



ALLIANZ
FÜR WOHNEN
IN HESSEN

HESSEN



Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau



INHALT

Seite:

- 2 → Einleitung - Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau
- 4 → Standorte der 70 Beiträge
- 6 → Neue Kombinationen
Interview Christoph Hesse
- 9 → Wohnen im Wandel
Beitrag Birgit Kasper
- 15 → Zukunft ländlicher Räume
Interview Professor Dr. Rainer Danielzyk
- 17 → Projekte & Konzepte: Preise und Anerkennungen
- 39 → Projekte & Konzepte: Nominierte Beiträge
- 59 → Jury, Verfahren, Kooperationspartner
- 60 → Impressum

Familien- und Haushaltsstrukturen verändern sich und mit ihnen die Lebensentwürfe. Individualisierung und das komplementäre Bedürfnis nach Gemeinschaft erzeugen neue Vorstellungen davon, wie wir wohnen möchten – Vorstellungen, in denen Nachbarschaft und soziales Miteinander eine große Rolle spielen, denen klassischer Geschosswohnungsbau und verdichtete Einfamilienhaus-Siedlungen allein jedoch immer weniger gerecht werden können.



Das Land Hessen hat daher in Kooperation mit der Liga der freien Wohlfahrtspflege und der Architekten- und Stadtplanerkammer im Frühjahr 2018 den „Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau – Mut zum Experiment“ ausgelobt.

Diese Dokumentation vermittelt einen Eindruck von der Bandbreite der Wohn- und Bauformen, die in unserem Bundesland entstanden ist. Die zahlreichen eingereichten Projekte und Konzepte zeigen Wege und Modelle auf, wie es trotz Flächenmangel und steigenden Baukosten gelingen kann, auch in Ballungszentren erschwinglichen, bedarfsgerechten und attraktiven Wohnraum zu realisieren, der das soziale Zusammenleben fördert. Ebenso demonstrieren sie, wie Kommunen im ländlichen Raum davon profitieren, wenn bestehende Liegenschaften an zeitgemäße Wohnkonzepte und Wohnformen angepasst werden.

Ich danke allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Wettbewerbs, aber auch allen anderen, die sich um innovative Wohnformen bemühen, für ihr Engagement. Mit einer eigenen Beratungsstelle werden wir solche Initiativen demnächst gezielt unterstützen. Ich wünsche eine anregende Lektüre.

Tarek Al-Wazir

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

HESSISCHER PREIS FÜR INNOVATION UND GEMEINSINN IM WOHNUNGSBAU

Der demografische Wandel ist spürbar. Nachbarschaften, Familienstrukturen, Wohlfahrtseinrichtungen können nicht mehr das stabile soziale Netz bieten, wie es frühere Generationen noch erlebt haben. Vor allem die Generation der Baby-Boomer macht sich Gedanken, wie sie in Zukunft leben möchte, da sie weiß, dass immer weniger junge Menschen für sie da sein können, wenn sie einmal alt sein wird. Zusammenleben und Nachbarschaft wird daher heute neu verhandelt: Wahlfamilien treten an die Stelle von Verwandten, Menschen schließen sich zusammen, um ein Wohnprojekt zu gründen. Neben gemeinsamen Aktivitäten wünschen sie sich alltagspraktische Unterstützung und nachbarschaftliche Verbindlichkeit – gleichzeitig soll aber die eigene Privatsphäre in einer Wohnung oder einem Wohnungsteil geschützt werden. Von diesen Wohnmodellen versprechen sich Menschen in allen Lebensphasen die Möglichkeit, eine individuelle Lebensführung mit einer Verbundenheit im Projekt und im Quartier in Einklang bringen zu können.

Der klassische Wohnungsbau bietet für diese Formen des Zusammenlebens keine adäquate Hülle. Es sind große, gemeinschaftlich nutzbare Räume gefragt und anpassbare Grundrisse, die sich den Lebensphasen entsprechend verändern lassen. Auch die Erschließungsflächen, die im klassischen Wohnungsbau vielfach auf äußerste Effizienz minimiert werden, dürfen gerne etwas größer bemessen sein, um zu Räumen der Begegnung und des Austauschs werden zu können. Ebenso soll die so oft geforderte Nachhaltigkeit ambitioniert

umgesetzt werden: Ein geringer Flächenverbrauch, die intensive Nutzung regenerativer Energien, die Verwendung von ökologischen Baustoffen, eine intensive Begrünung, eine umweltfreundliche Mobilität u.v.m.

Bei diesen Wohnprojekten sind die späteren Nutzer und Nutzerinnen bereits in die Entscheidungsfindung in den einzelnen Planungsphasen einbezogen. Da sie ihr Gebäude meist selbst bewirtschaften, können ihre Ideen so auch von der Planung über die Bauphase bis in den Betrieb der Immobilie getragen werden.

Manche Kommunen setzen derartige Wohnprojekte zudem gezielt als Anker in Quartieren ein, da diese mit ihrem Engagement und der Lust am Gestalten auch in ihr Umfeld wirken, indem sie gezielt Angebote für die Nachbarschaft schaffen. Vielfach integrieren sie auch Personen, die Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben wie Geflüchtete, Alleinerziehende oder Menschen mit Beeinträchtigungen.

Um derartige Wohnprojekte zu verwirklichen, werden auch andere Verfahrensweisen, beispielsweise beim Grunderwerb und der Projektentwicklung, notwendig. Die Beiträge des Wettbewerbs zeigen, dass Wohnprojekte ihre Liegenschaften häufig von der Kommune bzw. der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft erwerben bzw. in Erbpacht nutzen. Wichtige Voraussetzung sind dabei zum Beispiel so genannte Konzeptvergaben, bei denen Grundstücke nicht nach Höchstpreis verkauft werden, sondern das beste Konzept zu einem vorher festgelegten Grundstückspreis den Zuschlag

für den Erwerb der Fläche erhält. Je gewissenhafter Kommunen eine aktive Baulandpolitik betreiben, desto eher können sie es steuern, dass Wohnprojekte oder andere gemeinwohlorientierte Akteure zum Zuge kommen. Auch die Kirchen spielen als große Bestandhalter von Immobilien eine wichtige Rolle und sind ebenfalls häufig Erbpachtgeber. Private Verkäufer, die nicht an der maximalen Rendite, sondern an einer sinnvollen Nutzung ihres Grundstücks interessiert sind, sind seltene Glücksfälle.

Viele Projekte organisieren sich in Rechtsformen, die von gewohnten Mieter- und Eigentümerstrukturen abweichen: Genossenschaften, als Verein, GmbH, GbR usw. Die Akteurslandschaft wird damit bunter, das Angebot im Wohnungsbau reichhaltiger. Nicht zuletzt kommen durch diese Konstellationen ungewöhnliche und wegweisende Lösungen in Städtebau, Architektur, Freiraumgestaltung und sozialem Miteinander zustande. Auch in Zukunft gilt es, sich für innovative und kreative Konzepte im Wohnungsbau stark machen.

In ganz Hessen gibt es bereits eine Reihe guter Beispiele für solche gemeinschaftlichen Wohnprojekte. Viele sind jedoch noch im Entstehen oder nahezu unbekannt. Mit dem „Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau – Mut zum Experiment“, den das 2018 für Wohnungsbau und Stadtentwicklung zuständige Umweltministerium auslobte – in Kooperation mit dem Hessischen Ministerium für Soziales und Integration, der Liga der freien Wohlfahrtspflege in Hessen und der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen – wurden realisierte Projekte oder Konzepte in der Entwurfsphase ausgezeichnet, bei denen die Nachbarschaft und das Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner im Vordergrund stehen.

Das zweiphasige Auszeichnungsverfahren startete im Mai 2018 mit der Veröffentlichung der Auslobung. Mit dem Ende der Abgabefrist im Juli 2018 wurden 70 Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Die Beiträge bieten einen guten Überblick über die Vielfalt der Möglichkeiten sowohl in der Stadt als auch auf dem Land gemeinschaftlich zu wohnen, machen aber auch

die noch bestehenden Herausforderungen deutlich.

Die Jury bestand aus Vertretern der Auslober-Kooperation sowie externen Fachexperten (vgl.

Kriterien der Bewertung:

- ◆ Innovationsgrad
- ◆ Förderung des Gemeinsinns
- ◆ Wohnqualität im weiten Sinne
- ◆ Architektur-Qualität / Baukultur
- ◆ Anpassungsfähigkeit und Kosten
- ◆ Übertragbarkeit und Transparenz



Der Wohnungsbau muss den gesellschaftlichen Veränderungen mit neuen Ideen zum Zusammenleben Rechnung tragen. Dies erfordert neuartige Lösungen für die Architektur von Gebäuden, für Grundrisse und Freiräume. Hierfür suchen wir gute Beispiele.

– so die seinerzeit für Stadtentwicklung und Wohnungsbau zuständige Ministerin Priska Hinz anlässlich der Auslobung im Mai 2018.

Seite 59). Sie tagte am 17. August 2018. Die Beiträge wurden anhand der Kriterien „Innovationsgrad“, „Förderung des Gemeinsinns“, „Wohnqualität im weiten Sinne“, „Architektur-Qualität / Baukultur“, „Anpassungsfähigkeit und Kosten“ sowie „Übertragbarkeit und Transparenz“ beurteilt.

Dabei wurden 15 Projekte für die zweite Phase des Wettbewerbs zugelassen. In der darauffolgenden Überarbeitungsphase erstellten die 15 Finalisten Poster mit den wesentlichen Informationen, ergänzt um textliche Erläuterungen und eine Kostenaufstellung.

Am 28. September 2018 kam die Jury erneut zusammen und kürte drei gleichrangige erste Preise, dotiert mit je 12.000 Euro, und drei Anerkennungen, dotiert mit je 1.333 Euro.

Die sechs Preisträger haben erschwinglichen, bedarfsgerechten und attraktiven Wohnraum in Frankfurt und Darmstadt sowie in den kleineren Gemeinden Niddatal und Spangenberg geschaffen bzw. sind dabei, entsprechende Konzepte zu verwirklichen.

Die Preisverleihung fand am 21. November 2018 in der Kunsthalle Darmstadt statt. Alle Finalisten werden in dieser Dokumentation ab Seite 18 vorgestellt. Eine Übersicht über alle 70 eingereichten Projekte bietet die Karte auf Seite 4.

STANDORTE DER 70 BEITRÄGE



Kommune	Projektname	
AMÖNEBURG	Schwesternhaus Mardorf „St. Josef“	▼
BAD AROLSEN	Inklusive Wohnanlage „Wohnen am Zimmerplatz“	▼
BAD EMSTAL	Yellow Fields	▲
DARMSTADT	Heinersyndikat e.V.	▼
	ZusammemHaus Lincoln	▼ ★
	WohnSinn Bessungen / WohnSinn eG	▼
	Neubau Wohngebäude 78 WE und ein Gemeinschaftsraum	▼
	Wohnen im Familienzyklus	▼
	AGORA Wohnprojekt mit Kultur-Café-Restaurant	▲ ★★ ★
	K76 Eine nachhaltige Wohnstruktur zwischen individueller Aneignung und gemeinschaftlichem Leben	▲ ★★ ★
	Haus- und Hofgemeinschaft LS 30	▲
	Wohnquartier Habitat R6	▲
DILLENBURG	Alte Schule Frohnhausen	▼
ERBACH	MümlingQuartier	▲
FLÖRSHEIM A. M.	Neuer Schützenhof Flörsheim	▲
FRANKFURT A. M.	Hausprojekt NiKa	▼ ★★
	Doppelpunkt: ULIBA	▼
	Gemeinsam Suffizient Leben	▼ ★★ ★
	Generationen- und kulturenübergreifende Siedlungsgemeinschaft	▼
	BeTriff	▼
	Jugendwohnhaus (JWH) St. Martin	▼
	Wohnhof Bolongarostraße 122	▼
	Energieautarkes Haus Frankfurt	▼
	Platensiedlung	▼ ★
	Bauen und Wohnen auf Naxos	▲ ★
	Familiensinn - Flexibles Wohnen für Familien	▲ ★
	Haus Hof und Garten Ps11	▲
	Seniorenwohnhaus St. Josef, Niederrad	▲ ★
	Integrationshaus Koselburg	▲
	Das Weiße Haus: Umnutzung von Büro zu bezahlbarem Wohnraum	▲
	Aktiv-Stadthaus im Bestand	▲
	Umbau und Sanierung Quartierszentrum Heinrich-Lübke-Siedlung	▲ ★
	WOHNEN AM NIDDAPARK	▲
FULDA	antonius netzwerk Gartenhäuser	▲
GIESSEN	Q16 Stadtquartier am Aulweg Gießen	▲
	MitLeben	▲
	WG am Eck (Inklusive Wohngemeinschaft)	▲
GROSS-UMSTADT	Gemeinsch. generationsübergreifendes Wohnprojekt HOLZAPFEL	▼

Kommune	Projektname	
HANAU	16 Seniorenwohnungen und eine Gemeinschaftswohnung	▲
	Neubau Systemhaus in Holzhybridbauweise	▲
HATTERSHEIM A. M.	Wohnhaus Schulstraße	▲
HOCHHEIM A. M.	Mehrfamilienhaus mit 16 WE	▲
HOFGEISMAR	Petrihaus - Gemeinschaft erleben im Altstadtquartier	▼
HOFHEIM	WIR am Klingborn	▼
IDSTEIN	Neubau eines Mehrfamilienhauses am Stolzriesenpark 60+	▲
KARBEN	Neubau einer Wohnanlage mit 21 WE und einem Gemeinschaftsraum	▲
KASSEL	Kassel im Wandel	▼
	Wohnprojekt L19	▼
	Genossenschaftliches Wohnprojekt MartiniQ	▼
	Wohngestein - inklusives Wohnen „Gemeinsam Statt Einsam“	▼
	Gemeinsam ins Alter e.G.	▲
	Kasseler Modell - von der Flüchtlingsunterkunft zur Mietwohnung von morgen	▲ ★
	Vitalisierung eines historischen Wohnquartiers durch organisierte Nachbarschaft	▲ ★
MARBURG	Gemeinschaftliches Wohnraumversorgungskonzept im Mehrgenerationenkomplex	▼
MÜHLHEIM A. M.	Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge mit Nachnutzungskonzept	▼
	Allen-Generationen-Gerechtes-Wohnen / Wohnquartier Seewiese/ Goethestraße	▲
MÜHLTAL	Vicanus Integratives Wohnen am Gemeinschaftspark	▼
	Von der Exklusion zur Inklusion	▲
NIDDATAL	Inklusives Wohnen am Kloostergarten	▼ ★★
OFFENBACH A. M.	Wohn- und Geschäftshaus „Die Hafentor Arkaden“	▲
RÜDESHEIM A. R.	Inklusives Wohnprojekt „Campus-Freistil“	▼ ★
RÜSSELSHEIM A. M.	Seniorenwohnanlage (Neubau) mit 36 WE („Bielefelder Modell“)	▲
	Wohnbebauung Brandenburger Straße	▲
SCHWALMSTADT	Gemeinsam ins Alter	▼
SPANGENBERG	Haus Handwerk	▼ ★★
WIESBADEN	Ein Parkplatz macht Platz für Wohnen	▼
	ÜBER-NATÜRLICH	▼
	Wohnquartier D - Wohnsiedlung Weidenborn	▲
	Wohnbau Christian-Morgenstern-Straße	▲
WITZENHAUSEN	Mensch*Meierei	▼

LEGENDE

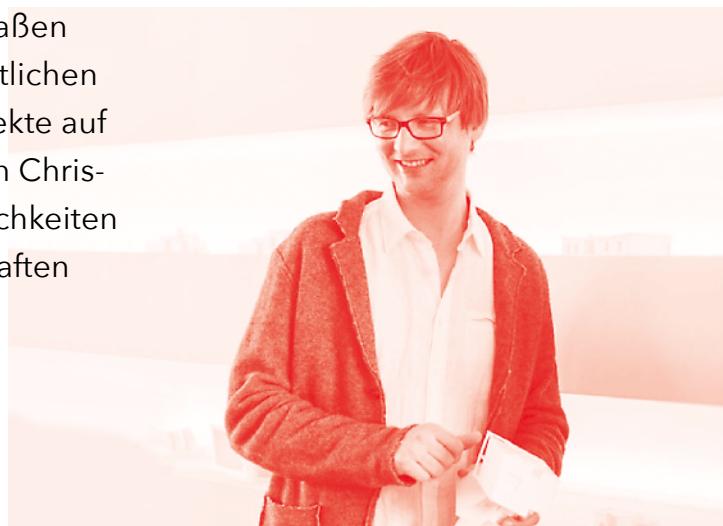
- ▼ = Konzept
- ▲ = Realisiert
- ★★★★ = 1. Preis
- ★★★ = Anerkennung
- ★ = Nominiert 2. Runde

NEUE KOMBINATIONEN

Spannende Projekte für ländliche Regionen

Interview Christoph Hesse

Mit der wachsenden Zahl von Menschen in Städten, die alleine wohnen, entsteht ein Bedürfnis nach Wohnformen, die das Miteinander ebenso ermöglichen wie individuellen Rückzug und Ruhe. Baugemeinschaften oder genossenschaftlicher Wohnungsbau sind daher für ältere Menschen und Familien gleichermaßen attraktiv. Aber sind diese neuen gemeinschaftlichen Wohnmodelle auch Impulsgeber für Bauprojekte auf dem Land? Das Interview mit dem Architekten Christoph Hesse gibt einen Einblick, welche Möglichkeiten Architektur für das Entstehen von Gemeinschaften im ländlichen Raum bietet.



