

## Fachtagung

### „Ökologische Siedlungsentwicklung im Spiegel aktueller Trends und Praxiserfahrungen“

am 9. und 10. März 05 in Osnabrück

#### Vortrag:

### Planen in privaten Baugemeinschaften: Projektentwicklung zwischen Agenda 21 und Passivhausstandard

Joachim Reinig, Architekt

#### 1. Baugemeinschaften in Hamburg

Die empirica-Studie „Stadtentwicklung und Demographie“ aus dem Jahr 2000 hat für Hamburg für den künftigen Wohnungsbau empfohlen:

*„Unter den gegebenen Rahmenbedingungen geht es weniger darum, Wohnungsmangel zu bekämpfen als Kreativ-Wohnen anzuregen. Die Stadt Hamburg muss ein Mekka der individuellen Selbstverwirklichung in unterstützenden Milieus werden. Der banalen Reihenhauskultur des Umlandes muss eine Vielfalt von Experimenten, die von den Nachfragern selbst getragen werden, entgegengestellt werden“ (Seite 99).*

In den letzten 20 Jahren sind in Hamburg rund 100 selbstverwaltete Wohnprojekte entstanden. In ihnen wohnen rund 5000 Menschen in 2000 Wohnungen. Sie liegen über die Stadt verstreut, vorzugsweise in der inneren Stadt, einige am Stadtrand, manchmal in kleinen Nachbarschaften mit anderen Projekten. 20 Kleingenossenschaften wurden neu gegründet, ca. 600 Wohnungen sind zur Zeit im Bau oder in Planung

Ich möchte Ihnen einige dieser Projekte vorstellen und auf die Rahmenbedingungen eingehen, die diese Fülle von Projekten hervorgebracht haben.

Eine Baugemeinschaft ist dabei so definiert: *Die Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die selbst genutztes Wohneigentum schaffen und an Planung und Bau auch aktiv mitgestalten wollen.*

Das Problem vieler Großstädte ist, dass arme Menschen zuwandern und reiche Menschen abwandern. Mit Baugemeinschaften können auch Schwellenhaushalte im Wohnungseigentum in der Stadt gehalten werden. Das ist für Hamburg besonders wichtig, da die Menschen, die keinen geeigneten Wohnraum finden, in andere Bundesländer vor den Toren der Stadt abwandern können und Hamburg Steuereinnahmen verliert. Mit dem ehrgeizigen Ziel, eine deutlich wachsende Stadt zu werden und im Kampf der Metropolen zu bestehen, fördert auch der CDU-Senat weiter Baugemeinschaften, besonders gerne im Eigentum, aber nicht nur. Öffentlich geförderter Wohnungsbau gibt es ab 2005 in Hamburg nur noch für Altenwohnungen, Studentenwohnungen und Baugemeinschaften.

Die Schlüsselfrage in einer prosperierenden Großstadt ist immer die Verfügbarkeit von Grundstücken. Der Senat hat entschieden, dass in Neubaugebieten 15 % der Grundstücke für Baugemeinschaften reserviert werden.

Bei allen Baugemeinschaften ist das Ziel, nachbarschaftlich zu Wohnen. Eindeutige Schwerpunkte sind „Wohnen mit Kindern“ und „Wohnen im Dritten Lebensabschnitt“. Die

Zielgruppen sind immer Großstadthaushalte: Neben Familien, jungen und alten Singles, Menschen mit Behinderungen oft auch Gruppen mit speziellen Ausrichtungen: Autofrei Wohnen, Ökologisches Wohnen, Frauenprojekte, Migrantenwohnen und vieles mehr.

## 2. Beispiele

### 2.1 Autofrei Wohnen Saarlandstraße

Als Ende der 90er Jahren die Idee "Autofreies Wohnen" neu war, musste der Verein Autofreies Wohnen zuerst das Nachfragepotential für diese Wohnform belegen. Geworben wurde unter anderem mit Fotos von Familien, die sich dafür interessieren. Im ersten Jahr sammelte der Verein 1000 Familien, die in Hamburg ohne Auto leben wollen, obwohl noch kein konkreter Standort bekannt war.

Die Entscheidung fiel zugunsten der Saarlandstraße aus. Ein wichtiger Grund hierfür war die sehr gute Verkehrsanbindung: Im 600-m-Umkreis befinden sich Haltestellen von 17 Buslinien, zwei U-Bahnen und einer S-Bahn. Damit wurde auch die Tatsache berücksichtigt, möglichst einen Standort zu wählen, bei dem der ÖPNV bereits vorhanden ist, da für 200 Wohneinheiten keine zusätzliche Verkehrsanbindung geschaffen wird. Weiterhin entscheidend ist das Vorhandensein von Infrastruktur des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Spielplätze etc., sowie die Einbindung in die vorhandene Struktur.

