

Interdisziplinäre Fachtagung des BV im Juni 2019 in Dortmund »Baugemeinschaften abseits der Schwarmstädte«

Der Bundesverband Baugemeinschaften hat in seiner Fachtagung »Baugemeinschaften abseits der Schwarmstädte« im Juni 2019 die sozialen und gesellschaftlichen Werte des gemeinsamen Planen, Bauen und Wohnens beispielhaft für den Strukturwandel in Dortmund und im Ruhrgebiet herausgearbeitet. Engagierte Akteure, Architekt/innen, Stadtplaner/innen, Moderator/innen,



Finanzberater/innen und Bewohner/innen haben hier gemeinsam Baugemeinschaften als soziale Netzwerke gestaltet, in denen das Miteinander verschiedener sozialer Gruppen, demokratische Entscheidungsfindung und die Orientierung auf das Gemeinwohl weit über die Planungs- und Bauzeit hinaus andauern. Hier entstehen Eigentumsmodelle, Genossenschaften und Mieterbaugemeinschaften – geförderte und freifinanzierte Wohnungen gleichberechtigt miteinander und bilden Synergien.

*Exkursion zum Konversionsprojekt
»Phoenix-See« in Dortmund*

Chancen für die Stadt- und Quartiersentwicklung

Auf den Wohnungsmärkten herrschen große Gegensätze zwischen den individuellen Wohnwünschen und den standardisierten Wohnungsangeboten klassischer Anbieter. Die traditionelle Wohnungswirtschaft ist alleine nicht in der Lage, Antworten auf gesellschaftliche, soziale und ökologische Herausforderungen zu entwickeln. Die Gestaltung individueller Wohnformen scheint lediglich im Bereich von Einfamilienhäusern im Außenbereich noch möglich. Tatsächlich wird von vielen Kommunen immer noch Bauland für diese vermeintlich individuellen Bauweisen ausgewiesen. In der Praxis sind diese Quartiere weder individuell, noch mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der zunehmenden Nachfrage nach urbanen Lebensformen vereinbar. Die Gestaltung individueller Wohnformen im urbanen Kontext braucht neue Akteure: die Baugemeinschaften.

Nachbarschaft für Generationen

Neue Quartiere benötigen i.d.R. mehrere Generationen, bis sich ein Gefühl von Identität und Nachbarschaft einstellt und Netzwerke verschiedener Generationen und sozialer Gruppen wachsen. Durch den gemeinsamen Planungs- und Bauprozess innerhalb von Baugemeinschaften entwickeln sich frühzeitig Netzwerke und Engagement für die Infrastruktur und das Umfeld eines Quartiers – also gesellschaftspolitisches Engagement schon vor dem Einzug. Bereits die Planung und spätere Bewirtschaftung einzelner Gebäude bzw. Hausgruppen fördert das Bewusstsein für das Gemeinwohl.

Wiederholungstäter – Die Akteure der Wohnprojekte

Bei der Tagung des BV-Baugemeinschaften in Dortmund stellten sich drei Gruppen vor, die die Erfahrungen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens an neue Gruppen weitergeben und Interessierte bei der Gründung und Realisierung neuer Projekte unterstützen und vielleicht bereits als „Dachmarke“ bezeichnet werden können:

- Der Verein „Wohnen Innovativ Realisieren“ (W.I.R. e.V. Dortmund) entwickelt und fördert seit 1998 nachbarschaftliche Wohnprojekte in Dortmund. Organisiert werden sie als W.E.G., als Genossenschaft und als Mieterbaugemeinschaften. Als lokal vernetzter Akteur mit guter Ortskenntnis entwickelt der gemeinnützige Verein insbesondere Konversions- und Restgrundstücke, wandelt Altimmobilien um und entwickelt Altstandorte fort. So sind durch den Verein Baugemeinschaften initiiert worden, die Pilotprojekte energieeffizienter Bauweisen wie z.B.



*Gemeinschaftliches Wohnprojekt
„WohnreWIR“ in Dortmund,
Innovationspreis des Landes NRW 2004*

das erste Drei-Liter-Haus, ein CO2-neutrales Quartier und das erste Energie-Plus-Haus als Mehrfamilienhaus in Dortmund errichtet haben. Die Projekte des WIR e.V. sind in der Dortmunder Öffentlichkeit gut bekannt, untereinander und in den Quartieren vernetzt und sie genießen bei jungen und alten Stadtbewohnern hohe Anerkennung.

Oberbürgermeister Ullrich Sierau bezeichnete den Verein als Symbol für den wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel in Dortmund.

