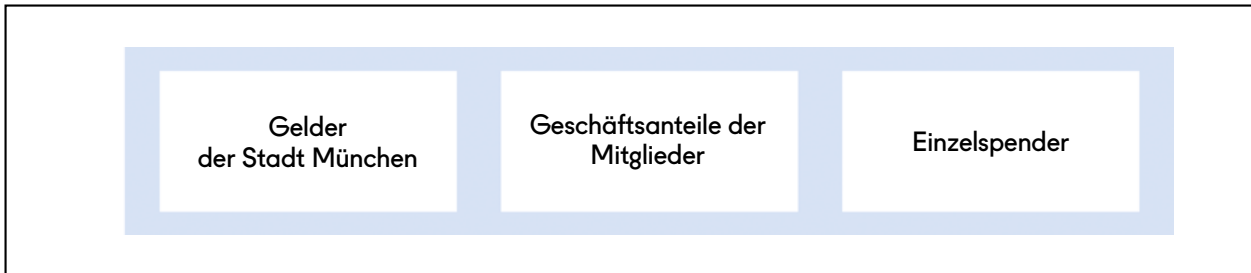


2019

Genehmigung für den Bau eines Sportplatzes auf dem Dach



3 Darstellung der Mietverhältnisse



4 Finanzierung der Sanierung / Umbau Müllerstr. 2-6



5 Innenhof, Gebäudekomplex Müllerstraße, Lageplan

BEVUE

von 380.000 €, erstmals im Jahr 2017. Davon sind 65.000 € für den Gesamtbetrieb, 130.000 € für den Kulturbetrieb, 140.000 € für Ausstattung, Technik und Kulturbetrieb und 45.000 € für Sachkosten aller drei Gebäude vorgesehen.

Die Mitglieder der Genossenschaft erwarben einen oder mehrere Anteilsscheine in Höhe von 500 €. Zusätzlich wird das Projekt von Stiftungen und Einzelspendern unterstützt, darunter die Bunt-Stiftung München und Sternstunden.

Teil des kollektiven Miteinanders des Bellevue sind zahlreiche große, aber auch kleinere Benefiz-Veranstaltungen. Das letzte Event war das Benefizkonzert zur Finanzierung des Dachsportplatzes als Teil der Kampagne „Lass es fliegen“. Seit Anbeginn gab es neun größere Veranstaltung, deren Erlös an das Bellevue di Monaco ging.

Die Bellevue di Monaco eG fungiert als Vermieter der Wohnungen, um deren Belegung sich als Mieter erfahrene freie Träger wie der Verein für Sozialarbeit (VFS) oder die heilpädagogische-psychotherapeutische Kinder- und Jugendhilfe (HPKI) kümmern.

In der Müllerstr. 6 sind zudem drei Wohnungen direkt an Familien vermietet, die schon vor dem Umbau dort wohnten.

STÄDTEBAU

Die drei Häuser der Bellevue di Monaco eG (dunkelblau eingefärbt) befinden sich in der Innenstadt Münchens. Acht Minuten braucht man vom Marienplatz zu dem Komplex. Damit ist es Münchens zentralste Unterkunft für Geflüchtete.

Das Gebäude der Müllerstraße 2 weist eine vergleichsweise niedrige Bauhöhe mit zwei Geschossen und ausgebautem Dachboden auf. Das berühmte grüne Gebäude, ein 6-geschossiger Wohnturm aus den 1950er Jahren in der Müllerstraße 4, steht prominent an der Kreuzung von Müller- und Corneliusstraße und der beleuchtete Schriftzug „Bellevue di Monaco“ zieht sich vor dem Café um dessen Gebäudeecke und beleuchtet nachts die Straßen.

Die Straßensinsel teilt sich das Bellevue unter anderem mit der Glockenbachwerkstatt (hellblau eingefärbt), dem ältesten Bürgerhaus Münchens, ansässig im Glockenbachviertel.

Der Bolzplatz ist von beiden Seiten zugänglich und auch der Fluchtweg der Müllerstraße 2 geht über die „Glocke“.

Laut Grisi Ganzer gäbe es das Bellevue nicht ohne die benachbarte Institution. Erst die Leute dort hatten den Leerstand entdeckt und ihn kritisch hinterfragt. So ist die bauliche, aber auch ideologische Nähe kein Zufall.

ARCHITEKTUR

In den wöchentlichen Runden im Café Pini erarbeitete man Ideen und das Nutzungskonzept. Schließlich rief man im Namen der neugegründeten Sozialgenossenschaft einen Wettbewerb für die Instandsetzung der Gebäude aus. Am Ende überzeugte Matthias Marschner und das Architekturbüro Hirner und Riehl. Das Konzept, statt neuer Materialien hauptsächlich Arbeitskraft zur Aufbereitung des Vorhandenen zu verwenden und nachsichtig mit dem Bestand umzugehen, überzeugte.

Den Bestand wieder aufleben zu lassen und so einen lebendigen Ort zu schaffen, war das Ziel und wurde mit der Fertigstellung 2018 Wirklichkeit.

Das Hinterhaus wurde mit Freiwilligen pinselsaniert, um schon während der Baustelle im provisorisch hergerichteten Saal Veranstaltungen und Treffen abhalten zu können und damit einen ersten Anlaufpunkt zu errichten. Später entstanden hier auch Büros, sowie Räume für Workshops und kulturelle Veranstaltungen.

Die richtige Sanierung begann mit dem Gebäude Müllerstraße 6., in dem unbegleitete junge erwachsene Flüchtlinge untergebracht werden und sich das Willkommens-Café im Erdgeschoss befindet. Das Haus an der Müllerstraße 4 dient vorwiegend Familien als Unterkunft und wurde als zweites saniert, bevor die anderen Stockwerke der Müllerstraße 2 abgeschlossen wurden.

Um nicht nur für, sondern auch mit Geflüchteten zu bauen, setzte man viel auf Selbstbau, um alle Beteiligten so weit wie möglich einzubeziehen. Der Instandsetzungsprozess selbst lief in einzelnen Bauabschnitten unter stetigem Einbezug der zukünftigen Nutzer ab. Die Sanierungsarbeiten wurden zur Qualifizierung von Geflüchteten genutzt, mit dem Ziel, sie in Arbeit oder Lehre zu bringen.

Für diesen Zweck entstand für die freiwilligen Helfer die Bauhütte, mit deren Hilfe Arbeiten, für die keine Qualifikation nötig war, erledigt wurde. Jede oder Jeder, der mitmachen wollte, konnte sich online in den Schichtplan eintragen und mithelfen, die Häuser von Gerümpel, Tapeten, Bodenbelägen, Fliesen, alten Sanitärgeräten und weiterem zu befreien. Insgesamt gab es drei Aufrufe zur Bauhütte:

**IHR BRAUCHT KEINERLEI
VORKENNTNISSE – SONDERN NUR
ZEIT, LUST UND LAUNE IN EINEM
BUNTEN TEAM MITEINANDER
ZU SCHAFFEN!**

Durch den omnipräsenten knappen Budgetrahmen und einen gewissen Zeitdruck liefen Planung und Sanierung oft parallel. Dabei war es eine bewußte Entscheidung, eher in Arbeitskraft statt in Bauprodukte und Ressourcen zu investieren. Frei nach dem Motto „Not macht Erfinderisch“ wurde daher alles erhalten, was erhaltenswert war. So wurde in den Bädern der Müllerstraße 4 um die alten beige Fliesen mit neuen weißen Fliesen herum gearbeitet. Zudem wurden viele Möbel gespendet. So sind die

Tische im Veranstaltungsraum im Erdgeschoss der Müllerstraße, 2, in dem auch einmal wöchentlich das Open House stattfindet, alte Werkbänke einer Schule. Die Holzplatten wurden in gemeinschaftlicher Arbeit nur geschliffen und so sind noch an der ein oder anderen Stelle die eingeritzten Herzchen der Schulkinder weiter sichtbar.

Im Laufe der Bauarbeiten ergaben sich immer wieder neue Möglichkeiten. Auch die Entwürfe für Tische und Stühle für das Café wurden in einem gemeinschaftlichen Prozess von den Architekten in Zusammenarbeit mit dem Industriedesigner Michael Geldmacher entwickelt. Design-Studierende der Hochschule München konnten für die Umsetzung sowie ein Partner aus der Industrie für die Produktion der Halbzeuge gewonnen werden.

Das Bindeglied der drei Gebäude bildet ihr Innenhof. Er ist Treffpunkt für Bewohner und Bewohnerinnen, Nachbarn und Nachbarinnen, Engagierte, Freunde und Freundinnen des Hauses, sowie für Passanten und Passantinnen. Während des Open Air Sommer Programms des Bellevue gibt es dort Musik, Getränke und Events.

Ein aus Lärchenholz bestehendes kleines Amphitheater bildet das Zentrum des Hofes und mündet in den Seminarraum im Untergeschoss. Oft finden hier unter dem Titel „BEL AIR“ Veranstaltungen, wie „Word Up!“ mit Rapper Wasseem Seger statt.

Insgesamt wurden 2.569,40 m² (BGF) innerhalb von zwei Jahren mit Hilfe von zahlreichen Helfern und Helferinnen saniert und umgebaut. Dabei entstand Raum für 40 geflüchtete Menschen und ein Kulturzentrum für das ganze Viertel. #







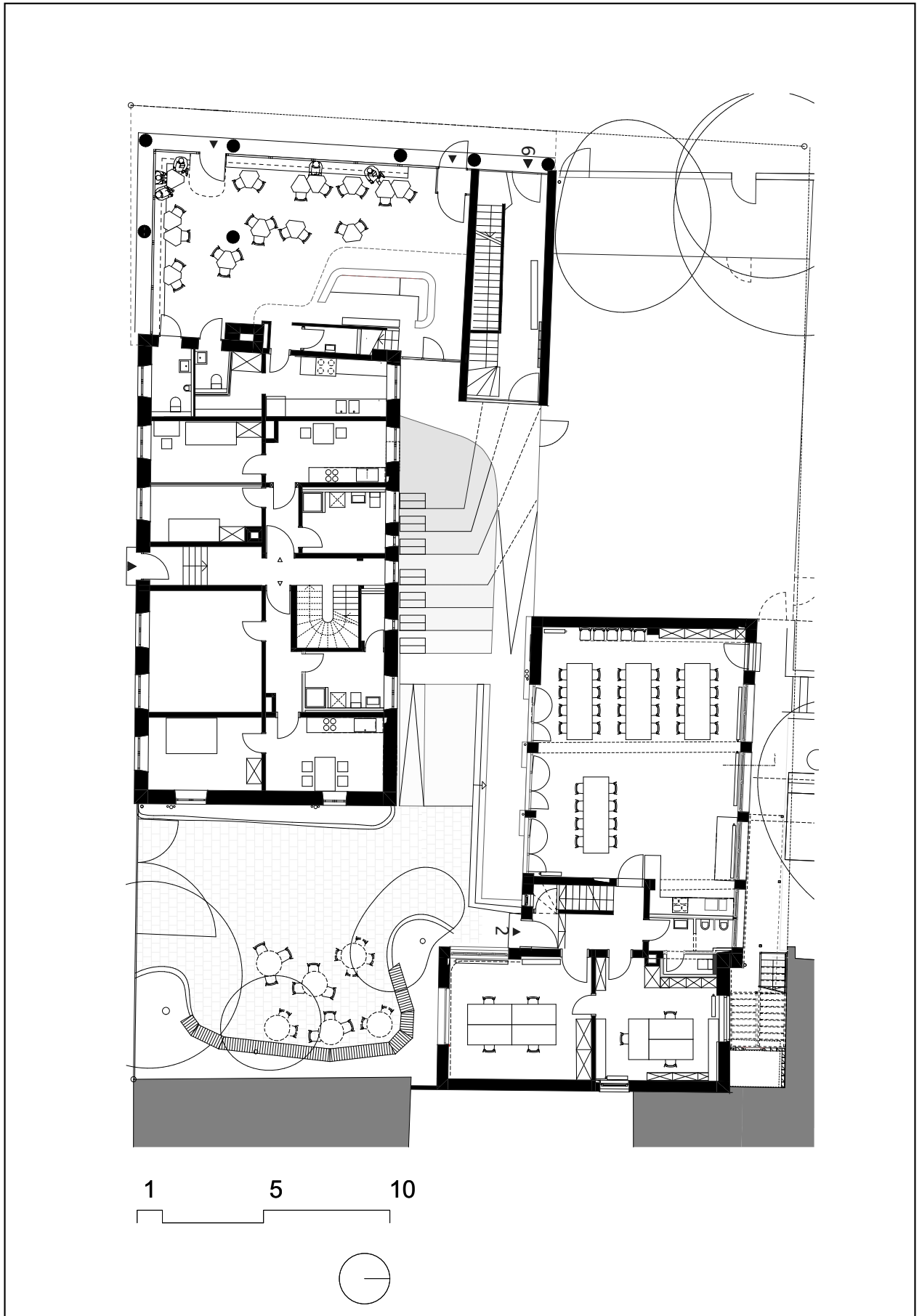
8

Veranstaltungssaal des Bellevue di Monaco



9

Im Innenhof des Gebäudekomplexes an der Müllerstraße



10

Erdgeschossgrundriss, ohne Maßstab

IM GESPRÄCH MIT MATTHIAS MARSCHNER (M.M.)



MATTHIAS MARSCHNER

Partner bei hirner & riehl Architekten

Über den Bauprozess
als Projektleiter des Bellevue di Monaco

FOTO: MARIA HEINRICH

MARIA HEINRICH/ LENA PROBST (M.H./L.P.)



QR: Gespräch mit Matthias Marschner

M.H./L.P.

Wie sind sie mit dem Projekt Bellevue di Monaco in Berührung gekommen und was war ihre Motivation sich einzubringen?

M.M.

Die Berührung war ganz natürlich, denn die Initiatoren der Protestbewegung, im Grunde anfangs auch der polemischen Aktion, waren Freunde von mir. Für mich war der Ausgangspunkt die Frage: „Wem gehört die Stadt?“. Und später, als es sich herauskristallisierte das wir uns um den Leerstand in der Stadt kümmern, kam die Fragestellung: „Müssen wir nicht nachsichtiger mit Bestand umgehen?“ dazu. Bestand im Sinne von grauer Energie und Nachhaltigkeit.

BEVUE

Sollten wir nicht Nutzungen an bestehende Gebäude anpassen anstatt immer Gebäude an Nutzungen?

M.H./L.P.

Wieviele Mitarbeiter Ihres Büros waren in der Planung beteiligt? War diese Beteiligung ehrenamtlich?

M.M.

Aus unserem Büro waren bis zu vier Architekten beteiligt. Ein Projekt mit dieser Dimension kann man nicht rein ehrenamtlich stemmen. Wir haben im Teil auf unser Honorar verzichtet, ich persönlich habe meine Mitarbeit größtenteils ehrenamtlich geleistet.

M.H./L.P.

Wie hat sich die Planung und der Bauprozess von anderen Projekten unterschieden?

M.M.

Vor allem in bautechnischer Hinsicht und bei der Umsetzung war das anders. Unser Anspruch war es, so viel wie möglich vom Bestand des Projekts zu erhalten.

Dies war zunächst ungewöhnlich, da wir anstatt in neue Materialien hauptsächlich in Arbeitskraft investiert hatten. Und dadurch konnten wir freiwillige Helfer einbinden und vor allem Qualifikationen von Geflüchteten im Bauprozess für eine langzeitige Beschäftigung schaffen. Wir haben sogar eigene Arbeitskraft eingesetzt, was wir natürlich in keinem andern Projekt getan haben.

M.H./L.P.

Welche Anforderungen sollte ihr Entwurf erfüllen? Wie haben sich diese im Laufe des Prozesses verändert?

M.M.

Der Kern des Projektes bestand darin einen Ort zu schaffen und zu gestalten, für das andere München. Ein Ort nicht für das gentrifizierte München, sondern ein Ort, an dem Geflüchtete und Kulturen Platz haben und keine kommerziellen Interessen im Vordergrund stehen. Unsere Aufgabe war es, dafür eine Formensprache zu finden. Insofern hat sich die Zielsetzung nicht wirklich geändert.

M.H./L.P.

Würden Sie die Architektur als partizipativ bezeichnen? Wenn ja, wo äußert sich dies?

M.M.

Das Problem mit dem Wort partizipativ ist für mich, das niemand so genau weiß was das in der Architektur zu bedeuten hat. Unsere Planungsprozesse und unsere Bürostruktur sind grundsätzlich sehr horizontal. Bei uns setzen sich nicht wirklich Hierarchien durch, sondern Ideen. Die müssen bestehen, deshalb ist es eigentlich nicht wichtig, wo sie herkommen. Manchmal kommen Ideen natürlich auch von außen, die bezieht man mit ein. Es ist allerdings sehr wichtig, dass ein Planungsprozess, damit er gelingt und

damit er qualitativ ist, auch sehr klar strukturiert und sehr klar verfolgt wird. Eine klare Idee wird von Anfang bis Ende durchgespielt und das ist wiederum nicht demokratisch und partizipativ sondern ein strenger und rigider Prozess. Während wir oft Ideen und Gedanken der Nutzer in den Prozess integriert und das Konzept angepasst haben, haben wir trotzdem unseren Prozess nach außen hin nicht geöffnet. Ob das nun partizipativ ist oder nicht, müssen sie selber entscheiden.

M.H./L.P.

Inwiefern würden Sie das Projekt als ein Beispiel für Kooperatives Wohnen beschreiben?

M.M.

Etwas mehr als die Hälfte der drei Häuser sind dem genossenschaftlichen Wohnen vorbehalten, deshalb ist es grundsätzlich eine kooperative Einrichtung. Ein weiterer Grundgedanke des Projekt war es, die Bewohner in verschiedenste Aktivitäten in dem Haus von Anfang an einzubinden.

Das ist auch weitgehend gelungen. Immer wenn ich da bin, sehe ich viele der Bewohner in einer Funktion oder an einer Veranstaltung teilnehmen. Deshalb glaube ich, dass es ein gutes gelebtes Beispiel von kooperativem Wohnen ist.

M.H./L.P.

Wie kann Architektur ein Vektor der Veränderung sein?

M.M.

Das eigentlich erstaunliche an dem Projekt ist, das es sich aus einer reinen Idee ohne Ressourcen entwickelt hat, vor allem ohne materielle Ressourcen. Ein Instrumentarium, das eigentlich jeder zur Verfügung hat. Ohne jetzt die Rolle der Architektur kleinreden zu wollen, glaube ich, dass zunächst gesellschaftliche Veränderungen von der Gesellschaft hervorgerufen werden müssen und die Architektur dann später sicherlich einiges dazu beitragen kann, diese Ideen weiterzutragen. Das bedeutet nicht, dass die Architektur nicht das Instrumentarium hätte um Veränderungen herbeizuführen. Es ist allerdings so, dass die Architektur meist erst relativ spät mit einbezogen wird, wenn die Konzepte schon fertig sind. Das heißt wir sind nicht wirklich in die Entstehung involviert und können nur hoffen, dass Andere gute Ideen entwickeln die wir umsetzen können.

M.H./L.P.

Was kann/hat das Bellevue di Monaco als Vektor der Veränderung zur Gesellschaft von München beitragen?

M.M.

Um dies wirklich ernsthaft zu beurteilen, fehlt mir die Distanz zu dem Projekt. Das Bellevue di Monaco hat aus meiner Sicht der Stadt einiges gegeben. Und zwar hat es in der Wahrnehmung der Stadt einiges verändert. Nach innen und vielleicht auch nach

außen ist die Stadt von vielen, und auch von mir als Bewohner, wahrgenommen als eine Stadt der Luxuskarossen, des Oktoberfestes, des Immobilienwahnsinns und der grenzenlosen Leichtigkeit des Seins. Es gibt aber auch das andere München und das konnte sich hier zeigen. Insofern denke ich, dass es für einige Menschen viel verändert hat, für andere nichts.

M.H./L.P.

Wer war zusätzlich zu Ihnen in dem Planungsprozess involviert?

M.M.

Der Planungsprozess hat hauptsächlich in unserem Büro stattgefunden. Wir haben relativ intensiv mit den Genossen diskutiert. Wir sind in die wöchentliche Pini-Runde gegangen, die nach dem Café Pini benannt war, in dem sich die gesamte Genossenschaft aus der Protestbewegung geformt hat. Irgendwann ist sie dann in die Räumlichkeiten von Bellevue di Monaco umgezogen, da heißt sie immer noch Pini-Runde und findet jeden Dienstag um 8:15 Uhr statt. Da haben wir anfangs sehr viel teilgenommen und die wichtigen Fragen mit dem Kollektiv geklärt. Unser Ansprechpartner für das Bauliche und auch die Umsetzung war letztlich Till Hofmann, der auch die Entscheidungen getroffen hat und einer der Vorstände ist. Darüber hinaus gab es einige Projektbeteiligte, die sich sehr engagiert haben, unter anderem möchte ich da auch die Statiker hervorheben, das Ingenieurbüro LEICHT. Neben der Tragwerksplanung waren sie auch für den Brandschutz verantwortlich und haben über ihren Auftrag hinaus ebenfalls viel ehrenamtlich geleistet. Es war nicht ganz einfach, den Brandschutz von so einem Gebäude, der im Prinzip über 30 Jahre vernachlässigt worden war, auf sichere Füße zu stellen.

M.H./L.P.

An den Protesten waren viele Menschen/Gruppen beteiligt, wie hat man es geschafft daraus konkrete Zielsetzungen für die Planung zu formulieren/ herauszuarbeiten?

M.M.

Ich habe ja schon die Pini-Runde erwähnt und die richtete sich an alle die Lust hatten was zu verändern, daraus hat sich dann ein harter Kern entwickelt. Aus diesem harten Kern entwickelte sich irgendwann die Sozialgenossenschaft. Insofern war das ein offener Prozess, in dem jeder seine Ideen beisteuern und zur Diskussion stellen konnte. Das war am Anfang sehr informell und wurde dann irgendwann relativ professionell. Sonst wären sie sicher nicht so weit gekommen.

Zunächst habe ich mich privat ehrenamtlich an dem ganzen engagiert und war in der Pini-Runde dabei. Als sich die Sozialgenossenschaft professionalisiert hatte und letztlich im Begriff war, Immobilieneigentümer zu werden, weil sie diese Immobilien über eine öffentliche Ausschreibung in Erbpacht übernommen hat, hat sie einen Wettbewerb ausgelobt unter Architekten, bei dem wir uns mit unserem Büro

beteiligt haben. Da mussten wir dann tatsächlich mit unserem Konzept überzeugen.

M.H./L.P.

Was war Ihnen bei der Gestaltung wichtig?

M.M.

Das Problem war, dass es drei sehr unterschiedliche Häuser waren aus unterschiedlichen Zeiten, die wir vorgefunden haben und gleichzeitig unser Ansatz darin bestand, möglichst wenig Interventionen zu machen, weil wir natürlich im Sinne der Nachhaltigkeit nicht alles überformen wollten nur um am Ende eine kongruente Gestaltung zu schaffen. Die Herausforderung bestand darin, mit den Interventionen, die gemacht werden mussten und relativ wenig darüber hinaus, eine Idee zu transportieren, die irgendwo ablesbar sein müsste. Das war unsere Zielsetzung.

M.H./L.P.

Gab es durch den Budgetrahmen eine ständige Überprüfung von Gestaltung und Konstruktion hinsichtlich der Kosten? Welche Gestaltungsänderungen wurden vorgenommen?

M.M.

Wir haben versucht, uns auf ein Notwendiges zu beschränken und mit den Mitteln, die uns zur Verfügung standen, die Gestaltung in die notwendigen Eingriffe miteinzubeziehen. Insofern war, das Notwendige und unser Konzept sehr eng miteinander verwoben, sodass man unsere Gestaltung gar nicht mehr aus dem Projekt hätte aussparen können. Sonst hätte man, denke ich, das funktional Notwendige rauslassen müssen. Wir waren uns aber mit der Genossenschaft einig darüber, dass es Gestaltungselemente geben musste, die über das funktionale Minimum hinausgehen mussten. Im jetzigen Café beispielsweise haben wir mit wenigen Eingriffen dem Raum eine klare Gestaltung gegeben. Die Bartheke ist so ein Objekt, das in Gestaltung und Materialität stellvertretend für das gesamte Projekt stehen kann und das mit einem Aufwand realisiert wurde.

M.H./L.P.

Wie wurde der Bauprozess durch das Ehrenamt vieler beeinflusst? Was für Auswirkungen hatte dieses auf den Prozess und die Bauleitung?

M.M.

Im Rahmen der sogenannten Bauhütte haben sich viele Menschen ehrenamtlich beteiligen können. Es war beschränkt auf ungelehrte Arbeiten, was nicht unglaublich viel war, da der Bauprozess doch in vielerlei Hinsicht relativ spezialisiert ist und am Ende geht es auch um Gewährleistung. Die Genossenschaft muss wie andere Bauherrn Mängel geltend machen können, die später während der Nutzung auftreten.

Das ehrenamtliche Engagement hat sicherlich das Budget geschont. Es ist toll, was da geleistet wurde. Die Gründung der Genossenschaft fand fast zeitgleich statt mit dem Beginn des Bauprozesses, nur ein halbes Jahr später.



Viele Genossen hatten den Wunsch, anzupacken und Dinge zu tun, und das hat diese Genossenschaft unglaublich gestärkt und den Menschen das Gefühl gegeben, einen Beitrag leisten zu können. Es ist sicherlich noch viel wichtiger anzusehen, dass dadurch eine starkes Gemeinschaftsgefühl entstanden ist, dass der Genossenschaft Leben eingehaucht hat.

M.H./L.P.

War der Denkmalschutz ein Thema? Wenn ja, wie hat er die Planung und Umsetzung beeinflusst?

M.M.

Das ist eine ganze interessante Frage, weil wir uns eigentlich gewundert haben, dass der Denkmalschutz an diesem Gebäude gegen den geplanten Abriss der Stadt München keinen Einspruch erhoben hatte. Es stellte sich dann am Anfang der Sanierung heraus, dass sich der Denkmalschutz sehr wohl einschaltete und uns Vorgaben zu machen versuchte. Es war auch manches in der Diskussion nicht ganz einfach. Wir hatten zum Beispiel noch expressivere Balkonbrüstungen geplant, die dann in der Diskussion mit dem Denkmalschutz scheiterten. Vielleicht nicht unbedingt zum Nachteil, jetzt bin ich eigentlich ganz froh mit der Lösung, es sieht eigentlich sehr natürlich aus, unsere erste Idee wäre vielleicht ein Wagnis gewesen. Es wär interessanter gewesen, aber klar, wir sind im konservativen München. Es waren sehr viele Ämter und Behörden der Stadt München sehr wohlwollend an dem Projekt beteiligt und da ist man dann nicht immer auf Krawall gebürstet und möchte den Widerstand durchsetzen.

M.H./L.P.

Gibt es Dinge, die Sie im Nachhinein ändern würden?

M.M.

Es gibt immer viele Dinge die man nachher ändern würde. Ich denke, es gibt sie auch hier, aber ich bin relativ zufrieden mit Verlauf und Ergebnis des Projektes, würde ich sagen. Die Umsetzung war sicherlich eine Herausforderung für alle Beteiligten. Vor allem für die Genossenschaft, die im Entstehen war und die unter dem Druck war, möglichst schnell ein Zuhause zu beziehen. Das waren dann die unrenovierten Räumlichkeiten, die wir in unterschiedlichen Bauabschnitten sanieren mussten, damit sich dort schon die Genossenschaft manifestieren konnte. Insofern waren wir unter Druck, eine Interimsnutzung zu legalisieren und die Planung schnell voranzubringen. Das macht man normalerweise nur, wenn man sehr jung ist, eine nicht ausgereifte Planung umzusetzen. Im Nachhinein, im Sinne der Schonung der Nerven aller Beteiligten, würde ich das noch etwas herauszögern und standhafter sein und mich nicht in die Planung stürzen. Vieles konnten wir nicht im Voraus planen, was Chaos für die Mitarbeiter und Genossen garantierte. Gewisserweise war das auch der Tatsache geschuldet, dass es ein ganz anderer Bauprozess war und dass man nicht wie sonst üblich

alles rausschmeisst und durch neue Dinge ersetzt, was einfacher ist. Wenn man sagt, man schaut sich erstmal alles an und untersucht es und entscheidet dann, was man damit macht, das ist ein Prozess. Den kann man nicht wirklich im Detail planen.

M.H./L.P.

Was ist Ihr Fazit?

M.M.

Faszinierend ist für mich nach wie vor, dass dieses Projekt quasi aus dem nichts entstehen konnte, nur aus einer Idee heraus, einer Kritik an der Art und Weise, wie sich die Stadt verändert, ohne dass die Menschen, die in ihr leben, Einfluss darauf hätten. Das Fazit ist für mich ein Ausrufezeichen, ein Aufruf an alle, die sich mit dem Ergebnis identifizieren können, selbst etwas ähnliches anzufangen. Das Handwerkszeug dafür liegt auf der Straße, man muss nicht warten, dass jemand kommt und ein Projekt anträgt. Es wäre schön, wenn es eine Inspiration wäre, eigentlich für eure Generation. Unsere Gesellschaft krankt daran, dass wir alle wissen, was wir nicht gut finden. Schwieriger ist es dagegen, aus den Möglichkeiten, die wir haben, der Kritik etwas Positives entgegenzusetzen. Es nicht der Politik zu überlassen. Die Politik, in diesem Fall die Stadt, hat sich natürlich anfangs gegen das Projekt gewehrt, es als Provokation aufgefasst. Aber letztlich hat die Stadt erkannt, welches Potential darin steckt und hat es unterstützt. Das Fazit ist also der Beweis, dass es die Zivilgesellschaft in der Hand hätte, die Stadt umzugestalten. #

IM GESPRÄCH MIT CHRISTIAN GANZER (C.G.)



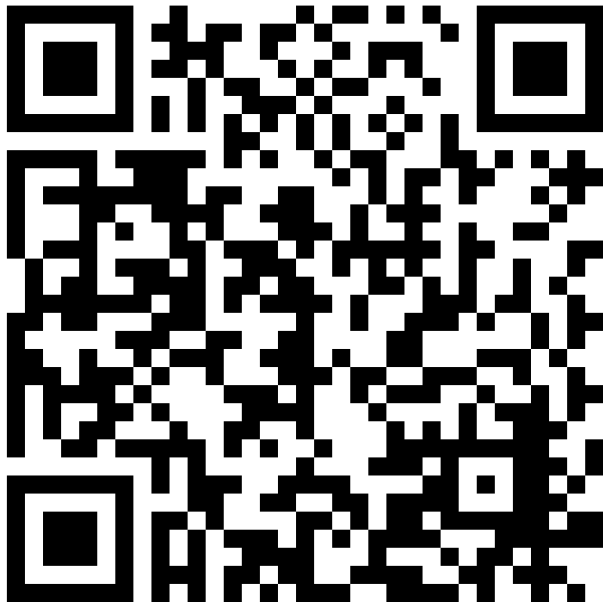
CHRISTIAN GANZER

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit vom
Bellevue di Monaco

Über die Gründung und
Organisation des Bellevue di Monaco

FOTO: LENA PROBST

MARIA HEINRICH/ LENA PROBST (M.H./L.P.)



QR: Gespräch mit Christian Ganzer

C.G.

Mein Name ist Christian Ganzer und ich bin beim Bellevue di Monaco von Anfang an dabei. Ich habe die Sozialgenossenschaft mitgegründet. Ich war bis April vor zwei Jahren ehrenamtlich tätig und jetzt bin ich hier angestellt, in der eigenen Sozialgenossenschaft. Ich bin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zuständig und mache auch bei den Veranstaltungen mit.

M.H./L.P.

Die Arbeit im Bellevue war erst ehrenamtlich.
Was tun sie hauptberuflich?

BELLEVUE

C.G.

Am Anfang habe ich bei der Lach- und Schießgesellschaft in Schwabing gearbeitet. Deren Geschäftsführer Till Hoffman, war auch der Vorstand von dem Projekt Bellevue di Monaco. Er hat es sehr großzügig gehandhabt, wenn ich einen Teil der Arbeit in das Projekt gesteckt habe. Irgendwann war das nicht mehr machbar und ich bin deshalb jetzt auch hier hauptamtlich mit einer 80 Prozent Stelle angestellt. Ich komme nicht aus dem Bereich der Sozialarbeit. Ich habe ursprünglich Film studiert und war dann in der Kleinkunst-, Galerie- und Kabarettzene tätig. Durch Aktionen, bei denen Künstler die Bürgerinitiative im Glockenbachviertel unterstützt haben, bin ich nach und nach in das Projekt rein gewachsen.

M.H./L.P.

Wie unterscheidet sich das Bellevue di Monaco für die Bewohner im Gegensatz zu einem normalen Mietverhältnis?

C.G.

Bei uns ist es so, dass wir nicht direkt an die Menschen vermieten, die hier wohnen, sondern wir vermieten an Sozial- und Jugendhilfeträger und die quartieren die Jugendlichen ein. Es ist nicht so, dass die Jugendlichen ihre Miete selber bezahlen. Die Sozialhilfeträger bezahlen die Miete und wir sind nur die Vermieter. Wir kümmern uns nicht um die sozialen Belangen von den Leuten, die hier wohnen. Da ist immer noch eine Organisation dazwischengeschaltet. Das war auch die Idee, dass die Sozialhilfeträger im Bellevue untereinander mitten in der Stadt Kontakt haben und sich austauschen können, beispielsweise bei Terminen zur Organisation des Hauses.

M.H./L.P.

Inwiefern würden Sie das Projekt als ein Beispiel für Kooperatives Wohnen beschreiben?

C.G.

Da muss man sehr differenzieren. Wir haben im Grunde genommen drei verschiedene Arten an Mietern. Wir haben noch Bestandsmieter aus der Zeit vor dem Projekt. Wegen uns musste hier niemand wegziehen. Das entwickelte sich ja auch aus einem Anti-Gentrifizierungsprojekt heraus und dann wäre es natürlich Quatsch gewesen, dass die Leute rausmüssen. Die beiden Familien, die drinnen waren, durften auch drinnen bleiben. Das sind ganz normale Mieter. Sie mieten direkt bei uns und wir sind deren Vermieter. Da ist niemand dazwischengeschaltet. Dann haben wir als nächstes das Haus Nr. 6 mit den fünf WGs mit jeweils vier Jugendlichen. Das ist natürlich wie jede WG eine Art kooperatives Wohnen. Da ist natürlich schon unser Ansatz, dass die Leute hier im Haus auch Kontakt haben zu anderen Leuten aus dem Viertel, zu uns, zu den Leuten, die das Kulturangebot besuchen. Wir haben eine Sozialarbeiterin, Lena, im Café, die sich darum kümmert, Kontakt zu halten zu den Leuten aus dem Haus und sie auch in die Café-Arbeit zu integrieren. Aber das ist alles freiwillig, nichts ist verpflichtend. Die

Jugendlichen sind alle in einer Ausbildung oder gehen zur Schule. Wenn jemand keine Energie und Lust hat, sich einzubringen, dann muss er das auch nicht. Es ist eigentlich ein reines Wohnungsprojekt mit der Option, dass man hier noch andere Angebote wahrnehmen kann.

Und die dritte Gruppe von Mietern ist auch im Haus Nr. 4, wo die Altmieten wohnen. Das sind auch ganz normale Wohnungen, in denen Geflüchtete mit Kindern drinnen sind, sowie Alleinerziehende und Familien. Die starten hier in ein ganz anderes Leben im Viertel. Die sind nicht wie die Jugendlichen, nur ein paar Jahre hier bis sie selbstständig sind und sich eine eigene Wohnung suchen. Die Kinder gehen hier zur Schule. Da wird in viel größeren Zeiträumen eine Fluktuation passieren. Die haben ein völlig normales Privatleben und wir führen auch keine Leute da drüber ins Haus rein. Es gibt ja oft den Wunsch, dass man die Häuser hier auch besichtigen kann. Das machen wir nicht. Das sind ganz normale Mieter, mit dem Unterschied, dass sie je nach Traumatisierung und Vorgeschichte noch Unterstützung bekommen vom jeweiligen Sozialhilfeträger, der die Wohnung von uns angemietet hat.

M.H./L.P.

Was kann das Bellevue di Monaco als Vektor der Veränderung zur Gesellschaft von München beitragen?

C.G.

Also wir haben ja ganz gezielt das Projekt hier in der Mitte der Stadt vorgeschlagen weil wir zu dem Zeitpunkt als es die Flüchtlingskrise gab, also als zum ersten Mal wirklich massiv Leute nach München kamen, gemerkt haben, dass man eigentlich hier in der Innenstadt überhaupt nichts davon gemerkt hat. Die Leute haben weiterhin ihren Prosecco auf dem Viktualienmarkt geschlürft und es fand gar keine Mischung statt. Es hat die Gesellschaft gar nicht tangiert und dann haben wir gesehen, dass es in Augsburg in der Altstadt das Projekt „Grandhotel Cosmopolis“ gibt. Das ist eine Mischung aus Hotel und Flüchtlingsunterkunft. Wir haben uns gedacht, dass das in München absolut notwendig ist, dass die Stadtgesellschaft sich mit diesem Thema beschäftigt. Denn die erste Welle ist zwar wieder weg, aber das Thema Flucht wird uns bleiben. Und bei der nächsten Krise wird es wahrscheinlich wieder so sein, dass man schnell Leute unterbringen muss. Und dann ist es einfach gut, wenn die Gesellschaft sich schon mal ein bisschen damit befasst und sich darauf vorbereitet hat. Es ist natürlich hier im Gärtnerplatzviertel auch etwas leichter als in anderen Vierteln, weil das Viertel schon sehr viele Randgruppen integrieren konnte. Es ist ja immer noch als Schwulenviertel bekannt. Es war uns trotzdem wichtig, dass es ins Herz der Stadt kommt und damit auch ein Zeichen setzt, das Integration ganz unangestrengt und normal möglich ist.

M.H./L.P.

Die Glockenbachwerkstatt ist direkter Nachbar des Bellevue di Monaco und das älteste Bürgerhaus Münchens. Welche Rolle hat die räumliche Nähe zur „Glocke“ gespielt?

C.G.

Wenn es die Glockenbachwerkstatt nicht geben würde, dann würde es das ganze Projekt nicht geben, weil die Glockenbachwerkstatt um den Bolzplatz gekämpft hat. Und das war der erste Berührungspunkt mit der ganzen Immobilie. Wir haben uns damals aus der Kabarett-Szene Schwabings heraus mit eingebracht und dann gemerkt: Was ist denn mit diesem Haus los? Warum steht das hier leer? Was macht die Stadt hier überhaupt? Also, wenn die Glockenbachwerkstatt damals nicht gemerkt hätte: „Wir müssen unseren Bolzplatz schützen!“, und wir nicht bei der Demo mitgeholfen hätten, dann wären wir da gar nicht drauf gekommen, dass da Häuser sind, mit denen man ja was anderes machen könnte.

M.H./L.P.

Wie kam es zur der Gründung der Sozialgenossenschaft und wie kam man darauf, diese Art der Organisationsform zu wählen?

C.G.

Irgendwann war klar, dass die Stadt doch bereit sein würde, diese Häuser einem sozialen oder dem von uns vorgeschlagenen Zweck zu widmen und dann mussten wir einfach eine Form finden, um uns selber als Betreiber darauf bewerben zu können. Es wurde dann europaweit ausgeschrieben. Und dann gab es nicht so viele Möglichkeiten, man hätte einen Verein gründen können, aber wir wussten es eben auch nicht. Wir waren völlig naiv und unbeschlagen. Und dann war aber Gott sei Dank in einer unserer dienstag-morgentlichen regelmäßigen Sitzungen hier im Café Pini Christian Stupka, der die Wogeno mitgegründet hat und politisch sehr aktiv ist. Diese Sitzungen gingen über Monate hinweg mit verschiedenen Leuten aus der Flüchtlingshilfe, aus der Jugendhilfe und aus Wohngenossenschaften. Er hat zu uns gesagt: „Gründet doch eine Sozialgenossenschaft.“ Wir so: „Hä, was ist das?“

Und dann hat er es uns erklärt. Es ist eben als Genossenschaft einfacher möglich, große Geldsummen, die beim Bau ja bewegt werden müssen, anzufassen. Deswegen machen die Wohngenossenschaften das so. Als Verein ist das sehr viel komplizierter, auch mit der Steuer. Man darf keine Jahresendüberschüsse haben und so weiter.

Man kann das Genossenschaftsmodell eben auch auf einen sozialen Zweck anwenden, wo es nicht um den direkten Vorteil der Genossen geht, sondern darum, dass andere einen Vorteil haben. Dass man einen indirekten Vorteil hat, weil die Stadt dann schöner und menschlicher wird, das ist ja klar. Aber der unmittelbare Vorteil, dass man einen Wohnraum hat, der ist ja normalerweise in

der Genossenschaft den Mitgliedern vorbehalten und in dem Fall haben die Leute, die hier mitmachen keinen Vorteil davon, sondern legen ihr Geld bei uns ein. Sie kriegen auch keine Rendite oder Zinsen. Sie können das Geld irgendwann wieder rausnehmen, aber ihr Profit bleibt ein ideeller.

M.H./L.P.

Wie hat man die Sanierung und den Umbau finanziert?

C.G.

Der Bau wurde aus verschiedenen Quellen finanziert. Das Grundkapital sind natürlich die Einlagen der Genossen, die aufgewendet werden dürfen und sollen für die Nutzbarmachung der Häuser. Wir haben von der Stadt München 1,7 Millionen Euro bekommen, als Baukostenzuschuss. Das ist aber unabhängig davon, dass wir einen sozialen Zweck verfolgen. Jeder, der das hier von der Stadt gepachtet hätte, hätte das bekommen. Die Häuser waren ja in keinem gepflegten Zustand. Sie waren über Jahrzehnte heruntergewirtschaftet. Das wäre auch einem normalen Pächter zugutegekommen. Und die dritte Säule der Finanzierung sind Privatspender. Wir haben viele Privatspender, aber auch Stiftungen, wie Sternstunden vom Bayerischen Rundfunk, die zum Beispiel eine halbe Million Euro gezahlt haben, damit Familien in einem Haus untergebracht werden können. Da gab es mehrere größere Spender. Aber auch viele ganz normale Leute, die gespendet haben und Genossen geworden sind.

M.H./L.P.

Und wie finanziert sich die laufende Pacht?

C.G.

Wir zahlen ganz normal unsere monatliche Pacht, die auf den Quadratmeter gerechnet wird und müssen die Immobilie dann ganz normal bewirtschaften, durch Mieteinnahmen aus den Wohnungen und die Einnahmen vom Café. Die Kulturflächen finanzieren sich durch Spenden und sonstige Zuwendungen, die durch die Genossenschaft organisiert werden.

M.H./L.P.

Wie kam die Stadt München auf den Betrag der 1,7 Millionen Euro als Baukostenzuschuss?

C.G.

Die 1,7 Millionen Euro, könnte sein, dass die daher kommen, dass mal relativ aufwendige Gutachten gemacht wurden, als wir angefangen haben, um den Erhalt zu kämpfen. Die Stadt hat das extern untersuchen lassen und da gab es die sogenannte Pinselsanierung. Laut der Stadt sollte man einfach nur ausweißen und dann Leute hier wohnen lassen. Was aber Quatsch war, weil bei den 1,7 Millionen schon eine Brandschutzertüchtigung dabei war. Sie haben die Decken aufgedoppelt, also es war schon eine relativ passable Pinselsanierung. Da gab es natürlich noch viel teurere Möglichkeiten. Wir haben

immer gegen Abriss und Neubau gekämpft.

Die Bausumme für Abriss und Neubau war 5 Millionen, aber ohne Freimachung des Grundstücks. Wir haben das vom Architekten mal anschauen lassen und der meinte, im Endeffekt komme es wahrscheinlich auf 7 Millionen und ein bisschen mehr. Und dafür wäre hier aber ein neues Wohnhaus gestanden mit allen heutigen Standards, es wären garnichtmal so viel mehr Quadratmeter entstanden als es heute eh schon hat. Es wären insgesamt ca. 350 m² mehr gewesen. Und da haben wir gesagt: Das akzeptieren wir so nicht, als Bürger. Dann war es aber trotzdem Stadtratsbeschluss. Also es sollte nur das Eckhaus und der Bolzplatz stehen bleiben. Aber die beiden anderen Häuser, also die Nr. 2, das Hinterhaus, und die Nr. 4, das efeubewachsene Haus, die sollten weg. Dort sollte ein Wohnungsneubau hin. Und dann ist ja im Grunde erst durch die Intervention des neugewählten Oberbürgermeisters wieder die Möglichkeit entstanden, über das Grundstück und die ganzen Häuser neu zu sprechen. Wir haben ja auch sehr lange um das Haus Nr. 4 gekämpft, weil dessen Erstbebauung von 1826 ist und wir fanden, allein aus Denkmalschutzgründen gehört das erhalten. Das war die typische Bebauung hier in der Müllerstraße: ein freistehendes Gebäude mit Garten drum herum. Ein paar gibt es noch, also zwei oder drei. Aber, dass man dann nach heutigem Standard keinen Denkmalschutz dafür kriegt, weil da schon mal Grundrisse oder Fenster verändert wurden, ist halt irgendwie krank. Ein Haus wird benutzt, ein Haus lebt und dann wird natürlich was daran verändert. Und dann zu sagen, deswegen darf es abgerissen werden, ist irgendwie total pervertierter Denkmalschutz. Wir waren ja wirklich alle völlig unwissend, bevor wir in dieses Projekt reingesogen wurden, sowohl von der Stadtpolitik, als auch vom Denkmalschutz, vom Baurecht und Brandschutz, davon hatten wir ja überhaupt keine Ahnung. Wir haben natürlich immer wieder mit Leuten geredet und uns Hilfe geholt. Uns haben auch Leute, die sich gut im Denkmalschutz auskennen, Briefe geschrieben und die wussten dann natürlich auch, an wen man dann wiederum Briefe schreiben muss. Und es ist schon haarsträubend, um wie viel der Denkmalschutz zurückgeschraubt wurde wider einem Standard, den er mal in den 1970er und 1980er Jahren hatte. Ich habe das Gefühl, wenn man so ein Haus wegreißen kann, wie das hier vorne, das wir jetzt auf eine andere Art und Weise geschützt haben, dann kann man eigentlich alles abreißen. Und die Diskussion um die Baustandards hilft einem ja auch beim argumentieren, denn im Grunde müsste man ja die Hälfte Münchens abreißen. Die Häuser haben alle nicht den Standard, sie haben alle keinen zweiten Fluchtweg, keine Aufzüge, keine Tiefgaragen. Also weg damit.

M.H./L.P.

Gibt es bei dem Pachtvertrag Rahmenbedingungen, die ihr als Sozialgenossenschaft erfüllen müsst?

C.G.

Wir haben uns ja bei der Konzeptausschreibung beworben. Es ging also nicht um das gebotene Geld, sondern um das Konzept und das steht im Pachtvertrag drin. Wir dürfen hier das machen, was wir machen, nämlich ein Sozialprojekt für Geflüchtete und Nichtgeflüchtete mit Wohnbereich, mit einem Café und Kulturbereich. Und wenn wir etwas anderes machen wollten, dann müsste der Stadtrat uns das genehmigen und dann müsste der Pachtvertrag geändert werden.

Ich denke aber, dass es im Moment noch genug Geflüchtete gibt, die nach München kommen und es handelt sich ja eh nicht um so wahnsinnig viele Plätze. Es sind knapp 50 Menschen, die hier wohnen können. Das ist ein Tropfen auf den heißen Stein bei der Gesamtzahl der Geflüchteten. Es ist ja auch mehr eine symbolische Aktion, dass man als Geflüchteter auch in der Innenstadt wohnen darf und nicht irgendwo wohnen muss. Das war der wichtigere Punkt, als dass man möglichst viele Leute unterbringt. Deswegen glaube ich auch, dass dieser Zweck sich noch eine ganze Weile erfüllen lässt. Wir müssen hier nicht 500 Leute unterbringen, sondern eben die 50, die wir jetzt haben.

M.H./L.P.

Wie würden sie die Zukunftsplanung der Genossenschaft beschreiben?

C.G.

Wenn es gut läuft, dann wird die Stadt sicher so schlau sein und das irgendwie weiterlaufen lassen. Sie haben den Aufbau dieses Projektes jetzt von den Münchner Bürgern irgendwie so ein bisschen geschenkt bekommen. Das wäre ja doof, da was anderes reinzumachen. Aber wer weiß, vielleicht sind die Gemeindenkassen dann wieder so klamm, dass man was anderes reinmachen muss. Wer weiß es. Aber, wenn ich noch am Leben bin und geistig noch so fit, dass ich noch begreife was passiert, werde ich es mit Interesse verfolgen. Aber ich werde wahrscheinlich nicht mehr aktiv hier sein. Sonst haben wir ja jetzt noch einen großen Schlussstein vor. Nämlich, dass wir einen Sportplatz oben auf die Müllerstr. 6 drauf bauen. Ein ziemlich dickes Brett bohren wir da, weil das Haus natürlich nicht dafür gebaut wurde, dass da oben ein Sportplatz drauf ist. Also man muss am Haus selber einiges verändern. Aber wir glauben eben, dass das auch wiedermal ein gutes Zeichen ist, dass man Freiräume auch in so dicht besiedelten Ecken von Städten schaffen kann oder gerade eben in München, wo die Stadt ja selber Probleme hat Frei-, Spielflächen und Sportplätze für Schulen zu schaffen. Und wo man ja schon länger davon redet, dass man jetzt Dächer von Gewerbegebäuden dafür nutzen könnte. Da sind wir ein bisschen ein Leuchtturmprojekt, die das mal ausprobieren. Die Stadt hat das auch genehmigt und im Frühjahr fangen wir dann an zu bauen. Gleichzeitig sammeln wir auch Geld, weil das Projekt aus privat, also aus Spenden, aus der Bürgerschaft heraus, finanziert wird.

M.H./L.P.

Wie viele Mitglieder hat die Genossenschaft?

C.G.

Mein letzter Stand war sechshundert. Wir machen bei Veranstaltungen, also bei Konzerten und Theaterveranstaltungen oft einen Infostand und sind laufend dabei, neue Mitglieder anzuwerben. Und bei den sechshundert sind aber auch viele dabei, die mehrere Anteile haben und Genossen sind ja nicht nur natürliche Personen, sondern es gibt auch Firmen oder andere Organisationen. Die Glockenbachwerkstatt ist zum Beispiel auch Genossin bei uns.

M.H./L.P.

Was beinhaltet es, Genosse oder Genossin zu sein?

C.G.

Ein Anteil kostet 500 Euro. Man kann auch mehrere halten und man ist mit Erwerb stimmberechtigt. Es gibt eine Jahreshauptversammlung, wo alle eingeladen werden, und da wird das übliche besprochen: Entlastung des Vorstands, Entlastung des Kassenwartes und so weiter. Aber die Genossen könnten auch beschließen, einen neuen Aufsichtsrat zu wählen. Also gewählt wird der Aufsichtsrat und der wiederum wählt den Vorstand. So wie es im Genossenschaftsrecht steht, das haben wir uns auch erst alles erklären lassen müssen. Wir wurden dann auch wirklich geprüft. Da war auch bei der Gründungsversammlung einer vom Genossenschaftsverband da und hat alles genau beobachtet, dass wir das alles richtig machen. Und dann werden wir auch relativ oft, ich glaube jährlich, geprüft. Und da müssen wir alle Kassenbücher offenlegen, da sind sie dann ein paar Tage zu Gange und checken unsere Finanzen durch. Das ist super, mehr Vertrauen kann man seinen Mitgliedern gar nicht geben, als wenn man so durchgeprüft wird die ganze Zeit.

M.H./L.P.

Was für Erfahrungen haben sie im Bauprozess gemacht? Was lief gut und was lief nicht so gut?

C.G.

Es lief verdammt viel gut. Es hat uns eine Zeit lang ein Filmteam, die einen Film über uns machen wollten, über Monate hinweg begleitet. Aber der Bayerische Rundfunk hat dann gesagt, dass es bei uns viel zu wenig Drama gab, da müssten mehr Widerstände und Konflikte drin sein. Schade, dass wir nicht ins Fernsehen gekommen sind. Aber gut, dass wir das relativ reibungslos und einfach, auch mit guten Leuten, umsetzen konnten. Wir haben vielleicht viel Glück gehabt. Wir waren aber auch sehr fleißig. Wir haben uns einfach auch sehr schnell darum gekümmert, eine kleine Runde von Architekten einzuladen und uns dann eben ein Büro herauszusuchen: Hirner und Riehl, Sie bauen viel im Bestand und kennen sich da aus. Bei denen war eben auch ein Architekt, Matthias Marschner, der ganz starke persönliche Ambitionen hatte, das Haus aus den 1950er Jahren auch so zu erhalten, wie es ist. Es

gibt ja nicht mehr so viele in München und die ästhetische und stadtbauliche Geschichte hat ja auch immer eine große Rolle gespielt, wie wir auf die Häuser geguckt haben. Wir haben ja nicht gesagt, wie bringen wir möglichst viele Geflüchtete hier rein, sondern es war auch immer wichtig, dass diese Ecke so erhalten bleibt, wie sie gewachsen ist. Weil man es in München eben an vielen Stellen sieht, dass mit der Ambition viele Quadratmeter zu schaffen, auch sehr viel Lebens- und Stadtqualität verloren geht. Beteiligt waren schon überwiegend Leute, die entweder in München geboren sind, lange hier leben oder eine starke Bindung zu München haben und diese Ecke auch mögen und sie so erhalten wollen, wie sie ist. Beim Bauprozess haben wir auch viel Glück gehabt, es hat viel funktioniert. Es waren auch ein paar Sachen, die ungewöhnlich sind. Wir haben versucht, die Sachen, die man als Laie machen kann auch hier von Ehrenamtlichen und Helfern machen zu lassen. Wände rausreißen, Schutt rausräumen, alle Freiräume wurden in mehreren Einsätzen von Ehrenamtlichen und auch Geflüchteten geleistet. Das hieß dann immer „Bauhütte“ und lief immer zehn Tage lang. Da war hier dann richtiger Schichtbetrieb, man konnte sich in Schichtpläne eintragen und dann wurde hier einfach geackert. Für die tatsächlichen baulichen Tätigkeiten wurden Handwerker engagiert und das war das andere Besondere an dem Bau. Man hat die Handwerksbetriebe alle darauf angesprochen und teilweise auch danach ausgesucht, ob sie Geflüchteten die Möglichkeit geben, Praktika oder sogar eine Ausbildung zu machen. Und da ist auch viel passiert. Also es ist natürlich für die Handwerksbetriebe meistens auch von großem Interesse gewesen, weil die ja auch alle völlig verzweifelt Lehrlinge suchen. Also die waren natürlich auch froh, dass von unserer Seite die Unterstützung kam. Es war ein wahnsinniges Heckmeck, da haben sehr viele Leute auch sehr viel Büroarbeit machen müssen, damit das geht. Das scheitert ja oft an viel Bürokratie, die der Handwerker normalerweise gar nicht machen kann, weil er auf der Baustelle steht. Und das war auch etwas, was unsere Baustelle dann doch nochmal unterschieden hat. Wobei auch mittlerweile von den Handwerkskammern und vom Bayerischen Wirtschaftsverband immer wieder die Forderung an die Politik geht, dass es leichter möglich sein muss, Geflüchtete zu beschäftigen. Und sonst, was ist schlecht gelaufen... sehr schlecht gelaufen ist zum Beispiel, dass wir den Dachsportplatz eigentlich schon dieses Jahr bauen wollten, aber aufgrund der wahnsinnig guten Auftragslage in München, was den Bau angeht, die Preise so in den Himmel geschossen sind, dass wir das einfach nicht machen konnten. Unsere Kalkulation hat nicht gestimmt. Wir haben es dann nochmal geschoben, in der Hoffnung, dass es vielleicht besser wird oder wir dann nochmal günstigere Angebote bekommen. Das war etwas, das anders ist als geplant. Aber es gibt uns auch nochmal mehr Zeit Geld einzusammeln, um es dann umzusetzen.

M.H./L.P.

Was für ein Fazit ziehen Sie?

C.G.

Ich persönlich bin natürlich schon stolz, dass so etwas in München auch möglich ist. Ich bin hier geboren und aufgewachsen, war zum Studium zwar weg, aber bin auch wieder zurückgekehrt. Wenn man von außen Besuch hat ist das ja oft so ein „Hallo, Ah“, dass München nicht nur Siemens, Microsoft, BMW und irgendwelche Schnösel in großen Autos ist. Sondern, dass es hier auch eine Subkultur gibt und eine Szene, die sich um solche sozialen Themen kümmert. Vielleicht ist es bei diesem Projekt dann doch noch was anderes, weil man sich auch stark um die ästhetischen Ausprägungen kümmert, dass das einigermaßen ausschaut und dass man eben sagt: warum sollten die Leute, die vom Schicksal schlechter behandelt wurden, weil sie weg mussten aus ihrer Heimat, wieso sollen die sich nicht auch in ansprechenden Räumen aufhalten? Wieso sollten wir das nicht auch mal ein bisschen schicker machen für solche Leute?

Also das macht natürlich schon sehr froh, dass das alles so gut hingehauen hat und, dass ich dabei sein konnte und das begleitet habe und jetzt muss man halt gucken. Es hat sich ja auch schon politisch einiges verändert, es kommen sehr viel weniger Geflüchtete an, als noch vor ein paar Jahren. Wo man nicht weiß, wie lange hält der Frieden, wenn die Türkei widerspenstig wird, kann das auch mal schnell alles wieder ganz anders ausschauen. Und die Flüchtlingsströme gibt es ja auch noch, die landen halt nur im Moment irgendwo auf halber Strecke. Es ist natürlich auch so, dass mittlerweile andere Themen wieder wichtiger geworden sind. Gerade ist, vielleicht das Thema Klima, was die Leute mehr bewegt. Aber ich glaube wir haben trotzdem noch genügend Resonanzraum in der Stadt. Ich glaube, es kann hier schon noch ne Weile Spaß machen. #

IM GESPRÄCH MIT STEPHAN SCHWIERS (SS)



STEPHAN SCHWIERS

Ehrenamtlicher Mitarbeiter
im Bellevue di Monaco

Über das Bellevue di Monaco als
Veranstalter des wöchentlichen
Open House Abends

FOTO: MARIA HEINRICH

MARIA HEINRICH/ LENA PROBST (M.H./L.P.)

M.H./L.P.

Sie sind seit Anfang an dabei.
Wie hat das Projekt sie beeinflusst?

S.S.

Ja, ich bin von Anfang an dabei. Ich muss sagen, ich habe jetzt in den vier Jahren wirklich viel gelernt. In der Arbeit hier, aber vor allem auch in dem weltweiten Kontakt mit Leuten. Das war eine gute Schule.

M.H./L.P.

Gab es vor dem Bellevue schon so einen Treffpunkt oder haben diese Räumlichkeiten die Veranstaltungen erst möglich gemacht?

S.S.

Es gibt ähnliche Projekte woanders. Aber von einem Projekt wie diesem, mit einer Mischung aus Angeboten für Geflüchtete, Kultur und dem Zusammenkommen habe ich noch nichts gehört. Aber lange bevor das hier anlief, gab es eben regelmäßige Veranstaltungen, wo man Leute interessiert hat. Es gab Infostüberl drüben in der Glockenbachwerkstatt und so hat sich das Projekt dann rumgesprochen.

M.H./L.P.

Was ist dir vom Bauprozess in Erinnerung geblieben?

S.S.

Der Veranstaltungssaal oben war früher auch so eine flache Hütte wie hier. Dann hat man festgestellt: Mensch wär das toll, wenn wir das Dach einfach aufmachen könnten! Genau so auch das Dachgeschoss vom Nachbarhaus. Oft war es nicht klar, ob man uns die Änderungen erlaubt.

BEV
L
E
N
A
P
R
O
B
S
T

Es gab zugemauerte Fenster und vieles weitere. Ich glaube, wir haben hier auch einige Sondergenehmigungen bekommen, also baurechtlich ist das kein Musterfall.

Ich glaube, wir haben auch einfach echt viel Glück gehabt mit der Stadt München und mit dem Bürgermeister. Dieter Reiter war von Anfang an für das Projekt und dafür, dass die Gebäude nicht gentrifiziert werden.

Auch mit den Leuten beim Bauprozess, da haben wirklich alle von 18 bis 80 Jahren mitgeholfen!

M.H./L.P.

Und wie sind die Wohnräume gestaltet worden?

S.S.

Die sind richtig schön geworden. Sagen wir mal, wenn 2 m² Fliesen von 1950 noch erhaltenswert waren, dann blieben die und man hat die neuen drumherum gemacht.

Und wenn die Badewanne noch okay war, dann ist die geblieben und so weiter. Aber wenn dann etwas neu entstand, meinetwegen die Küche oder die Fensterbänke, dann sehr gut. Das lässt man sich dann auch einfach nicht nehmen.

M.H./L.P.

Die Wohnlichkeit in den Räumen entsteht hier auch durch die gebrauchten Möbel. Ist dies Teil des Konzeptes?

S.S.

Irgendwoher haben wir die wieder geschenkt bekommen. Das sind alte Werkbänke aus einer Schule und dann haben wir die Oberfläche nur ein bisschen aufgearbeitet. Und das ist hier ja auch so die architektonische Philosophie: mit Sparsamkeit planen. Ganz nach dem Motto Reduce, Reuse, Recycle.

M.H./L.P.

Was ist für Sie ein bleibender Eindruck?

S.S.

Ach es ist dann klasse, wenn man dann manchmal die Kinder sieht, die das dann alles hier als Spielplatz benutzen und die mischen hier den Laden auf. Und die haben ein richtiges Selbstbewusstsein und Persönlichkeit, die können sich hier entfalten. Und das Café ist auch einfach verantwortlich für diese Mischung in München, weil die Münchner da auch einfach gerne hingehen und dann von dem Projekt erfahren. Wenn man dann neue Leute trifft und man erzählt, dass man da was im Bellevue macht und die dann sofort sagen, dass sie das Projekt kennen. #

ABBILDUNGEN

1
Regina Recht, https://images.cdn.baunetz.de/img/2/3/5/8/5/0/0/_66B16752f07ceba7c387-253.jpeg, 27.01.2020.

2
Collage erstellt von Maria Heinrich und Lena Probst mit Bildern aus der Festschrift der Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG.

3
Graphik Mietverhältnisse Müllerstr. 2–6, Maria Heinrich und Lena Probst.

4
Graphik Finanzierung der Sanierung/Umbau Müllerstr. 2–6, Maria Heinrich und Lena Probst.

5
Lageplan, Maria Heinrich und Lena Probst.

6
Matthias Marschner, https://hirnerundriehl.de/wp-content/uploads/2020/10/DSC_0568-scaled.jpg, 01.05.2023.

7
Bauhütte, Renovierung, Anja Weber, <https://images.cdn.baunetz.de/img/2/1/4/0/9/7/0/86f828c22099bdfa.jpeg>, 27.01.2020.

8
Veranstaltungsraum des Bellevue di Monaco, <https://www.hirnerundriehl.de/project/bellevue-di-monaco/>, 27.01.2020.

9
Essen im Innenhof, Bellevue di Monaco, <https://www.sternstunden.de/projekte-themen/projekte-2016/Betreuung-und-Unterbringung-von-Fluechtlingsfamilien-und-Alleinerziehenden-mit-besonderem-Bedarf.html>, 27.01.2020.

10
Grundriss, Hirner und Riehl Architekten.

QUELLEN

Anlauf, Thomas. "Ein Bolzplatz auf dem Dach des Bellevue di Monaco" Süddeutsche Zeitung, <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/bellevue-di-monaco-sport-platz-bolz-platz-1.4434579>, 27.01.2020.

Staudinger, Melanie. "Stadt schreibt Asylprojekt aus" Süddeutsche Zeitung, <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muellerstrasse-stadt-schreibt-asylprojekt-aus-1.2587414>, 27.01.2020.

Schittich, Christian. "Wohn- und Kulturzentrum für Geflüchtete in München" BauNetz, https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Wohn-_und_Kultur-

[zentrum_fuer_Gefluechtete_in_Muenchen_5608442.html](https://www.zentrum_fuer_Gefluechtete_in_Muenchen_5608442.html), 27.01.2020.

Vick, Klaus. "Jetzt ist es amtlich: "Bellevue di Monaco" startet" Tageszeitung München, <https://www.tz.de/muenchen/stadt/ludwigsvorstadt-isarvor-stadt-ort43328/bellevue-di-monaco-sozial-genossenschaft-startet-pachtvertrag-unter-zeichnetmeta-6290360.html>, 27.01.2020.

"Allgemeines" Bellevue di Monaco eG, <https://belveduemonaco.de>, 27.01.2020.

Artikel 153" Bayerische Staatskanzlei, <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVerf-153?AspxAutoDetect-CookieSupport=1>, 27.01.2020.

"Bellevue di Monaco München" Hirner und Riehl Architekten, <https://www.hirnerun-driehl.de/project/>, 27.01.2020.

"Bellevue di Monaco – Gorillas werden Genossen" Goldgrund, <http://www.gold-grund.org/bellevue-di-monaco/>, 27.01.2020.

"Kampagne Platz da! Ist gestartet" Bayerischer Flüchtlingsrat, <https://www.fluechtlingsrat-bayern.de/kampagne-platz-da.html>, 27.01.2020.

"Satzung für Bellevue di Monaco eG. Gemeinnützige Sozialgenossenschaft" Bellevue di Monaco, <https://belveduemonaco.de/wp-content/uploads/2016/06/2015-07-06-Gaenderte-Satzung-Bellevue-di-Monaco-eG-durch-2-GV-Beschluss.pdf>, 27.01.2020.

"Sicherung benötigter Ressourcen für Zuschussprojekte und Mischobjekte bei S-III-MF/UF und Aktionsgelder für die städtische dezentrale Unterbringung" Sozialreferat, <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/4258804.pdf>, 27.01.2020.

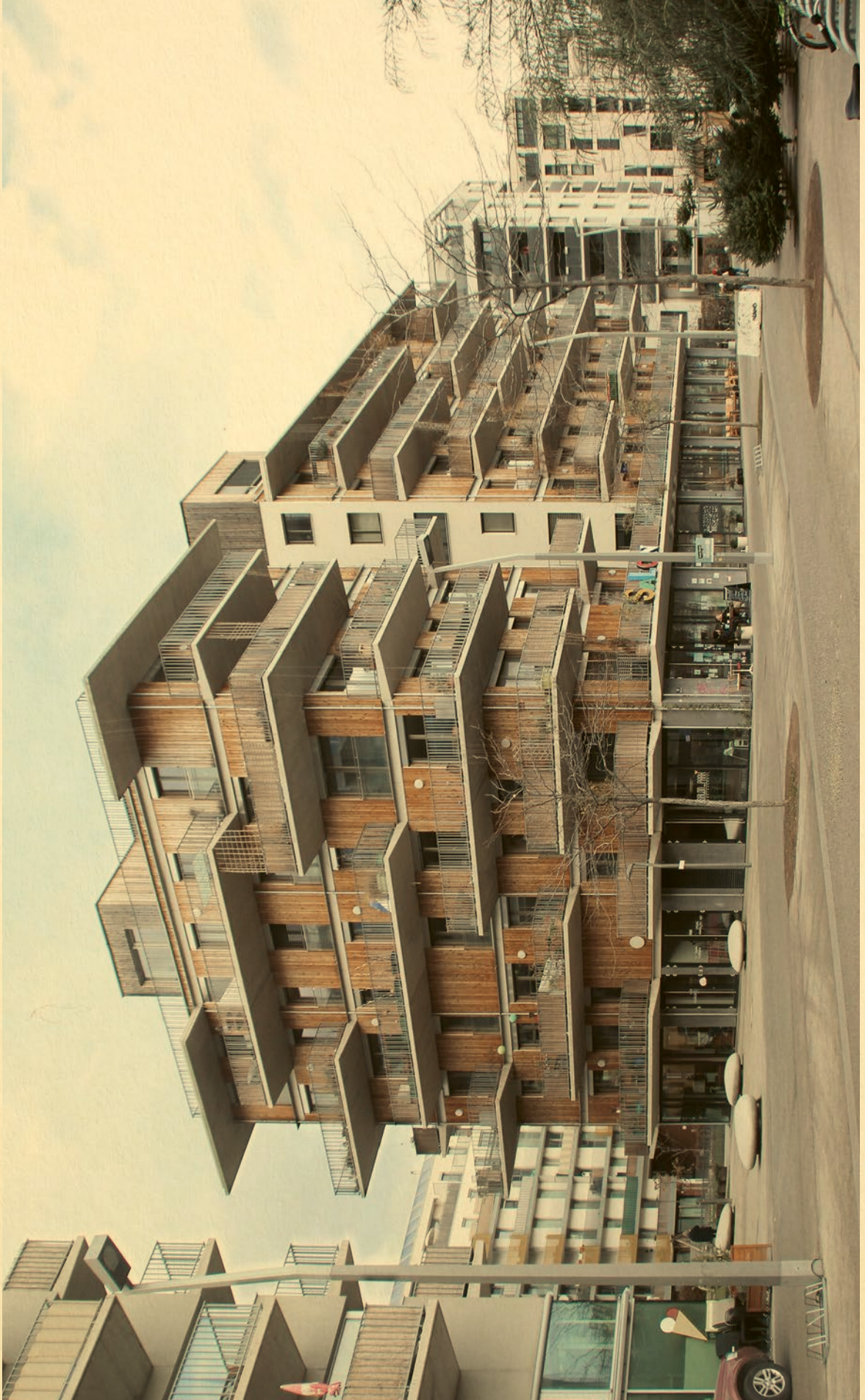
"Sozialgenossenschaften" Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales, <https://www.stmas.bayern.de/soziale-innovationen/sozialgenossenschaften/index.php>, 27.01.2020.

Meyer, Klaus. "Schöne Aussichten", Anders Bauen, Deutsche Bauzeitschrift Nr. 1569 (Juni 2019): S. 57-60.

Kleilein, Doris. "Bellevue di Monaco", Bauwelt Nr. 210 (Juni 2016): S. 48–51.

WOLFRUMEN

WOHNPROJEKT WIEN



41



QR: Projektvideo

WOHNPROJEKT WIEN

ARCHITEKTUR:
EINSZUEINS ARCHITEKTUR, WIEN

ORT:
KRAKAUERSTR. 19, 1020 WIEN

PLANUNGSZEIT/WETTBEWERB:
2010–2012

BAUZEIT:
2011–2013

BAUTRÄGERSCHAFT:
VEREIN FÜR NACHHALTIGES LEBEN
IN KOOPERATION MIT SCHWARZATAL,
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND
SIEDLUNGSANLAGEN GMBH

GENOSSENSCHAFT/VEREIN:
VEREIN FÜR NACHHALTIGES LEBEN

Mit dem Ziel, gemeinschaftlich zu wohnen und gleichzeitig Ressourcen zu schonen, findet sich 2009 eine Gruppe Wiener Visionäre zusammen. Nach drei Jahren partizipativer Planung entstehen bis Ende 2013 am Rande des Wiener Nordbahnhofes zwei Wohnanlagen unter dem Projekttitel „Wohnen mit Alles“. Auf knapp 5.000 Quadratmetern wird neben dem interkulturellen Wohnprojekt „Wohnen mit scharf!“ ein achtgeschoßiges Mehrfamilienhaus für die Mitglieder des inzwischen gegründeten Vereins für nachhaltiges Leben umgesetzt.¹

JOHANNA SEIDEL/NICOLA STADLER

DAS ROTE WIEN

Keiner anderen Stadt Europas gelingt es angesichts der aktuellen Wohnungsnot, den sozialen Wohnungsbau so gezielt und nachhaltig zu fördern wie Wien. So sind aktuell etwa 43 Prozent aller Wohnungen in Wien dauerhaft sozial gebunden. Das bedeutet, dass die Mieten für die 1,9 Millionen Wiener und Wienerinnen auch langfristig gesehen bezahlbar bleiben und derzeit vier bis sieben Euro pro Quadratmeter betragen. Im Vergleich zu Städten wie München und Berlin wird dabei deutlich: Wien baut nicht nur mehr als die deutschen Städte, sondern auch sozialer. Doch diese Situation ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer langfristigen Wohnpolitik der Stadt.²

Dabei lohnt sich ein Blick auf die Situation der Stadt zur Jahrhundertwende, als Wien geprägt war von dem Kontrast zwischen Elend und Verschwendung. Die drastische Wohnsituation um 1900, als knapp 300.000 Wiener und Wienerinnen ohne feste Bleibe lebten, stand den Prachtbauten der Ringstraße und dem Glanz des Kaisertums gegenüber. Erst nach der Ablösung der Monarchie durch die Republik nach Ende des Ersten Weltkriegs folgte ein abrupter Wandel. Wohnen wurde zum Aushängeschild der sozialdemokratischen Regierung und es folgte neben zahlreichen Sozialreformen auch die Umsetzung eines kommunalen Wohnbauprogramms.