6

Christoph Hesse baut vorwiegend auf dem Land. Für seine durchdachten, sensiblen und mitunter eigenwilligen Bauten hat das Architekturbüro bereits zahlreiche Preise und Auszeichnungen erhalten. Unter anderem gilt er als einer der „40 talentiertesten Architekten Europas unter 40 Jahren“ – ausgezeichnet vom European Centre for Architecture Art Design and Urban Studies. Christoph Hesse kennt das Landleben gut. Schließlich stammt er aus jener Gegend des Sauerlandes, die an Nordhessen grenzt. Zum Architekturstudium zog es ihn nach Zürich, wo er 2004 an der Eidgenössischen Technischen Hochschule sein Diplom erhielt. Von der Schweiz ging es in die USA nach Boston. An der Harvard

University machte Hesse einen Master in Städtebau und Architektur. Zurück in Deutschland aber verschlug es ihn nicht nach Frankfurt, Köln oder München. Stattdessen gründete er sein Architekturbüro „Christoph Hesse Architekten“ 2008 im nordhessischen Korbach. Seinem weiteren globalen Werdegang stand dies jedoch nicht im Wege: Er lehrte Architektur und Städtebau an der ETH Zürich, der Harvard University, der Ho-Chi-Minh-Universität für Architektur in Saigon, der Technischen Universität Darmstadt, der Universität Kassel und der Cairo University.

Herr Hesse, Ihr Architekturbüro haben Sie 2008 im beschaulichen Korbach gegründet. Was hat Sie nach Nordhessen gezogen?

Christoph Hesse: (lacht) Die Liebe! Ich bin ganz in der Nähe aufgewachsen, die Familien von mir und meiner Frau leben hier. Als ich 2008 aus Amerika zurückkam, stand die Frage im Raum: Wo werde ich sesshaft? Wir sind hier verwurzelt und so gründete ich mein Büro in Korbach. Von hier bin ich in 30 Minuten in Kassel und in drei Stunden in Berlin. Und durch die digitalen Technologien ist man – unabhängig vom Ort – stets gut mit den Kollegen verbunden.

Wie unterscheiden sich die Bauaufgaben im ländlichen Umfeld von denen in der Stadt?

C.H.: Wir arbeiten häufig in Gebieten und Gemeinden, wo es gar keine Bebauungspläne gibt. Da zählt vor allem der Paragraph 34 des Baugesetzbuchs, das heißt: anpassen in Form und Inhalt an die Umgebung – und da wird es spannend! Denn wenn man mit guten Leuten bei der Bauaufsicht zusammenarbeitet, ist der Paragraph „dehnbar“ und lässt Raum für interessante, experimentelle Dinge.

Wie zum Beispiel die „Villa F“ in Titmaringhausen im Sauerland, fertiggestellt 2016: Der Bauherr wollte ein rundes Haus, das zu seinen Biogas-Anlagen passt und energieautark ist. Die sehr individuelle Architektur konnte nach Paragraph 34 genehmigt und dann umgesetzt werden. Zugleich wurde ein Umdenken ausgelöst und mittlerweile ist das ganze Dorf energieautark: Die Biogas-Anlagen meines Bauherrn versorgen die Gemeinde. Jeder Haushalt spart nun die Hälfte seiner vormaligen Energiekosten und der CO₂-Fußabdruck des Dorfes hat sich extrem reduziert. Das eingesparte Geld kann die Gemeinde nun in Veranstaltungen, andere Projekte oder in ein Gemeinschaftshaus investieren. Die Lebensqualität in der Ortschaft hat sich erhöht und die gemeinsame Entscheidung, sich vom Netz abzukoppeln, hat die Bewohner des Dorfes zusammengebracht. Das ist nicht unbedingt ein klassisches, gemeinschaftliches Architekturprojekt, aber die Architektur war der Impulsgeber. Es ist ein gutes Beispiel für die unterschiedlichen Aspekte beim Bauen in kleinen Gemeinden.

Gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen hingegen scheint auf dem Land wenig Relevanz zu haben. Täuscht dieser Eindruck?

C.H.: Die „klassische“ Baugruppe oder das Mehrgenerationenwohnen im Geschosswohnungsbau mit Gemeinschaftsraum und Dachterrasse, Senioren-Wohngemein-

schaften – all das sind keine häufigen Bauaufgaben. Vielleicht steigt die Nachfrage nach solchen Bauformen in den kommenden Jahren, so wie wir es in den Städten beobachten. Meiner Meinung nach aber ist das Gemeinschaftliche im dörflichen Kontext viel diffiziler und stärker mit dem Alltag verbunden. Ein baulicher Rahmen ist nicht immer notwendig. Mehrgenerationenwohnen hat auf dem Land eine ganz andere Tradition, junge Menschen bauen oft direkt neben dem Elternhaus oder bauen das Elternhaus um, sodass alle Generationen selbstverständlich unter einem Dach wohnen. Man hat zugleich Nähe und Unterstützung – und dennoch besitzt jede Partei ihren eigenen Raum. Es ist einfach etwas anderes, wenn ich nebenan baue und das Grundstück der Familie gehört. Wenn man dann noch Freunde hat, die einen unterstützen oder sogar mitbauen, reduzieren sich die Baukosten erheblich. So können sich Menschen mit einem „normalen“ Einkommen Häuser, Wohnungen und Wohnräume leisten, die für sie in der Stadt undenkbar wären.

Wie beispielsweise bei dem Projekt „Turmhaus“ in Bromskirchen, das 2019 fertiggestellt wurde?

C.H.: Richtig. Ein Anbau muss ja nicht immer dieses „Drangebastelte“ sein. Als Architekt muss man die Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren zwischen den Zeilen lesen können. So war es bei diesem Projekt auch: Es ging darum, auf relativ wenig Platz ein Gebäude zu planen, in dem dennoch eine großzügige Wohnung für ein bis zwei Personen untergebracht werden konnte. Daraus wurde ein Turm mit einer Brücke zum bestehenden Haus. Und im obersten Stockwerk befindet sich das Bad mit einem Wahnsinnsblick in die Landschaft.

Wie kann in einer dörflichen Struktur das Gemeinschaftliche durch Architektur gefördert werden?

C.H.: Auf dem Land sind es vor allem Typologien, die neben Wohnen noch Raum für andere Nutzungen bieten, beispielsweise Läden, ein Café oder gesundheitliche Versorgungseinrichtungen. Durchmischtes Bauen, Gemeinschaftsräume für Unterhaltung und Bewegung zu schaffen, all das ist kein Geheimnis, aber ich finde diese Bausteine sehr spannend. Sie sind gerade für einkommensschwache und junge Bevölkerungsgruppen essenziell.

Können Sie ein konkretes Beispiel geben?

C.H.: Bei dem Projekt „Wohn- und Arbeitsgemeinschaft Hagenstrasse“, realisiert 2017 in Korbach, ermöglicht die



*Grabe, wo du stehst! Das bedeutet,
sich nicht nur mit der großen
Geschichte zu beschäftigen, sondern
sich gerade auch mit den alltäglichen
lokalen Besonderheiten und
Traditionen auseinanderzusetzen.*

Christoph Hesse

8 Topografie zwei Erdgeschosse: Im „unteren“ Erdgeschoss konnten wir einen Drogeriemarkt unterbringen. Darüber sind Wohnungen und Büros. Diese Mischung erlaubt Synergien. Neben dem Laden ist Platz für ein Café oder eine andere Art von Begegnungsstätte. So animiert der Laden zum Einkaufen, das Café zum Verweilen – und es treffen sich ältere Menschen mit Familien und aus den Büros kommt man zum Mittagessen herunter. Im Grunde nichts Neues. Das Rad muss nicht neu erfunden werden. Es braucht aber Impulsgeber, die solche Projekte vorantreiben.

In vielen Gemeinden stehen Gebäude der Gemeinde oder des Einzelhandels leer. Wie kann man diese transformieren – und welche Nutzungen sind sinnvoll?

C.H.: Da muss man sehr präzise und individuell vorgehen – jedes Dorf, jede Gemeinde hat andere Voraussetzungen und braucht dementsprechend eine spezifische Lösung. Man muss als Architekt schon ein wenig graben und mit möglichst vielen unterschiedlichen Akteuren sprechen, dann können sich interessante Ansätze finden lassen! Wir waren zum Beispiel an einem Projekt mit dem Namen „KuMa“ (Kultur und Malen) in Oberschledorn (2015) beteiligt. Da ging es um ein leerstehendes, altes Bauernhaus und eine ehemalige Sparkassenfiliale aus den 1970er-Jahren, die aus heutiger Sicht völlig überdimensioniert war. Das Bauernhaus wurde zum Gemeinschaftsraum mit Café und Ausstellungsraum. Und in dem ehemaligen Sparkassengebäude befindet sich jetzt ein Künstleratelier und ein sogenannter außerschulischer Lernort für die Kinder oder für alle Anderen, die Malen oder Skulpturen machen wollen.

In Ihrem Projekt „Ways of Life“ zur Experimenta Urbana 2017 in Kassel haben Sie von bekannten Architekten zwanzig, mitunter sehr experimentelle Wohnhäuser für ein abgelegenes Gebiet am Edersee entwerfen lassen. Was versprechen Sie sich davon?

C.H.: Es wäre schön, wenn es ein Modell für neue Wohn- und Lebensformen auf dem Land werden würde. Zum einen sollen die klassischen Wohnvorstellungen auf dem Land in Frage gestellt werden. Zum anderen erhoffen wir uns, dass ein solches Vorhaben die politischen Entscheidungsträger inspiriert. Sie sollen sehen, dass architektonische Freiheiten eine Bereicherung für Dörfer und Landschaft sein können und einen anderen Schlag von Menschen anziehen, die wiederum einen positiven Einfluss auf das kulturelle, kreative Alltagsleben in den Gemeinden haben können.

Soll Nordhessen eine baukulturell beispielhafte Region werden, wie es Vorarlberg in Österreich ist?

C.H.: (lacht) Warum nicht? Aber was mich mehr interessiert, ist das Kombinieren von Leben und Arbeiten – und was sonst so dazu gehört – im ländlichen Bereich. Diese Kombination ist sehr alt und tief verwurzelt, muss sich aber heute wieder neu entwickeln und beweisen. Es gibt doch dieses Sprichwort: Grabe, wo du stehst! Das bedeutet, sich nicht nur mit der großen Geschichte zu beschäftigen, sondern sich gerade auch mit den alltäglichen lokalen Besonderheiten und Traditionen auseinanderzusetzen. Man muss erst einmal alles freilegen und dann vielleicht Dinge miteinander kombinieren, die man vorher so nicht kombiniert hätte. Und dann noch ein bisschen etwas Neues dazu erfinden. So entstehen sehr spannende Sachen für ländliche Regionen.

WOHNEN IM WANDEL

Bessere Rahmenbedingungen für neue Konzepte und gute Beispiele

Beitrag Birgit Kasper

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.



Bereits die Anzahl der Beiträge anlässlich des Wettbewerbs „Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“ des Hessischen Umweltministeriums war beachtlich. Zudem beeindruckten die große Vielfalt der Beispiele und das hohe Engagement der Bewohner/innen. Unabhängig ob Land, Stadt oder Ballungsraum – überall in Hessen steigt aufgrund der demografischen Entwicklung und wegen des gesellschaftlichen Wandels die Differenzierung von Wohnbedürfnissen und damit der Handlungsbedarf für neue Wohnformen.

Auf lokaler Ebene bestätigen verschiedene Netzwerke, Beratungsstellen oder Initiativen, was sich bundesweit abzeichnet: Das Interesse der Menschen an innovativen, gemeinschaftsorientierten Wohnformen wächst deutlich und entsprechender Wohnungsbau wird auch zahlreicher realisiert. Die Initiativen und Projekte treten längst aus der Nische heraus, zumal sie Lösungen und Angebote für drängende gesellschaftliche Probleme aufzeigen. Immer öfter betonen Projektgruppen auch die politische Dimension ihrer Aktivitäten – insbesondere in den Ballungsräumen, wo ein wachsender Anteil der Bevölkerung durch Gentrifizierung des Stadtviertels von der Vertreibung aus ihrem angestammten Wohnraum betroffen ist.

Der Bedarf nach innovativen, gemeinschaftlichen Wohnformen wächst

In gemeinschaftlichen Wohnformen organisieren sich künftige Bewohner/innen selbst. Sie entwickeln gemeinsam Wohnprojekte, weil sie erkennen, wie wichtig die Nachbarschaft für ein lebenswertes Wohnumfeld ist. Dazu gehören Konzepte für integrierte Wohnformen, für gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung, Selbstorganisation, neue Modelle für Grundrisse und Raumprogramme, umweltfreundliche Mobilitätskonzepte, nachhaltige Bauweise, mehr Nutzungsmischung bei der Frage von Wohnen und Arbeiten usw. Außerdem suchen immer mehr Menschen verlässliche Nachbarschaften oder Hausgemeinschaften für die Lebensphasen, in denen das Wohnumfeld eine besonders große Bedeutung hat. Wenn sich im Alter der Aktionsradius verkleinert, wenn Kinder im Haushalt leben oder wenn bei körperlichen Beeinträchtigungen weite Wege mühsam sind, ist eine gute Nachbarschaft unbezahlbar. Bei der üblichen, willkürlichen Wohnstandortwahl bestimmt der Zufall, wer nebenan einzieht – womit man Glück haben kann oder sich irgendwie arrangieren muss.

Der Bedarf nach selbstbestimmten, gemeinschaftlichen Wohnformen wird weiter zunehmen, weil Kohorteneffekte beim Wohnen auftreten. In der Eltern- und Großelterngeneration waren andere Wohnbiografien üblich als heutzutage. Sie folgten in der Regel dem Familienzyklus und waren oft von unfreiwilliger sozialer Kontrolle geprägt. Künftig sind deutlich mehr Wechsel, mehr Flexibilität, mehr Abweichungen von der Norm und weniger Sicherheit im Alter vorhersehbar. Werden im Laufe einer Wohnbiografie Erfahrungen mit unterschiedlichen Nachbarschaften gesammelt, wächst auch das Selbstverständnis, welches Umfeld beim nächsten Umzug den Wohnwünschen und dem Lebensstil entspricht.

Traditionelle Wohnbiografie	Zunahme der Variationen
Kindheit im Haus(halt) der Eltern	Umzug wegen Scheidung oder beruflichen Veränderungen der Eltern, Migrationshintergrund
Ausbildung / Studium am gleichen Ort	Bundesweit, Auslandssemester, Praktika
Anstellung am gleichen Ort	Bundesweit
Familiengründung im suburbanen Einfamilienhaus mit ortsbezogenem Lebensstil	Singles, unkonventionelle Partnerschaften, kinderlose Paare (jede dritte Akademikerin bleibt kinderlos), Alleinerziehende oder Patchworkfamilien Wegfall der Subventionen für die Suburbanisierung (Eigenheimzulage), steigende Mobilitätskosten Berufliche Veränderung mit Ortswechsel, Zwang zwischen Wohnort und Arbeitsplatz pendeln zu müssen Zweitwohnung, Wochenendbeziehungen Trennungen, Scheidungen, Schicksalsschläge
Eltern bleiben im Haus in der gewohnten Nachbarschaft	Haus wird zu groß, zu teuer und zu aufwändig, lange Wege zur Nutzung alltäglicher Infrastruktur, keine gewachsene Bindung zur Nachbarschaft, Wahlverwandschaft gesucht, städtischer Lebensstil
Familie eines Kindes zieht ein (Schwieger-)Tochter übernimmt Pflege	Neue Wohn-Pflege-Formen, Nutzung von Ambulanten Diensten, Betreutes Wohnen, Pflegeheim als letzte Perspektive

 Abb. 1: Änderung der Wohnbiografien¹

Besondere Herausforderungen sind daher beim Wohnen im Alter absehbar. Weder der Markt noch der Staat noch die Familien allein werden die Probleme lösen können. Deshalb sind neben dem Wohnen in der „normalen“ Häuslichkeit, neben dem Service-wohnen und neben Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot inzwischen auch die innovativen und gemeinschaftlichen Wohnformen eine Säule des Wohnens im Alter. Für ehrenamtliches, nachbarschaftliches Engagement sollten deshalb geeignete Rahmenbedingungen geschaffen werden, indem der Aufbau von Initiativen gefördert wird. Regelmäßige Infoveranstaltungen, Ansprechpersonen und die Stärkung von Netzwerken sind dafür quasi die Grundausstattung. Lassen sich weitere Akteure oder organisatorische Unterstützung finden oder gelingt die Einbindung lokaler Initiator/innen mit unternehmerischer Erfahrung, erweitert dies die Chancen auf die Realisierung passgenauer Projektideen.

Eine vielfältige Wohnprojektlandschaft in Hessen

Bereits jetzt findet man in Hessen eine erfreulich bunte Projektlandschaft. Dabei gleicht kein Projekt dem anderen und eigentlich gibt es nicht das eine, idealtypische Wohnprojekt. Man kann aber zentrale Grundprinzipien formulieren, was innovative, gemeinschaftliche Wohnformen ausmacht – im Unterschied zum üblichen Wohnen, wo man lediglich eine Wohnung oder ein Haus mietet oder kauft.

Der Kern der meisten gemeinschaftlichen Wohnprojekte ist das Prinzip der Selbstorganisation. Das bedeutet, dass die Bewohner/innen mitplanen und sich auf Ziele in ihrer Hausgemeinschaft einigen. Diese Ziele umfassen soziale, wirtschaftliche und bauliche Aspekte: Auf wie viel Privatheit und wie viel Gemeinschaft will man sich einigen, wie groß wird das Projekt, welcher Standort kommt infrage, welche Alterszusammensetzung will man erreichen, wie hoch ist der Anteil geförderter Wohnungen usw. Die Nachbarschaft startet also in der Phase Null – bevor man einzieht. Damit in Verbindung steht, dass die Zusammensetzung der Gruppe selbstgewählt ist. Nicht ein/e Vermieter/in entscheidet, wer ins Haus zieht, sondern die Bewohner/innen suchen nach passenden Leuten, die die Projektidee unterstützen und eine verbindlichere Nachbarschaft mitgestalten wollen.