- Der Dachverband der Beginen unterstützt selbstbestimmte und gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen für die „Bedürfnisse von Frauen der heutigen Zeit“ (www.dachverband-der-beginen.de). Seit 2004 vernetzt und fördert der Verband Wohnprojekte von und für Frauen, die in Anlehnung an die mittelalterlichen Beginengemeinschaften in einer sozialen Gemeinschaft leben und wohnen wollen. Es gibt zahlreiche Beginen-Wohnprojekte in 600 Städten, u.a. auch in Bochum, Essen, Schwerte, Unna und Dortmund.

- Die Ko-Operativ eG NRW ist als Dachgenossenschaft für genossenschaftlich organisierte Baugemeinschaften 2017 gegründet worden, um ihnen einen organisatorischen und rechtlichen Hintergrund zu geben. Die Ko-Operativ eG ermöglicht als Dachgenossenschaft damit einzelnen und kleinen Gruppen die Vorteile einer genossenschaftlichen Selbstverwaltung, ohne jeweils eigene aufwändige Gründungs- und Verwaltungsleistungen sowie Prüfungskosten tragen zu müssen.

Die Ko-Operativ eG startet nach drei Projekten in Gelsenkirchen, Hilden und Wuppertal nun ihr viertes Genossenschaftsprojekt mit der Konversion der ehemaligen Polizeiinspektion in Dortmund-Hörde. Hier baut eine altersgemischte Bewohnergruppe – begleitet von einem Team aus Architekt, Moderatorin und Finanzwächter – nach 18 Monaten Vorbereitungszeit bis zum Ankauf und Planungsstart ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude (Baujahr 1968, 1.500 qm Nutzfläche) zu einem Wohnprojekt mit 23 Wohnungen, einem Gästearpartment und einem Gemeinschaftsraum mit Dachgarten um.



„WIR aufm Revier“, Bauherr: Ko-Operativ eG, Architekt: post welters + partner

Tatort Quartier – Die Akteure gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung

Während in den Ballungszentren der Kostenvorteil gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen in den Vordergrund gerückt ist, werden gerade außerhalb der sogenannten Schwarmstädte die sozialen Faktoren des gemeinsamen Bauens und Wohnens entwickelt. Bei der Tagung des BV-Baugemeinschaften in Dortmund stellen sich u.a. folgende Akteure gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung vor, die den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens auf die Arbeit und die Kultur ausweiten:

- Mit dem Projekt „Neues Leben in der Alten Samtweberei“ revitalisiert die Montag Stiftung über eine gemeinnützige Projekt-GmbH ein benachteiligtes Stadtquartier in Krefeld (www.samtweberviertel.de). Der Ansatz des gemeinwohlorientierten Umnutzungsprojektes geht über die Einrichtung altersgemischten Wohnens weit hinaus. Die Einbindung von Start-ups, Freiberuflern und sozialen Infrastruktureinrichtungen fördert neues Leben im Quartier. Das Projekt ist mit einem Startkapital der Montag Stiftung als Impulsprojekt nach sozialwirtschaftlichen Regeln organisiert. Die maßvolle Rendite wird jedoch ausschließlich gemeinwohlorientiert für das Quartier eingesetzt. Jede/r Mieter/in des Projektes erbringt im Gegenzug für eine günstige Miete gemeinnützige Leistungen für das Quartier.

- Als Quartier für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist der PrymPark Düren ein Projekt, das gerade nicht einem umkämpften Grundstücksmarkt abgerungen wurde. Im Gegenteil – hier entwickeln lokale Akteure zusammen mit der evangelischen Gemeinde zu Düren als Grundstückseigentümerin neue gemeinschaftsorientierte Wohnformen u.a. nach dem skandinavischen Modell des Co-Housing (www.prympark.de). Die Verfügbarkeit nicht nachgefragten Wohnbaulandes im Einzugsgebiet von Aachen und Köln hat hier die Chance eröffnet experimentell neue Formen des Zusammenlebens und neue Quartiersansätze für das Zusammenleben mehrerer Generationen, die Energieversorgung und die Mobilität anzustoßen.