In der Zeit des „Roten Wiens“ (1919–1934) wurden rund 60.000 Gemeindewohnungen realisiert, darunter auch der Karl-Marx-Hof (1927–1930), welcher bis heute als Symbol des Wiener Sozialbaus gilt. Bis zum erneuten Machtwechsel 1934 lebte bereits jeder Zehnte in einem Gemeindebau der Stadt Wien.³ Während des Wiederaufbaus nach 1945 zog sich die Stadt schrittweise aus den gemeindeeigenen Wohnungsbautätigkeiten, den sogenannten Gemeindebauten, zurück. Diese Aufgabe wurde von gemeinnützigen und sozialen Bauträgern übernommen, welche bis heute den Wohnungsmarkt weitgehend bestimmen. Zur Kontrolle dieser Einrichtungen wurde bereits 1984 der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfond ins Leben gerufen, welcher heute als wohnfonds_wien öffentliche Bauträgerwettbewerbe ausschreibt. Neben der Bereitstellung kostengünstiger Bauflächen sollen die Projekte im Rahmen dieses Verfahrens nach ihren architektonischen Qualitäten sowie den ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten beurteilt werden. Für die Teilnahme an einem Wettbewerb für ein ausgeschriebenes Baugrundstück schließen sich Bauträger und Planer*innen zu Projektteams zusammen. Auf diese Weise entstehen jährlich rund 10.000 Wohnungen, deren Miete bei Erstbezug bei circa sieben Euro pro Quadratmeter liegt.^{4,5}

WIENS WOHNUNGSMARKT IM VERGLEICH

Mit der Einführung der Bauträgerwettbewerbe im Jahr 1995 waren die Voraussetzungen für ein Umdenken und Weiterentwickeln im Bereich Wohnen gegeben. Nicht nur in Wien, sondern auch in zahlreichen anderen europäischen Großstädten war ein Aufbruch spürbar. Der Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nach mehr Mitsprache bei der Gestaltung ihrer Stadt, direkter Partizipation, machte sich verstärkt bemerkbar. Davon angetrieben, entwickelte sich der Trend der Baugruppen.⁶ Dieser Begriff beschreibt den Zusammenschluss von Privatpersonen, die das gemeinsame Ziel verfolgen, Wohnraum zu schaffen, um diesen selbst und gemeinschaftlich zu nutzen. Der Aspekt des gemeinsamen Zusammenlebens mit Gleichgesinnten, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen, sowie ein hoher Grad an Selbstverwaltung und Partizipation stehen hierbei im Vordergrund. Anders als in Deutschland trifft die Bezeichnung Baugruppe im österreichischen Kontext jedoch noch keine Aussage über die Rechts- oder Eigentumsform der Organisation.⁷ Die anfängliche Skepsis gegenüber den neuen gemeinschaftlichen Wohntrends verflieg rasch. Neben dem Sonnwendviertel und der Seestadt Aspern entstanden in den vergangenen Jahren auch im neuen Wiener Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhofviertel zahlreiche dieser Wohnideen. Eines dieser Projekte, welches im Zuge eines Bauträgerwettbewerbs realisiert werden konnte, ist das Wohnprojekt Wien.⁸

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

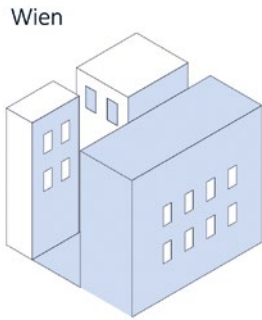
Die Idee zum Wohnprojekt Wien entstand bereits im Jahr 2009, als der Initiator und Visionär Heinz Feldmann einen Wunsch hatte: gemeinschaftliches Wohnen, kommunikativ und partizipativ, zentrumsnah und doch im Grünen, Ressourcen schonend und gleichzeitig kostengünstig. Der Vorarlberger Unternehmer träumte nicht lang, sondern setzte gemeinsam mit zwei Freundinnen seine Vision in die Wirklichkeit um.⁹

Schnell konnten Bekannte und Freunde von der Idee begeistert und überzeugt werden und auch das Wiener Architekturbüro einzueins architektur schließt sich der Gruppe an. Während der monatlichen Treffen nahm die Idee Gestalt an und es herrschte schnell Einigkeit bei der Frage nach gemeinschaftlichen Wohnbereichen und Funktionen. Bei der Frage nach dem Standort des Projektes – zentrumsnah oder im Grünen – gingen die Meinungen jedoch auseinander, was letztendlich zu einer Spaltung der Gruppe führte. Die übrigen Gruppenmitglieder, etwa fünfzehn Personen, entschlossen sich dennoch, an der Idee festzuhalten und suchten neue Mitstreiter. Um den gemeinsamen Traum zu festigen und zu konkretisieren, nahm die Gruppe an dem ersten Dragon Dreaming Workshop Österreichs teil. Dragon Dreaming ist eine Projektentwicklungsmethode des Australiers John Croft, bei der auf Grundlage des Träumens Gemeinschaften gebildet und Projekte verstanden und verwirklicht werden sollen. Am Ende des Workshops hatte die Gruppe ein Ziel: die Gründung des „Vereins für nachhaltiges Leben“ und die Umsetzung eines nachhaltigen Wohnprojekts.^{10, 11}

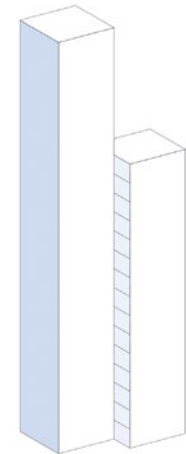
Die Gruppe machte sich auf die Suche nach einem Grundstück. Es sollte zentrumsnah sein, etwa zwanzig Radminuten von der Wiener Innenstadt entfernt, und für Durchschnittsverdiener und -verdienerinnen bezahlbaren Wohnraum ermöglichen. Da Grund und Boden in Wien dennoch teuer sind, war man sich schnell einig, dass eine Umsetzung ohne Wohnbauförderung nicht möglich sei. Um eine solche Förderung zu erhalten, ist die Teilnahme an einem Bauträgerwettbewerb nötig. Aus diesem Grund machte sich der Verein auf die Suche nach einem gemeinnützigen Bauträger.¹²

Beinahe zeitgleich veröffentlichte die Stadt Wien die neuen Baulose für Grundstücke im ehemaligen Nordbahnhofviertel. Eines der ausgeschriebenen Baulose forderte „Geförderten Wohnbau mit integriertem Wohnen“. Der Vorteil dieses Bauloses lag in der Möglichkeit, zwei mehr oder weniger unabhängige Bauprojekte auf dem Eckgrundstück zu verwirklichen. Ein Objekt vermietet der Bauträger, das andere ging in das Eigentum des Vereins über. Mit diesem Vorschlag konnte die Gruppe den Bauträger Schwarzatal, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH, von einer Zusammenarbeit und der gemeinsamen Teilnahme am Wettbewerb überzeugen.¹³

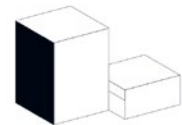
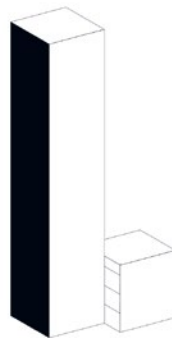
Wohnbauleistung 2012 – 2016



Jahreszielwerte der Wohnbaupolitik



■ Wohnungsneubau
▨ geförderter Wohnungsneubau





3

Gruppenfoto, Verein für nachhaltiges Leben



4

Sauna und Meditationsraum

Unter dem Titel „Wohnen mit Alles“ entstanden in den folgenden zwei Monaten die Entwürfe für zwei Wohngebäude mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten und -konzepten. Das stark geförderte Projekt „Wohnen mit scharf!“ wurde zusammen mit dem Architekturbüro Superblock errichtet. Die unterschiedlichen Wohngrundrisse sollen sich vor allem an Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund richten und einen interkulturellen Austausch fördern. Das Schwesterprojekt „Wohnen mit uns!“, heute bekannt als das „Wohnprojekt Wien“, wird nach den Zielsetzungen des Vereins in Zusammenarbeit mit einzueins architektur geplant. Garten und Tiefgarage teilen sich die beiden Projekte. Neben dem architektonischen Entwurf wurde auch das soziale Konzept sowie das wirtschaftliche Grundgerüst ausgearbeitet.¹⁴

Im April des Jahres 2010 wurde der Wettbewerbsgewinner verkündet – „Wohnen mit Alles“. Möglicher Grund für die Entscheidung ist, dass bei der Bewertung der eingegangenen Wettbewerbsentwürfe neben der architektonischen und städtebaulichen Ausarbeitung auch die Konzepte zur sozialen Nachhaltigkeit, sowie zur Ökonomie und Ökologie eine wichtige Rolle spielten.¹⁵ Innerhalb weniger Monate wurde aus einer Idee ein Verein, dem ein Bauplatz in Bestlage und zu Bedingungen der Wohnbauförderung zur Verfügung steht. In den darauf folgenden drei Jahren wurde mittels intensiver partizipativer Planung das Gebäude realisiert. Zeitgleich wuchs der Verein auf knapp 70 Mitglieder an und arbeitete ein Konzept für gemeinsames und nachhaltiges Zusammenleben aus. Im Dezember 2013, nur vier Jahre nach Entstehung der Vision, konnten die Bewohner*innen ihr neues Zuhause beziehen.¹⁶

FINANZIERUNG

Durch die Zusammenarbeit des Vereins mit dem gemeinnützigen Bauträger Schwarzatal und den Gewinn des Bauträgerwettbewerbs konnte ein vergleichsweise günstiger Baugrund im Nordbahnhofviertel erworben werden. Mit den Bedingungen der staatlichen Förderung von Wohnbauprojekten werden die Gesamtkosten im Vergleich zu den Kosten des Grundstücks, den Kosten pro Quadratmeter etc. auf dem freien Markt reduziert. Schwarzatal übernahm die Vorfinanzierung sowie die Bauabwicklung beider Gebäude auf dem Grundstück. Vier Tage vor Einzug der Vereinsmitglieder des Wohnprojektes ging das Gebäude in das Eigentum des Vereins über.¹⁷

Damit handelt es sich bei dem Wohnprojekt Wien um Mieteigentum. Der Verein für nachhaltiges Leben ist sowohl Eigentümer als auch Verwalter der Wohnanlage. Die Entscheidung gegen Einzeleigentum war einer der Grundgedanken des Vereins. Ziel ist es, Wohnraum nachhaltig und auch zukünftig vor Spekulation auf dem freien Wohnmarkt zu schützen. Durch diese Regelung kann sichergestellt werden, dass einzelne Wohnungen nach Wertsteigerung nicht verkauft werden können. Gleichzeitig kann der Verein beim Auszug eines Bewohners oder einer Bewohnerin

selbst kompatible Nachmieter finden und über die Zusammensetzung der Bewohnerschaft bestimmen.^{18,19}

Für den Abkauf des Wohnprojektes vom Bauträger Schwarzatal war eine Zahlung von rund 9,8 Millionen Euro zu leisten. Um diese Summe zu bewältigen, setzten sich die Mitglieder frühzeitig in einer eigenen Arbeitsgruppe mit dem Thema auseinander. Zum einen gewährte die Stadt Wien dem Verein ein Förderdarlehen von 2,3 Millionen Euro, über private Darlehen kamen zusätzlich etwa 300.000 Euro hinzu. Zum anderen sollten weitere 5,4 Millionen Euro durch einen Kredit bei einer Bank folgen. Die Skepsis der meisten Banken gegenüber derartigen Wohnbauprojekten ist jedoch groß, da die meisten Baugruppen oder Vereine keine klassische Gewinnorientierung verfolgen und einen vergleichsweise geringen Anteil an Eigenkapital einbringen können. Aus diesem Grund wurde ein ausgeklügeltes Finanzierungskonzept erarbeitet, welches als Grundlage für die Verhandlungen mit Banken diente. Daraufhin konnte der Verein die deutsche GLS Gemeinschaftsbank eG von ihrem Projekt überzeugen. Die 1974 gegründete Bank mit Sitz in Deutschland verfolgt primär sozialökologische Prinzipien und konzentriert sich auf die Unterstützung derartiger Projekte.²⁰

Die restlichen 1,8 Millionen Euro der Kaufsumme mussten von der Bewohnerschaft selbst aufgebracht werden. Pro Quadratmeter Wohnfläche bedeutet das einen Kostenaufwand von rund 570 Euro, die bei einem Auszug teilweise zurückerstattet werden. Die Gruppe entschied sich außerdem für eine zusätzliche Zahlung von weiteren 3.000 Euro pro Erwachsenem. Diese Summe sollte später in die Ausstattung der Gemeinschaftsflächen einfließen. So belaufen sich beispielsweise bei einer rund 60 Quadratmeter großen Wohnung für ein Paar die Kosten der Erstanzahlung auf etwa 40.000 Euro. Neben dieser einmaligen finanziellen Belastung beläuft sich die monatliche Bruttomiete auf rund 9,70 Euro pro Quadratmeter. Obwohl dieser Wert im oberen Drittel der für geförderten Wohnbau üblichen Mietzahlungen liegt, bleibt er im Vergleich zu ähnlichen Wohngebäuden auf dem freien Markt weit darunter. Zudem ist zu beachten, dass die Mieterinnen und Mieter in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt im Vergleich zu einem geförderten Wohnbau von zusätzlichen Flächen, wie etwa großzügigen Gemeinschaftsräumen, profitieren. Ebenfalls in die Miete des Wohnprojektes eingerechnet ist ein freiwilliger Anteil, der in einen sogenannten Solidaritätsfond einfließt. Mit diesem Fond ist es dem Verein möglich, zwei der Wohnungen ohne die normal übliche Eigenkapitalquote und unter dem oben genannten Mietpreis an finanziell schwächer gestellte Bewohnerinnen oder Bewohner zu vermieten.²¹

Da das Wohnprojekt als Wohnheim deklariert ist, konnte eine zusätzliche Unterstützung durch die Wiener Stadtverwaltung beantragt werden, welche in die Umsetzung der großzügigen Gemeinschaftsflächen eingeflossen ist. Gleichzeitig entfällt der Stellplatznachweis für das Gebäude. Die Gruppe hatte sich schnell gegen die Annehmlichkeiten einer

Tiefgarage und eigener Privatautos entschieden. Stattdessen wurde ein Carsharing-Konzept ausgearbeitet und ein paar Stellplätze im Nachbarhaus „Wohnen mit scharf!“ angekauft. Damit schuf man nicht nur Platz für weitere Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss, sondern konnte auch rund 18.000 Euro pro Stellplatz, insgesamt knapp 500.000 Euro, einsparen.²²

ORGANISATIONSFORM

Die Baugruppe des Wohnprojekts ist als Verein organisiert, welcher bereits im Herbst 2009, also vor der eigentlichen Planungsphase, gegründet wurde. Durch diese Organisationsform ist es möglich, Vereinbarungen mit Dritten als eine juristische Person einzugehen und gleichzeitig die Ziele, Rechte und Pflichten innerhalb der Gruppe in den Vereinsstatuten verbindlich zu sichern. Der Verein verfolgt dabei vier grundlegende Ziele:

- Individualität in Gemeinschaft
- Kommunikative Architektur
- Keimzelle der Nachhaltigkeit
- Das gute Leben wagen

Die ursprüngliche Idee, eine Genossenschaft zu gründen, wäre mit vergleichsweise mehr Aufwand und Kosten verbunden gewesen. Aus diesem Grund findet sich die Vereinsform auch bei vielen anderen Wiener Baugruppen wieder.

Da der Verein insgesamt rund 100 Bewohnerinnen und Bewohner umfasst, war von Anfang an eine innovative und unkomplizierte Form der internen Organisation wichtig. Der Verein entschied sich für das Modell der Soziokratie und ist damit Vorreiter in Österreich. Bei dieser Form der Organisation und Entscheidungsfindung teilt sich die Gruppe in thematische Arbeitsgruppen auf. Diese werden von einem übergeordneten Leitungskreis, bestehend aus je zwei Vertreterinnen oder Vertretern jeder Arbeitsgruppe, entsprechend koordiniert. Zusätzlich finden in größeren zeitlichen Abständen Großgruppentreffen für den Austausch über weitreichendere Themen statt. Auf diese Weise ist die Mitbestimmung und Partizipation aller Bewohnerinnen und Bewohner sowie eine gerechte Arbeits- und Machtverteilung gewährleistet. Entsprechend der persönlichen Interessen und Erfahrung kann jedes Mitglied Wissen und Stärken gezielt einbringen. Bei der Entscheidungsfindung wird zudem auf das sogenannte Konsensprinzip zurückgegriffen. Demnach gilt eine Entscheidung dann als gefällt, wenn kein Mitglied einen begründeten, schwerwiegenden Einwand gegen einen Vorschlag einbringt. Die Meinung über die soziokratische Organisation und Entscheidungsfindung geht jedoch innerhalb der Bewohnerschaft weit auseinander. In vielerlei Hinsicht ist man sich einig, dass dieses System das Zusammenleben und Verwalten innerhalb einer Großgruppe vereinfacht und überhaupt möglich macht. Gleichzeitig sieht man aber die Gefahr, dass neue Prozesse und

Umsetzungen extrem langwierig und oftmals aus diesem Grund fallen gelassen werden.^{26, 27}

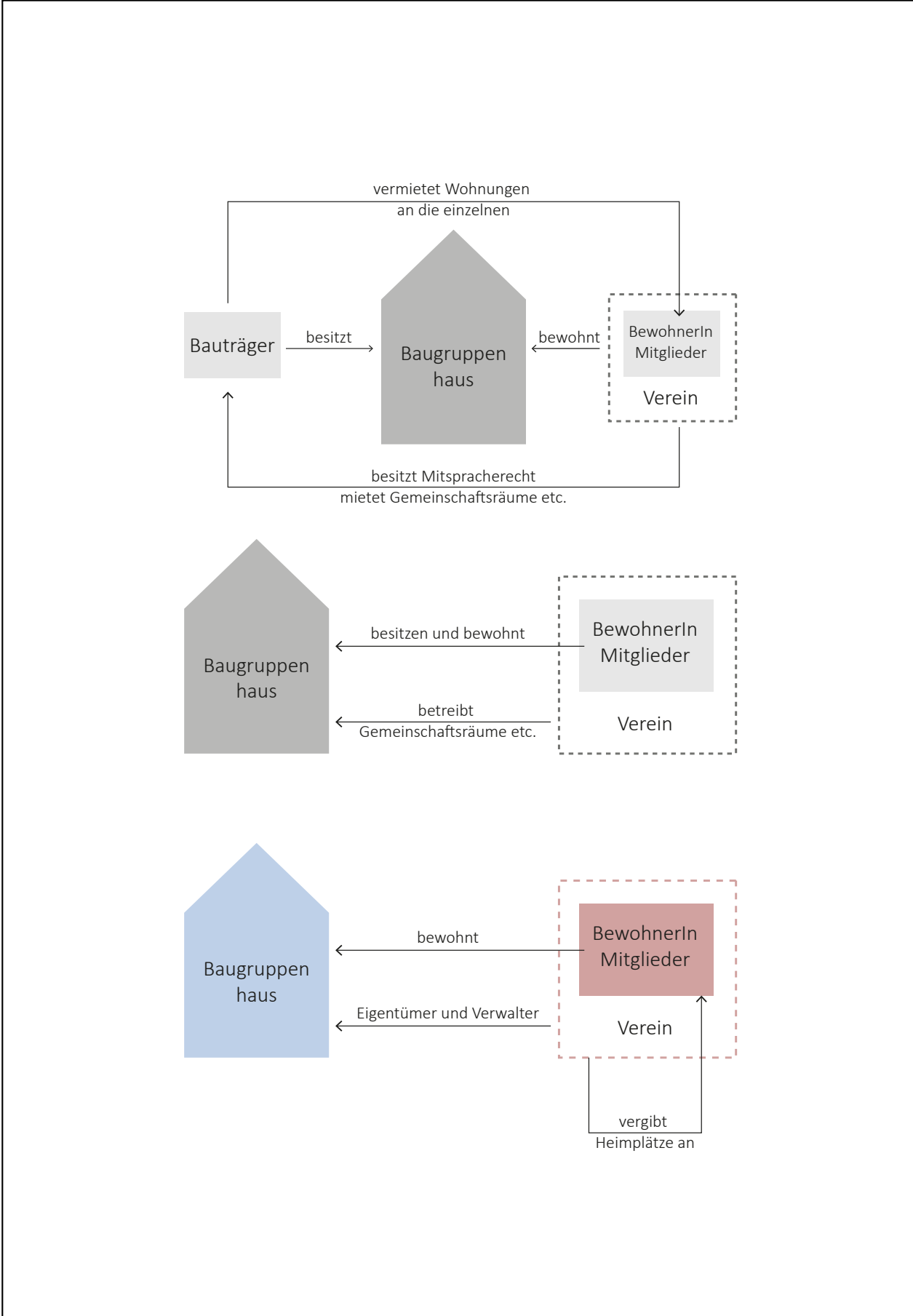
Von Beginn an herrschte Einigkeit darüber, dass neben der Einteilung in Arbeitskreise auch eine Regelung bezüglich des Arbeitsaufwands notwendig ist. Neben dem finanziellen Aufwand verpflichtet sich jedes Vereinsmitglied bei Eintritt pro Monat zu etwa elf Stunden gemeinnütziger Arbeit innerhalb des Wohnprojekts. Bereits vor Einzug in das Wohnhaus waren auf diese Weise etwa 24.000 Stunden Eigenleistung in das Projekt eingeflossen.²⁸ Die Stundenanzahl hat sich in den vergangenen Jahren etwas reduziert und richtet sich nach den individuellen Lebensumständen der Bewohnerin oder des Bewohners. Doch auch hier wird im Gespräch mit den Mietern des Hauses klar, dass die Zeiterfassung kein ideales System darstellt und eine passende Lösung noch gefunden werden muss.²⁹

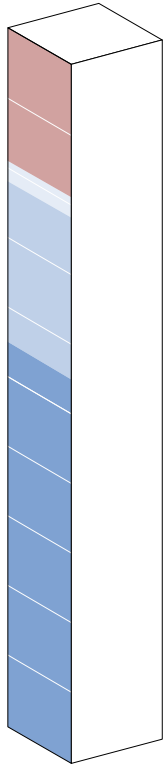
STÄDTEBAU

Das Wohnprojekt Wien entsteht in einer besonderen städtebaulichen Situation. Das durch den Wettbewerb zugeworbene Grundstück befindet sich im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhofviertel im 2. Wiener Bezirk. Dort sollen in einer der größten innerstädtischen Entwicklungszonen bis zum Jahr 2025 etwa 10.000 Wohnungen und 20.000 Arbeitsplätze entstehen. Bereits 1994 entstand dazu ein erstes Leitbild für dieses Stadtentwicklungsgebiet, das aber nur zum Teil umgesetzt wurde. Ab 2010 wurden die Grundstücke im Rahmen von Bauträgerwettbewerben ausgeschrieben. So soll auf der 32 ha großen Bahnbrache ein neues Stadtviertel entstehen, in dessen Mitte ein etwa 12 ha großer Grün- und Freiraum als Zentrum und Anziehungspunkt für das weitere Umfeld dient. Mit dem Rudolf-Bednar-Park entstand eine der größten städtischen Parkanlagen Wiens seit den 1970er Jahren als wichtiger Bestandteil des neuen Stadtviertels.³⁰ In den vergangenen zehn Jahren ist ein Großteil des Areals bebaut worden, wobei in dieser kurzen Zeit das urbane Leben nicht zeitgleich mitwachsen konnte. Lediglich im Zentrum, in und um die Parkanlage, ist das Viertel hoch frequentiert. Abseits davon ist die Nachbarschaft noch geprägt von Baustellen und sterilen Neubauten, leeren Balkonen und unbepflanzten Gärten.

Das mehr als 4.700 m² große Grundstück liegt direkt am nordöstlichen Rand des neu entstandenen Parks. Zwischen Eigentumswohnungsbauten, Sozialbauten und direkt gegenüber des Gertrude Fröhlich-Sandner Schulcampus befindet sich das Wohnprojekt an einer prominenten Situation innerhalb des neuen Stadtviertels. Auf der rechteckigen Fläche entstehen zwei Wohnanlagen, die, entlang der Grundstücksgrenze gebaut, den Gemeinschaftsgarten von der Straße abschirmen. Entlang des südwestlichen Blockrandes entwerfen superbloc Architekten das Projekt „Wohnen mit scharf!“, ein interkulturelles Wohnprojekt für neue Bewohner der Stadt Wien.

einszueins architektur planen an der längeren Seite des Grundstücks das Wohnprojekt Wien, zu





Finanzierungskonzept
9,8 Mio. Euro

- 1,8 Mio. Euro - Einzahlungen Bewohnerschaft
- 0,3 Mio. Euro - private Darlehen
- 2,3 Mio. Euro - Förderdarlehen Stadt Wien
- 5,4 Mio. Euro - Kredit GLS Bank

Finanzielle Belastung der BewohnerIn
anhand eines Beispiels

Erstanzahlung

60 m ²	•	570 €	=	34 200 €
2 Erw.	•	3 000 €	=	6 000 €
				40 200 €

Monatliche Zahlung

60 m ²	•	9,70 €/m ²	=	582 €
-------------------	---	-----------------------	---	-------

dessen Längsseite parallel der hoch frequentierte Fußgänger- und Radweg entlang der Parkanlage verläuft und das sich gegenüber des Schulcampus in die Fassadenlinie der anderen Wohnbauten eingliedert. Während die Gestaltung des Erdgeschosses gezielt Anschluss an die Nachbarschaft sucht, definiert die Positionierung der beiden Baukörper eine eindeutige Schwelle zwischen Straßenraum und gemeinsamer Grünfläche.³¹

ARCHITEKTUR UND NUTZUNG

Nach außen präsentiert sich das Wohnprojekt Wien als kompakter Baukörper. Lediglich zwei im Grundriss gespiegelte Einschnitte an den Längsseiten sorgen für Auflockerung. In seinem städtebaulichen Umfeld sticht es vor allem durch seine Materialität hervor, während es sich in seiner Maßstäblichkeit in den Kontext eingliedert. An der Fassade ist aufgrund der frei angeordneten Fenster, der Fensterformate und Balkongrößen die Vielfalt der Grundrisse bereits ablesbar und gibt der Gebäudehülle eine spielerische Note.

Die entstandene Architektur vereint die Grundprinzipien und gemeinschaftlichen Ziele des eigentlichen Bauherren, dem Verein für nachhaltiges Leben. Der Entwurf von eins zu eins architektur vereint den Ansatz der Nachhaltigkeit mit der Idee des gemeinschaftlichen Zusammenlebens innerhalb des Projektes. Die nachhaltigen Aspekte des Projekts finden sich in mehreren Elementen wieder.

Bei der Wahl der Bauweise und Konstruktionsart, der Gebäudetechnik und der Innenausbaumaterialien standen ökologische Gesichtspunkte im Vordergrund. Das Mehrfamilienhaus ist in Massivbauweise errichtet. Die gedämmte und hinterlüftete Holzfassade aus Lärchenholz transportiert den Nachhaltigkeitsgedanken plakativ. In den zentralen Erschließungsbereichen und an bestimmten Fassadenabschnitten sind die tragenden Wände in Stahlbeton ausgeführt. Im Inneren der Wohnungen werden Trennwände in Leichtbauweise verwendet, um die zukünftige Flexibilität der Grundrisse zu garantieren. Die Bauweise entspricht dem Österreichischen Niedrigenergiestandard, es handelt sich um ein Niedrigstenergiehaus der Klasse A. Voraussetzung für die damit verbundene Bauförderung ist das Umsetzen einiger Maßnahmen im Bereich der Gebäudetechnik. Es wurden gesundheitlich unbedenkliche Materialien verwendet und Baustoffe wie Folien und Rohre, aber auch Elemente wie Fenster, Fußbodenbeläge und Türen ohne PVC gewählt, da der Stoff bei Produktion, Verwendung und Entsorgung eine Vielzahl an Giftstoffen absondert. Das Heizungs- und Energiekonzept orientiert sich an den Vorgaben für den Niedrigenergiestandard. Energie für die Heizung und die Warmwasserbereitung bezieht das Wohnprojekt aus dem Fernwärmenetz der Stadt Wien. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, wobei der jährliche Heizwärmebedarf mit 15,4 kWh/m²a weit unter dem Durchschnitt liegt. Durch kontrollierte Wohnraumlüftung gelingt die Wärmerückgewinnung

über einen Erdwärmetauscher. Eine Photovoltaikanlage mit rund 10 kWp Leistung federt den Stromverbrauch der Haustechnikanlage ab.^{32, 33}

Sowohl im Umgang mit Ressourcen und Flächen als auch in der Idee des Teilens findet sich der Nachhaltigkeitsgedanke wieder. Im Erdgeschoss und Untergeschoss befinden sich Räume, die zwar benötigt werden, durch die seltene Nutzung in den Wohnungen selbst jedoch wertvolle Wohnfläche belegen. Nutzungen wie eine Werkstatt, eine Bibliothek, eine Waschküche und verschiedene Veranstaltungsräume ermöglichen das nachhaltige Teilen von Gegenständen und Raum. So beträgt die Fläche pro Person etwa 35 m² inklusiver aller Gemeinschaftsflächen, und liegt damit weit unter dem deutschen Durchschnitt von 46,5 m².³⁴

Auch im Bereich Mobilität lag das Augenmerk auf einem zukunftsfähigen Konzept. Das Einrichten eines großzügigen Fahrradraumes für mehr als einhundert Fahrräder mit Reparaturwerkstatt sowie das gemeinsame Nutzen von sieben hauseigenen Autos fördert nicht nur eine umweltfreundliche Fortbewegung, sondern lässt Fläche für Stellplätze und eine Tiefgarage frei für oben genannte Nutzungen.³⁵

In dem achtstöckigen Mehrfamilienhaus sind etwa 3.300 Quadratmeter Wohnnutzfläche entstanden. Eingeteilt sind diese in 40 Wohnungen, wobei eine Vielfalt an Größen und Typologien den unterschiedlichsten Lebensumständen ein Zuhause bietet. Die Wohnungsgrößen reichen von 35m² bis zu 119 m² verteilt auf ein bis fünf Zimmer. Es wurden Lebensräume für Singles, Wohngemeinschaften und Familien mit bis zu sechs Personen geschaffen. Im Verlauf des Planungsprozesses hat eins zu eins architektur mit Hilfe von Fragebögen, Planungsgesprächen und Entscheidungsfindungsmethoden die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner in die Ausarbeitung der Grundrisse miteinbezogen. Vor allem bei der Lage und Ausrichtung wurde auf die Wünsche der Vereinsmitglieder eingegangen.³⁶

Der gemeinschaftliche Ansatz des Wohnkonzeptes bestimmt besonders die Nutzungen auf fast 700 m² im Erd- und Unterschoss, aber auch auf dem Dach. Dort hat man sich bewusst gegen eine Wohnnutzung entschieden, um eine Penthouse-Situation zu vermeiden und den oft beliebtesten Ort im Haus für alle zugänglich zu machen. Im Dachgeschoss befindet sich eine Sauna, ein Meditationsraum, eine Bibliothek und zwei Gästeapartments. Das Kellergeschoss beherbergt funktionale Räumlichkeiten wie Kellerabteile, ein Lager, eine Werkstatt und eine Waschküche, aber vor allem auch die beiden Veranstaltungsräume. Im Erdgeschoss orientiert sich die Nutzung an der Nachbarschaft und öffnet sich in Richtung des öffentlichen Raumes. Das Quartierscafé „Salon am Park“ mit seinem kleinen Lebensmittelladen schafft einen Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses und ist gleichzeitig Anziehungspunkt für die Nachbarn. Die Gewerbefläche wird vom Architekturbüro eins zu eins architektur genutzt. Mit 25% liegt der Anteil der Gemeinschaftsfläche an der Gesamtfläche weit über dem Durchschnitt des normalen Wohnungsbaus mit weniger als 1%.^{37, 38}

Ein weiteres Element zur Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens sind die Erschließungszonen innerhalb der Geschosse. Die Wohnungen sind um eine zentrale Flurerschließung angeordnet, wobei die Treppen entlang der Einschnitte an der Längsseite des Gebäudes verlaufen. Als Volumen durchläuft die Erschließung alle Etagen und bringt als nach oben verglaster Luftraum Licht ins Innere des Gebäudes. Ausschnitte in den Decken ermöglichen eine vertikale Verbindung zwischen den Geschossen. In den Fluren selbst bestimmen ausreichend Tageslicht, Pflanzen und persönliche Gegenstände die wohnliche Atmosphäre. Bei schlechtem Wetter wird die Fläche von Kindern zum Spielen genutzt und durch die zentrale Lage wird die zufällige Begegnung ermöglicht. Der Erschließungsbereich dient so als Kommunikationsraum für Gespräche und Interaktion innerhalb des Hauses.

BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

Bei der Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner lag das Augenmerk auf deren Vielfalt. Heute leben etwa einhundert Personen im Wohnprojekt Wien, davon sind fünfunddreißig Kinder. Es sind knapp vierzig verschiedene Berufe vertreten und es werden etwa zwanzig Sprachen gesprochen. Ziel ist eine gelebte interkulturelle und soziale Diversität. Durch die gemeinschaftliche Nutzung ist ein reger Austausch innerhalb des Hauses gegeben. Aber auch das Grundprinzip der Solidarität kann durch die entstandenen Räumlichkeiten mit zwei gemeinsam finanzierten Solidaritätswohnungen gelebt werden. Auch hat sich das Haus im Jahr 2015 angesichts der Wohnungsnot unter den ankommenden Geflüchteten entschieden, eine Familie in eine dieser Wohnungen aufzunehmen. Unter den Bewohnerinnen und Bewohnern herrscht große Hilfsbereitschaft und Zusammenhalt. Um ein angenehmes Zusammenleben zu garantieren, gibt es überall im Haus schriftliche Hinweise und Anweisungen bezüglich der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums.³⁹

NACHBARSCHAFT

Die Verbindung zur direkten Nachbarschaft wird durch mehrere Nutzungen gewährleistet. Zum einen durch das Café im Erdgeschoss, das der Öffentlichkeit jederzeit zugänglich ist. Aber auch die Veranstaltungsräume im Untergeschoss können von externen Personen gemietet und genutzt werden. Zusammen mit dem interkulturellen Wohnprojekt „Wohnen mit scharf!“ betreiben die Bewohner*innen einen Gemüse- und Obstgarten, dessen gemeinsame Bewirtschaftung Gespräche anregen und Kommunikation fördern soll.⁴⁰

AUSSENWAHRNEHMUNG

Schon während der Planungs- und Wettbewerbsphase erzeugte das Wohnprojekt Wien große mediale Resonanz. Während es in Wien kein Einzelfall ist, bekam es zum Entstehungszeitpunkt viel Aufmerksamkeit. Grund dafür war zum einen die Baugruppe selbst mit ihren Ideen und Leitsätzen, aber auch die Architektur in Verbindung mit dem Nachhaltigkeitsansatz. Im Vordergrund der Berichterstattung steht aber oftmals die soziale Struktur innerhalb des Hauses, die Organisationsform sowie die entstandene Gemeinschaft in ihrer Beständigkeit. Bis heute gilt diese Art des Wohnens, aber auch des Wohnungsbaus und der Schaffung von kollektivem Wohneigentum als Fallbeispiel. Nicht nur die entstandene Architektur, sondern vor allem die Organisationsform innerhalb des Vereins zeigt Lösungen für zukunftsfähiges Zusammenwohnen auf.⁴¹ #P

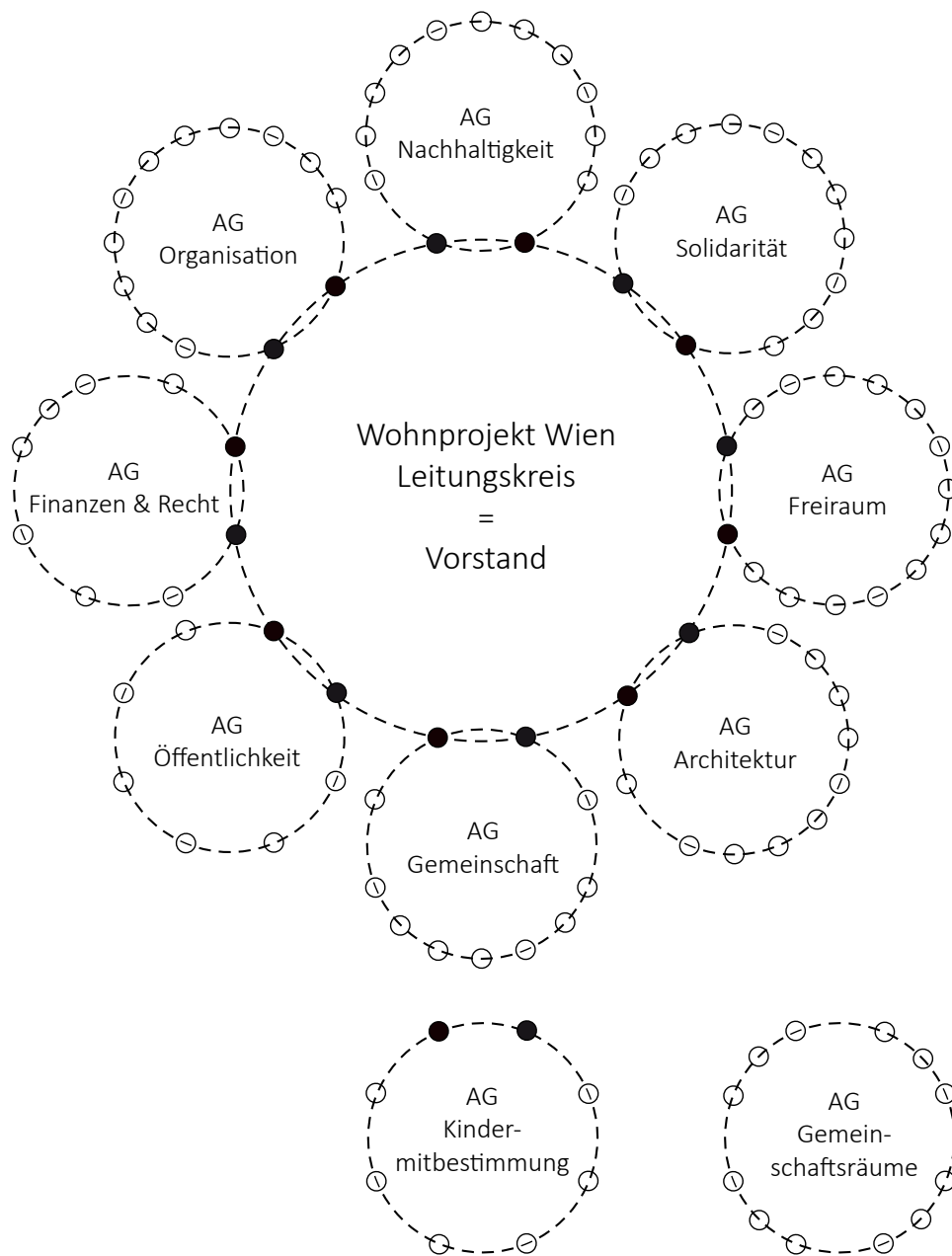
AUSZEICHNUNGEN

2014
ÖSTERREICHISCHER STAATSPREIS
ARCHITEKTUR UND NACHHALTIGKEIT

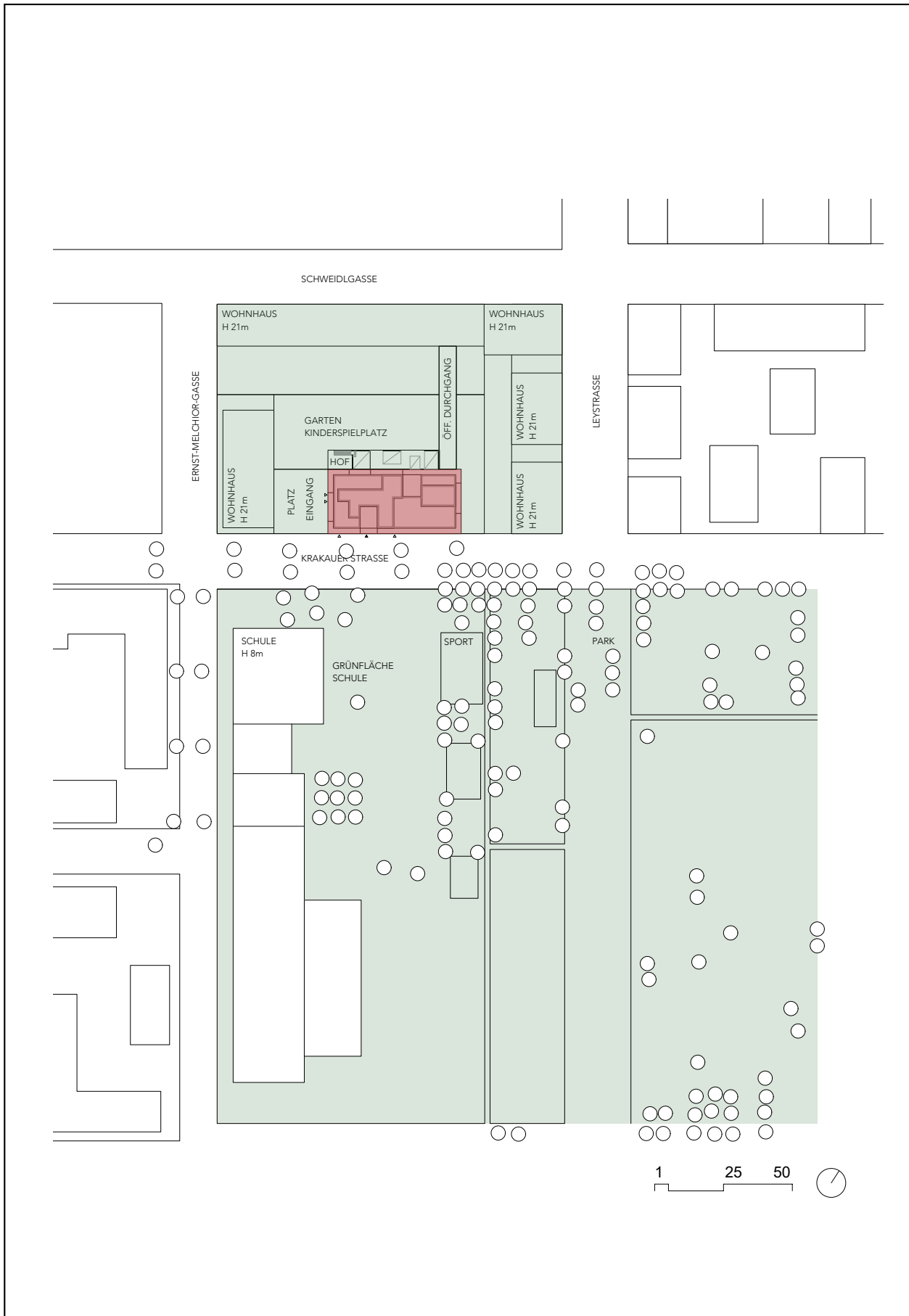
2014
VCÖ MOBILITÄTSPREIS

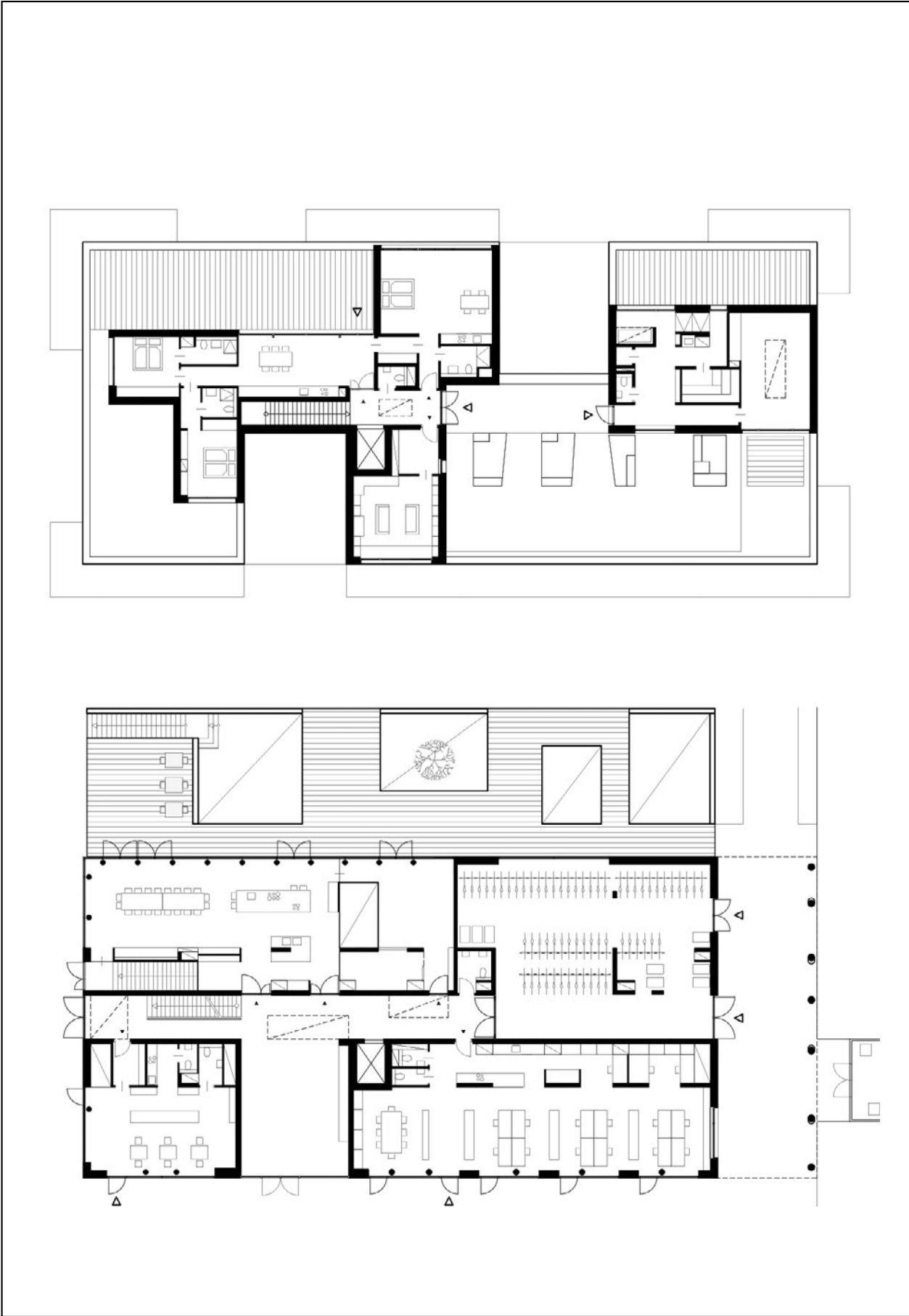
2014
UMWELTPREIS DER STADT WIEN

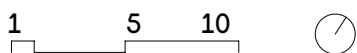
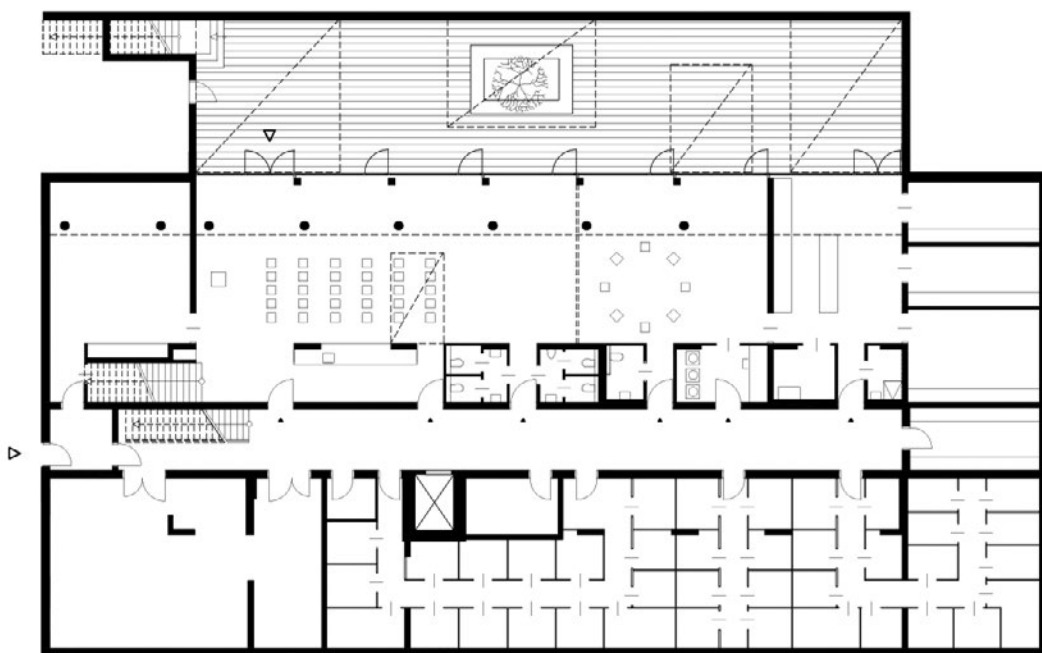
2016
HANS SAUER PREIS
(GUT, BEZAHLBAR, WOHNEN – KATEGORIE
NEUBAU)





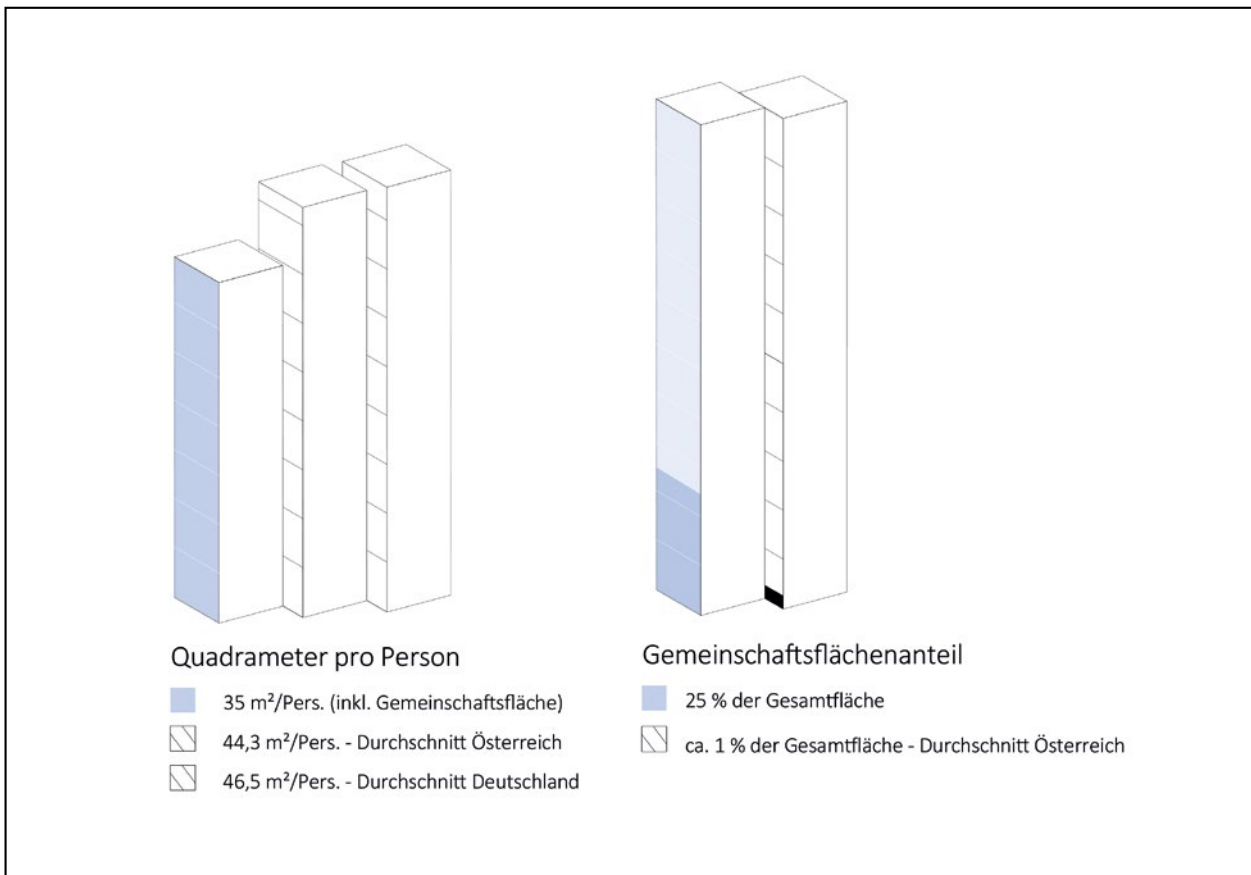






10

Grundrisse OG, UG



IM GESPRÄCH MIT ERICH KOLENATY (E.K.)



ERICH KOLENATY

Unternehmensberater,
Moderator für Team- und
Entwicklungsprozesse

Erfahrung als Bewohner
Wohnprojekt Wien

FOTO: JOHANNA SEIDEL

JOHANNA SEIDEL (J.S.)

J.S.

Sie waren relativ früh in das Projekt eingebunden. Wissen Sie, wie sich die Gründungsmitglieder des Vereins selbst gefunden haben? Wann sind Sie dazu gestoßen und wie kamen andere Mitglieder hinzu?

E.K.

Ich bin einer von der Gruppe der 60plus Menschen hier im Haus. Und war nicht in der Pioniergruppe dabei, die sich Ende 2009, Anfang 2010 formiert hat. Es gibt eine Gründungslegende zum Haus. Demnach hat der Pionier, das ist ein vorarlbergerischer sehr unternehmerischer Typ, ein gutes Geschäft gemacht, indem er seine Anteile an einer Verkaufstrainingfirma verkauft hat. So hatte er viel Geld "im Sack" und war davon ein Jahr auf Weltreise. Und als er zurückkam, hatte er den Wunsch gefasst, an seinem 50. Geburtstag in einem Haus zu wohnen, das nachhaltig ist, wo die Menschen gemeinschaftlich miteinander wohnen und das selbst organisiert ist. Und weil er ein unternehmerischer Vorarlberger ist, hat er sich nicht lange mit dem Träumen aufgehalten, sondern hat es in die Hand genommen. Das ist die Gründungslegende.

J.S.

Wie genau funktionierte das? Wie kannten sich diese Gründungsmitglieder im Voraus? Waren das Bekannte oder Freunde?

E.K.

Nein, gar nicht. Dieser Unternehmer hatte einen sehr großen Kontaktradius und begann, alle möglichen Leute darauf anzusprechen, was sie von der Idee wohl hielten. Das war etwa 2009. Und dann sind ihm die Architekten begegnet, die sehr an gemeinschaftlichem Wohnen interessiert waren und sich extrem

dafür engagiert haben. Markus Zilker hat zahlreiche Ausbildungen in dem Bereich gemacht und sich intensiv mit dem Thema beschäftigt. Und dann hat er ihn gefragt, ob er gerne Architekt dieses Hauses sein wolle. Und so kamen die Zilkers und die Bayers in die Pioniergruppe. Frau Bayer hat sich zusammen mit Ihrem Partner auch entschlossen, hier hinein zu gehen. Ich glaube, das Besondere an der ganzen Geschichte war, dass die Zeit reif war. Es hat in Wien bis dahin dieses große Schlachtschiff eines Wohnprojekts gegeben und das ist die Sargfabrik. Das wurde vor mehr als zwanzig Jahren, jetzt sind es schon fast dreißig, gegründet worden und danach gab es schon eine kirchlich angehauchte Bewegung, wo zwei, drei Wohnprojekte entstanden sind. B.R.O.T. Hernals ursprünglich und dann B.R.O.T. Kalksburg. Es folgten aber keine weiteren, größeren Projekte. Ich glaube, dass dieses Haus aus vielerlei Gründen, aber vor allem auch deswegen so wahnsinnig populär geworden ist, weil die Zeit reif war. Es war die Stimmung dafür da, dass eine große Anzahl von Menschen, eine Sehnsucht gespürt hat: "Es muss was anderes geben! Es muss auch anders gehen." Ich glaube, es ist oft so, dass die Dinge zusammenkommen, zusammenfinden müssen.

J.S.

Wie würden Sie sich dann abgrenzen von den klassischen Baugruppen, die man aus Wien kennt, aus Seestadt etc.? Was macht das Wohnprojekt noch mal anders?

E.K.

Ich habe gestern ein Projekt im Sonnwendviertel besucht. Das ist ja auch ein Stadtentwicklungsgebiet, wo es inzwischen einige Wohnprojekte gibt. Und das war sehr interessant, wie das Haus ausgeführt wurde. Aber was ich dort bemerkt habe ist, dass beispielsweise die Aufmerksamkeit der Menschen sehr auf der Hardware lag, also auf dem Haus selber. Das war in vielerlei Hinsicht auch sehr raffiniert und sehr besonders gebaut. Aber gleichzeitig habe ich im Gespräch mit dem Architekten, der auch dort wohnt, erfahren, dass es viele Spannungen und Unzufriedenheiten gibt. Es hat wohl keine Gemeinschaftsentwicklung gegeben in dem Sinne, sondern man hat sozusagen die Aufmerksamkeit auf die Hardware gelegt und nicht auf die Software. Und das wirkt sich dann aus. Eine der inzwischen schon verstorbenen Legenden der Baugruppenbewegung, der Herr Schatowitz, der eine wichtige Galionsfigur für die B.R.O.T.-Bewegung war, der hat immer gesagt: „Das Haus ist nur die Hardware, aber worauf es in Wirklichkeit ankommt, ist die Gemeinschaft“. Und ich glaube, die Pioniergruppe hier hat das von Beginn an gewusst. Und man hat von Beginn an sehr viel Energie in die Gemeinschaftsentwicklung gesteckt. Schon die Pioniergruppe hat, als sie sich gefunden hatten Anfang 2010, einen Dragon Dreaming Workshop gemacht. Das war der erste Dragon Dreaming Workshop, den es in Österreich überhaupt gegeben hat. Das war extrem wichtig, weil es die Leute sehr fokussiert und ihnen klargemacht hat, was



12

Café im EG

sie wollen und was das Projekt hier erreichen soll. Nebst vieler Ausstattungsdetails, was das Haus an Hardware eben bieten soll. Das hat den Leuten auch die Kraft gegeben, dass sie dann in sehr kurzer Zeit diesen Bauträgerwettbewerb erfüllen konnten. Das kommt dann relativ rasch daher. Und das war auch so eine historische Chance. Das ist ja ein Stadtentwicklungsgebiet, wie in der Seestadt oder im Sonnwendviertel, und jedes einzelne dieser Baulose ist mit einem Bauträgerwettbewerb mit einer spezifischen Fokussierung in der Ausschreibung ausgeschrieben gewesen. Der Verein hat sich damals mit der Schwarzatal, dem Bauträger, zusammengetan und sich gemeinsam für dieses Baulos beworben. Die Experten haben damals gesagt: „Ah ge bitte, seid's nicht so blöd. 5% Chance kriegt ihr, dass ihr da gewinnt“. Aber diese Kombination der interessanten Architektur dieser beiden Häuser mit der Idee dieses nachhaltigen, gemeinschaftlich und selbst organisierten Wohnens war für die Jury so faszinierend, dass sie den Zuschlag gegeben haben. Und das war natürlich sensationell. Plötzlich gab es einen Bauplatz zu den Konditionen der Wohnbauförderung in grüner Ruhelage, zentrumsnah. Es ist eigentlich ein Wahnsinn. Und es ist auch sozusagen die Gunst der Stunde. Über dieses Haus ist schon so extrem viel geschrieben worden, da war es noch in der Planung. Allein diese Idee, dass es so etwas gibt und dass es Menschen gibt, die nach Außen glaubwürdig dafür brennen. Das war so ungewöhnlich, das hat die Menschen sehr fasziniert. Und als es den ersten Open Day Vienna gab, 2015 oder so, da sind an einem Wochenende allein 400 Leute durchs Haus gegangen. Und ich glaube, dass extrem viele Projekte tatsächlich von diesem Haus gelernt haben. Viele unserer Ideen und Konzepte sind etwa schon in der Planungsphase in die Projekte in Aspern oder auch im Sonnwendviertel eingeflossen. Das sind wirkliche Spin-Offs, würde ich sagen – zum Teil auch von einzueins geplant. Und das sieht man. Wenn man da durchgeht, sieht man genau, welche Projekte die Handschrift dieses Büros tragen. Und das sind auch die Häuser, die funktionierende Gemeinschaften haben. Weil dort von vornherein immer die Idee der Gemeinschaftsentwicklung ganz stark im Vordergrund gestanden hat.

J.S.

Wenn wir kurz bei den Bewohnerinnen und Bewohnern bleiben. Wie gestaltet sich aktuell die Aufnahme neuer Interessenten? Beziehungsweise, wenn ehemalige Bewohnerinnen und Bewohner ausziehen, was passiert dann mit den finanziellen Mitteln, die zuvor eingeflossen sind. Nach welchen Kriterien werden neue Mitglieder ausgesucht?

E.K.

Es gibt keine neuen Bewohnerinnen und Bewohner! Im Laufe der sechs Jahre, die wir hier wohnen, sind nur zwei Wohnungen frei geworden. Und die beiden sind aus Beziehungsgründen frei geworden.

J.S.

Wie wurden die dann neu besetzt?

E.K.

Das ist eigentlich relativ einfach. Es gibt einen Newsletter für Interessenten und Verehrer und Sympathisanten des Hauses. Wenn was frei wird, wird das einfach in den Newsletter hinein gegeben mit einer relativ kurzen Frist für die Bewerbung.

Es gibt bei uns einen Aufnahmeprozess, der ist relativ durchkomponiert, würde ich sagen. Denn wenn jemand auszieht, muss es sehr schnell gehen. Wenn die Mail mit dem Kündigungsgesuch beim Vorstand eingeht, drückt der Vorstand sozusagen einen Knopf und drei Gruppen beginnen zu arbeiten. Die eine Gruppe ist die Finanzgruppe. Die errechnet, was die Person bekommt. Die zweite Gruppe ist die AG Bauliches. Die beschäftigt sich mit dem Zustand der Wohnung und errechnet die Restwerte der aufzahlungspflichtigen Sonderausstattungen und vergibt eine bestimmte Abschreibungsformel. Sie beurteilt den Zustand der Wohnung. Die dritte Gruppe ist die Mitgliedschaftsgruppe, die sich darum kümmert, dass es Interessenten gibt. Das muss alles relativ schnell gehen. Die Leute, die sich interessieren, wollen wissen, wie die Wohnung aussieht, einen Plan sehen, was das kostet. Es sollte alles innerhalb von drei Monaten passiert sein. Bei der letzten Wohnung haben sich sechzehn Interessenten gemeldet. Davon sind einige rasch wieder weggefallen, beziehungsweise hat man aus dem Verfahren ausgeschlossen, wenn sie bestimmte Kriterien nicht erfüllen. Ich würde nicht aufgenommen werden.

J.S.

Wie kommt das? Welche Kriterien entscheiden denn?

E.K.

Alte gibt es genügend, und die werden alle immer älter. Irgendwann wird einem klar, dass das Haus jedes Jahr hundert Jahre älter wird. Das heißt also, dass man das tun muss, was im normalen Leben auch passiert. Da kommen immer junge Leute dazu, nicht alte. Man würde also eher Leute zwischen dreißig und vierzig aufnehmen. Leute, die sich bewerben und in meinem Alter sind, also 50plus, vor allem, wenn sie Frauen sind, werden nicht genommen. Wir haben relativ viele Frauen 50plus. Das ist immer eine Idee bei der Auswahl gewesen, dass das ausgewogen ist. Das es vielfältig und gleichzeitig ausgewogen sein soll. Und ich finde, dass sich das extrem bewährt hat. Wenn man ein Hauskonzept hat mit Quadratschädeln, dann wird man Quadratschädelskultur kriegen und Quadratschädelsgespräche führen und Quadratschädellösungen entwickeln. Das ist nicht sinnvoll, weil es in einem Haus so viele unterschiedliche Herausforderungen gibt zu unterschiedlicher Zeit. Du brauchst unterschiedliche Menschen mit unterschiedlichen Begabungen, unterschiedlichen Leidenschaften, damit du idealer Weise dafür gerüstet bist. Du brauchst Leute, die gut kochen können, die was von juristischen Texten verstehen, die mit Zahlen umgehen können, die

technische Probleme lösen, die was von Kindern verstehen, die was von Architektur verstehen. Deswegen ist Vielfalt ein sehr wichtiger Aspekt.

J.S.

Aber in irgendeinem Maß muss Vielfalt ja organisiert werden. Mit dem Verein haben Sie sich für Soziokratie entschieden. Was bedeutet das im Speziellen für Sie und wie weit schränkt das teilweise auch ein? Wie weit fühlen Sie sich mit einbezogen?

E.K.

Man muss einen Schritt zurückgehen. In den vier Hauptsätzen unsere Vision steht im ersten Satz gleich der allerwichtigste. Da steht: „Individualität in Gemeinschaft leben“. Ich halte das für einen extrem spannenden Gedanken. Das ist ein Spannungsfeld, das nie aufhört zu arbeiten. Und es muss in dieser Spannung bleiben, denn wenn eines von beiden gewinnt, ist es vorbei. Was sagt dieser Satz aus? Er sagt, dass dir garantiert wird, individuell zu sein. Das heißt, du musst nicht religiös sein oder eine bestimmte sexuelle Ausrichtung haben. Du kannst ein Auto haben oder auch nicht. Du kannst Fleisch essen oder auch nicht. Du kannst eine bestimmte Partei wählen oder auch nicht. Obwohl das relativ homogen ist. Es gibt keine Orthodoxie im Sinne von "so musst du sein" oder "daran musst du glauben". Du musst nicht einen bestimmten Erziehungsstil haben oder an etwas glauben oder vertreten. Und das macht es extrem spannend, weil da ja sonst viele fruchtlose Diskussionen geführt werden. Das ist die eine Seite. Auf der anderen Seite heißt "in der Gemeinschaft" natürlich auch: ich bin der Gemeinschaft verpflichtet und ich diene dieser Gemeinschaft auch.

Wenn man jetzt überlegt, was passiert, wenn eins von beiden die Oberhand gewinnt, ist man entweder eingekastelt in ein Regime oder die Gemeinschaft zerfällt. Das heißt, über die Jahre und Jahrzehnte hinweg muss ständig diese Balance und diese Spannung spürbar bleiben und vielleicht auch immer ein bisschen reiben. Aber das ist gut. Wenn es aufhört zu reiben, ist es gefährlich. Insofern berührt mich das überhaupt nicht. Ich fühle mich gar nicht eingeschränkt. Aber natürlich gibt es bestimmte Dinge, wo man sagt, okay, wir haben Vorgehensweisen entwickelt, die funktionieren und davon würden wir uns eventuell auch abwenden. Aber da müsste es wirklich massive Gründe geben. Die Soziokratie ist extrem hilfreich, weil sie in der speziellen Anwendung wie hier im Haus, ermöglicht, dass sich eine Struktur entfaltet, die es ermöglicht, dass alle einen guten Platz für sich selber finden können. Das heißt, es gibt diese sechs Hauptarbeitsgruppen und eine größere Anzahl von Untergruppen. Da sind so viele Themen dabei, dass irgendwann alle etwas finden, wo sie sagen: das mache ich gerne. Und irgendwann freut es sie nicht mehr und dann gehen sie wieder aus der Gruppe raus. Wenn jemand eine Leitungsfunktion hat, dann fühlt sich diese Person natürlich stärker verpflichtet aber letztendlich kann auch sie, wenn sie nicht mehr kann oder nicht mehr will, diese Position wieder aufgeben. Das ist total okay.

Das ist für mich, aus meiner Profession heraus, eine der faszinierendsten Beobachtungen. Wie diese unglaubliche Freiheit, die es im Haus gibt, ermöglicht wird. Du kannst hier niemandem etwas auftragen. Du kannst keine Befehle erteilen. Du kannst nur für Ideen werben oder argumentieren oder etwas aufzeigen und schauen, dass du Leute findest, die das teilen und mit dir anpacken. Bei uns hält man keine Reden, was zu tun wäre. Entweder ist etwas wirklich wichtig, dann greift man hin. Oder es ist etwas nicht so wichtig, dann ist es wie es ist. Wenn es doch wichtig wird, dann wird man das bemerken und dann wird man hingreifen. Und deswegen gibt es auch nicht, was es sonst so oft gibt, Vorwürfe und dergleichen. Passt es dir nicht? Bitte, dann geh in die Gruppe und ändere es. Du kannst immer jemandem die Schuld geben dafür, dass irgendetwas nicht funktioniert. Es gibt Bereiche, wo man hinschauen muss. Das ist der eine Teil, den ich faszinierend finde.

Das Zweite ist, dass Konsensentscheidungen mindestens bei den großen Dingen die Gewissheit geben, dass, wenn es einen schwerwiegenden begründeten Einwand gibt, letztendlich jeder Prozess gestoppt werden kann. Das gibt viel Sicherheit und Vertrauen. Und passiert gerade deshalb nicht so oft. In den sechs Jahren des Bestehens kam es vielleicht fünf oder sechs Mal vor, dass ein Prozess in der Großgruppe gestoppt wurde. Rückblickend gesehen, war das jedes Mal wirklich gut. Weil in all diesen Fällen die Themen nicht durchdacht genug waren. Es waren nicht alle Aspekte bedacht worden, es war einseitig, es war nicht ausgereift genug. Es haben dann Leute den Mut und die Kraft gehabt, zu sagen: "Nein". Und was dann passiert ist, war, dass es dann einfach gestoppt wurde.

Dann muss man das in einer zweiten Runde, in einer Ehrenrunde, noch einmal anschauen, noch einmal aufrollen und verbessern. Das ist einer der erstaunlichsten Aspekte in der Soziokratie, die ich erst mit der Zeit verstanden habe. Dass Einwände im Grunde unerkannte Teile der Lösungen sind. Und das finde ich faszinierend: Wenn mehrheitlich das Gefühl besteht, eine Angelegenheit ist fertig. Und wenn dann jemand sagt: „nein und aber“, und die erste Reaktion ist: „ge bitte!“ – zu sehen, dass darin aber eigentlich eine Chance besteht, dass die Lösung noch besser werden kann, das ist schon auch ein ziemliches Umdenken, was Entscheidungsprozesse betrifft.

Das Soziale ist sozusagen das Lebensgefühl. All das bewirkt etwas, was ich für ein ganz zentrales Erfolgsmoment halte, nämlich das Grundvertrauen. Das, von dem ich glaube, dass es alle allen gegenüber haben. Und auch, wenn es irgendwann einmal sowas wie ein Misstrauen gegeben hat, dass sich das wieder auflöst. Ich glaube, dass sich das verliert, dadurch dass man im Laufe der Jahre so viele unterschiedliche Dinge gemacht hat. Und man weiß zum Beispiel, dass jede Gruppe, die etwas vorschlägt, das nach bestem Wissen und Gewissen tut. Und dass man sagt: "Ja okay, ich kann das eh nicht alles tun." Wenn man zuvor einen Kontrollwahn hatte, legt man den bald ab. Weil, wenn man in all diesen Gruppen sein wollte, was ja theoretisch möglich wäre



13

Veranstaltungsraum im UG

.... Das ist ja völlig undenkbar. Daher beginnt man dann, in den Modus zu gehen: "okay, die machen das". Und man sieht ja wenn man durchs Haus geht, dass die Räume funktionieren. Das sind keine verwahrlosten Wüsten oder zerstörte Räume, sondern die schauen aus wie am ersten Tag, obwohl sie bespielt werden, zum Teil sehr intensiv bespielt werden. Die Flex-Räume oder die Gästearpartments, die leiden natürlich, wenn Räume so intensiv genutzt werden. Das ist halt so. Dann musst du halt alle paar Jahre Geld in die Hand nehmen und sie herrichten. Das ist halt so. Das ist ein Zeichen dafür, dass die Räume lebendig sind, dass sie benutzt werden, dass sie ein Teil unseres gemeinsamen Lebens sind. Und das nimmt man dann zur Kenntnis. Das ist das Essentielle. Und wenn es einer Gemeinschaft nicht gelingt, sich bewusst zu sein, dass sie, um eine Gemeinschaft zu sein, sich als Gemeinschaft in eine Kommunikation begeben muss, die das ausdrückt und möglich macht, dann wird das immer haglerd werden, und dann werden die Leute in ihren Wohnungen sitzen und sich denken: "ah jo, die und vielleicht und so". Das ist ja genau die Schwierigkeit, wenn man sich nicht begegnet. Und das ist hier anders.

J.S.

Wir haben des Öfteren gelesen, dass ein Teil des Wohnprojekts zu sein auch mit viel Aufwand verbunden ist. Zum einen zeitlicher Aufwand, etwa durch Teilnahme an den Arbeitsgruppen. Zum anderen aber auch materieller Aufwand. Inwiefern ist man hier verpflichtet, etwas zu leisten, etwas zu tun? Wie sah das bei Ihnen persönlich aus? Wie viel Zeit steckt quasi im Wohnprojekt?

E.K.

Wir haben das in den ersten Jahren dokumentiert. Jede Stunde, die verbraucht wurde, wurde aufgeschrieben. Daher wissen wir genau, wie viele Stunden wir verwendet haben. Bis zum Bezug waren es 26.000. Das wurde dokumentiert. Ich bin, glaube ich, 500 Stunden im Plus. Ich habe in den letzten zwei Jahren sehr wenig gemacht, um das ein bisschen abzubauen. Und im Moment wird das nicht mehr aufgeschrieben. Aber es gab große Befürchtungen, dass wenn man es nicht mehr aufschreibt, das Haus zusammenbrechen würde. Das ist nicht passiert. Aber es hat sich seinerzeit jeder verpflichtet, diese elf Stunden zu machen.

Es ist schon so, dass es am Anfang immer wieder Misstrauen gab, dass Leute das nicht machen oder zu wenig machen. Ich halte das inzwischen für sehr übertrieben, weil ich glaube, es muss einen Generationenausgleich geben. Leute eures Alters beispielsweise, Studierende, oder vielleicht noch ein bisschen älter, Leute, die Familie haben und Vollzeit im Beruf stehen, für die ist das schwieriger, als für einen Pensionär. Wenn man sozusagen nicht in dieser Maschinerie der Lebensmitte steckt, dann ist es natürlich leichter, sich Ressourcen fürs Haus abzuknapsen. Das ändert sich aber dann, wenn sich die Lebensumstände ändern und etwa die Kinder ausziehen. Dann entsteht wieder mehr Luft.

Inzwischen glaube ich daran, dass sich das ausgleicht. Ich glaube auch daran, dass es nicht am Mangel von Engagement liegt, sondern einfach an der Ressource. Aber es ist schon auch wichtig, diese Aufmerksamkeit dort zu halten.

Auf der anderen Seite habe ich aber auch das Gefühl, dass die meisten Leute das, was sie hier im Haus machen, als sehr lustvoll erleben. Man hat nicht das Gefühl, dass man hier in der Pflicht ist. Es gibt schon Momente, wo man sagt, jetzt muss man etwas tun. Wenn ich hier beispielsweise im Interview sitze – das ist halt ein Teil der Agenda der AG Kommunikation, dass wir uns um die Abarbeitung von Forschungsanfragen kümmern. Dann gehen wir halt zu den Interviews.

J.S.

Ein anderes Thema, das sich das Wohnprojekt auf die Fahnen schreibt, ist die Solidarität. Es gibt zum einen diese Solidaritätswohnungen und zum anderen im Dachgeschoss drei Wohnungen, von denen wir gehört haben, dass sie zwischenzeitlich an Asylbewerber vermietet wurden. Wie weit wird das gelebt? In wie weit wird Aufwand betrieben, um anderen zu helfen?

E.K.

Das wird nicht an die große Glocke gehängt. Aber es gab schon so Einzelfälle, wo Leute, die beispielsweise gerade nicht gehen konnten oder krank waren, von den Nachbarn versorgt wurden. Es passiert aber im Stillen. Eine meiner Nachbarinnen im Stock ist alleinerziehend und hat drei kleine Mädels, und die hat um sich herum eine kleine Hilfsgruppe organisiert, die ihr helfen, auf die Kinder aufzupassen. Diese Sachen funktionieren sehr unkompliziert. Wenn man etwas braucht, einen Hinweis oder eine Unterstützung, dann schreibt man eine Mail an alle. Dann kann man relativ sicher sein, dass irgendjemand sagt: „Okay, ich helf dir, ich hab eine Idee, ich hab einen Tipp“. Es funktioniert auf dieser Ebene sehr einfach.

Was von dieser Solidarität nach außen wirkt, ist z.B. ein einmal im Jahr stattfindender Solidaritätsflohmarkt rund ums Haus. Der Erlös wird für ein soziales Projekt gespendet. Dabei kommt meist eine Summe zwischen 1.000 und 2.000 Euro zusammen. Das ist nicht immer gleich und hängt natürlich auch von so banalen Dingen wie dem Wetter ab. Eine Zeit lang haben wir damit Sprachkurse für Flüchtlingsfrauen mit Familie gesponsert. Das haben wir dann bei uns in der Küche gemacht. Die Kinder konnten im Spielraum spielen und die Lehrerin ist eingeflogen. Das haben wir finanziert. Da haben wir ganz unterschiedliche Dinge gemacht.

J.S.

Wie funktioniert das jetzt hier innerhalb vom Viertel? Wie wurde das Projekt angenommen, beziehungsweise wie ist die Beziehung aktuell noch zu „Wohnen mit scharf!“?

E.K.

Beide Projekte wurden gleichzeitig geplant. Aber von unterschiedlichen Büros mit unterschiedlichen

Konzepten. Sie fühlen sich auch sehr unterschiedlich an. Wenn man drüben durch die Gänge geht, hat man das Gefühl: „Schnell weg hier“. Das ist bei uns nicht so, weil hier auch die Gänge Spielfläche für die Kinder sind oder man stehen bleibt und „ratscht“. Das ist sogar gefährlich, wenn man es eilig hat, und sich irgendwo festquatscht...