Waschküche und Kaffee im
Wohnquartier Rothenberg,
Kassel → siehe Seite 54



Bewohner/innen im Wohnprojekt wollen aufeinander achtgeben, als Gegenbewegung zur zunehmenden Individualisierung und Anonymität. In vielen Wohnprojekten gilt außerdem das Prinzip „ein Kopf – eine Stimme“, das in Genossenschaften üblich ist. Manche Wohnprojekte gehen sogar einen Schritt weiter und treffen Entscheidungen nicht nach dem Mehrheitsprinzip, sondern versuchen möglichst im Konsensverfahren Lösungen zu suchen und zu finden.

Viele gemeinschaftliche Wohnprojekte starten als Neubauprojekt, als Konversion oder Umbau einer bestehenden Liegenschaft, weil in üblichen Mehrfamilienhäusern neben Wohnungen und Treppenhäusern keine Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten existieren. Besonders eindrucksvoll erkennt man dies an größeren Wohnprojekten z. B. in Wien und Zürich. Eine imposante Nutzungsvielfalt ist möglich, wenn sich die künftigen Bewohner/innen auf die Maxime „der Luxus liegt im Teilen“ geeinigt haben. Möglich sind dann Gemeinschaftsräume mit einer großen Küche, Toberäumen für Kinder, Gästeappartement, Bibliothek, Werkstatt, Sauna, bepflanzbarer Dachterrasse, geräumigen Fahrradstellräumen auch für Lastenfahrräder, Car-Sharing, Büroarbeitsplätze, Wasch- und Nähstube und bestenfalls alles barrierefrei ... In großen Wohnprojekten kann man vieles nutzen, ohne es gleich besitzen zu müssen. Vor allem sind die gemeinschaftlichen Räume der Schlüssel für Begegnung und Kommunikation. Bei geschickter Raumaufteilung wird einerseits das richtige Maß an notwendigen privaten Wohnungen zum Rückzug gefunden und andererseits gilt die zweite Maxime: „Im schönsten Raum im Haus wohnt die Gemeinschaft“. Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit Garten oder die gemeinsame Dachterrasse mit Blick auf die Skyline werden dann beliebte Treffpunkte für alle.

Große Vielfalt weisen gemeinschaftliche Wohnprojekte auch bei der Zusammensetzung auf: nur Ältere, nur Familien oder bewusst generationenübergreifend. Manche Gruppen legen auch Wert auf eine besondere Ausrichtung, beispielsweise Ökologie, Inklusion, Pflege im Alter oder Wohnen und Arbeiten. Hier gibt es keine Maßgabe, was „richtig“ ist. Wichtig ist, den eigenen Standpunkt zu finden, den eigenen Wohnbedarf und Nachbar/innen, die dies teilen wollen.

Besondere Beachtung benötigt schließlich noch die Frage nach Rechtsform und Finanzierung. Sie stellen die Grundsäulen innovativer, gemeinschaftlicher Wohnformen dar, denn damit sichert man Gemeinnutz langfristig. Hier befindet sich der Kern, der das Projekt ausmacht, nämlich die Verwertung der Immobilie. Dient sie dem Gemeinnutz oder dem Erzielen von Rendite? Will ein Projekt Gemeinschaftseigentum und Nutzungsrechte sichern oder Privateigentum? Die Wahl der Rechtsform und die Art der Finanzierung sind das Ergebnis der zuvor gefallenen Entscheidung für Motive und Ziele eines Wohnprojekts. Will man Nachhaltigkeit und Sicherheit? Sollen Erträge und Risiken geteilt werden? Dann sind Genossenschaften, das Mietshäuser Syndikat, Stiftungen oder andere gemeinnützorientierte Rechtsformen die richtige Wahl. Selbstverständlich können gemeinschaftliche Wohnprojekte auch als Eigentümergemeinschaft oder als Projekt einzelner Investor/innen gestartet werden. Sobald aber der erste Wechsel und beispielsweise der Verkauf einer Wohnung ansteht, startet die Verwertung und der Schutz des ideellen Wertes eines Projektes muss geregelt sein.



Verbesserung der Rahmenbedingungen für die verschiedenen Projekttypen

Die Konzepte innovativer und gemeinwohlorientierter Wohnprojekte müssen stets Antworten finden auf die lokalen räumlichen Gegebenheiten und wirtschaftlichen Bedingungen vor Ort. Welche Liegenschaften sind zu welchem Preis (um-)nutzbar? Ein Beispiel im ländlichen Raum sind größere selbstinitiierte Projekte, die als „Landkommunen“ bekannt geworden sind. Sie kommen insbesondere in

Nordhessen vor, beleben mittlerweile die Ortschaften und schaffen oft auch Dienstleistungen oder Angebote für die Menschen am Ort – sogenannte „Plus-Bausteine“² und gehen somit auf die fehlende Infrastruktur ein.

Ein weiteres Beispiel erfolgreicher Projektentwicklung betrifft die „Initiatoren-Projekte“, die im ländlichen Raum meist von Einzelpersonen oder einem Verbund von Personen mit hohem lokalem Bezug initiiert werden und die Mehrwert gezielt

in ihrer Region schaffen möchten, ohne selbst einziehen zu wollen. Diese Träger verfügen über eine sehr gute Kenntnis über den Bedarf vor Ort oder die Gemeinde selbst ist mit involviert. Akteure von außen könnten diese Rolle nur selten übernehmen. In jedem Fall basiert die Entwicklung solcher Projekte auf gewachsenen, kooperativen Strukturen und einem großen Potential an bürgerschaftlichem Engagement. Dies machen z. B. das „Haus Handwerk“ in Spangenberg oder das Projekt „Wohnen in den Klostergärten“ in Niddatal deutlich. Auch neue Bürgergenossenschaften oder Dorfvereine können als Träger der Modelle auftreten. Hier besteht noch viel Entwicklungspotenzial.

Im eher städtischen Umfeld sind innovative Wohnprojekte bei der Konversion von ehemals militärisch oder gewerblich genutzten Flächen oder Liegenschaften, in Neubaugebieten oder auf einzelnen Parzellen zu finden. Hier starten einige Städte die ersten Konzeptverfahren, wobei zu betonen ist, dass zur erfolgreichen Umsetzung auch der rechtzeitige Aufbau von lokalen Netzwerken, Bürgergenossenschaften und Initiativen unumgänglich ist, ebenso sind hier auch Fachleute zur Unterstützung nötig.

Im Ballungsraum ist das Thema Liegenschaften der Flaschenhals bei der Realisierung innovativer und gemeinwohlorientierter Wohnformen. Viele Jahre fanden bürgerschaftliche Projekte kaum einen Zugang, weil sie aufgrund struktureller Wettbewerbsnachteile bei üblichen Höchstpreisverfahren kaum zum Zug kommen konnten. Mit der Einführung von Konzeptverfahren werden die Wettbewerbsbedingungen geändert. Setzen sich bei Höchstpreisverfahren die Akteure durch, die ihre höchsten Gebote später durch höchste Mieten oder Verkaufspreise erwirtschaften müssen, so können im Konzeptverfahren der Stadt- oder Quartiersentwicklung dienliche Entscheidungskriterien aufgestellt werden. Dann stehen die Chancen besser, dass auch innovative und gemeinwohlorientierte Projekte punkten können. Selbstverständlich findet dieses neue Verfahren auch seine Kritiker/innen, aber erste Projekte in Frankfurt wie z. B. das Hausprojekt NiKa e. V. im Bahnhofsviertel erfüllen die Erwartungen, indem sie Wohnraum für unkonventionelle Lebensstile und dauerhaft bezahlbare Mieten schaffen.



Ergänzung im Bestand, geplante Genossenschaft Klostergärten Illbenstadt
→ siehe Seite 33



Umbau von Büros zu
Wohnungen, Haus-
projekt NiKa Frankfurt
Bahnhofsviertel
→siehe Seite 36

Der Mehrwert ist nachgewiesen

Unabhängig von der Lage im Raum ist bei bereits länger bestehenden, innovativen und gemeinschaftlichen Projekten der besondere Wert dieser Nachbarschaften nachweisbar. Diverse Untersuchungen haben dies inzwischen bestätigt, wie beispielsweise die unter Beteiligung der Bertelsmann Stiftung erarbeitete quantitative sozioökonomische Mehrwertanalyse.³ Dort wird die besondere Leistungsfähigkeit von gemeinschaftlichen Wohnprojekten für das Wohnen im Alter belegt. Eine andere, qualitative Studie des Netzwerks Frankfurt unterstreicht die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte bei der Prävention von Armut.⁴

Auch die zum Wettbewerb des Umweltministeriums ausgezeichneten Beispiele zeigen diese Qualitäten, nämlich weil sie

- ◆ Menschen in ihrer Lebenssituation unterstützen und zur Selbsthilfe anregen,
- ◆ Mehrwert durch mehr Lebensqualität schaffen,
- ◆ Verantwortung für ihr Wohnumfeld übernehmen,
- ◆ Quartier und Wohnumfeld aufwerten,
- ◆ Nachbarschaften wiederbeleben oder neu schaffen,
- ◆ Partner und Akteure im Quartier sind,
- ◆ Impulse für Infrastruktur und den Bau barrierefreier Wohnungen im Dorf und im Quartier geben,
- ◆ vorbeugend, ergänzend und Kosten senkend wirken, um im sozialen Umfeld wohnen bleiben zu können.

Die Erfahrung mit bereits länger bestehenden innovativen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten zeigt außerdem, dass sie häufig Anker-Punkte oder Zünd-Stellen für die Dorf- oder Quartiersentwicklung sind und damit ihre besondere Wirkung als vorbildliche, gute Beispiele entfalten.

Unterstützungsbedarf und Hindernisse

Eine am Bedarf der künftigen Bewohner/innen orientierte Entwicklung von neuen Wohnformen entsteht nicht planlos und meist nicht konfliktfrei. Es braucht dafür vor Ort eine Reihe von Faktoren, die zum Gelingen beitragen:

- ◆ Erkennen einzelne oder eine kleine Gruppe von Initiator/innen den Handlungsbedarf und starten sie ein Projekt? Gibt es geeignete Akteure vor Ort, finden sich die Kümmerer und beginnen sie z.B. mit einem Bürgerverein oder – gibt es einen Anlass für eine selbstorganisierte „Landkommune“, sich in einer Gemeinde zu verankern?
- ◆ Lassen sich für innovative Wohnprojekte vor Ort eine klare Zielsetzung und konkrete Maßnahmen formulieren?
- ◆ Können Ressourcen für die Öffentlichkeitsarbeit mobilisiert werden?
- ◆ Wird die frühzeitige Beteiligung der Bürger/innen zur Gestaltung des Prozesses ermöglicht?
- ◆ Gelingt der Aufbau von Strukturen zur Vernetzung der Akteure?
- ◆ Gibt es eine funktionierende und engagierte örtliche Interessenvertretung als Bündnispartner (z. B. Seniorenvertretung)?
- ◆ Sind Liegenschaften mobilisierbar? In Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt sei das Konzeptverfahren als Instrument der Vergabe von Liegenschaften empfohlen. Allerdings benötigt dies eine gute Vorbereitung und es ist hilfreich, Empfehlungen aus Städten einzuholen, die bereits Erfahrungen damit gesammelt haben. Auch die Bereitstellung von Grundstücken in Erbpacht sollte diskutiert werden.
- ◆ Wird das Thema als „Chefsache“ in einer Gemeinde anerkannt oder in einem Stadtteil unterstützt?
- ◆ Sind Förderprogramme vorhanden oder nutzbar? Oder finden sich innovative Koalitionen für die Umsetzung?
- ◆ Ist es möglich, für das Thema politischen Konsens zu finden? Mitunter geraten Projekte in die politische Auseinandersetzung – das kann helfen, kann aber auch sehr hinderlich sein.

Insgesamt sind die notwendigen Unterstützungsstrukturen für innovative Projekte erst teilweise gut entwickelt. So haben beispielsweise nur einzelne Städte professionelle Beratungsstrukturen. Die Bereitstellung von Informationen, Vernetzung und Erfahrungsaustausch ist in Teilen des Landes Hessen noch ausbaubar. Hinderlich ist nach wie vor, dass neuen Projekten noch zu oft mit Bedenken oder Gegenwind begegnet wird. Fehlende Anerkennung wird vermutlich noch eine Weile der zentrale Grund bleiben, weshalb es den sprichwörtlichen „langen Atem“ braucht für die Realisierung von innovativen Wohnprojekten.

Ausblick

In den vergangenen Jahren hat in Hessen eine steigende Zahl unterschiedlicher Akteure innovative Wohnformen auf den Weg gebracht. Allein in Frankfurt stieg in den letzten Jahren die Zahl der Wohninitiativen und -projekte, die Mitglied im Frankfurter Netzwerk sind, von einem guten Dutzend auf rund 90 Gruppen. Es ist erkennbar, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird, denn die üblichen gewerblichen Wohn-Produkte für die Mitte des Marktes können dieser Vielfalt unterschiedlicher Wohnbedarfe der Menschen meist nicht entsprechen. Ein Blick über

die Landesgrenzen zeigt, dass die guten Beispiele für neue Nachbarschaften keine hessische Spezialität sind. Auch in anderen Bundesländern findet man Förderprogramme oder Rahmenbedingungen, die die Entwicklung innovativer und gemeinwohlorientierter Wohnformen klug unterstützen. Die Fortsetzung des Austauschs dazu und die strategische Weiterentwicklung des Themas sind deshalb sehr zweckdienlich.

Ein wichtiger Baustein wird in Hessen die angekündigte Landesberatungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen sein, die unter anderem die Aufgabe haben wird, strukturelle Verbesserungen für innovative, bürgerschaftliche Projekte zu schaffen.⁵ Darüber hinaus sind bessere Rahmenbedingungen zu erwarten mit der Gründungsunterstützung für Genossenschaften, der Anwendung von Konzeptverfahren bei der Vermarktung von Liegenschaften der öffentlichen Hand und der Stärkung von Fachleutenetzwerken, die Projekte in die Umsetzung bringen.

Es ist wünschenswert, dass die innovativen Impulse aufgegriffen werden und diesem ersten Wettbewerb weitere für mehr Sichtbarkeit der Innovation und Wertschätzung der Projekte folgen. Wenn sich die Rahmenbedingungen weiter verbessern, ist absehbar, dass es künftig in Hessen gute Chancen für zahlreiche und vielfältige gute Beispiele, gemeinwohlorientierte Wohnprojekte und lebenswerte Nachbarschaften geben wird.

14

Dipl.-Ing. Dipl.-Verw. Birgit Kasper ist Diplom-Verwaltungswirtin und studierte Stadtplanung in Kassel. Sie hat in der Stadtforschung an der TU Dortmund sowie freiberuflich gearbeitet. Seit 2009 leitet sie die Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. und ist Vorstandsmitglied des FORUMS Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung.

1 → Kasper, Birgit: Demographischer Wandel und Wohnbiographien. In: wohnbund informationen - Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Hessen, II/2007, München

2 → Vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. - Bundesvereinigung: Niedersächsisches Förderprogramm „Wohnen und Pflege im Alter“ - <http://wohnenundpflege.fgw-ev.de/foerderprogramm.html> (Zugriff April 2019), Hannover

3 → Vgl. Netzwerk: Soziales neu gestalten (Hrsg.): Zukunft Quartier - Lebensräume zum Älterwerden. Band 3: Soziale Wirkung und „Social Return“ - Eine sozioökonomische Mehrwertanalyse gemeinschaftlicher Wohnprojekte. 2010, Gütersloh

4 → Vgl. Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.: Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Ein Ansatz zur Bekämpfung und Prävention der Armut von Frauen und Mädchen? 2018, Frankfurt am Main

5 → Vgl. Koalitionsvertrag für die 20. Legislaturperiode: Aufbruch im Wandel durch Haltung, Orientierung und Zusammenhalt. 2018, Wiesbaden, S. 121

ZUKUNFT LÄNDLICHER RÄUME

Endogenes Potential und externe Anregung

Interview Professor Dr. Rainer Danielzyk

In den letzten 15 Jahren haben Städte einen Wandel erfahren. Von einer „Renaissance der Stadt“ war die Rede: Die Stadt – oder genauer: Die Innenstadt und die daran angrenzenden Wohngebiete – sind wieder ein beliebter Lebensmittelpunkt geworden, gerade auch für Familien. Gleichzeitig schätzen auch die wachsenden Gruppen wie Alleinlebende – gleich welchen Alters –, Alleinerziehende, gleichgeschlechtliche Paare und Patchworkfamilien die Nähe von Bildungs- und Kultureinrichtungen, kurze Wege zu den Arbeitsplätzen, grüne Erholungsräume und ein heterogenes Angebot von Einzelhandel und Gastronomie. All das macht diese urbanen Wohnlagen für viele Menschen attraktiv. Durch die zunehmende Beliebtheit zentrumsnaher Wohngebiete und die über Jahre zurückhaltende Wohnungsbauaktivität steigen jedoch die Mietpreise. Die Folgen sind bekannt: Immer weniger Menschen, insbesondere Alleinerziehende, Familien und Menschen mit geringen Einkommen, finden noch bezahlbaren Wohnraum in Kernstädten. Kann das Wohnen auf dem Land davon profitieren?

Um politische wie regionalplanerische Handlungsperspektiven formulieren zu können, bedarf es eines differenzierten Bildes der unterschiedlichen, ländlichen Regionen in Deutschland. Welche Phänomene zu welchen Entwicklungen führen, ist eines der Forschungsfelder von Professor Dr. Rainer Danielzyk. Er untersucht regionale Entwicklungstrends und regionale Strategien sowie Planungskulturen. Der Geograph leitet als Generalsekretär die Geschäftsstelle der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) in Hannover und lehrt dort auch an der Fakultät für Architektur und Landschaft am Institut für Umweltplanung der Leibniz-Universität.