Der Standort Saarlandstraße ist eine innerstädtische Fläche, vier Kilometer vom Hamburger Stadtzentrum entfernt, an der Außenalster, auf der ursprünglich für die Stadtautobahntrasse vorgesehene Fläche.

Das Problem, dass die Fläche an einer sehr belebten Straße liegt, wurde dadurch gelöst, dass ein Gewerberiegel das Wohngebiet vom Lärm abschirmt.

Bezüglich der beabsichtigten Bewohnerbeteiligung bei der Planung gab es am Anfang Schwierigkeiten mit den Ämtern und Behörden. Problematisch wird es immer dann, wenn Behörden es zulassen sollen, dass Gruppen in den Planungsprozess und in die finanzielle Abwicklung einbezogen werden.

Autofreies Wohnen bedeutet ein besonderes Mobilitätskonzept: Eine gute Erreichbarkeit der Gebäude für Fahrradfahrer, Fußgänger, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen und Einkaufskarren und eine optimale Unterbringung der Fahrzeuge in gut erreichbaren Abstellräumen.

Die Vertikalerschließung soll für die Bewohner sehr einfach gemacht werden: am besten mit Aufzügen („Motorisierung der Häuser“). Da Aufzüge kostenträchtig sind, werden die Optionen dafür vorgeplant, wenn die Finanzierung den Einbau nicht gleich ermöglicht.

Schwelfreiheit ist gewährleistet in den Erdgeschosswohnungen und zu den Balkonen und Dachterrassen. Die Erdgeschosebene liegt einen Meter über den Außenanlagen und wird über Fußgänger- und Rollstuhlrampen erschlossen.

Dies eröffnet die Möglichkeit, die „Fahrradplätze 1. Klasse“ direkt an den Hauseingängen so vorzusehen, dass die Erdgeschossbewohner noch darrübersehen können. Kurze Fahrrad- und Karrenrampen führen in die Keller für die „Fahrradplätze 2.Klasse“ (die nicht täglich genutzt werden).

Der Gemeinschaftsraum ist das Herz des gemeinsamen Projektes und Kommunikationsort / Infozentrale für alle mit der Anbindung an den Innenhof.

Die erste Baustufe von „Autofrei Wohnen Saarlandstraße“ besteht aus 18 Eigentumswohnungen des Barmbeker Stichts, WEG ( Architekten Plan-R-) sowie den Projekten Wohnwarft eG, und Leben mit Behinderung ( Architekten D+R). Im Endausbau sollen hier 220 Wohnungen realisiert werden, ein Drittel als Eigentumswohnung, zwei Drittel als Mietwohnungen.

Die gemeinsame Stromversorgung wird durch den Einbau eines Blockheizkraftwerkes und von Photovoltaikerelementen optimiert. Autofrei Wohnen Saarlandstraße hat sogar ein eigenes Stromerteilungs-Unternehmen gegründet, was die Kosten weiter senkt, da nur noch ein Hausanschluss gebraucht wird. Außerdem wird das Regenwasser gesammelt und für Waschküchen oder zur Gartenbewässerung genutzt.

## 2.2 Passivhaus Kieler Straße in Hamburg- Eidelstedt

Die Initiative zu diesem Projekt ging von einem vorhandenem Wohnprojekt aus und einem Bürgerbegehren, das sich in dem Hamburger Vorort-Stadtteil gegen eine weitere Bebauung der Eidelstedter Feldmark ausgesprochen hatte.

Das Projekt wurde eingebettet in die Stadtteilkonferenz Eidelstedt und den Agenda-21-Prozess in Eimsbüttel: *„Aufgrund des ausgesprochen positiven und konsensorientierten Agenda 21-Prozesses im B-Planverfahren Eidelstedt 31 ist es nahezu zwingend auch für die zukünftigen Bewohner des Gebietes ein Partizipationsverfahren einzuleiten ... Die Umsetzung von selbstverwalteten Wohnprojekten durch Stattdbau Hamburg und Plan -R- ist dabei ein erster Schritt in die richtige Richtung.“* (Stadtteilkonferenz Eidelstedt, 19.12.00)

Unter dem Dach der Wohngenossenschaft Langenfelde eG organisieren sich in den fünf Gebäuden Hausgemeinschaften von dem Eidelstedter Verein „Feldhaus“ und der Evangelischen Stiftung Alsterdorf. Sie übernehmen Instandsetzungs- und Selbstverwaltungsaufgaben (z.B. für die Gemeinschaftsräume und Außenanlagen) und haben Belegungsrechte freier Wohnungen.