Es gibt eigentlich sehr wenig Kontakt zwischen den Projekten. Ich glaube, die einzige Kontaktfläche, die es gibt, ist die gemeinsame Bewirtschaftung des Gartens. Da gibt es Hochbeetnutzer vom Nachbarhaus und auch von uns. Aber sonst ist der Kontakt sehr gering. Ich treffe manchmal meinen Nachbarn im Supermarkt, der gegenüber wohnt und mir ins Fenster schaut.

Das ist sehr gering, würde ich sagen. Zuerst hab ich das Gefühl gehabt, ich muss hier meine Antennen ausfahren, aber das war nicht so belebend.

J.S.

Wie haben Sie vorher gewohnt? Wie unterscheidet sich diese Art des Wohnens zu dem, wie es vorher war? War das vorher privater?

E.K.

Ich habe in Perchtoldsdorf gewohnt. Es ist nicht – so wie der Name sagt – ein Dorf. Es ist ein Ort, der inzwischen 17.000 Einwohner hat. Er liegt unmittelbar an der Südgrenze von Wien und ist ein ehemaliger und heute in Teilen noch so genutzter Weinbau- und Heurigenort, der mittelalterliche Wurzeln hat. Es gibt da einen Ortskern aus dem 15. Jahrhundert. Sehr malerisch, der Marktplatz in Perchtoldsdorf. Das gibt echt was her. Ein Wehrturm aus dem 16. Jahrhundert. Und der Ort liegt unmittelbar am Wald, an den Ausläufern des Wiener Waldes. Ich habe dort in einer Dachgeschoß-Eigentumswohnung mit Blick über Wien gewohnt, in der Nähe des Marktplatzes. Nach vordergründigen Wohnkriterien eigentlich schon ziemlich perfekt. Tatsache ist aber, dass meine Frau und ich da praktisch niemanden gekannt haben. Unser ganzes Lebensinteresse war in Wien. Und manchmal war es natürlich schon nett, wenn man aus der Haustür gegangen ist und man ist nach fünf Minuten im Wald gewesen. Meine Frau kannte den Pionier, der sie natürlich auch angesprochen hat. Und sie hat dann irgendwann mich angesprochen... Sie dachte, ich werde das nie wollen, weil sie mich für einen Eigenbrötler hielt.

Nachdem der Wettbewerb gewonnen war, hat die Pioniergruppe ein halbes Jahr geplant und ist dann im Herbst so richtig in die Öffentlichkeit gegangen, auf Social Media und allen möglichen Kanälen. Es gab Informationsveranstaltungen, die von sehr vielen Leuten besucht wurden. Die hatten dann meist schon eine Art Aufnahmeprozess, nicht so etabliert wie jetzt, aber in den Grundzügen. Wir waren bei einer dieser Informationsveranstaltungen und ich war eigentlich von Beginn an begeistert und überzeugt. Und zwar nicht nur von der Idee an sich und vom Bauplatz, sondern mich hat die Kombination aus Professionalität und Herzenswärme überzeugt, die die Gruppe ausgestrahlt hat. Und ich

glaube, wir haben uns das erhalten, diese Kombination und das ist, glaube ich, etwas, was unser Haus immer noch so attraktiv macht. Es ist die Kombination aus Professionalität in dem was wir tun und wie wir es tun, mit dieser Herzenswärme, mit der Solidarität, mit der Menschenfreundlichkeit nach innen und nach außen.

Das ist, glaube ich, für viele Menschen attraktiv. Das ist auch der Grund, warum viele von uns nach all diesen Jahren noch mit so viel Leidenschaft über das Haus reden. Vielleicht hat es sich mit der Zeit ein bisschen, sozusagen, abgeflacht. Man kann nicht immer nur „Projekt Wien“, man möchte auch andere Dinge tun, muss auch andere Dinge tun. Aber im Grunde genommen kann man, glaube ich, an jeder Tür läuten und die Leute fragen, und sie werden, jede und jeder auf ihre Art sagen: „Es ist super, da zu sein! Es ist ein tolles Haus und eine tolle Idee, die wir da verwirklicht haben!“

Was ich manchmal von anderen Projekten höre, ist, dass es mitunter so eine mieselsüchtige Stimmung gibt. Das habe ich, obwohl es natürlich manchmal auch schwierige Situationen gibt, bei uns nie wahrgenommen. Es lässt sich nicht immer alles so leicht lösen und es gibt einfach auch unterschiedliche Interessen. Aber mit denen muss man irgendwie fertig werden. #



14

Erschließung

IM GESPRÄCH MIT STEFANIE REINBERG (S.R.) UND KLAUS HUHLE (K.H.)



STEFANIE REINBERG

KLAUS HUHLE

Erfahrung als Bewohnerin und Bewohner
Wohnprojekt Wien

FOTO: NICOLA STADLER

NICOLA STADLER (N.S.)

N.S.

Wollt ihr euch vielleicht kurz vorstellen und erklären, wie ihr jeweils auf das Wohnprojekt Wien aufmerksam geworden seid?

K.H.

Ich bin Klaus Huhle. Ich bin 63 Jahre alt, ich wohne im Wohnprojekt Wien seit Anfang an. Ich kam erst im vorletzten Jahr vor dieser Planungsphase dazu. Ich bin Schauspieler. Ich arbeite hier mit in diesem Salon. Das ist mein Hauptarbeitsgebiet im Wohnprojekt Wien. Ich bin verheiratet und habe zwei Kinder.

S.R.

Ich bin Stefanie Reinberg. Ich habe schon in den 80er Jahren mal an der Planung eines Wohnprojekts mitgewirkt. Ich habe dann anders gewohnt, ganz verschiedene Wohnformen ausprobiert – Kleinfamilie, zu zweit als Paar, zu zweit mit Kind, ganz allein. Ich habe mir dann, sozusagen als meine Pension in Sicht kam und ich gerade acht Jahre lang allein gelebt habe, gedacht: „Das kann es nicht sein auf Dauer.“ Und ich habe mich erinnert und habe mich wieder erkundigt nach Wohnprojekten, die im Entstehen sind, habe dieses hier gefunden und bin dann bei der ersten Erweiterungsrunde, also 2010,

dazugekommen. Ende 2013 sind wir dann eingezogen. Diese Planungsphase habe ich dann auch miterlebt und auch die Entstehung des Salons. Seitdem ich in Pension bin, arbeite ich auch im Salon mit, habe aber auch andere Aufgaben im Wohnprojekt.

N.S.

Wie genau habt ihr von dem Wohnprojekt erfahren? War es über Mund-zu-Mund-Propaganda oder kanntet ihr jemanden aus der Gründergruppe?

K.H.

Ich wohnte vorher schon mal fünfundzwanzig Jahre in einem Wohnprojekt. Mir hat es dann einfach gereicht und ich wollte mal eine andere Lebensform leben. Meine Frau war aber erst kürzer drin und sie kommt aus Österreich, kennt Wien auch und fand, dass so ein Nest in Wien ganz wichtig ist. Und darum fand sie es gut, hier so ein Nest zu haben, so eine richtige Basis. Das fand ich dann auch toll und so haben wir ein bisschen recherchiert und dann war das hier in Planung und sie hat das vor allen Dingen gemacht. Und ich finde es jetzt ganz toll, dass wir hier wohnen. Wir haben zuvor schon erfahren, dass es innerhalb der Bewohnerschaft kaum Wechsel gab bisher.

N.S.

Aber wie hat sich diese Gruppe gefunden? Wurde nach speziellen Kriterien ausgesucht, sodass man eine möglichst diverse Personengruppe zusammenstellt? Wie setzt sich die Bewohnerschaft zusammen?

S.R.

Ich war nie beteiligt an dem Aussuchen von neuen Mitgliedern. Ich war aber sehr interessiert daran, zu wissen, was die Kriterien sind, als ich mich beworben habe. Und dann hieß es: einerseits die Diversität als Ziel – eben nicht nur Familien mit Eltern um die 40 – sondern wirklich unterschiedliche Altersgruppen und auch unterschiedliche Hintergründe. Und andererseits Menschen, die wissen, worauf sie sich einlassen, die irgendwo in irgendeiner Form Zusammenleben mit Menschen, die nicht aus einer Kleinfamilie sind. Und dann habe ich mir gedacht: „Na gut, ich bin alt, ich habe Wohnprojekt-Erfahrung, ich könnte eine Chance haben.“ In der Runde, in der ich mich beworben habe, waren es doppelt so viele Bewerbungen wie Plätze. Das war dann schon ziemlich spannend. Ich denke mal, das [Ziel der Diversität] ist teilweise gelungen. Es gab die Ausschreibung in Richtung unterschiedlicher Kulturen. Das ist nicht so ganz aufgegangen und hat natürlich auch den Grund, dass man, um hier mitzumachen, doch einen gewissen finanziellen Hintergrund haben muss. Und das finde ich an sich schade und es gibt sicherlich auch einen Überhang von Menschen, die in irgendeiner Form ein Studium absolviert haben. Die Diversität ist „so lala“, aber ich denke, es liegt auch ein bisschen in der Natur der Sache. Aber für mich geht es gerade eben einigermaßen aus mit meiner Pension. Viel teurer dürfte es nicht sein.

N.S.

Wie ist es denn im Verhältnis zum Rest von Wien? Wenn man es vergleicht mit anderen Wohnbauten und wie viel man dort für dieselbe Fläche geförderter Wohnraum zahlen würde?

S.R.

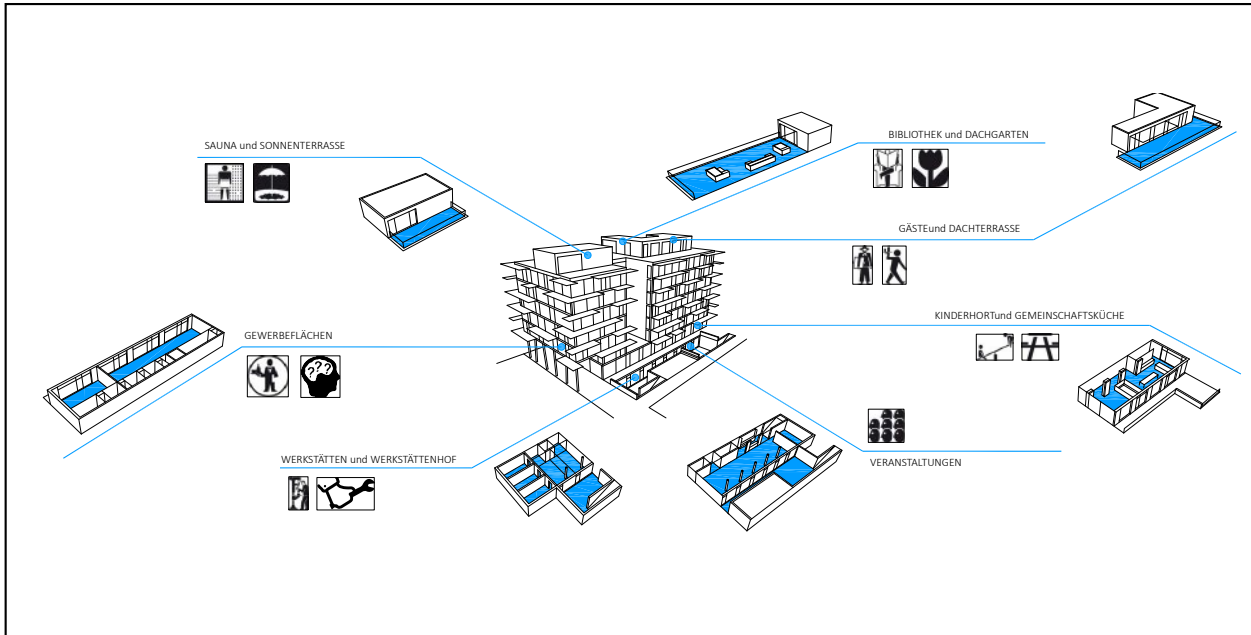
Für geförderten Wohnbau ist es relativ an der oberen Grenze. Auch deshalb, weil wir hohe Ansprüche hatten an den Standard. Es war wirklich eine sehr hohe Förderung. Eben dadurch, dass wir diese Konstruktion als Heim haben, sind auch die Gemeinschaftsräume gefördert worden. Wir haben den Vorteil, dass wir das Haus gekauft haben, das heißt, dass wir selber entscheiden, wie wir mit den Mieten umgehen. Es gibt auch Solidaritätswohnungen, die unterstützt sind von einem Teil des Hauses. So gibt es einen freiwilligen Soli-Beitrag und es gibt eine Gruppe, die sich darum kümmert, was damit geschieht. Eine Sache ist eben, dass zwei Wohnungen derzeit unterstützt werden.

N.S.

Was haltet ihr von dem Prinzip „Soziokratie“? Inwieweit schafft dieses System Klarheit oder Hilfe bei Problemlösungen?

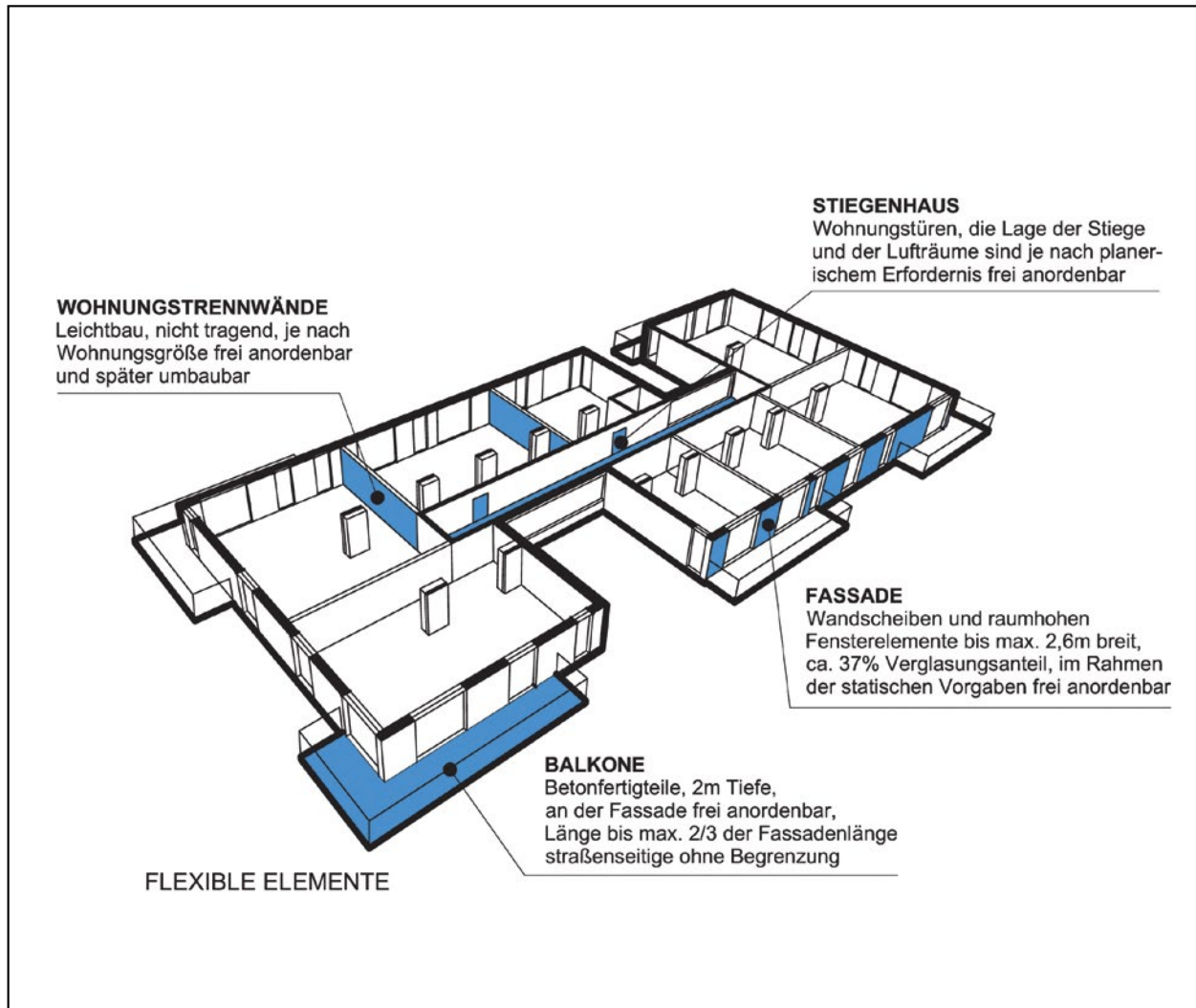
K.H.

Ich finde, es hat zwei Seiten mit der Soziokratie. Zum einen hat es etwas sehr transparentes und eine bestimmte Machtstruktur wird immer wieder angezweifelt. Man kann [die Machtstruktur] damit sehr aushebeln. Denn umso weniger ein Vorstand auffällt, umso eher funktioniert eine Gruppe. Also wenn man eigentlich überhaupt nicht weiß, wer der Vorstand ist, ist es am besten. Diese Funktion vom Leitungskreis, das darf man auf keinen Fall sehr ernst nehmen, indem die Leute, die da drinnen sind, tatsächliche Leitungsfunktionen übernehmen. Sie werden eigentlich auch nur wieder orientiert von den Anderen, also in welche Richtung das einschlägt. Das Gruppentreffen hat auch immer wieder etwas sehr Anstrengendes, ist aber auch etwas ganz Persönliches. Wenn man so eine Runde macht und es reden fünfzig Leute nacheinander zu einem Thema, kann das natürlich auch sehr mühsam sein und es ist ein wichtiger Teil des Prozesses, auch immer wieder mal das Gespräch zu suchen. Womit wir jetzt ein ganz persönliches Problem hatten, auch mit dem Salon, das ist der Einwand, der schwerwiegende Einwand. Das ist auch ein Machtinstrument. Es ist nichts mit einem leichten Ausprobieren, mit diesem soziokratischen Denken. Es macht alles eher schwerfälliger, meiner Erfahrung nach. Es ist nicht so, dass man Dinge eher mal tun [kann] und dann sehen wir schon, wo es hingeht. Das kann leicht über Einwände erst mal wieder abgeblockt werden. Wenn ein Mitglied einen schwerwiegenden Einwand hat, den er auch begründen muss, dann wird [die Entscheidung] wieder aufgehoben. Dann wird wieder neu darüber gesprochen bis zum nächsten Treffen und dann gibt es vielleicht wieder einen schwerwiegenden Einwand. So kann man eine Sache schon sehr stark verhindern. [...]



15

Gemeinschaftsflächen



16

Flexible Elemente und Konstruktion

Wir hatten hier lange Zeit das Problem, dass der Salon eine gewisse Anerkennung findet, diese ehrenamtliche Arbeit auch für das Wohnprojekt. Weil natürlich hier unten, das ist so etwas wie eine Art Rezeption, das ist ein Eintritt in das Wohnprojekt, hier kann man sich informieren – das ist eigentlich die Basis des Wohnprojekts. Dadurch, dass der Salon aber über eine eigene Gründung ging, [...] wurde auch immer wieder gesagt, [dass] ehrenamtliche Arbeit im Cafe keine Wohnprojektsarbeit ist. Das wurde schon über zwei Jahre auch über diese Einwände immer wieder verschoben, bis es irgendwann durchging. Aber es brauchte einen sehr langen Atem. In dieser Zeit kann so ein Projekt hier auch umgehen. [...] Ich finde, eine sehr mutige Entscheidungsform ist die Soziokratie nicht. Mutig wäre, wenn man den einzelnen Leuten mehr Entscheidungen zulässt, sodass sie selbstständig entscheiden. Das ist ähnlich wie in dem gesamten künstlerischen Bereich. Diejenigen, die in Theatern arbeiten, sind Menschen, die diese Strukturen komplett ablehnen, weil dort gerade das Innovative einzelner Personen zählt. Diese Innovation ist hier mühsamer.

S.R.

Ich sehe das ein bisschen anders. Ich sehe auch das Problem. Es braucht sehr viel Geduld, weil viele Dinge sehr lange dauern. Und es gibt auch diesen Effekt, wenn einer einfach etwas tut, dann kann es schon sein, dass er direkt wieder gestoppt wird. Das habe ich schon erlebt. Auf der anderen Seite ist diese Aufteilung der Arbeitsgruppen, die relativ hohe Autonomie haben in ihren Bereichen, sehr positiv. Es gehen nur große Themen in die Großgruppe. Und dann kann es manchmal schwierig werden. Zum Beispiel ist unsere Namensgebung gescheitert. Wohnprojekt Wien war eher ein Arbeitstitel in der Gründungsphase. Dann wollten wir uns einen neuen Namen geben und das war auch vorbereitet von einer kleinen Gruppe, aber es hat immer schwerwiegende Einwände gegeben. Deswegen heißen wir immer noch Wohnprojekt Wien und mittlerweile interessiert sich niemand mehr dafür, einen neuen Namen zu finden. Aber das ist auch kein existenzielles Problem, glaube ich. [...] Das Positive ist, dass durch diese Entscheidungsstruktur und die Möglichkeit, das alle gehört werden, es im Grunde genommen nicht zum Aufbau von persönlichen Rivalitäten oder Feindschaften kommt. Das habe ich im ersten Wohnprojekt, in dem ich war, sehr massiv erlebt. Einerseits die Machtstrukturen und andererseits auch wirklich unversöhnliche Feindschaften, die entstanden sind. Ich habe den Eindruck, dass in der Soziokratie alle gehört werden, jede und jeder die Möglichkeit hat, sich zu äußern und gleichzeitig auch mehr oder weniger gezwungen ist, sich die anderen Perspektiven anzuschauen und anzuhören. Das Prinzip: „Wir suchen jetzt nicht die allerbeste Lösung, weil die aus jeder Perspektive unterschiedlich ist, sondern wir suchen eine Lösung, mit der alle leben können.“ Und ich finde, es hat sich bewährt. Es gibt eine gewisse Schwerfälligkeit, man braucht einen langen Atem. Es kann manchmal schwer sein, zu warten, bis ein Thema reif ist. Das ist

dann mühsam und es sind so auch schon Themen fallengelassen worden. Aber das ist nicht bei irgendwelchen existenziellen Themen passiert. Die sind alle, glaube ich, ganz gut gelöst.

K.H.

Aber die Macht des Einzelnen oder der Einzelnen in solchen soziokratischen Strukturen, finde ich, ist gerade in so einer heftigen Zeit wie jetzt [schwierig], wo so viel passieren muss, auch politisch, damit hier etwas weitergeht. Da empfinde ich Soziokratie eher ein bisschen bremsend. Das ist aber meine persönliche Sicht. Eher mehr ausprobieren, als zu wenig!

S.R.

Sogar zum Thema Soziokratie gibt es hier unterschiedliche Meinungen. Aber das darf so sein.

N.S.

Eine perfekte Lösung wird man womöglich nicht finden. Ab einer gewissen Anzahl an Menschen ist es, glaube ich, extrem schwierig, alle Meinungen zu vertreten.

K.H.

Ja, natürlich. Es gibt hier zum Glück – und das ist ja auch ein großes Thema – eine super Satzung für den Verein, die von vornherein beim Einzug hier festgelegt hat: „Wer hier nicht nachhaltig, sehr nachhaltig denkt, sehr sozial, sehr innovativ da drinnen leben möchte, ist hier am falschen Ort“. Dadurch, dass es eine so tolle Vereinsatzung gibt, die sehr politisch ist und sich irgendwie dazu gut verhält, ist schon viel möglich. Aber irgendeine gemeinsame Orientierung braucht es in der Gruppe. Wenn die politische sehr auseinander fällt und sehr unklar ist, wird es irgendwann auch für den Alltag ein Problem.

N.S.

Warum seid ihr nach dem Ausprobieren anderer Wohnformen doch wieder in ein Wohnprojekt zurückgekehrt? Was ist vielleicht anders an diesem Wohnprojekt?

K.H.

Ich war in einem Wohnprojekt mit einer gemeinsamen Küche. Wir waren etwa zwanzig Personen mit nur einer Küche. Und es waren etwa sieben, acht Kinder. Es gab einen hohen Anspruch an billigen Wohnraum für Leute mit Kindern. Alle Kinderzimmer waren frei. Es gab eine sehr politische und klare Haltung, mit der Leute mit sehr wenig Einkommen dort leben können. Das fand ich ganz toll über viele Jahre. Wir hatten alle wenig Geld und dadurch war es auch überhaupt nicht elitär. Und trotzdem hat es mir irgendwann gereicht mit dieser Wohngruppe. Dann habe ich gesagt: „Ich will auch gerne mal ein bisschen Rückzug“. Hier ist es mit der eigenen Wohnung so: man hat die totale Rückzugsmöglichkeit, man kann sich auch über Wochen sehr zurückziehen und trotz alledem fühlt man sich noch eingebunden. Mit Kindern ist es hier wie im Paradies. Die Kids spielen in den einzelnen Fluren da oben, sie treffen sich einfach.



17

Gemeinschaftsküche im EG

Ich fühle mich hier sehr aufgehoben. Mit vielen Leuten und mit diesem Salon, das ist für mich ganz wichtig. [...]

S.R.

Ich bin eigentlich aus dem früheren Wohnprojekt ausgezogen, weil ich mich habe scheiden lassen. [...] Als ich dann hier bei der Vorstellung war, gab es eigentlich drei Dinge, die mich überzeugt haben.

Das eine war, dass es kein Privateigentum an Wohnungen gibt. Das ist ganz wichtig, weil dadurch bei allen Entscheidungen die Gemeinschaft wichtiger ist als persönliche Interessen. Das Zweite war, dass es eine definierte Entscheidungsstruktur gab – daher mein Plädoyer für die Soziokratie –, mit externer Moderation. Das hat man in den achtziger Jahren [anders] gemacht. Da hat man schon mal einfach darauf los geredet und dadurch entstehen, wie du richtig gesagt hast, unterschiedliche Machtverhältnisse. Und die, die ein bisschen leiser sind, die werden irgendwann nicht mehr gehört. Das Dritte war das Intergenerationelle, weil ich es total wichtig finde, mit Menschen, die in einer anderen Lebenssituation stehen, im Gespräch zu bleiben. Ich wäre nie in ein Altenwohnprojekt gezogen, obwohl das jetzt auch so modisch ist. Ich finde es total wichtig, mit Kindern in Kontakt zu bleiben und sie aufwachsen zu sehen und mit Menschen, die gerade mitten im Berufsleben stehen, zu diskutieren. Ich finde, das ist total wichtig. Und auf der anderen Seite ist es sehr praktisch. Die sind froh, wenn ich mal auf ihre Kinder schaue und ich habe dafür jemanden, der mir dann bei handwerklichen Dingen zur Seite steht. Ich denke mal, da gibt es so einen Austausch. Für mich war auch einfach die Vorstellung wichtig: „Ich werde hier alt. Und ich kann eigentlich, auch wenn viele Dinge nachlassen, immer noch viel tun.“ Es geht ja nicht nur darum, dass ich Unterstützung bekomme. Es geht ja auch darum, dass ich mich selbst irgendwo einbringen kann. Das, was gerade passt. Und das finde ich total wichtig.

N.S.

Der Verein hatte sich darauf geeinigt, dass jedes Mitglied im Verein einen Beitrag leistet, genauer gesagt, elf Stunden gemeinschaftliche Arbeit pro Monat. Was denkt ihr dazu?

S.R.

Das war ursprünglich so, ja. Das ist auch so eine Sache, dass wir seit vielen Jahren versuchen, die ultimative Lösung für die Wohnprojektarbeit zu finden. Es ist noch nicht so weit. Ich glaube, es braucht noch ein weiteres Jahr. Vielleicht haben wir dann die Lösung, die für uns passt. Oder es gibt immer wieder neue Modelle.

K.H.

Es wird sich nie ändern oder es gibt vielmehr immer wieder neue Modelle, aber es gibt nie die Position, wo man sagen kann, man ist zufrieden. Es ist zum Teil so, dass es daran scheitert, [dass] es erst einmal zwei unterschiedliche Menschentypen [gibt]. Die einen, die schreiben immer gern alles auf und führen auch gerne Buch und die anderen können das nicht oder wollen es nicht. Es kommt vielmehr darauf an, dass es eine gute Transparenz gibt innerhalb der einzelnen Arbeitsgruppen, sodass man die Arbeit dort gut aufteilt, dass dort auch gut und fair diskutiert wird: „Machen auch alle das Nötige mit. Wer fühlt sich überfordert, wer unterfordert?“ In diesen kleinen Strukturen, wo man arbeitet, ist es wichtig, dass man sich gut austauscht und transparent ist. Und wenn da etwas gar nicht geht, dass man das natürlich auch weiter trägt in die Gesamtgruppe. Aber dieses deutliche Reden ist eben manchmal auch ein Problem in solchen Gruppen. Man schiebt die Sachen immer wieder über Jahre hinweg. Ich denke, uns fehlt immer wieder mal eine Supervision von außen. Das haben wir nur ganz selten, manchmal bei diesen Wohnprojekttagen. Uns fehlt jemand Unabhängiges, der diese Themen auch mal wieder begleitet.

S.R.

Wichtig wäre es, ein System zu finden, das diese Vielfalt auch irgendwie aufgreift. Das haben wir bis jetzt noch nicht wirklich gefunden.

K.H.

Im Prinzip ist es eigentlich ein ähnliches Problem wie es in jeder Familie oder in jeder Zweierbeziehung auch vorkommt, dass hier wahrscheinlich auch zu wenig diskutiert [wird]. Diese Diskussionen führt man oft viel zu spät und muss sich dann trennen. Bei Wohnprojekten fällt es erst einmal noch weniger auf. Je größer die Gruppe ist, umso „unwichtiger“ ist die einzelne Person, was total entlastend ist. Für mich war es sicher auch ein Grund hier einzuziehen, dass hier hundert Leute wohnen. Ich wollte nicht mehr mit zehn Leuten zusammen wohnen, wo alle funktionieren müssen. Das wäre mir viel zu heavy gewesen.

N.S.

Warum funktioniert das Wohnprojekt denn innerhalb dieser Gemeinschaft, wenn so viele aufeinandertreffen? Warum klappt es, dass in diesem Haus eine andere Gemeinschaft und ein anderes Gefühl herrscht als im Haus gegenüber?

K.H.

Weil natürlich hier das Haus eine eigene Hausverwaltung hat und wir alles selber organisieren, [wir] sind nur indirekt Eigentümer als Verein. Wir können selbst unsere Mieten bestimmen. In einer bestimmten Art ist das natürlich ein ganz anderer Zugang als über eine fremdbestimmte Hausverwaltung oder sogar als Eigentum. Das ist wie eine Elterninitiative bei einer Kindergruppe. Es gibt ein gemeinsames Interesse. Da sind es die Kinder, hier ist es die Struktur dieses

Hauses. Und es gibt einfach den Wunsch, das gemeinsam zu klären. Dieser Wunsch liegt vor. Bei den meisten Häusern gibt es diesen Wunsch nicht. Da möchte man am wenigsten Lärm hören, nicht belästigt sein, wenig mitkriegen und wenn es einem schlecht geht, soll trotzdem jemand klingeln. Das ist so sehr egoistisch. Dieser Egoismus ist hier teilweise gebrochen, er funktioniert nicht so. Das ist ein ganz großer Unterschied. Man kann [dem Egoismus] nicht riesig viel Platz geben.

S.R.

Ein Grund ist auch, dass man sich einfach kennt. Teilweise schon vorher und außerdem kennt man sich aus den verschiedenen Arbeitsgruppen, aus den Großgruppentreffen und so weiter. [...]

Aber ich glaube, für mich ist vor allem auch diese Vielfalt an Menschen ein ganz großer Gewinn. Es entwickeln sich ganz unterschiedliche Beziehungen. Es gibt Menschen, [...] da habe ich das Gefühl, das sind wirkliche Freunde geworden. Das ist in meinem Alter nicht selbstverständlich, dass man neue Freunde gewinnt. Und es gibt Menschen, mit denen ich eher so ganz bestimmte Dinge tue, in einer bestimmten Arbeitsgruppe oder nachbarschaftliche Unterstützung, Blumen gießen und so weiter. Das ist ein großes Potenzial.

K.H.

Für Leute mit Kindern ist es ein Unterschied. Es gibt hier viele Wohnungen, die offen sind. Wir haben auch viele Türen mit Klinken, also nicht mit Knauf. Das heißt, die Kinder können auch reingehen, je nachdem, ob man das will oder nicht. Aber es ist eine viel größere Möglichkeit, dass Kinder gut miteinander spielen können in den unterschiedlichen Wohnungen, ohne dass sie gleich klingeln müssen. Das ist schon einmal ein riesen Vorteil. Das ist das eine. Kinder haben in diesem Treppenhaus auf jeden Fall mal ein Vorrecht gegenüber einzelnen Leuten. Ich habe noch nie gehört, dass jemand aus seiner Wohnung raus kommt und sagt: „Mir ist es hier zu laut. Ruhe“. Das ist ja schon eine übliche Umgangsweise in anderen Wohnhäusern. Wenn da ein paar Kinder rumbrüllen, geht die Tür auf und es schreit jemand „Ruhe!“. Das ist der Klassiker. Und das ist ein Riesenunterschied.

N.S.

Wie ist das Wohnprojekt vernetzt in seiner Umgebung? Wie wird es wahrgenommen und wie ist der Austausch mit den Nachbarn, vor allem mit „Wohnen mit scharf!“?

K.H.

Das ganze Viertel ist neu entstanden, das ist ein Riesenvorteil. Es ist kein Neubau in einer alten Struktur, wo die alten Platzhirsche nach wie vor die Chefs sind. Das gibt es hier nicht. Es gibt einzelne Leute, die sind hier sehr engagiert im öffentlichen Leben. Die kennt man und die sind schon bestimmte Persönlichkeitstypen. Aber es gibt hier insgesamt eigentlich einen relativ guten Austausch zwischen diesen Neubauten, auch dem Integrationshaus

hinten. Es könnte aber noch viel besser sein. Richtige Strukturtreffen zwischen den Häusern gibt es nicht. Natürlich, über die Gründungsphase kennt man noch Leute, die gleichzeitig mit uns eingezogen sind. Es gibt eine sehr große Gleichzeitigkeit. Bei den Eigentümshäusern, da fällt es einem schon immer auf, [...] da ist es schon nochmals etwas differenzierter.

S.R.

[...] Aber mit „Wohnen mit scharf!“ war natürlich immer die gemeinsame Grünfläche ein Thema. Am Anfang haben wir schon mit den Leuten, die dort Hochbeete haben, [...] ein Mal im Jahr ein Erntedankfest [gefeiert], wo man dann mit Essen und Trinken zusammengekommen ist. Aber das waren eben nur einzelne Personen. Ich glaube, dass an sich der Salon total geschätzt wird. Er wird als Raum [gesehen], in dem man sich einfach so treffen kann. Das sehe ich auch so. Für mich ist es auch so, dass wenn ich Lust habe auf Gesellschaft, dann gehe ich runter und trinke Kaffee und schaue, wer da ist. Das ist oft sehr nett. Manchmal sitze ich dann alleine, lese ein bisschen Zeitung und gehe dann wieder in meine Wohnung.

Und ich denke, wir haben auch so ein bisschen eine besondere Rolle gehabt. Zum Beispiel gab es 2015 eine Aktion mit den geflüchteten Menschen hier im Viertel, das wurde als sehr bereichernd empfunden. [...] Da kam auch sehr viel Rückmeldung aus dem Viertel, dass es super ist, dass es ein Haus gibt, in dem solche Initiativen gesetzt werden. Wir können uns sehr leicht organisieren. [...] Das ist schon ein Riesenvorteil. Da kann man leichter reagieren. Aber man kann sich auch zurückziehen. Ich erlebe das auch als positiv. Wenn ich mal keine Lust habe, dann kommt es sogar vor, dass ich meine Tür zusperre.

K.H.

Ich finde, es ist auch ganz wichtig, nochmals zu fragen: „Was könnte eigentlich besser gehen? Was ist so eine Lebenseinstellungen, die noch nicht richtig zum Zug kommt in solchen Gruppen, was sind so Bremsen?“ Aber ich würde es immer vergleichen mit einer Paarbeziehung. Die kann einen total unterstützen oder auch bremsen. Das gibt es in Wohnprojekten genauso, aber nochmal potenziert von Mehreren. Da gibt es immer wieder viel zu sprechen, aber ans Eingemachte geht man in solchen Gruppen genauso ungerne wie als Paar. Da braucht es wieder einen Termin mit Therapeuten oder so. Eine regelmäßige Supervision, wo man so heiklere Sachen anspricht, gab es ja auch schon mal.

S.R.

Wie in einer großen Familie. Aber es ist ja eine selbstgewählte Familie. Und man hat dann auch Überraschungen. Aber das ist schon okay.

K.H.

Oft hat man auch ganz enge Freunde, die nicht im Wohnprojekt sind. Und das ist total wichtig, denn hier ist es schon ein bisschen wie in einem gemeinsamen Haushalt. [...] Umso mehr man gemeinsam

organisiert, umso eher ist nicht mehr das ganz Persönliche da. Mit Wohnprojekten habe ich die Erfahrung, dass ganz enge [Freunde] eher außerhalb wohnen.

Hier gibt es gute und nahe Beziehungen. Aber dass man sich wirklich mal aussprechen will, das habe ich dann auch nicht mehr gehabt im Wohnprojekt. Man wird sonst zu abhängig von so einer Struktur.

N.S.

In München ist diese Art des Wohnens einfach wenig bekannt. Allgemein gibt es Baugruppen und Genossenschaften in München deutlich seltener. Was ist hier anders?

K.H.

Es braucht Initiative der Stadt, das ist keine Frage. Wien ist da ziemlich eingestiegen. Und da sehe ich den großen Vorteil, dass es zumindest teilweise auch innerstädtische Flächen gibt, wo jetzt neu gebaut wird. Dadurch, dass die Bahnhöfe jetzt umgebaut wurden, gibt es hier und am Hauptbahnhof [neue Grundstücke]. Und da wurde schon speziell für Baugruppen etwas gemacht. Und in Aspern draußen auch noch einmal. Das ist zwar schon ein bisschen draußen, aber es gibt immerhin eine U-Bahn dorthin. #

IM GESPRÄCH MIT KATHARINA BAYER (K.B.)



NICOLA STADLER (N.S.)

KATHARINA BAYER

Architektin, einzueins architektur

Planung und Bau
des Wohnprojekts Wien

FOTO: EINSZUEINS ARCHITEKTUR

N.S.

Wie kam es zur Zusammenarbeit zwischen dem Verein für nachhaltiges Leben und Ihrem Architekturbüro einzueins architektur?

K.B.

Mein Büropartner Markus Zilker und ich haben den Initiator Heinz Feldmann bei einem beruflichen Seminar kennengelernt. Markus ist daraufhin der Gründerinnen- und Gründergruppe beigetreten, erstmal privat, später hat die Gruppe uns dann gefragt, ob wir das Projekt planen wollen.

N.S.

Welche Probleme haben die Bauplanung beziehungsweise den Bauprozess behindert?

K.B.

Für die partizipative Planung haben wir uns intensiv vorbereitet und auch einen Vertrag mit der Gruppe gehabt, der Möglichkeiten und Grenzen der Mitbestimmung im Wesentlichen festlegte. Ein Knackpunkt der Planungsbeteiligung war der Workshop der Wohnungsvergabe, den wir, nachdem beim ersten Mal keine Einigung erzielt werden konnte, wiederholen mussten. Ansonsten war die Planung mit Gruppe sehr wertschätzend und konstruktiv, dank vereinbarter Regeln und klaren Entscheidungsstrukturen. Zwischen Bauträger und Gruppe gab es kaum Abstimmungen. Die Projektsteuerung fungierte als Vermittler zwischen diesen Interessen, der Bauträger gab der Gruppe großen Gestaltungsspielraum. Im Bauprozess war die größte Herausforderung der Konkurs der Baufirma kurz vor Fertigstellung. Eine andere Baufirma stellte dann aber letztlich die Baustelle fertig.

N.S.

Wie verlief die Zusammenarbeit mit der Stadt und der Gemeinde Wien?

K.B.

Bezüglich der Wohnbauförderung gab es einige Abstimmungen mit der Förderstelle in Bezug auf die Planung als Wohnheim, wodurch Gemeinschaftsflächen gefördert wurden. Auch der Brandschutz musste im Detail für das Projekt mit der Baubehörde geklärt werden. Die Zusammenarbeit war konstruktiv, aber wie bei jedem Pionierprojekt auch intensiv. Nach wie vor gibt es keine spezielle Förderschiene für Baugruppen in Wien, weswegen es auch bei jedem weiteren Projekt einer intensiven Abstimmung mit der Förderstelle und Baubehörde bedarf.

N.S.

Wie schätzen Sie das Konzept der Bauträgerwettbewerbe als richtungsweisendes Modell für Schaffung von zukunftsfähigem Wohnraum ein?

K.B.

Die Einführung der Bauträgerwettbewerbe im geförderten Wohnbau in den 1990er Jahren brachte einen großen Qualitäts- und auch Transparenzsprung in der Vergabe der Planungsaufträge im geförderten Wohnbau. Die vier Säulen der Bewertung – Architektur, Ökologie, Ökonomie und seit 2009 soziale Nachhaltigkeit – sind Entscheidungs- und Qualitätskriterien und führten in vergangenen Jahren zu einem hohen Niveau der umgesetzten Projekte. Die Zusammenarbeit mit Bauträgern und Architekten macht einerseits Sinn, um Kosten bereits im Wettbewerb zu kalkulieren und das Know-How beider Welten im Projekt einzubringen, ist aber gerade für junge Büros oft ein Hindernis, in das Feld Wohnbau vorzudringen. Je nach Bauträger gibt es mehr oder weniger Spielraum für innovative Ansätze und

Qualitäten. Der Wettbewerb generell führt aber eher zu Innovationsfreudigkeit, auch bei den Bauträgern.

N.S.

Wie beurteilen Sie die Bezahlbarkeit und die Kosten des geschaffenen Wohnraums im Vergleich zu ähnlichen Wiener Projekten?

K.B.

Das Wohnprojekt Wien ist im Bereich des geförderten Wohnbaus zur damaligen Zeit (2013) eher an der oberen Kostengrenze, bietet aber auch mehr gemeinschaftliche Flächen und ökologische Qualitäten als durchschnittliche Projekte. Die Wohnfläche der Nutzerinnen und Nutzer konnte zudem auf Wunsch auch kompakt gestaltet werden, um die individuellen Kosten zu senken. Suffizienz bei Wohnfläche pro Person war hier das Ziel. Das heißt angesichts der Gemeinschaftsräume, individuelle Wohnfläche zu sparen.

N.S.

Inwiefern wurden die Wünsche der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner in die Ausarbeitung der Wohn- und Gemeinschaftsflächen miteinbezogen?

K.B.

Sehr intensiv. Im Rahmen von Workshops, Arbeitsgruppentreffen für Allgemein- und Gemeinschaftsräume und Einzelplanungstreffen für die Wohnungen. Es gab ein Regelwerk bei der Mitbestimmung, zu Konstruktion und Fassade gab es Rahmenbedingungen.

N.S.

Wie flexibel bleiben die Grundrisse dabei für zukünftige Nutzer?

K.B.

Das Tragsystem hält die innere Grundrissaufteilung frei für spätere Umbauten. Die Grundrisse sind zwar individuell geplant, aber durchaus nicht zu extravagant, dass eine Nachmiete schwieriger ist als bei einem „Normgrundriss“.

N.S.

Welche Lehren konnten Sie aus der Entwicklung des Wohnprojekts für zukünftige Projekte ziehen?

K.B.

Wir haben viele Planungstools entwickelt, die wir bis heute anwenden, und Erfahrungen gesammelt, die bis heute hilfreich sind. Die Planungstools, Regeln und Erkenntnisse entwickeln wir ständig weiter.

N.S.

In welchen Aspekten spiegelt sich beim Wohnprojekt Wien das Thema der Nachhaltigkeit wider?

K.B.

Umfassend auf sozialer, ökologischer und ökonomischer Ebene. Es wurden für alle drei nachhaltige Lösungen in das Projekt integriert – von Wohnraumlüftung, PV-Anlage und Bauchemikalienmanagement bis zu Solidaritätsfonds und Carsharing.

N.S.

Was hat Sie dazu bewegt, selbst Mitglied des Vereins zu werden? Zu welchem Zeitpunkt sind Sie Mitglied geworden?

K.B.

Ich war nur in der Entwicklungszeit (Wettbewerb – Baustelle) Mitglied des Vereins und bin dann aus privaten Gründen ausgestiegen, mein Büropartner wohnt im Projekt.

N.S.

Wie haben sich die Gründungsmitglieder gefunden? Wie fanden neue Mitglieder zur Baugruppe?

K.B.

Über Netzwerke und Mund-zu-Mund-Propaganda sowie Flyer und Infoveranstaltungen.

N.S.

Wie entwickelt sich der Verein heute? Wie gestaltet sich die Aufnahme neuer Mitglieder und Bewohner?

K.B.

Es gab und gibt Ziele für die Gruppenerweiterung – u.a. Generationenmix, Diversität, Mittragen der Werte und Vision. Damals war es die Gruppe der Gründerinnen und Gründer und heute eine Arbeitsgruppe neuer Mitglieder, die aussucht und aufnimmt. Die Fluktuation ist seit Einzug sehr gering.

N.S.

Wie setzt sich die Bewohnerschaft des Wohnprojekts zusammen? Wie unterschiedlich sind die Hintergründe und Lebensentwürfe?

K.B.

Weitgehend gemischt zwischen Generationen, Singles, Paaren aller Art und Familien, Religionen, Herkunft, Einkommensklassen. Diversität war der Gruppe wichtig.

N.S.

Wie erleben Sie die Vor- und Nachteile der Organisationsform „Soziokratie“? Gibt es Ihnen ein Gefühl der Mitbestimmung?

K.B.

Im Planungsprozess sehr hilfreich und für die Gruppe kulturprägend. Im Alltag der Verwaltung eventuell nicht immer effizient, aber dennoch wertvoll für Mitbestimmung und Gesprächskultur.

N.S.

Wie erleben Sie die Gemeinschaft innerhalb des Vereins in Ihrem Alltag?

K.B.

Ich bin nun Teil einer anderen Baugruppe, aber erlebe die Gemeinschaft dort als sehr bereichernd und unterstützend für den Alltag, insbesondere der Kinder und älteren Generationen, die nicht mehr im Berufsleben stehen.

N.S.

Was überzeugt Sie am meisten an dieser Art des Zusammenlebens?

K.B.

Die vielen Möglichkeiten und sozialen Kontakte, das vielfältige Haus und das große Netzwerk, Know-How und das soziale Feld, das durch die Gruppe entsteht. #

ANMERKUNGEN

- 1
Hilde Strobl, Sophia Pritscher:
„Wohnprojekt Wien. Gemein-
schaftlich wohnen und dadurch
Ressourcen sparen“, in Andres
Lepik, Hilde Strobl (Hg.): Keine
Angst vor Partizipation! Wohnen
heute, Architekturmuseum der
TU München, München, 2016,
S. 38–43.
- 2–4
Dietmar Steiner: „Wohnbau in
Wien. Das eigentliche Weltkul-
turerbe der Stadt“, in Detail
(Hg.), 4/2018, S. 22–29.
- 5
Franziska Leeb: „Sozial und auf
der Suche nach neuen Wegen
– der Wiener Wohnungsbau“, in
Christian Schittich (Hg.): Urbanes
Wohnen: best of – Edition
DETAIL, München, 2017,
S. 32–35.
- 6
Michael Kerbler: „Partizipation
3.0 – Von der Teilnahme zur
Teilhabe“ in Stadt Wien – MA
18 (Hg.): Stadt der Zukunft über
partizipatives Bauen. Dokumen-
tation einer Gesprächsreihe,
Wien, 2017, S. 5–9.
- 7
Helmut Friedl u.a.: „Gemeinsam
bauen. Wohnen in der Praxis“, in
Verein Initiative für gemein-
schaftliches Bauen und Wohnen
(Hg.): Gemeinsam bauen.
Wohnen in der Praxis. Work-
shopreihe 2014 über, für und
mit Baugruppen in Wien, Wien,
2015, S. 84.
- 8
Michael Kerbler: „Wohnprojekt
Wien“ in Stadt Wien - MA 18
(Hg.): Stadt der Zukunft über
partizipatives Bauen. Dokumen-
tation einer Gesprächsreihe,
Wien, 2017, S. 44–53.
- 9–10
Detail: „Wohnprojekt Wien“ in
Christian Schittich (Hg.):
Urbanes Wohnen: best of –
Edition DETAIL, München,
2017, S. 100–113.
- 11
Michael Kerbler, Wohnprojekt
Wien, 2017, S. 44–53.
- 12–14
Detail, S. 100–113.
- 15
„Interkulturelles Wohnen,
Nordbahnhof 2. Phase, Wien 2“,
in Bohmann Druck und Verlag
(Hg.), Wettbewerbe 287/288,
08/2010, S. 88–98.
- 16–18
Detail, S. 100–113.
- 19
Helmut Friedl, Gemeinsam
bauen, 2015, S. 58–63.

20–22

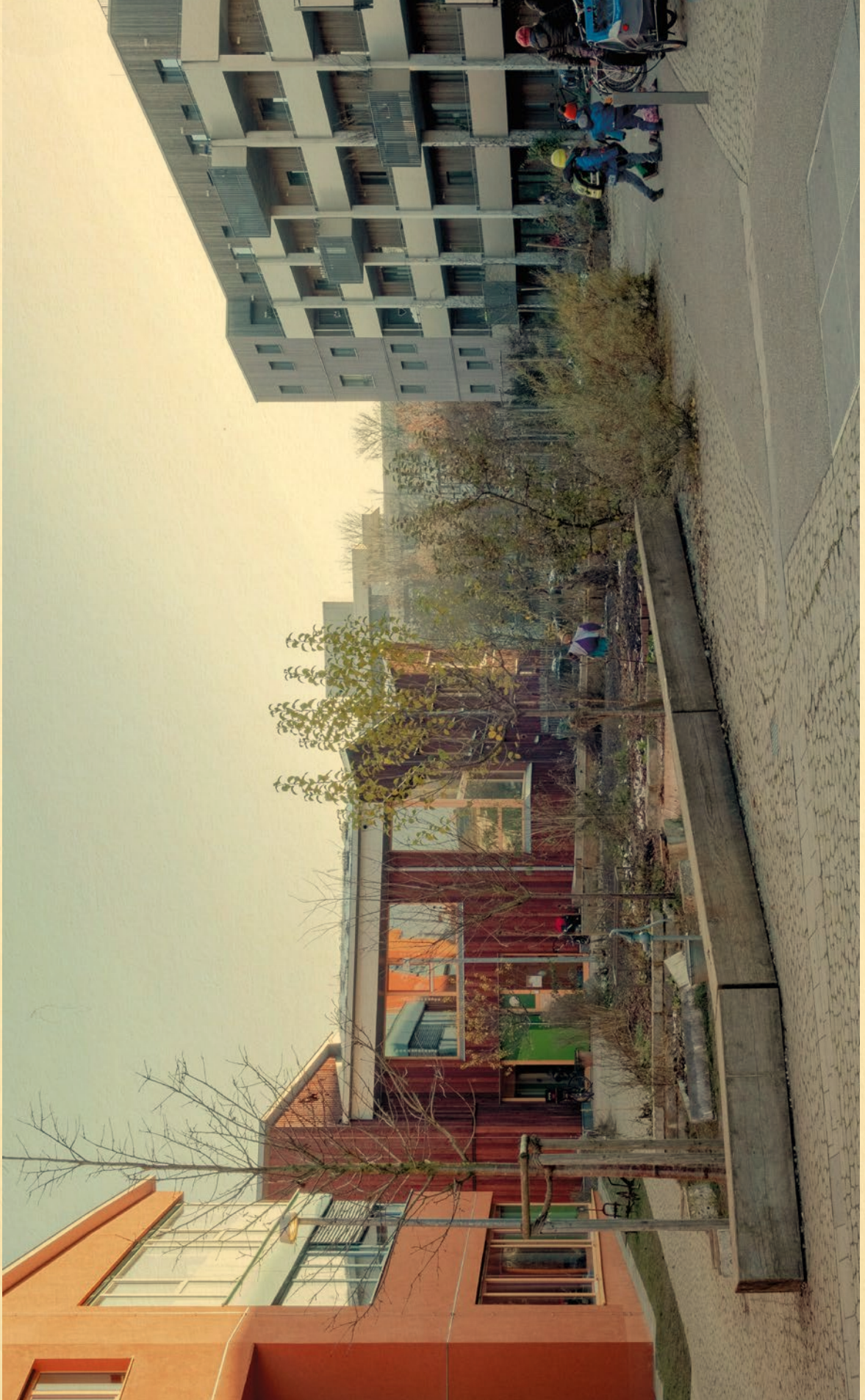
- Barbara Nothegger: „Sieben
Stock Dorf. Wohnexperimente
für eine bessere Zukunft“,
Residenz Verlag, Wien/
Salzburg, 2017, S. 90–97.
- 23
Erich Kolenaty: „Vom Wohnpro-
jekt zum Leuchtturm“, in Ideen³,
[http://ideenhochdrei.org/de/
zukunfts-ideen/geschichten-von-
menschen/wohnprojekt/](http://ideenhochdrei.org/de/zukunfts-ideen/geschichten-von-menschen/wohnprojekt/)
- 24
Detail, S. 100–113.
- 25
Helmut Friedl, Gemeinsam
bauen, 2015, S. 58–63; 84ff..
- 26
Barbara Nothegger: Sieben
Stock Dorf, 2017, S. 68–70.
- 27
Interview mit Bewohnerinnen
und Bewohnern
- 28
Detail, S. 100–113.
- 29
Interview mit Bewohnerinnen
und Bewohnern
- 30
Homepage Stadt Wien
- 31
Hilde Strobl, Sophia Pritscher:
Wohnprojekt Wien, 2016,
S. 38–43.
- 32
Baunetzwissen: [https://www.
baunetzwissen.de/heizung/
objekte/wohnen/wohnprojekt-
wien-4349429](https://www.baunetzwissen.de/heizung/objekte/wohnen/wohnprojekt-wien-4349429)
- 33
Zadruga Zadrugator: Vortrag
von Katharina Bayer „Wohnpro-
jekt Wien: Potentials of Building
and Living Together“,
28.10.2016, Ljubljana, [https://
www.youtube.com/
watch?v=TeXI-UaBiD](https://www.youtube.com/watch?v=TeXI-UaBiD)
- 34
Barbara Nothegger: Sieben
Stock Dorf, 2017, S. 78f..
- 35–37
Hilde Strobl, Sophia Pritscher:
Wohnprojekt Wien, 2016,
S. 38–43.
- 38
Barbara Nothegger: Sieben
Stock Dorf, 2017, S. 78f..
- 39–41
Interview mit Bewohnerinnen
und Bewohnern

ABBILDUNGEN

- 1
Wohnprojekt Wien, Außenpers-
pektive, Nicola Stadler und
Johanna Seidel.
- 2
Wohnbau in Wien im Vergleich,
Grafik nach Dietmar Steiner,
2018, S. 22–29.
- 3
Gruppenfoto, Verein für
nachhaltiges Leben, Homepage
Wohnprojekt Wien.
- 4
DG: Sauna und Meditations-
raum, Nicola Stadler und
Johanna Seidel.
- 5
Organisationsformen von
Baugruppen, Grafik nach
Robert Temel, in Helmut Friedl,
2015, S. 58–63.
- 6
Finanzierungskonzept, Grafik
Nicola Stadler und Johanna
Seidel, nach Barbara Notheg-
ger: Sieben Stock Dorf, 2017,
S. 90–97.
- 7
Soziokratie- und Arbeitsgrup-
penmodell, einzueins
architektur.
- 8
Planungsgebiete des Nordbahn-
hofviertels, Grafik nach Stadt
Wien, [https://www.wien.gv.at/
stadtentwicklung/projekte/
nordbahnhof/grundlagen/](https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/grundlagen/)
- 9
Lageplan, einzueins architektur.
- 10
Gemeinschaftsflächen,
einzueins architektur.
- 11
Flächenverbrauch im Vergleich,
Grafik Nicola Stadler und
Johanna Seidel,
Barbara Nothegger: Sieben
Stock Dorf, 2017.
- 12–14
Café im EG, Veranstaltungs-
raum im UG, Erschließung,
Nicola Stadler und
Johanna Seidel.
- 15
Gemeinschaftsflächen,
einzueins architektur.
- 16
Flexible Elemente und
Konstruktion, einzueins
architektur.

WUHNEN UND LEBEN

LIMMATSTRASSE





QR: Video Limmatstraße

FORSTENRIED: GEMEINSCHAFTSPROJEKT LIMMATSTRASSE

ARCHITEKTUR WOHNEN:
BOGEVISCHS BUERO

ARCHITEKTUR SCHULE:
MÜLLER-HAHL & BECHERER
ARCHITEKTEN

ORT:
LIMMATSTRASSE 3–7,
81476 MÜNCHEN-FORSTENRIED

WETTBEWERB/PLANUNGSZEIT:
06/2011–01/2012

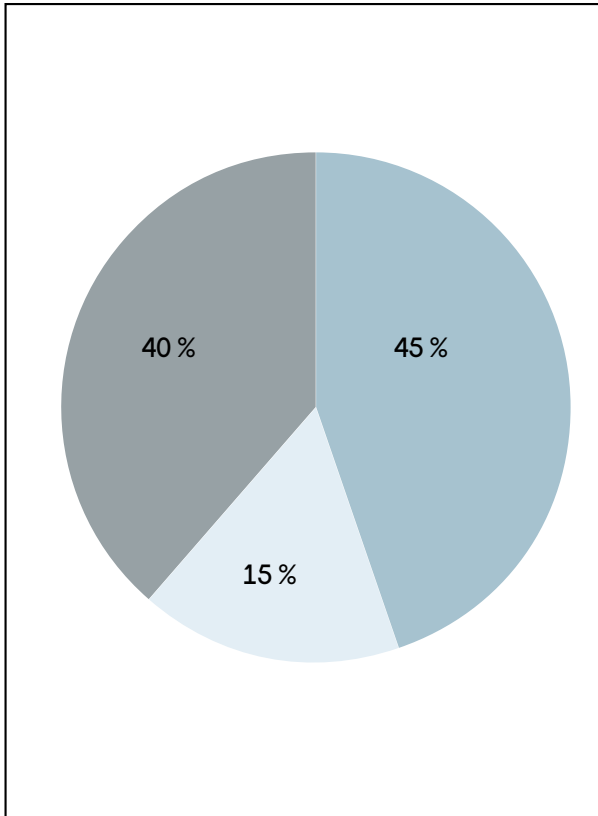
BAUZEIT:
08/2013–01/2015

BAHERRSCHAFT:
COHAUS MÜNCHEN GMBH

GENOSSENSCHAFT:
WOGENO MÜNCHEN EG

Gemeinsam mit der Freien Waldorfschule München Südwest initiierte die Wogeno eG 2011 das Wohnprojekt „Limmatstraße“ in Forstenried. Auf einem zwei Hektar großen Grundstück im Süden Münchens sollten ein Wohnhaus und eine Schule realisiert werden. Das Architekturbüro bogevischs buero konnte mit seinem Entwurf den Wettbewerb für das Wohngebäude für sich entscheiden. Es entstand ein 130 Meter langer Riegel mit 70 Wohnungen, der über Laubengänge und innenliegende Treppenhäuser erschlossen wird. Auf die restliche Fläche verteilen sich die Gebäude der Schule und schaffen so ein sozial gemischtes und lebendiges Stadtquartier. Heute bietet das Projekt Raum für ca. 200 Bewohnerinnen und Bewohner und ca. 450 Schülerinnen und Schüler. Um sich neben dem Mehrgenerationenwohnen auch anderen sozialen Aspekten zu öffnen, wurden eine Wohngemeinschaft für sehbehinderte Menschen und eine Wohngemeinschaft für Kinder und Jugendliche integriert.¹

Als sozialer Treffpunkt und Ort des Miteinanders bietet das Wohnhaus einen Gemeinschaftsraum und verschiedene Gemeinschaftsflächen wie Balkone und Dachterrassen. Der Austausch von Wohnen und Schule besteht in der gegenseitigen Nutzung von Wohn- oder Schulräumen. Die Bewohnerinnen und Bewohner können Mehrzweckräume, Turnhalle,



15 %
Fördermitglieder haben keinen Wohnungsbedarf, beteiligen sich aber am Aufbau der Genossenschaft durch Ihre Mitgliedschaften und freiwilligen Anteile.

45 %
Wartende Mitglieder haben entweder akuten Wohnbedarf bzw. ein mittel- bis langfristiges Interesse an einer Wohnung.

40 %
Wohnende Mitglieder haben bereits durch den Vergabeausschuss eine Wohnung bekommen.

2

Anteile, Mitglieder



3

Laubengang

Werkstätten, Mensa und Freiflächen gemeinsam mit der Schule nutzen. Durch die unterschiedlichen Betriebszeiten wird die Energieversorgung von Wohnen und Schule miteinander abgeglichen und optimiert. So entstand ein gemeinschaftlich orientiertes Projekt, welches aufgrund der Zusammenarbeit und Solidarität einen interessanten Beitrag im Münchner Wohnungsmarkt darstellt.

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

WOGENO MÜNCHEN EG

GRÜNDUNG:
1993

STANDORT:
MÜNCHEN

HÄUSER:
21

WOHNEINHEITEN:
580

MITGLIEDER:
CA. 6.300

AKTUELL:
AUFNAHMESTOPP

Die Genossenschaft Wogeno München eG wurde im Jahr 1993 gegründet. Die Gründungsmitglieder setzten sich damals als gemeinsames Ziel: „[...] in einer Stadt wie München, die von zunehmendem Existenzkampf auf dem wohn- und sozialpolitischen Feld geprägt ist, wieder neue Zeichen zu setzen und konkrete solidarische Alternativen zu Vereinzelung, Shareholdervalue und sozialer Erosion zu entwickeln.“² Heute zählt die Genossenschaft ca. 6.300 Mitglieder und wird von einem Aufsichtsrat und Vorstand geleitet. Seit ihrer Gründung konnte sie bereits einundzwanzig Häuser mit rund 580 Wohneinheiten erwerben oder neu bauen.

Das Gemeinschaftsprojekt in der Limmatstraße wurde 2014 fertiggestellt und zählt somit zu den neueren Wohnhäusern der Genossenschaft. Wie auch bei den weiteren Projekten soll Mitgliedern aller Einkommenschichten ein spekulationsfreies und selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht werden. Durch soziale Durchmischung und gesellschaftliche Initiativen bemüht man sich um eine nachhaltige und lebendige Quartierentwicklung.

Aufgrund der Wohnungsknappheit und des hohen Andrangs neuer Mitglieder sprach die Wogeno eG im Frühjahr 2019 einen Aufnahmestopp aus. Über ein Drittel der Mitglieder sind heute noch auf der Suche nach einer Wohnung. Trotz des hochpreisigen Wohnungsmarktes in München werden neue Projekte entwickelt, um weiteren Wohnraum zu schaffen.³

MITGLIEDSCHAFT

Um Mitglied der Wohngenossenschaft zu werden, müssen Bewerberinnen und Bewerber eine Zeichnung von drei Geschäftsanteilen in Höhe von insgesamt 1.500 Euro leisten. Dadurch wird der Anspruch auf eine Wohnung begründet. Jede Wohnung wird in der Mitgliedschaft ausgeschrieben und über den Vergabeausschuss vergeben. Wer ein Wohnangebot erhält, leistet im Falle einer Anmietung weitere Geschäftsanteile. Die Höhe ist dabei abhängig von den individuellen finanziellen Möglichkeiten und der Größe der Wohnung. Daneben wird eine sozial verträgliche Miete erhoben.

Bei Neubauprojekten werden aus interessierten Mitgliedern Kerngruppen gebildet. Dabei wird versucht, künftige Bewohnerinnen und Bewohner in den Bauprozess einzubinden und früh Kontakt mit Ihnen herzustellen. Diese Gruppen treffen sich monatlich und werden durch die Cohaus München GmbH, einer Tochtergesellschaft der Genossenschaft, betreut. Innerhalb kleinerer Arbeitsgruppen werden aktuelle Themen besprochen und über Ziele, Budget und individuelle Interessen verhandelt.

„Die Nutzungsentgelte für Genossenschaftswohnungen sind deutlich unter dem Münchner Mietspiegel. Ziel der Wogeno ist es, dauerhaft 10 bis 15 Prozent unter diesem zu bleiben. [...] Die Spanne liegt zwischen 5,80 Euro (Sozialwohnungen) über 9,30 Euro (München-Modell Neubau) bis zu ca. 12 Euro (frei finanzierter Neubau).“⁴ Eingezahlte Anteile erhalten Mitglieder bei einem Auszug wieder zurück, das Eintrittsgeld hingegen nicht.

Bewohner*innen können freiwillig gemeinnützige Dienste leisten, wobei umfangreiche oder auch anstrengende Arbeiten durch die Selbsthilfe mit bis zu 10 Euro pro Stunde bezahlt werden. Die Abrechnung erfolgt über die Nebenkosten. Beispiele sind etwa das Rasenmähen oder die Reinigung des Treppenhaus.

Unter einkommensorientierter Förderung (EOF) versteht man im sozialen Wohnungsbau ein Modell, das finanziell bedürftige Mieter mit einem einkommensabhängigen Zuschuss zur Miete unterstützt. Wohngeld und EOF schließen einander nicht aus.

FINANZIERUNG

Die Genossenschaft finanziert sich mit einem Eigenkapitalanteil von 40%. Dieser Anteil ist seit ihrem Bestehen gleich geblieben und setzt sich aus den Pflichtanteilen der Mitglieder, Rücklagen und freien Mitteln wie Jahresüberschüssen oder Eintrittsgeldern zusammen. Zusätzlich haben Mitglieder die Möglichkeit, sich freiwillig zu beteiligen und Anteile anzukaufend. Die restlichen 60% sind Fremdmittel aus öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln und freien Kapitalmarktdarlehen, die im Laufe der Jahre zurückzahlt werden. Die Tilgungsleistungen sind in der Grundmiete enthalten.⁵

ERBBAURECHT

Bei den ersten drei Objekten, die die WOGENO erworben hat, war es sehr hilfreich, dass die Stadt München der Genossenschaft Erbbaurechte vergeben hat und somit für den Boden kein Kaufpreis fällig wurde.

„Das Erbbaurecht ist ein dingliches Recht, welches dem Inhaber die Befugnis gibt, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten.“⁶ Die Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrages ist zwischen dem Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer frei verhandelbar. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen und kann sowohl veräußert als auch vererbt werden.

VORTEILE

Die Nutzerinnen und Nutzer müssen ein Grundstück nicht kaufen und sparen so die Zahlung des eigentlichen Kaufpreises. Die Vertragspartner können über den Erbbauzins frei verhandeln.

NACHTEILE

Häuser, die durch ein Erbbaurecht errichtet wurden, erzielen auf dem Markt schlechtere Preise. Sie sind also schwieriger zu verkaufen als Gebäude, die auf eigenem Grund gebaut wurden.

GEMEINSCHAFT

ANZAHL BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER:
200

ALTER BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER:
1–92 JAHRE

WOHNEINHEITEN:
70

FREI FINANZIERT WOHNUMGEN

Einlage von 500€ pro Quadratmeter. Bei 50 Quadratmetern sind also 25.000€ zu leisten, die in 3 Abschnitten je nach Baufortschritt eingezahlt werden.

MÜNCHEN MODELL WOHNUMGEN

Einlagen in gleicher Höhe wie bei frei finanzierten Wohnungen. Zusätzlich gibt es Förderungen und Zuschüsse beim Bau. Dies betrifft allerdings nicht die Bewohnerinnen und Bewohner direkt.

EOF WOHNUMGEN

Früher konnten die Sozialämter diesen Betrag nicht übernehmen. Aus diesem Grund wurde die Miete erhöht, bis dieser Betrag gestückelt eingezahlt wurde.



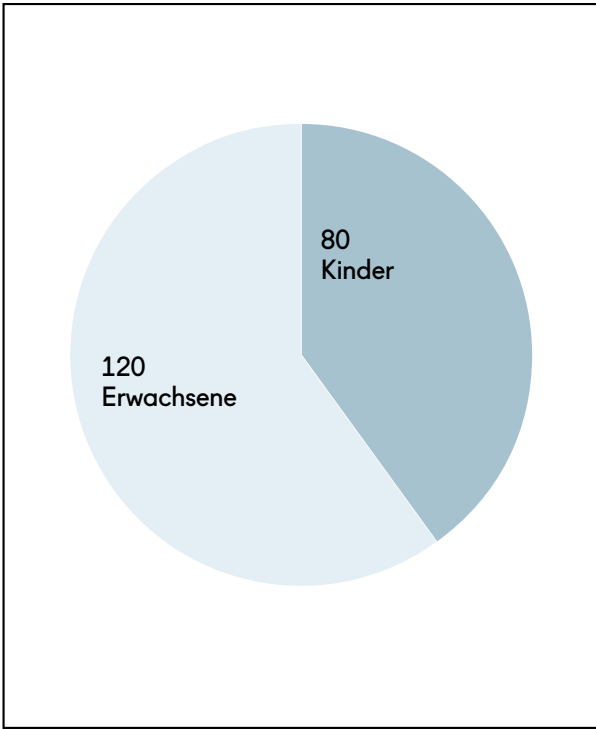
4

Schulhaus

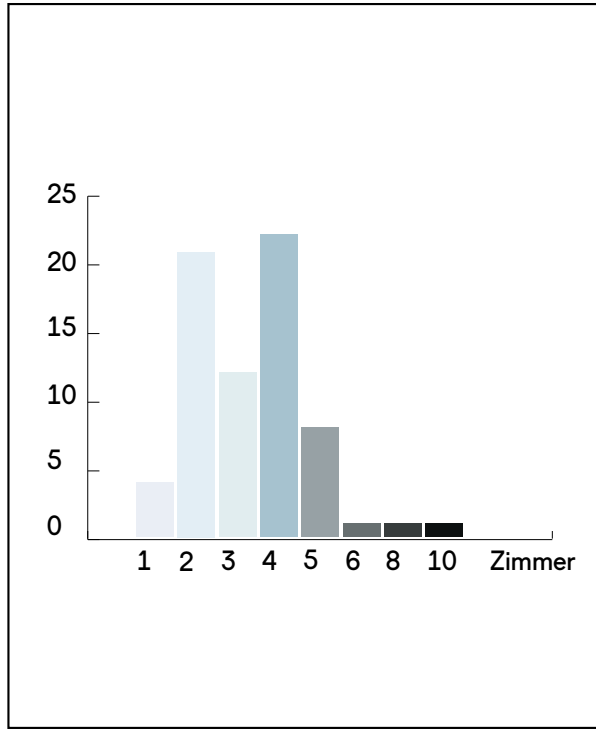


5

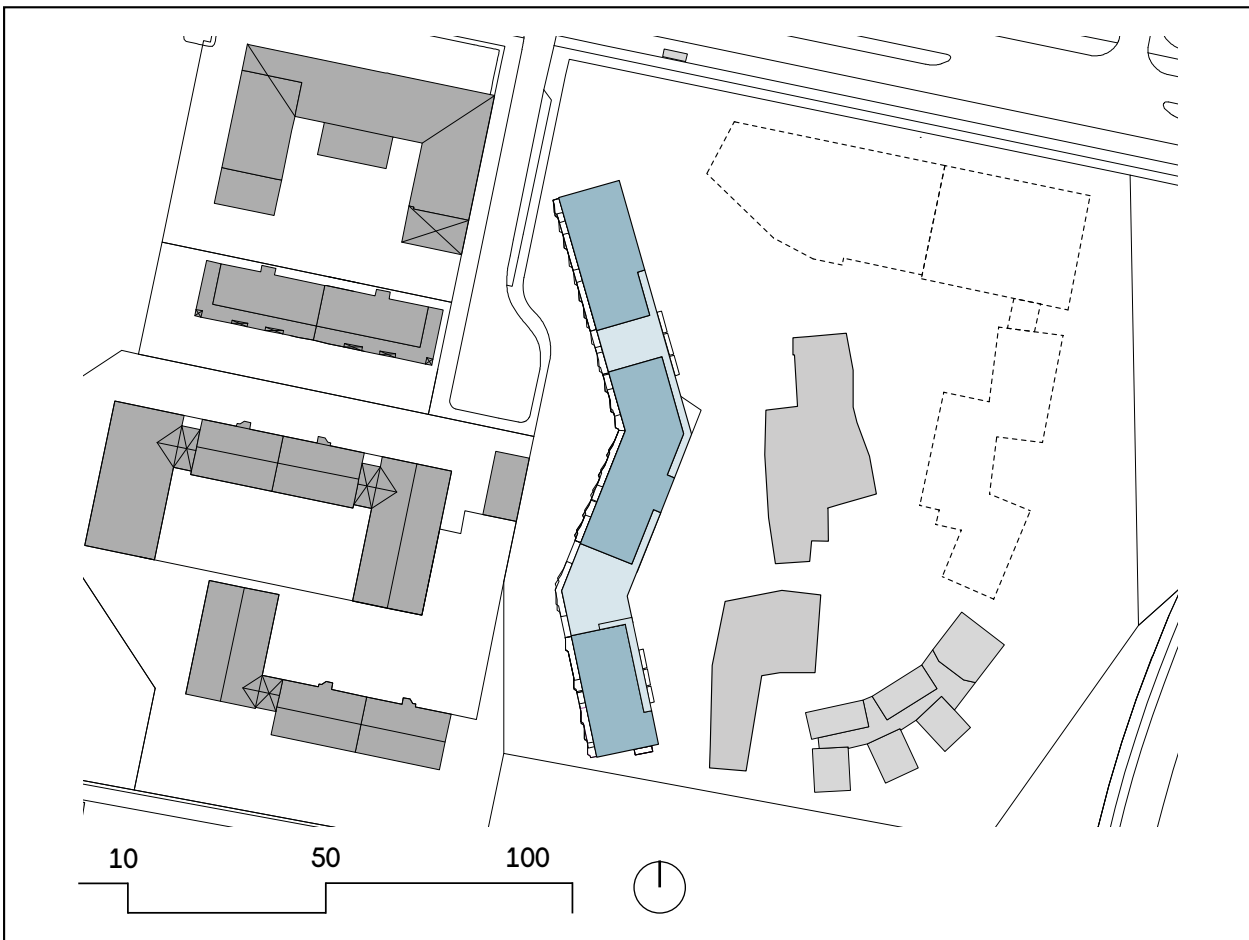
Laubengang



6 Verteilung, Altersstruktur



7 Verteilung, Wohntypen



8 Lageplan M 1:2000

WATSD

Es gibt gemeinschaftliche Flächen im Außenraum, die Rückzugsmöglichkeiten und eine gemeinschaftliche Aneignung wie z.B. die Bewirtschaftung von Gärten zulassen. Wohn- und Schulflächen können von den Bewohnerinnen und Bewohnern und der Waldorfschule genutzt werden. Durch Wegebeziehungen zwischen den Freiräumen der Schule und der Wohnbebauung wird diese Wechselwirkung verstärkt. Die öffentlichen Räumlichkeiten stehen bei Bedarf der Schule und den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Soziale Bedürfnisse werden so auf vielfältige Weise unterstützt. Räumlichkeiten der Genossenschaft können von der Schule angemietet werden und Angebote wie die Verpflegung in der Mensa stehen im Gegenzug den Genossenschaftsmitgliedern offen.⁷

KOMMUNIKATION

Der Austausch innerhalb der Genossenschaft findet in den vorgeschriebenen Genossenschaftsgremien und zusätzlich in den Haussprechergruppen statt. Jährlich wird ein Netzwerktreffen zwischen den Wogeno Häusern abgehalten, um einen internen Austausch zu gewährleisten. Zusätzlich bietet die Genossenschaftsverwaltung Klausurwochenenden, Seminare und Netzwerktreffen an. Ziel ist es, interessierte Mitglieder und Hausprecher zu informieren und zu stärken.⁸

Das Wohnhaus in der Limmatstraße ist selbstverwaltet. Es gibt 3 Haussprecherinnen und -sprecher, welche sich auf die jeweiligen Gebäudeabschnitte verteilen. Wichtige Entscheidungen innerhalb der Hausgemeinschaft werden in monatlichen Treffen besprochen. Viele Mitglieder aus der ehemaligen Kerngruppe sind Teil dieser AG. Es ist für alle Bewohnerinnen und Bewohner möglich, dieser Gruppe beizutreten.