15

Die letzten Jahre waren bestimmt von einer „Renaissance der Stadt“. Kann man nun von einer Renaissance des ländlichen Raums sprechen – einer neuen Landlust?

Professor Dr. Rainer Danielzyk: Grundsätzlich sollten wir unterscheiden zwischen suburbanem Wohnen und dem „Rausziehen aufs Land“. Nach der großen Reurbanisierungswelle der letzten zehn, fünfzehn Jahre sehen wir in großen Stadtregionen wie München, Frankfurt oder Berlin jetzt wieder eine leicht zunehmende Suburbanisierung. Das liegt unter anderem daran, dass Familien, die eigentlich gerne in der Stadt wohnen würden, sich das finanziell nicht mehr leisten können. Es lässt sich aber nicht durch empirische Daten belegen, dass nun Familien ganz weit raus aufs Land ziehen wollen. Das geht mit den modernen Lebensformen auch eigentlich nicht: Wenn beide Elternteile berufstätig sind und Ansprüche an ein differenziertes Schulangebot für die Kinder oder Freizeitangebote für sich selbst haben, so ist das in ländlichen Räumen kaum machbar. Meine Einschätzung ist, dass die

Entwicklung der Lebensformen tendenziell pro Stadtregionen verläuft. Das heißt: Urbanisierte Regionen wie das Rhein-Main Gebiet werden auch in den kommenden Jahren ein Bevölkerungswachstum verzeichnen.“

In unterschiedlichen Forschungsprojekten haben Sie ländliche Räume äußerst differenziert untersucht. Können Sie einen kleinen Einblick geben: Welche Regionen wachsen, welche nicht – und wie schaut es in Hessen aus?

R.D.: In Hessen lassen sich die Extreme, die wir bundesweit finden, gar nicht so gut verdeutlichen. Auffälliger ist beispielsweise das westliche Niedersachsen (Emsland): Direkt an der holländischen Grenze und weit weg von allen Metropolen hat es eine sehr gute wirtschaftliche und demographische Entwicklung genommen. Ebenso der Landkreis Cham in der Oberpfalz, der ebenfalls abseits der großen Städte liegt, oder der Bereich Bodensee-Oberschwaben um Friedrichshafen und Ravensburg. Das sind drei „Highlightregionen“ in Deutschland: Ländliche

Räume, die auf eine sehr, sehr gute wirtschaftliche Entwicklung blicken und statt Abwanderung einen Zuzug erleben. Auf der anderen Seite sehen wir Gegenden wie die Uckermark, Vorpommern oder die Westpfalz, die sehr große Probleme haben. Dann gibt es Gegenden wie Südniedersachsen und Nordhessen, die zwar im bundesweiten Vergleich nicht sehr problematisch sind, die aber auch nicht auffällig prosperieren.

Was sind die Gründe, die erfolgreiche ländliche Regionen von nicht so erfolgreichen unterscheiden?

R.D.: Das ist immer ein Zusammenspiel unterschiedlicher Faktoren. Dazu gehört sicherlich, dass man nicht nur eine erfolgreiche Branche oder einen Großbetrieb hat, der Arbeitsplätze in der Region schafft, sondern eine diversifizierte mittelständische Struktur. Die ist für den Erfolg einer Region wichtig. Im besten Falle sind die Klein- und Mittelbetriebe lokal verankert, also inhaber- oder familiengeführte Betriebe und keine verlängerten Werkbänke wie die Zweigwerke von Großkonzernen, und zugleich global erfolgreich – die sogenannten „Hidden Champions“. Im besten Falle sind diese Betriebe auch noch mit einer Universität oder Fachhochschule verbunden, denn die deutsche Industrie – Automobilzulieferer, Maschinenbau und ähnliches – braucht kontinuierliche Innovationsfähigkeit. Und die entsteht am besten durch die enge Verbindung mit technologisch anspruchsvollen Forschungseinrichtungen.

Welche Tendenzen und Entwicklungen sehen Sie hinsichtlich unterschiedlicher Wohnformen für ländliche Räume?

R.D.: Im Augenblick sieht es so aus, dass der Trend zum „multilokalen Wohnen“ mittelfristig weiter zunehmen wird, dass man vielfach also über – mindestens – zwei Wohnsitze verfügt. Wenn man zum Beispiel ein Home Office hat und nur noch zwei Tage in der Woche in der Stadt sein muss, dann können sich wohl immer mehr Menschen vorstellen, auf dem Lande zu leben. Das ist dann aber eben kein „richtig ländliches Leben“, sondern eine „hybride“ Wohnform, die von der Nähe beziehungsweise einer guten Verbindung zur Stadt abhängig ist. Diese Entwicklung ist nicht so einfach zu belegen, da viele Menschen ihren zweiten Wohnsitz nicht anmelden. Aber wir wissen aus eigenen Untersuchungen, dass zum Beispiel in Stadtteilen wie in der Kölner Südstadt oder der Leipziger Südvorstadt mehr als zwanzig Prozent der Haushalte multilokal sind. Das fängt an bei Studenten, die noch ein Zimmer bei den Eltern haben, das sind Leute mit einer Ferienwohnung oder einem Ferienhaus, das sind Paare mit zwei Wohnsitzen, die am Wochenende zueinander pendeln, oder Patchworkfamilien mit Scheidungskindern. Es gibt viele Varianten und das ist ein Grund, warum das multilokale Wohnen zunehmen

wird. Davon profitieren auch einige ländliche Regionen. Ich kenne Dörfer in der Eifel, in denen ein nennenswerter Anteil der Einwohner seinen Erstwohnsitz in Köln oder in den Niederlanden hat. Obwohl diese Orte ökonomisch nicht stark sind, gibt es dort kaum Leerstand.

Haben sich auch die Vorstellungen und Ansprüche hinsichtlich des Wohnens auf dem Land verändert? Werden andere, gemeinschaftliche Wohnmodelle nachgefragt?

R.D.: Worauf es ankäme, wäre eine Vielzahl unterschiedlicher Angebote. Denn auch in den genannten, erfolgreichen Regionen wollen bislang die meisten weiterhin ihr Einfamilienhaus haben. Aber auch auf dem Land gibt es immer mehr alte Menschen, immer mehr Alleinlebende und auch junge Familien, die im Zentrum eines Dorfes oder in einer Kleinstadt wohnen möchten. Deshalb ist zum Beispiel das „Townhouse“ ein Typ, der in solchen Regionen verstärkt angeboten werden könnte. Leider fehlt es aber gerade auf dem Land, in Mittel- und Kleinstädten eindeutig an heterogenen Wohnangeboten.

Wie könnten Gemeinden solch eine Angebotsvielfalt forcieren?

R.D.: Sie könnten gute Konditionen für Projektentwickler schaffen, die bereit sind, auch kleinere Wohnungsbauprojekte mit wenigen Einheiten zu bauen! Diese Entwickler gibt es, auch wenn es nicht viele sind.

Warum tun sich denn gemeinschaftliche Wohnprojekte in ländlichen Regionen so schwer?

R.D.: Das ist eine gute Frage. Es gibt sie immer wieder und sie sind häufig gute Beispiele dafür, andere Angebote des Wohnens auf dem Land zu schaffen. Aber ob aus diesen Projekten je eine Bewegung mit größerem, zweistelligem Prozent-Anteil wird, das bezweifle ich. Das heißt jedoch nicht, dass sie irrelevant sind. Sie sind wichtige Impulsgeber, auch für all jene, die multilokal wohnen. Diese Menschen wünschen und benötigen vielfältige Wohnformen.

Wie können Regionen und Gemeinden attraktiver für junge Menschen werden, damit sie bleiben oder gar hinzuziehen?

R.D.: Dass junge Leute vom Land wegziehen, kann kaum verhindert werden. Viele möchten woanders studieren, auch mal in einer Großstadt oder im Ausland leben. Das gehört heute dazu, und das ist auch gut so. Wichtiger ist, dass man einen Teil von diesen jungen Menschen wieder dazu bekommt, zurückzukehren. Denn diese Menschen bringen neue, spannende Impulse in die Region. Und erfolgreiche Regionalentwicklung braucht das Zusammenspiel von endogenem Potenzial und externen Anregungen!



PROJEKTE & KONZEPTE →

Preise und Anerkennungen

AGORA

ORT	Erbacherstr. 89, 64287 Darmstadt
WAS	4 Neubauten
WOHNEINHEITEN	50 Genossenschaftswohnungen

FERTIGSTELLUNG	2017/2018
INITIATOR	AGORA Wohnungsbaugenossenschaft eG
ARCHITEKT	werk.um, Darmstadt



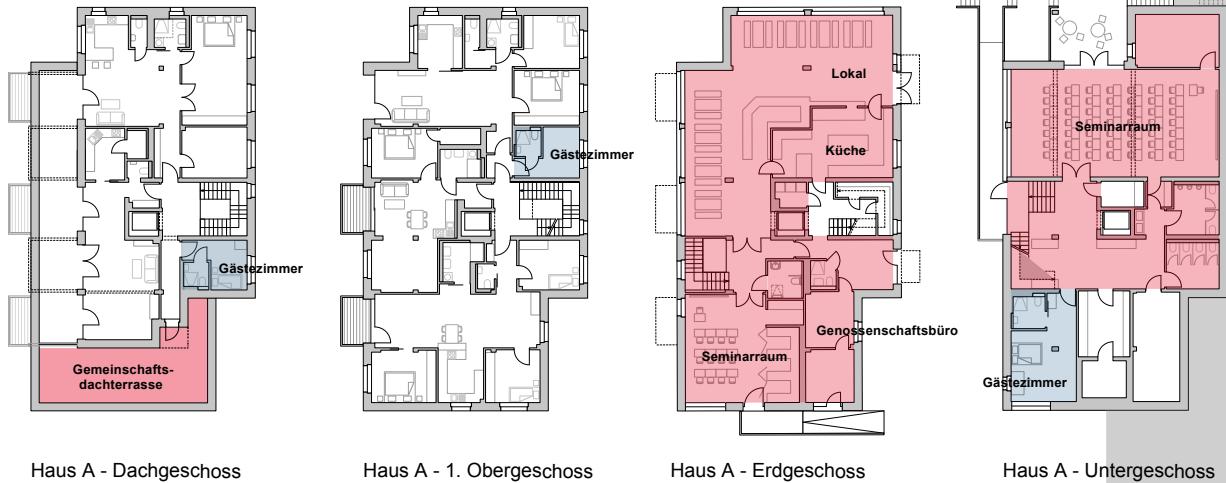
18



Das Projekt Agora („Marktplatz“) hat in seinem Namen zum Ausdruck gebracht, dass es um einen Mehrwert geht. Das eigene Wohnen ist nicht genug, man versteht sich auch als Akteur in der Stadt und gibt der Stadt etwas zurück.



Berit Herger



Haus A - Dachgeschoss

Haus A - 1. Obergeschoss

Haus A - Erdgeschoss

Haus A - Untergeschoss

Ein so großes, so kommunikatives, darüber hinaus differenziertes und gut durchdachtes Projekt wie Agora zu realisieren, ist ein nicht zu unterschätzender Kraftakt. Die Idee dazu entstand 2004 im lockeren Gespräch einer Wandergruppe. Darin mag ein zentraler Grund für den Erfolg von Agora liegen: Das Projekt entwickelte sich in einer Kerngruppe von Menschen, die sich schon lange kannten - lange bevor es darum ging, gemeinsam zu bauen. Der Idee folgten Taten. Zuerst die Gründung einer Genossenschaft 2010, dann die Formulierung der eigenen Wohnwünsche und die schwierige Suche nach einem geeigneten Grundstück: Groß, günstig, ebenso nahe der Innenstadt wie auch naturnah, gut erreichbar und nicht zu schwierig zu bebauen sollte es sein.

Glücklicherweise konnte eine solche „Perle“ tatsächlich gefunden werden. Ein langes, schmales, 5.000 Quadratmeter großes Grundstück im Edelsteinviertel an der Erbacher Straße, unmittelbar zwischen dem Darmstädter Ostbahnhof und dem Park Rosenhöhe. Auch die Mathildenhöhe, der Badeseesee Woog und der Botanische Garten sind fußläufig erreichbar. Zum Frankfurter Hauptbahnhof sind es mit der Bahn rund 25 Minuten, ebenso schnell ist man mit der Odenwaldbahn in der Natur. Das Gelände einer ehemaligen Baustofffirma erstreckte sich direkt entlang der Gleise südlich des Bahnhofs und war wohl auch deswegen für einen kleinen Stadtteilpark mit Kinderspielplatz vorgesehen. Für das Wohnprojekt Agora musste daher zunächst der Bebauungsplan geändert werden, wofür hartnäckige Überzeu-

gungsarbeit bei Politik und Anwohnern nötig war. Fast zehn Jahre dauerte es, bis aus der Idee ein Zuhause werden konnte: Ende 2017 waren die ersten Wohnungen bezugsfertig, wenn auch das Gelände damals noch eine Baustelle war.

Agora besteht aus 50 Wohneinheiten, aktuell leben hier 71 Erwachsene und 17 Kinder. Das Haus A ist mit drei Vollgeschossen am nördlichen Ende das höchste der vier Gebäude. Es verkörpert an der Nahtstelle von Bahnhof, Park und Wohnviertel so etwas wie das urbane Zentrum der Anlage. Im Erdgeschoss liegen hier das Lokal mit 60 Sitzplätzen und die beiden Seminarräume, die sowohl von Bewohnern als auch von Externen für Veranstaltungen genutzt werden können. Schließlich sollen Veranstaltungen von Nicht-Genossenschaftlern das inhaltliche Angebot erweitern. Es sind die öffentlichsten Bereiche der Agora. Aber auch alle Außenbereiche mit ihren Sitz- und Spielplätzen sind öffentlich zugänglich und können von allen Nachbarn mitbenutzt werden. Es gibt keine Zäune, mit denen die Öffentlichkeit ferngehalten wird. Dies ist ein bemerkenswert offenes Angebot, dem man nur wünschen kann, dass es Bestand haben wird.

Überhaupt zeichnet sich das gesamte Projekt durch ein vielschichtiges und höchst idealistisches Konzept aus: Städtebaulich wie technisch, sozial, ökonomisch und ökologisch steckt Agora voller durchdachter Details. So werden beispielsweise weder das Lokal noch die Seminarräume an kommerzielle Nutzer verpachtet, die eine regelmäßige Miete zahlen würden, sondern von den „Agoris“ selbst be-



trieben. Sie werden an Mitglieder der Genossenschaft und an externe Interessenten günstig vermietet, die Einnahmen werden für die Kreditrückzahlung verwendet. Das Lokal hat daher eher den Charakter eines gemeinsamen Wohnzimmers und Treffpunkts für die Bewohner und deren Freunde. Geschulte Arbeitskräfte in der Küche unterstützen die ehrenamtlichen „Agoris“. Die Theke dient gleichzeitig als Regal für Buchspenden – und so ist das Lokal auch eine kleine Bibliothek.

Die drei Häuser, die nach Süden folgen, sind zweigeschossig wie die Wohnhäuser der Nachbarschaft. Haus B und C sind im Souterrain miteinander verbunden. Hier liegt das Familienzimmer mit anschließender Küche und Terrasse als wettergeschützte Zone zum Spielen und Toben. Dahinter folgen der gemeinsam genutzte Werkraum, die Waschküche, ein Gemeinschaftskeller sowie das Badezimmer mit der einzigen Badewanne für alle Bewohner. In den Wohnungen gibt es nur bodentiefe Duschen. Unter Haus C befindet sich die Tiefgarage, unter anderem für das selbstorganisierte Car-Sharing. Von den 4.600 Quadratmetern Wohn- und Gemeinschaftsfläche sind elf Prozent gemeinsam genutzte Flächen.

Gemeinschaft wird bei Agora also groß geschrieben, ist aber kein Zwang. Dies lässt sich auch in vielen Wohnungen feststellen, in denen die Schlaf- und Kinderzimmer im Vergleich zu den gemeinschaftlichen Küchen- und Wohnbereichen auffallend klein ausgelegt sind.

Gleichzeitig ermöglicht die Konstruktionsweise mit Betonstützen im Raster eine einfach zu ändernde Grundrissgestaltung. Alle Wohnungen basieren auf den gleichen Modulen, eine „Wohnzone“ (Küche-Essen-Wohnen) wechselt sich mit einer „Zimmerzone“ (Zimmer-Bad-Zimmer) ab. Durch das Hinzufügen oder

Abtrennen von Verbindungen und sogenannten „Schaltzimmern“ können Wohnungen auch später noch vergrößert oder verkleinert werden und sich so den wechselnden Bedürfnissen in unterschiedlichen Lebensphasen anpassen: Familiengründung, Trennung, generationenübergreifendes Wohnen, Wohngemeinschaft oder altengerechtes Wohnen – alles ist vorstellbar und miteinander kombinierbar. Eine besonders große „Flexi-WG“ richtet sich mit temporärem Wohnen und „schnellen“ sozialen Kontakten speziell an Gastwissenschaftler und Studierende der Technischen Universität. Sie kann im Bedarfsfall aber auch einfach für betreutes Wohnen umgerüstet werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und haben einen Balkon oder eine Terrasse nach Südwesten zur Bahnstrecke.

Die Außenwände bestehen weitgehend aus einschaligem Mauerwerk, die verwendeten Steine sind 49 Zentimeter starke, mit Perlit gefüllte Hochlochziegel. Die tragenden Außenwände wurden mit mineralischem Material gedämmt, auch Außenputz und -anstrich bestehen aus mineralischen Baustoffen. So konnte in den Außenwänden auf das in der Bauindustrie weit verbreitete, umweltschädigende Polystyrol komplett verzichtet werden. In Kombination mit dreifach verglasten Fenstern und einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage wurde KfW-40-Standard erreicht. Die Hausdächer sind begrünt, auf drei von vier Dächern wurden Fotovoltaikanlagen installiert, die von der lokalen Energiegenossenschaft EDGA betrieben werden. Wenn die Anlage mehr als die von Agora selbst benötigte Energie erzeugt, werden die Überschüsse ins genossenschaftliche Stromnetz übernommen. Die Gestaltung der Außenanlagen folgt mit bunten Wiesen, Obstbäumen und Kräutern den Richtlinien und Empfehlungen für Biodiversität und der Kampagne für ein „bienenfreundlichen Hessen“.