Das Gebäude wird als Passivhaus erstellt, d.h. ohne herkömmliche Heizung. Die Wohnungen werden durch die Sonne und eine zusätzliche Luftherwärmung geheizt. Der jährliche Heizenergieverbrauch ist unter 15 kWh/qm/a.

Die traditionelle Baugenossenschaft hat sich nach umfassender Diskussion für den Passivhausstandard entschieden aus folgenden Gründen:

- Nebenkosten wachsen im Bestand überproportional
- Bewohner wünschen sich hohe ökologische Standards
- Abrechnung der Nebenkosten führt oft zu Belastungen mit den Mietern
- Heizkosten werden nach qm-Umlage abgerechnet. Zähler- und Ablesekosten sind beim Passivhaus höher als Heizverbrauch
- Passivhaus-Bauweise ist kein Experiment mehr sondern ein methodisch festgelegtes und zertifizierbares Planen (Passivhaus -Projektierungs-Paket: PHPP)
- Passivhäuser sind „gutmütige“ Häuser für Normalverbraucher ohne Diplom

Das Planungssystem von Plan -R- nimmt Rücksicht auf die unterschiedlichsten Haushaltsgrößen. Erschließungszonen erlauben die Trennung und die Zusammenlegung

von Wohnungen – sie sind so nachhaltig zu bewirtschaften und können auf die besonderen Lebenssituationen der Bewohner und ihre späteren Veränderungswünsche Rücksicht nehmen. Das Gebäude ist schwellenfrei, 12 Wohnungen werden für Rollstuhlfahrer geplant.

### **2.3 Sozial-ökologisches Dorfprojekt Allmende Wulfsdorf, Ahrensburg / Volksdorf**

Zwischen Hamburg und Ahrensburg entsteht ein „Dorfprojekt“ mit folgenden Nutzungen:

- 95 Wohneinheiten (Alt- und Neubau); 30 Ateliers, Büros, Praxen, Werkstätten, Tagungshaus, Restaurant, Kindergarten, Gesundheitszentrum, ökologische Saatgutforschung;
- 6,5 ha attraktives Grundstück an der Stadtgrenze von Hamburg mit Badeteich; Sporthalle mit Sportplatz; Gut Wulfsdorf mit Hofladen, Bäckerei, gegenüber; Holzhackschnitzelheizwerk mit Solarthermie; Regenwassernutzungskonzept; Passivhaus; Niedrigenergiehausstandard im Bestand; Sozialfonds;
- Verein zur Förderung der Jugend- und Altenhilfe, der Forschung, des Sports und zur Schaffung von Wohnraum für sozial Benachteiligte;
- attraktive Gewerbeflächen (sanfter Tourismus, Tagungshaus, Gastronomie, Gesundheitszentrum).

Die Fertigstellung ist für 2006 geplant.

### **3. Baugemeinschaften brauchen professionelle Dienstleistung**

Um gemeinschaftliches Wohnen realisieren zu können, benötigen die Gruppen professionelle Beratung. Neben Entwicklungsträgern und wirtschaftlichen Betreuern, sind dies zahlreiche Unterstützungsvereine und Interessensgruppen, z.B. für „Wohnen im dritten Lebensabschnitt“, „Autofrei Wohnen“ oder „Wohnen mit Kindern“. Auf Wohnprojekttagen finden Projektbörsen und Informationsaustausch statt. Die Baubehörde hat Anfang 2003 eine Agentur für Baugemeinschaften eingerichtet, die die Behördenarbeit koordinieren und konzentrieren soll.

Es gibt zahlreiche Architekturbüros, die Erfahrungen haben mit bewohnerorientierter Planung und im Dialog mit den künftigen Nutzern die Grundrisse und die Gestaltung der Gebäude entwickeln.

Für die rechtliche und wirtschaftliche Betreuung gibt es erfahrene Baubetreuer, sowohl Einzelpersonen als auch Stadtentwicklungsträger wie die Lawaetz-Stiftung oder die Stattbau Hamburg GmbH. Stattbau Hamburg wurde vor 20 Jahren gegründet als Beratungsorganisation, die die Wohnprojektgruppen durch den Dschungel von Rechtskonstruktionen, Finanzierung und Fördermöglichkeiten führen. Mit Seminaren und Veranstaltungen wirkt Stattbau organisierend für Baugemeinschaften. Finanziert wird Stattbau Hamburg durch Zuwendungen der Stadt und durch Einnahmen aus der wirtschaftlichen Betreuung von Projekten (weitere Informationen unter [www.stattbau.de](http://www.stattbau.de) oder [www.lawaetz.de](http://www.lawaetz.de)).