STÄDTEBAU

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:
5.000 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
11.486 m²

GESAMTNUTZFLÄCHE:
14.066 m² (INKL. TG)

Wohnfläche:
6.376 m²

Nutzfläche Wohngebäude sonst.:
1.452 m²

Das Areal des Gemeinschaft-Projekts liegt im Münchner Stadtbezirk Forstenried und bildet das Eckgrundstück am Kreuzungspunkt der Forstenrieder-Allee und der Drygalski-Allee. Die beiden anderen Seiten grenzen an bereits vorhandene Wohnsiedlungen, welche charakteristisch für dieses Gebiet sind.

Das Resultat des städtebaulichen Wettbewerbs ist ein 130 Meter langer Wohnriegel und eine Schule, bestehend aus einer Gruppe von fünf typologisch verwandten Baukörpern, die sich in ihrer Körnung an den bestehenden Bauten des Gebietes orientieren. Innerhalb dieser Bauten werden verschiedene Außenraumtypen definiert. So öffnet sich jedes Schulhaus in Richtung zwei oder drei unterschiedlicher Platzsituationen und verbindet somit Räume der Schule mit dem Außenraum. Hier befinden sich Spielplätze, Gärten und Sitzgelegenheiten. Die Typologie und Architektur der Gebäude spezifiziert sich durch die unterschiedliche Materialität der Fassaden und ihre ungewöhnliche Formensprache.

Das Wohngebäude definiert durch Verformung des Bauvolumens Außenräume und erscheint so raumgreifender. Durch zwei Knicke im Gebäude entsteht ein lebhafter Baukörper mit drei Hausabschnitten. Die Freiflächen im Erdgeschoss werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern als erweiterte Terrassen mitgenutzt. In etwa der Mitte des Gebäudes

EIGENKAPITAL 40 %

Pflichtanteile der Mitglieder, freiwillige Anteile der Mitglieder, Rücklagen für Bauerneuerung, freie Mittel aus Jahresüberschüssen sowie aus Eintrittsgeldern.

WEITERE KAPITALANTEILE 60 %

Insgesamt ca. 60 % Fremdmittel, die im Laufe der Jahre zurückzahlt werden. Die Tilgungsleistungen sind in der Grundmiete enthalten. (öffentliche Wohnungsbaufördermittel, freie Kapitalmarktdarlehen).

gibt es einen fünf Meter hohen Durchgang, der die Verbindung der Einfahrtsstraße mit dem zentralen Platz zwischen Schule und Wohnhaus schafft. Vor der Ost- und Westfassade des Gebäudes befindet sich eine Struktur aus großen Betonfertigteilen. Sie umfasst die Laubengänge im Osten, die neben der Erschließung auch als Aufenthaltsorte dienen sollen, und private Balkone im Westen.

NUTZUNGEN

Sondernutzungen umfassen eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Sehbehinderung, eine Wohngemeinschaft für Flüchtlinge und eine Kinderwohnung, betreut durch die Kinderhilfe München. Die Gemeinschaftsräume umfassen zwei Dachterrassen, Tobe-raum, Werkstatt, Gemeinschaftsraum mit Waschküche und zwei Gästeapartements sowie eine Mobilitätszentrale in Kooperation mit STATTAUTO.⁸

Der Riegel wurde in der Planung in drei kleinere Elemente gegliedert. So entsteht ein mäandrierendes Gebäude mit zwei Winkeln von ungefähr 20°. Der lange Wohnblock nimmt so die Bewegungsräume der benachbarten Schule auf und schafft unterschiedliche Zonen im Außenraum.

Neben ökonomischen Gründen basiert die

eigentliche architektonische Idee der Laubengänge auf dem Gedanken, möglichst viel Interaktion unter den Bewohnerinnen und Bewohnern zu ermöglichen. Dafür wurden entlang der öffentlichen Erschließung einzelne Balkone vorgesehen, welche neben den notwendigen Erschließungswegen auch Aufenthaltsflächen schaffen. Es gibt zwei Gemeinschaftsräume, einen großen mietbaren Raum im Erdgeschoss und ein kleineres Apartment im dritten Stock. Das Apartment hat ein eigenes Bad, Wohnzimmer und eine kleine Küchenecke. Diese Räume können auch von der Waldorfschule genutzt werden.

Die Wohnungstypen sind kompakt und auf eine gute Flächeneffizienz hin ausgelegt. Das Raumprogramm reicht von Einzimmerwohnungen bis hin zu Wohngemeinschaften. Die Erschließung setzt sich aus einer Kombination von Treppenhäusern, die als Dreispänner und Vierspänner organisiert sind, und einer horizontalen Laubengängerschließung zusammen. Im Erdgeschoss des nördlichen Hausabschnitts finden sich neben den sozialen Wohngemeinschaften größere Maisonettewohnungen, die für Familien dimensioniert wurden. Durch die Ausrichtung des Baukörpers sind alle Wohnungen von zwei bis drei Seiten gut belichtet und haben im Westen einen eigenen Balkon oder eine Terrasse.



IM GESPRÄCH MIT FAMILIE FLEGEL WULF (F.W.)



FAMILIE FLEGEL WULF

Bewohnerinnen und Bewohner

Thema:
Leben in einer Genossenschaft

FOTO: ALEXANDER KLAPSCH

ALEXANDER KLAPSCH (A.K.)

A.K.

Was hat Sie dazu bewogen, ihre Wohnsituation zu ändern und sich für eine genossenschaftliche Wohnung zu bewerben?

F.W.

Diese Form des Wohnens ist für uns ein finanzierbarer und guter Weg zwischen der in München schwierigen Mietsituation und dem Kauf einer eigenen Wohnung gewesen. Zudem fanden wir den Gedanken des genossenschaftlichen, gemeinsamen Wohnens gut.

A.K.

Gehören Sie zur Kerngruppe des Bauprojekts? Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit anderen Mitgliedern während der Bauphase empfunden?

F.W.

Wir sind relativ spät zur Kerngruppe dazugestoßen, ca. 1 ¼ Jahre vor Einzug. Die wesentlichen Entscheidungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits gefällt. Wir haben eher „Kleinigkeiten“ mitbeschlossen zum Beispiel die Farbe des Parketts ... Wir hätten an unserer Wohnung gerne die eine oder andere Änderung gehabt, aber da wir letztendlich doch nur Mieter sind, war es nicht möglich, individuell Wünsche einzubringen. Kleinere Entscheidungen durften gefällt werden: zum Beispiel bei der Farbe der Fliesen oder dem Eingang der kleinen Kammer unter der Treppe.

A.K.

Das Projekt wurde gemeinsam von der Wogeno eG und der Waldorfschule initiiert. Gibt es heute noch einen Austausch unter den Bewohnerinnen und Bewohnern und der Schule?

F.W.

In den Austausch zwischen der Schule und dem Haus bin ich nicht sehr eingebunden, da unsere Kinder nicht auf die Waldorfschule gehen und wir von daher keine Berührungspunkte haben. Informationen werden natürlich weitergetragen, zum Beispiel zur Bausituation und Updates hierzu von Seiten der Schule. Auch wird das Haus immer zu Schulfesten etc. eingeladen.

A.K.

Wie ausgeprägt ist die Solidarität zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern und den gemeinnützigen Einrichtungen im Haus?

F.W.

Es gibt einen Teil der Bewohnerinnen und Bewohner, die sich stark engagieren (ca. ein Drittel), ein Teil engagiert sich hier und da (z. B. beim zweimal im Jahr stattfindenden Aufräumen rund ums Haus und im Haus). Zwischen diesen gibt es eine gute nachbarschaftliche und in Teilen auch darüber hinaus gehende Solidarität. Man hilft sich aus, man schätzt sich, man grillt zusammen etc..

Ein Drittel engagiert sich nicht bzw. vernachlässigt das Haus und die Umgebung. Dies äußert sich z.B. am unaufgeräumten Müllplatz. Müll wird neben die Tonnen geschmissen, Sperrmüll einfach abgestellt, in den Fluren, im Haus bzw. auf den Wegen wird nicht aufgeräumt, Müll liegen gelassen... Da wir als Gemeinschaft für Ordnung sorgen und keinen Hausmeister haben, räumt kein übergeordneter Dienst den Müll weg. Die Gemeinschaft ist darauf angewiesen, dass sich die Nachbarn solidarisch verhalten. Hier knirscht es immer mal wieder im Getriebe, hier gibt es immer wieder Anlass zur Diskussion. Hier gibt es immer wieder Momente, in denen ich persönlich wirklich genervt bin und nicht verstehe, wie man dieses tolle Haus und die wirklich schöne Umgebung so achtlos behandeln kann.

Da unsere Wohnung frei finanziert ist, haben wir einen nicht geringen Betrag in die Genossenschaft eingebracht und betrachten unsere Wohnung schon stark als die unsere. Daher haben wir natürlich ein sehr großes Interesse daran, dass dieses Haus entsprechend instand gehalten wird, dass es von den Bewohnerinnen und Bewohnern gepflegt und sorgsam mit ihm umgegangen wird.

A.K.

Nutzen Sie gemeinschaftliche Bereiche im Haus? Haben diese einen Einfluss auf das Zusammenleben und den Austausch der Bewohnerinnen und Bewohner?

F.W.

Wir nutzen z. B. den Gemeinschaftsraum für Feiern oder für unsere Gäste, hier und da ein Gäste-

apartment. Der tägliche Austausch mit den Nachbarn findet aber eher auf den Terrassen, im Garten, vor dem Haus etc. statt. In meinen Augen sind die Gemeinschaftsräume eher Orte der Besprechungen, Versammlungen. Natürlich wird dort aber auch gefeiert etc..

A.K.

Wie organisiert sich die Gemeinschaft in der Limmatstraße? Gibt es Treffen oder Arbeitsgruppen unter den Bewohnern?

F.W.

Einmal pro Monat findet die sogenannte AG Limmatstraße statt. Hier werden aktuelle Punkte besprochen. Etwaige Ideen werden in weiterführenden AGs verfolgt, zum Beispiel die AG Gemeinschaftsraum oder AG Werkstatt. Zweimal im Jahr finden Hausversammlungen statt, in denen diverse Dinge rund ums Haus entschieden werden, die Ideen wurden zuvor in der monatlichen AG entwickelt. Zudem gibt es eine AG, die sich um die Gästeapartments kümmert, von der Buchung über die Einteilung des Putzdienstes bis hin zu den Einkäufen rund um die Apartments. Zudem versuchen mein Mann oder ich, regelmäßig zu den monatlich stattfindenden AG-Treffen zu gehen. Nur wer vor Ort ist und teilnimmt, kann im Haus auch etwas bewirken.

A.K.

Was gefällt Ihnen besonders an Ihrer Wohnung? Gibt es bestimmte Qualitäten oder Bereiche, die Sie besonders mögen?

F.W.

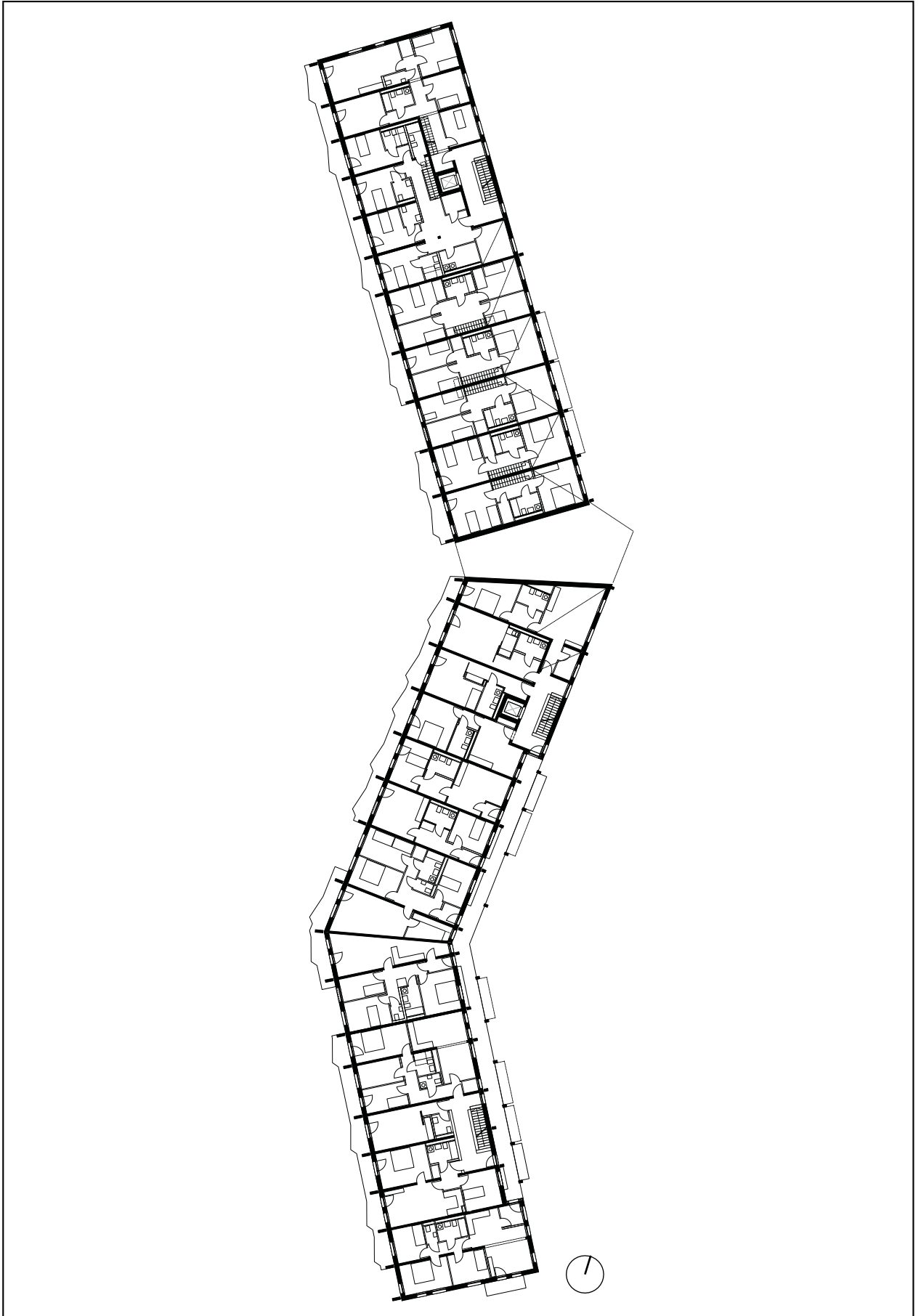
Wir wohnen in einer Maisonettewohnung mit eigenem Eingang im EG. Unsere Wohnung ist eine Art „Tiny-Reihenhaus“ und wir genießen die Terrasse und den direkten Zugang zum Garten sehr. Durch die Zweistöckigkeit unserer Wohnung hat man auch ein angenehmes Raum- und Wohngefühl. Zudem ist alles mit Parkett und viel Holz ausgelegt, was uns sehr gut gefällt. Durch die Schule ist das ganze Areal großzügig, grün und freundlich gestaltet. Trotzdem liegt unser Haus sehr zentral, in die U-Bahn fällt man quasi hinein, zum Marienplatz sind es ca. 15 Minuten mit dem ÖPNV. Am Standort Forstenried ist zudem alles für den täglichen Bedarf vorhanden und der Freizeitwert ist sehr hoch. Es gibt den Forstenrieder Park, Starnberger See, Isar – alles recht schnell erreichbar.

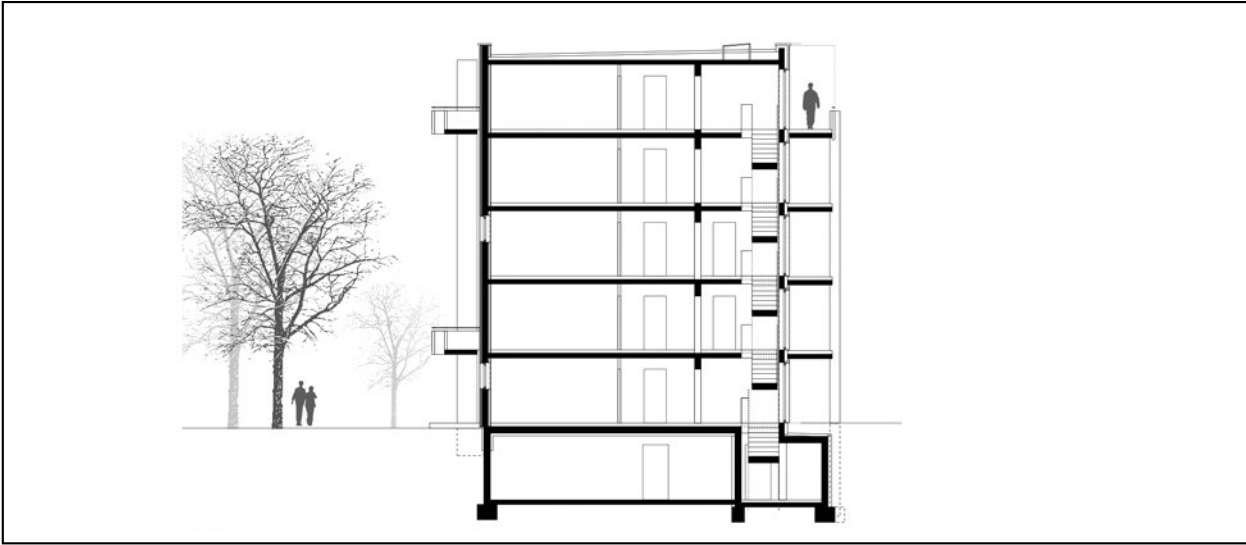
A.K.

Denken Sie, dass das Wohnprojekt in Forstenried Vorbild für zukünftige Wohnprojekte in München sein kann?

F.W.

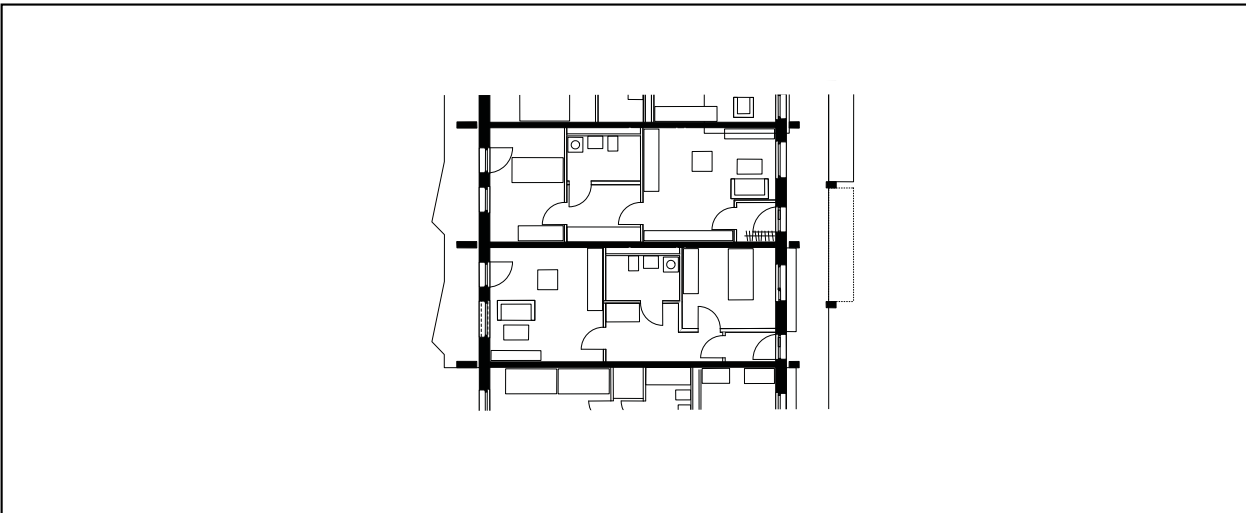
Ja, da es viele Vorteile bietet. Allerdings muss man sich im Vorfeld darüber im Klaren sein, dass sich trotz allen Idealismus vieles nicht so umsetzen lässt, wie es wünschenswert wäre. #





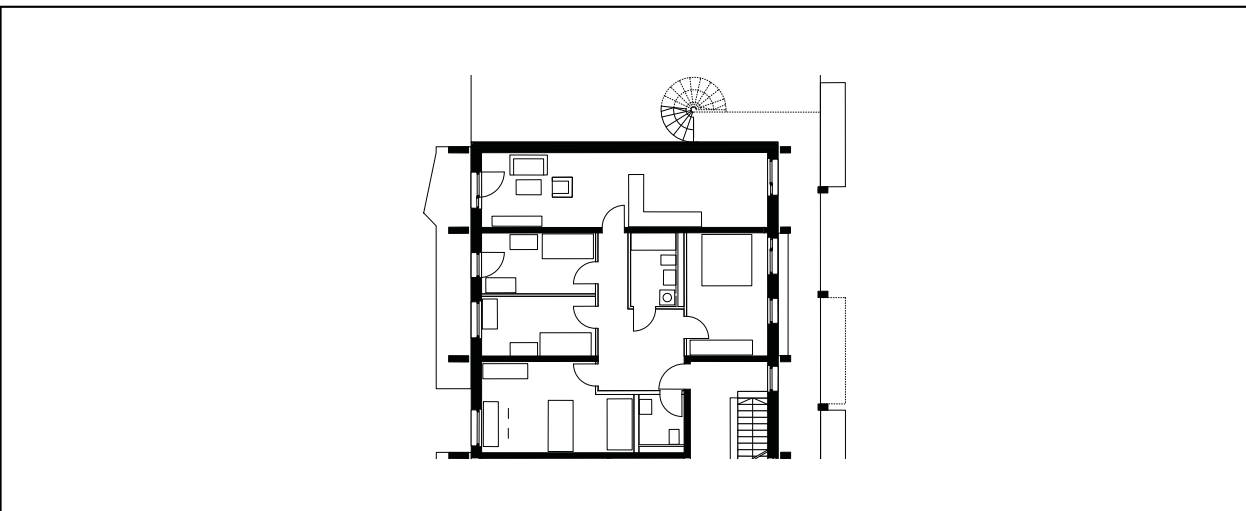
12

Schnitt



13

Wohnungen mit 50 m²



14

Wohnungen mit 120 m²

IM GESPRÄCH MIT YVONNE BAUER (Y.B.)



YVONNE BAUER

Projekt Kindergruppe

FOTO: ALEXANDER KLAPSCH

ALEXANDER KLAPSCH (A.K.)

A.K.

Wie unterscheidet sich die Betreuung einer Jugendgruppe innerhalb des Gemeinschaftsprojekts Forstenried von einer herkömmlichen Einrichtung?

Y.B.

Da unsere Einrichtung schon mit in die Planung einbezogen wurde, konnten wir sagen, welche Räume sich für eine therapeutisch betreute Jugendwohngruppe eignen. Ich glaube, die Kinder- und Jugendhilfe München stand schon öfters in Kontakt mit Genossenschaften, um schon bei der Planung gute Kooperationen zu starten. Es bietet sich natürlich an, in einer Mehrgenerationen-Gemeinschaft wie hier auch eine Kindergruppe zu integrieren. Wir sind ja auch nicht die einzige soziale Einrichtung hier und ich glaube, das funktioniert hier auch ganz gut.

A.K.

Wie sieht der Arbeitsalltag innerhalb der Jugendgruppe aus? Gibt es einen festen Tagesablauf?

Y.B.

Wir versuchen, uns an familiären Strukturen zu orientieren. Aus diesem Grund nennen wir uns ja auch „Family“. Wir haben relativ viele Kinder, die noch sehr jung sind. Unser Aufnahmealter liegt zwischen 6 und 12 Jahren und die Kinder dürfen dann auch bei uns bleiben bis sie volljährig sind und auf eigenen Beinen stehen können. Manchmal wechseln die Kids aber auch zu Wohngruppen für Jugendliche, wenn die Kleinen ihnen zu anstrengend oder zu laut werden. Insgesamt ist es so, dass alle Kinder zur Schule gehen, mittags gibt es dann bei uns Mittagessen und danach eine halbe Stunde Ruhezeit, um ein bisschen runterzufahren. Danach machen wir gemeinsam die Hausaufgaben und dann haben die Kinder Freizeit, um rauszugehen, oder auch mal für eine halbe Stunde das Handy zu nutzen. Am Abend gibt es dann Abendessen und danach eine Gutenachtgeschichte oder eine kleine

Massage. Unsere Kinder kommen oft einfach aus sehr unstrukturierten Familien und da brauchen sie einfach einen geregelten Tagesablauf.

A.K.

Gibt es gemeinsame Veranstaltungen oder Treffen mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern?

Y.B.

Unsere Kinder kennen hier relativ viele Leute. Deshalb ist auch immer gleich ein positiver Bezug da. Das resultiert auch aus gemeinschaftlichen Veranstaltung. Dabei nutzen wir sehr oft den Gemeinschaftsraum. Einmal im Monat gibt es eine Elterngruppe, die von unserer Familientherapeutin geführt wird. Einmal im Jahr machen wir ein Sommerfest, für das wir als Wohngruppe den Gemeinschaftsraum mieten. Dann laden wir das ganze Haus ein, es gibt dann ein Buffet, Schokobrunnen und einen Pool. Das ist auch immer relativ gut besucht und natürlich lernt man sich dann kennen. Man merkt auch, dass die Bewohnerinnen und Bewohner interessiert an den Veranstaltungen teilnehmen und total offen auf die Kinder zu gehen. Es macht schon was aus, wenn die Leute auch wissen, welche Kinder hier leben und man keine Vorurteile gegenüber unserer Wohngemeinschaft hat. Das macht das Zusammenleben natürlich auch einfacher.

Wenn wir draußen sind, grüßt man sich gegenseitig und die Kinder kennen auch die Leute. Die Nachbarn bringen auch an Weihnachten einen Schokoladennikolaus vorbei oder kleine Eier an Ostern. Es gibt eine Frau, die solange ich mich erinnern kann einmal pro Woche mit einem Mädchen die Hausaufgabenbetreuung macht. Das ist natürlich eine total schöne Sache und die Kids bekommen das auch mit.

A.K.

Das Gemeinschaftsprojekt Forstenried wurde gemeinsam von der Wogeno eG und der Waldorfschule initiiert. Gibt es heute noch einen Austausch mit der Schule?

Y.B.

Wir haben wenig Kontakt mit der Waldorfschule. Das liegt aber auch daran, dass keines unserer Kinder die Schule besucht. Die Gebäude, die jetzt gebaut werden, sollen auch einen Theatersaal und einen Turnsaal beinhalten. Ich würde mich total darüber freuen, wenn wir dort auch einmal ein kleines Fußballturnier machen könnten, wenn die Halle gerade frei ist. Das fände ich total super. Die Waldorfschule baut auch ihr eigenes Gemüse an. Da dürfen wir uns auch netterweise mal Zucchini holen.

A.K.

Es gibt noch weitere soziale Wohngemeinschaften innerhalb der Wohngenossenschaft. Haben Sie Kontakt mit diesen Einrichtungen?

Y.B.

Wir haben ganz wenig Kontakt mit den anderen Wohngemeinschaften. Man kennt sich natürlich,

aber wir haben keine Berührungspunkte in unserer Arbeit. Da wir auch im Schichtdienst arbeiten und sehr angebunden sind, haben wir auch kaum Zeit, uns auszutauschen. Wir sind hier im Tagesgeschäft eigentlich nur mit der Jugendgruppe beschäftigt.

A.K.

Bietet das Projekt passende Räumlichkeiten und Freiflächen für die Betreuung einer Kinder- und Jugendgruppe?

Y.B.

Der Gemeinschaftsraum ist eine sehr gute Sache. Er lässt sich total gut frequentieren und die Buchung funktioniert einfach. Wir nutzen auch sehr gerne die Dachterrasse, wenn die Sonne scheint. Dann kann man auch mit den Kindern im freien Frühstück oder sich das Feuerwerk an Silvester anschauen. Das sind schon Vorteile, die man sonst in anderen Wohnhäusern nicht hat.

Was mir fehlt, ist ein kleiner Garten, den wir für uns nutzen können. Das wäre für die Kinder eine tolle Sache. Aber das liegt einfach daran, dass wir im 1. und 2. Stock sind. Es gibt auch einen Toberaum, der aber etwas besser ausgestattet sein könnte. Für die Kinder ist es notwendig, auch einen Raum zu haben, an dem sie rumschreien dürfen und sich auspowern können.

A.K.

Denken Sie, dass das Gemeinschaftsprojekt in Forstenried Vorbild für zukünftige Wohnprojekte in München sein kann?

Y.B.

Ich finde, dass man sich alternative Wohnformen überlegen muss. In München wird gerade viel gebaut, aber viele Menschen können sich den Wohnraum gar nicht mehr leisten. Das ist ja in München ein bekanntes Thema und ich glaube, wenn die Menschen für mehr Solidarität sensibilisiert werden und dafür, den Gemeinschaftsgedanken zu leben, dann wirkt sich das auch positiv auf unsere Gesellschaft aus. #



IM GESPRÄCH MIT CHRISTIANE VOIGT (C.V.)



CHRISTIANE VOIGT

Bewohnerin

Thema: Über den Planungsprozess
und die heutige Nutzung.

FOTO: ALEXANDER KLAPSCH

ALEXANDER KLAPSCH (A.K.)

A.K.

Was hat Sie dazu bewogen Ihre Wohnsituation zu ändern und sich für eine genossenschaftliche Wohnung zu bewerben?

C.V.

Ich hatte früher eine 3-Zimmer-Wohnung, aber nach meinem zweiten Studium habe ich das dritte Zimmer kaum noch gebraucht, höchstens zum Wäsche trocknen. Und wenn man dann überlegt, dass man jeden Monat zwölf ungenutzte Quadratmeter bezahlt, finde ich das ein bisschen luxuriös.

A.K.

Hat während der Planung ein Austausch mit anderen Bewohnerinnen und Bewohnern, den Architektinnen und Architekten und der Genossenschaft stattgefunden?

C.V.

Nachdem die verschiedenen Wohnungstypen zugewiesen wurden, und wir die Grundrisse und die Aufteilung im Gebäude gesehen haben, haben wir uns einmal getroffen, jede Gruppe für sich, dann wurde geredet und jeder hat gesagt, welche Wohnung er am liebsten hätte. Und wenn man der Einzige war, dann hat man diese bekommen. Wenn es mehrere Bewerbungen gab, dann musste man ein bisschen diskutieren und vielleicht gefiel einem auch noch eine andere.

A.K.

Sie gehören zur Kerngruppe des Bauprojekts. Das bedeutet, Sie waren auch von Beginn an der Planung beteiligt. Welche Planungsentscheidungen konnten Sie dabei beeinflussen?

C.V.

Wir haben zwei Fahrstühle im Norden und der Mitte. Zuerst war nur ein Fahrstuhl geplant, aber weil wir ein barrierefreies und überall zugängliches Haus wollten, haben wir darauf bestanden. Wenn der Aufzug in der Mitte ausfällt, könnte ich im Norden hochfahren und dann würde ich über den Laubengang zu meiner Wohnung kommen. Nachdem klar war, welche Wohnung man bekommt, konnte man noch kleinere Wünsche äußern und wenn die nicht vollkommen absurd waren, dann wurden die auch erfüllt. Zum Beispiel haben einige hier keine Tür, die wollen es dann offen haben. Ich habe mir diese Wand, wo jetzt das Bild hängt, einziehen lassen, weil ich eine kleine Staukammer haben wollte.

Bei der Fassadengestaltung duften wir auch mitbestimmen. Ob wir z.B. diese klassischen bodentiefen Fenster bekommen, die ich jetzt schon gar nicht mehr sehen kann. Die nehmen auch so viel Abstellfläche weg... Wir haben uns dann für diese bewegte Fassade entschieden und ich bin immer noch froh darüber, weil es das Haus auch ein bisschen kennzeichnet. Und es bricht die Holzfassade in diesem dunklen Grau-Braun etwas, das gibt ja schon eine gewisse Strenge.

Ich fand das spannend und wir haben uns in dieser Phase als Gruppe manchmal getroffen und uns auch bei anderen Projekten der WOGENO oder z.B. bei wagnisART angeschaut, wie die das machen.

A.K.

Wie ist die Genossenschaft organisiert? Gibt es Treffen oder Arbeitsgruppen unter den Bewohnerinnen und Bewohnern?

C.V.

Wir sind selbstverwaltet. Wir haben ein System von drei Haussprecherinnen und Haussprechern und jeden Monat trifft sich eine AG, die aus dieser alten Kerngruppe entstanden ist, inzwischen aber geöffnet ist, d.h. die Einladung und Protokolle gehen an alle Bewohnerinnen und Bewohner und jeder kann auch kommen. Zwei mal im Jahr gibt es eine Mitgliederversammlung. Wir haben das Ziel einer einstimmigen Entscheidung, was aber selten gelingt. Es braucht allerdings, um eine Entscheidung treffen zu können, eine Zweidrittelmehrheit der Anwesenden. Bewohnerinnen und Bewohner können freiwillig gemeinnützige Dienste leisten, wobei umfangreiche oder auch anstrengende Arbeiten durch die Selbsthilfe mit bis zu 10 € die Stunde vergütet werden, die über die Nebenkosten verrechnet werden.

A.K.

Das Projekt wurde von der Wogeno und der Waldorfschule gemeinsam initiiert. Gibt es heute noch einen Austausch unter den Bewohnerinnen und Bewohnern und der Schule?

C.V.

Wir haben einen Katalog von 10 Punkten, was gemacht werden muss und das funktioniert eigentlich auch ganz gut. Man trifft sich, man lernt dabei Leute kennen und organisiert gemeinsame Aktivitäten. Wir haben auch zweimal im Jahr einen Gartentag, da gibt es dann hinterher was zu essen, wenn wir gemeinsam was fürs Haus machen. Das soll ja auch ein bisschen Spaß machen und auch die Gemeinschaft fördern.

Es gibt immer noch Kontakt, einige Familien haben Kinder, die auch in die Schule gehen. Wir machen unsere Bewohnerversammlung immer in der Waldorfschule, weil unser Raum nicht groß genug ist. Im Gegenzug dazu dürfen auch Arbeitsgruppen der Schule unseren Gemeinschaftsraum nutzen, zum Beispiel wird der Raum im Advent von einer Nähgruppe genutzt. Als Bewohnerinnen und Bewohner dürfen wir ab 13:00 Uhr in der Mensa essen. Das wird auch durchaus genutzt, insbesondere von den Älteren. Und wir werden auch eingeladen, wenn in der Schule Veranstaltungen stattfinden.

Wir haben gemeinsam darüber entschieden, dass jeden Donnerstag auf unserer Gemeinschaftsfläche ein Bioladen verkauft. Da kam die Initiative von uns und dann kam das zustande. Für uns alle ist das eine schöne Ergänzung, jetzt schauen wir mal, wie lange das gut geht.

A.K.

Sehen Sie Veränderungen innerhalb der Stadt im Bezug auf genossenschaftlichen Wohnungsbau?

C.V.

Die Stadt schreibt heute Flächen für Genossenschaften aus. Da hat bei der Stadt ein wirklicher Wandel im Denken stattgefunden. Auch mit vermindertem Stellplatzschlüssel. #P

WAGNER

ANMERKUNGEN

- 1
Christoph GunBer, Nicolette Baumeister (Hg.): Baukulturführer 98, Mehrgenerationenwohnen Forstenried, 2015, München, S. 4.
- 2
Dietrich Henckel, Caroline Kramer (Hg.): Zeitgerechte Stadt: Konzepte und Perspektiven für die Planungspraxis, 2019, Hannover, S. 80.
- 3
<https://www.wogeno.de/mitgliedschaft/mitglied-werden.html>, 27.01.2020.
- 4
<https://www.netzwerk-immoveliien.de/immoveliien/wogeno-eg-muenchen/>, 27.01.2020.
- 5
<https://www.wogeno.de/ueber-uns/finanzierung.html>, 27.01.2020.
- 6
<https://de.wikipedia.org/wiki/Erbbaurecht>, 27.01.2020.
- 7
Christoph GunBer, Nicolette Baumeister (Hg.): Baukulturführer 98, Mehrgenerationenwohnen Forstenried, 2015, München, S. 13.
- 8
<https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse/fakten.html>, 27.01.2020.
- 9
<https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse.html>, 27.01.2020.

ABBILDUNGEN

- 1
Innenhof, Alexander Klapsch.
- 2
Diagramm: Anteil Mitglieder, <https://www.wogeno.de/ueber-uns/mitgliederstruktur.html>, 27.01.2020.
- 3
Laubengang, Alexander Klapsch.
- 4
Schulhaus, Alexander Klapsch.
- 5
Laubengang, Alexander Klapsch.
- 6–7
Diagramm: Verteilung, Wohntypen, <https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse.html>, 27.01.2020.
- 8
Bioladen, Alexander Klapsch.
- 9
Plan: bogevischs buero architekten und stadtplaner gmbh, in Christoph GunBer, Nicolette Baumeister (Hg.): Baukulturführer 98, Mehrgenerationenwohnen Forstenried, 2015, München, S. 13–20.

- 10
Yvonne Bauer, Alexander Klapsch.
- 11–14
Plan: bogevischs buero architekten und stadtplaner gmbh in Christoph GunBer, Nicolette Baumeister (Hg.): Baukulturführer 98, Mehrgenerationenwohnen Forstenried, 2015, München, S. 13–20.
- 15
Christiane Voigt, <https://www.tz.de/bilder/2018/01/30/9574043/1530836320-forstenried-mehrgenerationenprojekt-1qE1TAMtklac.jpg>, 27.01.2020.

ZOLLHAUS



2011 AWARDS

ÜBERBAUUNG ZOLLHAUS

ARCHITEKTUR:
ENZMANN FISCHER PARTNER AG

ORT:
ZOLLSTRASSE, 8005 ZÜRICH

PLANUNGSZEIT/WETTBEWERB:
2013–2017

BAUZEIT:
04/2018–08/2020

BAUTRÄGERSCHAFT:
GENOSSENSCHAFT KALKBREITE

GENOSSENSCHAFT:
KALKBREITE

„Entscheidend ist nicht das Etikett, sondern der Prozess.“¹

Dieser Aussage folgend, skizziert dieser Beitrag die Entstehungsgeschichte des Zollhauses. Der Text wurde während der Bauphase des Projektes verfasst und beschreibt einen vielschichtigen Prozess aus architektonischen Planungen, diversen Akteursstrukturen und wichtigen Entscheidungen, die das mittlerweile fertiggestellte Bauwerk prägen.

Es sind solche partizipativen Prozesse, die Qualitäten des kollaborativen Wohnens hervorbringen und das genossenschaftliche Projekt Zollhaus von konventionellen Wohnbauten unterscheiden. Investoren hingegen bauen für das Ergebnis, da das weitere „Leben“ eines Gebäudes mit ihnen nichts zu tun hat.

Der Erfolg solcher Projekte lässt sich zumeist erst in der Nutzungsphase messen. Eine stabile Trägerschaft sowie eine passende Partizipation von seiten der Bewohnerinnen und Bewohner ist Grundbedingung dafür, dass ein Wohnprojekt über längere Zeit erfolgreich betrieben werden und auch einem Generationenwechsel standhalten kann.² Jedoch sind viele dieser Parameter von Entscheidungen beeinflusst, die bereits früher, im Prozess der Planung und Entstehung solcher Projekte treffen muss.

Von architektonisch räumlichen bis hin zu rein organisatorischen oder finanziellen Entscheidungen; sie alle definieren einen Teil der Zukunft des Projektes und werden in diesem Beitrag am Beispiel des Zollhauses in Zürich dargestellt.

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

Das Zollhaus, wie die neue Wohnüberbauung an der Zollstrasse genannt wird, wird von der Genossenschaft Kalkbreite entwickelt. Die Genossenschaft Kalkbreite wurde Ende der Nullerjahre aus dem gleichnamigen Verein gegründet, der damals in einem partizipativen Prozess die Entwicklung des Tramdepotareals Kalkbreite vorantrieb. Wohl ist es dem überaus erfolgreichen Entwicklungs- und Betriebskonzept der Überbauung Kalkbreite zu verdanken,

**SPYRIDON
NEKTARIOS
KOULOURLIS/
JORIS
ALLEMANN**

ZOLLHAUS

dass die Genossenschaft 2013 von den Grundeigentümern des Areals an der Zollstrasse (Schweizerische Bundesbahnen SBB und Stadt Zürich) den Zuschlag für die Entwicklung des Areals erhalten hat.

Bereits in den darauffolgenden zwei Jahren wurde ein offener und einstufiger Wettbewerb durchgeführt. Den ersten Preis und somit den Zuschlag für die Projektierung erhielt das Team der Enzmann Fischer Partner AG mit dem Projekt „ESPERANTO“. Parallel zur anschließenden Projektierung wurden das Nutzungskonzept sowie das Vergabekonzept weiter verfeinert. Der Spatenstich für das Projekt erfolgte schließlich im Mai 2018 – Ende 2020 war das Projekt bezugsbereit, Anfang 2021 waren alle Wohneinheiten von den Genossenschaftler*innen bezogen.

Ein wichtiges Merkmal im Entstehungsprozess der Projekte der Genossenschaft Kalkbreite ist die Tatsache, dass die gesamte Prozessgestaltung unter einem professionellen Monitoring steht. Dabei wird das Wissen von Expertinnen und Experten während gewisser Phasen stärker gewertet als die Partizipation. Die Öffentlichkeit beziehungsweise die zukünftige Bewohnerschaft kann an Themen partizipieren, zu denen sie einen Beitrag leisten kann, sodass durch den Beteiligungsprozess ein Mehrwert entsteht (z.B. die Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Räume). Dieser Prozess wird auch als generische Partizipation beschrieben. Somit ist die Partizipation nicht nur moderiert und professionalisiert, sondern wird selbst zur gestalterischen Kraft.³

FINANZIERUNG UND BAUKOSTEN

Man mag sagen, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte in Zürich Qualitäten aufweisen, die man nicht kaufen kann.⁴ Jedoch ist auch bei solchen Projekten der erste Schritt am wichtigsten, nämlich der Kauf des Baugrunds. Das Kaufverfahren bei Genossenschaften unterscheidet sich dabei von dem des freien Marktes. Die Genossenschaft bewirbt sich um ein städtisches Grundstück zum Festpreis. Dies ist auch ein Grund, wieso eine Genossenschaft einen Wohnraum zu attraktiveren Preisen anbieten kann.⁵ Dabei wird klar, wie entscheidend die Politik der jeweiligen Stadt für die Förderung von Baugenossenschaften und anderen Formen des kollaborativen Wohnens sein kann. Im Falle des Zollhaus wurde der Verkaufspreis deutlich unter dem Marktwert festgelegt, um den Bau preisgünstiger Wohnungen zu ermöglichen.⁶

Der Kauf des Grundstücks durch die Genossenschaft Kalkbreite war das Ergebnis eines Wettbewerbs, dessen Bestandteil ein Konzept war, in dem es um wohnungspolitische, stadtentwicklungspolitische sowie finanzielle Zielsetzungen ging. Die Genossenschaft Kalkbreite konnte den Wettbewerb gewinnen und erhielt 2013 das Grundstück zum Kauf angeboten. Die Jury hob u.a. das Vorgehenskonzept zum Einbezug sowohl der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer, das Bekenntnis zu insgesamt günstigen Wohnungsmieten bei grosser Bandbreite für eine Vielzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie die Erfahrung mit einem Projekt an einer ähnlichen

Lage hervor. In die engere Auswahl kamen noch die Genossenschaften Wogeno und die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1.

Nach dem Erwerb des Grundstücks wurden die Baukosten inkl. Honorare, Nebenkosten, Bauherrenleistungen und MwSt. auf CHF 52.608.000 geschätzt ($\pm 10\%$). Diese trägt die Genossenschaft als Bauträger des Projektes. Deren finanzielle Grundlage ist das Anteilkapital der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Außerdem führt die Kalkbreite eine eigene Depositenkasse und ermöglicht die Kapitalsammlung unter Konditionen auch durch Darlehen.

Darüber hinaus stellte der Kostendruck bestimmte Anforderungen an die Konstruktion. Er führte zu einer rationellen, seriellen Konstruktionsweise, bei der das System aus Stützen und Platten (ähnlich dem Dom-Ino Prinzip von Le Corbusier) eine langfristige Flexibilität der Grundrisse sichert.⁷

KOMMUNIKATION – MEDIENPRÄSENZ

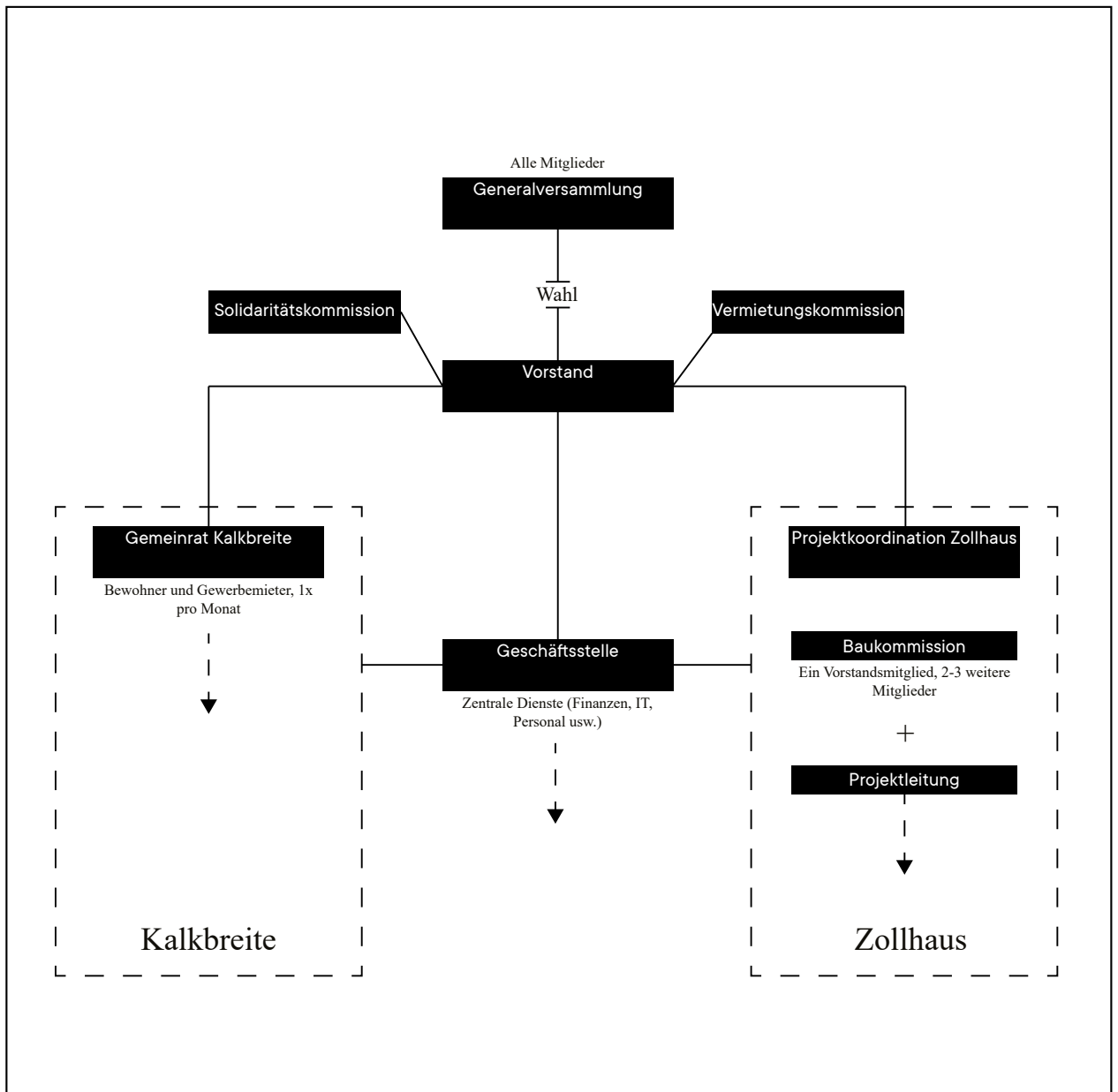
Alle Räume im Zollhaus, egal ob Gewerbe- oder Wohnräume waren bereits zum Übergabezeitpunkt vermietet. Dies ist zum Teil ein Erfolg der intensiven Medienpräsenz des Projektes. Schon seit dem Anfang der Planungsphase wurde das Zollhaus nicht nur fachlich durch Pläne und Renderings als Bauobjekt präsentiert. Vielmehr wurde es als ein zukünftiges Zuhause für seine Bewohnerinnen und Bewohner illustriert, durch Geschichten wie z.B. „Die Stubenfliege Max“, die in Form eines Kinderbuches einen Tag im Zollhaus beschreibt. Der sonst für die Öffentlichkeit uninteressante Ort der Baustelle selbst wurde durch künstlerische Aufnahmen renommierter Fotografinnen und Fotografen zum Kunstobjekt.

Darüber hinaus wurde der Prozess des Bauens und der dabei ständig produzierte Lärm durch den Wettbewerb „Zollärm“ thematisiert: „Schickt uns laufend eure besten Soundtracks, Collagen, Jingles. Komponiert uns einen Baustellen-Rap, einen Bagger-Swing, einen Hammer-Blues“ lautete die Aufforderung der Genossenschaft.⁸

Schließlich trugen die zahlreichen konventionellen Veranstaltungen wie z.B. das Plenum „Gemeinschaftlich Wohnen im Alter“ sowie die Live Kamera, die ständig den aktuellen Stand der Baustelle im Internet darstellte, zum medialen Erfolg des Projekts bei.

STÄDTEBAU – ORT

Das Zollhaus befindet sich an einem überaus bedeutenden Ort im Stadtgefüge. Nicht nur die Langstrasse mit ihrem pulsierenden Leben, sondern auch das Gleisfeld zum Hauptbahnhof Zürich sowie die verbindenden Achsen Röntgen- und Zollstrasse tragen zu dieser Bedeutung bei. Auf der anderen Seite des Gleisfeldes liegt die Europapalace mit ihrer sehr hohen baulichen Dichte. Das Zollhaus sowie dessen Nachbarn entlang der Zollstrasse nehmen diese Dichte in kleinerem Maßstab auf und



2009

Gründung der Genossenschaft Kalkbreite.

2014

Fertigstellung und Bezug der Genossenschaft Kalkbreite.

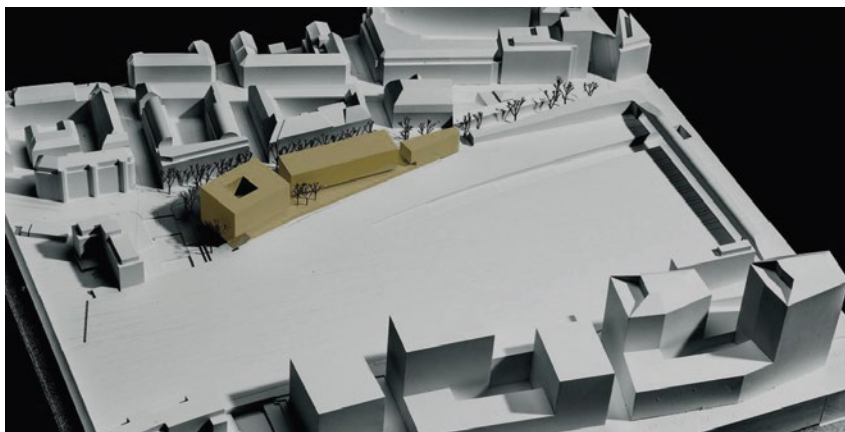


2013

Grundeigentümer (SBB, Stadt Zürich) schreiben Areal unter den Zürcher Baugenossenschaften aus. Zuschlag erfolgt für die Genossenschaft Kalkbreite.

2015

Jurierung Architekturwettbewerb – Siegerprojekt „ESPERANTO“ vom Team Enzmann Fischer Partner AG.



2017 — Abschluss der Projektierung und abschliessende Definition diverser Konzepte, wie dem Nutzungs- und dem Vergabekonzept.

2018 — Spatenstich im Mai



2020 — Abschluss der Bauarbeiten und Bezug



vermitteln so zu den bestehenden vier- bis fünfgeschossigen Blockrandstrukturen des Industriequartiers. Nicht nur die Dichte, sondern auch die Körnung der drei Gebäude nimmt mit den zwei Durchstichen zu den Gleisen Rücksicht auf wichtige Sichtachsen im Quartier.

Das größte der drei Gebäude wurde leicht von der Langstrasse abgedreht. Mit dieser Setzung wollen die Architektinnen und Architekten der Bedeutung des Ortes Rechnung tragen und so einen Kontrapunkt zur orthogonal gegliederten Blockrandstruktur setzen. Die öffentlichen Nutzungen der Überbauung sind, wie es die Logik des Ortes verlangt, in den Erdgeschossen angeordnet, wobei die Zugänge zu den publikumsintensiven Einrichtungen wie Restaurant und Theater, sich direkt an der Langstrasse befinden.

GENTRIFIZIERUNG

Das Thema der Gentrifizierung wird in den beiden Stadtkreisen 4 und 5 sehr kontrovers diskutiert. Ob das Zollhaus nun zur Gentrifizierung beiträgt oder ihr entgegen wirkt, hängt vom Blickwinkel der Betrachtung ab. Verglichen mit der schräg gegenüber liegenden Europaallee, wo von Unternehmen wie Großbanken oder Google milliardenschwere Investitionen getätigt werden, steht das Zollhaus klar für das bestehende Leben im Quartier und nimmt auch die Bedürfnisse der bereits ansässigen Bevölkerung auf. Nimmt man jedoch den alten Kreis 5 als Referenz, der ab der Industrialisierung zuerst Arbeiterwohnviertel und ab der Nachkriegszeit und bis in die 90er Jahre des letzten Jahrhunderts das Zuwandererviertel der Stadt Zürich war, so ist wohl jeder Eingriff in die bestehende Stadtstruktur ein Beitrag zur Gentrifizierung.

NUTZUNGEN

Das gemeinschaftliche Wohnen unterliegt einem ständigen Wechselspiel mit gesellschaftlichen Trends. Es ist ein Spiegel gesellschaftlicher Bewegungen der modernen Geschichte, von den Einküchenhäusern und deren Bezug zur Frauenbewegung bis zu den Kommunehäusern in der ehemaligen UdSSR, da es zwischenmenschliche Beziehungen im intimen Raum des Wohnens, abbildet. Die in dieser Dokumentation untersuchten Wohnformen unterliegen daher auch einem ständigen Wechselspiel mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel.⁹ Sie sind gleichzeitig dessen Treiber und Ergebnis. So widerspiegelt das soziale Nutzungskonzept eines Projektes wie der Überbauung an der Zollstrasse zugleich seine Identität.

Die Genossenschaft Kalkbreite konnte den Wettbewerb mithilfe einer sehr klaren Idee gewinnen: Eine Stadt ist nur dann eine Stadt, wenn alle darin Platz haben.¹⁰ Das Zollhaus sollte einen breiten Mix aus Räumen für Wohnen, Arbeiten, Kultur und Gemeinschaft zu einem lebendigen Ort verbinden, der neue Formen des Zusammenlebens umsetzt und eine Bereicherung für das Quartier ist. Man könnte

diesen Mix als „Urbanität in a box“¹¹ beschreiben. Dabei war es ein Ziel der Genossenschaft, dass „das Quartier mit ins Haus einzieht.“¹²

Begriffe wie „Gemeinschaft und Individualität“, „Teilen, Austauschen, Vernetzen“, sowie „Durchmischen“ sind mehrmals in der Auslobung des Architekturwettbewerbs zu finden. Sie finden ihre Entsprechung im Nutzungskonzept, das sich raumprogrammatisch in zwei Kategorien teilt: Wohnräume und Gewerberäume.

Die Kategorie des Gewerbes beinhaltet in den unteren Geschossen u.a. Verkaufs-, Ausstellungs- und Gastronomielokale sowie einen Theatersaal und eine Pension. Deren Nutzerinnen und Nutzer widerspiegeln das „durchmischte“ soziale Konzept. Grundsätzlich sind die Gewerbenutzungen in sechs Gruppen zu teilen: Kinderangebote, Büros, Gesundheitsangebote, Verkauf, Gastronomie und Kultur.

Auch das Wohnraumangebot bietet eine große Vielfalt. Es werden insgesamt 56 Wohneinheiten variabler Größe angeboten (1,5 bis 9,5-Zimmer-Wohnungen). Darüber hinaus bietet das Zollhaus Raum für innovative Wohnformen, die den gesellschaftlichen Strukturwandel ansprechen, wie z.B. das Wohnen im Alter, durch drei Wohngemeinschaften ü60. Aus architektonischer Sicht ist das Konzept des Hallenwohnens eines der interessantesten Merkmale der Überbauung.

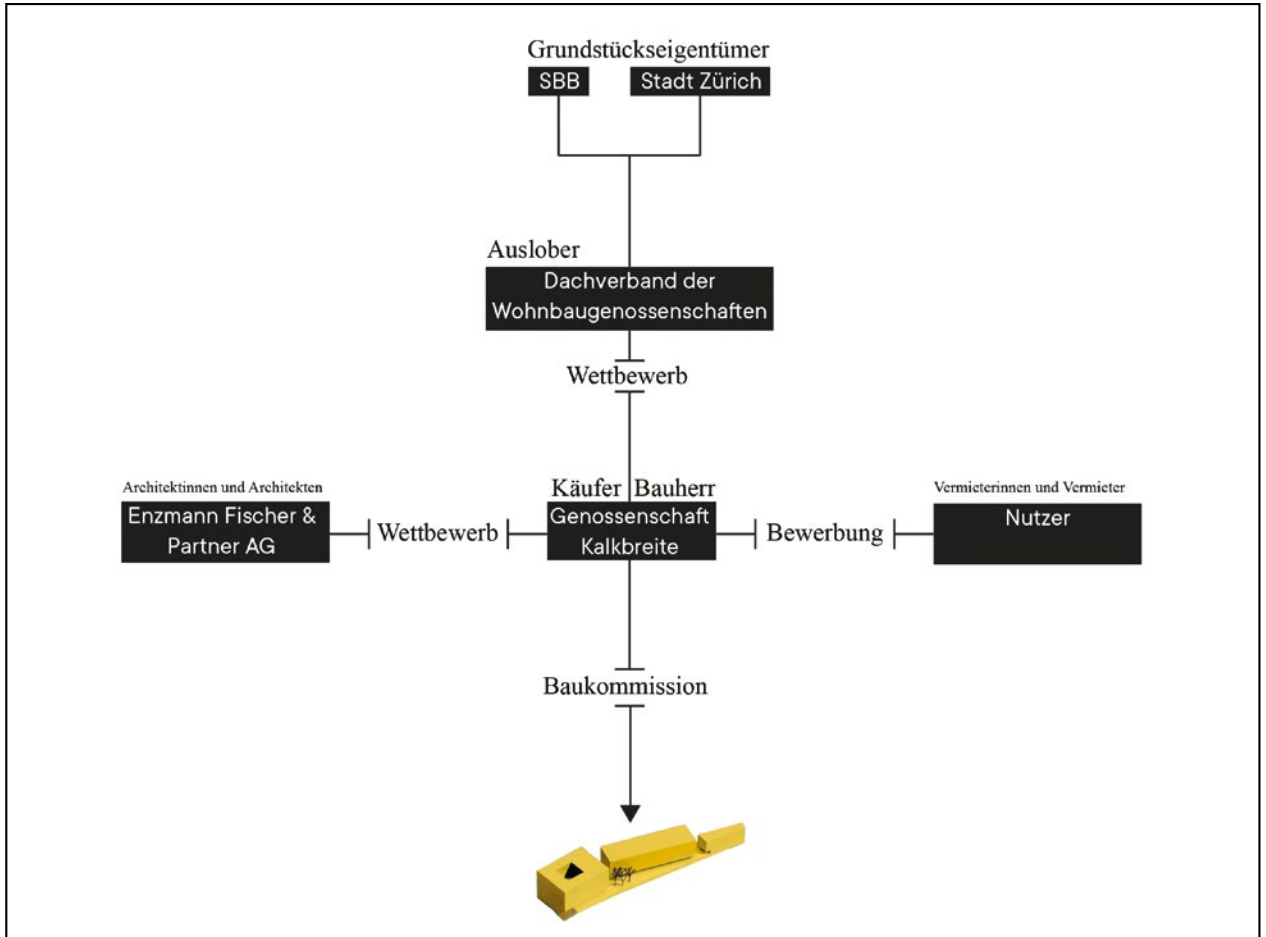
Ein weiterer wichtiger Teil des Nutzungskonzepts ist die Bewirtschaftung der Dächer. Diese wurden begrünt und sollen die Funktion eines urbanen Gartens übernehmen. Die Ernte der „essbaren“ Bepflanzung soll zum Großteil im Haus konsumiert werden.

ARCHITEKTUR

Im Bereich des kollaborativen Wohnens erweitert sich die Rolle der Architektinnen und Architekten zu der von Initiator*innen, Entwickler*innen, und Moderator*innen des zukünftigen Lebens im Gebäude. Es ist keine leichte Aufgabe, ein Projekt so zu organisieren, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf unterschiedlichen Ebenen wirklich einbezogen werden und dass an dessen Ende ein harmonisch konstruiertes Bauergebnis steht.¹³

Bei einer so scharf umrissenen programmatischen Idee verschwimmen zudem die Grenzen zwischen der sorgfältigen Programmentwicklung der Bauaufgabe durch die Auftraggeberschaft beziehungsweise die Projektentwickelnden und dem Entwurf der räumlichen Lösung durch die Planenden. Beide Stadien des Entwurfsprozesses greifen ineinander.¹⁴

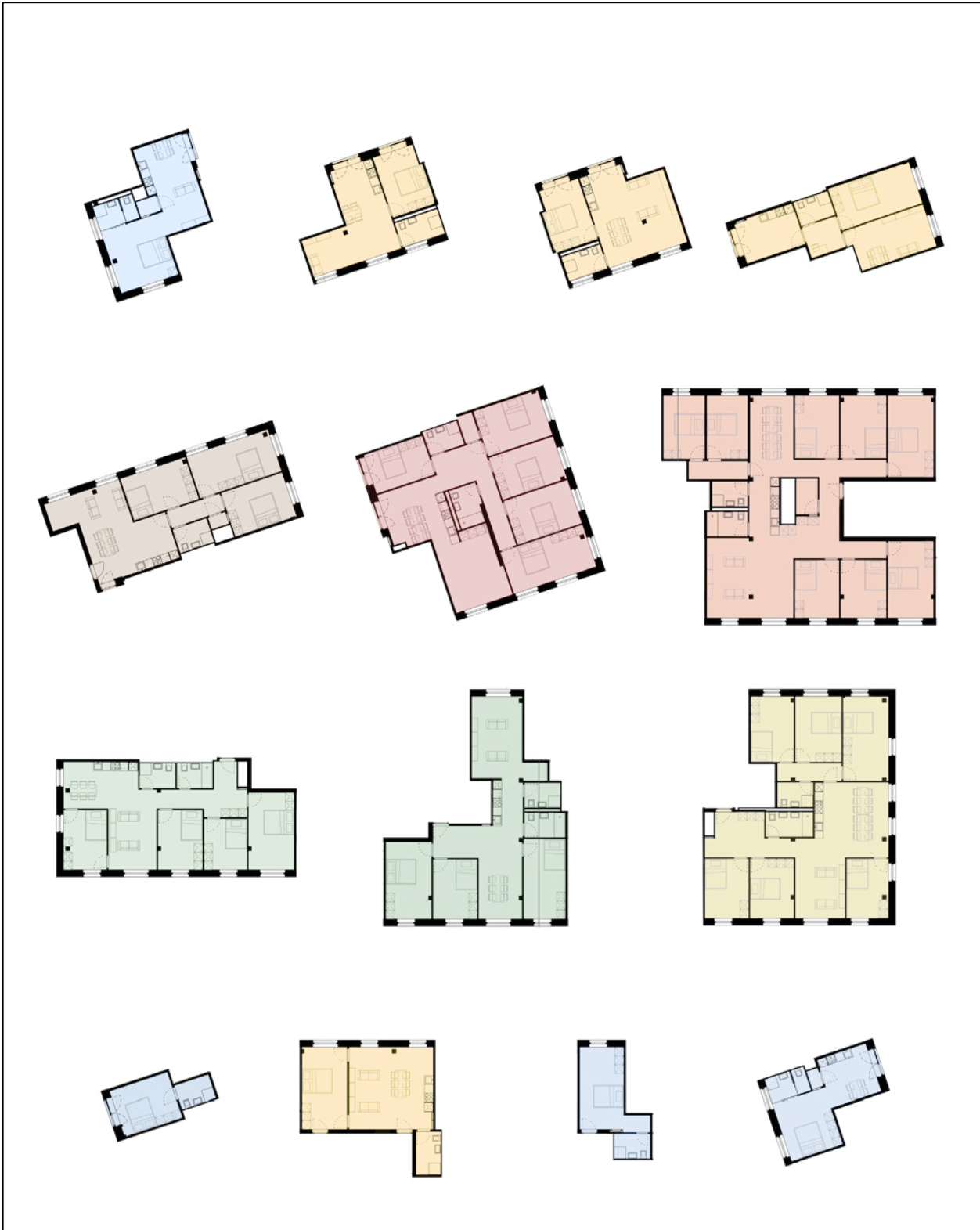
Die architektonische Gestaltung des Zollhauses basiert zum Großteil auf dem Siegerentwurf „ESPERANTO“ des Zürcher Architekturteams Enzmann Fischer Partner AG. Aus dem im Gestaltungsplan vorgegebenen drei Gebäudeteilen auf einem Sockelgeschoss (u.a. aus Gründen der Berücksichtigung bestehender Straßenfluchten und Sichtbeziehungen) realisierten die Architektinnen und Architekten eine räumliche Metapher des sozialen Konzeptes der










5 Akteure

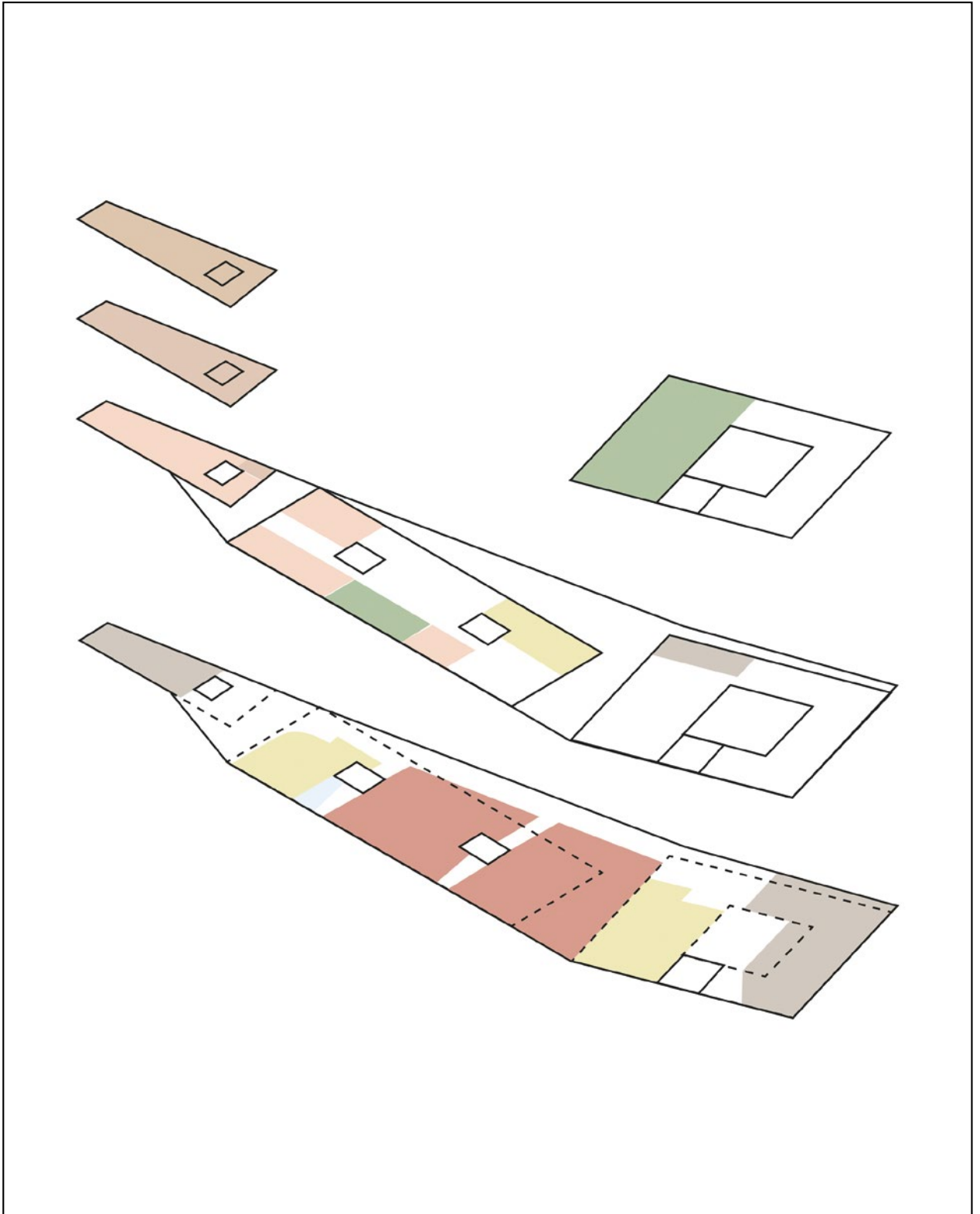








6 Städtebaulicher Kontext



 1 Person	 2 Personen	 3 Personen	 4 Personen
 5 Personen	 6 Personen	 8 Personen	

7 Wohnungstypen



 Kindergarten	 Gesundheit	 Büro	 Kultur
 Gastronomie	 Verkauf		

Genossenschaft. Kernstück der neuen Bebauung ist das über drei Geschosse entwickelte „Forum“ an der Ecke Langstrasse/Zollstrasse. Dieses soll bis spät in der Nacht offen bleiben und wie ein „urbaner Innenraum“ funktionieren, um das Haus mit der Stadt, sowie die verschiedenen Nutzungen räumlich miteinander zu verzahnen.

Die Wohnungen oberhalb des Forums sowie im mittleren Baukörper stellen hohe Anforderungen an die Architektur, da sie die Verräumlichung verschiedener Wohnkonzepte erlauben sollen. Die privaten Wohnräume sind zwischen 25 und 27m² groß und unterscheiden sich je nach Wohnform. In den Wohngemeinschaften liegt der private Wohnraumverbrauch eher niedriger und in den Ein- und Zweipersonenwohnungen tendenziell etwas höher. Raumprägend ist die Gebäudestruktur, welche die Bäder und Küchen im Kern ansiedelt und darum eine Schicht Schlafzimer andockt, die sich pro Etage verbinden lassen. Der lange Schlitten hätte sich also angeboten, riesige zusammenhängende Wohnungen zu erstellen. Infolge des untiefen Baus sind die Schlafzimmer aber eher klein.

Der sich oberhalb des urbanen Forums befindende Innenhof löst die Lärmproblematik an dem vom Verkehr umrandeten Ort, indem er für eine Belüftung der Wohnungen entlang der Langstrasse sorgt. Die anderen Wohnungen rücken von den Gleisen soweit ab, dass sie die Grenzwerte für den Eisenbahnlärm einhalten.

HALLENWOHNEN

Eines der wichtigsten architektonischen Konzepte des Zollhaus sind die Hallenwohnungen. Es handelt sich dabei um eineinhalbstöckige Wohnungen, die quasi im Rohbau vermietet werden und mit Ausnahme der haustechnischen Installationen wie Nasszellen und Küchen von den Mieterinnen und Mietern nach eigenen Bedürfnissen selbst ausgebaut werden können. Damit wird der sehr wichtige Bereich der Aneignung und Flexibilität in der Architektur des Gemeinschaftswohnens thematisiert. Dabei könnten andere Genossenschaftsbauten ein Beispiel für das Zollhaus gewesen sein, wie z.B. Tila in Helsinki, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner Leerflächen im Haus kaufen und den individuellen Wohnraum selbst planen und errichten.

Die Grundidee des Hallenwohnens stammt aus der Hausbesetzerszene, in der meist in leerstehenden Bürogebäuden eigene Wohnlandschaften gebaut werden.¹⁵ Ein solches Gebäude diente auch als Vorlage für die Konzeption des Hallenwohnens im Zollhaus.¹⁶

Diese oft illegale Aneignungsweise in einen legalen Bauprozess wie beim Projekt Zollhaus zu integrieren, bedarf viel Durchsetzungswillens und musste aufgrund baurechtlicher Vorgaben und der beschränkten finanziellen Möglichkeiten der zukünftigen Bewohnerchaft im Laufe der Planung nachjustiert werden.

Der Planungsprozess der Hallenwohnungen zeigt, wie diese Nachjustierung zu einer Minderung der Flexibilität bzw. einer kleineren Einteilung der Hallen führte. Statt der ursprünglich geplanten zwei großen, entstanden acht unterschiedlich große,

1,5-geschossige Hallen. Sie bieten 4 Typologien von Hallenwohnungen mit einer variablen Anzahl von einem bis fünf Bewohnenden. Das Prinzip des Selbstbaus bleibt einerseits ungetastet, jedoch erlauben die kleineren Hallenwohnungen weniger räumliche Interventionen seitens der Bewohnerinnen und Bewohner. Der Selbstbau beschränkte sich daher eher auf den Bereich der (Einbau)Möbel.

Dies erleichtert jedoch den Vermietungs- und Verwaltungsprozess der Hallenwohnungen, der ein hohes Maß an Komplexität zeigt. Der Betrieb sowie der Ein- und Auszug neuer Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet sich bei dieser Wohnform oft erheblich komplizierter als die Erstvermietung.

Das Beispiel des Hallenwohnens zeigt, dass solche Wohnformen das Ergebnis eines Prozesses sind, der sich im Dialog mit den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern formte. Dabei lag vor dem Einzug weder eine in allen Teilen vollständige Planung vor, noch war das Eigenkapital in allen Teilen im voraus gesichert. Heutige Anforderungen sowohl seitens der Nutzerinnen und Nutzer (wie z.B. Schalldämmung) als auch seitens des Baurechts setzen dieser Spontanität der Planung Grenzen. Gerade im Austesten dieser Grenzen zeigt sich das Zollhaus als äußerst interessanter Ort des Experiments, in dem die Kompatibilität eines spontanen Aneignungsprozesses mit den Anforderungen des modernen Lebens geprüft werden sollte.