Ein Problem vieler Baugruppen und Genossenschaften ist es, dass bei allem Bemühen um kostengünstiges Bauen einkommensschwache Gruppen letztlich doch aufgrund von für sie zu hohen Mieten ausgeschlossen bleiben. Agora war es ein Anliegen, dies zu vermeiden oder zumindest die Hürden so niedrig wie möglich zu halten. Sechs Wohnungen werden als Sozial-

wohnungen gefördert, ein eigener Sozialfonds soll helfen, bei „persönlicher Not die Teilhabe am Projekt“ zu sichern. Wer sich in welchem Umfang in die Gemeinschaft einbringt, bleibt jedem selbst überlassen. Agora funktioniert als Selbstverwaltung: Jeder Bewohner hat als Mitglied der Genossenschaft ein Stimmrecht; Entscheidungen trifft die Mitgliederversammlung, die zweimal im Monat tagt. Offene Arbeitsgruppen kümmern sich um Themen wie Feste, Gastronomie, Hauserhaltung, Kommunikation oder kulturelle Angebote. Eine „Technik-AG“ wird die komplette Pflege und Wartung der Hausanlage übernehmen – und wie eine Nachbarschaftshilfe – zeitnahe Unterstützung bei möglichst jeder Störung gewährleisten.

Es hat lange gedauert, um ein so beispielhaftes Modellprojekt zu verwirklichen. Viel Zeit, Geduld, Beharrlichkeit, Energie und Überzeugungskraft waren nötig, aber auch Durchhaltevermögen, Optimismus, Mut und professionelle Hilfe, nicht zuletzt durch die beteiligten Architekten von werk.um aus Darmstadt. Agora beweist zudem, dass auch auf einem „Restgrundstück“ herausragendes gemeinschaftliches Wohnen gelingen kann. Agora wird nun in die Zukunft wirken, sich mit der Häusergemeinschaft und dem umliegenden Stadtviertel entwickeln – und vielleicht Nachahmer finden. Oder wie es Berit Herger in ihrer Laudatio als Jurymitglied und Beraterin von vielen Baugruppenprojekten in Rheinland-Pfalz formulierte: „Solche Wohnprojekte sind darauf angelegt, dass sich ihr gesamter Nutzen erst auf lange Sicht entfaltet. Dazu gehören flexible Grundrisse und die Organisationsform als Genossenschaft, die zuerst nicht viel günstiger als Eigentum ist, die aber in zehn Jahren für deutlich geringere Wohnkosten sorgen wird, während es rundherum teurer sein wird. Insofern wünsche ich den fleißigen Agoris, dass sie mit ihrer Arbeit an und in diesem Haus Freude haben und in den Genuss des Mehrwerts kommen.“



Man muss sich Kompetenz an die Seite holen, Planer und Begleiter, vielleicht auch für die Gruppendynamik und die internen Prozesse.

Berit Herger



GEMEINSAM SUFFIZIENT LEBEN

ORT	Friedberger Landstraße, 60316 Frankfurt am Main
WAS	Neubau
WOHNEINHEITEN	9 Genossenschaftswohnungen, davon 2 geförderte
FERTIGSTELLUNG	2021

INITIATOR	DGJ Architektur
BAUHERR	Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG
WOHNGRUPPE	Gemeinsam Suffizient Leben e.V.
ARCHITEKTUR	DGJ Architektur, Frankfurt

22

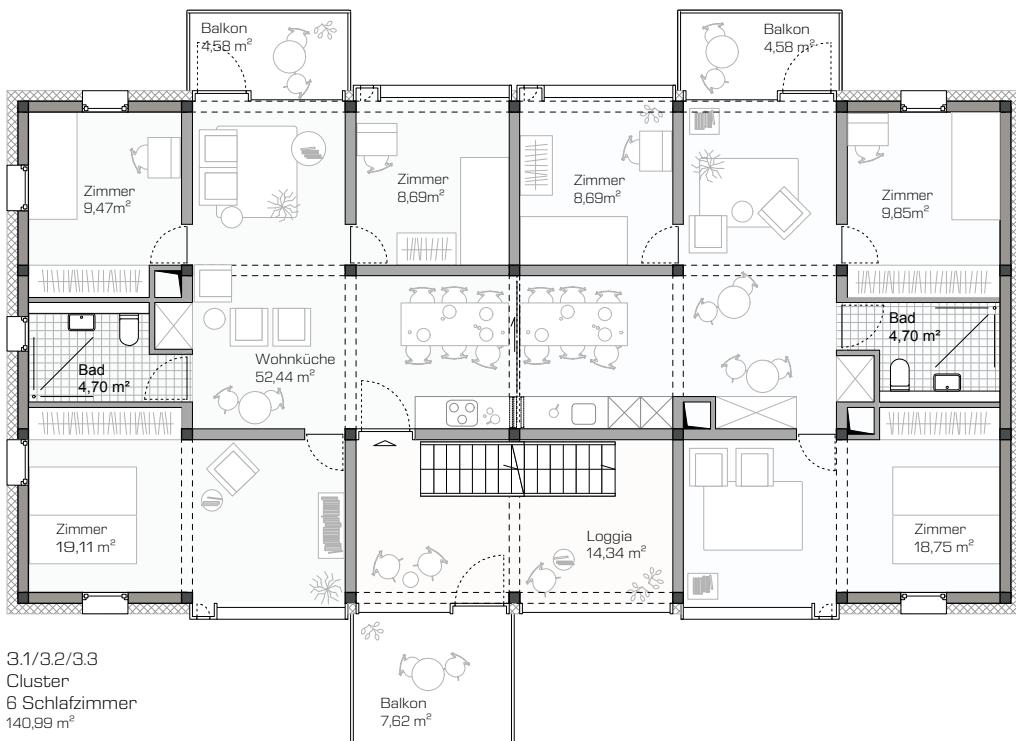
Der Begriff „Suffizienz“ wird, vor allem im Zusammenhang mit Wohnungsbau, eher selten benutzt. In jüngster Zeit jedoch wird er – ähnlich wie die „Resilienz“ – in Nachhaltigkeitsdebatten zunehmend ins Spiel gebracht. Suffizient bedeutet dabei so viel wie ausreichend, hinlänglich oder genügend; auch genügsam und bescheiden. Aber gemeinsam suffizient zu leben, was soll das genau heißen und wie soll es erreicht werden?

Die Diskussion um ein „suffizientes Leben“ bedeutet im Kern, sich mit der Frage zu beschäftigen, was und wie viel man benötigt, um nicht nur ausreichend versorgt, sondern vielleicht auch damit glücklich zu sein. Wenn wir diesen Begriff auf das Wohnen anwenden, muss die Frage also lauten: Wie viel Wohnraum benötige ich als Individuum? Die Statistiken in Deutschland zeigen dabei seit langer Zeit einen eindeutigen Trend: Die Wohnfläche pro Kopf nimmt beständig zu. Laut Umweltbundesamt kamen 2017 auf jeden Einwohner Deutschlands 46,5 Quadratmeter Wohnfläche. Das ist viel im weltweiten Vergleich. Gerade in den Innenstädten, wo es überdurchschnittlich viele Ein-Personenhaushalte gibt, ist das neben den Preisen der Grundstücke und der Verteuerung des Bauens einer der Hauptgründe für die Wohnungsknappheit.

Diese Frage „Wieviel Wohnfläche ist pro Kopf notwendig bei einem gemeinschaftlichen Haus in bester Innenstadtlage?“ stellte das Frankfurter Büro DGJ Architektur bei diesem Projekt ins Zentrum seiner Überlegungen. Die Stadt Frankfurt hatte 2016

mehrere Liegenschaften für Konzeptverfahren ausgeschrieben, darunter auch ein unbebautes Grundstück an der Friedberger Landstraße, nur einen Steinwurf von der Innenstadt und der Konstablerwache entfernt, unweit von Hessen-Denkmal und Bethmannpark. Das 1.000 Quadratmeter große Grundstück wurde vorher als Parkplatz genutzt und eignete sich insofern hervorragend für eine Nachverdichtung mit Wohnraum zur besseren Ausnutzung innerstädtischer Flächen. Die Architekten konnten die Stadt mit ihrem Konzept überzeugen und über soziale Medien und private Kontakte fanden sie Interessenten für das gemeinschaftliche Wohnprojekt. 2018 stieg die Wohnbaugenossenschaft WBG als Bauherr ein. Die „genügsame“ Baugruppe setzte sich aus einer Gruppe von Paaren, Einzelpersonen und fünf Kindern zusammen, deren Einkommen genauso breit gefächert waren wie das Alter der Beteiligten zwischen zwei und 67 Jahren.

Der Neubau wird als Skelettbau errichtet. So können Innenwände auch später noch relativ kostengünstig und flexibel ein-, um- oder ausgebaut werden. Das Raster der Stützen ist so gewählt, dass jeder Raum eine kompakte, angenehme und nützliche Größe erhält. Diese flexible Grundstruktur war insbesondere in den intensiven Gesprächsrunden der Architekten mit den künftigen Bewohnern von Bedeutung. Nur so konnten deren Wünsche und Bedürfnisse untereinander verhandelt werden, ohne das konstruktive Prinzip ändern zu müssen. Und auch auf künftige Veränderungen kann dieses System





flexibel reagieren: Zimmer können abgegeben oder hinzugenommen werden, ganze Wohnungen zusammenschaltet werden – vorausgesetzt die veränderten Lebensumstände passen zu jenen des unmittelbaren Nachbarn oder es kann ihnen durch einen Wohnungstausch im Haus Rechnung getragen werden.

Die gesamte Tragkonstruktion entsteht komplett aus Holz. Das ist nicht nur ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll, sondern sorgt auch für ein angenehmes Binnenklima in den Wohnungen. DGJ haben in den letzten Jahren ein eigenes System für eine solche Holzskelettbauweise entwickelt, wobei auch das gesamte Tragwerk aus Holz konstruiert wird. Das bedeutet, dass keine Schrauben oder andere Metallteile verwendet werden. Alle Verbindungen werden allein mit Holzteilen gefügt, sodass die Elemente weitgehend zerstörungsfrei auseinandergenommen und neu verbunden oder umweltverträglich entsorgt werden können.

Die Suffizienz oder Genügsamkeit des Projektes wird deutlich, wenn man sich die Besonderheiten des Entwurfs anschaut: Zum einen geht es um sparsames und umweltverträgliches Bauen, bei dem die zur Verfügung stehenden Mittel passgenau und klug eingesetzt werden, zum anderen um das Verhältnis von individuellem zu gemeinschaftlich genutztem Raum. So sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit knapp zehn Quadratmetern auffallend kompakt und die Wohnfläche pro Bewohner wird nach den aktuellen Plänen nur rund 28 Quadratmeter betragen. Dafür erstrecken sich beispielsweise die gemeinsam genutzten Wohnküchen von Ost nach West durchs Haus,

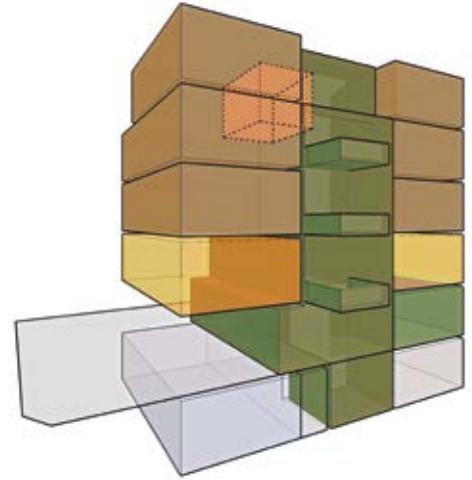
erhalten dadurch Licht von zwei Seiten und verfügen zudem über einen Balkon. Einbau-möbel und Kellerräume vergrößern den persönlichen Stauraum und erhöhen die Effizienz der Wohnungsorganisation.

Architekten und Bewohner haben die Grundrisse in einem intensiven Prozess gemeinsam entwickelt und versprechen sich Qualität statt Quantität: „Der Entwurf bietet kleinere Wohnungen mit einem höheren Wohnkomfort als konventionelle Lösungen.“ Im Sinne von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit wurde Wohnraum sinnvoll verkleinert, damit ein kollektiver Gewinn entstehen kann: eine Wohnküche für das gesamte Haus, eine Waschküche im Keller sowie Gemeinschaftsbalkone am Treppenhaus auf jedem Stockwerk. Suffizient leben bedeutet also auch, Selbstbeschränkung zu üben, um an anderer Stelle gemeinschaftlichen Luxus möglich zu machen, von dem auch die Nachbarschaft profitiert. So wird im Erdgeschoss eine Kinderbetreuung angeboten, die sich an das gesamte Quartier richtet. Darüber hinaus soll ein Stützpunkt für Car-Sharing eingerichtet werden.

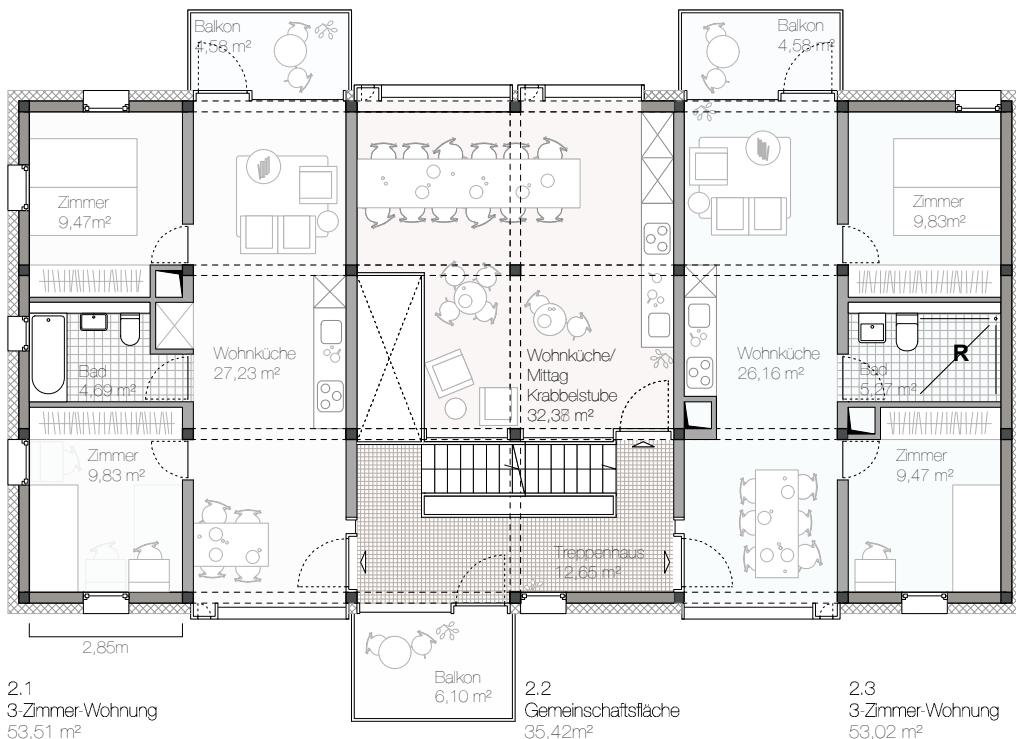
Entsprechend fröhlich und auffällig haben die Architekten die Straßenfassade des Gebäudes gestaltet. Sie besteht aus Profilglas-Scheiben, hinter denen die verschiedenen Farben der Holzpaneele durchschimmern. Das bunte Leben im Inneren soll seine Entsprechung auf der Fassade finden, selbstverständlich im Rahmen der Gestaltungssatzung des Viertels. Ulrich Schop, Berliner Architekt und Jurymitglied, wünschte dem Projekt in seiner Laudatio „viel Kraft, Energie und Genügsamkeit“. Es sei mehr als wünschenswert, zu zeigen, dass innovative, ungewöhnliche „und vor allem bescheidene“ Wohnungsbauten heute auch gebaut werden können und müssen, ohne dabei allzu viele ihrer ursprünglichen Ambitionen aufzugeben.



Mit dem Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn wird ausdrücklich die Phase einer Projektentwicklung gewürdigt, die als langwieriger und oftmals schwieriger und steiniger, von Höhen und Tiefen gezeichneter Weg vor der Realisierung eines Projekts steht. Es gehört Mut dazu, ein innovatives Konzept aufzustellen, es gehört ein Wille zum Gestalten dazu, ebenso wie Phantasie und Kreativität. Und es gehört vor allem ein Anspruch dazu.



Ulrich Schop



DARMSTADT K76 - GEMEINSAM WOHNEN AM PARK

ORT	Karlstraße 76, 64285 Darmstadt
WAS	Neubau
WOHNEINHEITEN	14 Genossenschaftswohnungen und 1 Gästewohnung

FERTIGSTELLUNG	2017
INITIATOR	werk.um / K76 eG
ARCHITEKT	werk.um, Darmstadt



Das Projekt liegt zentral in der südlichen Darmstädter Innenstadt zwischen Bessungen und dem Paulusviertel. Zum Staatstheater oder zum Ludwigsplatz sind es zu Fuß zehn Minuten, der denkmalgeschützte Wolfskehl'sche Park aus dem Jahr 1896 schließt unmittelbar südlich an das Grundstück an. Die Anbindung an Schulen, Kitas, Läden, Restaurants oder Kinos ist hervorragend. Die Nachbarschaft von K76 ist von kleinteiligen, heterogenen Strukturen geprägt, vor allem von Wohnhäusern der Gründerzeit und von schlichten Zeilenbauten. Der Entwurf der Darmstädter Architekten werk.um knüpft mit der Gebäudehöhe daran an. Das Gebäude ist ein kompakter Kubus auf beinahe quadratischer Grundfläche: Nach Norden liegen der Eingang und die Laubengänge, über die man die oberen Wohnungen erreicht, nach Süden öffnen sich die Wohnungen mit großen Fenstern und Schiebetüren zu den vorgelagerten Balkonen mit Sicht auf den Park. Im Osten befindet sich der Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz und Spielgeräten, einer kleinen Boule-Anlage, einem Baumhaus, einer Außenküche und einer Sauna. Die Ost- und West-Fassade – zum Garten und zur Straße – zeigen sich als zurückhaltend gestaltete Lochfassaden. Die Architektursprache des Gebäudes ist unauffällig und macht deutlich, dass nicht die spektakuläre Gestaltung im Vordergrund steht, sondern eine möglichst wandelbare Nutzung.