Wohnen für Alle – Baugemeinschaften inklusiv

Einen spannenden Aspekt stellt die Elterninitiative „WIR im Ort“ e.V. als Initiatorin eines inklusiven Wohnquartiers in Dortmund vor. Zentrale Motivation der Initiative ist die Vermeidung der Heimunterbringung junger Menschen mit Unterstützungsbedarf. Ziel ist die Schaffung integrierter Wohnformen im Quartier. Es wurde dargestellt, dass eigestrente Wohnungen in Haus und Quartier eine Chance besonders bei Baugemeinschaften sein können, wenn diese sich aus eigener Betroffenheit bzw. aus ihrem besonderen Verständnis heraus unterschiedlichen sozialen Gruppen öffnen. Im Rahmen des Forschungsprojektes „wohnen-selbstbestimmt!“ der Stiftung Bethel und der Lebenshilfe NRW wurde nachgewiesen, dass bereits bei zehnpromigem Anteil von Haushalten mit intensivem Betreuungsbedarf die Mehraufwendungen der technischen Ausstattung, zur Qualitätssteigerung bei der Gebäudeerschließung, beim Wohnumfeld und bei der Errichtung von Mehrzweck- bzw. Quartiersräumen mit den zur Verfügung stehenden besonderen Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau realisierbar sind (www.bv-baugemeinschaften.de/literaturverzeichnis.html). Inklusive Wohnquartiere sind also auch eine Chance für vielfältigere und sozialere Quartiere.

Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Unter dem Stichwort „Start-up für Mieterbaugemeinschaften“ wurden die Chancen der Kooperation



mit bestehenden kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsunternehmen dargestellt. Über Kooperationsverträge können gerade Baugemeinschaften ohne Eigenkapital gemeinschaftliche Wohnformen realisieren Für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sind Initiativen von Mieterbaugemeinschaften ein ernst zu nehmendes Potential für die Qualifizierung ihrer Bestände und Quartiere.

Mieterbaugemeinschaft „WIR wohnen anders“, Bauherrin: Spar- und Bauverein eG Dortmund

Soziale Mischung im Quartier – Wohnen anders finanzieren

Baugemeinschaften stehen für neue Wege der sozialen Mischung durch unkonventionelle Finanzierungswege. Geförderte und frei finanzierte Wohnungen in einem Projekt sind keine Seltenheit und stellen kein Problem dar, wenn sich die Bewohner bereits in der Planungsphase kennenlernen und sie eine gemeinsame Projektidee teilen. Baugemeinschaften realisieren neben selbstgenutztem Wohneigentum z.T. auch weitere geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen. Vermieter schaffen regelmäßig Hausgemeinschaften, in den Mieter freifinanzierter und geförderter Wohnungen in gutem Einvernehmen miteinander leben.

Bei Baugemeinschaften, die ihre Wohnungen genossenschaftlich bewirtschaften, bleiben geförderte Wohnungen dauerhaft günstig, da auf den Ablauf der Mietpreisbindung zum Nutzen der Mitglieder verzichtet wird und ein Verkauf der Immobilie zu Spekulationszwecken unterbleibt. Für die Nachhaltigkeit öffentlicher Wohnbauförderung und für dauerhaft günstige Mieten gibt es kein geeigneteres Mittel, als die Förderung in gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte einzubringen.

Schlussfolgerung und Handlungsansatz des Bundesverbandes

Der BV-Baugemeinschaften fordert deshalb Länder und Kommunen auf, den Zugang für Baugemeinschaften zu Grundstücken zu erleichtern, die aus öffentlichem Besitz verkauft werden. Liegenschaften der Länder und der Kommunen sollen in Konzeptvergaben, also nach dem besten Planungskonzept zu einem vorher definierten Festpreis vergeben werden. Als Qualitätskriterien sollen die Ziele der kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklung, z.B. eine Quote für den geförderten Wohnungsbau, Kriterien des Klimaschutzes und andere Aspekte der Gemeinwohlorientierung angesetzt werden. Die Fristen der Verfahren müssen die Möglichkeiten nicht professionellen bürgerschaftlichen Engagements angemessen berücksichtigen. Baugemeinschaften werden dann ihre Potentiale nutzen und sich zunehmend als Motor der Entwicklung innovativer, sozialer und nachhaltiger Wohnformen und Quartiere beweisen.

Literaturverzeichnis:

www.dachverband-der-beginen.de, abgerufen am 14.08.2019

www.wohnen-selbstbestimmt.de, abgerufen am 14.08.2019

www.samtweberviertel.de, abgerufen am 26.08.2019

www.prympark.de, abgerufen am 26.08.2019

www.bv-baugemeinschaften.de/literaturverzeichnis.html, abgerufen am 26.08.2019

Stelling, Anke: Bodentiefe Fenster, Berlin, 2015 ; Schäfchen im Trockenen, Berlin, 2018