VERMIETUNGSPROZESS

Entsprechend des sozialen Konzepts und des Mottos „Eine Stadt ist nur dann eine Stadt, wenn alle darin Platz haben“, erfolgte auch die Vermietung der Wohnungen mittels eines Bewerbungsprozesses. Berechtigt waren (ausschließlich) alle Mitglieder der Genossenschaft Kalkbreite. Die Bewerbungen wurden anhand einer Reihe von Kriterien zur Sozialmischung von der Erstvermietungskommission geprüft und ausgewertet. Solche Kriterien waren z.B. Alter, Geschlecht, Einkommen/Vermögen, Berufs- und Bildungshintergrund und Staatsangehörigkeit

Dabei war ein Ziel der Kommission, Haushalte zu fördern, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dies sind beispielsweise Alleinerziehende, Haushalte mit Migrationshintergrund oder Menschen mit Behinderung. Zudem wird eine vom Vorstand festgelegte Anzahl Wohnungen in Zusammenarbeit mit anerkannten Institutionen der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte vermietet.

Ziel des gesamten Mietprozesses war es, der Gentrifizierung im Quartier entgegenzuwirken. Jedoch gefährdet die hohe Attraktivität des Ortes die langfristige Sicherung dieses Ziels.

Darüber hinaus will sich die Genossenschaft vom Trend der letzten Jahrzehnte unterscheiden, der das kollaborative Wohnen ausschließlich Nutzergruppen aus dem Bildungsmilieu zugänglich macht. Diese Eingrenzung des Milieus geht einher mit einem durchschnittlichen bis höheren Einkommen eines großen Teils der Bewohnerinnen und Bewohner

gemeinschaftlicher Wohnobjekte und hat das gemeinschaftliche Wohnen zu einem Mittelschichtphänomen gewandelt.¹⁷

Die Erstvermietung der Wohnungen im Zollhaus erfolgt entlang genannter Quoten zur optimalen Durchmischung durch eine eigens eingesetzte unabhängige Erstvermietungskommission, die aus Genosschafterinnen und Genosschaftern und externen Interessierten rekrutiert wird. Sie beurteilen die Bewerbungen und sind verantwortlich, dem angestrebten Mix in der Vergabe möglichst nahe zu kommen.

Bei der Wiedervermietung kommt die reguläre Vermietungskommission zum Einsatz. Sie besteht aus einer Verwalter*in wie auch Bewohnerinnen und Bewohnern der Genossenschaft. Sie treffen aus den eingegangenen Bewerbungen eine Vorauswahl, die versucht, die einmal formulierten Belegungsziele zu ergänzen, wo es gemäß jährlichem Monitoring eine Abweichung gibt. Die Vorauswahl von 3–6 Interessentinnen und Interessenten stellen sich daraufhin den Bewohnerinnen und Bewohnern auf der Etage vor und diese können die Schlussauswahl machen. #



IM GESPRÄCH MIT PHILIPP FISCHER



PHILIPP FISCHER

Architekt

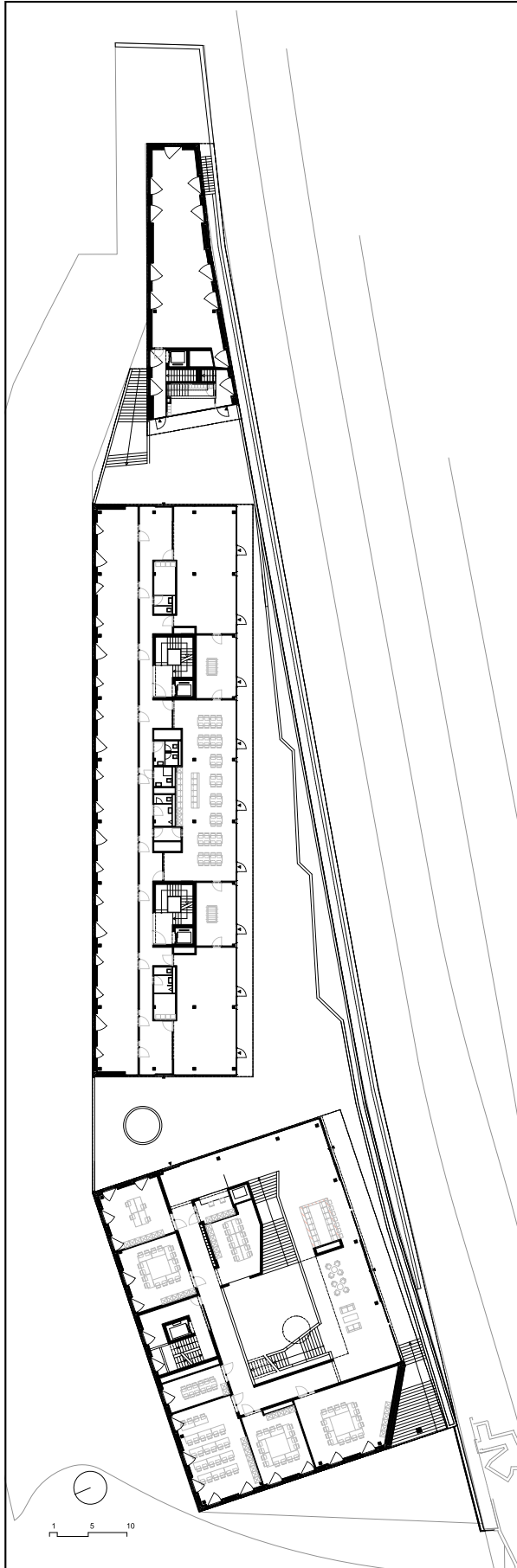
FOTO: SPYRIDON NEKTARIOS KOULOURIS/
JORIS ALLEMANN

SPYRIDON
NEKTARIOS
KOULOURIS/
JORIS
ALLEMANN



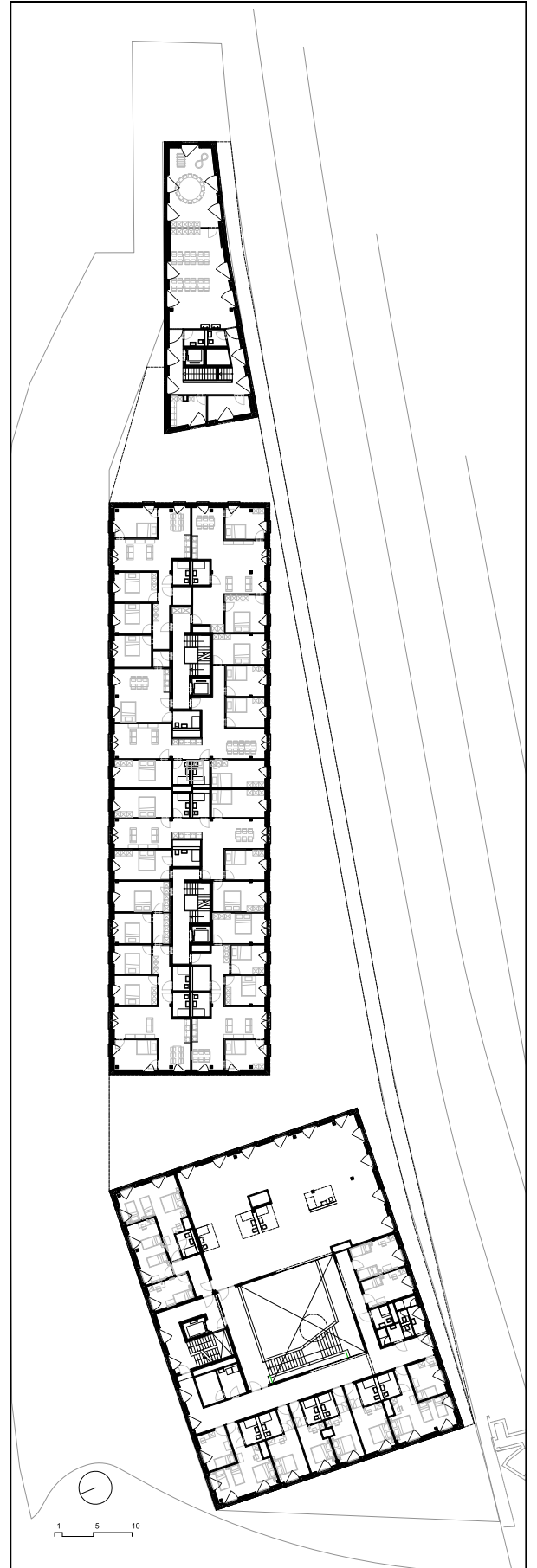
QR: Videointerview

SPYRIDON
NEKTARIOS
KOULOURIS/
JORIS
ALLEMANN



11

OG 1



12

OG 4-5



13

Modell



14

Forum

IM GESPRÄCH MIT NINA SCHNEIDER (N.S.)

S.K./J.A.

Frau Schneider, wie stellt sich das Leben im Zollhaus generell dar? Was geschieht über den Tag in diesem Haus? Wer wohnt da, wie wird kommuniziert, begegnet und gelebt?

N.S.

Ein wichtiges Ziel der Genossenschaft ist es, Wohnen, Arbeiten und Kultur unter einem Dach zu vereinen. Ausserdem versucht die Genossenschaft, durch die Öffnung der Gebäude und Aussenflächen für Gewerbebetriebe, Gastronomie, Kultur und Passant*innen durchlässig gegen aussen zu sein und damit einen Beitrag gegen die Gentrifizierung zu leisten. Das Haus ist keine Gated Community.

Durch das zur Verfügung stellen von zahlreichen Gemeinschaftsräumen und -flächen, wie auch geteilter Infrastruktur, etwa einen Waschsalon, fördert die Genossenschaft die Kommunikation, Selbstverantwortung und -organisation zwischen den Mieter*innen. Die Mieterschaft ist breit durchmischt, die breite Mietpreisspanne und ein Solidaritätsfonds ermöglichen auch Menschen mit niedrigem Budget in den Siedlungen der Genossenschaft zu mieten. Wie schlussendlich im Zollhaus gelebt wird, hat massgeblich mit dem Engagement der Mieter*innen zu tun. Ob sie z.B. Nachbarschaftshilfe oder Mittagstische, Kulturevents etablieren wollen, ist ihnen überlassen. Die Genossenschaft stellte lediglich im Jahr vor Bezug einen gewissen Rahmen für das Kennenlernen und die „Selbstorganisation“ zur Verfügung und garantiert im Betrieb primär den Unterhalt der Liegenschaft und die Immobilienbewirtschaftung. Zudem betreibt sie die Pension und die flexiblen Kurs- und Sitzungszimmer.

S.K./J.A.

Welche Herausforderungen sind Ihnen im Wettbewerbsverfahren begegnet?

N.S.

Das offene Wettbewerbsverfahren ist in dem Sinne keine Herausforderung für uns sondern unser Instrument. Nach dem Zuschlag für den Kauf des Grundstücks haben Arbeitsgruppen die Anforderungen

SPYRIDON NEKTARIOS KOULOURLIS (S.K.)/JORIS ALLEMANN (J.A.)

diskutiert und verabschiedet, aus denen das Wettbewerbsprogramm entwickelt wurde. Vielleicht könnte man anfügen, dass natürlich die offenen Verfahren, öfters zwar wünschbare aber nicht realisierbare Ideen aufwerfen. Es hat aber den Vorteil, dass wirklich viele unkonventionelle Gedanken und Anträge aufgenommen werden können.

Etwas enttäuschend ist, dass zahlreiche Architekturbüros am Wettbewerb teilnehmen, ohne dass sie auf das Wettbewerbsprogramm eingehen und dadurch auch keine Lösungsvorschläge für die formulierten Nutzungsziele formulieren.

S.K./J.A.

Wie würden Sie die Rolle des Zollhauses bezüglich der Gentrifizierung im Kreis 5 beschreiben?

N.S.

Jeder Neubau trägt zur Gentrifizierung bei. Wir bemühen uns aber mit unseren Druchmischungskriterien und den Leitlinien zur Gewerbevermietung, einen gewissen Kontrapunkt zu kommerziellen Anbieter*innen zu setzen.

S.K./J.A.

Wie stellen Sie sich das Leben in den Hallenwohnungen vor? Wer wohnt da, wie wird kommuniziert, begegnet und gelebt?

N.S.

Wir stellen uns gar nichts vor. Das ist Sache der Mietenden. Grundsätzlich bauen wir Wohnraum für Menschen die das Bedürfnis an Privatfläche zu Gunsten von geteilten Gemeinschaftsflächen reduzieren und sich für gemeinschaftliches Wohnen, Arbeiten und Kultur engagieren möchten. Mit den Hallenwohnungen kommen wir dem Bedürfnis entgegen, dass gewisse Genossenschaftler*innen ihren Wohnraum und ihr Zusammenleben flexibler und auch baulich gestalten können.

Die Idee des Hallenwohnens wurde in der AG Wohnen ausgearbeitet, die Inputs zum Wettbewerbsprogramm entwickelt hat.

S.K./J.A.

Wie haben Sie sich generell mit dem Thema „Alternative Wohnformen“, wie z.B. Hallenwohnen, auseinandergesetzt? Welches Potenzial sehen Sie in solchen oder ähnlichen Wohnformen?

N.S.

Die Genossenschaft hat sich rund um alternative Wohnformen gegründet und in zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen und Arbeitsgruppen diskutiert und weiterentwickelt. Viele Menschen, die sich für alternative Wohnformen interessieren, engagieren sich im Umfeld der Genossenschaft. Die Genossenschaft reagiert damit auf ein Bedürfnis einer sich wandelnden Gesellschaft und versucht, Leerstellen im Wohnungsangebot modellhaft zu füllen und Nachahmer*innen zu finden.

S.K./J.A.

Wir lesen auf der Homepage: „Die Planung der Hallenwohnungen musste aufgrund baurechtlicher Vorgaben und der beschränkten finanziellen Möglichkeiten der zukünftigen Bewohnerschaft im Laufe der Planung nachjustiert werden.“ Ist dies für Sie eine (negative) Minderung der Flexibilität, oder eher eine solidere Basis, um den eigenen Wohnraum zu gestalten?

N.S.

Es besteht ein gewisser Konflikt zwischen preisgünstigem und ökologischem, städtischem Wohnungsbau und dem Bedürfnis des Selbstbaus. Wir haben erkannt, dass ein Minergie-P ECO Bau sehr hohe Anforderungen an den Ausbau der Wohnungen stellt. Dieser kann von Laien kaum bewerkstelligt werden. Mit der Umplanung haben wir uns entschieden, dass die Genossenschaft „schwierige“ Installationen und auch das Einholen der Bewilligungen übernimmt. Natürlich ist der Spielraum für den Selbstbau damit beschränkt worden, aber auch die Belastung und Verantwortung der Mieter*innen für ihren Ausbau. Auf der „grünen Wiese“ lassen sich vermutlich experimentellere Versuche realisieren. Wie solche aber finanziert und organisatorisch als Gemeinschaftsprojekte organisiert werden könnten, müsste ein*e neue*r Bauträger*in erst noch erfinden. Insgesamt glauben wir, mit dem Ansatz, den wir gewählt haben, eine weitere Wohnoption entwickelt zu haben, die allenfalls auch von Dritten kopiert und weiterentwickelt werden könnte.

S.K./J.A.

Die Grundidee des Hallenwohnens stammt aus der Hausbesetzerszene, in der meist in leerstehenden Bürogebäuden eigene Wohnlandschaften gebaut wurden: Ein ziemlich spontaner und informeller Prozess. Lässt sich ein solches Konzept heutzutage in einer Welt der Normen und der Planung „im Voraus“ überhaupt übertragen, oder verliert es damit seine Spontanität und Aneignungskraft?

N.S.

Mit dieser Frage treffen sie einen Punkt, den wir auch ständig hinterfragen. Wir versuchen einen neuen Typ Wohnen zur Verfügung zu stellen, der sich sicher nicht an eine breite Bevölkerung richtet, sondern irgendwo im Pionierfeld liegt. Allerdings ist das eine Frage, die sich nicht nur uns als Bauträger*in stellt, sondern sie stellt sich auch denen, welche die Hallenwohnungen gefordert haben und sie nun bewohnen. Es besteht immer die Gefahr, dass in der Formalisierung auch ein Stück Innovationskraft verloren geht. Natürlich hat der Wunsch zum Selbstbau immer eine gewisse Verwandtschaft mit dem Eigenheimbau, sobald gewisse baurechtliche Normen eingehalten werden müssen und die Ansprüche an Privatraum und gehobenen Ausbau wachsen. Sicherlich sind Besetzer*innengruppen viel spontaner und informeller am Werk. Viele von ihnen werden aber auch müde, sich immer im illegalen oder halblegalen Bereich zu bewegen. Für diese bietet das Angebot

der Genossenschaft möglicherweise eine attraktive Lösung.

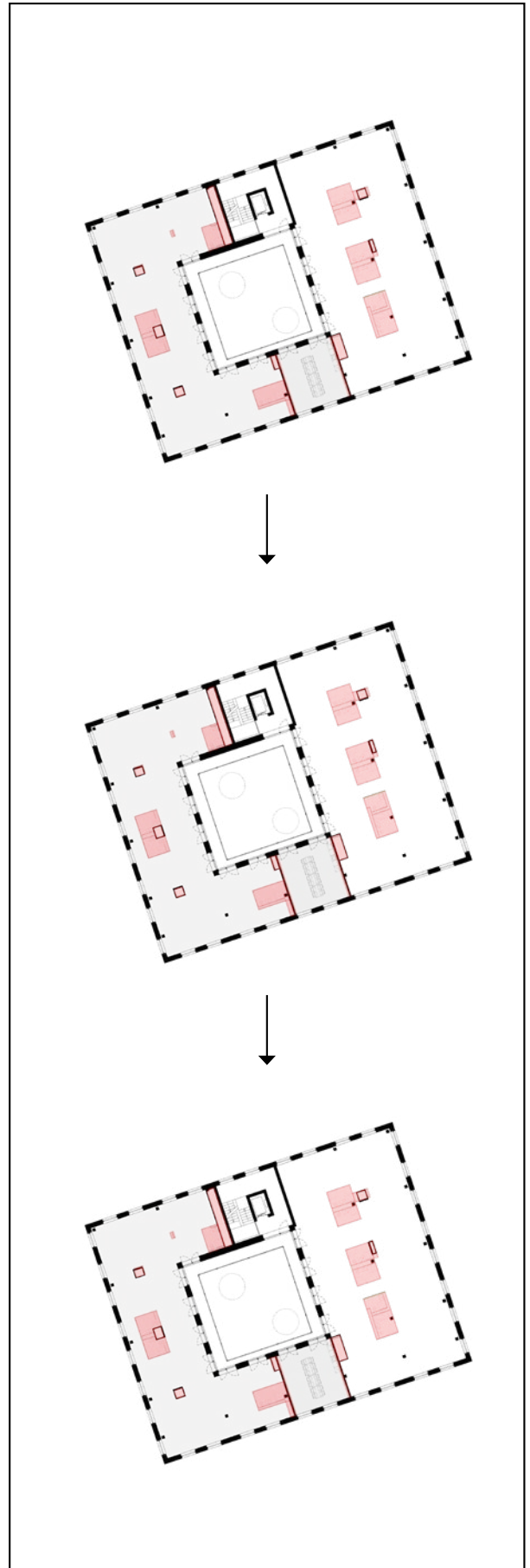
S.K./J.A.

Sehen Sie in der Schweiz ein grosses Potenzial für Wohnraum, der individuell gestaltbar ist (wie z.B. die Hallenwohnungen)? Sehen Sie hier einen Unterschied zu anderen Ländern?

N.S.

Ich glaube, das Bedürfnis nach günstigem und sicherem Wohnraum ist sicher grösser als das nach Wohnraum, der sich individuell gestalten lässt. Die öffentlichen Veranstaltungen haben aber gezeigt, dass viele Mietende das Bedürfnis verspüren, ihren Wohnraum freier gestalten und Spuren hinterlassen zu dürfen. Fast alle Mietwohnungen muss man exakt so hinterlassen, wie man sie vorgefunden hat. Das empfinden viele Menschen als Kasteiung und Repression. Allerdings ist es für eine*n Vermieter*in eine Herausforderung, mit diesem Wunsch sinnvoll umzugehen, weil dann doch fast alle Mietenden eine intakte und „normierte“ Wohnung ohne Mängel antreten möchten.

Vielleicht ist das Bedürfnis in der Schweiz etwas höher als andernorts, weil wir ein Volk von Mieter*innen sind. Privaten Wohnraum zu erstehen, ist für einen Grossteil der Menschen unerschwinglich. Ich denke aber auch, dass zunehmend Menschen nicht einfach ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung gestalten oder bauen möchten, sondern viele auch an der Gemeinschaftlichkeit interessiert sind, welche die Genossenschaft fördert. #P



IM GESPRÄCH MIT ZUKÜNFTIGEN MIETERINNEN UND MIETERN EINER HALLENWOHNUNG (H.W.)

**SPYRIDON
NEKTARIOS
KOULOURIS
(S.K.)/JORIS
ALLEMANN
(J.A.)**

S.K./J.A.

In welcher Hallenwohnungstypologie werden sie zukünftig leben? (Größe – Anzahl von Personen)

H.W.

Grosshalle (4 zusammengelegte „Kleinhallen“) zu 275m² Fläche und 4,15m Höhe; Mindestbelegung 11 Personen, wobei unser Konzept bis zu 24 Personen beinhaltet (9 Wohn-, 4 Atelier-, 6 Infrastrukturnutzungen und 3–5 Kinder).

S.K./J.A.

Welche Beziehung haben die WG-Mitglieder zueinander? (Familie, Freunde, Kollegen o.ä.)

H.W.

Die Mitglieder gemäss Konzeptbeschreibung sind allesamt Personen aus dem näheren und weiteren Bekanntenkreis, welche bereits Erfahrungen mit Grosskollektiven haben, v.a. ex-Hallenbewohner*innen aus dem Umfeld des ehemaligen Labitzke-Areals und/oder aus Besetzungen, Gross-WGs, Zürcher DIY-Szene (Do It Yourself). Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass wir hinsichtlich des heranrückenden, konkreten Hallenbezuges Ende 2020 mögliche Abgänge durch Neuausschreibungen und Castings neu besetzen müssen.

S.K./J.A.

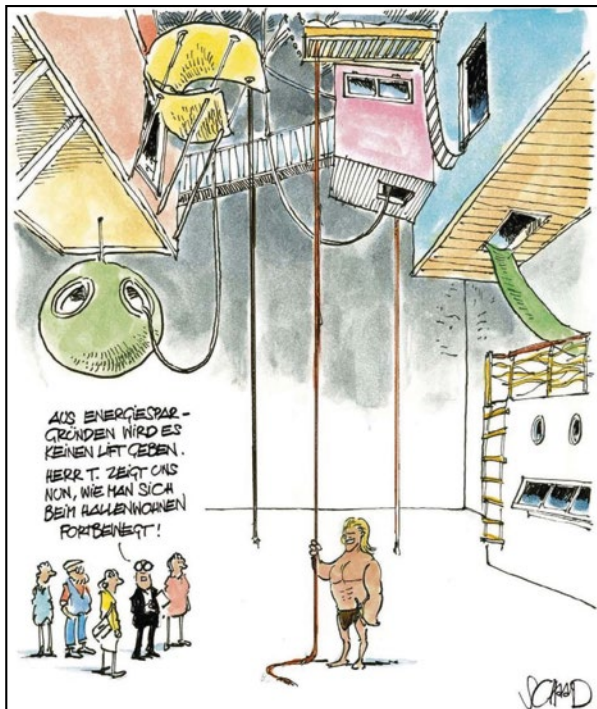
Wie stellen Sie sich Ihr Leben in einer Hallenwohnung vor? Wer wohnt da, wie wird kommuniziert, begegnet und gelebt?

H.W.

Die Zollhaus-HallenWohnKultur (Wohnen und Wirken im genossenschaftlichen Eigenbau) ist eine logische Weiterführung und Weiterentwicklung der von uns hauptsächlich auf dem Labitzke-Areal erprobten Lebensweise – dies erstmals in einer legalisierten Form!

Unsere Vorstellungen orientieren sich an den bis zu 20-jährigen Hallenwohn-Erfahrungen in verschiedenen Projekten. Dabei haben sich gewisse Prinzipien bewährt, z.B. „Leben & Schaffen/Wohnen & Wirken im Eigenbau“, „artists-run-spaces/DIY“,

**S
P
Y
R
I
D
O
N
N
E
K
T
A
R
I
O
S
K
O
U
L
O
U
R
I
S
(
S
.
K
.)
/
J
O
R
I
S
A
L
L
E
M
A
N
N
(
J
.
A
.)**



16

Karikatur

„Suffizienz und Synergie“, „Diversität und Durchmischung“, Mischnutzungen mit Wohnen/Atelier/Infrastrukturnutzungen sowie sporadischen Veranstaltungen, kollektive Organisationsstrukturen und unterschiedliche Öffnungsgrade von persönlich/privat über kollektiv/Hallen-intern bis halböffentlich/öffentlich, etc.

S.K./J.A.

Wie viel Flexibilität – Raum zur Aneignung wünschen Sie sich in Ihrer Wohnung? Ist das Angebot im Zollhaus für Sie ausreichend?

H.W.

Wir wünschten uns maximale Flexibilität für maximale Aneignung. Aufgrund der fortschreitenden Gentrifizierung und der fehlenden vergleichbaren Wohnmöglichkeiten sowie aufgrund unserer Biografien, resp. veränderten Lebensumstände mit Familie und Kindern im Einschulungsalter, war ein Anschluss an eine Baugenossenschaft wie die Kalkbreite mit ihrer „alternativen, sozial-ökologischen“ Positionierung (gemäß Statuten u.a. konkret: „Fördern innovativer Wohnformen“ und „Verbinden von Wohnen, Gewerbe und Kultur“) und mit ihrem Zollhaus-Projekt nahezu alternativlos, frei nach dem Spruch „vom Besetzer zum Besitzer, resp. Genossenschafts-Co-Eigentümer*in“; das Hallenwohnen konnten wir anno 2013 im Rahmen des damaligen Kalkbreite-Partizipationsprozesses und der jahrelangen Mitwirkung in den AG Wohnen und AG Betrieb einbringen.

Trotz gewisser Abstriche und Herausforderungen scheint uns das Angebot im Zollhaus sowohl auf der ideellen als auch auf der praktischen Ebene als ausreichend und attraktiv: Zu erwähnen sind die mit der Baugenossenschaft Kalkbreite – und hoffentlich auch mit den zukünftigen Wohn- und Gewerbemietenden – grundsätzlich geteilten Grundwerte, der reizvolle Pioniercharakter des Projekts („Legalisierung des Hallenwohnens“, „Erstmaliges Hallenwohnen im Selbstausbau in einem Neubau“, „Erweiterung des Wohnungstypen-Spektrums“) und die grundsätzlich vorhandenen Gestaltungsmöglichkeiten beim Neubau Zollhaus sowie die zentrumsnahe Lage, die Synergiemöglichkeiten in der Zollhaus-Gesamtüberbauung mit ihren Kulturräumen, selbstorganisiertem Café, Werkstatt, White Spaces, Terrassen und die Möglichkeit, für einmal legal und mit langer zeitlicher Perspektive in Hallen zu wohnen.

S.K./J.A.

Wären sie bereit, einige Charakteristiken des „normalen“ Wohnens (wie z.B. der erhöhte Schallschutz) zu opfern, um mehr Raum zur Aneignung in Ihrer Wohnung zu haben?

H.W.

Ja, auch wenn „opfern“ das falsche Wort ist – denn das kollektivistische Hallenwohnen im Selbstausbau als Wohnform entspricht einer freien Wahl und resultiert nicht bzw. nicht mehr aus einem finanziellen Druck zu mehr Suffizienz und Teilen. Und für jedes Bedürfnis wie Schallschutz oder Rückzug findet sich

erfahrungsgemäss auch eine adäquate bauliche oder organisatorische Lösung.

Für die erwähnte Aneignung sind wir aber bereit, die von der Genossenschaft Kalkbreite vorgegebenen Rahmenbedingungen zu tragen, etwa die Mietkosten von CHF 356/m²*j plus der Ausgaben für unseren Selbstausbau und im Vergleich zu den normalen Mietwohnungen erheblichen Mehraufwand zu betreiben. Für unseren Selbstausbau werden uns lediglich zwei Wochen mietfreie Bauzeit eingeräumt, was erfahrungsgemäss in keiner Weise ausreichend ist und nebst der zu leistenden Arbeit bzw. Eigenleistung wohl mehrmonatiges Mieten von zusätzlichen Unterkünften während unserer Bauphase bedingt.

S.K./J.A.

Wir lesen auf der Homepage: „Die Planung der Hallenwohnungen musste aufgrund baurechtlicher Vorgaben und der beschränkten finanziellen Möglichkeiten der zukünftigen Bewohnerschaft im Laufe der Planung nachjustiert werden.“ Ist dies für Sie eine (negative) Minderung der Flexibilität, oder eher eine solidere Basis, um den eigenen Wohnraum zu gestalten?

H.W.

Für uns haben sich die Bedingungen nach der sog. Nachjustierung eindeutig verschlechtert. Nicht nur, dass wir in der Erstausschreibung mit unserer Konzeptbewerbung zurwolle1 gescheitert sind – wir sind der Überzeugung, dass wir mit unserem Ansatz der „Möbel statt Zimmer“ alle baurechtlichen Vorgaben erfüllt hätten und empfinden die vorgebrachten Gründe als etwas fadenscheinig. Die Zweitausschreibung, bei der wir wiederum teilnahmen, sah eine Unterteilung der ursprünglich 2 Großhallen im Rohedelbau à 275m² und 325m² für CHF 325/m²*j in 8 Kleinhallen im Teilausbau mit ausgebauten WCs und Küchen für bis zu CHF 400/m²*j vor (d.h. 1 Einperson-Halle, 3 Zweipersonen-Hallen, 2 Vierperson-Hallen, 2 Fünfpersonen-Hallen) – mit der Option, Hallen zusammenzulegen und auf Zwischenwände zu verzichten.

Das Resultat nach unserer schlussendlich doch noch erfolgreichen Zweitbewerbung zurwolle2 war, dass wir nun aufgrund unserer Zusammenlegung von 4 Kleinhallen zu einer einzigen 275m² großen Halle ohne Zwischenwände, ergo zu einem einzigen Brandabschnitt mit nur einer feuerpolizeilich bewilligungsfähigen Küche mit Backofen, jetzt mit einer einzigen Kleinküche, welche für einen 2 Personen-Haushalt konzipiert war, und mit 4 Klein-WCs, welche ungünstig in der Halle verteilt unser Raumkonzept behindern, vorlieb nehmen müssen. Ursprünglich planten wir eine grosszügige Gemeinschaftsküche und effizienter angelegte WCs und Bäder je im „Industriestandard“; doch leider war die Zollhaus-Projektleitung nicht bereit, auf die Bedürfnisse unseres Großhaushaltes in der zusammengelegten Großhalle einzugehen, die offensichtlich andersartig sind als die Bedürfnisse von Kleinhaushalten in Kleinhallen). Auch erhöhte sich die Grundmiete von ursprünglich

kommunizierten CHF 325/m²*j gemäß Erstausschreibung nun auf CHF 356/m²*j gemäß Zweitausschreibung. Notabene für einen Raum mit Überhöhe von 4,15m, welcher aber legal nicht als Doppelgeschoss nutzbar ist.

S.K./J.A.

Die Grundidee des Hallenwohnens stammt aus der Hausbesetzerszene, in der meist in leerstehenden Bürogebäuden eigene Wohnlandschaften gebaut wurden: Ein ziemlich spontaner und informeller Prozess. Lässt sich ein solches Konzept heutzutage in einer Welt der Normen und der Planung „im Voraus“ überhaupt übertragen, oder verliert es damit seine Spontanität und Aneignungskraft?

H.W.

Gute Frage, die wir nach reiflichen Überlegungen wie folgt zu beantworten pflegen:

Einerseits wollen wir die Vorteile beider Konzepte verbinden, ohne deren Nachteile zu übernehmen: die selbst-angeeigneten Gestaltungsfreiheiten der Besetzerszene mit den existenziellen Sicherheiten von rechtmäßigen Besitzern, resp. genossenschaftlichen Miteigentümer*innen.

Drohende Kurzfristigkeit, zeitliche und planerische Unsicherheit und Spontanität setzen der Kreativität und gestalterischen Möglichkeiten in Besetzungen ebenso Grenzen, wie allzu starre Normen und unsinnige Vorgaben in herkömmlichen Mietwohnungen. Wir erachten es als einen Vorteil, innerhalb eines gesicherten Rahmens und ohne Zeitdruck gemeinschaftliche Konzepte auszuprobieren und organisch ausleben zu können, die auf gemeinsamen Werten basieren – wie z.B. Suffizienz und Synergie, Gemeinsinn und Selbstbestimmung, DIY-Mentalität, Multifunktionalität, Diversität, Offenheit, Wandlungsfähigkeit, etc. –, dabei grösstmögliche individuelle Gestaltungsfreiheiten ermöglichen und auch den sich wandelnden Bedürfnissen von Einzelnen, Subkollektiven und dem Gesamtkollektiv in unterschiedlichen Lebenssituationen und Lebensabschnitten gerecht werden können.

Durch den von uns gewählten Eigenbau-Ansatz, die standortbedingten teuren Mieten und die hohe Nutzungsdichte sind jedenfalls Reibungen, fruchtbare Abstimmungsprozesse und kreative Lösungen vorprogrammiert.

Grundsätzlich hoffen wir natürlich, dass wir mit dem Zollhaus-Projekt das „kollektivistische Hallenwohnen im Selbstausbau“ (im Gegensatz zum „Yuppie-mässigen Loftwohnen im Auftragsausbau“) als eine genossenschaftliche bzw. kollektivistische Wohnform etablieren können und so das enge Spektrum an Wohn-Typen auch in Neubauten erweitern können. Zudem hoffen wir, dass wir mit dem Zollhaus-Hallenwohnen an dieser stark exponierten, zentrumsnahen Lage der Gentrifizierung in Zürich etwas entgegen setzen können.

S.K./J.A.

Sehen Sie in der Schweiz ein grosses Potenzial für Wohnraum, der individuell gestaltbar ist (wie z.B. die Hallenwohnungen)? Sehen Sie hier einen Unterschied zu anderen Ländern?

H.W.

Wir sehen einen grossen Mangel an erschwinglichen, grossräumigen bzw. zusammenhängenden, multifunktionalen Raum-Angeboten für Menschen, die gemeinsam mit anderen Menschen kollektivistisch und selbstbestimmt wohnen und synergistisch wirken wollen. Hallenwohnen stellt (grundsätzlich) eine Möglichkeit dar für verdichtetes und günstiges Wohnen und Veranstalten – insbesondere auch in Neubauten in Städten und urbanen Regionen, wo Gentrifizierung voranschreitet und Bauland teuer wird und es keine leerstehenden Gewerberäume und alte Fabrikhallen zur einfachen Umnutzung mehr gibt. Gemeinnützigen Genossenschaften kommt dabei offenbar eine entscheidende Rolle zu, weil wohl nur diese die Ressourcen und den Organisationsgrad aufbringen, um sich verknappendes Bauland der Spekulation und Gentrifizierung entziehen zu können und Raumangebote im Edelhohbau schaffen können für den legalen, kollektivistischen Selbstausbau.

Mag sein, dass Länder wie die Schweiz mit generell ausgeprägtem materiellen Wohlstand und hoher Norm- und Vorschriftendichte, aber auch problematischen Gentrifizierungs- und Vereinzelungs-Tendenzen prädestiniert sind, neue Wohnformen wie das Hallenwohnen ausdifferenzieren und zu etablieren – ähnlich wie dem mittlerweile etablierten Clusterwohnen. Auf alle Fälle ist das kollektivistische Hallenwohnen im Selbstausbau ein Gegenentwurf zur vorgefertigten Einzel- und Kleinfamilienwohnbauweise. #

ANMERKUNGEN

- 1
Annette Becker, Laura Kienbaum, Kristien Ring, Peter Cachola Schmal (Hg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, Birkhäuser, Basel, 2015, S. 227.
- 2
Susanne Schmid, Dietmar Eberle, Margrit Hugentobler (Hg.): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens, Birkhäuser, Basel, 2019, S. 292.
- 3
Schmid et al. (Hg.): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens, 2019, S. 256.
- 4
Becker et al (Hg.), Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, 2015, S. 20.
- 5
Becker et al (Hg.), Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, 2015, S. 154.
- 6
Dominique Boudet (Hg.): Wohngenossenschaften in Zürich. Gartenstädte und neue Nachbarschaften, Park Books, Zürich, 2017, S. 229.
- 7
Dominique Boudet (Hg.): Wohngenossenschaften in Zürich, 2017, S. 230.
- 8
<https://www.kalkbreite.net/zollhaus/wettbewerb-zollaerm/>, 22.01.2020
- 9
Schmid et al. (Hg.): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens, 2019, S. 294.
- 10
Auszug der Auslobung des Architekturwettbewerbes
- 11
Song, Suzanne (2015): „Urbanity in a Box“, in: Archithese, 2, S. 52–58. aus Sophie Wolfrum, Alban Janson: Die Stadt als Architektur, Birkhäuser, Basel, 2019, S. 133.
- 12
Dominique Boudet (Hg.): Wohngenossenschaften in Zürich, 2017, S. 230.
- 13
Becker et al (Hg.), Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, 2015, S. 26.
- 14
Sophie Wolfrum, Alban Janson: Die Stadt als Architektur, 2019, S. 133.
- 15
Schmid et al. (Hg.): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens, 2019, S. 268.

16

Dominique Boudet (Hg.): Wohngenossenschaften in Zürich, 2017, S. 232.

17

Schmid et al. (Hg.): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens, 2019, S. 296.

ABBILDUNGEN

- 1
Aussenbereich Gleisseite, Meyer Dudesk Architekten, <http://www.meyerdudesek.com/zollstrasse-zuerich.html>, 18.12.19.
- 2
Organigramm, Joris Allemann, Spyridon Koulouris
- 3
Baubeginn, <https://www.kalkbreite.net/>, 18.12.2019, Baustelle am 6.12.19, Bild Joris Allemann.
- 4
Organigramm, Joris Allemann, Spyridon Koulouris.
- 5
Akteure, Joris Allemann, Spyridon Koulouris.
- 6
Städtebaulicher Kontext, Joris Allemann, Spyridon Koulouris
- 7
Wohnungstypen, Enzmann, Fischer und Partner, (bearbeitet)
- 8
Gewerbenutzung, Kalkbreite, <https://www.kalkbreite.net/>, 18.12.2019 (bearbeitet).
- 9
Schnittperspektive, <https://www.kalkbreite.net/>, 09.01.2020.
- 10
Philipp Fischer im Zollhaus, Joris Allemann, Spyridon Koulouris
- 11
Grundriss 1. Obergeschoss, Enzmann, Fischer und Partner (bearbeitet)
- 12
Grundriss 4/5. Obergeschoss, Enzmann, Fischer und Partner (bearbeitet)
- 13
Modellfoto Hallenwohnen, <https://www.kalkbreite.net/>, 09.01.2020.
- 14
Forum, Meyer Dudesk Architekten, <http://www.meyerdudesek.com/zollstrasse-zuerich.html>, 18.12.19.
- 15
Hallenwohnen, Enzmann, Fischer & Partner, (bearbeitet)
- 16
Karikatur und Artikel auf der Frontseite des Tages Anzeigers nach dem Kick-off Workshop vom 1. Juli 2017.



1

Ligsalz8 Straßenansicht



QR: Fassadenbemalung

MIETSHÄUSER SYNDIKAT & LIGSALZ8

ARCHITEKTUR:
BESTANDSGEBÄUDE VON INITIATIVE
RENOVIERT

ORT:
LIGSALZSTRASSE 8, 80339 MÜNCHEN

PROJEKTGRÜNDUNG:
2004

UMBAUZEIT:
2007–2008

BAUTRÄGERSCHAFT:
LIGSALZ8 GMBH

GESELLSCHAFTER:
HAUSVEREIN UND MIETSHÄUSER SYNDIKAT GMBH

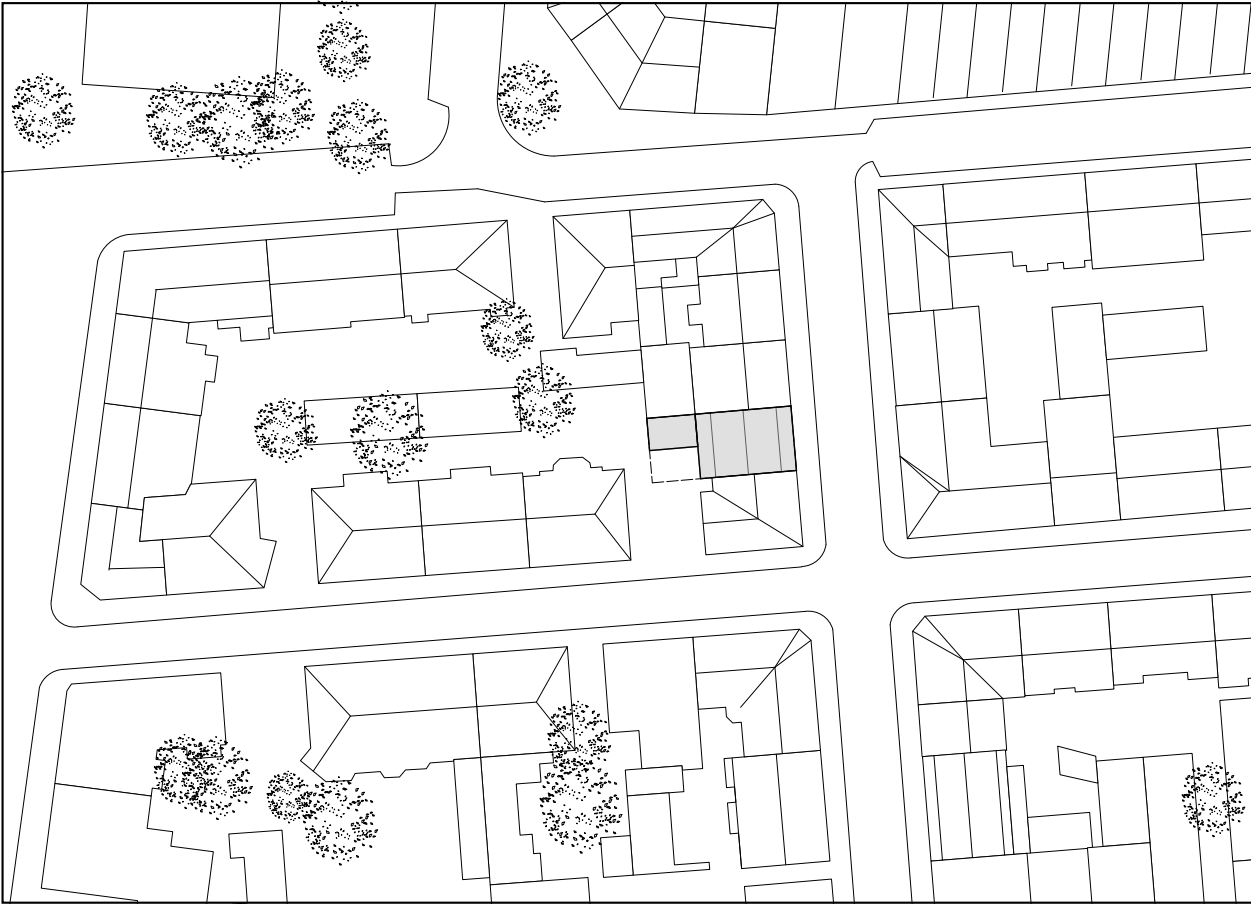
ZUM MIETSHÄUSER SYNDIKAT

Das Mietshäuser Syndikat ist als ein Verbund zahlreicher autonom verwalteter und rechtlich unabhängiger Hausprojekte zu verstehen. Das Syndikat hilft im wesentlichen Gruppen von Personen dabei, eine Immobilie zu erwerben und diese langfristig zu sichern. Diese Gruppen und ihre Projektinitiativen können sich an verschiedensten Ausgangspunkten befinden. Manche haben es bei ihrer Suche auf leerstehende Häuser abgesehen, andere sind bereits langjährige Mieterinnen und Mieter und möchten den Verkaufsplänen des Besitzers eine eigene, selbstbestimmte Zukunftsidee entgegensetzen. Wiederum andere sind Besetzerinnen und Besetzer eines Abrissobjektes und möchten eine legale Perspektive für ihren Wohnraum erarbeiten. Ziel ist es jedoch immer, durch Besitz ihres Hauses ebenjenes den steigenden Mieten und Risiken des freien Marktes zu entziehen und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Meistens bringen die Mitglieder jedoch nicht ausreichend Eigenkapital mit, wodurch eine Finanzierung durch Direktkredite von wohlgesonnenen Privatpersonen, Stiftungen oder Bankkredite notwendig wird. Diese Kredite müssen einen niedrigen Zins aufweisen um sozial verträgliche Mieten zu gewährleisten. Hinzu kommen bürokratische Hindernisse, Kaufverhandlungen, gruppeninterne Dynamiken, politische Durchsetzung und nicht zuletzt Bauaktivität. Diese Hürden gestalten sich für Normalpersonen als zu hoch.

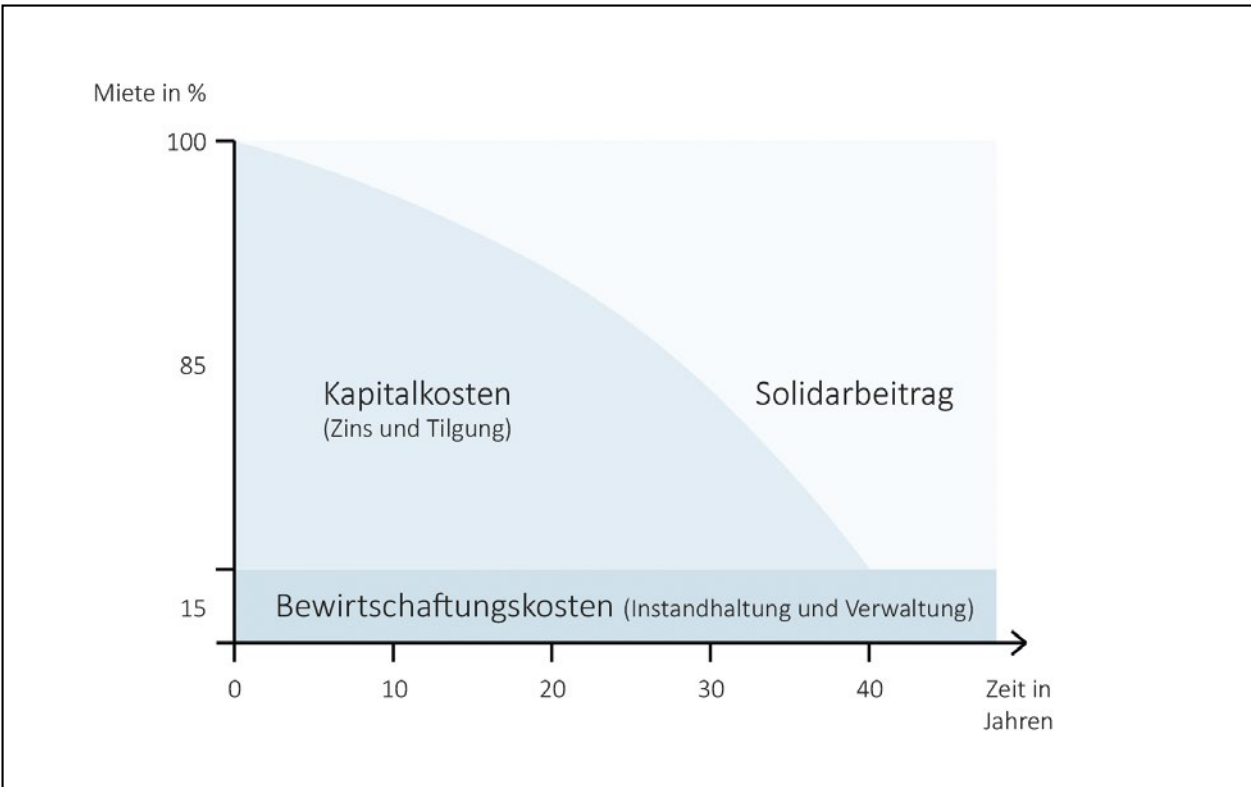
Ausgehend von dem Gedanken das es viele Hausprojekte in Deutschland gibt, welche sich in unterschiedlichen Phasen befinden, stellt das Syndikat nun eine Verbindung und Ausgleich zwischen ihnen her. So kann ein Projekt, welches am Anfang steht, vom Know-How eines bereits etablierten Projektes profitieren. Noch wichtiger ist allerdings ein finanzieller Transfer in Form eines Solidarbeitrags. Altprojekte haben i.d.R ihre Kredite bereits abgezahlt und können ihre Überschüsse neuen Projektinitiativen zur Verfügung stellen

MORITZ HEINZERLING



2

Lageplan



3

Miete

(siehe Graphik 3 Organisation). Umgekehrt können auch Altprojekte durch Kontakt mit der Dynamik neuerer Initiativen und ihrer politischen Auseinandersetzungen animiert werden.

Dieser Solidarzusammenhang ist Kern der Mietshäuser Syndikats GmbH, welcher die Kommunikation und Organisation dieser dauerhaften Verknüpfungen sicherstellt.

RECHTSSTRUKTUR UND ORGANISATION

Jede Immobilie ist im Besitz des jeweiligen ‚Hausunternehmens‘, in der Rechtsform einer GmbH. Das Syndikat hält daran, ebenso wie der aus den Bewohnerinnen und Bewohnern bestehende Hausverein 50% der Anteile. Diese Stimmparität macht eine einseitige Aufkündigung bzw. einen Verkauf des Hauses ohne beidseitige Zustimmung unmöglich.

Das Syndikat wirkt also durch seine rechtliche Beteiligung an allen Hausprojekten wie eine Kontrollinstanz.

Eine Satzung der jeweiligen Haus GmbH legt dabei die Befugnisse der beteiligten Parteien fest. Selbstverwaltung, Geschäftsführung und ein Veto-recht bei Hausverkauf liegen beim Hausverein, das andere Vetorecht hält die Mietshäuser Syndikat GmbH. Eine Ausbezahlung bei einseitiger Aufkündigung wird ebenfalls in der Satzung ausgeschlossen. Es besteht somit kein Anreiz zum Verkauf eines Hauses.

Trotz vergleichbarer Ziele ist das Mietshäuser Syndikat keine Genossenschaft. Die Rechtsform der GmbH ermöglicht es, im Gegensatz zur Genossenschaft, eine Vielzahl von Projekt GmbHs an unterschiedlichen Standorten unter einem Dach zu vereinen. Die Gründung einer solchen gestaltet sich zudem einfacher als die einer eingetragenen Genossenschaft (eG).

FINANZIERUNG

Die finanziellen Mittel zum Kauf des Hauses werden von den Mitgliedern der Projektinitiative aufgewendet. Dabei greifen sie zu etwa gleichen Teilen auf Bankkredite und Direktkredite zurück. Erstere sind in der Regel teuer und stehen oft nicht zur Verfügung, da Banken ein Eigenkapital von einem Drittel der gesamten Kauf- und Investitionskosten fordern. Das ist aber für Menschen, die auf geringe Mieten angewiesen sind, oft nicht möglich.

Deshalb wird ein Teil der Kredite direkt von Privatpersonen bezogen, sogenannte Direktkredite. Diese Personen sind oft Freunde der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner oder Personen, die mit dem Projekt sympathisieren. Diese Kredite sind mit einer geringeren Zinslast oft deutlich billiger und ermöglichen verträgliche Mieten. Zudem akzeptieren manche Banken diese Direktkredite als Eigenkapital, womit die bleibende Finanzierungslücke geschlossen werden kann. Mit den Mieten werden schließlich die Kredite zurückbezahlt.

SOLIDARTRANSFER

Der maßgebliche Faktor für die Höhe des Solidarbeitrags ist die seit dem Hauskauf verstrichene Zeit. Beginnend bei 10 Cent pro m² Nutzfläche steigt er jährlich um 0,5% der Jahresnettokaltmiete an. Wenn die Miete 80% der ortsüblichen Mieten übersteigt, kann eine Erhöhung ausgesetzt werden. Das Syndikat verwaltet alle über den Solidartransfer eingenommenen Gelder in einem Fond, mit dem Stammeinlagen für die Haus GmbH getätigt werden, Öffentlichkeitsarbeit finanziert wird und bei Finanzierungslücken Kredite gewährt werden.

Zudem gibt es auch für Alt-Projekte die Möglichkeit, durch Erhöhung ihres Kreditvolumens Finanzierungslücken von neuen Projekten zu schließen. Schließlich können auch Projektpartnerschaften entstehen die einen direkten Wissensaustausch und Hilfe ermöglichen.

LIGSALZ8

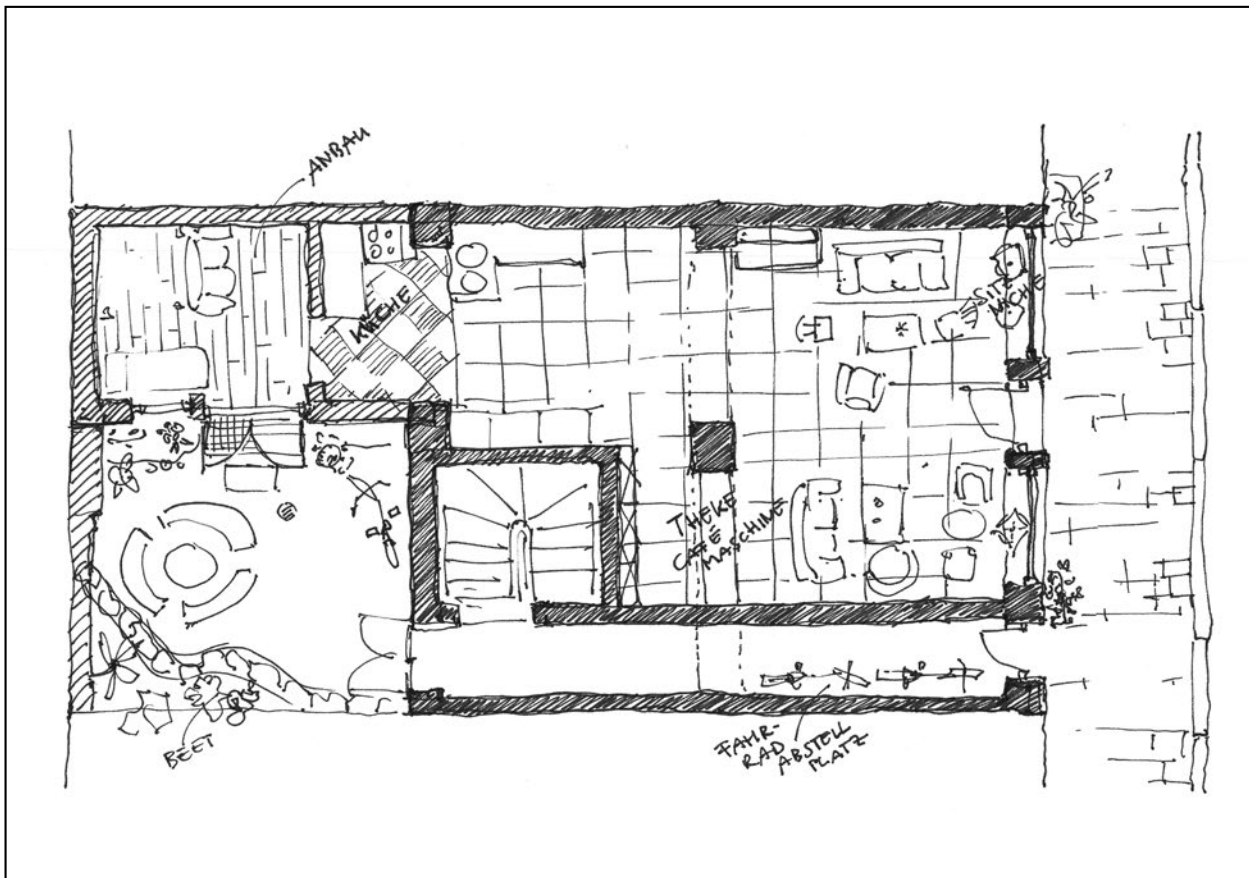
Die Ligsalz8 ist das erste und bisher einzige Wohnprojekt Münchens, das mithilfe des Mietshäuser Syndikats entstanden ist. Ausgangspunkt war eine Gruppe von jungen Leuten, die sich das für viele Menschen in München Unmögliche vornahmen: sie wollten Hausbesitzer werden. Der Gedanke dabei war es, das Haus dem Einfluss des freien Marktes zu entziehen, und es in Zukunft selbstbestimmt zu verwalten und die Mieten festsetzen zu dürfen. Nach Projektstart 2004 starteten sie die Suche nach einem geeigneten Objekt im Raum München und wurden an der Ligsalzstraße fündig. Die zukünftige Bewohnerschaft schloss sich daraufhin das Mietshäuser Syndikat an, welches aus vergleichbaren Projekten in der Vergangenheit einen großen Erfahrungsschatz mitbrachte und bei rechtlichen wie sozialen Fragen zur Seite stand. Nach dem Hauskauf 2007 und einjähriger Renovierungsphase mit viel Eigenleistung war das Haus bezugsfertig. Diese Phase half auch bei der Gemeinschaftsbildung und gab ihnen die Möglichkeit, das Haus nach ihren Vorstellungen zu gestalten. So wurden beispielsweise zwei Stockwerke hinzugefügt und das Erdgeschoss zu einem offenen Gemeinschaftsraum mit Küche umgebaut. Dieser funktioniert als Veranstaltungsort nicht nur für die Bewohner*innen, sondern für das ganze Viertel. An sechs Tagen in der Woche steht er für Chorproben, Kinoabende, politische Lesungen etc. offen. Weitere Events, wie der einmal im Monat stattfindende Sonntagsbrunch, werden auf der Hauswebsite angekündigt und tragen erheblich zum Austausch mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern im Viertel bei.

Die oberen Geschosse bieten Platz für drei Wohnungen, darunter zwei 3er- und eine 6er-Wohn-gemeinschaft. Der Mietpreis für ein Zimmer liegt bei 260€ und hat sich seit 2008 nicht mehr verändert. Neueinzieher müssen keine Einlagen tätigen und können theoretisch ihr Leben lang bleiben.

Der solidarische Ansatz, der sich bereits während der Projektfindung und des Bauprozesses

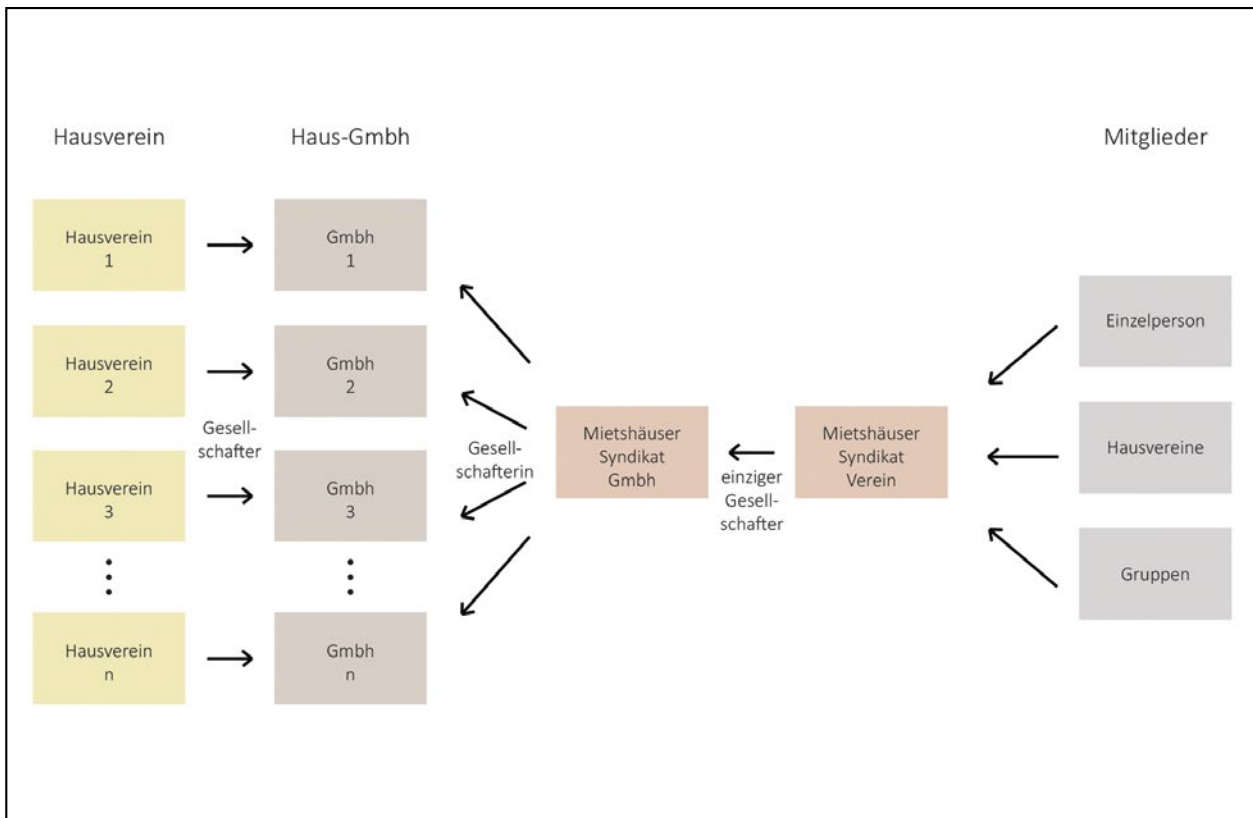
zeigte und entwickelte, setzt sich nun im gemeinschaftlichen Leben fort. In Diskussionen kommt jeder zu Wort, wobei Entscheidungen immer im Konsens fallen. Zudem übernimmt jeder im Haus eine Aufgabe, die der Gemeinschaft dient, beispielsweise Steuerangelegenheiten, Veranstaltungen etc.. Alle zwei Wochen gibt es eine Hausversammlung.

Solidarität gehört zum Selbstverständnis und zeigt sich auch in einer engen Kooperation mit dem Bayerischen Flüchtlingsrat, welchem sie, bei Bedarf, Schlafplätze bereitstellen. Die Bewohnerschaft und die Gemeinschaft der Ligsalz8 lässt sich dem politisch linken, alternativen Spektrum zuordnen, erfährt aber durch ihren offenen Umgang und ihre engagierte Arbeit im Viertel selbst in der bürgerlichen Nachbarschaft viel Zuspruch. #



4

Erdgeschoss



5 Organisation



6 Nutzung im Erdgeschoss



7

Hinterhof

IM GESPRÄCH MIT SABINE HERRMANN (S.H.)

SABINE HERRMANN

Bewohnerin und Mitgründerin
der Ligsalz8, Mitglied im Mietshäuser
Syndikat

Über die Ligsalz8 und
das Mietshäuser Syndikat

MORITZ HEINZERLING (M.H.)

M.H.

Wie und wo habt Ihr, die Gründer*innen der Ligsalz, euch kennengelernt und wie ist ein Projekt entstanden?

S.H.

Es gab in München damals eine Informationsveranstaltung, mit Mitgliedern aus Freiburg, welche das Syndikat und ihr Wohnmodell vorgestellt haben. Daraufhin hat sich die Gruppe Kaufhaus gegründet. Wir waren einfach begeistert von dem Modell, da der Ein- und Ausstieg ganz einfach ist und da die Bewohnerinnen und Bewohner keine Individuellen Einlagen tätigen müssen. Dann haben wir mehrere Jahre nach einem geeigneten Haus gesucht, bis wir, dank einer Kleinanzeige in der Zeitung, fündig wurden.

M.H.

Gibt es bereits neue Gruppen oder neue Projektinitiativen in München?

S.H.

Im letzten halben Jahr haben sich vier Projektinitiativen gegründet, die ein Mietshäuser Syndikat Haus werden möchten, und die wir beraten. Eine Gruppe, die billige Platte, ist auf der Suche nach einem leerstehenden Haus. Die anderen drei sind Neubauprojekte, die sich auf die kommenden Ausschreibungen im Kreativquartier, der Bayernkaserne und in der Metzgerstraße bewerben werden.

M.H.

Unterstützt die Stadt München in besonderer Weise das Syndikat und weitere Projekte?

S.H.

Die Stadt München hat mit *München VI* ein sehr fortschrittliches und interessantes wohnpolitisches Handlungsprogramm erstellt, das seit 4 Jahren in Kraft ist. Das Rathaus und die Stadträte haben sich damals fraktionsübergreifend auf ein Grundstücksvergabesystem geeinigt. Ein zentraler Punkt ist, dass Grundstücke nicht mehr verkauft werden, sondern langfristig verpachtet. Wenn städtische Grundstücke ausgeschrieben werden, werden diese anteilig an

Baugenossenschaften, Baugemeinschaften und KMB (Konzeptioneller Mietwohnungsbau) vergeben. Wir sind zwar von der Rechtsform keine Genossenschaft, sind aber genossenschaftsähnlich. Daher hat die Stadt München im Oktober 2019 beschlossen, dass das Mietshäuser Syndikat den Genossenschaften gleichgestellt wird und sich somit auch auf die Genossenschaftsgrundstücke bewerben kann.

M.H.

Gibt es Vollzeitangestellte im Mietshäuser Syndikat?

S.H.

Bis auf eine halbe Stelle in Freiburg, welche das Telefon bedient, gibt es das nicht. Die Berater*innen-Struktur die bundesweit existiert, basiert auf Ehrenamtlichen. Diese Aufgabe ist mitunter sehr zeitaufwendig, aber dadurch ist eine unabhängige Beratung gewährleistet. Wenn für diese Leitung bezahlt würde, käme es eventuell zu ökonomischen Interessenskonflikten, was wir versuchen zu vermeiden. Sobald man Geld bekommt, gibt man seinen Beraterjob ab.

Alle, die Lust auf Beraten haben, können mitmachen. Es gibt keine Stellen und auch keine hierarchischen Strukturen. Wir haben nur verschiedene Arbeitsgruppen, in denen man sich engagieren kann. Es ist also ein Mitmach-Syndikat.

M.H.

Ist ein unendliches Wachstum mit der jetzigen Struktur des Mietshäuser Syndikats denkbar? Ergreift ihr langfristige Maßnahmen oder wird von Projekt zu Projekt gedacht?

S.H.

Nein, von Projekt zu Projekt ist mit dem exponentiellen Wachstum der letzten fünf Jahre nicht mehr möglich. Deswegen haben wir eine Regionalisierung vorgenommen, d.h. wir haben in größeren Metropolen regionale Koordinierungsstellen eingerichtet, welche wir derzeit weiter ausbauen.

Auf den Mitgliederversammlungen des Syndikats, die zwei bis drei Mal im Jahr stattfinden, ist dieses Thema fester Bestandteil der Arbeitsgruppe ‚Struktur‘. Dort werden Ideen gesammelt, wie wir gewährleisten können, handlungsfähig zu bleiben. Wichtig ist uns, dass weiterhin alle partizipativ mitbestimmen können und es keine Delegierten oder Vorstände gibt. Ziel ist am Ende eine Art soziokratisches Modell.

M.H.

Wie werden Entscheidungen auf der Mitgliederversammlung gefällt?

S.H.

Entscheidungen fallen bei uns im Konsent, eine Art gestaffelter Konsens. Es gibt dabei nicht nur die zwei Extreme, Zustimmung oder Veto, sondern auch beispielsweise Zustimmung mit leichten Bedenken, mit schweren Bedenken und Enthaltungen. Bei uns in der Ligsalz entscheiden wir ebenfalls nach diesem Modell. Als es im Laden im Erdgeschoss darum ging,

welches Fenstermodell wir einbauen wollen, gab es unterschiedliche Vorstellungen darüber, ob das Fenster zweigeteilt sein sollte, oder nicht. Irgendwann sagten aber viele dann, dass sie auch mit dem anderen Fenster leben könnten, und verzichteten auf ein Veto. So wird es zwar ausgesprochen, wenn jemand anders denkt, aber die Handlungsfähigkeit wird nicht beeinträchtigt. Man kann auch zustimmen, ohne etwas völlig super zu finden. So funktioniert am Ende Zusammenleben.

M.H.

Wie würdest du die Ligsalz8 in drei Worten beschreiben?

S.H.

Klein, groß, fantastisch!

Ein kleines Haus, aber ein großes Projekt! Mir macht die Arbeit im Syndikat Spaß, das ist für mich Wohnungspolitik in der Ich-Form. Sonst jammert man immer über die hohe Miete, aber man kann eben auch selber aktiv werden! Das ist ein tolles Gefühl. Manchmal klappt's, dann hat man ein weiteres Haus, ansonsten ist man um eine Erfahrung reicher. Wir haben fünf Jahre um die Gleichstellung mit den Genossenschaften mit der Stadt München gekämpft, und haben es letztlich geschafft! Es lohnt sich also, dran zu bleiben.

Die Stadt München hat eine Sammlung von Kleinstgrundstücken, die nicht öffentlich sind, oder Grundstücke, die durch nicht vorhandene Erben an die Stadt gefallen sind. Diese kleinen Grundstücke interessieren die GWG oder die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht viel. Verständlich, in dem Maße, in dem die gerade Wohnraum schaffen müssen. Wir als Mietshäuser Syndikat sind hingegen prädestiniert für diese kleinen Objekte, da wir uns selbstorganisiert und engagiert unseren eigenen Wohnraum schaffen.

Wesentlich ist am Ende, dass die Leute Initiative ergreifen. Ich wusste am Anfang auch nicht wie man eine GmbH gründet, wie man einen Finanzierungsplan aufstellt oder die Kosten berechnet. Aber das kann man alles lernen. Entweder durch Beratung oder durch ein Handbuch, welches wir mittlerweile zur Verfügung stellen. Auf den Veranstaltungen zeige ich auch gerne mal einen Finanzierungsplan, damit die Leute die Angst verlieren vor diesen vielen Zahlen. Das ist kein Hexenwerk, das kann jeder! Dann trauen sich das auch alle zu, so ein Projekt zu stemmen. Das ist es, was man den Leuten mitgeben muss: mehr Selbstvertrauen zu haben, und dass sie aktiv werden können! #

ANMERKUNGEN

1

<https://ligsalz8.de/index.php/das-wandbild-als-film/>

2

<https://www.br.de/mediathek/videobezogbarer-wohnraum-das-mietshaus-syndikat-av:5c98f87662289a001343e542>

ABBILDUNGEN

1

Straßenansicht, Moritz Heinzerling

2

Ligsalz8 Lageplan, Moritz Heinzerling

3

Graphik Miete, nachgezeichnet von Mietshäuser Syndikat (Hg.): Die Häuser denen, die drinnen Wohnen, Eigenverlag, 2016, S. 5.

Als PDF einsehbar auf:

<https://www.syndikat.org/de/publikationen/>

4

Zeichnung Erdgeschoss, Moritz Heinzerling.

5

Graphik Organisation, nachgezeichnet von Mietshäuser Syndikat (Hg.): Die Häuser denen, die drinnen Wohnen, 2016, S. 7.

6

Foto Erdgeschoss:

<https://www.sueddeutsche.de/image/sz.1.2541484/704x396>

7

Foto Hinterhof:

https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2014/04/80355_ligsalz8_fest003.jpg

SAW BIRMO

SAN RIEMO

SAN RIEMO





QR: Essay Hauntology

SAN RIEMO

LISA LUKSCH

SAN RIEMO

ARCHITEKTUR:
ARGE SUMMACUMFEMMER BÜRO JULIANE GREB

ORT:
ELISABETH-MANN-BORGHESE-STR.
81829 MÜNCHEN

PLANUNGSZEIT/WETTBEWERB:
2017–2019

BAUZEIT:
2019–2020

BAUTRÄGERSCHAFT:
KOOOPERATIVE GROSSSTADT EG

GENOSSENSCHAFT:
KOOOPERATIVE GROSSSTADT EG

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

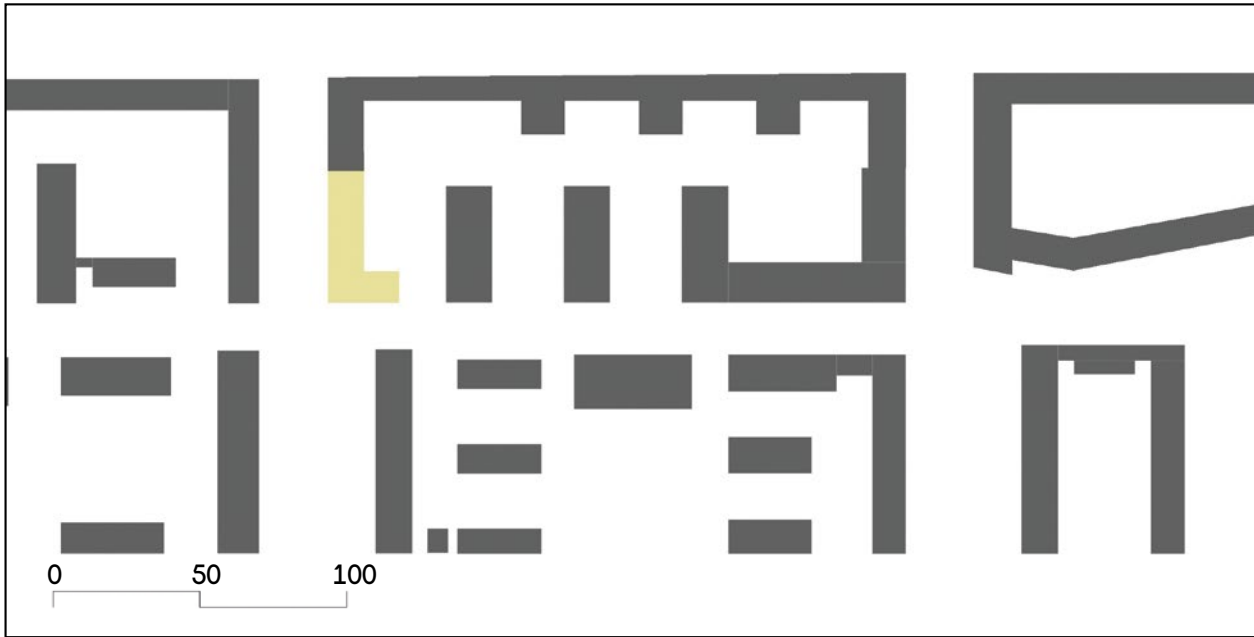
Die Gründung der Baugenossenschaft folgte auf den Beschluss der Stadt München von 2014 hin, mindestens dreißig Prozent der zum Verkauf stehenden Grundstücke an Genossenschaften zu verkaufen und deren Ideen damit stärker zu fördern.

So schlossen sich im Oktober 2015 dreizehn junge Architektinnen und Architekten, eine Designerin, eine Juristin und ein Steuerberater zur KOOOPERATIVE GROSSSTADT zusammen, um sich am Diskurs um den Münchener Wohnungsbau nicht nur auf theoretischer Ebene zu beteiligen, sondern den selbst gestellten Forderungen als Akteure nachzugehen. Dabei stellten sie von Anfang an den architektonischen Anspruch in den Vordergrund, den sie bei vielen Wohnbauprojekten in der Stadt vermissten.