Das insgesamt 2.200 Quadratmeter große Grundstück wurde so weit wie möglich als Grünfläche erhalten, die umfangreichen Angebote im Freiraum sollen alle Bewohner ansprechen und den Garten zum intensiv genutzten, „bewohnbaren Außenraum“ machen. Das Haus nutzt den Geländeversprung zwischen Straße und Park geschickt aus: Vom Park aus sieht man nur drei Geschosse, das Erdgeschoss mit den angrenzenden, überdachten Stellplätzen für Autos und Fahrräder wird verdeckt.

Das Gebäude ist ein frei einteilbarer Skelettbau, quasi ein stabiles und flexibles Gerüst aus Stahlbeton. Im Inneren erlaubt die Leichtbauweise eine weitgehend individuelle Gestaltung der Grundrisse und auch die spätere Anpassung der Wohnungen an veränderte Bedürfnisse ihrer Bewohner. Das Haus besteht aus 20 Wohnmodulen mit je 55 Quadratmetern Wohnfläche. Diese Module wurden gemeinsam mit den Bewohnern zunächst in 15 Wohneinheiten eingeteilt. Sie können in verschiedenen Varianten kombiniert, neben- und auch übereinander miteinander verbunden werden. So ergibt sich theoretisch die Möglichkeit, die Wohnungen jederzeit der aktuellen Lebensphase ihrer Bewohner anzupassen. Wenn der Nachbar einverstanden ist, lassen sich quasi Zimmer tauschen. Eine junge Familie könnte Zimmer dazu nehmen und wenn die Kinder aus dem Haus sind, ließe sich die Wohnfläche wieder reduzieren. Der Aufzug erlaubt die barrierefreie Erschließung aller Wohnungen.

Das Angebot von K76 scheint zu passen: Schon die „erste Generation“ der Bewohner ist bunt gemischt. Familien, Ein-Personenhaushalte, Drei-Generationenwohnungen sowie Wohngemeinschaften sind eingezogen. Die geplante Kindertagesstätte im Erdgeschoss entfiel letztlich, da sich immer mehr interessierte Bewohner fanden. Es ist allerdings nicht







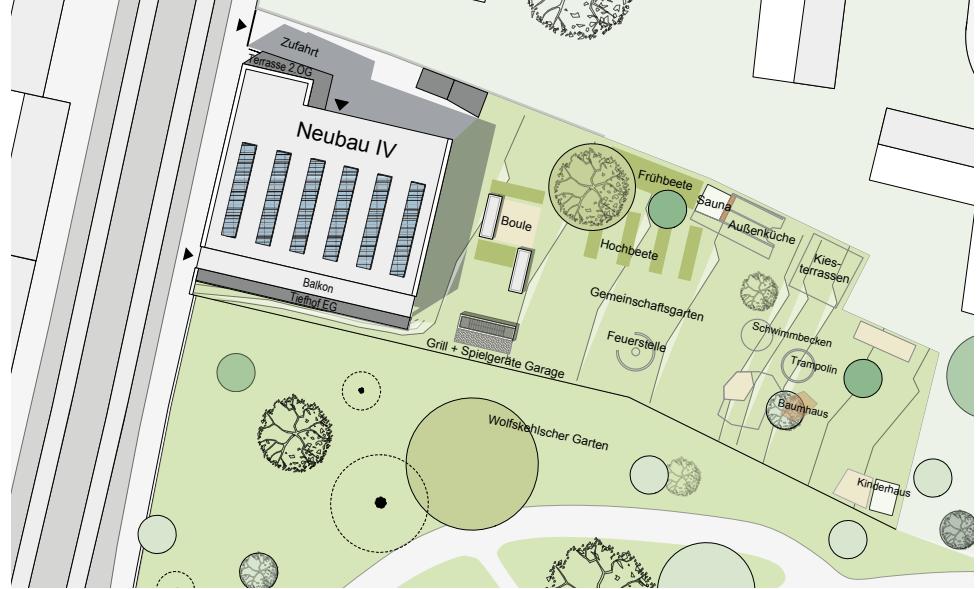
28



Das Gebäude hat eine sehr klare, sehr moderne Architektursprache unter Verwendung innovativer Baustoffe wie Sichtbeton, Holz, Glas in Kombination mit Stahl, in einer einfachen, aber sehr markanten Inszenierung.

Peter Bitsch





ausgeschlossen, dass ein solches öffentliches Angebot zu einem späteren Zeitpunkt noch eingerichtet werden könnte.

Die soziale Qualität dieses Projekts zeigt sich an mehreren Gemeinschaftseinrichtungen und Gestaltungsentscheidungen: Die Laubengänge sind als Orte der Begegnung und des Miteinanders konzipiert. Sie sind breit genug, um Sitzgelegenheiten aufzunehmen und werden so zu kleinen Gemeinschaftsterrassen. Geselliges Miteinander kann aber auch im Garten oder in der gemeinschaftlichen Küche in der Mitte des Hauses stattfinden. Ein Gästearpartment erlaubt die temporäre Unterbringung von Freunden. Auch eine Werkstatt, ein Sport- und ein Waschraum gehören zu den Angeboten an die gesamte Bewohnerschaft.

Zum flexiblen Grundgerüst zählt auch das entsprechende haustechnische Konzept. K76 ist ein „Nurstromhaus“, das heißt, es wird nur ein Hausanschluss für Wasser und Strom gebraucht. Geheizt wird mit einer Infrarotheizung. Die technischen Anlagen einer Wohnung beschränken sich somit auf einen Wasser- und einen Stromanschluss sowie einen Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung, was die Installationskosten und Leitungsverluste gegenüber üblichen Anlagen deutlich senkt – und außerdem eine mögliche Umplanung der Wohneinheiten viel einfacher gestaltet. Die Bewohner können überdies ihren Energieverbrauch sehr genau selbst steuern. Ein hoher Dämm- und ein niedriger Ausbaustandard, eine einfache Detailplanung mit robusten, einfachen Materialien sowie die große Fotovoltaikanlage auf dem Dach werden helfen, die Betriebskosten niedrig zu halten.

Beim K76 wurde schon in der Entwurfsphase darüber nachgedacht, wie man das Wohnen „bezahlbar“ gestalten kann. So begegnet einem auch hier der Begriff der „Suffizienz“, also des Genügsamen:

Da die Wohnungsfläche flexibel anpassbar ist, besetzen die Bewohner nur die Wohnfläche, die sie tatsächlich nutzen. Die Flächen, die in herkömmlichen Wohnungen sonst selten genutzt werden, sind hier als robust und hochwertig gestaltete Gemeinschaftsflächen geplant, zum Beispiel die Werkstatt, der Wasch- oder der Sportraum. So ergibt sich in den 15 Wohnungen der Karlstraße eine Wohnfläche von etwa 30 Quadratmeter pro Person. Das ist weit entfernt vom statistischen Mittel in deutschen Innenstädten, welches bei etwa 46 Quadratmeter pro Person liegt. Das Gefühl eines Verzichts soll dabei vermieden werden. Stattdessen sollte von gemeinschaftlichem Luxus gesprochen werden.

So stellt sich das K76 insgesamt als ein gut durchdachtes und gut gemachtes Wohnhaus für eine Gemeinschaft dar, die in den kommenden Jahren und Generationen nun herausfinden kann, welche zahlreichen Möglichkeiten die veränderbaren Außen- und Innenräume bieten.

Dass diese Gemeinschaft als Genossenschaft organisiert werden konnte, die ihr Haus und dessen Nutzung selbst verwaltet, geht auf die Eigentümer des Grundstücks zurück, eine Erbgemeinschaft, die einen Verkauf an einen Investor von vornherein ausgeschlossen hatte und stattdessen das Entstehen bezahlbaren Wohnraums unterstützen wollte. Daraufhin bewarben sich die Architekten von werk.um mit ihrem Projekt um das Grundstück, woraus eine intensive Zusammenarbeit hervorging – letztlich sind zwei der drei Erben und zwei der Architekten ebenfalls in das Haus eingezogen. Das Beispiel zeigt: Der Umgang mit Eigentum beziehungsweise das Hinterfragen von reiner Profitorientierung bei der Schaffung von Wohnraum sowie alternative Formen des Besitzes und der Nutzung sind zentrale Fragestellungen für eine dem Gemeinwohl verpflichtete und nachhaltige Gestaltung unserer Städte.

HAUS HÄNDEWERK

ORT	Frühmessergasse 20, 34286 Spangenberg	FERTIGSTELLUNG	(geplant) 2020
WAS	Sanierung, Umbau	INITIATOR	Milde Stiftungen Spangenberg
WOHNEINHEITEN	2 Mietwohnungen	ARCHITEKT	Thomas Wunderlich, Spangenberg



Beeindruckend ist die Vielfalt im Haus Händewerk und der Aspekt der Suffizienz. Ein großes soziales Netzwerk beteiligt sich je nach eigenen Fähigkeiten an der Umsetzung des Projekts und damit ist auch die geforderte Nachhaltigkeit gesichert. Eine Art soziale Suffizienz trägt den Netzwerkgedanken weiter.

Uwe Seibel

30

Wer die Kleinstadt Spangenberg im Norden Hessens besucht, der kommt meist wegen der reichen Geschichte, wegen des Schlosses Spangenberg, dessen imposante Anlage auf einer Hügelkuppe über dem Städtchen thront, und der historischen Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern. Eines der ersten Häuser, auf die der Blick fällt, wenn man mit dem Bus nach Spangenberg reist, ist ein historisches Haus aus dem 17. Jahrhundert, das heutige „Haus Händewerk“. Es steht gleich am Anfang der Frühmessergasse, am Rande der Altstadt und direkt am zentralen Omnibusbahnhof. Es stand zum Leidwesen der Stadt seit vielen Jahren leer und verfiel zusehends.

Es war also eine höchst willkommene Initiative, dass die Milde Stiftungen zu Spangenberg das Haus 2017 für 2.000 Euro erwarben. Der Stadtentwicklungsverein „Spangensteine e.V.“ sollte die Sanierung des Hauses übernehmen. Der Verein hatte zuvor schon den „Burgsitz“ saniert, das größte freistehende Fachwerkhäuser in Spangenberg, welches nach einem Großbrand eigentlich kaum noch zu retten gewesen war. Dennoch renovierte der Verein das verfallene Gebäude liebevoll und sachgerecht und qualifizierte dabei gleichzeitig Jugendliche, Migranten und Arbeitslose. Dieses erfolg-

reiche Modell wird nun auf die Renovierung von „Haus Händewerk“ übertragen. Mit den Arbeiten wurde 2017 begonnen, 2020 sollen sie beendet sein.

Die äußere Gestaltung des Hauses erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, da die Sanierung eines so stark verfallenen Gebäudes Fachwissen in historischen Handwerkstechniken voraussetzt und intensive Handarbeit erfordert. Wie schon beim „Burgsitz“ werden auch im Rahmen der Renovierungsarbeiten am „Haus Händewerk“ ungelernete Arbeitskräfte, Geflüchtete und Arbeitslose unter professioneller Anleitung von Handwerkern und Denkmalexperthen qualifiziert und vom sozialdiakonischen Katharinen e.V. und dem Spangensteine e.V. auch sozial betreut.

Im Untergeschoss und im vorderen Bereich an der Straße werden ein Veranstaltungsraum, ein Büro sowie ein genossenschaftlicher Laden eingerichtet. Im Obergeschoss entstehen zwei Wohnungen, in die nach Fertigstellung der Baumaßnahme Mitarbeiter des Projektes einziehen können. So wird den Arbeitslosen und den Geflüchteten zusätzlich eine motivierende Perspektive und ein dauerhafter Aufenthalt in der Kleinstadt geboten. Einer der beiden neuen Bewohner wird als Hausmeister für die Pflege der Anlage zuständig sein. Aufgrund ihrer übersichtlichen Größe eignen sich die Wohnungen allerdings eher für Einzelpersonen oder kinderlose Paare als für Familien. Die Wohnungen werden nicht kostenlos zur Verfügung gestellt. Mit den niedrigen Mieten soll „in einem vertretbaren Zeitraum“ der Kredit getilgt werden, der für den Bau der Wohnungen aufgenommen werden musste. Eine Rendite soll dabei nicht erzielt werden, die Finanzierung des Laden- und Bürobereichs erfolgt unabhängig davon.





Interessant ist auch das Finanzierungsmodell: Es ist dem Eigentümer und Bauherrn der Milde Stiftungen Spangenberg wichtig, dass der aufgenommene Kredit durch die Mieteinnahmen der Wohnungen getilgt wird, ohne dass eine Rendite erzielt wird. Die Bauförderung des öffentlichen Projektteils, also der Ladenflächen, erfolgt getrennt vom Wohnungsprojekt, z. B. aus Leadermitteln und aus Eigenkapital.

Uwe Seibel



Ein Teil des Teams (v.l.): Sabine Wunderlich (Familienscout) und Susanne Möllmann (Verwaltung Milde Stiftungen), Bernd Heiwig (Anleiter AGH auf der Baustelle), Nele Blauth (Flüchtlings-AG), Ute Schütz (Team Ladenfrauen), Dr. Volker Mantey (Vorsitzender Spangensteine e.V. und Milde Stiftungen)

32

Der Laden sowie der 25 Quadratmeter große Veranstaltungssaal im hinteren Gebäudeteil sollen ein lebendiger Anziehungspunkt für Spangenberg werden. Ehrenamtliche aus Spangenberg werden den Laden betreiben und dort ihre kunsthandwerklichen Produkte verkaufen können, ein einheimischer Bio-Landwirt wird das Sortiment mit seinen Erzeugnissen zusätzlich bereichern. Der Veranstaltungssaal wird für eine Bürgerwerkstatt oder Workshops zur Verfügung stehen, und auch im Laden können abends Vorträge, Kurse, Konzerte oder „Sofakino-Abende“ stattfinden. Da der Altbau L-förmig einen kleinen Innenhof an der Stadtmauer umschließt, wird bei sommerlichen Temperaturen ein idyllisches „Mitbring-Cafe“ vor der dann sanierten Fachwerkkulisse eingerichtet. Auch die Freiflächen können dafür einbezogen werden, zum Beispiel für Kindergeburtstage. Das „Haus Handwerk“ soll ein lebendiger Ort werden, der allen Bürgern offen steht und hoffentlich entsprechend vielfältig genutzt werden wird.

Anfang 2019 wurde eine der beiden Wohnungen bereits fertiggestellt, die vorerst von „Spangensteine e.V.“ für die Flüchtlingsbegleitung, vom Familienscout sowie von der „Sagenhaften Bibliothek“ genutzt wird. Diese Bibliothek sammelt Bücher auf Deutsch und Farsi bzw. in anderen Sprachen, die von den Geflüchteten gesprochen und sozusagen „mitgebracht“ werden. Sie ist ein etwa gleichzeitig gestartetes Projekt des Vereins. Außerdem haben auch die Verwaltung

der Milde Stiftungen, der betreuende Sozialpädagoge und der Baustellenvorarbeiter hier vorläufig ihre Schreibtische aufgestellt. Die künftige Bürgerwerkstatt fungiert zunächst als Bauwerkstatt sowie als Besprechungs- und Sozialraum für die Arbeiter. Sobald der öffentliche Teil von „Haus Handwerk“ fertig ist, werden die Büros dorthin umziehen und die Wohnung kann vermietet werden.

Bei der Realisierung des Projekts ist ein breites Bündnis unterschiedlicher, lokaler Akteure beteiligt, die sich regelmäßig in einer „Zukunftswerkstatt Spangenberg“ treffen. Die Milde Stiftungen sind der Bauherr, der „Spangensteine e.V.“ koordiniert die Mitarbeiter am Bau und der Rosenverein kümmert sich um die Gestaltung des Gartens. Das Team des Ladens im „Burgsitz“ übernimmt mit seinen Erfahrungen die Einrichtung des neuen Ladens und wird dessen Betrieb zunächst ehrenamtlich sichern. Die Flüchtlings-AG der „Spangensteine“ betreut die beteiligten Migranten, der diakonische Katharinenverein wird die dauerhafte Begleitung und Beratung der Hausmeisterstelle übernehmen. Es sind diese vielen engagierten Schultern, von denen das kleine, aber komplexe Projekt getragen wird. Sie lassen hoffen, dass das Ziel erreicht wird: Aus einem stark verfallenen Fachwerkhaus ein dauerhaft lebendiges Zentrum voller Möglichkeiten für die alten und neuen Einwohner Spangenburgs sowie für Besucherinnen und Besucher werden zu lassen.