### **4. Neue Trägerkonzepte und Kooperationsmodelle**

In Hamburg haben sich verschiedene Genossenschaftsformen für gemeinschaftliches Wohnen herausgebildet: Von der kleinen, ehrenamtlichen Wohngenossenschaft für ein

Projekt bis zu Dachgenossenschaften für mehrere Projekte und auch Kooperationsmodelle mit traditionellen Genossenschaften, die Hausgemeinschaften integrieren.

#### **4.1 Dachgenossenschaft für unterschiedliche Hausgemeinschaften**

Da der Aufwand für Neugründungen von Genossenschaften groß ist und das Prüfungsverfahren teuer, haben wir begonnen, Dachgenossenschaften zu gründen für unterschiedliche Wohngruppenprojekte, die sich an verschiedenen Orten befinden.

Jede Hausgemeinschaft gestaltet ihre Interessen, übernimmt mehr oder weniger Selbstverwaltungsaufgaben, einschließlich der Belegung. Es wird jedoch eine gemeinsame Bilanz aufgestellt und es gibt eine gemeinsame wirtschaftliche Verantwortung. Die Wohnreform eG geht noch einen Schritt weiter: Die Bewohner sind einzeln Mitglieder und Mieter bei der Dachgenossenschaft und bilden gleichzeitig als Hausgemeinschaft ein Organ der Genossenschaft mit satzungsgemäßen Rechten und Pflichten. Die Hausgemeinschaft braucht dann keinen eigenen Verein oder Rechtsträger mehr zu gründen, um ihre speziellen Ausprägungen rechtlich abzusichern.

#### **4.2 Hausgemeinschaftsmodell bei einer traditionellen Genossenschaft**

Einige traditionelle Genossenschaften öffnen sich für Hausgemeinschaften. Die Mitglieder der Hausgemeinschaft sind zwar einzeln Mitglied bei der Genossenschaft, gleichzeitig haben sie als Hausgemeinschaft (z.B. als Verein organisiert) mit der Genossenschaft einen Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen, der Mitwirkungsrechte und -pflichten definiert. Für die Genossenschaft hat das eine größere Individualisierung ihrer Mitglieder zur Folge und eine nachhaltigere, mieterfreundliche Bewirtschaftung ihrer Bestände.

### **5. Baugemeinschaften sind die Pioniere Ökologischen Bauens**

Baugemeinschaften achten nicht nur auf die Baukosten, sondern auch auf die Folgekosten in der Bewirtschaftung, da letztlich die monatliche Gesamtbelastung ausschlaggebend ist und nicht nur eine billige Bauweise mit hohen Nebenkosten. Niedrigenergiebauweise und Passivhausbauweise ist heute die Regel, durch intensive Wärmedämmung sinken die Heizkosten beträchtlich. Die Wohnungsbaukreditanstalt fördert Eigentumswohnungen nur noch im Niedrigenergiestandard, für Passivhäuser gibt es eine Sonderförderung von 100 €/qm WF.

Baugemeinschaften sind so in Hamburg zu den Pionieren ökologischen Bauens geworden.

#### **Zusammenfassung**

1. Ökologisches Bauen hat die „grüne Nische“ verlassen
2. Ökologie verliert immer noch in der Abwägung zwischen den Architekturauffassungen der Moderne und Renditeerwägungen von Investoren
3. Ökologisches Bauen braucht intermediäre Organisationen, die Aufklären, Moderieren und Vermitteln.
4. Ökologische Siedlungen haben einen hohen Anschauungswert, werden aber oft als Nischenprojekte angesehen. Wesentlich ist der Transfer ökologischen Bauens in das „normale Baugeschehen“ und insbesondere in das energetische Sanieren bestehender Gebäude

5. Ökologie wird über Nutzernachfrage und langfristige Wirtschaftlichkeit durchgesetzt.  
Plan -R- Architektenbüro Joachim Reinig  
Lange Reihe 29 20099 Hamburg Tel. 040 241237, Fax. 241238  
[info@plan-r.net](mailto:info@plan-r.net), [www.plan-r.net](http://www.plan-r.net)

Joachim Reinig plant seit 25 Jahren für und mit Baugemeinschaften für Jung und Alt. Er wohnt seit 15 Jahren bei der Drachenbau eG in Hamburg-St.Georg, einer der ersten selbstverwalteten Genossenschaftsneugründungen in Hamburg. Seine Tätigkeitsschwerpunkte als Architekt sind Baugemeinschaften und neue Wohnformen, bewohnerorientiertes Planen, energetisches Planen und Bauen: Niedrigenergie- und Passivhäuser, Denkmalschutz, Selbsthilfe- und 2. Arbeitsmarktprojekte.

[zurück](#)