Sie sahen in der Gründung auch einen Weg, jungen Architekturbüros die Chance zu geben, sich mittels offener Wettbewerbe im aktuellen Architekturgeschehen einzubringen. Denn die meisten Realisierungswettbewerbe in Deutschland werden mittlerweile als eingeladen deklariert und sind jungen, unerfahrenen Architektinnen und Architekten ohne großes Portfolio realisierter Projekte so meist nicht zugänglich. In ihrem Zusammenschluss zu einer Baugenossenschaft sahen die Gründungsmitglieder außerdem den Vorteil, sich um Grundstücke bewerben zu können, die wegen ihrer Lage, Größe oder Struktur für andere Bauträger uninteressant sind.

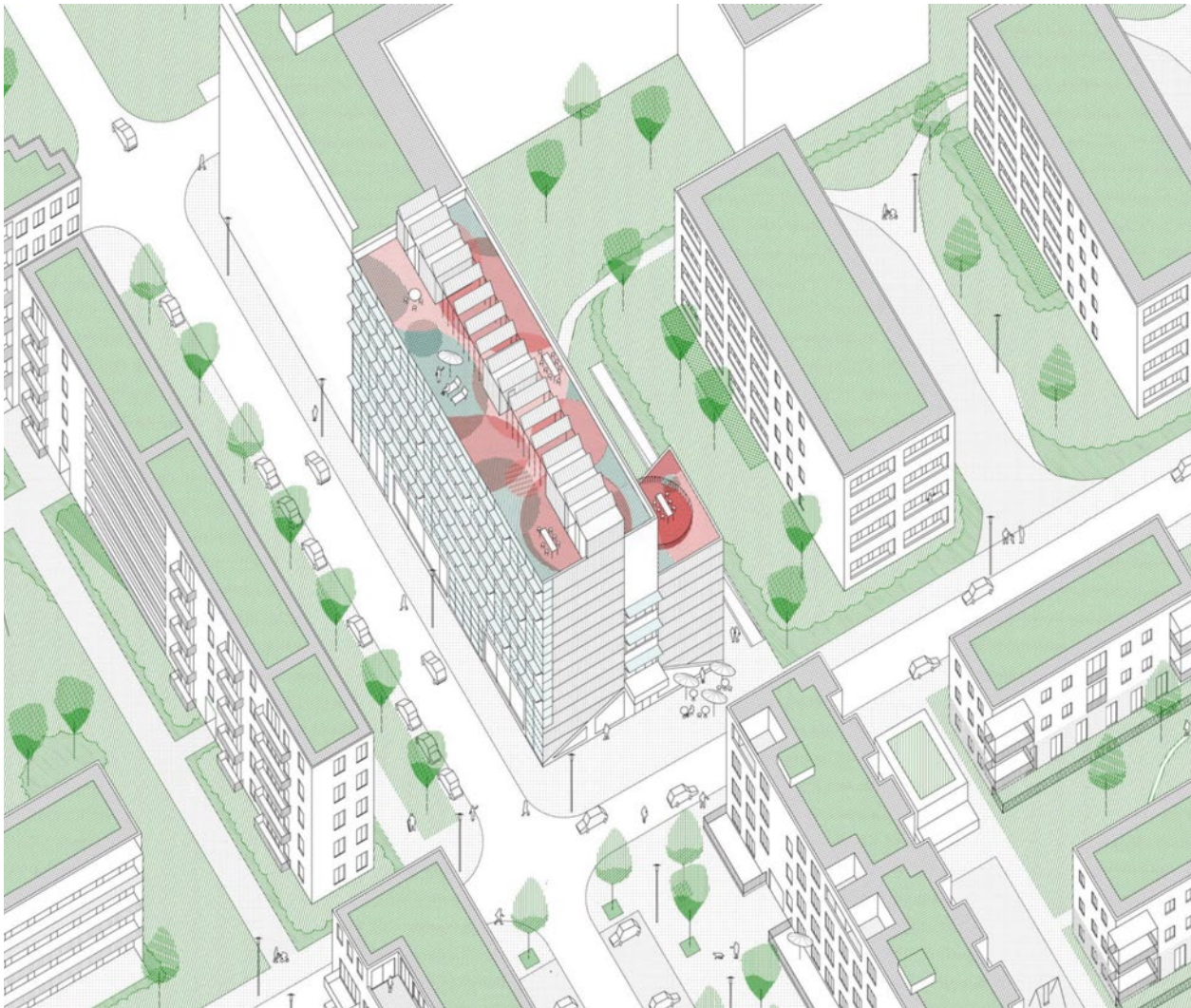
Als partizipative Genossenschaft wollen sie fortan gemeinsam mit der Stadt nachhaltige Lösungen entwickeln, die der Münchener Wohnungsfrage als gemeinschaftliche Bewegung entgegentritt, „die die Stadt nicht nur konsumieren, sondern mitgestalten will.“¹

In ihrem Credo formuliert die Genossenschaft das Anliegen, bestehende städtische Kontexte zu fördern und attraktive neue Quartiere zu schaffen und wirbt seit der Gründung mit dem Aufmacher „Die Stadt gehört wieder euch!“² neue Mitglieder an, die man brauche, um immer neue Wohnprojekte realisieren zu können.



2

Städtebauliche Situation



3

Axonometrische Darstellung

ORGANISATIONS- UND RECHTSFORM

GENOSSENSCHAFTSPRINZIP

Die Genossenschaftsidee der KOOPERATIVE GROSSSTADT gründet sich auf Prinzipien, mit denen sich ihre Mitglieder identifizieren und die sie in der Gesellschaft vertreten. So funktioniert die Genossenschaft als mitgliedsgebundenes Wirtschaftsunternehmen, das dem Bottom-up-Prinzip folgt und bei dem jede Stimme gleich zählt. Auch wurde bei der Gründung ein konkreter Zweck formuliert, der auch in der Satzung festgelegt ist: langfristig bezahlbaren Wohnraum in München zu schaffen. Dabei versteht sich die Genossenschaft als Solidargemeinschaft, die sich zu einer gleichberechtigten sozialen Mischung unter den Bewohnerinnen und Bewohnern bekennt, was zum Beispiel durch die Beschränkung auf eine angemessene Wohnfläche pro Kopf zu erreichen versucht wird. Über gemeinschaftlich nutzbare Raumangebote wird trotzdem eine gewisse Großzügigkeit des Wohnens ermöglicht.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaftshäuser sind „Mieter im eigenen Haus“, was bedeutet, dass es keine Möglichkeit gibt, Eigentum zu erwerben. Man erhofft sich so, die Wohnungen langfristig der Spekulation mit Grund und Boden zu entziehen und die Möglichkeit zu minimieren, die Genossenschaft aufzulösen.

Das genossenschaftliche Wohnen wird innerhalb der KOOGRO als nachbarschaftlich und gemeinschaftlich definiert, das heißt, dass es keine anonymen Mieterinnen und Mieter, aber auch keine Verpflichtungen gibt. Man geht davon aus, dass sich durch den kollaborativen Entstehungsprozess und die Tatsache, dass alle Mitglieder als Teil eines Wirtschaftsunternehmens in Austausch treten, insgesamt eine engere Verbindung zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern einstellt, als beim herkömmlichen Mietwohnungshaus. Es wird sich vielmehr darauf gestützt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner positiv in die Gemeinschaft treten, wenn sie sich einbringen wollen.

ORGANISATION

Einmal im Jahr finden sich die Mitglieder der Genossenschaft auf einer Mitgliederversammlung zusammen, auf der die wichtigsten Beschlüsse und Entscheidungen solidarisch getroffen werden. Aus und von den Mitgliedern wird dabei der Aufsichtsrat – bestehend aus vier Personen – gewählt, der wiederum den Vorstand bestimmt, der im Moment aus Christian Hadaller und Markus Sowa besteht. Dabei bildet der Aufsichtsrat das Kontrollgremium für das operative Geschäft der Genossenschaft.

Eine Besonderheit in der Struktur der Baugenossenschaft bildet der Bauausschuss, der mehrheitlich aus Architektinnen und Architekten zusammengesetzt ist und von Vorstand und Aufsichtsrat für eine Amtszeit von zwei Jahren bestimmt wird. Bei den beiden Projekten San Riemo und Freihampton

bildeten die Architekt*innen und Gründungsmitglieder Reem Almannai, Florian Fischer und Frank Rödl den Bau-Ausschuss. Zu den Aufgaben des Ausschusses zählen dabei die Findung von Projektideen und die Sicherung architektonischer Qualität der Bauprojekte. Dieses Instrument resultierte aus dem Anspruch der Gründerinnen und Gründer, die architektonische Qualität als ein zentrales Kriterium der Bauprojekte zu formulieren.

PARTIZIPATION

Die Genossenschaft schreibt sich Partizipation auf die Fahnen, begrüßt sie als Diskussionskultur, durch die sich Bewohnerinnen und Bewohner mit Ort und Wohnhaus zu identifizieren beginnen. Doch um konzeptionell und architektonisch stimmige Wohnbauprojekte zu entwickeln, unterliegen die Entscheidungen der kollektiven Verantwortlichkeit. So variiert der Grad an Mitbestimmungspotential innerhalb der Projektphasen je nach Sinnhaftigkeit und Effizienz.

Besonders gefragt ist laut Grundsatzpapier das Mitwirken der Mitglieder bei der Suche nach Grundstücken und der Entwicklung von Projektideen, bei der Formung von Programm und Charakter der Projekte und dabei, diese in bestehende Quartiere zu integrieren, mit ihnen in Austausch zu treten und das Projekt im Quartier zu vernetzen, denn „die Stadt soll für alle weitergebaut werden.“³

Auch werden die Jurierungen der Wettbewerbe öffentlich ausgetragen, um die Entscheidungen transparent und nachvollziehbar zu machen und die Entwürfe auf die gemeinschaftlich erarbeiteten Ziele zu prüfen.

Nach der Fertigstellung der Projekte beginnt die Partizipation in Form von Aneignung der gestellten Infrastruktur für kollaboratives Zusammenleben. Hier wird dazu aufgerufen, Angebote und Einrichtungen zu gestalten, zu organisieren und zu verwalten; denn nur durch den Einsatz der Bewohnerinnen und Bewohner sei es möglich, diese langfristig umzusetzen.

FINANZIERUNG UND RESSOURCEN

Die Hausfinanzierung erfolgt durch die Genossenschaftsanteile und Darlehen und folgt dem Prinzip des solidarischen Ausgleichs.

Die Genossenschaftsanteile bilden das Kapital der Genossenschaft und unterteilen sich in Pflichtanteile der Mitglieder – zweimal 500 Euro und einmalig 200 Euro Eintrittsgeld –, den wohnungsbezogenen Pflichtanteilen, die jeweils zur Hälfte beim Kauf des Grundstücks und bei Baubeginn zu leisten und projektabhängig sind und den freiwilligen Anteilen. Insgesamt stellen diese Anteile 25 Prozent der Hausfinanzierung dar.

Weitere 15 Prozent erhält die Genossenschaft über Fördermodelle der Stadt München und des Freistaats Bayern. Die Stadt selbst legt die Verteilung der Anteile der Fördermodelle innerhalb des Projekts fest, was die Planung und Finanzierung zukünftiger Projekte für die Baugenossenschaften etwas erschwert.

Den größten Anteil an der Hausfinanzierung haben mit 60 Prozent die Kapitalmarktdarlehen, die im Falle des Bauprojekts SAN RIEMO bei der UmweltBank AG aufgenommen wurden.

WETTBEWERB UND STÄDTEBAU

Im März 2017 lobte die KOOPERATIVE GROSSSTADT ihren ersten Wettbewerb aus: Auf dem erworbenen Grundstück in der Messestadt Riem soll ein genossenschaftlicher Wohnungsbau entstehen, dessen Infrastruktur und gemeinschaftliche Einrichtungen in enger Zusammenarbeit mit den Wohnbau-genossenschaften WOGENO München eG und wagnis eG entwickelt werden.

Das Grundstück erweitert ein funktionierendes Quartier am Rande der Stadt, das im Zuge des 2014 aufgestellten Bebauungsplans wächst, wobei der Bauplatz der Genossenschaft ein exponiertes Eckgrundstück bildet, das den Quartierseingang markiert und in die Nachbarschaft einleitet.

Das Projekt wird als „forschendes Vorhaben“⁴ ausgeschrieben; Bestehendes soll in Frage gestellt und Ideen zu neuen Formen des Wohnens bis an die „Grenzen des gegebenen Regelwerks“ ausgereizt werden.

Die KOOPERATIVE GROSSSTADT lädt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Wettbewerbs dazu ein, sich in grundlegenden Fragen der Architektur zu positionieren: zu Stadtvorstellungen und konkreten Ideen des Wohnens.

Sie fragt nach dem Verhältnis vom genossenschaftlichen Haus zu seiner Umgebung, dem städtischen Raum und nach den Konsequenzen für die Ausbildung des Erdgeschosses und der Erschließung. Der Entwurf soll Stellung nehmen zu der Frage nach dem Verlauf der Grenzen zwischen Privatem und Gemeinschaftlichem, soll flexibel und anpassbar sein an das Leben der Bewohnerinnen und Bewohner und eine selbstbewusste architektonische Lösung liefern, die dem Haus eine eigene Identität verleiht.

Das Vorhaben wurde als offener einphasiger Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, was eine große Beteiligung besonders auch junger Büros zur Folge hatte. Aus insgesamt 62 Einreichungen wurde in einer ersten nicht-öffentlichen Juriesitzung eine Auswahl von 14 Projekten getroffen, aus der dann am zweiten Jurytag der Siegerentwurf ermittelt wurde, wobei diese Sitzung – deutschlandweit erstmalig – nicht unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfand.

Den ersten Preis erhielt die ARGE Tim Schäfer und Pablo Donet Garcia / Tanja Reimer, der Auftrag wurde nach der Kostenkalkulation jedoch an die ARGE SUMMACUMFEMMER und Juliane Greb aus Leipzig und Ghent vergeben.

ARCHITEKTUR UND NUTZUNG

Der Entwurf für den Genossenschaftsbau der ARGE SUMMACUMFEMMER und Juliane Greb wird als „Infrastruktur für verschiedene Lebensstile“

beschrieben; der Entwurf überzeugt durch anspruchsvolle Grundrisslösungen, die im Vergleich zum Siegerentwurf aus dem Wettbewerb eine noch radikalere Wohnidee formulieren.

„[Die ARGE] projiziert eine matrixartige Raumstruktur, die dank zentral gelegener Küchen praktisch ohne Flure auskommt – Wohnen geht hier durch den Magen. Möglich wird dies durch nutzungsneutrale Räume, die in einer dreigeteilten, offenen Betonskelettkonstruktion angeordnet sind. Die Grundrisse lassen sich so innerhalb des vorgegebenen Prinzips nach Belieben verändern und verschalten, weshalb die Kooperative auch von einem atmenden Haus spricht.“⁵

Insgesamt ergibt sich durch die Bündelung der Funktionsräume im Inneren eine Vergrößerung der Gemeinschaftsräume und eine Raumschicht von gleichgroßen Individualräumen an den beiden Fassaden, die nur als Rythmus von Wänden angedeutet werden, aber flexibel vorschaltbar bleiben; Raumabschlüsse werden durch nichttragende „Füllungen“ innerhalb des Wandrasters geschaffen. So bringen die Architektinnen und Architekten die Idee des wandelbaren, „atmenden“ Hauses überein mit der wirtschaftlich rationalen Struktur des Baus. Nach außen präsentiert sich die heterogene Ausformulierung als EIN Haus, das als „Zeile mit Kopf“⁸ verstanden wird und autonom über seine Funktion in der Nachbarschaft besteht. Aus der Grundstruktur des Gebäudes werden unterschiedliche Grundriss-typen auf den Etagen entwickelt: In ihnen verknüpfen sich innerhalb der klaren Struktur die Gemeinschafts- und Individualräume auf verschiedene Art und Weise.

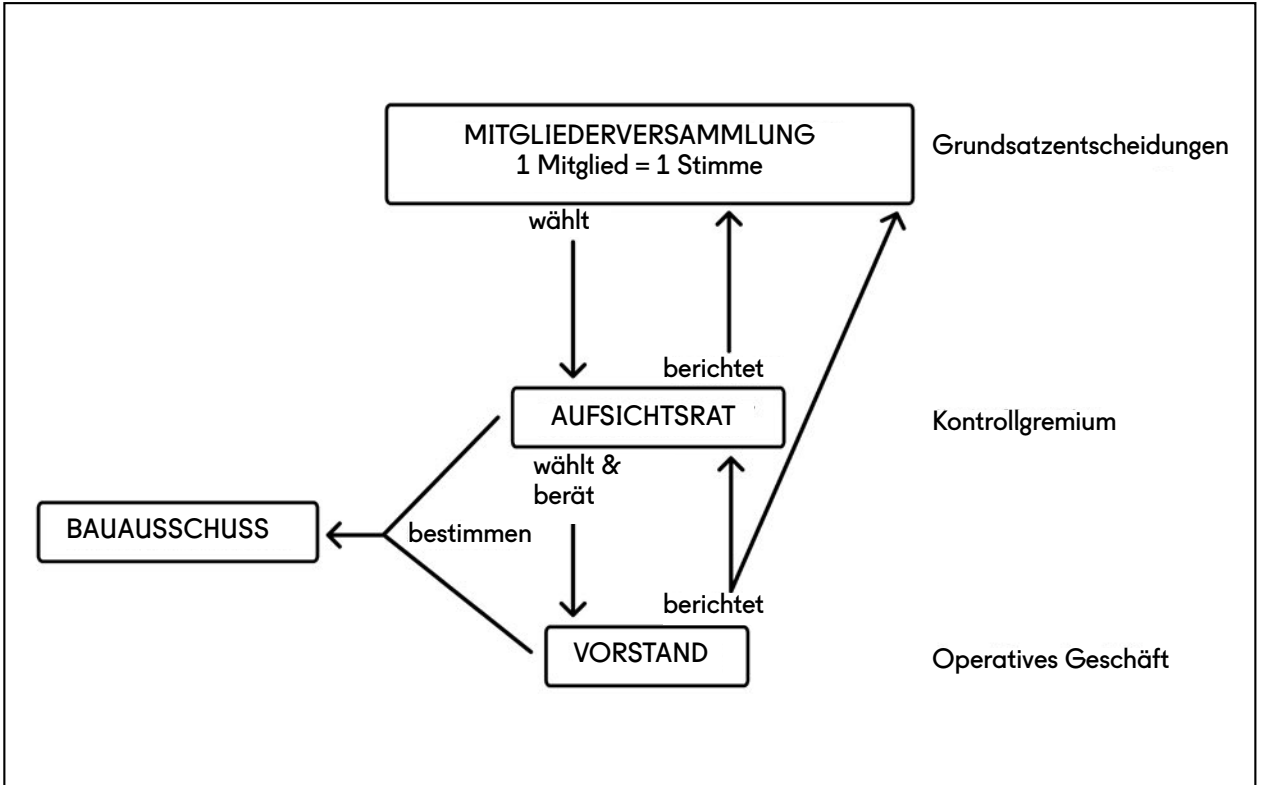
Im Erdgeschoss differiert die Struktur, die Dreischiffigkeit aus den Obergeschossen wird in eine gleiche mittige Teilung umgewandelt und die Fassade rutscht an die Baugrenze.⁷ Die Adresse liegt an der Elisabeth-Mann-Borgese-Straße, über die man eine lange Lobby betritt, an die das Café und Gewerberäume angrenzen, die über die Westfassade einsehbar sind und somit einen indirekten Bezug zur Umgebung aufbauen sollen.

Das Auftreten im Viertel ist klar transparent und lädt mit großen Öffnungen ein, sich an der Gemeinschaft zu beteiligen; architektonisch wirkt der Genossenschaftsbau jedoch weiterhin als Solitär, die Autonomie des Baus wird gewahrt.

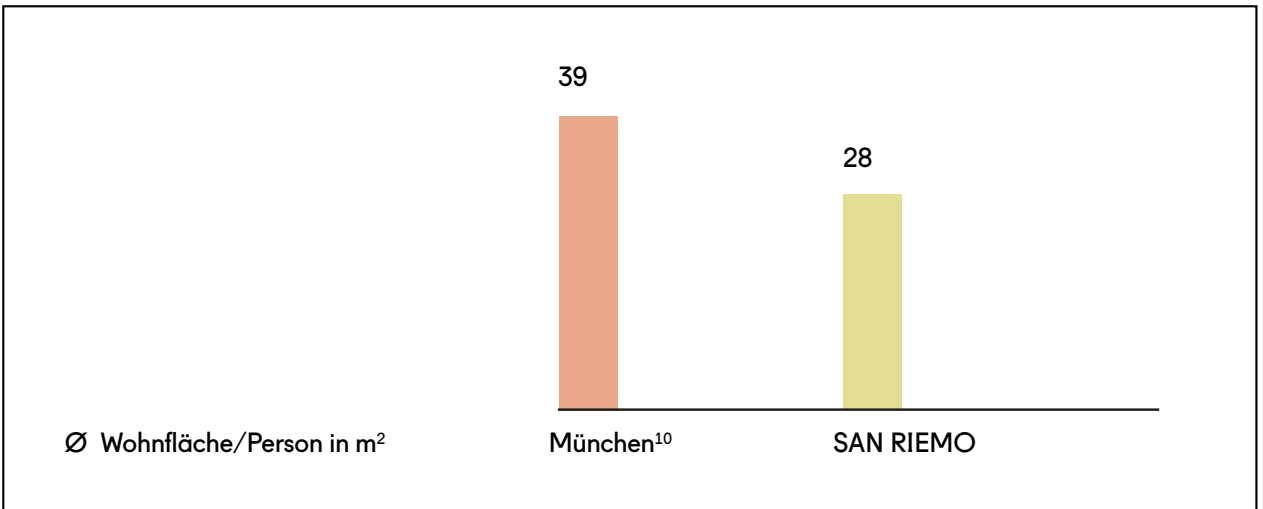
Im ersten Obergeschoss entwickeln die Architektinnen und Architekten die Basis aller Wohnformen der Obergeschosse: Das „Nukleus-Wohnen“.

Dabei basiert jede Wohnung auf dem Kern aus Bad, Küche und Wohnzimmer, die angrenzenden Zimmer werden je nach Bedarf zugeschaltet und können im Laufe der Zeit auch wieder abgegeben werden. Basierend auf dem Prinzip des Nukleus-Wohnens werden im dritten Obergeschoss gemeinschaftlich genutzte Räume, die an West- und Ostfassade liegen, dem Kern einer Wohnung zugeschaltet. Dadurch werden Durchblicke durch die gesamte Gebäudetiefe möglich, die Architektinnen und Architekten sprechen dabei von „Durchwohnen“.

Das fünfte Obergeschoss zeigt die Schaltmöglichkeit des „Filialwohnens“, wobei die sogenannte



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.220 m ²	GRZ 0,68
GESCHOSSFLÄCHE	4.160 m ²	GFZ 3,41
NUTZFLÄCHE (1.-5. OG)	2.523 m ² + 314 m ² Balkonfläche	

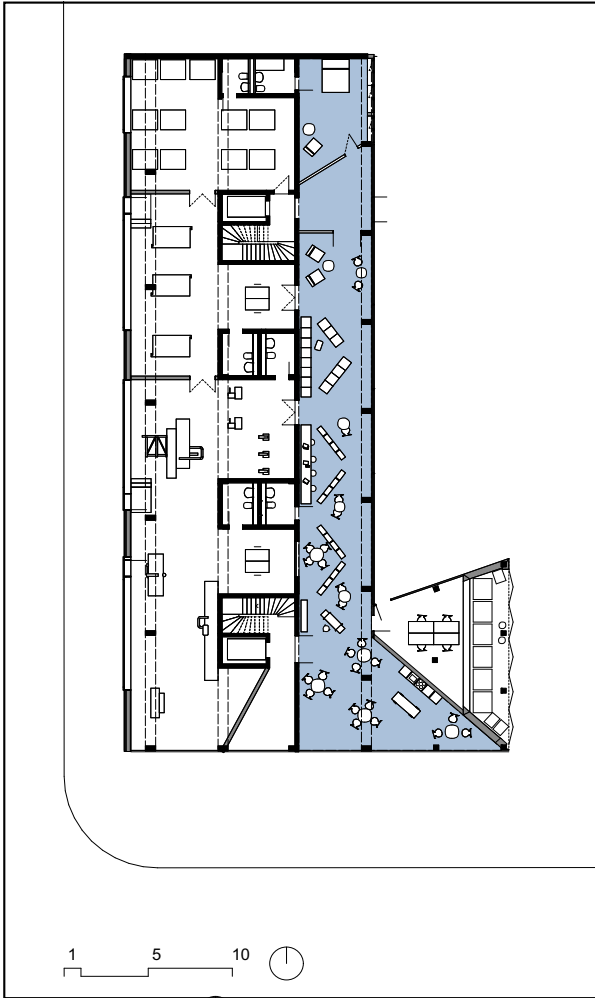


„Filiale“ an der Ostseite und somit zum Gemeinschaftsgarten hin gelegen ist. Diese Filialen können sowohl als direkte Erweiterung für angrenzende Wohnräume dienen, als auch externe Einheiten bilden, die von den Treppenhäusern erschlossen werden.

Insgesamt wird der Genossenschaftsbau in möglichst einfacher Bauweise erstellt: Die Tragstruktur des Gebäudes bildet das Ortbetonskelett, die tragenden Elemente der Fassade werden aus monolithischem Mauerwerk errichtet.

Auf der Westseite des Gebäudes bildet eine vorgehängte Wintergartenschicht eine Art Pufferzone zur Straße hin, die bündig mit dem vorgeschobenen Erdgeschoss abschließt. Die Wohnungen beziehen sich mit großen Schiebetüren in der tragenden Außenwand auf diesen Raum. Zum Garten hin öffnet sich die Fassade als offene Balkonzone gen Osten. #





6 Grundriss EG



7 Grundriss 1. OG



SALZBURG

IM GESPRÄCH MIT MARKUS SOWA (M.S.)



MARKUS SOWA

Vorstand der
KOOPERATIVE GROSSSTADT

SAN RIEMO und die
Genossenschaftsidee
in München

FOTO: LISA LUKSCH

LISA LUKSCH (L.L.)

L.L.

Seit der Gründung eurer Genossenschaft im Oktober 2015 ist die Zahl der Mitglieder rasant gestiegen. Wie viele Mitglieder habt ihr aktuell und wie wünscht ihr euch das Wachstum für die nächsten Jahre?

M.S.

Aktuell haben wir über 800 Mitglieder und wünschen uns auf jeden Fall, dass die Zahl weiter steigt, weil durch dieses Wachstum gewährleistet wird, dass wir neuen Wohnraum schaffen müssen. Grundsätzlich vertreten wir dabei die Überzeugung, dass es von dieser Wohnform zukünftig mehr Gebautes geben sollte.

Einem genossenschaftspolitischen Mechanismus folgend, nehmen wir allgemein mehr Leute auf, als es Wohnungen zu beziehen gibt. Das heißt, dass die Mehrheit der Mitglieder „wartende Mitglieder“ sind, woraus eine Nachfrage nach neuem Wohnraum entsteht. Dies beugt wiederum der Situation vor, dass Entscheidungen innerhalb der Genossenschaft nur von „wohnenden Mitgliedern“ getroffen werden, sich quasi eine Selbstzufriedenheit mit dem bereits Gebauten einstellen könnte.

L.L.

Inwiefern unterstützt die Architektur des Baus in Riem die Idee der Genossenschaft?

M.S.

Der Bau in Riem repräsentiert die Genossenschaft zu hundert Prozent; wir sind sehr glücklich mit dem Projekt und den Architekten. Besonders aus baupolitischer Sicht haben wir mit dem Projekt einen Beitrag zur Förderung junger Architekten geleistet, zum einen durch den öffentlichen Wettbewerb und zum anderen auch durch die Wahl des jungen Architekturbüros. Dieses tritt sehr ambitioniert und engagiert auf und

hatte mit diesem Bau die Chance, erstmals mit einem großen Projekt in Erscheinung zu treten.

Wir konnten mit dem Bau in Riem als Genossenschaft konkrete Vorstellungen von experimentellem Wohnen umsetzen, die wir in der Wettbewerbsauslobung von den Teilnehmern erfragt hatten. Wir sind gespannt, wie diese neuen Wohnformen angenommen werden, genau so wie es spannend wird zu sehen, inwiefern die Gemeinschaftsräume angenommen werden, die – anders als bei vielen Münchener Genossenschaften – als Gemeinschaftslobby im Erdgeschoss angeordnet sind und einer konkreten Nutzungsvorstellung entsprechen.

L.L.

Mit ihrem zweiten Projekt steckt die KOOPERATIVE GROSSSTADT gerade in der Planungsphase. Was waren die wichtigsten Erkenntnisse, die ihr von SAN RIEMO auf FREIHAMPTON übertragen habt? Profitiert das neue Projekt vom ersten Genossenschaftsbau?

M.S.

Ob das Projekt davon profitiert, weiß ich noch nicht, aber wir als Genossenschaft profitieren auf jeden Fall, weil wir auf Erfahrungen, die wir im ersten Projekt gemacht haben, zurückgreifen können. Wir sind alle keine Projektentwickler und SAN RIEMO war für uns ein Sprung ins kalte Wasser; mittlerweile agieren wir mit einer größeren Sicherheit. In der Wettbewerbsdiskussion können wir jetzt Ansätze auch immer mit den Ideen aus SAN RIEMO vergleichen, was uns sehr hilft, weil wir gezielter unsere Vorstellungen kommunizieren können. Das Freiham-Projekt sollte auch nicht nur eine Weiterentwicklung sein; auf gewissen Ebenen wollten wir genau das Gegenteil ausprobieren, um ein Zelt an Möglichkeiten aufzuspannen, aus denen wir in Zukunft schöpfen können. Wir profitieren quasi davon, die beiden Projekte miteinander vergleichen zu können.

L.L.

Ihr setzt euch den Anspruch, „architektonisch herausragend“ bauen zu wollen und prämiert den Wettbewerb in Riem mit insgesamt 50.000 Euro, wie habt ihr diese Summe finanziert?

M.S.

Allgemein gesprochen sind diese Wettbewerbssummen Teil der Architektenhonorare also der Bau-nebenkosten, die wir von vorn herein einplanen. Diese sind bei uns im Vergleich vielleicht etwas höher, als bei anderen Projekten, wir glauben aber, dass wir – besonders bei SAN RIEMO – durch den Wettbewerb eine besonders effiziente, wirtschaftliche Lösung gefunden haben; das Geld also gut investiert war.

Trotzdem mussten wir die Summe als junge Genossenschaft mit wenig Mitgliedern seinerzeit erstmal aufbringen, ohne Kredite von der Bank bekommen zu haben. Unser großes Glück war es, dass zu diesem Zeitpunkt ein Mitglied der Genossenschaft im größeren Umfang freiwillige Anteile der Genossenschaft gezeichnet hat, in uns investiert hat und somit den Wettbewerb ermöglichte.



9

Erdgeschoss im Bau



10

Ansicht Süd im Bau

SAN RIEMO

LL.

Im Erdgeschoss von SAN RIEMO befindet sich ein Café und die großen Gewerbeflächen; wer betreut diese und wie wird nach Betreibern gesucht?

M.S.

Wir waren von Anfang des Projekts an auf der Suche nach Partner*innen oder Mieter*innen und hatten dabei sehr konkrete Vorstellungen die Nutzung betreffend. Am Ende hat sich niemand gefunden, der die vorgesehenen Werkstätten betreiben würde. Wir waren lange im Gespräch mit einem sozialen Träger, der dort eine Art Ausbildungswerkstatt für verschiedene Zielgruppen entwickeln wollte, was wir als Genossenschaft stark unterstützt haben, indem wir zum Beispiel zusammen mit Designern Konzepte entwickelten. Dieser Träger ist dann aber im Verlauf des Projekts ausgestiegen und das war insofern eine heikle Situation, als dass es grundsätzlich schwer ist, in Riem einen Mieter für Gewerbeflächen im Erdgeschoss zu finden, da das Quartier von Erdgeschosswohnen geprägt ist. Schlussendlich haben wir aber eine Mieterin gefunden – eine Stiftung, die auf Quartiersebene Kinder- und Jugendarbeit betreibt und somit zwar nicht mehr den handwerklichen Aspekt bedient, jedoch dem Quartier etwas zurückgibt und mit ihm interagiert, was uns bereits bei Auslobung des Projekts wichtig war.

LL.

Wie gut funktioniert die Zusammenarbeit mit den Behörden? Wie aufwendig ist es zum Beispiel, neue Formen von Wohnen mit den Fördermodellen in Einklang zu bringen? Ist seit dem ersten Projekt vielleicht schon eine positive Veränderung spürbar?

M.S.

Tatsächlich ist die Situation zur Zeit schwierig, bei unserem ersten Projekt in Riem hatten wir in gewisser Weise mehr Freiheiten. Die Behörden achten aufgrund von akuter Wohnungsnot zunächst auf die dichte Belegung der Wohnungen und sind deswegen vielleicht auch weniger experimentierfreudig. In Riem wurden wir bei vielen unserer Ideen unterstützt, während wir uns derzeit schwer tun, neue Wohnformen anzubringen, obwohl sich Neuheiten in einem viel engeren Rahmen bewegen, als sie es in Riem getan haben. Ein Beispiel dafür ist die Schwierigkeit, Leute, die als WG zu uns kommen und in unterschiedliche Fördermodelle fallen, mit den strengen Vorgaben der Fördermodelle in Einklang zu bringen, obwohl diese soziale Durchmischung genau das ist, was die Stadt sich wünscht. Wir waren einfach davon ausgegangen, dass Manches – wie eben die klassische WG – sich im genossenschaftlichen Bauen längst etabliert hätte. Doch es hat sich herausgestellt, dass sich solche Sachen im Laufe der Zeit innerhalb der Projekte eingestellt haben, sie aber auf genossenschaftlicher Ebene nicht von Beginn an so projiziert worden sind.

LL.

Hat das genossenschaftliche Bauen in München das Potential, der Wohnungsfrage eine nachhaltige Lösung aufzuzeigen?

M.S.

Ja unbedingt! Meiner Meinung nach ist die Erfahrung und die Geschichte Münchens ein Indikator dafür. Auch wenn manchmal über die alteingesessenen, verknöcherten Genossenschaften in München gelästert wird, leisten sie einen extrem wertvollen Beitrag zur Versorgung mit günstigem Wohnraum in München und es gibt keine nachhaltigere Form von Wohnungsbewirtschaftung als die Genossenschaft. Wirtschaftlich ist es die stabilste Form, sogar konstanter und stabiler als der öffentliche Wohnungsbau. Während im Freistaat und auch in anderen Bundesländern in letzter Zeit riesige Wohnungsbestände privatisiert worden sind, ist dies bei Genossenschaften quasi nicht möglich und es gibt dafür auch keinen Anlass. Aus der inneren Organisation von Genossenschaften heraus gibt es keine Motivation dafür, für Kapitalabfluss zu sorgen und sich am Mietmarkt zu orientieren. Wir wirtschaften nach dem Selbstkosten-Prinzip; es sind also Kostenmieten, die wir verlangen, und wenn bei einer alten Genossenschaft eben nur 6 Euro pro Quadratmeter nötig sind um die Wohnungen und Häuser zu unterhalten, dann gibt es günstigen Wohnraum! #



SAW BIEVO

IM GESPRÄCH MIT ANDREAS WOLF SCHULZE (A.S.)

ANDREAS WOLF SCHULZE

Architekt bei Schulze Schulze Berger
Architekten

Wettbewerbsverfahren SAN RIEMO
und junge Architekten in München

LISA LUKSCH (L.L.)

L.L.

Bei dem Realisierungswettbewerb für SAN RIEMO kam Ihr Beitrag in die engere Auswahl und wurde von der Jury als selbstbewusste und starke Komposition gelobt, was hat Sie damals dazu bewegt, am Wettbewerb teilzunehmen?

A.S.

Ich habe damals mit meinen Kollegen Stefan Imhof und Rolf Enzel von AEI (Architekturbüro Enzel Imhof) am Wettbewerb teilgenommen, weil wir begeistert von der Gesamt-Idee der KOOPERATIVE GROSS-STADT waren. Das ganze Auftreten, die Auslobung, das Vorhaben schien uns sehr transparent und fair gestaltet gewesen zu sein, was vor allem uns junge Architekten angesprochen hat, sich auch kritisch mit einer Auslobung auseinandersetzen zu dürfen. Wir waren begeistert von der Idee, draußen in Riem für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses identitätsstiftend entwerfen zu können. Außerdem hatten wir das Gefühl, die Ausloberin war sehr interessiert an innovativen Konzepten und wollte das Ergebnis mit jungen, weniger bauerfahrenen Leuten auch wirklich durchziehen. Wir als junge Architekten sind ja oft gezwungen, an offenen Wettbewerben in der ganzen Bundesrepublik teilzunehmen. Die meisten sind für ein kleines Teilnehmerfeld beschränkt, mit vorgeschalteten Bewerbungsverfahren ausgelobt und man bekommt kaum eine Chance, überhaupt einen Beitrag abzugeben. Und dieses Mal war er zudem noch direkt vor der Haustür ...

L.L.

Was halten Sie als junger Architekt in München von der Vorgehensweise der Genossenschaft beim Ausloben ihrer Wettbewerbe? Wie beurteilen Sie die öffentlichen Jurysitzungen?

A.S.

Ich denke, es ist ein Vorteil, dass dort überwiegend Architektinnen und Architekten als Auslober*innen und später auch als Jurymitglieder auftreten. Das hilft ungemein, weil sie sich schnell in Haltungen und Konzepte hineindenken können. Die Auslobungen sind dezidiert und fordern die entwerfenden Architektinnen und Architekten heraus, wirklich eine Haltung gegenüber der Aufgabenstellung formulieren zu können, die am Ende auch ernsthaft diskutiert wird. Ich konnte damals ja nicht teilnehmen, weil ich einen Beitrag abgeben habe, aber öffentliche Jury-sitzungen begrüße ich sehr. Es wird transparent diskutiert, nichts kann unter vorgehaltener Hand entschieden werden, was wichtig ist in einem solchen Vorhaben. Dieses Gebäude wird Jahrzehnte, wenn nicht mehr dort stehen. Unter einem solchen Gesichtspunkt sollte man alles daran setzen, sehr transparent und verantwortungsbewusst zu urteilen.

L.L.

Wie haben Sie die Fragen der Genossenschaft nach dem Verhältnis von Haus und Umgebung und nach den Grenzen zwischen Privatheit und Gemeinschaft interpretiert und warum? Sind das zukunftsfähige Lösungen für das Wohnen in München?

A.S.

Ich denke, unser heutiges generelles Verständnis von Wohnen wird und muss sich in Zukunft verändern, weil wir mehr auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner einer Großstadt reagieren müssen. Wir Architektinnen und Architekten müssen dazu die Strukturen schaffen.

Wir hatten damals bei SAN RIEMO, zugegeben, ein ziemlich radikales System vorgeschlagen, das es ermöglicht hätte, jede denkbare Wohneinheit mit der anderen zu verknüpfen. Je nach Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner sollte die jeweilige Wohnung „atmen“ können. Das heißt, jede Wohnung ist als gleiches Grundmodul mit Küche und Sanitär-einrichtung vorinstalliert. Vergrößere ich die Familie oder brauche ich mehr Platz, kann ich bei meinen Nachbarn rechts oder links und sogar über oder unter mir schauen, ob dort vielleicht ein Zimmer frei ist bzw. gebraucht wird. Ich habe also die Möglichkeit, Zimmer mit meinen Nachbarn zu teilen, kann generell welche dazunehmen oder wieder abgeben. Das fördert zum einen den Gemeinschaftsgedanken und zum anderen die Interaktion.

Die Erschließung erfolgte bei unserem System über einen Laubengang, der natürlich auch den Nachbarschaftsgedanken aufgreift. Es ist explizit gewünscht, dass sich die Leute begegnen. Ebenso sollte diese begehbare Struktur ein echter Benefit für ganz Riem werden und auf die angrenzenden Häuser überschallen. Als wir Riem besucht haben, ist uns schon aufgefallen, dass es dort nach Feierabend wenig Angebot gibt. Ein Dachgarten auf dem Haus hätte in unseren Augen dafür sorgen können, dass dort Veranstaltungen stattfinden, die nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses interessant sind, sondern für alle in Riem.

Wir brauchen diese Art von zukunftsfähigen Lösungen, gerade in einer Stadt wie München, in der eine hohe Grundmiete herrscht. Die Leute sind froh, überhaupt eine Wohnung finden zu können. Manchmal passt diese aber gar nicht zu den Bedürfnissen und dem Lebensinhalt der Bewohnerinnen und Bewohner. Ändern sich die Lebensumstände, Partner, Kinder kommen hinzu oder gehen, passt die Wohnung nicht mehr und man hat Bedenken die alte Wohnung aufzugeben und eine neue zu suchen, wenn denn überhaupt eine frei oder bezahlbar ist. #P

SAN RIEMO

ANMERKUNGEN

- 1
Daniel Felgendreher: „JETZT ODER NIE“ in BAUNETZ-WOCHE#478, S.18, 22.12.2016.
- 2
KOOPERATIVE GROSSSTADT: „WIR“, <http://kooperative-grossstadt.de/mission-statement/>, 06.01.2020.
- 3
KOOPERATIVE GROSSSTADT: „Beschluss der Mitgliederversammlung“, S. 2, München, 11.07.2016, http://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2019/02/KOOGRO_Grundsätze_Partizipation.pdf, 06.01.2020.
- 4
KOOPERATIVE GROSSSTADT: Vorankündigung Wettbewerb SAN RIEMO, S. 2, München, 10.03.2017.
- 5
S.B.: „San Riemo in München: Zweitplatzierter Entwurf von Summacumfemmer und Juliane Greb wird gebaut“, https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Zweitplatzierter_Entwurf_von_Summacumfemmer_und_Juliane_Greb_wird_gebaut_5188302.html, 27.09.2017.
- 6
ARD-alpha: „Geschichte zum Mitnehmen: Die Genossenschaftsidee“, 26.09.2019, 19:15 Uhr, <https://www.br.de/mediathek/video/geschichte-zum-mitnehmen-die-genossenschaftsidee-av:5cee-a6220e21d6001a-c9ad987fbclid=IwAR0maaG-HhXuAN1YgTRcge-bUA7IaTxx43Wr36QFcFk9rvxo-Ezl9f-3ROVUPo>, 06.01.2020 (online bis 20.07.2020).
- 7
KOOPERATIVE GROSSSTADT: „Beurteilung der Jury“, S. 2, München, 14.07.2017, http://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2017/07/Beurteilung_1038_letterGothic.pdf, 25.01.2020.
- 8
SUMMACUMFEMMER: „HAUNTOLOGY“, in: PLAN-PHASE No 7, LEARNING FROM, S. 157–160, München, 2018.
- 9
Lisa Schopp: „Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche im urbanen Raum“, Technische Universität München, 2017, S. 55.

ABBILDUNGEN

- 1
Collage EG, ARGE SUMMACUMFEMMER BÜRO JULIANE GREB, <http://kooperative-grossstadt.de/san-riemo-ergebnisse/>, 06.01.2020.
- 2
Schwarzplan, KooGro: Vorankündigung Wettbewerb SAN RIEMO, S. 4, München, 10.03.2017.
- 3
Axonometrische Darstellung, ARGE SUMMACUMFEMMER BÜRO JULIANE GREB.
- 4
„Organisation“ und „Finanzierung“, Darstellungen d. KooGro, <http://kooperative-grossstadt.de/>, 06.01.2020.
- 5
Modellfoto, ARGE SUMMACUMFEMMER BÜRO JULIANE GREB, http://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2018/04/1038_Praesentationsplaene.pdf, 06.01.2020.
- 6
Grundriss Konzeptplan EG, ibid.
- 7
Grundriss Konzeptplan 1. OG, ibid.
- 8
Schnittperspektive, ibid.
- 9
Erdgeschoss im Bau, Fotografie: Lisa Luksch, München-Riem, 06.12.2019.
- 10
Ansicht Süd im Bau, Fotografie: Lisa Luksch, München-Riem, 06.12.2019.
- 11
Wettbewerbsdarstellung, SCHULZE SCHULZE BERGER Architekten, <http://kooperative-grossstadt.de/san-riemo-ergebnisse/>, 23.01.2020.

WAGNIS ART

WAGNIS ART



153



QR: WagnisArt, DGNB Preis

WAGNIS ART

ARCHITEKTUR:
ARGE AUS BOGEVISCHS BUERO
UND SCHINDLER HABLE ARCHITEKTEN

ORT:
FRITZ-WINTER-STRASSE 10–30,
80807 MÜNCHEN

BAUGRUPPENARBEIT:
AB 2009

PLANUNGS- UND BAUZEIT:
2012–2016

BAUTRÄGERSCHAFT:
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
WAGNIS EG

GENOSSENSCHAFT:
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
WAGNIS EG

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE UND SELBSTVERSTÄNDNIS

Die Baugenossenschaft wagnis eG wurde im Jahr 2000 gegründet. Im Vordergrund stand die Vision „eines innerstädtischen Quartiers, das ein gutes Wohnen in allen Lebensphasen im Einklang mit den eigenen und den Bedürfnissen anderer Menschen ermöglicht.“ Alle Wohnprojekte werden von der Bewohnerschaft selbst organisiert und selbst verwaltet. Die Bewohner und Bewohnerinnen haben außerdem mittels partizipativer Prozesse von Beginn an Einfluss auf die Gestaltung und Organisation ihres Wohnprojekts.¹

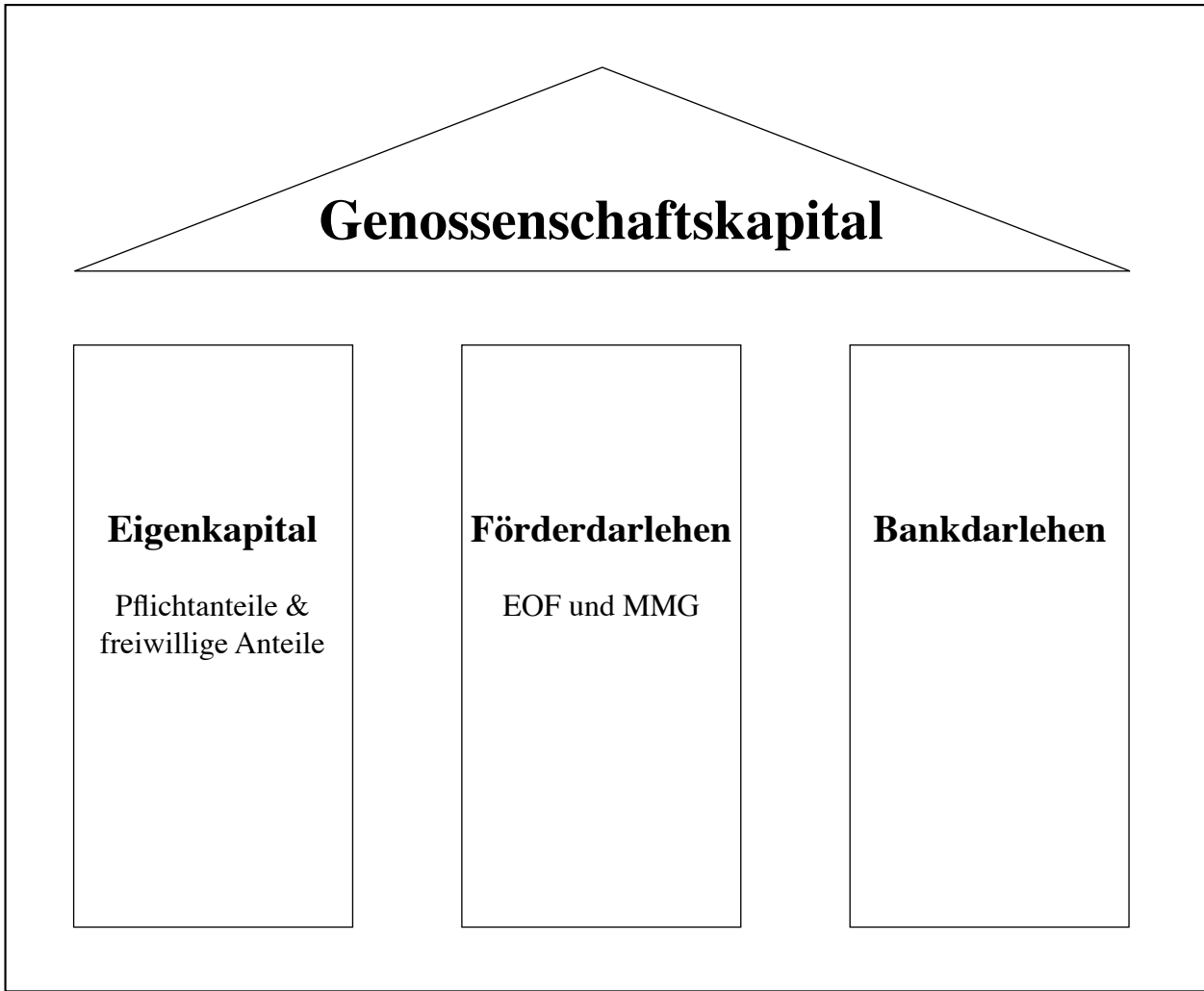
In der Satzung der wagnis eG spiegelt sich dies in §2 wider: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine sozial und ökologisch verantwortbare und sichere Wohnungsverorgung. Die Genossenschaft fördert insbesondere gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen.“²

Seit ihrer Gründung hat die wagnis eG sieben Projekte in München realisieren können. wagnisART ist das fünfte Projekt und wurde 2016, nach fünf Jahren Planungs- und Bauzeit, fertiggestellt. Ein weiteres Projekt befindet sich aktuell in Bau.³

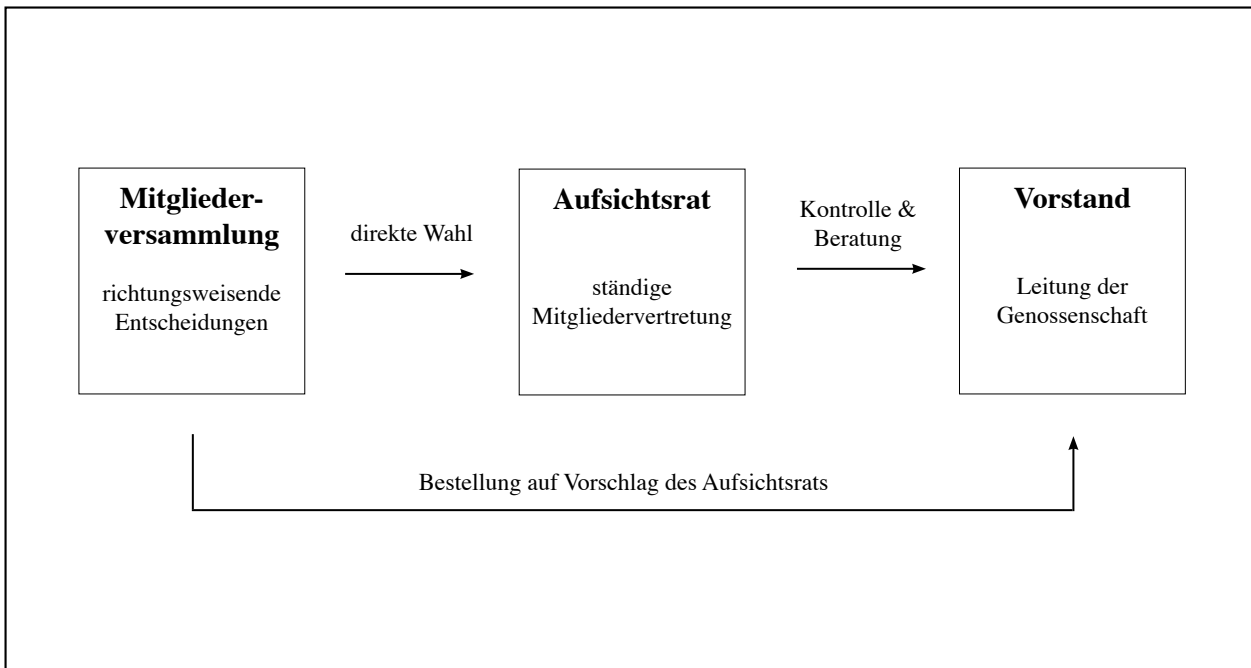
EIGENTUM UND MIETE

Alle wagnis Wohnprojekte sind Gemeinschaftseigentum ihrer Mitglieder, die damit zu „Mietern im eigenen Haus“ werden. Sie genießen ein lebenslanges Wohnrecht in einer unkündbaren Wohnung. Als gemeinwohlorientiertes Wirtschaftsunternehmen entzieht sich die Genossenschaft der Spekulation und dem Druck des freien Marktes. Damit ist die wagnis eG in der Lage, eine dauerhaft günstige Miete bzw. Nutzungsgebühr zu verlangen, die lediglich die Kosten für Instandhaltung und Verwaltung deckt,

LU LISBETH
KÜCK/MARKUS
WESTERHOLT



2 Finanzierungskonzept der wagnis eG



3 Genossenschaftsstruktur

WAGNIS ABT

aber keine Gewinne erwirtschaftet. Verstirbt ein Genossenschaftsmitglied, gehen die einbezahlten Genossenschaftsanteile auf die Erben über.⁴

FINANZIERUNG

Das Finanzierungskonzept der wagnis eG stützt sich auf drei Säulen: Eigenkapital, Förderdarlehen und Bankdarlehen.⁵ Dabei setzt sich das Eigenkapital aus Pflichtanteilen sowie aus freiwilligen Anteilen zusammen. Die Pflichtanteile sind die genossenschaftlichen Anteile, die bei Bezug einer Wohnung fällig werden. Die genossenschaftlichen Anteile sind abhängig von der Wohnungsgröße und dem Einkommen des Mitglieds. Darüber hinaus ist es den Genossenschaftsmitgliedern auch möglich, durch das Einbezahlen von sogenannten „freiwilligen Anteilen“ zusätzlich die Finanzierung weiterer Bauprojekte solidarisch zu unterstützen. Für diese freiwilligen Anteile wird jährlich eine Dividende ausbezahlt.⁶

Zwei Drittel der Wohneinheiten bei wagnisART werden durch teilweise einkommensabhängige Fördermodelle bezuschusst. Diese Fördermittel der Stadt und des Landes fließen ebenfalls in die finanziellen Mittel der Genossenschaft ein. Schließlich nimmt die wagnis eG auch Bankdarlehen auf, um eine sichere Finanzierung ihrer Wohnprojekte zu gewährleisten.

AKTEURE UND STRUKTUR

Gemäß ihrer Satzung hat die wagnis eG drei offizielle Gremien: Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Auf der jährlichen Mitgliederversammlung informiert der Vorstand und der Aufsichtsrat die Mitglieder über das vergangene Geschäftsjahr und fasst, bzw. bestätigt die wesentlichen Beschlüsse der Genossenschaft. Bei dieser Gelegenheit wählen die Mitglieder auch den Aufsichtsrat und bestätigen auf dessen Vorschlag den Vorstand. Der Aufsichtsrat kontrolliert und berät die Vorstandsmitglieder bei seinen Aufgaben und schlägt auf der Mitgliederversammlung den Vorstand zur Bestätigung vor. Die drei hauptamtlichen Vorstände leiten in Eigenverantwortung die Genossenschaft und vertreten diese nach außen.

Mittels dieser demokratischen Struktur, denn jedes Genossenschaftsmitglied hat eine Stimme, trifft die wagnis eG alle übergeordneten Entscheidungen. Neben all diesen festen Gremien und Organen sind es aber die vielen informellen Gruppen in den Wohnprojekten, die den weitaus größten Teil der Organisation darstellen.

Um die Kommunikation zwischen den einzelnen Wohnprojekten, aber auch zum Vorstand nicht abreißen zu lassen, wurde mit dem Forum ein weiteres Gremium geschaffen, das beratend und koordinierend agiert. Im Forum sind je drei Vertreterinnen und Vertreter der jeweiligen wohnenden Projekte, der Baugruppen und der nicht-wohnenden Mitglieder, sowie der Vorstand und der Aufsichtsrat vertreten.⁷

STÄDTEBAU

Auf der Fläche der ehemaligen Funkkaserne in München-Nordschwabing entstand zwischen 2012 und 2016 das fünfte Wohnprojekt der wagnis eG. Das Grundstück wurde schon frühzeitig von der Stadt als genossenschaftliches Grundstück ausgewiesen. Namensgebend für die Wohnanlage war dessen Geschichte: Über die Jahre hatte sich in den verlassenen Kasernengebäuden Europas größte Künstlerkolonie angesiedelt. Mit den städtischen DomagkAteliers ist ein kleiner Teil der früheren Anlage erhalten geblieben und einige Künstlerinnen und Künstler konnte die Genossenschaft als Mitglieder gewinnen. Heute ist wagnisART fester Bestandteil des neu geplanten Wohnquartiers „DomagkPark“ im Münchner Nordosten.

Die Wohnanlage stellt zusammen mit den städtischen Atelierräumen den Abschluss des Quartiers dar. In dem ansonsten orthogonal gerasterten Viertel, das auf der Planung des Architekturbüros Ortner und Ortner basiert, wirkt die genossenschaftliche Wohnanlage freier und auflockernd. Dies war möglich, weil der Bebauungsplan lediglich die äußere Baugrenze, die maximale Geschossigkeit und Geschossfläche sowie das Fassadenmaterial vorschrieb. WagnisART besteht aus fünf polygonalen Gebäudeteilen, die mit Europa, Afrika, Amerika, Asien und Australien nach den fünf Kontinenten benannt sind. Die einzelnen „Stadtbausteine“ formen durch ihre freie Anordnung zwei unterschiedlich gestaltete, ineinander übergehende Höfe aus. Die wenigen Fensterformate, der einheitliche Putz und die aufwendig gestalteten Brüstungsgitter verbinden die fünf Baukörper gestalterisch miteinander.⁸

Des Weiteren werden die fünf Häuser auf Höhe des dritten Obergeschosses über umlaufende Terrassenbrücken miteinander verbunden. Die mit bis zu sechs Metern großzügig gestalteten Bereiche dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als zusätzliche halböffentliche Gemeinschaftsflächen. Diese sind mit Sitzmöbeln und Pflanzbeeten gestaltet und stellen gleichzeitig das prägendste architektonische Element der Wohnanlage dar. Dieser unkonventionelle städtebauliche Entwurf wurde 2016 unter anderen mit dem deutschen Städtebaupreis ausgezeichnet.⁹

ARCHITEKTUR

Die einzelnen Gebäudekörper werden über die beiden Höfe, den Dorfplatz und den Oasenhof, erschlossen. Durch die polygonale Grundrissform der Baukörper entstanden tiefe Grundrisse, die es den Architektinnen und Architekten erlaubte, großzügige und kommunikative Erschließungsflächen zu planen. Dank akustischer Maßnahmen an den Decken haben die Treppenhäuser und Flure ebenfalls Aufenthaltsqualität.

In den fünf Häusern befinden sich 138 unterschiedlich große Wohneinheiten. 305 Bewohnerinnen und Bewohner, darunter 107 Kinder, leben zusammen auf einer BGF von 20.275 m² und einer Grundstücksfläche von 9.042m².

70% der Haushalte in wagnisART werden über einkommensabhängige Fördermodelle der Stadt München und des Landes Bayern finanziell bezuschusst. 30% der Wohnungen werden hingegen frei finanziert. Doch alle Wohneinheiten, ob subventioniert oder nicht, sind im gleichen Ausstattungsstandart ausgeführt. Insgesamt beliefen sich die Brutto-Baukosten auf 25 Millionen Euro.¹⁰

Die Wohnanlage ist ein Hybridbau aus Beton und Holz. Die tragende Konstruktion besteht aus einem fünfstöckigen Ortbetonskelett mit einer vorgehängten Holzrahmenaufassade. Die Terrassenbrücken wurden als Fertigteile in die Konstruktion eingehängt. Die ganze Anlage ist mit Lagerflächen und einer Tiefgarage mit 87 Stellplätzen unterkellert. Darüber hinaus wurden alle Wohnungen und Gemeinschaftsnutzungen barrierefrei geplant und ausgeführt.

Gemäß dem Nachhaltigkeitsanspruch der Genossenschaft an ihre Wohnprojekte wurde wagnisART als zertifiziertes Passivhaus realisiert. Die Anlage ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München angeschlossen und speist über eigene Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Häuser Afrika, Australien und Europa überschüssigen Strom in das Netz ein. Darüber hinaus wurde wagnisART im Rahmen eines Forschungsprojektes der Technischen Universität München wissenschaftlich begleitet.¹¹

NUTZUNGEN

Ein Grundsatz der Genossenschaft lautet, Gemeinschaftseigentum wieder gesellschaftsfähig zu gestalten. Während die privat gemieteten Räume auf das Nötigste reduziert wurden, stellen die vielen verschiedenen Gemeinschaftsräume einen angemessenen Ausgleich dar. Den Bewohnerinnen und Bewohnern steht eine große Auswahl an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen zur Verfügung. Auf mehrere Geschosse verteilt, liegen Gemeinschaftsräume, Werkstätten, ein Toberaum, eine Sauna, eine Nähstube mit Waschcafé, Ateliers, Proberäume und Gäste-Apartments, welche von der Bewohnerschaft, aber auch von außerhalb angemietet werden können. Im Erdgeschoss befindet sich ein 170 m² großer Veranstaltungsraum, ein Speisecafé sowie Büro- und Praxisräume. Mit der Orientierung dieser Räume nach außen stellen diese Einrichtungen nicht nur ein Angebot an die eigene Bewohnerschaft dar, vielmehr soll damit auch die Nachbarschaft angesprochen werden und eine Vernetzung mit dem Quartier gefördert werden.¹⁴

Auch die Außenräume bieten ausreichend gemeinschaftlichen Raum für das Kollektiv. Die beiden bereits erwähnten Höfe dienen der Bewohnerschaft als Treffpunkt, den Kindern als Spielplatz und sind gleichzeitig auch Ort für Feste und Veranstaltungen im Sommer. Die begrünten Terrassenbrücken sind im Gegensatz zu den Höfen halböffentlicher Treffpunkt für die Bewohner und Bewohnerinnen. Als kurze Wegeverbindung in luftiger Höhe zwischen den einzelnen Häusern erhöhen sie die Vielfalt der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen im Projekt.⁸

CLUSTERWOHNUNGEN

Neben den konventionellen Genossenschaftswohnungen bietet wagnisART auch so genannte Clusterwohnungen an. Dabei gruppieren sich sechs bis zehn Apartments, autark ausgestattet mit Bad und Küche um einen großen Wohn- und Kochbereich. So entstehen Großwohnungen mit bis zu 400 m² Wohnfläche. Abhängig von den Wünschen und Vorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner kann der Gemeinschaftsraum unterschiedlich gestaltet werden. Eine Cluster-Wohngemeinschaft hat sich für die Anschaffung einer hochwertigen Designerküche entschieden, ein anderer Cluster hat sich eine kleine Bühne für hausinterne Vorstellungen und Auftritte in ihren Gemeinschaftsraum eingebaut. Mit dem Cluster ARTrefugio, der sich an Künstlerinnen, Künstler und Kreative richtet, wird wiederum an die ehemalige Nutzung des einstigen Kasernengeländes erinnert.

Die insgesamt neun Cluster machen mit 57 Wohneinheiten 40% aller Haushalte bei wagnisART aus. Sie ergänzen die konventionellen Genossenschaftswohnungen um eine für München neue Wohnform, die eine interessante Kombination aus individuellem und gemeinschaftlichem Wohnen darstellt. Mit dem Wunsch der Genossenschaft nach dieser neuen Art des Zusammenlebens möchte man auf die sich verändernde Gesellschaftsstruktur reagieren.¹⁴

PARTIZIPATION UND GESTALTUNG

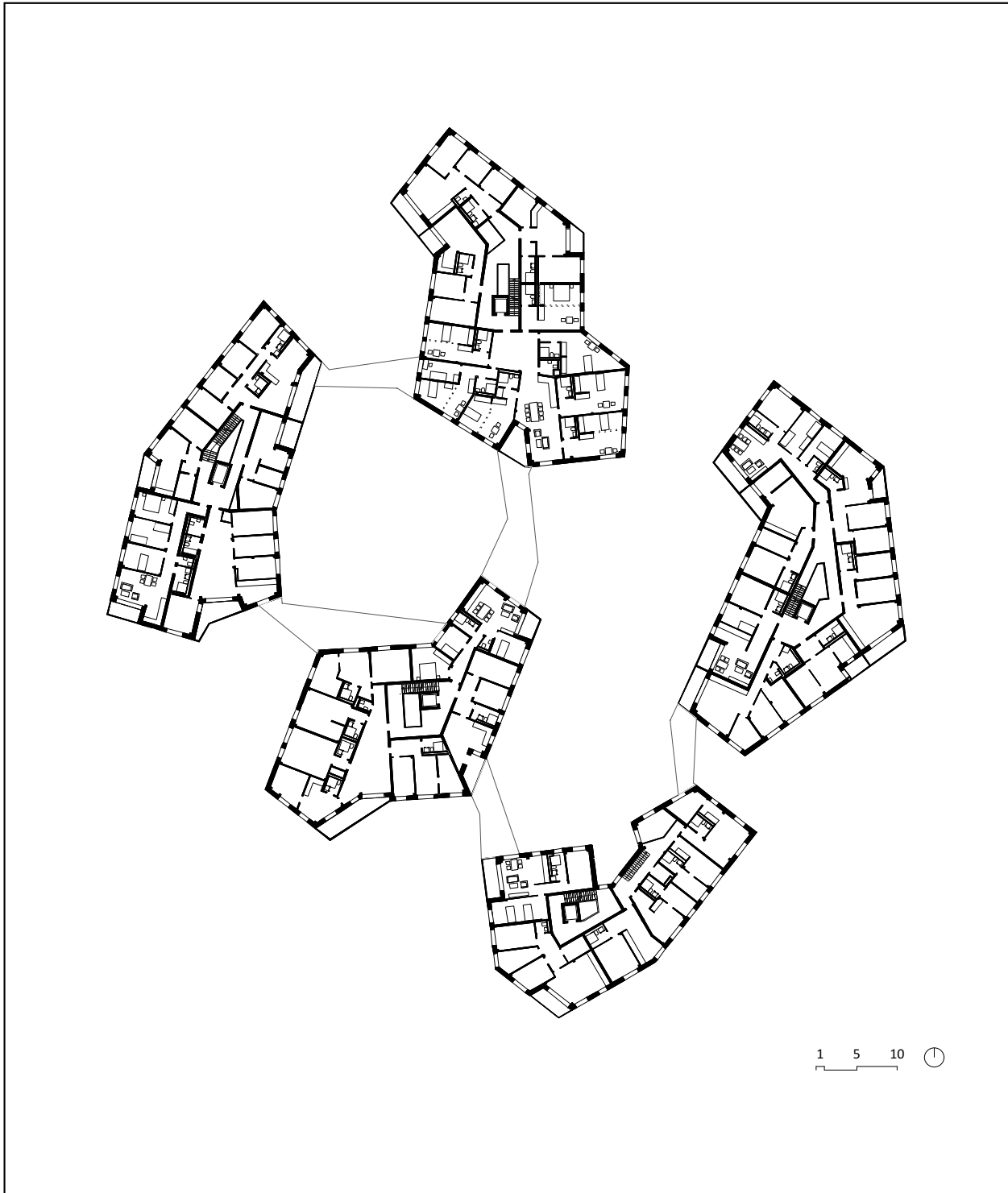
Ein weiterer Grundsatz der wagnis eG ist die frühe Einbindung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner in den Planungsprozess der Wohnprojekte. Unter der Leitung der Architektinnen und Architekten wurden im Rahmen von Workshops, Arbeitsgruppen und Diskussionen wichtige Gestaltungsentscheidungen getroffen, aber auch das Verhältnis zwischen dem Individuum und der Gemeinschaft ausgelotet. Mittels Schuhkartons und Holzplatten visualisierten die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Vorstellung von einem gemeinschaftlichen Miteinander.¹²

Als eine der wichtigsten Entscheidungen erwies sich die Wahl der städtebaulichen Form der Wohnanlage. Die Bewohnerschaft wählte unter drei Konzeptentwürfen die geometrisch komplexeste Figur, da diese die Aspekte des gemeinschaftlichen Zusammenlebens ihrer Meinung nach am besten abbildete. Die Bewohnerinnen und Bewohner hatten außerdem Einfluss auf die Gestaltung der Fassaden. Mittels einer Art Baukastensystem konnten drei verschiedene Fensterformate auf vorher festgelegten Achsen platziert werden. Es durfte allerdings nicht am „eigenen“ Haus entworfen werden, sondern nur an dem gegenüberliegenden. Nachträglich durfte an der eigenen Wohnung nur ein Fenster verändert werden.¹³

Mit diesem Vorgehen der Planerinnen und Planer wurden Gestaltungsregeln gesetzt, die Kontrolle über die konkrete Planung aber teilweise aufgegeben. Hierbei veränderte sich die Rolle der Architektinnen und Architekten zu Moderatorinnen

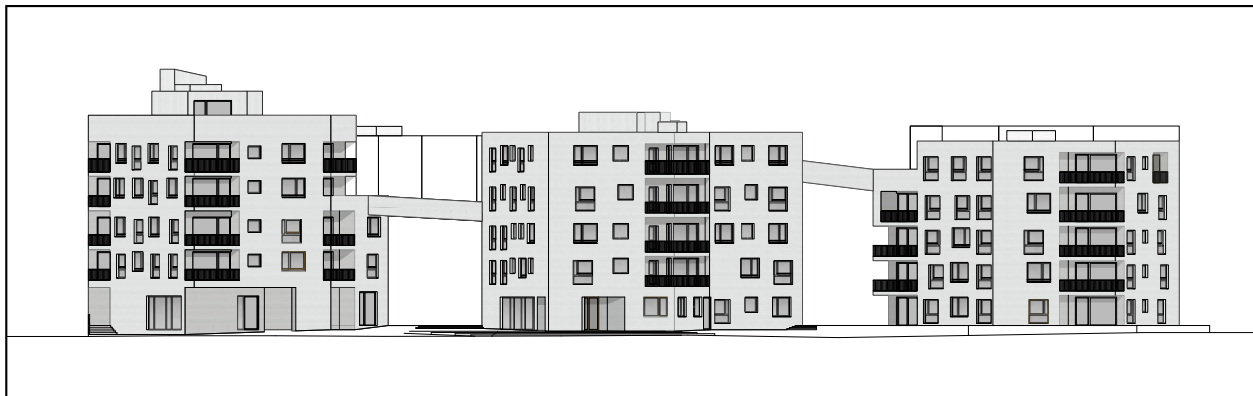


und Moderatoren. Sie leiteten Prozesse, denen sie anschließend die erforderliche Form und Präzision verliehen. Gleichzeitig wurde mit dem Einbeziehen der Bewohnerschaft in den Planungsprozess die Wertschätzung des Gemeinschaftseigentums gesteigert und die Identifikation mit dem Projekt immens gefördert.¹⁰ #









8

Ansicht Süd, ohne Maßstab, ©bogevischs buero



9

Grundriss EG mit Nutzungen, M 1:750, ©bogevischs buero



10 Blick von außen Richtung Oasenhof



11

Brückenverbindung

WAGNER A BT

IM GESPRÄCH MIT JULIUS KLAFFKE (J.K.)

LU LISBETH KÜCK/MARKUS WESTERHOLT (L.K./M.W.)

JULIUS KLAFFKE

Architekt und Projektleiter
von wagnisART bei bogevischs buero,
München

Über das partizipative Planen
und Bauen für Genossenschaften

L.K./M.W.

Wie kam es zu der Beauftragung von bogevischs buero? Geschah dies über einen Wettbewerb oder einen Direktauftrag? Gab es bereits davor Kontakt zwischen Genossenschaft und Büro?

J.K.

Es handelte sich dabei um einen Direktauftrag der wagnis eG. Bogevischs buero hatte bereits eine Wohnanlage für die wagnis eG realisiert, die Wohnanlage wagnis3 in München Riem. WagnisART ist von bogevischs buero und Schindler | Hable Architekten zusammen in einer Arbeitsgemeinschaft realisiert worden.

L.K./M.W.

Ein wesentlicher Punkt war die Partizipation der späteren Bewohnerinnen und Bewohner im Planungsprozess. Ab welcher Stufe der Planung ging diese los?

J.K.

Der Beteiligungsprozess begann bereits vor der eigentlichen Planung. Die wagnis eG hatte mit den im Planungsgebiet ansässigen Künstlerinnen und Künstlern eine Baugruppe gebildet, um dort eine gemeinschaftliche Wohnanlage zu planen. Wir haben zunächst in Workshops erarbeitet, was gemeinschaftliches Wohnen für die Gruppe bedeutet. So entstand das Bauprojekt wagnisART, in dem die Gemeinschaft einen höheren Stellenwert haben sollte als die Erfüllung individueller Wohnträume. Die Genossenschaft hat dieses Projektziel so formuliert: „Keine Selbstverwirklichung in der Steckdose.“

L.K./M.W.

Und wie muss man sich das konkret vorstellen? Gab es regelmäßige Treffen? Wer hat diese geleitet?

J.K.

Es gab themenspezifische Treffen mit der Baugruppe, z.B. zum Thema Cluster, Grundrisse, Fassade oder Freianlagen. Diese Treffen und Workshops fanden abhängig vom Planungsfortschritt statt. Zusätzlich

gab es regelmäßige Bauherren Jours Fixe, an denen der Vorstand der wagnis eG und immer auch einzelne zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner in Vertretung der Baugruppe teilgenommen haben.

L.K./M.W.

WagnisART fällt besonders durch seine ungewöhnliche Form auf. Wie kam diese zustande?

J.K.

Das geschah in einem Workshop mit Bewohnerinnen und Bewohnern. Das Baugrundstück wurde mit Klebeband auf dem Boden abgeklebt und jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer hat einen Schuhkarton mitgebracht. Es wurde gemeinsam versucht, mithilfe der Kartons verschiedene Anordnungen der Baukörper zu probieren, sodass eine Konfiguration entsteht. Dabei haben sich drei interessante Konzepte, die wir weiter bearbeitet haben, ergeben. Unter anderem auch ein Ring mit Fahrradrampe mit gemeinsamer Hoflandschaft. Diese Konzepte wurden über einen längeren Zeitraum untersucht, dabei wurden bereits Fachplanerinnen und Fachplaner miteinbezogen. Nach einigen Monaten gab es eine Abstimmung über die Konzepte. Die Bewohnerinnen und Bewohner durften per einfacher Mehrheit entscheiden – das Konzept mit den meisten Stimmen hat gewonnen. Dieses birgt natürlich aber auch die Gefahr, dass sich viele Meinungen nicht widerspiegeln. Am Ende traf die Wahl die fünf polygonalen Baukörper.

L.K./M.W.

Gab es beim Bauantrag Gegenwind bezüglich der Zustimmung der Nachbarn oder der Stadt?

J.K.