INKLUSIVES WOHNEN IN DEN KLOSTERGÄRTEN

ORT	Ilbenstadt, 61194 Niddatal
WAS	Genossenschaftlicher Neubau, Modernisierung und Umbau der historischen Anlage
WOHNEINHEITEN	Circa 27 Genossenschaftswohnungen im Neubau

FERTIGSTELLUNG	(geplant) 2020 (Neubau)
INITIATOR	Oekogeno Invest GmbH
ARCHITEKT	Gies Architekten BDA, Freiburg

Ilbenstadt liegt im Tal der Nidda, in der fruchtbaren Ebene der Wetterau, etwa 20 Kilometer nordöstlich von Frankfurt am Main. Über eine eigene Bahnstation verfügt der kleine Ort mit etwa 3.000 Einwohnern nicht, dafür ist die S-Bahn-Station in Wöllstadt in nur zehn Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Mit der Linie 6 sind es dann noch etwa 30 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof. Man könnte also sagen, dass Ilbenstadt beides hat: viel Landschaft und eine gute Anbindung an Frankfurt. Angesichts der hohen Preise für Wohnraum in den großen Städten wird auch das Wohnen in jenen ländlichen Räumen immer attraktiver, die nicht unmittelbar an eine große Stadt angrenzen und die bislang eher selten im Blickpunkt gemeinschaftlicher Wohnprojekte standen.

Das ehemalige Prämonstratenser-Kloster im Ortskern von Ilbenstadt mit seiner romanischen Basilika, dem „Wetterauer Dom“, wurde im Jahr 1122 gegründet und hat eine bewegte Geschichte. Die Abtei wurde 1803 aufgelöst, danach diente die Anlage als Schloss, als Staatsdomäne, dem Reichsarbeitsdienst sowie ab den 1950er-Jahren als Mädchenheim, welches 1979 geschlossen wurde. Die verbliebenen, denkmalgeschützten Gebäude um die imposante Basilika werden heute wenig, selten oder gar nicht genutzt, das Haus St. Gottfried dient als Jugend- und Bildungshaus der Mainzer Diözese. Der ehemalige Klostergarten soll zum öffentlichen Park umgestaltet werden. Zwischen dem Kloster und den Gärten liegt der historische Gutshof, der seit mehr als 20 Jahren brach liegt. Dieser Gutshof konnte im Oktober 2017 von der Oekogeno eG erworben werden.

Die Oekogeno ist eine 30 Jahre alte Genossenschaft für nachhaltiges Wirtschaften mit ökologisch-sozialer Ausrichtung, ihr Stammsitz liegt in Freiburg im Breisgau. Sie ging 2001



aus der Ökobank hervor und hat heute etwa 15.000 Mitglieder in ganz Deutschland. Ihre Tätigkeitsfelder umfassen sowohl den Bau von inklusiven Wohnprojekten als auch die Förderung regenerativer Energien und nachhaltiger Landwirtschaft. In Ilbenstadt will die Oekogeno die historischen Häuser des Gutshofs denkmalgerecht sanieren, um darin „neue, denkmalgerechte Nutzungen“ zu etablieren, darunter auch kleine Gewerbeeinheiten für soziale Dienstleistungen, einen Hofladen und ein Café. Die Räume sind barrierearm geplant, so dass auch inklusive Arbeitsplätze entstehen können.

Zusätzlich errichtet die Oekogeno einen L-förmigen, zwei- bis dreigeschossigen Neubau mit 27 Wohneinheiten, der durch seine Anordnung auf dem Grundstück mit dem Bestandsgebäude mehrere Höfe von unterschiedlicher Größe, Qualität und Intimität bildet. Die Laubengänge des Neubaus orientieren sich zu diesen Höfen und wirken durch ihre Tiefe wie halböffentliche Terrassen, die auch mit Tischen und Stühlen möbliert und so zu Orten der Begegnung und des Verweilens werden können. Die Höfe zwischen dem Neubau und den historischen Gebäuden sollen in unterschiedlichem Maß dem ganzen Ort offen stehen: Denkbar sind temporäre Veranstaltungen wie Märkte, Konzerte oder Open-Air-Kinovorführungen.

Alle Wohnungen im Neubau werden barrierefrei oder rollstuhlgerecht gebaut, sodass ein inklusives Wohnen von Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen möglich wird. Das



Motto der gesamten Planung heißt „Vielfalt unter einem Dach“: Die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen von der Single-Wohnung über die klassische Familienwohnung bis zur großen Cluster-WG wird eine gemischte Bewohnerschaft anziehen. Ein zentraler Aufzug ermöglicht den Zugang zu allen Wohnungen sowie zur Tiefgarage. Neben den Laubengängen verfügt jede Wohnung auch über private Balkone und Terrassen nach Süden oder Osten. Die Anlage bietet außerdem eine Reihe von gemeinsam genutzten Räumen: Gästewohnungen, eine Gemeinschaftsküche sowie eine Werkstatt. Zusätzlich zur Tiefgarage gibt es auch einen großen Fahrradabstellplatz mit einer Auflademöglichkeit für Elektrofahrräder. Der Neubau wird im KfW-40-Standard errichtet, umweltverträgliche Baustoffe sollen vorrangig verwendet werden. Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach deckt einen Teil des eigenen Strombedarfs.

In der ersten Phase des Projekts wird der Neubau errichtet. Das größte der historischen Häuser, das ehemalige Pächterhaus, wird in dieser Zeit zum Baubüro und Informationszentrum für das gesamte Projekt. In diesem Zentrum werden auch Ideen für die künftige Nutzung der historischen Gebäude gesammelt. Was letztlich im Altbau entsteht, wird also auch von den Vorschlägen der neuen und alten Bewohner Ilbenstadts abhängig sein, solange dies mit dem gemeinschaftlich-inkluisiven und ökologisch-sozialen Grundgedanken der Genossenschaft in Einklang zu bringen ist. Kleinteiliges Handwerk, ein Hofladen für Bio-Produkte der umliegenden Höfe, kunsthandwerkliche Manufakturen oder Künstler-Ateliers sind vorstellbar. In den etwa einen Hektar umfas-

senden Klostergärten soll gemeinsam mit der Stadt eine Gartenanlage nach historischem Vorbild entstehen: mit üppigen Nutzergärten, Blumenbeeten, Obstbäumen und öffentlichen Wegen, aber auch Plätzen für Entspannung, Begegnung und Müßiggang. Ein benachbarter Kindergarten wird in das Nutzungskonzept der Freiflächen mit einbezogen.

Eigentümerin und Betreiberin der Anlage wird die derzeit noch in Gründung befindliche Genossenschaft Oekogeno SWH e.G. sein; SWH steht dabei für „Solidarisch Wohnen in Hessen“. Diese Genossenschaft hält als Tochter der Oekogeno alle Wohn- und Gewerbeinheiten im Bestand und vermietet diese mit einem langfristigen Nutzungsvertrag an die Gemeinschaft der Bewohner. So wird eine weitgehend selbstorganisierte und selbständige Verwaltung der Anlage durch ihre Bewohner möglich, die langfristig günstige Mieten sichert, da sie keine hohen Renditen erwirtschaften muss.

Christian Hey, Jurymitglied und Abteilungsleiter im Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, hob bei der Preisverleihung in seiner Laudatio den ganzheitlichen und nachhaltigen Ansatz des Projektes hervor, der von der Ökologie bis zur Inklusion, zu Fragen des Verkehrs und der gemeinsamen Nutzung öffentlicher und halböffentlicher Flächen reiche. Ein Konzept, wie es gerade in den ländlichen Bereichen dringend gebraucht werde: „Deshalb bin ich der Überzeugung, dass, wenn Sie auf diesem Weg weitergehen, ein Leuchtturmprojekt für die Region und für ganz Hessen entstehen könnte. Es ist auf jeden Fall ein bereicherndes Projekt im ländlichen Raum, das auch Anderen Mut machen wird.“



Ein sehr ambitioniertes Konzept mit einer großen Außenwirkung. Hier kann ein Leuchtturmprojekt für die Region, für ganz Hessen entstehen. Auf jeden Fall ein bereicherndes Projekt im eher ländlichen Raum, das auch Anderen Mut machen kann.

Dr. Christian Hey



NIKA

ORT	Niddastraße 57, 60489 Frankfurt am Main
WAS	Umbau eines Büro- und Geschäftsgebäudes zu einem Wohnhaus
WOHNHEITEN	6 bis 13 Mietwohnungen, Gemeinschafts- und Büroräume für soziale Träger im EG

FERTIGSTELLUNG	2019
INITIATOR	Hausprojekt NiKa e.V.
ARCHITEKT	Meides Schoop Architekten GbR, Offenbach am Main

Im Frankfurter Bahnhofsviertel treffen Welten aufeinander: Fast-Food-Imbisse neben schicken Restaurants, Szene-Clubs neben Künstler-Ateliers, Obdachlose und Banker treffen auf Nachtschwärmer und Touristen. Aber auch im Bahnhofsviertel ist Wohnraum inzwischen zum gefragten Gut geworden. In die mitunter prachtvollen Altbauten ziehen neue Geschäfte ein und Wohnungen werden hergerichtet, um sie teuer zu vermieten. Mit dieser Wandlung des Quartiers setzen auch die üblichen Verdrängungsmechanismen ein, was bedeutet, dass vor allem einkommensschwache Haushalte an die Stadtränder ziehen müssen. Da sind Kreativität und Eigeninitiative gefragt, das Hausprojekt NiKa ist dafür ein exzellentes Beispiel. Wichtige Voraussetzung für das Gelingen des Projekts: Die Stadt Frankfurt hat mit innovativen Vergabeinstrumenten die Rahmenbedingungen für ein kreatives Projekt mit kostengünstigem Wohnungsangebot geschaffen.

NiKa wurde von einer Gemeinschaft aus 36 Erwachsenen und sechs Kindern, vom Babyalter bis knapp 70 Jahre, initiiert. Einige Mitglieder wohnen bereits im Bahnhofsviertel. Sie haben ein unauffälliges, ehemaliges Büro- und Geschäftshaus (Baujahr 1957) an der Kreuzung von Nidda- und Karlstraße erwerben können – daraus entstand auch der Name NiKa. Auf den ersten Blick eignete sich das Haus weder aufgrund seiner Lage an einer viel befahrenen Kreuzung noch aufgrund seiner Architektur für eine Wohnnutzung. Aber genau dieser Umstand hat dazu beigetragen, dass dieses Gebäude in so begehrtter Lage noch nicht von klassischen Projektentwicklern umgebaut wurde. Die Stadt Frankfurt bot es in einem Konzeptverfahren an, womit eben nicht der höchstmögliche Preis, sondern der höchstmögliche Nutzen für das Quartier erzielt werden soll (das Grundstück wurde in Erbpacht vergeben). Das Hausprojekt NiKa konnte 2016 das Ver-

fahren mit seinem Konzept eines solidarischen, gemeinschaftlichen Wohnens für sich entscheiden und 2017 das Gebäude erwerben – und so hängt seit einiger Zeit eine klare Aussage als Banner am Baugerüst: „Hier entsteht selbstorganisierter & unverkäuflicher Wohnraum für 42 Menschen / Für ein solidarisches Bahnhofsviertel / NiKa.Haus“.

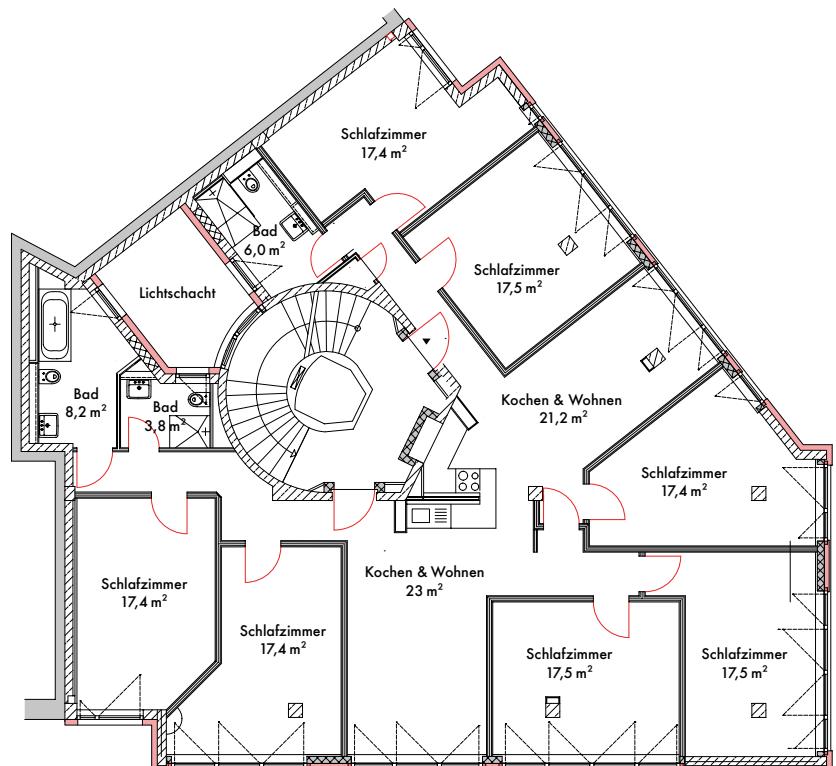
Die Vorbereitungen in der Gruppe und mit den Architekten dauerten bis Dezember 2017, im Januar 2018 begann der Umbau. Auf den sechs Etagen entsteht jeweils eine große Wohnung für bis zu sieben Bewohner. Die Grundrisse sind offen gestaltet, mit privaten Schlafzimmern, die sich um einen großen, gemeinschaftlichen Koch- und Wohnbereich gruppieren. Am vorhandenen Lichtschacht zum inneren Treppenhaus liegen die Bäder, alle anderen Räume orientieren sich zu den beiden Straßen und bekommen durch die großen Fenster viel Licht. Sämtliche Zimmer sind gleich groß, bei Bedarf kann die große Etagenwohnung leicht in zwei Einheiten mit drei beziehungsweise vier Zimmern aufgeteilt werden. Im siebten Stockwerk entsteht ein großer Aufenthaltsraum mit Gemeinschaftsküche, Sportraum und einem Büro für das gesamte Haus. Auch das Dach darüber wird als Terrasse allen Bewohnern offenstehen. Das Motto lautet: „In den schönsten Räumen wohnt unsere Gemeinschaft.“ Die ehemaligen Ladenflächen im Erdgeschoss hingegen werden an soziale Träger vermietet: Hier wird es ein Angebot für Kinder und Eltern geben, eine Beratungsstelle für Menschen in Not sowie „Projekträume für eine aktive Nachbarschaft“, in denen Veranstaltungen, Ausstellungen und künstlerisches Arbeiten möglich sein sollen.

Der Umbau erforderte zwar einige kreative und innovative Lösungen, beweist aber gerade dadurch, dass die städtebaulich und architektonisch nachhaltige Konversion von



Bei NIKA handelt es sich angesichts des Standortes und des solidarischen Anspruchs um ein sehr ambitioniertes mutiges und sehr durchdachtes Konzept. Es zeigt Bewusstsein und Verantwortung für das Quartier ... und ist ein gutes Beispiel für eine preisgünstige Anpassung eines Bestandsgebäudes bzw. eine Umwidmung eines Büroleerstands im Frankfurter Bahnhofsviertel.

Claudia Weigelt



Büro- zu Wohngebäuden auch in einer eigenwilligen Immobilie kostengünstig gelingen kann. Obwohl im Konzept streng auf das Budget geachtet werden musste, wird das Haus bei Fertigstellung den KfW-Effizienzhaus-70-Standard erreichen. Das bedeutet besondere Anforderungen an die Dachdämmung und die neue Dreifachverglasung der Fenster, die die Bewohner auch vor dem Straßenlärm schützen wird. Die Lüftungsanlage mit Luftwärmetauschern und die Heizungsanlage sind ressourcenschonend und umweltverträglich ausgelegt, hinzu kommen die Einsparungen im täglichen Leben, zum Beispiel, weil Wasch- und Spülmaschinen gemeinsam genutzt werden. Auch beim Umbau werden vorrangig umweltverträgliche Materialien verwendet.

Solidarität ist der zentrale Begriff im Konzept von NiKa: Das gemeinschaftliche Wohnprojekt soll langfristig kostengünstige Mieten sichern. So können sich auch Menschen am Projekt beteiligen, die entweder keine finanziellen Möglichkeiten für den Erwerb von Wohnraum haben oder die Eigentum ablehnen. So werden die Mieten im NiKa einkommensabhängig gestaffelt. Junge Familien oder Mieter, die beispielsweise Angehörige pflegen oder hohe Ausgaben für Medikamente haben, können mit einer Mietminderung rechnen. Dieser solidarische Gedanke macht auch deutlich, dass NiKa kein Haus mit vielen separaten Mietparteien werden soll, sondern eine die Gene-



rationen wie auch die Etagen und Wohnungen übergreifende Gemeinschaft. Die Solidarität spiegelt sich auch im Prinzip des Teilens: Statt individueller Autos wird es ein eigenes Car-Sharing-System der Hausgemeinschaft geben, darüber hinaus sollen einige Lastenfahräder ebenso zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen wie Werkzeuge oder die erwähnten Wasch- und Spülmaschinen. Einmal im Monat treffen sich alle Bewohner zur Vollversammlung, die sämtliche Entscheidungen für die Hausgemeinschaft trifft.

Um dieses höchst idealistische Solidarprojekt auf den Weg zu bringen, bedurfte es der Unterstützung durch das städtische Planungs- und Wohnungsdezernat, eines Kredits der GLS-Bank, einer Förderung durch die KfW, zahlreicher privater Kredite sowie einer finanziellen Absicherung durch das deutschlandweit tätige „Mietshäuser-Syndikat“. Das Gebäude ist nun Eigentum der eigens gegründeten „Hausprojekt NiKa GmbH“. Die zwei Gesellschafter der GmbH sind der Verein aller Hausbewohner „NiKa e.V.“ mit 51 Prozent aller Anteile und das Mietshäuser-Syndikat mit 49 Prozent. Bei Grundsatzfragen wie einem Verkauf des Hauses oder von einzelnen Wohnungen haben beide Gesellschafter gleiches Stimmrecht vereinbart; das bedeutet, dass dieser einmal geschaffene, solidarische Wohnraum nicht wieder privatisiert werden kann, da das Mietshäuser-syndikat prinzipiell einem Verkauf von Immobilien, die sich anteilig in seinem Eigentum befinden, nicht zustimmt. Alle sonstigen Fragen des Hausprojekts (Miethöhe, Vermietung der Läden, Reinigung etc.) treffen ausschließlich die Bewohner von NiKa.