Von den Nachbarn kam kein Gegenwind, da die Grundstücke noch nicht bebaut waren. Der Wunsch der Genossenschaft war es, das Grundstück, bei Beibehaltung der Masse und Größen, freier beplanen zu dürfen, da sonst kein Partizipationsprozess entstehen konnte. Denn der Masterplan von Ortner und Ortner sah eine klassische Zeilenbebauung vor. Unser Vorentwurf wurde vom Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt München akzeptiert – unter der Maßgabe, dass wir die Vorgabe einhalten, eine helle Putzfassade zu bauen und uns so in den Gestaltungskanon des Quartiers einreihen.

L.K./M.W.

Welche Rolle haben die Brücken bei den Gesamtkosten gespielt? Inwiefern sind die Brücken sozial und wirtschaftlich nachhaltig?

J.K.

Die Brücken waren und sind ein wichtiger Aspekt, da sie direkt aus dem Schuhkarton-Workshop kamen und die Grundidee des Ensemble darstellen. Hierbei wurden die Zwischenräume und Verbindungen, mithilfe von Pappstreifen, an die Kartons angeklebt. Der Grundansatz war, dass die Wohngruppen nicht in fünf einzelne Häuser zerfallen sollen, sondern eine Gemeinschaft bilden und Zusammenhalt manifestieren.

Es sollte kein eingezäuntes Wohngebäude sein, sondern eine für die Nachbarschaft und Öffentlichkeit offene Hoflandschaft, daher kam der Wunsch nach eher privateren öffentlichen Räumen in Form der Brücken. Es gibt allerdings keinen primären Nutzungsbedarf der Brücken, da es bereits vorhandene Rettungswege gibt.

L.K./M.W.

Eine Besonderheit des Wohnprojekts sind die neun Cluster-Wohnungen. Entstanden diese Wohnungen aus den Ansprüchen der wagnis eG bzw. der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner oder war das die Idee des Büros?

J.K.

Die Clusterwohnungen waren ein Wunsch der wagnis eG, die sich in Ortsbesuchen in der Schweiz und Österreich Cluster-Konzepte angeguckt haben. Dabei mussten bestimmte Planungsvorgaben und -regeln bezüglich der Förderung eingehalten werden. Somit entwickelten wir die Cluster nach den Ansprüchen und Vorgaben des Bauherrn und der Förderung.

L.K./M.W.

Gab es eine bestimmte Überlegung was die Organisation der Grundrisse angeht?

J.K.

Alle Grundrisse basieren auf den Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus. Die Vorgaben der wagnis eG waren, dass alle Wohnungen vom Standard her gleich sind. Alle Wohnungen müssen barrierefrei sein und haben Loggien. Die Individualräume wie Kinderzimmer, Schlafzimmer und Bäder sind klein gehalten. Es handelt sich um rechtwinklige Räume, die senkrecht zur Fassade angeordnet sind. Die Wohnbereiche sowie Erschließungsflächen innerhalb der Wohnung sind in Abhängigkeit der Geometrie des Gebäudes unregelmäßig in ihrer Form und Größe. Die gesamte Wohnanlage besteht aus 70% geförderten Wohnungen, davon 30% EOF und 40% München Modell. 30% der Wohnungen sind frei finanziert.

L.K./M.W.

In Zeiten von steigenden Mieten durch den stetigen Zuzug nach München: Ist das genossenschaftliche Wohnen Ihrer Meinung nach massentauglich? Sollte es mehr genossenschaftliches Wohnen in München bzw. Deutschland geben?

J.K.

Genossenschaftliches Wohnen stellt ein gutes Modell für günstigen Wohnungsbau dar und ist auch eine Reaktion auf die hohen Wohnpreise. Der Wohnungsbau kann sich somit von der Immobilienpreisentwicklung und von Spekulationen abkoppeln. Gerade in München haben sich die Genossenschaftsbauten nach der starken Immobilienpreissteigerung der letzten Jahre vermehrt. In Berlin gab es beispielsweise mehr Baugruppenprojekte, da im Gegensatz zu München die Grundstückspreise viel niedriger waren. Viele Menschen konnten dort Eigentumswohnungen



12

Clusterwohnung Haus Europa M 1:200, ©bogevischs buero

entwickeln, in München war dies aufgrund der Bodenpreise nicht möglich. Das erste wagnis eG-Projekt am Ackermannbogen hatte mit viel Widerstand zu kämpfen. Als aber die Stadt erkannte, was die Genossenschaftsprojekte mit ihren Gemeinschaftseinrichtungen und ihr nach außen gerichtetes Wohnen für die Belebung des Quartiers beitragen konnte, hat sich die Politik geändert, sodass bei weiteren Entwicklungsflächen zunehmend Grundstücke für Genossenschaften vorgesehen wurden. Genossenschaften sind im Gegensatz zu Baugruppen oder -gemeinschaften in der Lage, größere Projekte zu realisieren. Auch im neu geplanten Stadtteil Freiham sind die Grundstückspreise für Baugemeinschaften, die sich dann in Wohnungseigentum umwandeln, zu hoch. So wurden diese Grundstücke nochmal für Genossenschaften neu ausgeschrieben. Es ist allerdings eine Hürde, in eine Genossenschaft einzutreten, beziehungsweise für viele mit Aufwand verbunden, so lange auf eine Wohnung zu warten und sich zu engagieren. Die Erwartungshaltung steigt mit dem Einkommen. Ich denke, dass genossenschaftliches Wohnen ein erfolgreiches Modell ist. Aber sie können nicht alleine die Masse an Wohnungen bauen, die gebraucht werden und man kann nicht für jedes neue Wohnbauprojekt einen solchen Partizipationsprozess voraussetzen. Projekte wie wagnisART können aber eine Ergänzung sein, wichtige Anstöße geben und richtungslenkend für die Politik sein.

L.K./M.W.

WagnisART hat Dank eines Mobilitätskonzeptes einen kleineren Stellplatzschlüssel, nämlich nur 0,5 anstatt 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit mit der Stadt vereinbart. Wie kam es dazu und wer hat dort die Verhandlungen mit der Stadt geführt?

J.K.

In München ist regulär ein Stellplatz pro Wohnung vorgesehen. Bei geförderten Wohnungen wird das mit 0,8 Stellplätzen pro Wohnung bereits reduziert. Wagnis konnte nachweisen, dass in allen bereits realisierten Wohnanlagen die Stellplätze nur teilweise genutzt werden. Sie konnten glaubhaft darstellen, dass ihr Bewohnerklientel nicht 0,8 Stellplätze pro Wohnung benötigt. Selbst in Anlagen, in denen weniger als 0,8 Stellplätze realisiert wurden, waren diese nicht ausgelastet. Zusammen mit anderen Bauherren in dem Areal wurde daher abgestimmt, dass ein Car-Sharing-Konzept ausgearbeitet wird. Die Argumentation konnte natürlich noch unterstützt werden, da es eine relativ gute Anbindung an den ÖPNV gibt. Für den Weg zur Arbeit oder in die Stadt wird das Fahrrad oder der ÖPNV genutzt. Das Ganze wurde in einer Vorabstimmung und durch Verhandlungen mit der Stadt München bei der Abgabe des Bauantrages geregelt. Die Tiefgarage bindet sehr viel graue Energie: 20% von dem CO₂, das im Gebäude gebunden ist, entfällt auf die Tiefgarage. Stellplätze sind außerdem teuer und daher schwierig von den Genossenschaften zu finanzieren. Die Genossinnen und Genossen sollen nicht gezwungen sein, einen Stellplatz zu mieten.

Vielleicht regen Projekte wie diese die Stadt an, in Zukunft den Stellplatzschlüssel nach unten zu korrigieren.

L.K./M.W.

Was war die größte Herausforderung bei diesem Projekt?

J.K.

Eine Herausforderung war es, an bestimmten Punkten zu sagen, dass wir auch nicht wissen, wohin das Projekt steuert oder wie das Ergebnis aussieht – wir gehen mit dem Bauherren gemeinsam ein gewisses Risiko ein. Beispielsweise bei der Fassadenplanung und dem dazugehörigen Workshop konnten wir nicht das Ergebnis definieren, wir konnten nur gewisse Grundregeln vorgeben. Es sollte keine Individualisierung der eigenen Wohnung sein und die Bewohnerinnen und Bewohner mussten ihre eigenen Bedürfnisse in den Hintergrund stellen.

L.K./M.W.

Können Sie sich, nach ihrer Erfahrung mit dem genossenschaftlichen Bauen, selber vorstellen in ein Genossenschaftsprojekt wie wagnisART zu ziehen?

J.K.

Auf jeden Fall. wagnisART ist ein tolles und in jeder Hinsicht außergewöhnliches Projekt. Ich beschäftige mich schon lange mit dem Thema des genossenschaftlichen Wohnens und habe 2018 die Genossenschaft Das große kleine Haus eG mitbegründet, um genossenschaftliche Projekte zu entwickeln, welche die Mischung von Wohnen und Arbeiten fördern. Wir haben 2020 den Zuschlag für ein Grundstück im Kreativquartier erhalten und sind aktuell damit beschäftigt, unser erstes Projekt zu realisieren. #

WAGNISART



13

Gemeinschaftsraum einer Clusterwohnung

IM GESPRÄCH MIT JOHANNA DE-LESIECKI (J.L.)

JOHANNA DE-LESIECKI

Sozialpädagogin und Cluster-Bewohnerin

über die Vorteile einer Genossenschaft
und das Wohnen in einer Clusterwohnung.

MARKUS WESTERHOLT (M.W.)

M.W.

Was hat Sie dazu bewegt, in eine Genossenschaft zu ziehen?

J.L.

Ich wollte das schon immer. Ich fand es komisch, auch als kleine Familie, in einer eigenen abgeschlossenen Wohnung zu leben. Das ist nicht mein Lebensstil. Seit der Geburt meiner Tochter habe ich immer nach Alternativen, nach anderen Wohnformen gesucht. Über einen Tauschring in München habe ich die Gründerin der Genossenschaft, Elisabeth Hollerbach, kennengelernt. Aus dieser Gruppe entstand die Idee, eine Genossenschaft zu gründen. Ich habe das über die Jahre immer weiter beobachtet. 2013 habe ich dann den Infoabend besucht und war danach Feuer und Flamme für das Projekt. Anschließend bin ich Mitglied in der Baugruppe geworden.

M.W.

Sie wohnen bei wagnisART aber nicht in einer konventionellen Genossenschaftswohnung, sondern in einem Cluster. Wieso haben Sie sich für diese Wohnform entschieden?

J.L.

Ich wollte unbedingt in eine Clusterwohnung. Mir gefällt das, ich finde diese andere Lebensform viel spannender. Ich finde den Gedanken einfach toll, dass man gemeinschaftlich lebt und sich Sachen und Räume teilt. Nach dem Auszug meiner Tochter konnte ich mir auch nicht mehr vorstellen, alleine in irgendeiner Wohnung zu leben. Ich hab auch noch nie alleine gelebt, das macht natürlich auch etwas aus. Wenn ich heim komme, ist immer etwas los. Jemand kocht, sitzt auf der Couch und wenn ich in der Früh rausgehe, macht sich jemand Frühstück. Ich finde das schön, wenn das so lebendig ist.

M.W.

Was unterscheidet eine Clusterwohnung von einer klassischen Wohngemeinschaft?

WAGNISART

J.L.

Ich lege sehr viel Wert darauf, dass das hier nicht als WG bezeichnet wird, weil es schlicht keine ist. Ich habe hier meine eigene Küchenzeile, mein Badezimmer, meine Privaträume, die ich gestalten kann, wie ich möchte. In einer Studenten-WG teilt man sich Küche und Bad ja immer. Und es gibt den großen Gemeinschaftsraum mit Küche und großem Wohnzimmer, der allen zur Verfügung steht.

M.W.

Wie reagieren neue Bekanntschaften, wenn Sie erzählen, dass Sie in einer genossenschaftlichen Clusterwohnung wohnen?

J.L.

Ganz häufig kommt der Spruch: „Ich könnte das nicht. Zuhause möchte ich meine Ruhe haben. Du bist so mutig!“ Also wenn ich meine Ruhe haben möchte, kann ich jederzeit die Tür hinter mir zu machen. Das ist also kein Argument. Die Leute haben ein verzerrtes Bild vom Wohnen in einer Genossenschaft. Und ehrlich gesagt, finde ich es mutiger, wenn man alleine in einer von privat angemieteten Wohnung lebt. Da hat man ständig das Risiko, dass der Vermieter Eigenbedarf angemeldet, die Miete erhöht oder das Gebäude verkauft oder gar stirbt. Ich finde, das ist Mut. Da hockt man jeden Tag auf einem Pulverfass. Für mich ist das hier berechenbar. Es gibt hier keinen Eigenbedarf, ich kann nicht gekündigt werden und das Gebäude kann morgen auch nicht verkauft werden.

M.W.

Glauben Sie, dass das Wohnen in einer Genossenschaft für mehr Münchenerinnen und Münchener eine interessante Alternative wäre?

J.L.

Ja, unbedingt. Ich bin Sozialpädagogin und arbeite als Betreuerin am Amtsgericht München. Beruflich bekomme ich mit, wie groß das Problem der Vereinsamung in München ist. Solange man jung, fit ist und arbeiten gehen kann, denkt man darüber nicht nach. Aber es braucht nicht viel, beispielsweise eine Krankheit oder den Tod des Partners, dann sitzt man den ganzen Tag alleine in den eigenen vier Wänden rum. Hier dagegen sind alle Wohnungen barrierefrei. Und wenn ich krank bin und etwas brauche, bitte ich einen Mitbewohner, mir etwas mitzubringen. Da muss niemand aus der Familie bei mir vorbei fahren. Und Vereinsamung muss nicht nur ältere Menschen betreffen. Auch jungen Familien kann es so ergehen. Als alleinerziehende Mutter kann man schnell in den eigenen vier Wänden gefangen sein. Und hier im Wohnprojekt treffen sich die jungen Mütter und Väter und tauschen sich aus, während die Kinder im Hof krabbeln und rumrennen. Wenn ich den ganzen Tag gearbeitet habe, gehe ich manchmal raus, setze mich im Hof auf eine Bank und es vergehen keine zehn Minuten, ohne das nicht jemand stehen bliebe, mit mir quatschte oder sich dazu setzte. Ich habe auch ganz lieben Kontakt zu einem Geschwisterpärchen im Stockwerk über mir. Die zwei sind drei und fünf

Jahre alt und kommen von zuhause selbstständig zu mir runter und dann gehen wir raus, auf den Spielplatz oder in den Toberaum. Da bekomme ich dann auch ein bisschen Bewegung.

M.W.

Wie muss man sich den Alltag in einem Cluster vorstellen? Sieht man sich mit der Zeit als eine kleine Familie?

J.L.

Leider nicht, nein. Aber das hätte ich gerne. Ich schätze das hat was damit zu tun, das viele Leute über Jahre hinweg alleine gewohnt haben und sich nur noch schwer umgewöhnen können. Ich würde gerne mehr gemeinsam machen. Mir geht das manchmal nicht weit genug. Und ich glaube, dass viele in einen Cluster gezogen sind, nicht aus Überzeugung, sondern weil sie hier im Projekt dabei sein wollten, und es gab nur noch freie Wohnplätze im Cluster.

M.W.

Das bedeutet, dass man auch der Typ dafür sein muss, um in einem Cluster zu wohnen?

J.L.

Ich finde schon, ja. Eine Offenheit gegenüber einem anderen Lebensstil oder Geschmack ist sehr wichtig. Ich kann mich ja in meinem Bereich wunderbar verwirklichen, aber im Gemeinschaftsraum, da finde ich, muss jeder leben und leben lassen. Und da merkt man schon, dass manche Menschen dabei an ihre Grenzen kommen. Zum Beispiel wenn jemand irgendetwas für den Gemeinschaftsraum anschaffen will und jemand anderen gefällt das optisch nicht. Mir ist das egal, aber für manch andere ist das ganz furchtbar, dass dieser Gegenstand jetzt da stehen soll. Es braucht, um in einem Cluster zu wohnen, glaube ich, schon eine gewisse Lebenseinstellung.

M.W.

Gibt es in den Clusterwohnungen einen regelmäßigen Bewohnerwechsel?

J.L.

Nein, nicht regelmäßig. In drei Jahren hatten wir zwei Auszüge. Den ehemaligen Mitbewohnern ist klar geworden, und das haben sie selber so geäußert, dass diese Wohnform doch nichts für sie ist. Die zwei sind dann in einer Wohnung in einem anderen Projekt von wagnis untergekommen. Man muss nicht der größte Gemeinschaftstyp sein, aber es ist wichtig, den Anderen einfach so sein zu lassen, wie er ist. Dann muss man auch mal ein Geräusch oder einen anderen Geschmack ertragen und akzeptieren, dass Andere bestimmte Dinge anders machen, als man selbst. Das gehört zum Wohnen im Cluster einfach dazu.

M.W.

Haben die Clusterbewohnerinnen und -bewohner bei einer Nachbelegung ein Mitspracherecht? Wird bei der Belegung der Cluster auf eine soziale Mischung geachtet?

J.L.

Ja, wenn es zu einer Neubelegung kommt, reden wir als Bewohnerinnen und Bewohner schon mit. Die Interessentinnen und Interessenten bewerben sich erst einmal direkt bei wagnis und stellen sich dann auch bei uns vor. Und da kann man dann schon mal fragen: Wie sieht's denn aus? Hast du wirklich Lust auf einen Cluster, oder brauchst du dringend eine Wohnung? Und es hat sich mit jeder Neubelegung immer eine Verbesserung eingestellt. Mittlerweile wissen wir auch selbst besser, was wir uns genau vorstellen und wie wir das Zusammenleben im Cluster organisieren. Als wir 2016 hier eingezogen sind, war das alles noch unklar. Auf eine bestimmte Mischung achten wir aber nicht. Aufgrund der verschiedenen einkommensabhängigen Finanzierungsmodelle im Cluster, stellt sich eine gewisse Mischung aber auch automatisch ein. Mir ist wichtig, dass die Geschlechter ausgeglichen sind. Und man muss sagen, dass wir einen sehr hohen Bildungsstand haben, der nicht stellvertretend für die Gesellschaft oder München ist.

M.W.

Hat wagnisART durch die genossenschaftliche Lebensweise, die vielen Gemeinschaftsräume und Bewohnerinnen und Bewohner mit vielleicht ähnlichen Überzeugungen auch einen Charakter, der einen von der übrigen Stadtgesellschaft isoliert?

J.L.

Dazu hab ich mir schon meine Gedanken gemacht. Wir sind hier schon ein Dorf in der Stadt. Ich brauche nicht ins Kino zu gehen, weil hier wird ein Film gezeigt und drüben im Casino gibt es Essen, dann muss ich auch nicht raus. Ich habe mich gefragt, ob das überhaupt gut ist, so viel hier zu sein und so wenig draußen und eventuell auch Freunde zu vernachlässigen, die hier nicht wohnen. Ich bin zu dem Schluss gekommen, dass das eigentlich die Normalität sein sollte. Dass man dort, wo man wohnt, alles hat. Dort wo ich lebe, treffe ich die Menschen, die ich kenne, mit denen ich rede, mich zum Abendessen treffe, einen Film schaue oder zusammen tanze. Also eigentlich ist das doch die Normalität.

M.W.

Wie ist das Verhältnis zur Nachbarschaft? Gibt es einen Austausch?

J.L.

Ja, zur WOGENO (eine Münchner Wohnbaugenossenschaft, die an wagnisART angrenzt, Anm. d. Red.) gibt es einen sehr guten Austausch. Mein Musiklehrer wohnt zum Beispiel gleich nebenan. Und im Casino der WOGENO gibt es einen Nachbarschaftstreff. Außerdem ist wagnisART auch Mitglied im Domagk-Park Verein, der sich um den Austausch aller Wohnprojekte im Park kümmert. Mit dem Horizont, einem Wohnprojekt für wohnungslose Frauen mit Kindern gibt es auch einen tollen Austausch. Dieses Projekt wurde von der Münchner Schauspielerin Jutta Speidel ins Leben gerufen. Die haben dort ein Theater vom Feinsten. Mit einer tollen Bühne, ähnlich

wie bei uns hier im Lihotzky (wagnisARTs eigener Veranstaltungsraum, Anm. d. Red.). Die machen sehr viel Kulturelles und viel für Kinder. Und das Angebot wird auch sehr von unseren Familien genutzt. Zum Künstlerhof nebenan, mit über hundert Ateliers, gibt es ebenfalls eine Verbindung. Die veranstalten im Sommer immer ein großes Fest, bei dem man auch die Ateliers besichtigen kann.

M.W.

WagnisART hat den Anspruch der ökologischen Nachhaltigkeit. Inwiefern wird das im Cluster bzw. in der Genossenschaft gelebt?

J.L.

Die Wohnform des Clusters ist meiner Meinung nach an sich nachhaltig. Wir sind hier sieben Bewohnerinnen und Bewohner und haben nicht sieben Bügelbretter. Wir teilen uns die meisten Haushaltsgegenstände und natürlich den Raum. Aber dieses Teilen ist natürlich projektübergreifend. Wir haben unten im Eingang eine fünf Seiten lange Liste hängen, in der jeder Gegenstände eintragen kann, die er gerne verleihen würde. Ich habe hier gleich in einer der Gewerbeflächen mein Büro. Als mir der Drucker kaputt gegangen ist, hatte ich innerhalb von 30 Minuten einen Ersatz und ich konnte weiterarbeiten.

M.W.

WagnisART ist ein junges Wohnprojekt. Würden Sie im Nachhinein etwas ändern oder anders machen?

J.L.

Ich hätte mir für das Wohnen im Cluster eine Begleitung gewünscht. Es ist nicht damit getan, diese Cluster hinzustellen und zu sagen: „Jetzt macht mal!“ Man hat die Cluster ein bisschen sich selbst überlassen. Um die Gemeinschaft besser entwickeln zu können, um Konflikte oder falsche Vorstellungen aufzuklären, wäre eine Begleitung von außerhalb hilfreich gewesen. Es hat in manchen Clustern auch schlimme Konflikte gegeben, die die Lebensqualität mancher Bewohnerinnen und Bewohner stark eingeschränkt haben. Ich glaube, das hätte man im Vorhinein vermeiden können. Aber das würde ich mir auch heute noch wünschen, dass jemand, der nicht im Cluster wohnt und nicht von wagnis ist, die Cluster coacht. Da könnte man sagen, wir haben einen neuen Cluster, der Coach kommt einmal die Woche, dann ist man alle paar Wochen mal dran und könnte seine Anliegen loswerden, die man im Alltag nicht schafft loszuwerden. Mit diesem Wunsch bin ich nicht alleine, das haben schon viele Mitbewohnerinnen und Mitbewohner so geäußert. #

ABBILDUNGEN

1
wagnisART, Dorfplatz, Fotografie:
Julia Knop, www.wagnis.org,
02.11.2019.

2
Finanzierungskonzept der
wagnis eG, selbsterstellt.

3
Genossenschaftsstruktur,
selbsterstellt auf Basis von
wagnis eG, [www.wagnis.org/
genossenschaft/struktur.html](http://www.wagnis.org/genossenschaft/struktur.html),
02.11.2019.

4
Schwarzplan, bearbeitetes
Planmaterial von bogevischs
buero.

5
Grundriss 1. OG, bearbeitetes
Planmaterial von bogevischs
buero.

6
Blick von außen Richtung
Dorfplatz, Fotografie: Lu Lisbeth
Kück.

7
Der Übergang zwischen
Dorfplatz und Oasenhof,
Fotografie: Lu Lisbeth Kück.

8
Ansicht Süd, Planmaterial von
bogevischs buero.

9
Grundriss EG mit Nutzungen,
bearbeitetes Planmaterial von
bogevischs buero.

10
Blick von außen Richtung
Oasenhof, Fotografie: Markus
Westerholt.

11
Brückenverbindungen, Fotogra-
fie: Michael Heinrich, bereitge-
stellt von bogevischs buero.

12
Clusterwohnung Haus Europa,
bearbeitetes Planmaterial von
bogevischs buero.

13
Gemeinschaftsraum einer
Clusterwohnung, Knauf/Bern
Ducke, [www.dabonline.
de/2018/07/02/staedtebau-
wohnprojekt-genossenschaft-
muenchen-wagnisart/](http://www.dabonline.de/2018/07/02/staedtebau-wohnprojekt-genossenschaft-muenchen-wagnisart/),
02.11.2019.

QUELLEN

wagnis eG: Genossen-
schaft, [www.wagnis.org/
genossenschaft.html](http://www.wagnis.org/genossenschaft.html), 18.01.2020

Satzung der wagnis eG,
Seite 2, [www.wagnis.org/service/
satzung.html](http://www.wagnis.org/service/satzung.html), 02.11.2019

wagnis eG: Projekte, [www.
wagnis.org/projekte.html](http://www.wagnis.org/projekte.html),
28.12.2019.

Wagnis eG: Genossen-
schaftsprinzip, [www.wagnis.org/
genossenschaft/genossen-
schaftsprinzip.html](http://www.wagnis.org/genossenschaft/genossenschaftsprinzip.html), 28.12.2019.

wagnis eG: Informations-
blatt zur Finanzierung, [www.
wagnis.org/genossenschaft/
finanzierung.html](http://www.wagnis.org/genossenschaft/finanzierung.html), 16.01.2020.

wagnis eG: Informations-
blatt zu Freiwilligen Geschäfts-
anteilen, [www.wagnis.org/
genossenschaft/finanzierung.
html](http://www.wagnis.org/genossenschaft/finanzierung.html), 16.01.2020.

wagnis eG: Struktur. Wie
wagnis aufgebaut ist, [www.
wagnis.org/genossenschaft/
struktur.html](http://www.wagnis.org/genossenschaft/struktur.html), 18.01.2020.

Meyer, Friederike,
„Polygonale Genossenschaft.
Wohnanlage von bogevischs
buero und SHAG Schindler
Hable Architekten in München“,
[https://www.baunetz.de/
meldungen/Meldungen-Wohn-
anlage_von_bogevischs_buero_
und_SHAG_Schindler_Hable_
Architekten_in_Muen-
chen_5105970.html](https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Wohnanlage_von_bogevischs_buero_und_SHAG_Schindler_Hable_Architekten_in_Muenchen_5105970.html), 01.12.19.

„Partizipativ, nachhaltig,
dörflich. Preisgekrönte genossen-
schaftliche Wohnanlage“,
[https://www.beton.org/
inspiration/architektur/
objekt-details/preisgekroente-
genossenschaftliche-wohnan-
lage-wagnisart-in-muenchen/](https://www.beton.org/inspiration/architektur/objekt-details/preisgekroente-genossenschaftliche-wohnanlage-wagnisart-in-muenchen/),
15.02.2020.

Herrmann, Eva Maria:
„Ein Quartiersbaustein in der
Stadt: Wohnen im Projekt
wagnisART, München“, in: DBZ,
Ausgabe 04/2018, [www.dbz.de/
artikel/ dbz_Wohnen_im_Pro-
jekt_wagnisART_Muen-
chen_3143669.html](http://www.dbz.de/artikel/dbz_Wohnen_im_Projekt_wagnisART_Muenchen_3143669.html), 20.01.2020.

Lang, Werner; Schneider,
Patricia: „Gemeinschaftlich
nachhaltig bauen: Forschungs-
bericht der ökologischen Unter-
suchung des genossenschaft-
lichen Wohnungsbauprojektes
wagnisART“, Lehrstuhl für energie-
effizientes und nachhaltiges
Planen und Bauen, Technischen
Universität München, München,
2017, Seite 18 f.

Gunßer, Christoph: „Das
Modell-Dorf“, [https://www.
dabonline.de/2018/07/02/
staedtebau-wohnprojekt-genos-
senschaft-muenchen-wagnisart/](https://www.dabonline.de/2018/07/02/staedtebau-wohnprojekt-genossenschaft-muenchen-wagnisart/),
15.02.2020.

Wietzorrek, Ulrike:
„Alternative Wohnbauprojekte in
München“, in: Werk, Bauen und
Wohnen, Ausgabe München
10-2017, Seite 32 f.

Teufel, Stefan: „Wohnen in
ausgezeichneter Nachbarschaft“,
in: Umriss, Zeitschrift für
Baukultur, München, 01/2018,
Seite 20

WEBER

HUEBERGASS

HUEBERGASS



Das im Folgenden vorgestellte Bauprojekt wurde 2021 fertig gestellt und die Huebergass ist nun bereits seit rund drei Jahren bewohnt. Im Rahmen der Wohnbebauung ist auch ein „Park für Alle“ entstanden, dessen Nutzung und Gestaltung innerhalb eines mehrjährigen Planungs- und Mitwirkungsprozess ermittelt wurde. Als „Vorpark“ wurden auf der Fläche des späteren Quartiersparks Zwischennutzungen erprobt und die Gemeinschaft der zukünftigen Quartiersbewohnerinnen und -bewohner noch vor Bezug der Wohngebäude initiiert und gestärkt. Die hierfür begleitenden Testnutzungen sind nun nach drei erfahrungsreichen Jahren beendet und der ehemalige „Vorpark“ entwickelte sich wie geplant im Laufe der Bebauung zu einem gemeinschaftlichen Quartierspark. In Zukunft soll dessen nutzungs- und ortsgerechte Weiterentwicklung mithilfe einer neu gegründeten, aus Quartierbewohnenden bestehenden Begleitgruppe gesteuert werden. Die Wohnbebauung Huebergass inklusive des neu entstandenen „Parks für Alle“ trägt als bedeutendes Wohnbauprojekt zur partizipativen Weiterentwicklung des Quartiers Holligen bei und unterscheidet sich dabei mit seiner alternativen Akteurskonstellation von anderen genossenschaftlichen Wohnbebauungen in der Umgebung.

HUEBERGASS

HUEBERGASS

ARCHITEKTUR:
GWJ ARCHITEKTUR AG

ORT:
HUEBERSTRASSE, 3008 BERN

PLANUNGSZEIT/WETTBEWERB:
2017–2019

BAUZEIT:
2019–2021

BAUSTRÄGERSCHAFT:
GENOSSENSCHAFT

GENOSSENSCHAFT:
WBG „WIR SIND STADTGARTEN“ UND
MIETERGENOSSENSCHAFT „HUEBERGASS“

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

DIE ANGESTREBTE EVOLUTION DER WOHNSTADT BERN

Von einem angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mietpreisen und ersten Segregationsprozessen bleibt auch Bern, die Hauptstadt der Schweiz, nicht verschont. Die Stadt, in der ca. 142.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 2018¹) leben, verzeichnet seit Jahren einen Bevölkerungszuwachs vor allem junger Menschen. Die dadurch entstehende angespannte Wohnungsmarktsituation führt zu Verdrängung von preissensiblen Haushalten, wie armen und armutsgefährdeten Bevölkerungsgruppen, aber auch jungen Familien aus dem Mittelstand. Jährlich ziehen 200-300 Familien mehr aus Bern weg als zu und ein jahrelanger Leerwohnungsbestand von 0,45% (2017) verbildlicht den Nachfrageüberschuss¹. Es besteht demnach ein enormer Zusatzbedarf an Mietwohnungen, welcher die „Wohnstadt Bern“ auffordert, für niedrige und mittlere Einkommen angemessene Wohnungsangebote zu erhalten, bzw. zu schaffen. Im Jahr 2014 entwickelte die Stadt daher die Wohnbauinitiative, welche auf die Herausforderungen reagieren und ihre Handlungsfähigkeit über neu geschaffene Instrumente des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ausüben soll. Dies führte zu einem Boom des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Bern, wodurch die Stadt ihre Schlusslichtposition im schweizweiten Vergleich der Städte bezüglich des Anteils an gemeinnützig gebauten Wohnungen allmählich verbessert.

Nicht nur der durch den Wohnungsmarkt hervorgerufene Verdrängungsprozess preissensibler Haushalte, sondern auch ein spezielles Nachfragerprofil bewegt die Stadt Bern zur aktiven Unterstützung gemeinnütziger Bauträger. Die traditionelle Nachfragerschaft natürlicher Personen für Wohneigentum ist in Bern seit Jahren rückläufig von 74% auf 15% und seit 2004 gibt es mehr Wohnbaugenossenschaften („andere juristische Personen“) als

**TANJA GERUM/
TIM KEIM**

private Eigentümerinnen und Eigentümer.¹ Über die Jahre sind in Bern zahlreiche Wohnbaugenossenschaften entstanden, welche sich dank Kostenmiete und langfristigen Verzicht auf Gewinnstreben zu wichtigen Partnern der Stadt bei der Erreichung der wohnpolitischen Ziele entwickelten. Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau ist infolge dieser Entwicklung in den Mittelpunkt des wohnpolitischen Interesses Berns gerückt und führte zu einer strategischen Ausrichtung wichtiger Wohnbauareale. Eines der größten dieser Wohnbauareale ist das Quartier Holligen im bedeutenden Stadtteil III Matterhof-Weissenbühl.

HOLLIGEN – EIN QUARTIER IM WANDEL

Die wohl sichtbarste Maßnahme der strategischen Ausrichtung des Quartiers Holligen durch die Stadt Bern ist die Einrichtung des ersten Quartierbüros der Schweiz, dem Quartierbüro Holligen in 2008. Dieses Quartierbüro verkörpert eine Infodrehscheibe und Anlaufstelle für alle Fragen und Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner und dient der Unterstützung von Quartiersinitiativen, wie z.B. informellen Zwischennutzungen. Darüber hinaus ist es ein wichtiges Instrument zur Steuerung der vielen lokalen Wohnprojekte, wie der Überbauung am Warmbächliweg und der Mutachstraße inklusive des neu geplanten Stadtteilparks. Mit einer Fläche von 384 ha² und einer Einwohnerzahl von 7.131 EW (2017)³ ist Holligen zwar eines der größten, aber gleichzeitig wenigsten besiedelten Berner Quartiere. Im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemals gewerblich-industriell genutzten Areals, bietet Holligen die beste Ausgangslage für ein Quartier im Wandel, ganz im Sinne der neu gesetzten wohnpolitischen Ziele der Stadt Bern. Die beiden Vorzeigeprojekte der Wohnstadt Bern, Warmbächli und Huebergass, sollen das Quartier urbaner machen und den Stadtteil für die zukünftigen Herausforderungen des Wohnungsmarkts rüsten. Hierbei besitzt die Stadt Bern das Bauland beider Projektareale und übergibt das Baurecht im Rahmen der Wohnbaustrategie ausschließlich an gemeinnützige Wohnbauträger in Form eines sogenannten Musterbaurechtsvertrags.

AKTEURE

WARMBÄCHLI – VORZEIGEPROJEKT MIT KLASSISCHEN AKTEUREN

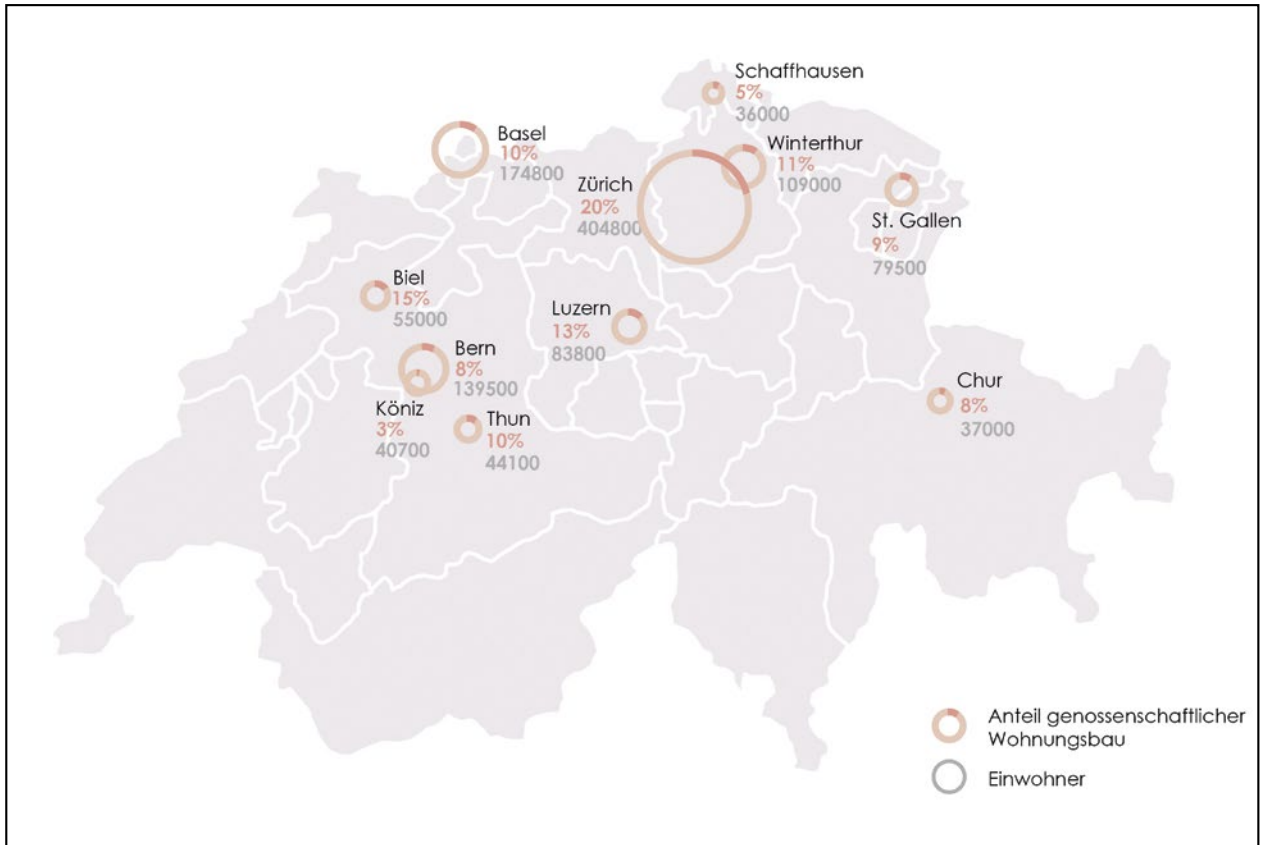
Insbesondere die Wohnüberbauung Warmbächli wird durch die projektorientierte Zusammenarbeit namhafter Schweizer Wohnbaugenossenschaften den Auflagen der Stadt und seiner Vorreiterrolle im gemeinnützigen Wohnen gerecht. Auf dem Baufeld der ehemaligen Kehrriechverbrennungsanlage werden die verschiedenen Häuser von sechs unterschiedlichen Baugenossenschaften entwickelt (u.a. Fambau

Genossenschaft und Eisenbahner-Baugenossenschaft), welche sich zusätzlich als Verbund „Infrastrukturgenossenschaft Holliger“ (ISGH) für die Entwicklung der Gemeinschaftsflächen und Partizipationsprozesse zusammenschlossen. Das Warmbächli erscheint daher als umfangreiches Idealbeispiel mit klassischen Wohnbauträgern der Szene.

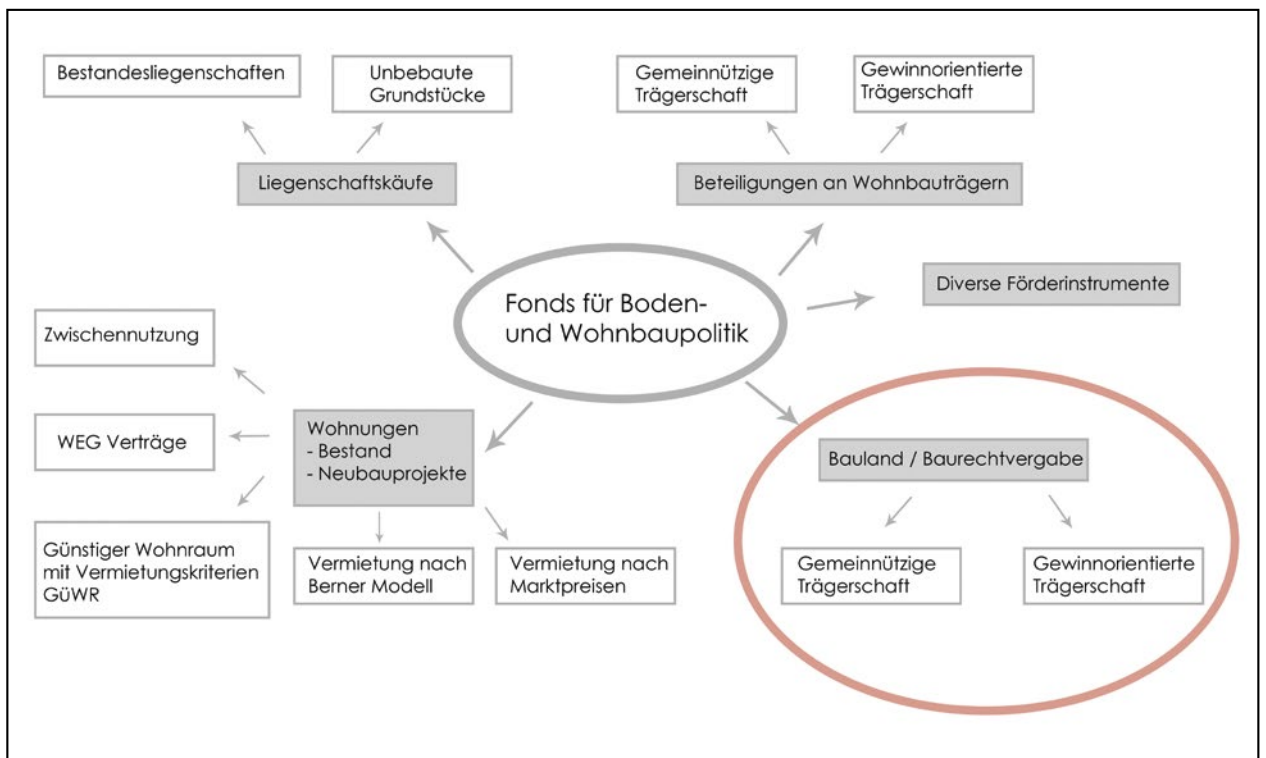
HUEBERGASS – NEUE ZEITEN, NEUE PLAYER?

In unmittelbarer Nähe jedoch, auf dem südlich gelegenen Areal der Mutachstraße mit dessen geplanter Überbauung, werden die etablierten Wohnbaugenossenschaften von einem neuen Player verdrängt. Dort soll das zweite große Wohnbauprojekt Holligans entstehen, welches sich aus der Planung einer gemeinnützigen Wohnsiedlung und einem quartiersübergreifenden Stadtteilpark zusammensetzt. Anstatt einer gewachsenen selbstverwaltenden Wohnbaugenossenschaft, gewinnt ein eigens gegründeter Ableger der großen gewinnorientierten Bauunternehmung Halter AG den Wettbewerb für das Projekt. Gerade weil die beiden Projekte zeitgleich durchgeführt werden, ist der unerwartete Akteurswechsel in der Mutachstrasse besonders greifbar. In einem anonymen Projektentwicklerwettbewerb konnte der Zusammenschluss von GWJ Architektur AG, ASP Landschaftsarchitekten AG, dem Sozialplaner Martin Beutler und der neu gegründeten Wohnbaugenossenschaft „Wir sind Stadtgarten“ aus dem Hause Halter AG mit dem Projekt Huebergass die Jury überzeugen. Dabei stach der neue Player „Wir sind Stadtgarten“ in der Rolle des Projektentwicklers die teils auch für das Warmbächli eingesetzten etablierten Wohnbaugenossenschaften, wie Fambau Genossenschaft, aus dem Wettbewerbsrennen aus.

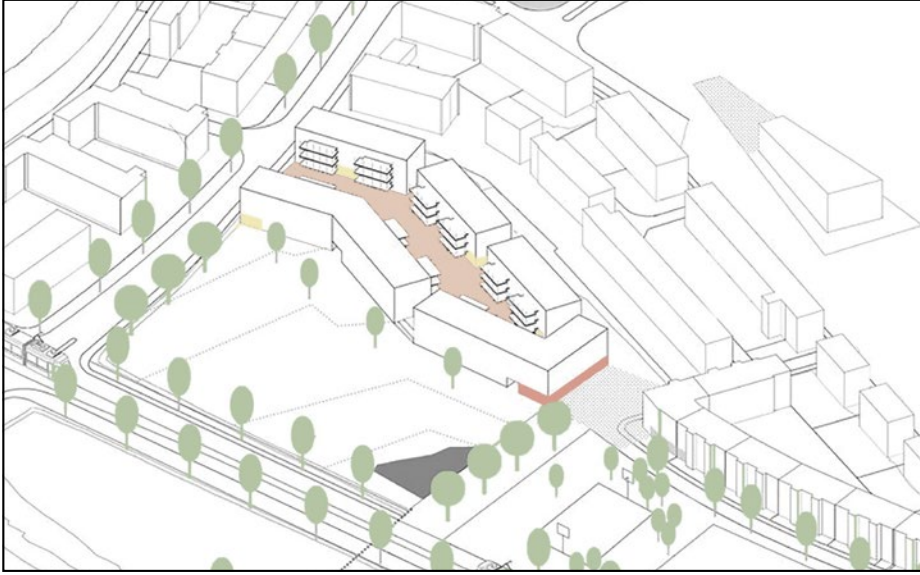
Nach Bekanntgabe des Gewinnerprojekts mit seiner bisher unbekanntem Trägergenossenschaft wurden viele Zweifel und Unmut an der Zielsetzung und Umsetzung des Projekts geäußert. Viele fragten sich, was die gewinnorientierte Totalunternehmung Halter AG mit dem non-profit Projekt bezwecken möchte? Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob sich der „genossenschaftliche Geist“, der durch den Zusammenschluss Gleichgesinnter und in der gemeinsamen Entwicklung eines Projekts entsteht, in einer top-down-Manier von oben herab auf eine Siedlung „aufpropfen“ lässt?⁴ Das Projekt startete demnach mit viel Skepsis und Gegenwind, insbesondere von Seiten der etablierten Player und Kenner der Szene. Die Stadt Bern jedoch akzeptierte die neue Wohnbaugenossenschaft „Wir sind Stadtgarten“. Durch den Musterbaurechtsvertrag für die Einhaltung der gemeinnützigen Auflagen war sie zusätzlich abgesichert. Zudem konnte sich das Projekt Huebergass nicht zu Unrecht mit seiner Vielschichtigkeit und seiner Mehrwertschaffung für die Umgebung⁵ im Wettbewerb durchsetzen.



2 Wohnbaugenossenschaften Schweiz



3 Instrumente des Fonds als Übersicht



4

Isometrie



5

Schwarzplan Quartier

HERBERT A. S.

STÄDTEBAU

Dem Projektteam der Huebergass gelang ein überzeugender Entwurf zur Gestaltung der zweigliedrigen Projektaufgabe, bestehend aus der Wohnsiedlung Mutachstrasse und des neuen Stadtteilparks Holligen Nord. Das Planungsgebiet Mutachareal in Holligen, bis Baubeginn als Schrebergartenanlage genutzt, befindet sich nördlich der stark befahrenen Schlossstrasse und ist am Rande hauptsächlich von einer Blockrandbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt. Den Planerinnen und Planern gelang es, die neue Siedlung über eine logische Fortsetzung der nord- und ostseitig angrenzenden Quartiersstruktur harmonisch in den Stadtkörper einzufügen. Der neu entstehende eigenständige Stadtteilpark soll als „Quartieroase für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung, wie auch für alle anderen“ dienen. Es entstehen vielfältige, naturnahe Räume mit großem ökologischen Potenzial und einem hohen Grad an Aneignungsbarkeit durch unterschiedlichste Nutzerinnen und Nutzer. Im nördlichen Teil wird die „wilde Quartieroase“ von einer urbanen Kulisse gerahmt.

Die Wohnüberbauung Mutachstrasse setzt sich aus einfachen und robusten Baukörpern zusammen, welche trotz ihrer geschlossenen Anordnung um einen schmalen Hof eine Durchlässigkeit in alle Richtungen gewährleisten. Dieser schmale namensgebende Hof bildet das „Rückgrat“ der Huebergass und erzeugt eine räumliche und soziale Dichte. Die Erschließung aller Wohnungen erfolgt über offene, in die Gasse ragende Treppenhäuser, welche zudem als Filter zwischen der belebten Huebergass und den EG-Wohnungen dienen. Die Hoferschließung und die halböffentliche Nutzung der innenliegenden Erdgeschosszone u.a. für Clusterwohnungen, Ateliers und Werkstätten, schaffen eine lebhaftige Mittelzone in Form eines gemeinschaftlichen Begegnungsraums. Die Jury lobte vor allem die sinnfällige Strukturierung und die durch die Treppenhäuser entstehenden Raumnischen der Gasse⁶. Der Hauptzugang zur Gasse erfolgt an der namensgebenden Hueberstrasse, den östlichen Abschluss bildet ein Winkelbau mit formuliertem Quartiersplatz und öffentlicher Erdgeschossnutzung. Dieser Quartiersplatz fungiert als Nahtstelle zwischen dem bestehenden Quartier und der neuen Siedlung, indem er den Blick nach innen in den Hof ermöglicht und zu einer aktiven Teilnahme aller animiert. Als Gegenstück zum lebhaften urbanen Raum, wird im Zwischenraum zu den nördlichen Nachbarsbauten ein ruhiger Gartenhof geschaffen. Dort bietet der Entwurf sogenannte „Gartenzimmer“, die teils individuell und teils gemeinschaftlich genutzt werden sollen. Diese stellen eine „informelle Zone“ dar, die durch ihre hohe Aneignungsbarkeit geprägt ist und deren Detailgestaltung im Sinne der Wohnbaugenossenschaft über partizipative Prozesse mit den Bewohnerinnen und Bewohnern erfolgen soll.

ARCHITEKTURDATEN UND FAKTEN

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:
17.061 m²

GF:
12.700 m²

GV:
39.200 m²

WOHNEINHEITEN:
103

BAUBEGINN:
AUGUST 2019

BEZUG:
2021

Die Wohnungen sind als Zweispänner auf Grundlage eines einfachen und rationellen Grundrasters gestaltet und ermöglichen durch die innenliegende Schicht von Nasszellen eine flexible Wohnraumaufteilung. Die Wohnräume haben eine durchschnittliche Größe von 14 m² und können je nach Belieben als durchgängiger Wohnraum oder abgetrennte Zimmer konzipiert werden. Die Küche bildet das Herzstück der Wohnfläche, welche in den oberen Geschossen durch die „Freizimmer“ in den Treppenhäusern erweitert werden kann. Zum Park hin gibt es lediglich französische Balkone, um die eigenständige Öffentlichkeit des Parks zu unterstützen und eine wohnliche Vereinnahmung des Grünraums durch die Siedlung zu verhindern. Der Entwurf schafft also vielschichtige Freiräume: der gemeinschaftliche Begegnungsraum Huebergass als Hauptelement, der ruhige Gartenhof zur nördlichen Nachbarbebauung und die architektonische Abschotterung zum eigenständigen öffentlichen Park. Letzterer spielte bereits in der frühen Bauphase eine tragende Rolle für die entstehende Wohnsiedlung.

NACHHALTIGKEIT

„Wir sind Stadtgarten“ verfolgt das Ziel, bei ihren Projekten eine nachhaltige Entwicklung in Anlehnung an die Ziele der 2.000-Watt-Gesellschaft zu betreiben. Um die wichtigen gesellschaftlichen Ziele – räumliche Identität, Wohlbefinden und Gesundheit – und wirtschaftlichen Ziele – langfristige Nutzbarkeit, Wert- und Qualitätsbeständigkeit, niedrige Nutzungskosten – des Projekts zu erreichen, kommt der Dimension Umwelt im Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit eine besondere Bedeutung zu. Dies soll architektonisch durch den Einsatz von innovativen Bausystemen im Zusammenspiel mit kostengünstigen, ökologischen und dauerhaften Materialien erfolgen. Dazu trägt vor allem auch die Landschaftsarchitektur des Projekts bei, die mit der naturnahen Gestaltung des Stadtteilparks und der besonderen

Typologie der Gartenzimmer wichtige Elemente für einen ökologisch nachhaltigen Außenraum bietet.

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

STADTTEILPARK HOLLIGEN – EIN WOHNZIMMER FÜR DIE STADT

Der sogenannte Stadtteilpark Holligen Nord ist laut Siegerteam als eigenständiger Stadtraum zu verstehen. Während des Planungsprozesses des Wettbewerbes war es den Planerinnen und Planern wichtig, den Aussen- und Innenraum gleichwertig zu behandeln. Gekonnt wurde der Park nicht nur als Filter zwischen der hochfrequentierten Schlossstrasse und der neuen Siedlung geplant, sondern überzeugt auch mit seiner Raum- sowie Nutzungsstruktur. Zum Park hin ist das Erdgeschoss als Hochparterre ausgebildet und die Gebäude haben lediglich kleine französische Balkone, was dem eigenständigen Stadtraum gerecht wird. Bestehende markante Achsen wurden durch Baumreihen betont und entlang der neuen Gebäude weitergeführt. Die grosszügige Parkfläche lässt verschiedene Nutzungen zu, so befindet sich in der Mitte eine vielseitige Liege- und Spielwiese, welche gekonnt die Topografie aufnimmt und sanft in eine Wasserfläche ausläuft. Entlang des Böschungsfußes der Schlossstrasse entsteht eine attraktive Spiellandschaft mit strukturierenden Elementen wie z.B. Wildhecken-Gruppen oder Wiesenbereichen. Im Park selbst wird so viel wie möglich auf versiegelte Flächen verzichtet und mit einheimischen Pflanzen- und Baumarten gearbeitet. Durch verschiedene „Biotoptypen“ weist das Projekt ein grosses ökologisches Potential auf.

HUEBERGASS – LEBENDIGER QUARTIERSTEIL

Der siedlungsbezogene Freiraum wurde explizit auf Gemeinschaftlichkeit ausgerichtet, sodass Kontakte in der Gasse gefördert werden. Das „Rückgrat“ der Überbauung bildet den lebhaften ausgestalteten Begegnungsraum. Im Norden zu den bestehenden Wohnhäusern werden in Anlehnung der heutigen Nutzung sogenannte „Gartenzimmer“ geplant. Innerhalb der Gasse prägen die hölzernen verkleideten Zugangsbalkone, welche als Treppenhaus sowie erweitertes Wohnzimmer dienen, das Gassenbild. Durch diese starke Strukturierung der länglichen Gasse wird die Möglichkeit geschaffen, sich diese Zwischenräume als Bewohnerin und Bewohner selber anzueignen. Zusammen mit der aktivierten Erdgeschossnutzung wird ein lebhafter Raum für Quartiersanwohnerinnen und Quartiersanwohner geschaffen. Als attraktiver Abschluss der Gasse dient beim Winkelbau ein Gemeinschaftsplatz, welcher als Bindeglied zwischen Park und Siedlung fungiert. In den informelleren Gartenzimmern werden die Grünflächen teilweise gemeinschaftlich bewirtschaftet. Diesem Raum wurde bewusst eine Wandelbarkeit zugeschrieben, welcher als Trittsteinbiotop eine ökologisch wertvolle Verantwortung trägt. Gemeinsam wird

durch partizipative Prozesse mit Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Raum entworfen, welcher auch als Rückzugsort dienen soll. Zusammenfassend werden viele qualitative Freiräume geschaffen. Sie überzeugen durch eine hohe Nutzungsvielfalt.

ORGANISATIONSFORM

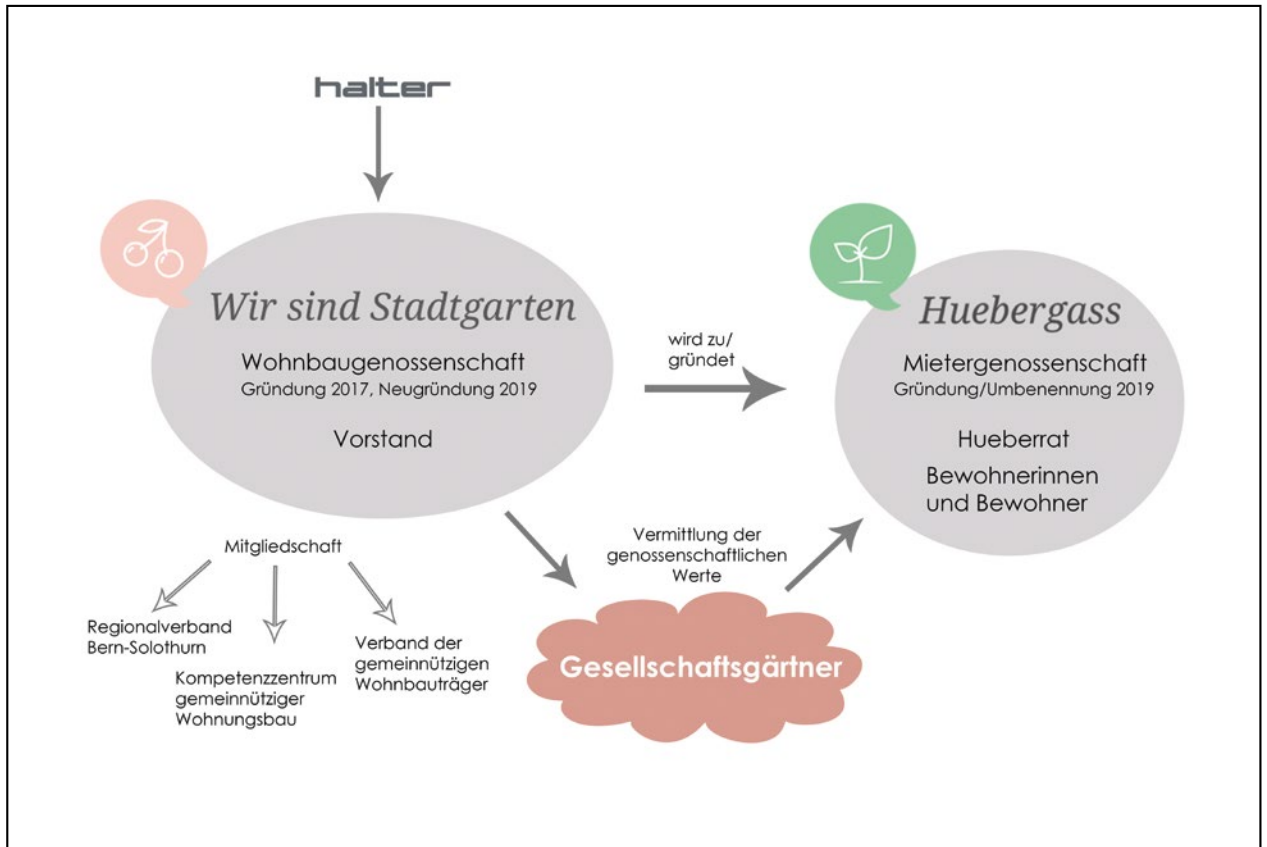
FINANZIERUNG

Beim Projekt Huebergass wird der neuentwickelte Musterbaurechtsvertrag angewandt, welcher günstigen Baurechtszins an die Einhaltung von gemeinnützigen Bestimmungen zur Vermietung und Belegung der Überbauung bindet. Die Stadt verleiht demnach das Baurecht an Wohnbaugenossenschaften unter bestimmten wohnpolitischen Bedingungen zur Förderung des Gemeinwohls. Zusätzlich unterstützt die Stadt die Wohnprojekte über Bürgschaften, Darlehen und direkte Zuschüsse, welche alle über den stadt eigenen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik finanziert werden. Im Bereich der Finanzierung verfolgt die neu gegründete Wohnbaugenossenschaft „Wir sind Stadtgarten“ das Ziel, dauerhaft finanziell tragbaren Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten und folgt dabei den Statuten des Verbands der gemeinnützigen Wohnbauträger und Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Die Stadt Bern legt im Musterbaurechtsvertrag einen Baurechtszins von CHF 16/m² fest und bindet diesen an Auflagen zur Gemeinnützigkeit (z.B. Kostenmiete)⁷. Zusammengefasst wird die Erstellung, der Betrieb und der Erhalt der Huebergass durch ein öffentliches Darlehen des Fonds für Boden- und Wohnpolitik, sowie durch Genossenschafts- und Wohnungsanteilscheine finanziert (vgl. Abb. 7). Die Wohnungen werden demnach nach dem Prinzip der Kostenmiete gem. WFG (Wohnraumförderungsgesetz) vermietet. Die preisliche Festlegung bei den Wohnungsanteilscheinen wird gemäß BWO (Bundesamt für Wohnwesen) berechnet und entspricht ca. 10% der Anlagekosten nach der HNF (Hauptnutzfläche). Die Wohnanteilscheine werden nur an Personen mit Hauptwohnsitz und Steuerdomizil in Bern abgegeben.

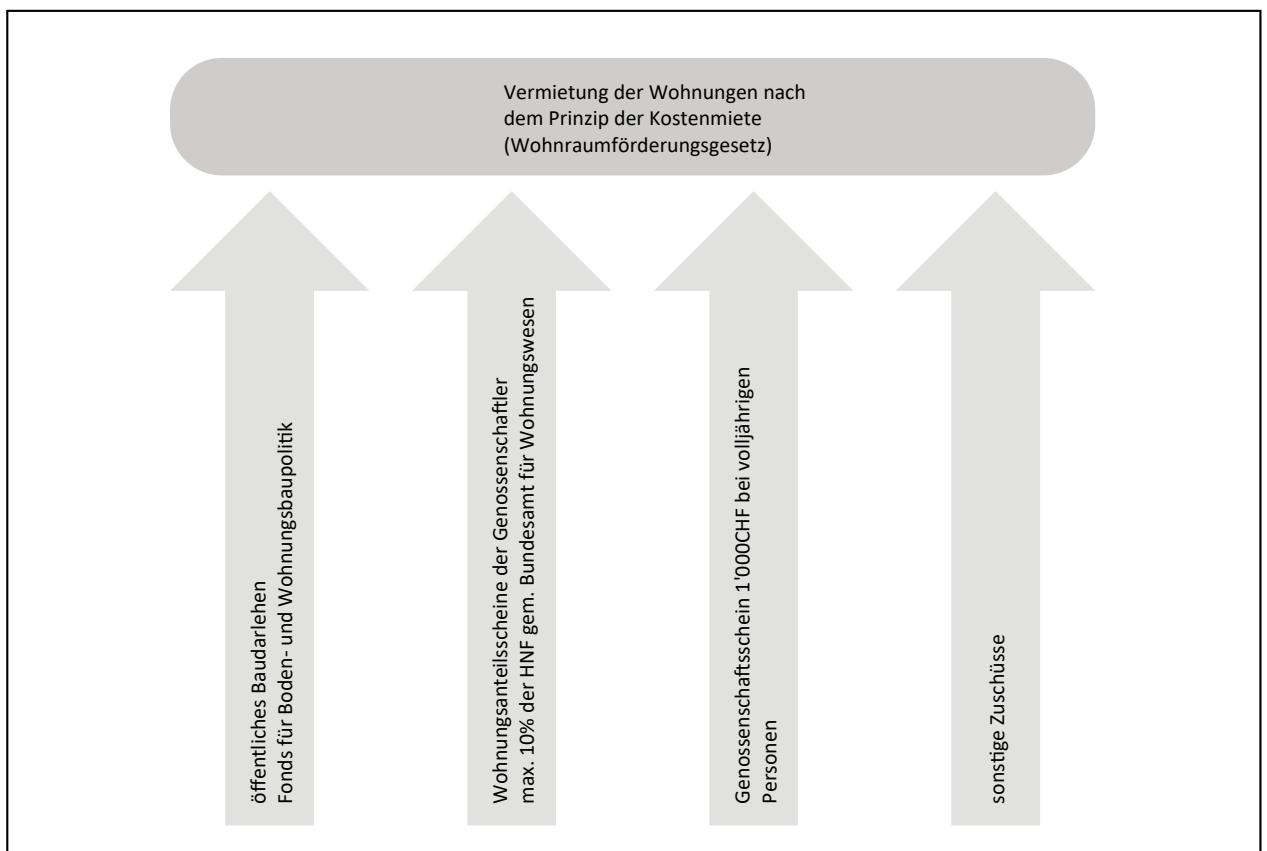
MIETSYSTEM

Um eine der 103 Wohnungen mieten zu können, müssen laut „Wir sind Stadtgarten“ verschiedene Kriterien erfüllt werden:

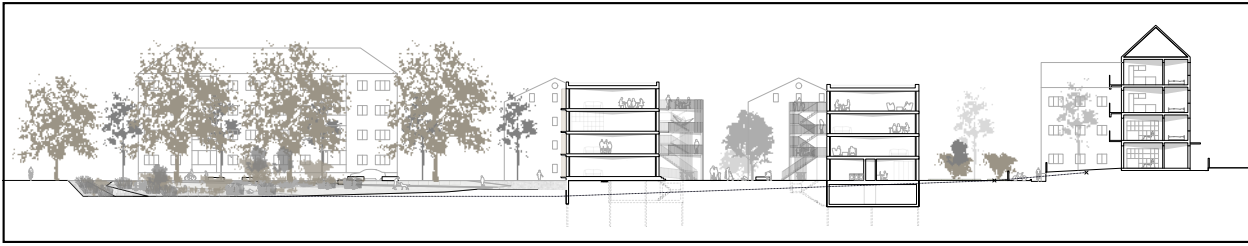
- Bereitschaft zur Genossenschaftskultur mitbringen
- ein maximal steuerbares Einkommen von CHF 50.000
- ein maximales Vermögen von CHF 144.000
- die maximale Belegung einer Wohnung gewährleisten
- mindestens einen Genossenschafts- und Wohnungsanteilschein erwerben⁸



6 Organigramm

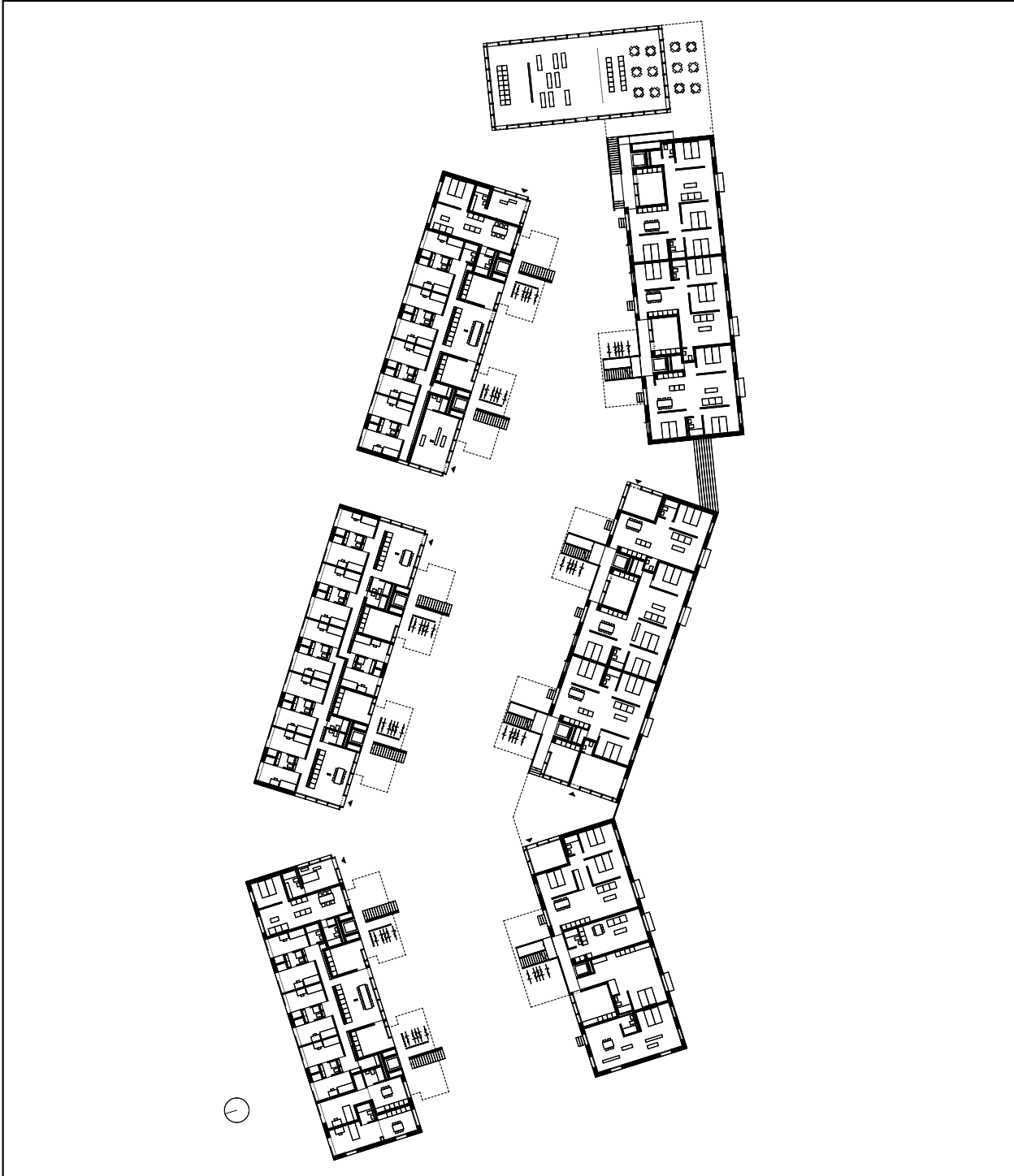


7 Prinzip der Kostenmiete



8

Schnittansicht 1:1000



9

Erdgeschossplan 1:750

Die Mietpreisvorgaben der Stadt werden bei der Huebergass massiv unterschritten, wobei die Nutzung der Gemeinschaftsräume, Nebenkosten sowie Mobilitäts- und Gesellschaftsfond inkludiert sind. Hauptprofiteure sind die Familien, da ein großer Anteil der gebauten Einheiten 3.5–4.5 Zimmer-Wohnungen sind. Ebenfalls können Personen, die sozialversichert sind, 1/3 des Betrags des Wohnungsanteils durch ihre Pensionskasse aufbringen, was einem Wohneigentum gleichkommt.

KOMMUNIKATION

PARK UND „GESELLSCHAFTSGÄRTNER“

Mit seiner exponierten Lage auf dem Gelände des zukünftigen Stadtteilparks, soll die informelle Zwischennutzung Vor_Park als Schaufenster für das entstehende Huebergass-Projekt dienen. Ähnlich wie bei der versteckteren Warmbächli-Brache, der Bauruine der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage, soll der Vor_Park die Identität des Quartiers und die Akzeptanz der neuen Siedlung darin stärken. Ein Verein unterhält die 18-monatige Zwischennutzung mit einem vielfältigen Basisangebot an Veranstaltungen für alle Anwohnerinnen und Anwohner und soll als deren öffentliches Wohnzimmer einen Begegnungsort im Quartier schaffen. Der Vor_Park mit seinem gelebten Transformationsprozess kann demnach als wichtige gemeinschaftsbildende Maßnahme für die neu gegründete „geistlose“ Wohnbaugenossenschaft „Wir sind Stadtgarten“ fungieren. Darüber hinaus wurden viele Wohnungen bewusst an Personen aus dem Quartier vergeben, damit eine natürliche Verankerung des Projekts in der Umgebung stattfinden kann. Der wohl wichtigste Bestandteil des sozial-genossenschaftlichen Maßnahmenpakets ist ein Siedlungscoach, ein sogenannter „Gesellschaftsgärtner“, der den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Huebergass die genossenschaftlichen Werte vermittelt, sie bei der Selbstorganisation unterstützt und somit die Defizite gegenüber einer organisch gewachsenen Genossenschaft auszugleichen versucht.

Diese Bemühungen zur Schaffung einer genossenschaftlichen Gemeinschaft und die enge Zusammenarbeit des neuen Players „Wir sind Stadtgarten“ mit dem Verband der regionalen Wohnbaugenossenschaften, ließen den anfänglichen Unmut gegen das Projekt verstummen. Trotzdem bleibt fraglich, wie der Übergangsprozess von der „Entwicklergenossenschaft“ Halter AG, welche die Entwicklung und den Bau der Siedlung finanziert, hin zur „Mitglieder-genossenschaft“ Huebergass funktionieren wird. Dieser Übergang zur selbstverwaltenden Mietergenossenschaft ist vor allem in den Aspekten der Transparenz, Governance, Verantwortung und Partizipation zukünftig zu prüfen.

FAZIT

Die Huebergass ist ein wichtiges Pilotprojekt, bei dem der „intelligente Einsatz des Planungsinstruments Investorenwettbewerb ermöglicht hat, die Entwickler- und Realisierungsexpertise privater Bauwirtschaft in den gemeinnützigen Wohnungsbau einzubinden“⁹. Die Analyse und Beobachtung der Wohnbaugenossenschaft Huebergass kann demnach Erkenntnisse über künftige Entwicklungen des gemeinnützigen Wohnsegments liefern, bei dem auch gewinnorientierte Totalunternehmen wie die Halter AG mitwirken werden. Ob dies aus einer sozial-gesellschaftlichen Motivation heraus passiert oder eine Reaktion auf den Markt mit seinen veränderten Nachfragersegmenten und neuen Regelungen zur Baurechtsvergabe darstellt, ist ungewiss. Auch in Zürich ist ein Einstieg privater Bauunternehmen in den gemeinnützigen Markt schon länger zu verzeichnen. Für die Gesellschaft und den angespannten Wohnungsmarkt hat es jedenfalls positive Auswirkungen, wenn das gemeinnützige Wohnsegment durch Konkurrenz auch von top-down-Playern bereichert wird.

Die neue Bodenpolitik der Stadt Bern hat mit ihrer Ausrichtung auf gemeinnützigen Wohnungsbau den bedeutenden Startschuss für diesen Wandel im städtischen Wohnungsmarkt und den darauffolgenden Boom von Genossenschaftsprojekten gegeben. Es bleibt zu hoffen, dass auch andere Städte Änderungen in ihrer Boden- und Wohnpolitik durchführen, um sich für Transformationsprozesse zu rüsten und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. #



10

Visualisierung Wohnung



11

Isometrie Wohnungsgrundriss

IM GESPRÄCH MIT DEBORAH EGGEL (D.E.) UND FLORIAN SEIBOLD (F.S.)



TANJA GERUM/ TIM KEIM

DEBORAH EGGEL

Vorstand der Genossenschaft
„Wir sind Stadtgarten“

FLORIAN SEIBOLD
Landschaftsarchitekt, Inhaber ORT AG
für Landschaftsarchitektur

Über die neu gegründete
Genossenschaft, Finanzierung auf
Stadt- und Projektebene,
die Mietergenossenschaft Huebergass,
Landschaftsarchitektur
im Stadtpark und Huebergass

FOTO: TANJA GERUM/TIM KEIM



QR: Interview



13

Visualisierung Stadtteilpark

HERBERG

IM GESPRÄCH MIT JÖRG ROTHHAUPT (J.R.)



JÖRG ROTHHAUPT

Leitung Quartierbüro Holligen,
Quartierarbeit Stadtteil III, Vereinigung
Berner Gemeinwesenarbeit

Über das Quartier Holligen (Huebergass
und Warmbächli), die neu gegründete
Genossenschaft, den Stadtpark und
zukünftige Entwicklungen im gemeinnützi-
gen Wohnsegment

FOTO: TANJA GERUM/TIM KEIM

TANJA GERUM/
TIM KEIM



QR: Interview

IM GESPRÄCH MIT DONAT SENN (D.S.) UND CHRISTIAN LASSER (C.L.)



DONAT SENN

Partner
GWJ Architektur AG, Bern

CHRISTIAN LASSER (unten)

Partner
GWJ Architektur AG, Bern

Über das Quartier Holligen,
die Huebergass und zukünftige Entwick-
lungen im gemeinnützigen Wohnsegment

FOTO: GWJ ARCHITEKTUR AG

TANJA GERUM/ TIM KEIM (T.G./T.K.)

T.G./T.K.

Haben Sie bereits Erfahrungen mit Wohnbaugenossenschaften und deren Projekten gesammelt?

D.S./C.L.

Die Huebergass ist das erste Projekt im Bereich der Wohnbaugenossenschaften das GWJ zurzeit bearbeitet und realisiert. Andere Wohnbaugenossenschaftsprojekte, wie die Füllerichstrasse in Gümligen, Bern oder am Chirchbüehl in Zumikon, Zürich, sind ebenfalls in Planung. Diese Pilotprojekte geben laufend neue Erkenntnisse, woraus wir immer neues lernen. Unser Ziel ist, gesellschaftliche und soziale Beiträge zu schaffen, welche durch eine sinnvolle und nachhaltige Architektur begleitet werden und die auf die Herausforderungen unserer Gesellschaft eine sinnvolle Antwort geben können.

T.G./T.K.

Inwiefern unterscheidet sich dieses Projekt von anderen? Was sind für Sie reizvolle Aspekte des Projekts?

HUEBERGASS

D.S./C.L.

Der Gedanke, ein genossenschaftliches Wohnprojekt zu entwerfen, setzt das gemeinsame Leben der Bewohnenden in den Vordergrund. Wir suchen Synergien und sehen die Optimierung von Flächen und Ressourcen als Chance, was uns motiviert und inspiriert. Die Dichte der Gasse, und die Wichtigkeit der Erdgeschossnutzungen für gemeinschaftliches Zusammenleben bilden das Rückgrat, Leitmotiv und gleichzeitig die Stärke des Projekts. Wir wollen, dass sich die Menschen treffen, sich helfen und gemeinsam leben. Das Projekt sucht, diese wichtigen Gedanken auf eine einfache Art und Weise umzusetzen. Das ist unser Anreiz.

T.G./T.K.

Wenn das Bauland der Stadt Bern gehört, werden Projekte nur an gemeinnützige Bauträgerschaften vergeben. Wie sehen Sie die gemeinnützige Entwicklung für Bern?

D.S./C.L.

Unterschiedliche Organisationen und Interessengruppen gründen zurzeit neue Genossenschaften, um sich Anteile an der gemeinnützigen Entwicklung zu sichern. Was früher unter „kostengünstigem Wohnen“ oder „effizientem Bauen“ diskutiert wurde, heisst heute „gemeinnützig“. Die Diskussion, was Gebäude und Quartiere leisten müssen und können ist wieder grösser, was wir eine erfreuliche Entwicklung finden.

T.G./T.K.

Der Entwurf überzeugt durch die logische Fortsetzung der Quartierstrukturen und die schmale Gasse fördert die soziale Dichte. Welche Qualität der geplanten Architektur überzeugt Sie am meisten?

D.S./C.L.

Die Gasse mit den Holzvolumen für Aussenflächen der Wohnungen ist der Hauptakteur im Projekt. Die fünf Gebäude setzen die Quartierstruktur der Nachbarschaft fort und schaffen gleichzeitig einen neuen Ort mit einer eigenen Atmosphäre in den Zwischenräumen der Gasse, die es im Quartier so nicht gibt. Das spezifische am Konzept wird durch die bestehende Quartierstruktur gegeben, die Autonomie des Projektes entsteht in der Gasse mit einer einzigartigen Atmosphäre und Mikroklima für die Bewohnerinnen und Bewohner der Huebergasse.

HUEBERGASS**T.G./T.K.**

Inwiefern konnten während der Planung potenzielle Genosschafterinnen und Genosschafter den Grundrissentwurf mitgestalten?

D.S./C.L.

Die Mitgestaltung durch die zukünftigen Bewohnenden ist bei diesem Projekt gering, was nicht heisst,

dass die Genosschafterinnen und Genosschafter nicht ernst genommen werden. Das Projekt war zum Zeitpunkt der Mietersuche weit fortgeschritten, sodass sich die Mieter ein gutes Bild machen konnten, wofür sie sich entscheiden. In der Planung galt es nun, diese Qualitäten zu halten und umzusetzen. Durch Informationsveranstaltungen und Baustellenbegehungen wurden die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Laufenden gehalten.

T.G./T.K.

Wurden die grossen Clusterwohnungen voll ausgestaltet oder konnten sich die neuen Genosschafterinnen und Genosschafter den Raum selber aneignen bzw. ausbauen?

D.S./C.L.

Die Clusterwohnung wurde in einem soliden einfachen Standard fertig ausgebaut übergeben. Aus einer weiteren Clusterwohnung entstand eine Kita, eine willkommene Erweiterung der Erdgeschossnutzungen.

T.G./T.K.

Welche Massnahmen wurden für die Nachhaltigkeit bei der Erstellung und Erhaltung der Gebäude umgesetzt?

D.S./C.L.

Nebst der vielbesprochenen sozialen Nachhaltigkeit achten wir auf einfache Systeme und robuste Detailausbildungen für eine grosse Langlebigkeit. Die Reduktion von Materialien ist nicht nur bezüglich Ökologie und Kosten interessant: dies sehen wir auch als Chance und Herausforderung für gestalterische Lösungen. Die Energieeffizienz ist Pflicht, was sich bspw. in der Fernwärme widerspiegelt.“

T.G./T.K.

Sehr interessant sind auch die Treppenerschließungen mit den in den oberen Geschossen vorhandenen individuellen Freiräumen. Welche Funktionen können Sie sich bei diesen vorgelagerten umschlossenen Zonen vorstellen

D.S./C.L.

Die Holzvolumen mit Treppenerschliessung und Aussenflächen der Wohnungen sind die vertikalen Begegnungsorte der Bewohnenden. Wir haben diese Flächen auch Gartenzimmer genannt. Diese sind eine Erweiterung der Wohnfläche im Aussenbereich zur Gasse, wo Austausch und Begegnung zwischen den Nachbarn entstehen soll. Exponiert, aber doch mit einer gewissen Diskretion durch die Holzstruktur stehen diese Flächen zur Verfügung und werden durch die Nutzerinnen und Nutzer gestaltet.

ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN
IM GEMEINNÜTZIGEN WOHNSEGMENT

T.G./T.K.

Wie erklären Sie sich, dass vor allem in Bern immer mehr Menschen Mietwohnungen dem Besitz von Wohneigentum vorziehen? Außerdem sind immer mehr Menschen an alternativen gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert. Denken Sie, dass sich das Spektrum der Bauaufgaben im Bereich Wohnen merklich verändern wird?

D.S./C.L.

Im Unterschied zu Deutschland ist die Schweiz ein Land der Mieter. Die Stadt Bern ist für Wohnnutzungen sehr attraktiv und umworben. Dementsprechend ist das Angebot klein, die Preise dazu hoch. Gemeinschaftliche Wohnformen können die Bedürfnisse nach Aneignung und Mitgestaltung decken und bieten so eine qualitätsvolle Alternative zum Besitzen. Darüber hinaus schätzen viele Menschen das „nicht alleine verantwortlich sein müssen“ was der genossenschaftliche Gedanke weiter verstärkt.

T.G./T.K.

Denken Sie, die Idee der Architektur und des Zusammenlebens in gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften lässt sich als ein marktsicheres Produkt weiterentwickeln, um dadurch mehr bislang noch weniger engagierten Menschen das Konzept zugänglich zu machen?

D.S./C.L.

Das ist zu hoffen. Wir stellen fest, dass in vielen Wohnbaugenossenschaften die erwartete Durchmischung noch nicht vorhanden ist. Man muss das System, die Möglichkeiten, wie auch die Gelegenheiten kennen, um die Chance für eine genossenschaftliche Wohnung wahrnehmen zu können. Wir wagen zu sagen, es sind nicht die weniger engagierten Menschen, sondern die weniger informierten, die weniger mit dem System vertrauten Menschen. Der Einbezug dieser Menschen ist aus unserer Sicht wünschenswert und trägt weiter zu belebten und lebenswerten Quartieren bei. #P

WIEBERBERG

ANMERKUNGEN

- 1
Präsidialdirektion Stadtplanungsamt: „Grundlagenbericht zur Wohnstrategie“, Stadtplanungsamt der Stadt Bern, 2018, S. 4, 9, 19f.
- 2
Präsidialdirektion Abteilung Stadtentwicklung: „Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern“, Stadt Bern, 2007, S. 35f.
- 3
Präsidialdirektion Abteilung Aussenbeziehungen und Statistik: „Statistik Stadt Bern. Die Wohnbevölkerung der Stadt Bern 2017“, Stadt Bern, Bern, 2018, S. 5.
- 4
Fabian Christl: „Wir versuchen, das Projekt in jedem Sinne vorbildlich umzusetzen“, Zitat Jürg Sollberger in: Der Bund, Bern, 2019.
- 5
Direktion für Finanzen, Personal und Informatik: „Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord, Bern. Bericht des Preisgerichts“, Stadt Bern, 2017, S. 29, 31.
- 6
Anja Hall: „Bern: Neue Wohnsiedlung an der Mutachstrasse“, in: Immobilien Business Schweiz, Zürich, 2017.
- 7
David Strohm: „Neue Wege in Bern“, in: NZZ am Sonntag, Zürich, 2019
- 8
<https://www.wir-sind-stadtgarten.ch/#Wohnungsangebot>
- 9
Zitat Halter AG in: „Totalunternehmerin gründet Genossenschaft“, Wohnpolitik Schweiz. Informationsplattform der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, 2017, S. 5.

ABBILDUNGEN

- 1
Visualisierung Huebergass: GWJ Architektur, <https://www.gwj.ch/projekte>, 30.10.2019.
- 2
Wohnbaugenossenschaft Schweiz / ZVG, 2015 <https://www.srf.ch/news/regional/bern-freiburg-wallis/gemeinnuetziger-wohnungsbau-berner-genossenschaften-erfinden-sich-neu>, Grafik vom Autor überarbeitet, 30.10.2019.
- 3
Präsidialdirektion Stadtplanungsamt: „Grundlagenbericht zur Wohnstrategie“, Stadtplanungsamt der Stadt Bern, Grafik vom Autor überarbeitet, 30.10.2019.
- 4
Isometrie Huebergass: GWJ Architektur, <https://www.gwj.ch/projekte>, 30.10.2019.
- 5
Schwarzplan Quartier Holligen: Tanja Gerum, Tim Keim, 30.10.2019.
- 6
Organigramm
- 7
Prinzip der Kostenmiete
- 8
Schnittansicht 1:1.000: GWJ Architektur, 01.12.2019.
- 9
Erdgeschossplan 1:750: GWJ Architektur, 01.12.2019.
- 10
Visualisierung Wohnung: GWJ Architektur, <https://www.gwj.ch/projekte>, 30.10.2019.
- 11
Isometrie Wohnungsgrundriss: GWJ Architektur, <https://www.gwj.ch/projekte>, 30.10.2019.
- 12
Deborah Eggel und Florian Seibold im Interview, Fotografie: Tanja Gerum, Tim Keim, Zürich, 09.01.2020 14:00 Uhr.
- 13
Visualisierung Stadtteilpark: GWJ Architektur, <https://www.gwj.ch/projekte>, 30.10.2019.
- 14
Jörg Rothhaupt im Interview, Fotografie: Tanja Gerum, Tim Keim, Bern, 10.01.2020 11:15 Uhr.
- 15
Donat Senn und Christian Lasser: GWJ Architektur, <https://www.gwj.ch/leute/> 19.01.2020.

ZWICKY A BREW

ZWICKY AREAL

ZWICKY AREAL



195



QR: Führung Zwicky Süd

ZWICKY AREAL

ARCHITEKTUR:
SCHNEIDER STUDER PRIMAS

ORT:
ZWICKY AREAL, 8600 DÜBENDORF, ZÜRICH

PLANUNGSZEIT/WETTBEWERB:
2009–2013

BAUZEIT:
2013–2016

BAUTRÄGERSCHAFT:
BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT
KRAFTWERK1, SWISSLIFE AG,
PENSIMO MANAGEMENT AG

GENOSSENSCHAFTEN:
KRAFTWERK1, STIFTUNG ALTRIED,
SWISSLIFE AG, WOKO

TOTALUNTERNEHMUNG:
SENN RESOURCES AG

PROJEKTENTWICKLUNG:
SENN RESOURCES AG
MIT WÜEST UND PARTNER UND KRAFTWERK 1

**STELLA
SOMMER/
LAURA
HÖPFNER**

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

Auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei Zwicky, zwischen Dübendorf und Wallisellen, an der östlichen Stadtgrenze von Zürich, entsteht seit Stilllegung des Firmengeländes ein neuer Stadtteil. Zusammen mit der Totalunternehmung Senn Resources AG und dem Projektentwickler Wüest & Partner AG entwickelte die Schweizer Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 bereits 2008 eine Vision für das Baufeld E im südlichen Teil des Areals. Eine dynamische Kombination aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und Dienstleistungen sollte den neuen urbanen Stadtteil Zwicky Süd entstehen lassen. Da der damals geltende Gestaltungsplan ausschließlich Büroflächen vorsah, wurde im Zuge des Architekturwettbewerbs eine neue Grundlage entwickelt, welche 2012 von den Gemeinden Dübendorf und Wallisellen bewilligt wurde.

FINANZIERUNG

Das gesamte Projekt teilt sich auf sechs verschiedene Baukörper auf, welche vom Architekturbüro Schneider Studer Primas GmbH geplant wurden, jedoch auf drei Eigentümer aufgeteilt sind. Haus 1 wurde zu Beginn als Eigentumsobjekt von Senn Resources entwickelt, jedoch später in Mietwohnungen umgewandelt und an die Swisslife AG verkauft. Unter der Leitung von Pensimo, einem innovativen Unternehmen, das die Immobiliengeschäfte für große Pensionskassen führt, ermöglichen die beiden

Anlagestiftungen Adimora und Turidomus in den Häusern 2 und 3 vorwiegend konventionelle Mietwohnungen, sowie, gemeinsam mit der WOKO, 18 studentische Wohngemeinschaften und zwei Gemeinschaftsräume. Die Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk1 sicherte bereits bei Projektbeginn, ca. 50% der Baukosten zu übernehmen und finanzierte den Bau der Häuser 4, 5 und 6. Als Wohnbaugenossenschaft verfolgt sie, vor dem Hintergrund innovativer Wohnformen und sozialem, sowie ökologisch nachhaltigem Bauen, das Ziel, Wohnraum in Kostenmiete¹ zur Verfügung zu stellen. Durch die Vermietung an verschiedene gemeinnützige Institutionen und Gewerbetreibende werden u.a. preisgünstige¹ Wohnungsangebote für Menschen mit Beeinträchtigungen oder Jugendliche geschaffen, um die Vielfalt und Durchmischung in der Siedlung zu fördern.

NUTZUNGEN

Auf dem Areal Zwicky Süd sind Gewerberäume zentraler Teil der Siedlungsidee. Im Sinne eines innovativen urbanen Viertels soll es sich autonom verhalten können und im Gegensatz zur näheren Umgebung Angebote für Nahversorgung, Kultur und öffentliches Leben bieten. Es stehen circa 5.900 m² gewerbliche Nutzfläche zur Verfügung, auf der Kleingewerbe, Werkstätten und Ateliers zur Belegung und Grundversorgung des Quartiers beitragen. Zudem führt die Bauträgerschaft der drei Parteien und die unabhängige Vermietung der Flächen in den verschiedenen Gebäuden zwangsläufig zu einer vielfältigen Nutzung im Erdgeschoss.²

BAUTRÄGERSCHAFT

TEILBEREICH A (HÄUSER 4, 5 UND 6)

- Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich. Später teilweise Verwaltung und Anmietung von Wohneinheiten und Gewerbeflächen (u.a. Bistro Hotel ZwiBack) durch:
 - Stiftung Altried, Zentrum für Menschen mit Beeinträchtigung, Zürich
 - zkj Stiftung Zürcher Kinder und Jugendheime

TEILBEREICH B1 (HAUS 2)

- Anlagestiftung Turidomus (Pensimo Management AG), Zürich

TEILBEREICH B2 (HAUS 3)

- Anlagestiftung Adimora (Pensimo Management AG), Zürich
- Anmietung der Wohneinheiten im 1. und 2. OG durch
 - WOKO, Studentische Wohngenossenschaft, Zürich

TEILBEREICH C (HAUS 1)

- Swisslife AG

GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU

Bereits seit mehr als 100 Jahren wird gemeinnütziger Wohnungsbau in der Schweiz staatlich unterstützt und ist außerdem in der Bundesverfassung verankert. Artikel 108 fordert vom Bund, die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu fördern. Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen oder Aktiengesellschaften werden jedoch nur dann staatlich unterstützt, wenn ihre Tätigkeit gemäß dem Wohnraumförderungsgesetz tatsächlich als gemeinnützig gilt, d.h. wenn sie nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.

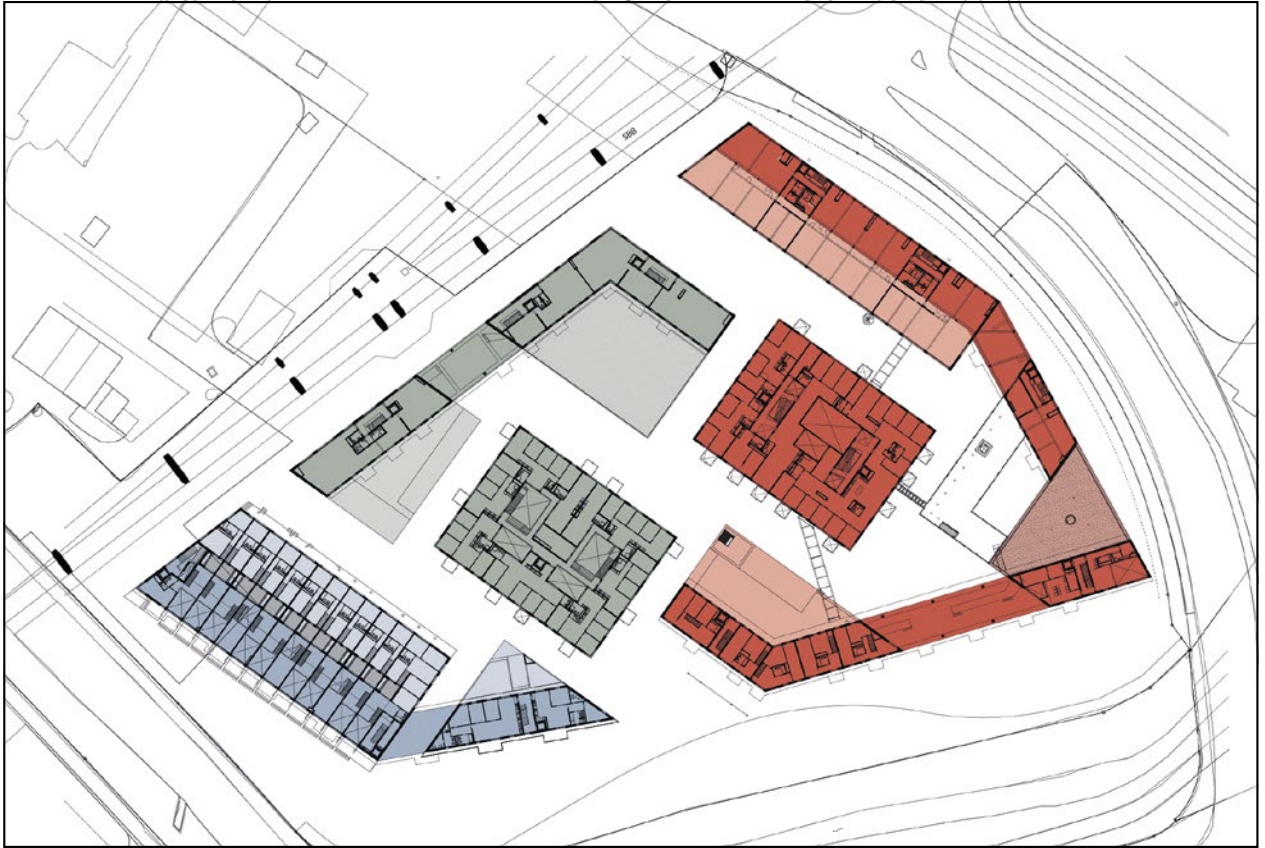
Sowohl der Bund als auch die Kantone und Gemeinden können den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern, indem sie beispielsweise vergünstigte Darlehen und Bürgschaften gewähren, sich direkt am Genossenschaftskapital beteiligen, Land an die Genossenschaft verkaufen oder Land im Baurecht zu einem reduzierten Zins abgeben. Letzteres führt jedoch oft zu Auflagen für die Genossenschaften, wie dem Einhalten von diversen Vorschriften, Schaffen von Flächen für öffentliche Nutzungen, etc. weshalb hier nicht zwingend von Subventionen gesprochen werden kann.

Die Förderung durch den Bund ist dabei vorwiegend indirekt und bedient sich dreier Instrumente. Dazu zählt zum einen die Alimentierung des Fonds de Roulement, aus dem gemeinnützige Bauträger zinsgünstige Darlehen für Bauprojekte oder für den Erwerb von Bauland beantragen können. Dieser wird von den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ und „WOHNEN SCHWEIZ“ treuhänderisch verwaltet und umfasste Ende 2017 etwa 510 Millionen Franken. Des Weiteren bietet der Bund Bürgschaften für Finanzierungsinstrumente, wie für die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) und die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) an. Die EGW platziert jährlich mehrere Anleihen auf dem Kapitalmarkt, deren Summe Ende 2017 beispielsweise mehr als drei Milliarden Franken betrug. Die HBG ermöglicht gemeinnützigen Bauträgern günstigere Zinsen und eine höhere Beleihung.

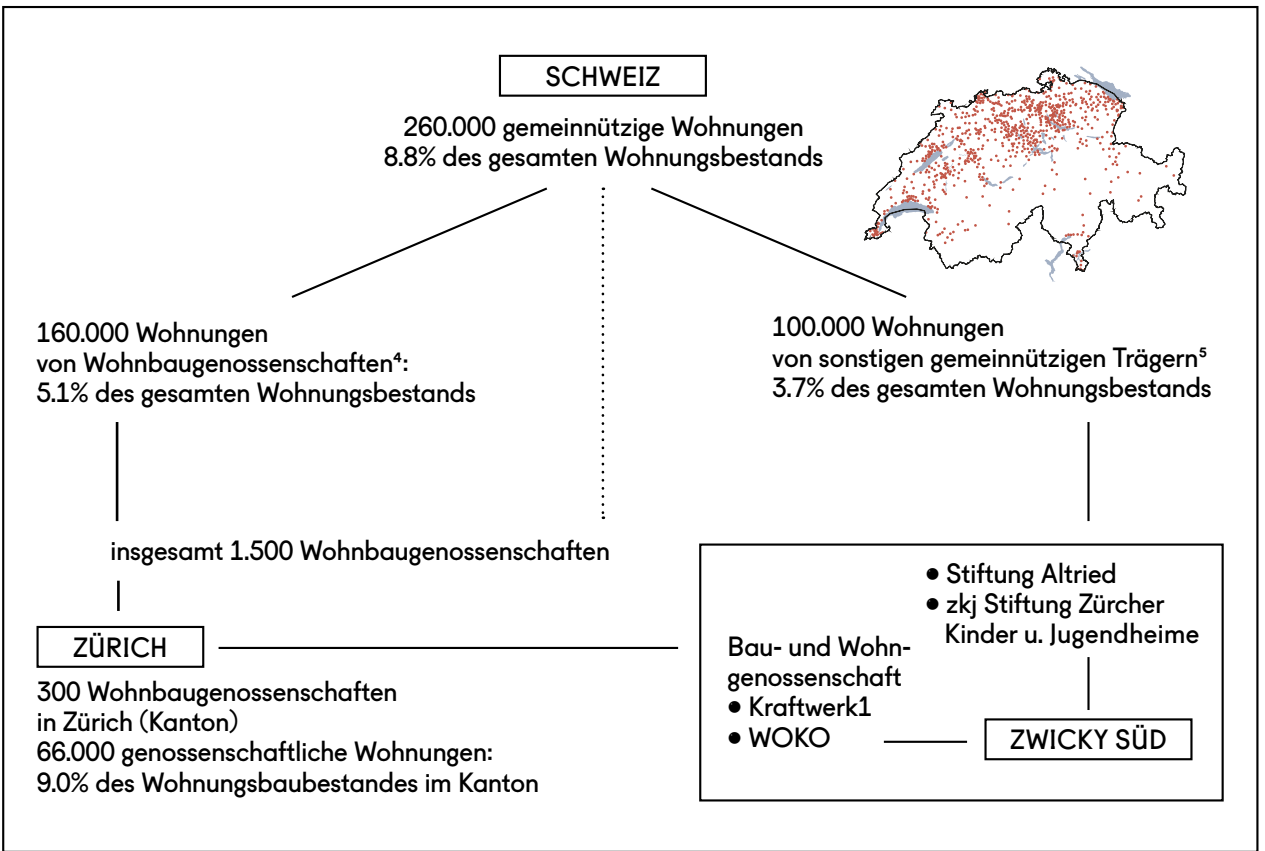
Der Großteil des Projekts Zwicky-Süd wurde zu marktüblichen Konditionen finanziert. Ein Teil der definitiven Finanzierung konnte jedoch über leicht vergünstigte Darlehen der Pensionskasse Zürich gedeckt werden. Außerdem wurde Kraftwerk1 durch Darlehen des Fonds de Roulement unterstützt, deren Höhe sich nach der Anzahl der erstellten Wohnungen bemisst.

KRAFTWERK 1

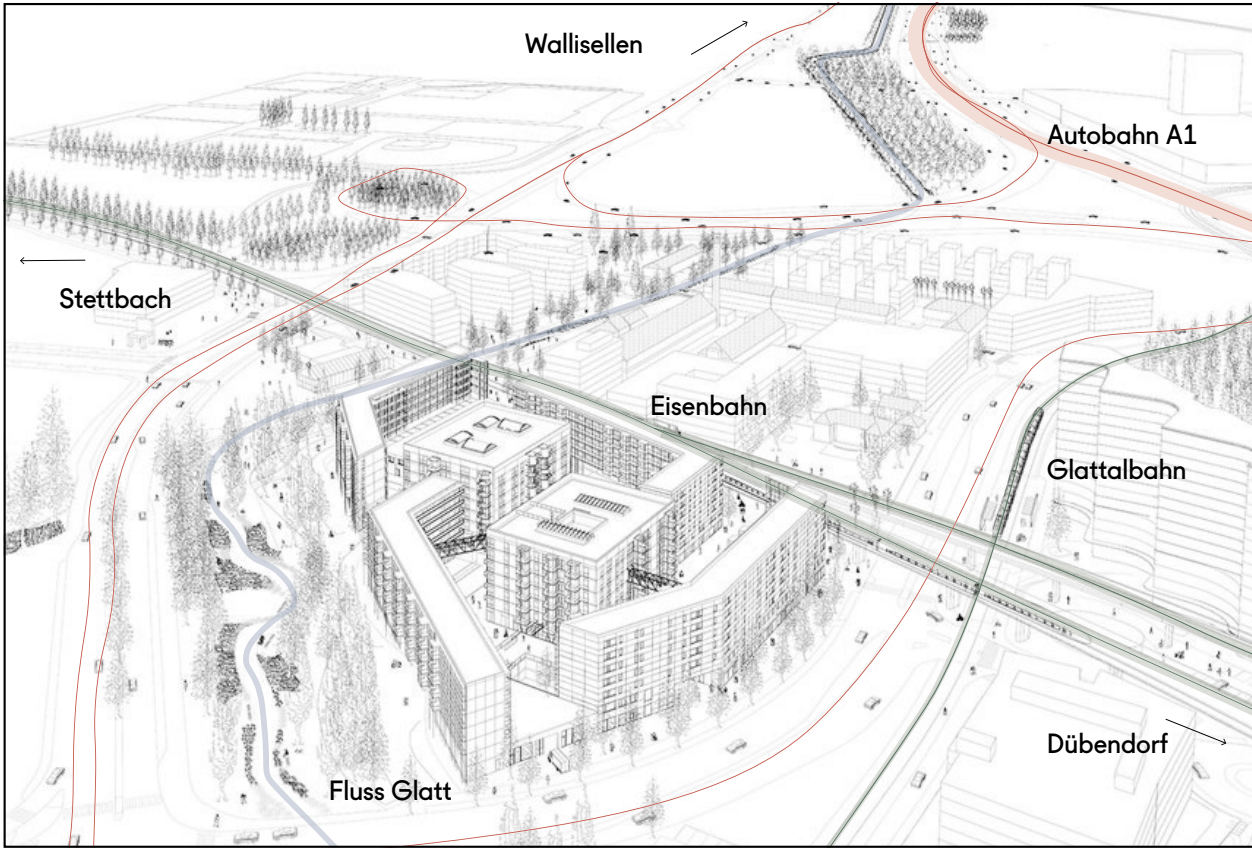
Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 ist 1995 von stadtbewegten Menschen aus kritischen Diskussionen über die Stadtentwicklung entstanden und zählt damit zu den jüngeren Genossenschaften Zürichs.³ Mit der Neugründung verfolgten sie das Ziel, im Aufbau eines städtebaulichen Pionierwerks urbanes Lebensgefühl mit hohen sozialen und ökologischen Standards zu verbinden.



2 Zwicky Süd, Übersichtsplan



3 Gemeinnütziger Wohnungsbau Schweiz



4

Übersicht Zwicky Areal

Heute zählt die Genossenschaft rund 1.600 Mitglieder und schafft in drei Siedlungen Wohnraum für circa 700 Menschen.

Eine der obersten Leitlinien in der Planung und Realisierung von Siedlungsprojekten ist die Entwicklung von ökologischen und sozial innovativen Konzepten an anspruchsvollen Standorten. So sollen Orte von hoher Lebensqualität, großer Dichte und Diversität für eine möglichst große Vielfalt an Menschen geschaffen und zugänglich gemacht werden. Im Wohnraumangebot bietet die Genossenschaft einen beträchtlichen Teil an gemeinschaftlichen Wohnformen, Clusterwohnungen und Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten im Prinzip der Kostenmiete an.

Bereits 2001 wurde im Westen Zürichs mit der Gründungssiedlung Hardturm Wohn- und Arbeitsraum für 350 Menschen geschaffen. 10 Jahre später wurde das Mehrgenerationenhaus Heizenholz mit weiteren 26 Wohnungen in Zürich Höngg fertiggestellt und zur gleichen Zeit bereits das nächste große Siedlungsprojekt auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf geplant, in dem heute in 125 Genossenschaftswohnungen Menschen aus verschiedensten Bevölkerungsgruppen wohnen und arbeiten.

In allen bisher gebauten Siedlungen der Genossenschaft übernehmen die Bewohnerinnen und Bewohner die Siedlungsorganisation in Eigenverantwortung. Es werden eigenständig regelmäßige Vollversammlungen abgehalten und jeder hat die Möglichkeit, sich gemeinsam in Arbeitsgemeinschaften zu engagieren um mitwirken und -gestalten zu können. In kollektiv genutzten Räumen, wie geteilten Werkstätten und Waschräumen, Gästezimmern oder Gemeinschaftsräumen entstehen im Sinne der Nachhaltigkeit geteilte Nutzungen und Begegnungsorte. Um gemeinschaftliche Anschaffungen zu tätigen oder die Miete für Wenigverdienende zu senken, wird monatlich von allen Mieterinnen und Mietern ein einkommensabhängiger Spiritbeitrag⁶ bezahlt, welcher in Eigeninitiative und je nach Bedarf eingesetzt wird.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

Die umliegenden Industriegebäude, ein durch das Areal führendes Bahnviadukt, die Autobahn A1 und deren Zubringerstraßen führen zu einer komplizierten Ausgangslage für die Planung eines Wohngebiets. Gleichzeitig verfügt die Siedlung damit über eine sehr gut Verkehrsanbindung. Der angrenzende Fluss Glatt bildet im Kontrast dazu einen ruhigen Grünbereich an der südlichen Grenze des Gebiets.

Das Zürcher Architekturbüro Schneider Studer Primas reagiert auf diese komplexen Rahmenbedingungen des Grundstücks mit einer Einteilung in drei Gebäudetypen: Scheibe, Block und Halle. Die verschiedenen Baukörper bedingen sich gegenseitig: die Scheiben schaffen einen schützenden Ring um die kompakten Blöcke und Hallen, die wiederum Dichte generieren und damit die innenliegenden Höfe aktivieren. Bereits durch diese geometrische Unterscheidung der Volumen entsteht ein breiter Wohnungsmix und Nutzungsmix für die unterschiedlichen

Bedürfnisse und Zielgruppen. Bestärkt wird die Vielfalt der Wohntypologien und der Bewohnerschaft wiederum durch die jeweilige Bauträgerschaft, als auch durch die Verwaltung durch verschiedene Genossenschaften und Institutionen.

Das Zwicky-Areal fügt sich als neues, von Vielfalt geprägtes Stück Stadt gelungen in seine ebenfalls heterogene Umgebung ein. Die „Agglo“ nimmt hier eine starke Rolle im urbanen Kontext ein und wird zum identitätsstiftenden Kern des gesamten Gebietes.

KOLLEKTIVE FLÄCHEN

Dank des breiten Wohnungsmixes entsteht Wohnraum für jede Lebensform: Kleinwohnungen für Einzelpersonen und Paare, Wohnungen für kleine und große Familien oder Wohngemeinschaften und Großwohnungen für Menschen, die über eine gute Nachbarschaft hinaus Gemeinschaft und Austausch suchen.

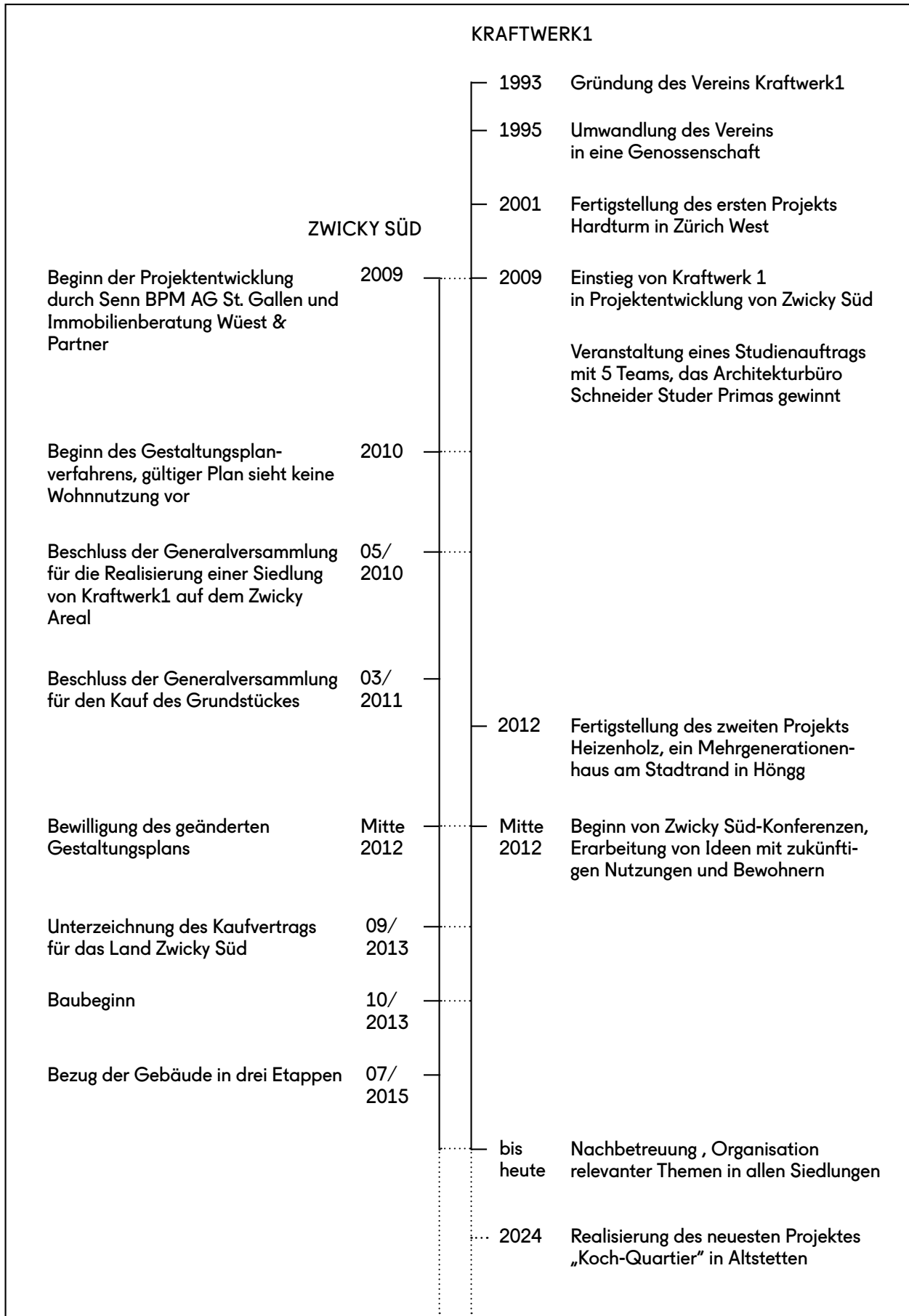
Ergänzt wird das Angebot durch ca. 300 m² Gemeinschaftsfläche, wie Bastelräume und zumietbare Zimmer. Diverse Räume, wie Küche, Bibliothek, Billardtisch und Dachterrassen stehen allen Mieterinnen und Mietern von Kraftwerk1 offen, auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten ist möglich.

In den tiefen Blockgebäuden befinden sich mehrere Groß-WGs mit bis zu 14 Zimmern, verschiedenen großen und unterschiedlich ausgestatteten Individualbereichen, sowie teilweise einzelnen Räumen, die allen Siedlungsbewohnerinnen und Siedlungsbewohnern offen stehen.

Durch das Schaffen von Siedlungsorganisationen in Form von Bewohnerversammlungen, stellt Kraftwerk1 Strukturen zur Verfügung, die das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern sollen. In der Siedlung Zwicky Süd wird in Bewohner-Vollversammlungen, den „Plenen“, zu welchen die Siedlungskommission in der Regel alle zwei Monate einlädt, über Bedürfnisse und Anregungen der Bewohnerinnen und Bewohner gesprochen sowie über die Siedlungsgelder aus dem Spiritbeitrag befunden.

Die Nachbarschaft trifft sich zudem für gemeinsame Planungen, beispielsweise der Sommerfeste, an der Freitags-Bar und engagiert sich außerdem in verschiedenen Arbeitsgruppen, wie Kids@Zwicky, Außenraum, Tanz und Bewegung, Gästezimmer oder der BG Vernetzung. Eine digitale Plattform vereinfacht die Kommunikation unter den Bewohnerinnen und Bewohnern und ermöglicht somit eine Organisation in Gruppen oder die Reservierung von Räumen.

Zwar sorgen die geteilten Flächen und die großzügigen Treppenhäuser für Momente der Begegnung, durch die Dimension des Projektes und die Heterogenität der Bewohnerschaft ist eine „Intimität“, wie sie bei kleineren genossenschaftlichen Projekten bekannt ist, jedoch schwieriger zu erreichen. Die Siedlung ist noch jung und die bestehenden Netzwerke unter den Bewohnerinnen und Bewohnern werden laufend erweitert. #



IM GESPRÄCH MIT ANNA- KATHARINA RIS (A.R.)



ANNA-KATHARINA RIS

Kommunikatorin der Wohn- und
Baugenossenschaft Kraftwerk1

Über Kraftwerk1 und das Projekt
Zwicky Süd.

FOTO: STELLA SOMMER/LAURA HÖPFNER

INTERVIEW GEFÜHRT IM WINTERSEMESTER
2019/2020

STELLA SOMMER/ LAURA HÖPFNER (S.S./L.H.)

S.S./L.H.

Liebe Anna-Katharina Ris, können Sie uns kurz erzählen, wer Sie sind und wofür Sie bei Kraftwerk1 zuständig sind?

A.R.

Ich bin Anna-Katharina Ris von Kraftwerk1. Ich bin zuständig für die Kommunikation, also Ansprechperson für die Medien und für alle Interessierten, die etwas über Kraftwerk1 wissen möchten. Ich bin verantwortlich für alle Inhalte, die über uns geschrieben werden, die wir selbst über uns auf der Webseite und in Broschüren publizieren und auch für unsere interne Kommunikation innerhalb der Genossenschaft. Im Moment habe ich einiges mit unserem neuen Bauprojekt, dem Koch-Projekt zu tun, weil da ein großes, öffentliches Interesse besteht.

S.S./L.H.

Waren oder sind Sie beim Projekt Zwicky Süd beteiligt und wenn ja, auf welche Art und Weise?

A.R.

Ich selbst war nicht beim Projekt Zwicky Süd beteiligt, da ich erst seit einem Jahr für Kraftwerk1 arbeite.

S.S./L.H.

Wie viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter wohnen in der Zwicky Süd Siedlung? Wie sieht es in den anderen beiden Siedlungen, Hardturm und Heizenholz aus?

A.R.

Im Zwicky wohnen rund 350 Personen in 125 Wohnungen. In der Siedlung Hardturm, die 2001 gebaut wurde und unsere erste Siedlung war, wohnen rund

250 Personen in 81 Wohnungen und in der zweiten Siedlung, Heizenholz, die 2012 bezogen wurde, sind es 95 Personen in 26 Wohnungen.

S.S./L.H.

Stehen Sie als Wohngenossenschaft mit den Bewohnerinnen und Bewohnern in Kontakt? Und wenn ja, wie sieht dieser im Detail aus?

A.R.

Ja, natürlich stehen wir mit unseren Mitgliedern und Bewohnenden in intensivem Kontakt. Vordergründig unsere Bewirtschafterin, die die Wohnungsübergaben macht und den Bewohnenden das Funktionieren der Siedlungen erklärt oder manchmal sogar eine Kurzeinführung in unsere interne Kommunikationsplattform gibt. Viel Kontakt zu den Bewohnenden hat vor allem unsere Verantwortliche „Gemeinwesen und Partizipation“, Heidi Wicki, die beispielsweise in unserer jüngsten Siedlung Zwicky Süd unterstützend hilft, die Siedlungsstrukturen aufzubauen, damit die Bewohnenden die Selbstorganisation leben können. Da braucht es manchmal noch etwas Anschubhilfe seitens der Geschäftsstelle. Aktuell ist Heidi Wicki beispielsweise daran, Treffen zu organisieren, um die vorhandenen Hochbeete an motivierte Gärtnerinnen und Gärtner zu verteilen, zudem unterstützt sie beispielsweise die Siedlungskommission, um neue Mitglieder zu gewinnen. Bei Kraftwerk1 ist generell die Mitwirkung und Mitbestimmung sehr wichtig. Das lässt sich schön an unserem neuen Bauprojekt erklären, das 2024 fertiggestellt sein wird: Wir sind jetzt mitten in der Planungsphase und Heidi Wicki begleitet vier Arbeitsgruppen, die sich intensiv in den Prozess einbringen. Es gibt die Arbeitsgruppe Außenraum, Wohnen im Alter, die Gruppe Großwohnungen und Nichtwohnen. Das sind fast alle Personen, die bei uns in den Siedlungen wohnen oder Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind und jetzt das Neubauprojekt partizipativ mitgestalten. Sie bringen ihre Wohn-Erfahrungen ein und arbeiten Anregungen aus, die dann wiederum via Baukommission zu Architekturbüros gelangen, welche dann prüfen, ob ihre Vorschläge umsetzbar sind. Solche partizipativen Prozesse leitet Heidi Wicki und meine Rolle ist in der Folge, das Erarbeitete für sämtliche Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Verfügung zu stellen, damit sie sich zu einem späteren Zeitpunkt einbringen können. Wir kennen also viele unsere Bewohnenden persönlich. Ich gehe manchmal zu den Vollversammlungen oder zu den Plenen, um über News aus der Geschäftsstelle zu informieren und um mitzubekommen, was in den Siedlungen gerade aktuell ist und die Bewohnenden beschäftigt. Dann bin ich mit einigen bezüglich der Kommunikationsplattform in Kontakt, die ich zusammen mit einer aktiven Gruppe betreue. Manchmal werden wir gar in die Siedlungen eingeladen, wenn sie etwas zu feiern haben.

S.S./L.H.

Welche Rückmeldungen bekommen Sie von den Bewohnerinnen und Bewohnern bezüglich der ja oft innovativen oder ungewöhnlichen Wohnformen?

A.R.

Es sind ja unsere Bewohnenden, die die neuen Wohnformen sozusagen erfunden hatten. Die Bewohnenden der ersten Siedlung Hardturm, die im Jahr 2001 bezogen wurde, waren politisch motivierte junge Menschen, die sich unkonventionelle Wohnformen wünschten, mit viel Gemeinschaft und Ressourcen teilen, nicht den Traum hatten vom Einfamilienhaus. Die Siedlung Hardturm war auch eigentlich der erste Neubau in der Schweiz, wo solche Großwohnformen im grossen Stil umgesetzt wurden. Rückmeldungen erhalten wir in diesem Sinne, wenn es darum geht, für Neubauprojekte Inputs zu erhalten, wie sich die neuen Wohnformen noch weiter entwickeln könnten. Im zweiten Projekt, in der Siedlung Heizenholz, die ja viel kleiner ist, wurden erstmals die so genannten Cluster-Wohnungen gebaut: Dabei haben die Bewohnenden nicht nur ein Zimmer für sich und eine große gemeinschaftliche Küche und Wohnzimmer, sondern dort wurden außerdem erstmals diese privaten kleinen Bereiche realisiert, wo Bewohnende zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Flächen eine kleine Küche sowie ein kleines Bad als individuelle Vorzone vor ihrem privaten Zimmer haben.

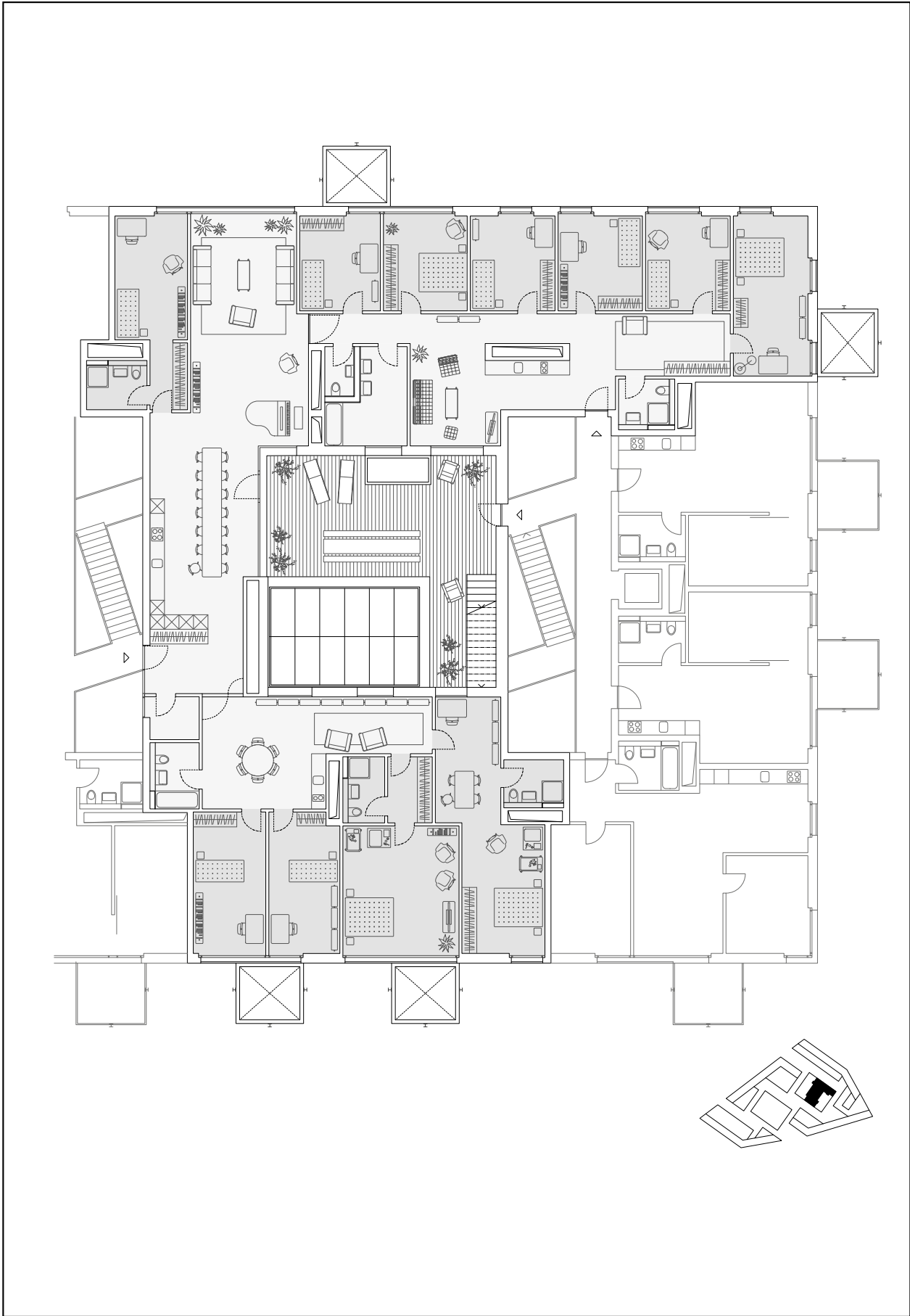
Im Zwicky wurde dieses Prinzip dann nochmal weitergedacht, dort gibt es eine Mischform mit Zimmern ohne und solchen mit privaten Vorzonen. So entwickeln sich neue Wohnformen immer weiter. Solche Wohnungen sind in urbanen Gebieten gefragt, weil es nicht viele Bauträger gibt, die so etwas bauen. Bei Kraftwerk1 macht die Mischung das Interesse aus. Es gibt auch konventionelle Wohnungen für Paare, Familien, doch ich glaube, dass aufgrund des Bewusstseins für die Klimakrise und des Trends zum „Sharing is Caring“ solche Wohnformen immer mehr gefragt sind. Die Bewohnenden in den Grosswohnungen organisieren sich selbst als Verein und entscheiden selbst, wer bei ihnen einzieht.

SS.S./L.H.

Wie sah die Zusammenarbeit mit den anderen involvierten Parteien während der Planung und Realisierung von Zwicky Süd aus? Wurde die Kooperation im Anschluss aufrechterhalten, und wenn ja, wie sieht diese aus?

A.R.

Diese Frage ist für mich schwierig zu beantworten, da ich erst seit einem Jahr dabei bin. Zur Situation von heute kann ich folgendes sagen: Interessant ist die Zusammenarbeit beispielsweise mit Senn Resources: Damals war Senn Entwickler und Totalunternehmer, für unser Neubauprojekt auf dem Koch-Areal wird Senn mit uns und der ABZ Bauträger sein. Auch sind sie in unseren Räumlichkeiten im Zwicky eingemietet. Wir arbeiten auch mit Stiftungen und lokalen Akteuren zusammen, beispielsweise mit der Stiftung Altried oder Domizil. Schon in der Siedlung Hardturm konnten wir Wohnungen an Menschen mit Beeinträchtigung und auch an Geflüchtete vermieten. Diese fruchtbare Zusammenarbeit führen wir im Zwicky Süd weiter. Altried war eine ganz wichtige



6 Grundriss einer 11er Groß-WG, ohne Maßstab



7

Gemeinsamer Wohnraum einer 9er WG

Ankermieterin für uns, besonders in der Startphase. Sie betreibt das Restaurant Zwiback und das Gästehaus.

S.S./L.H.

Wie unterscheidet sich Zwicky Süd im Allgemeinen wie auch im Detail von den anderen beiden Projekten, etwa hinsichtlich der Partizipation der Bewohnerinnen und Bewohner, staatlicher Unterstützung bei der Finanzierung oder der Frage von Nutzungen wie Gewerbe?

A.R.

Zwicky Süd ist unsere jüngste Siedlung. Sie besteht erst seit rund 4 Jahren und ist mit 350 Menschen, die in 125 Wohnungen leben, mit Abstand die größte. Die nächstgrößte ist die Siedlung Hardturm mit 80 Wohnungen und 250 Personen, an dritter Stelle bezüglich der Größe folgt die Siedlung Heizenholz mit 95 Personen und 26 Wohnungen. Es kann klar gesagt werden, dass Zwicky Süd an der anspruchsvollsten Lage gebaut ist, da sie mitten im Verkehr liegt: Eingebettet von Eisenbahn-Viadukt und Autobahnauffahrts-Straßen, mitten im industriellen Gebiet. Die Siedlung liegt nicht mehr auf Züricher Boden, sondern gehört zu Dübendorf. Das hat auch einige Herausforderungen mit sich gebracht, das politische Umfeld in Dübendorf ist ganz anders als in Zürich. Die ganze Infrastruktur, was zum Beispiel Schulen oder Kindergarten anbelangt, ist nicht optimal und die Kinder müssen ziemlich weit laufen. Die Situation im Hardturm war vor 20 Jahren aber ähnlich! Das Gebiet war auch industriell geprägt, damals am Rande der Stadt, bei der Planung der Siedlung gab es anscheinend kritische Stimmen in den eigenen Reihen, die anzweifelten, ob man an „so einem Ort“ leben und Kinder kriegen kann. Und heute? Liegt die Siedlung im „hippen“ Zürich West und niemand würde mehr sagen, man ist am Rande der Stadt. Ja, dieses Gebiet entwickelt sich gerade wahnsinnig schnell und man erhofft sich nun, dass das in der Agglomeration ähnlich schnell voranschreitet, dass die Agglomeration und die Stadt langfristig zusammenwachsen. Dann ist bezüglich Lage die Siedlung Heizenholz das pure Gegenteil. Auch am Stadtrand von Zürich gelegen, aber an einem Hügel, hoch über Zürich, am Waldrand mit viel Grünraum und vom Dach aus sieht man den See und die Alpen. Sie ist zwar auch an einer befahrenen Straße, trotzdem aber „beschaulich“ gelegen, da viel mehr in die Natur eingebettet. Interessanterweise wohnen da auch viele Menschen, die sich für die Natur interessieren. Sie veranstalten viele gemeinschaftliche Aktionen im Garten und haben Wildbienen, eine Kräuterspirale und eine Sauna und unterstützen die Biodiversität rund ums Haus. Zudem kennen sich fast alle. Bei 26 Wohnungen und 95 Menschen ist das wohl auch selbstverständlicher.

Im Zwicky Süd ist die Bewohnerschaft sehr durchmischt, sehr heterogen. Durch die Größe kennen sich auch nicht alle Mietenden. Es gibt ganz viele kulturelle Hintergründe und auch einige

Menschen, die wenig Kapazität für Engagement in der Gemeinschaft haben. Generell arbeiten wir mit diversen Stiftungen zusammen, die beispielsweise Menschen mit Beeinträchtigungen und speziellen Bedürfnissen begleiten, die dann ein zu Hause bei Kraftwerk1 finden.

Die Siedlung Hardturm besteht schon seit 20 Jahren und die Bewohnenden sind natürlich gut aufeinander eingestimmt. Es gibt eine niedrige Fluktuationsrate und es wohnen noch sehr viele Gründungsmitglieder von Kraftwerk1 dort. Viele der Werte, die bei Kraftwerk1 gelebt werden, wie das gemeinschaftliche Wohnen, das nachhaltige Bauen, das Sich-Gegenseitig-Unterstützen mit den Spiritgeldern stammen von den Personen, die dort heute noch wohnen. Es gibt sicher einige Intellektuelle, die in der Siedlung Hardturm wohnen, trotzdem ist die Bewohnendenstruktur gemischt.

Natürlich unterscheiden sich die drei Siedlungen auch stark in Bezug auf das Vorhandensein von Gewerbe: In der kleinsten Siedlung, Heizenholz, gibt es kein Gewerbe, das macht aufgrund der Größe und der Architektur wenig Sinn. Im Hardturm gibt es relativ hingegen viel Gewerbe sowie einen Kindergarten. Es gibt zudem ein ganzes Haus, das lediglich für das Gewerbe reserviert ist. In der Siedlung Zwicky ist die angestrebte Erdgeschossnutzung sehr konsequent umgesetzt, etwa 25 Prozent der Fläche ist fürs Gewerbe vorgesehen. An dieser Lage ist speziell wichtig, dass die Erdgeschosse belebt sind, dass sie etwas bringen fürs Quartier. Seit Ende letzten Jahres sind auch die Gewerbeflächen vollvermietet, was für diese Lage wirklich sehr erfreulich ist. Das entspricht ja auch unseren Grundsätzen, dass wir Wohnen und Arbeiten fördern wollen. Es ist relativ außergewöhnlich für eine Wohnbaugenossenschaft, dass auch Gewerberaum zur Verfügung gestellt wird, aber es gehört eben zu unseren Prinzipien, dass wir zur Standortentwicklung beitragen. In der Siedlung Zwicky ist das Gewerbe sehr vielseitig: es gibt Bierbrauer, eine Sprachschule, eine Tanzschule, einen indischen Imbiss, das Restaurant Zwiback, das ganz toll zur Belebung beiträgt, medizinische Massage, einen Secondhand Laden, dann die Senn Immobilienentwicklung, einen Fotografen, um nur einige zu nennen.

S.S./L.H.

Gab es bei Zwicky Süd von Anfang an eingeplante Gemeinschaftsräume für alle Bewohnerinnen und Bewohner des gesamten Areals?

A.R.

Da bin ich jetzt unsicher, ob die Räume von Nicht-Genossenschaftern rege benutzt werden. #

ANMERKUNGEN

n.b.: Das Interview mit Anna-Katharina Ris wurde von den Autorinnen im Wintersemester 2019/2020 geführt

1
Dabei darf die monatlich verlangte Miete nicht höher sein als für die Deckung des effektiven Aufwands, inklusive Rückstellungen und Abschreibungen, benötigt wird, die sog. Kostenmiete.

2
Im Erdgeschoss befinden sich das Bistro und Hotel ZwiBack, ein Malergeschäft, eine Sprachschule, Farbgestalter, Masseur, Fotografen und Fotografinnen, ein Architekturbüro, ein Secondhand-Kleiderladen und ein Tanzstudio.

3
In der Schweiz waren die 1990er Jahre geprägt von Wirtschaftskrise, Wohnungsnot, Überangebot an Büroflächen und besetzten Häusern.

4
Wohnbaugenossenschaften sind in diesem Fall private Gesellschaften, deren Grundsatz der Gemeinnützigkeit in Statuten festgehalten ist, wie etwa dem Schaffen von Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen, der Garantie für dauerhaften Spekulationsentzug und der Kalkulation nach dem Grundsatz der Kostenmiete.

5
Zu den sonstigen gemeinnützigen Trägern zählen u.a. Stiftungen, Gemeinden und gemeinnützige Aktiengesellschaften.

6
40% des auf die Miete einbezahlten, einkommensabhängigen Spiritbeitrags wird für den Gemeinschaftsfonds verwendet, die restlichen 60% fließen in den Solidaritätsfonds.

ABBILDUNGEN

1
Zwicky Süd, Blick in den Hof. Andrea Helbling, Arazebra, Schneider Studer Primas.

2
Zwicky Süd, Übersicht Bauträgerschaft. Andreas Kohne: „Wohnen an verzwickter Lage“, in Tec21, 2016. (überarbeitet)

3
Übersicht Zwicky-Areal. Schneider Studer Primas Architekten. (überarbeitet)

4
Zeitstrahl Kraftwerk1 und Zwicky-Süd. Darstellung in Eigenproduktion, 2020.

5
Gemeinnütziger Wohnungsbau Schweiz

6
Grundriss einer 11er Groß-WG. Andreas Kohne: „Wohnen an verzwickter Lage“, in Tec21, 2016.

7
Gemeinsamer Wohnraum einer 9er WG. Wohnungsinserat unter: https://www.kraftwerk1.ch/assets/aka_inserat.pdf, Stand: 09.01.2020.

QUELLEN

Vorstand Kraftwerk1 (Hg.): Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 – Siedlungsprojekt Zwicky-Areal, Zürich 2012.

Vorstand Kraftwerk1 (Hg.): Kraftwerk1 – Strategie 2014–2024. So wollen wir handeln, Zürich 2014.

Vorstand Kraftwerk 1: „Zwicky-Süd Vermietung“, unter: <https://www.kraftwerk1.ch/zwicky-sued/vermietung.html>, Stand: 30.11.2019.

Schneider Studer Primas GmbH: „Zwicky Süd“ unter: <https://www.swiss-architects.com/de/schneider-studer-primas-zurich/project/zwicky-sud?nonav=1>, Stand: 30.11.2019.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich: „Fakten zum gemeinnützigen Wohnungsbau“, unter: https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2016/12/wbg_brochure_gemeinden_GzD_screen_es1.pdf, Stand: 29.11.2019.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz: „Der gemeinnützige Wohnungsbau“, unter: https://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/wbg-broschuere-der-gemeinnuetzige_wohnungsbau_de-web_3647.pdf, Stand: 01.12.2019.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz: „Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz“, unter: https://www.wbg-schweiz.ch/data/wbg-broschuere-der-gemeinnuetzige_wohnungsbau_de-web_7178.pdf, Stand: 09.01.2020.

Bundeskanzlei: „Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum“, unter: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html>, Stand: 09.01.2020.

„Zwicky Süd, das neue Quartier im Neugut“, unter: https://www.kraftwerk1.ch/assets/downloads/publikationen/genossenschaft/zwicky%20sued/ZwickySued_Heimatbuch-Duebendorf_2013.pdf, Stand: 09.01.2020.

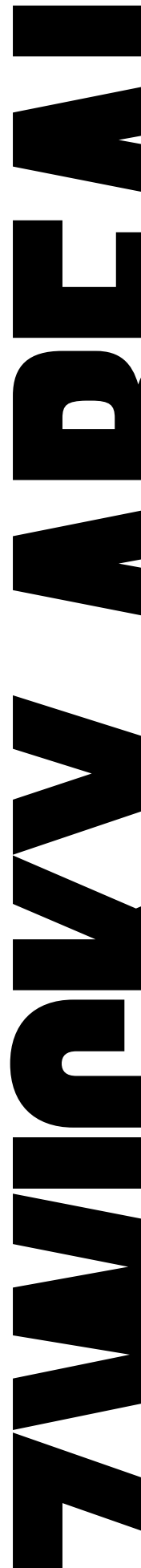
„Kraftwerk1. Genossenschaft: Über uns“, unter: <https://www.kraftwerk1.ch/genossenschaft/ueber-uns>, Stand: 09.01.2020.

Schneider Studer Primas GmbH: „Zwicky Süd“ unter: <https://www.swiss-architects.com/de/schneider-studer-primas-zurich/project/zwicky-sud?nonav=1>, Stand: 30.11.2019.

Andreas Kohne: „Wohnen an verzwickter Lage“, in Tec21, Schweizerische Bauzeitung: „Öffnung oder Abgrenzung“, Ausgabe 09/10, espazium, Zürich, 2016.

Persönliche Kommunikation der Autorinnen mit Ivo Hasler, Schneider Studer Primas. München, 15. Januar 2020.

Das Interview mit Anna-Katharina Ris wurde von den Autorinnen im Wintersemester 2019/2020 geführt.



APPENDIX

MANIFEST

Wir stehen am Ende einer über 70-jährigen Epoche, der „Großen Beschleunigung“, in der sich der menschliche Einfluss auf die Umwelt beispiellos beschleunigt hat, getrieben durch technische Entwicklungen, wirtschaftliche Interessen und damit verbundene Ideologien. Das Fanal dieser Zeit ist gekommen, wie bereits vor mehr als 40 Jahren vom „Club of Rome“ prognostiziert: Wir erleben eine weltweite Krise der Ökosysteme und damit den sukzessiven Verlust unserer Lebensgrundlagen.

Die globale Erwärmung ist dabei nur eine von vielen Folgen eines Lebensstils, der seine negativen Auswirkungen in andere Regionen und Länder verlagert. Dieser Lebensstil lässt sich auch nicht mit technischem Wandel oder einem „grünen Wachstum“ weiterführen, und seine Folgen beginnen schon jetzt die Hauptverursacher – uns – einzuholen. Daher muss und wird sich unsere Lebensweise radikal ändern – aus ökologischen, moralischen und schlussendlich auch ökonomischen Gründen. Einen radikalen Wandel weg von einer weiteren Beschleunigung zu fordern, ist nicht ideologisch, sondern höchst rational. So müssen Auto- und Flugverkehr stark reduziert werden, die Ernährung anderen Imperativen folgen, das Wachstum des BIP oder des DAX nicht mehr mit Fortschritt gleichgesetzt werden. Unsere Gesellschaften müssen sich neu erfinden.

Im Zentrum dieses Prozesses steht das Projekt der egalitären Stadt, dessen Weiterentwicklung unsere Kernaufgabe als Professur für Städtebau der TU München ist. Denn unsere Städte leben von Offenheit, Chancengleichheit, von der Wertschätzung des öffentlichen Guts und des öffentlichen Raums, und dem gestalterischen Ausdruck dieser Werte. Um diese Eigenschaften in der kommenden Krise zu erhalten, muss diese – auch ästhetisch – antizipiert werden, zugleich aber Strategien entwickelt werden, wie diese Offenheit erhalten bleiben kann.

Es liegt in der Verantwortung der Politik, den bevorstehenden Wandel einzuleiten, indem sie die Rahmenbedingungen mutig verändert und der Bevölkerung den existenziellen Charakter der gegenwärtigen Situation vermittelt. Unser Beitrag besteht darin, aus dem städtebaulichen Blickwinkel die Situation zu benennen, Wissen zu erarbeiten, und Wege aufzuzeigen, wie die europäischen Städte auf andere Art und Weise weiterentwickelt werden können. Der Post-Beschleunigungs-Städtebau wird gerade erst erfunden und entdeckt. Wir bauen dafür ein Netzwerk aus Verbündeten auf, mit denen wir Gestaltung der neuen Epoche mit uns zusammen angehen wollen. Dabei ist auch die Arbeitsweise des Labors selbst ein Experiment, das wir dokumentieren.

Im Labor arbeiten wir nach folgenden Grundsätzen:

**WIR MACHEN UNSERE ARBEITSWEISE
TRANSPARENENT UND ARBEITEN AUCH
IN DER VERÖFFENTLICHUNG UNSERER
ERGEBNISSE NACH DEM „OPEN SOURCE“-
PRINZIP.**

**WIR GEBEN JÄHRLICH RECHENSCHAFT
ÜBER DIE AUSWIRKUNGEN
UNSERER TÄTIGKEIT AUF DEN PLANETEN
UND BAUEN PARTNERSCHAFTEN
MIT KOMPENSATIONSPROJEKTEN AUF.**

**ALS PROFESSUR FLIEGEN WIR MÖGLICHST
WENIG UND DANN GAR NICHT,
WENN WIR EIN ZIEL IN WENIGER ALS
ZEHN STUNDEN MIT DEM ZUG ERREICHEN
KÖNNEN.**

**WIR LEHREN UND FÖRDERN KOOPERATIVE
IDEEN UND PRINZIPIEN DER
MITBENUTZUNG ALS WICHTIGE
KENNTNISSE FÜR DIE ZUKUNFT.**

**WIR ARBEITEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM
UND BEZIEHEN DIE ÖFFENTLICHKEIT
MIT EIN.**

**WIR BEKENNEN UNS ZUR STADT MÜNCHEN
ALS GEMEINWESEN UND ARBEITEN AN
KONKRETEN VERÄNDERUNGEN VOR ORT.**

215

**DIE SUCHE NACH DEM NEUEN
ALLTAG VERKNÜPFEN WIR STETS AUCH
MIT GESTALTERISCHEN UND
STADTRÄUMLICHEN FRAGEN.**

**DIESE GRUNDSÄTZE WERDEN
HINTERFRAGT, ERWEITERT UND
VERÄNDERT.**

216

**DENN WIR SCHREIBEN ZWAR MANIFESTE,
DOGMATISCH SIND WIR DESHALB ABER
NOCH LANGE NICHT!**

MANIFEST

MANIFEST

LABOR FÜR DIE ALLTÄGLICHE STADT

APRIL 2019

217
**BENEDIKT BOUGSEIN, ELETTRA GARNELLI,
ISABEL GLOGAR, ELIF SINGE FETTAHOGLU-OZGEN,
ELENA SCHNIRNDING DE ALMEIDA, DANIEL
ZWANSLEITNER, MICHAEL KRAUS (2019),
MATTHIAS FAUL (SINGE 2020), MARGO KELLHAMER
(SINGE 2020), MAREIKE SCHMIDT (SINGE 2021)**

MANIFEST

We are at the end of an era that has lasted over seventy years, the ‚Great Acceleration‘, during which human impact on the environment accelerated at an unprecedented speed, driven by technical developments, economic interests, and related ideologies. The warning light for this era is flashing, as predicted over forty years ago by the Club of Rome: we are experiencing a global crisis of ecosystems and, as a result, the gradual loss of our basic living resources.

Global warming is just one of many consequences of a lifestyle that displaces its negative impacts to other regions and countries. This lifestyle cannot be maintained, even with a technological transition or ‚green growth‘, and its consequences are already beginning to catch up with the main polluters — ourselves. Hence, our way of life must and will change radically — for ecological, moral and, ultimately, economic reasons. A radical move away from further acceleration is not an ideological demand but a highly rational one. Thus, road and air traffic will have to be strongly reduced, our diets will have to follow other imperatives, and the growth of GDP or the DAX can no longer be equated with progress. Our societies need to reinvent themselves.

At the heart of this process stands the egalitarian city project, whose further development is the core task of our Chair of Urban Design at the Technical University of Munich. Indeed, our cities draw their vitality from openness, equal opportunity, and the appreciation of the public good and public space — and the creative expression of these values. In order to preserve these qualities during the impending crisis, it must

be anticipated, including in aesthetic terms but, at the same time, strategies aiming to maintain this openness need to be developed. It is the government’s responsibility to usher in the imminent transition by courageously changing framework conditions and conveying to the population the vital significance of the current situation. Our contribution entails identifying the situation from an urban perspective, developing knowledge, and pointing out the new ways in which European cities can be further developed. Post-Acceleration Urban Development is being invented and discovered right now.

To this end, we are building a network of like-minded individuals and organisations, with whom we will work together as partners on projects and alliances. In addition, we are preparing the next generation of architects and urban planners for the impending changes. To accomplish this, we will also have to become pioneers of a new way of life and changing world of work.

On the occasion of the appointment of the new Chair of Urban Design at the Technical University of Munich, we are launching the ‚Laboratory for the Everyday City‘. For we are at the beginning of a new era and, thus, of a new mode of organisation of our everyday life. This may, despite the circumstances, still lead to improvement in more people’s lives. The laboratory is the experimental space for this new everyday. It is open as a partner organisation to all those who wish to positively shape the new era together with us. Thereby, the way the lab will work will itself constitute an experiment, that we will document.

The following principles will be followed in the laboratory:

WE WILL WORK IN A TRANSPARENT WAY AND PUBLISH OUR RESULTS ACCORDING TO THE ‘OPEN SOURCE’ PRINCIPLE

**WE WILL REPORT ANNUALLY ON THE
IMPACT OF OUR ACTIVITY ON THE PLANET
AND BUILD PARTNERSHIPS WITH
COMPENSATION PROJECTS**

**AS THE CHAIR, WE WILL FLY AS LITTLE
AS POSSIBLE, AND NOT AT ALL IF WE CAN
REACH A DESTINATION IN LESS THAN TEN
HOURS BY TRAIN**

WE WILL TEACH AND PROMOTE ...

**... COOPERATIVE IDEAS AND SHARED-USE
PRINCIPLES AS A FORM OF KNOWLEDGE
THAT IS IMPORTANT FOR THE FUTURE**

220

**WE WILL WORK IN PUBLIC SPACE AND
INVOLVE THE PUBLIC**

**WE ARE COMMITTED TO THE CITY
OF MUNICH AS A COMMUNITY
AND WILL WORK TOWARDS CONCRETE
CHANGES ON THE GROUND**

**WE WILL ALSO CONSTANTLY CONNECT
THE SEARCH FOR THE NEW EVERYDAY LIFE
WITH ISSUES RELATED TO DESIGN AND
URBAN SPACE.**

**WE WILL SCRUTINISE, EXPAND AND
MODIFY THESE PRINCIPLES.**

**FOR WE MAY WELL WRITE MANIFESTOS,
BUT ARE FAR FROM BEING DOGMATIC!**

IMPRESSUM

Diese Publikation erscheint anlässlich des Seminars "Vektoren der Veränderung – Kollaboratives Wohnen",

Wintersemester 2019/2020, Professur für Urban Design, Technische Universität München (TUM), Department of Architecture, TUM School of Engineering and Design.

HERAUSGEBER*INNEN
Isabel Glogar
Elettra Carnelli
Benedikt Boucsein

LEKTORAT
Isabel Glogar

GRAFISCHES KONZEPT UND REIHENGESTALTUNG
Christian Lange Studio

LAYOUT UND SATZ
Christian Lange Studio mit Tobias Fink, Johann Klause

FONTS
Railroad Gothic
Fugue Regular

DRUCK
Buch- und Kunstdruckerei Keßler, Weimar

ÜBERSETZUNGEN
Kate Eden
TUM Sprachzentrum

TEXTBEITRÄGE
Joris Allemann
Elettra Carnelli
Tanja Gerum
Isabel Glogar
Maria Heinrich
Moritz Heinzerling
Laura Höpfner
Tim Keim
Alexander Klapsch
Lu Lisbeth Kück
Spyridon Nektarios
Koulouris
Lisa Luksch
Lena Probst
Johanna Seidel
Nicola Stadler
Stella Sommer
Markus Westerholt

Erschienen als
TOUCH.01
TACTICS OF URBAN
CHANGE

A Publication
of Laboratory for the
Everyday City

Professur
für Urban Design
Technische Universität
München (TUM),
Department of Architec-
ture, TUM School of
Engineering and Design
Arcisstraße 21
80333 München

Bibliografische
Information der Deutschen
Nationalbibliothek
Die Deutsche National-
bibliothek verzeichnet
diese Publikation in
der Deutschen
Nationalbibliografie;
detaillierte bibliografische
Daten sind über
<http://dnb.d-nb.de>
abrufbar.

Erhältlich als Open
Access Titel unter
www.m-books.eu

und unter
<https://mediatum.ub.tum.de/1689073>

Diese Publikation ist im
Rahmen von Lehrzwecken
erschienen. Die Heraus-
geber*innen haben
sich bemüht, alle zur
Veröffentlichung notwen-
digen Einverständniserklärungen zu erhalten.
Sollten einzelne Bild-
rechte nicht respektiert
worden sein, bitten wir
dafür um Nachsicht.
Personen und Institutio-
nen, die möglicherweise
nicht erreicht wurden und
Rechte an verwendeten
Abbildungen beanspru-
chen, werden gebeten
sich mit den Heraus-
geber*innen in Verbin-
dung zu setzen.

ISBN (print)
978-3-944425-22-1

ISBN (open access)
978-3-944425-44-3

doi: 10.14459/2024md/
1689073

© 2024 Professur
für Urban Design,
Technische Universität
München

© 2024 M BOOKS,
Weimar

Touch – Tactics of Urban
Change, A Publication of
Laboratory for the
Everyday City, Professur
für Urban Design

<https://www.arc.ed.tum.de/ud/>

In Kooperation mit ARI



gefördert mit Mitteln von:

Department of Architec-
ture, Technische Universi-
tät München (TUM)
und
Freunde der TUM e.V.

TACTICS OF URBAN CHANGE