Studio West ↑



PROJEKTE & KONZEPTE →

Nominierte Beiträge

CAMPUS FREISTIL

ORT	Taunusstraße, 65385 Rüdesheim	FERTIGSTELLUNG	(geplant) Ende Mai 2020
WAS	7 Neubauten	INITIATOR	Campus-Freistil GmbH & Co. Immobilien KG
WOHNEINHEITEN	19 Eigentumswohnungen für Senioren, 4 Mietwohnungen für Wohngemeinschaften sowie ein stationärer Bereich mit 19 Zimmern	ARCHITEKT	Waechter + Waechter Architekten BDA, Darmstadt

In sieben Neubauten in Rüdesheim am Rhein soll eine interessante Mischung entstehen: In den Häusern werden Wohnungen für Studierende, Senioren und Menschen mit Behinderung kombiniert. Über den Wohnraum hinaus umfasst das inklusive Projekt auch ein öffentliches Café für Bewohner und Nachbarschaft, einen Gemeinschaftsgarten und drei bis vier Elektroautos für alle Bewohner des Campus. Ziel des Projekts ist es, allen Bewohnern ein möglichst selbstbestimmtes Leben und soziale Teilhabe zu ermöglichen – und gleichzeitig bezahlbaren und gemeinschaftlich-solidarischen Wohnraum für ein integratives Zusammenleben zu schaffen.

Insgesamt werden im „Campus Freistil“ vier große Wohngemeinschaften für Studierende, 19 barrierefreie Eigentumswohnungen für Senioren sowie eine Physiotherapiepraxis entstehen. Ein stationärer Bereich bietet in zwei Wohngruppen Platz für insgesamt 19 Menschen mit geistigen und körperlichen Behinderungen. Die Gemeinschaftswohnungen sind als Cluster-Wohnungen geplant, also wird jeder Person ein privates Zimmer mit eigenem Bad zur Verfügung stehen. Wer Lust auf geselliges Miteinander verspürt, kann sich mit anderen Bewohnern in den zwei Gemeinschaftsbereichen treffen. Auch der stationäre Pflegebereich schafft wichtige Synergien: Bei Bedarf können Senioren auf Leistungen wie beispielsweise Nachtbereitschaft, Fahrdienst, Wäscherei und Versorgung mit Essen zurückgreifen, während die Studierenden ihrerseits Hilfsleistungen wie die Begleitung zum Rehasport, Spaziergänge oder Einkäufe anbieten können.

Das Herzstück der Wohnanlage wird der inklusive Gemeinschaftsbereich im Haus A sein, mit Gästeraum und Küche – ein Ort, an dem die Bewohner zu den Mahlzeiten zusammenkommen, gemeinsam kochen oder ihre Gäste willkommen heißen können. Er soll darüber hinaus zu einem Anlaufpunkt für die gesamte Nachbarschaft werden.

Das Grundstück, auf dem sich die sieben Wohnbauten locker verteilen, befindet sich an zentraler Stelle in Rüdesheim und ist gleichzeitig

umgeben von Weinbergen und viel Grün. Auch der gemeinschaftlich genutzte, barrierefreie Freiraum, in dem auch Nutzgärten angelegt werden sollen, stellt ein verbindendes Element in der Wohnanlage dar. Alle Wohnräume öffnen sich mit großzügigen Fenstern nach Süden. Erschlossen werden die Wohnungen über eine außenliegende, einläufige Treppe an der Nordseite der Häuser.

Die Architekten Waechter + Waechter nutzen die leicht in Richtung Rhein abfallende Topografie des Geländes: Im Untergeschoss der vier Wohnhäuser, die im Süden des Grundstücks positioniert sind, ist der stationäre Pflegebereich untergebracht. So erhält jeder Bewohner dieses Bereichs einen direkten, barrierefreien Zugang zum Garten, der durch die breiten Glasfronten praktisch nahtlos in die privaten Räume übergeht. Durch die großen und nach Süden ausgerichteten Fensterfronten sind die Zimmer sehr gut belichtet. Es ist geplant, die Gebäude in Holzmassivbauweise auszuführen. Ein Blockheizkraftwerk und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude sollen die Neubauten mit Wärme und Energie versorgen.

Campus Freistil ist ein Modell für Public-Private-Partnership: Initiiert wurde Campus Freistil von der Familie Andel und Günter Glock, die mit hohem persönlichen Einsatz und ohne die üblichen Gewinnaufschläge das Projekt vorantreiben und die unterschiedlichen Partner ins Boot geholt haben. So hat die Stadt Rüdesheim das Grundstück zweckgebunden als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, weshalb es günstiger zu erwerben war als vergleichbare Flächen in Rüdesheim. Unterstützt durch entsprechende Fördergelder und in Kooperation mit der gemeinnützigen St. Vincenzstift gGmbH, die die Rheingau Werkstätten für behinderte Menschen in Rüdesheim betreibt, wird auch für eine pflegegerechte Betreuung und Inneneinrichtung gesorgt sein. Mit der Hochschule Geisenheim University und der Schule für Sozialwesen in Geisenheim bestehen Kooperationsvereinbarungen hinsichtlich der Wohngemeinschaften für Studierende.



FAMILIENSINN

ORT	Waldschmidtstraße 27, 60316 Frankfurt am Main
WAS	Neubau
WOHNEINHEITEN	9 Genossenschaftswohnungen

FERTIGSTELLUNG	2014
INITIATOR	Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt eG
ARCHITEKT	bsmf, Frankfurt am Main

Lautes Kinderlachen begrüßt alle Besucher auf dem ehemaligen Naxosareal. Wo einst Schleifpapier und Schleifmaschinen produziert wurden, wird nun gewohnt, gespielt, getobt. Aus dem Industrieareal ist ein lebhafter Ort für Alt und Jung, für Kultur und Kreative geworden. Das konnte gelingen, weil die Stadt das Gelände nicht meistbietend an einen einzelnen Investor verkaufte, sondern einen Teil der Fläche an genossenschaftliche und gemeinschaftliche Bauprojekte vergeben hat, die sich mit ihren Konzepten auf die Grundstücke bewerben konnten.

Das ehemalige Gelände der Naxos Union ist ein seltenes Kleinod in Frankfurt: Ein zentrales, innerstädtisches Grundstück zwischen Nordend und Ostend, die Bergerstraße mit ihrer kleinteiligen Einkaufs- und Gastronomiestruktur ist ebenso fußläufig erreichbar wie der Zoo, einige Parks und Spielplätze oder das Kulturzentrum Mousonturm. Zudem befinden sich Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Von den historischen Industriegebäuden sind die Naxoshalle und ein Verwaltungsbau erhalten, seit den 1990er-Jahren stehen beide unter Denkmalschutz. Die 120 Meter lange Halle gehört der Stadt und ist Bestandteil der „Route der Industriekultur Rhein-Main“. Zudem ist sie ein beliebter Veranstaltungsort für Theater und Kabarett. Das Verwaltungsgebäude wurde denkmalgerecht saniert und beherbergt heute Büroräume.

In Ergänzung zu den beiden historischen Gebäuden sind sechs Neubauten für genossenschaftliche, selbstverwaltete Wohnprojekte entstanden. Ein Gebäude steht neben dem Verwaltungsbau, die fünf anderen befinden sich am östlichen Rand des Geländes, zur

Wittelsbacher Allee hin orientiert. Drei davon schließen den Blockrand zur Straße, die zwei anderen stehen mit einigem Abstand dahinter, sodass zwischen den fünf Gebäuden ein gemeinschaftlicher und begrünter Innenhof entstehen konnte. Das Projekt „Familiensinn“ gegenüber der Naxoshalle wurde als erstes realisiert.

Weiß ragen sechs Obergeschosse in den Himmel – fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Die Wohnungen befinden sich in den Obergeschossen. Ihre Grundrisse sind in drei Etagen praktisch identisch, aber flexibel angelegt und lassen sich im Laufe der Zeit verändern: So kann beispielsweise ein „Schaltzimmer“ der einen oder anderen Wohnung zugeordnet werden. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, dessen Lage von Wohnung zu Wohnung variiert. Dadurch entstehen Sprünge in der Fassade, die die Gestalt des Hauses sehr lebendig wirken lassen. Im vierten und fünften Obergeschoss ist die südwestliche Wohnung als Maisonette ausgeführt.

Im Erdgeschoss, dessen Fassade mit Klinkerriemchen versehen wurde, befinden sich die Räume einer Krabbelstube und ein Gemeinschaftsraum der Bewohnerschaft. Tagsüber kann der Gemeinschaftsraum von der Krabbelstube mitbenutzt werden. Nachdem diese schließt, nutzt die Hausgemeinschaft den Raum. Eine derartige Doppelnutzung erleichtert den Unterhalt der gemeinschaftlichen Flächen und ermöglicht es Feste zu veranstalten, gemeinsam zu kochen, Yogakurse oder Filmabende anzubieten. Ein besonderer Ort für die Gemeinschaft ist die Dachterrasse mit beeindruckendem Blick über das Quartier und auf die Skyline.



GEMEINSCHAFTSUNTERKUNFT FÜR GEFLÜCHTETE

ORT	Bunsenstraße 198 C, D, E, 34127 Kassel	INITIATOR	GWG Kassel
WAS	3 Neubauten / Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete	ARCHITEKT	In Zusammenarbeit mit den Kasseler Architekturbüros: ARGE, Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH, Foundation 5+ architekten bda, HHS Planer + Architekten AG, Clemens Kober Architekten BDA, Reichel Architekten BDA, Spöth Architekten
WOHNEINHEITEN	36 (spätere) Mietwohnungen		
FERTIGSTELLUNG	2016		



44

Im Jahr 2015 kamen täglich bis zu 80 Menschen aus Kriegs- und Krisengebieten in Kassel an. Die Unterbringungsmöglichkeiten der Stadt waren schnell erschöpft. Zwar konnten rasch die allorts üblichen „Containersiedlungen“ errichtet werden, doch entspricht diese Art der Unterbringung weder einem städtebaulich nachhaltigen noch einem integrativen Konzept. Daraufhin beschloss die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG), zusammen mit sechs Kasseler Architekturbüros, Fachingenieuren und Generalunternehmern ein beispielhaftes Projekt zu entwickeln. Es soll als Vorbild für integrativen und ebenso qualitativ hochwertigen wie kostengünstigen Wohnungsbau (nicht nur) für Geflüchtete dienen.

Das Projekt befindet sich im Kasseler Stadtteil Nord-Holland, der gerne als Arbeiterviertel bezeichnet wird, wengleich hier längst auch

zahlreiche Studierende wohnen. Es ist ein lebendiges und bunt gemischtes Quartier, Geschäfte zur alltäglichen Versorgung sind fußläufig erreichbar, die Innenstadt nur wenige Straßenbahnhaltestellen entfernt. Die Gemeinschaftsunterkunft ist als kleine Siedlung mit drei Wohnhäusern entworfen, eines als Zeilenbau, die anderen beiden liegen jeweils U-förmig um einen Hof.

Alle Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen. Sie sind zu den Innenhöfen orientiert und breit genug, dass Bewohner sich hier auch gemeinsam aufhalten können. Diese Form der Erschließung verbessert nicht nur die Blickbeziehung zu den Innenhöfen, sondern auch das Gefühl für die Nachbarschaft. Mit seinen Proportionen fügt sich das Ensemble gut in die Umgebung ein und vermittelt ein angenehmes Wohnklima. Die Architektur



45

ist zurückhaltend, der Grauton der Fassade bildet mit den weißen Flächen der Fenster und Fensterläden einen angenehmen Kontrast. Die Fensterläden schenken den Häusern eine vertraute Kleinteiligkeit. Im Gegensatz zum Grau der äußeren Fassade wird die Atmosphäre der schmalen Höfe vom hellen, warmen Holz der Laubengang-Brüstungen bestimmt.

Auf der Spielwiese zwischen den Häusern oder auf dem „Nachbarschaftsplatz“ kann man bei gutem Wetter zusammensitzen. Darüber hinaus wurden zwei Gemeinschaftsgärten von den Bewohnern angelegt. Im größeren der beiden Innenhöfe stehen Tischtennisplatten. Die U-förmigen Gebäude sind mit je einer Indoor-Spielhalle ausgestattet, um auch bei schlechtem Wetter genügend Raum zum Toben anzubieten. Im Café und im Gemeinschaftsraum können Sprachkurse und andere Aktivitäten stattfinden.

Die wichtigsten Vorgaben bei der Planung des Projektes waren eine kostengünstige Herstellung sowie Beständigkeit und Flexibilität des Wohnensembles. Als Unterkunft für Geflüchtete wurden 36 Wohnungen in unterschiedlichen Größen errichtet. Diese können durch Zusammenlegen oder auch durch Teilen zu einem späteren Zeitpunkt den Markterfordernissen angepasst werden. Dabei sind Grundrisse vom 25 Quadratmeter großen Apartment bis zur Dreizimmerwohnung mit 75 Quadratmetern möglich. Die Grundrisse sind so gestaltet, dass sie mit geringem Aufwand umgebaut werden können. Der Übergang kann ganz nach Bedarf fließend geschehen, also Wohneinheit für Wohneinheit. Ein Konzept, das der Integration der Menschen entgegenkommt.

QUARTIERSZENTRUM HEINRICH-LÜBKE-SIEDLUNG

ORT	Heinrich-Lübke-Str. 7, 60488 Frankfurt am Main
WAS	Neubau, Umbau und Modernisierung
WOHNEINHEITEN	40 + 32 Mietwohnungen
FERTIGSTELLUNG	2013

INITIATOR	ABG Frankfurt Holding / Stadt Frankfurt
BAUHERR	ABG Frankfurt Holding
ARCHITEKT	Jo. Franzke Generalplaner GmbH, Frankfurt

Die Heinrich-Lübke-Siedlung in Frankfurt-Praunheim wurde zwischen 1977 und 1982 errichtet und steht beispielhaft für sowohl Vor- als auch Nachteile des öffentlichen Siedlungsbaus jener Zeit in der Bundesrepublik. Bei ihrer Fertigstellung galten die sechs- bis achtgeschossigen Wohnblöcke als vorbildliche Anlage mit günstigem Wohnraum, großzügigen Freiflächen sowie einer schnellen U-Bahn-Verbindung zur Innenstadt. Der rasche Aufbau, die einfache Konstruktionsweise sowie deren ungenügende Pflege haben jedoch für eine deutliche Verschlechterung der Bausubstanz in der Siedlung gesorgt.

Unter Bezugnahme auf die Studie „Frankfurt für Alle“ der Stadtplaner von AS+P wurde die Sanierung der Siedlung zum Modellprojekt einer ökologisch-sozialen Verbesserung bei gleichzeitiger Verdichtung und qualitativer Aufwertung des Bestands. Die rund 2.000 Bewohner der 600 Wohnungen wurden intensiv in den Planungsprozess einbezogen. Mit Hilfe der Mieter konnten neben der energetischen Ertüchtigung vor allem die Dichte der Siedlung, die unklar definierten Freiflächen, die dunklen Passagen und Treppenhäuser sowie eine fehlende Nahversorgung als Aufgabenfelder identifiziert werden. Mit möglichst kleinen Eingriffen sollte die Lebens- und Nutzungsqualität maximal gesteigert werden. Zum Kern der gesamten Maßnahme wurde die Überarbeitung der Kopfbebauung an der Ludwig-Landmann-Straße durch das Büro Jo. Franzke Generalplaner. Hier wurde am westlichen Eingang zur Siedlung ein sieben-

geschossiges Bestandsgebäude energetisch saniert sowie durch einen sechsgeschossigen Wohnungsriegel und ein neues Ladenzentrum mit einem großen Supermarkt und kleineren Geschäften erweitert. Der Supermarkt und der Neubau bilden ein neues Entrée, zwischen den Gebäuden spannt sich ein erhöhter Platz als Treffpunkt und Aufenthaltsort, der über eine breite Freitreppe erreicht werden kann. Unter dem Platz befindet sich eine neue Tiefgarage.

Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Größen von 60 bis 100 Quadratmetern im Neubau sind frei finanzierte Familienwohnungen, die auch einkommensstärkere Bewohner in das Quartier gezogen haben. Um das Sicherheitsgefühl aller Bewohner zu verbessern, wurden die Eingänge der Altbauten versetzt: So entstand vor jedem Eingang ein kleiner Innenhof, der zur Begegnungszone für die jeweilige Teilnachbarschaft werden konnte. Zusätzlich wurden alle Treppenhäuser heller und einsehbarer umgestaltet. Durch die Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung konnten der Primärenergiebedarf und der CO₂-Ausstoß der gesamten Siedlung drastisch reduziert werden. Die geringe Mieterhöhung wurde durch die Einsparungen bei den Energiekosten fast vollständig aufgefangen. Die Mieter konnten während der Maßnahmen in ihren Wohnungen bleiben, eine Verdrängung fand praktisch nicht statt. Das umfangreiche Paket an gut durchdachten Eingriffen hat zu einer nicht nur konstruktiv-ökologischen Aufwertung der Gebäude, sondern auch zu einer Verbesserung des sozialen Gefüges im Quartier beigetragen.



47



SENIORENWOHNHAUS ST. JOSEF

ORT	Kniebisstr. 31, 60528 Frankfurt am Main	INITIATOR	Abteilung Alten- und Krankenhilfe des Caritasverbands Frankfurt e.V.
WAS	Neubau	BAUHERR	Caritasverband Frankfurt e.V.
WOHNEINHEITEN	24 barrierefreie und 11 rollstuhlgerechte Mietwohnungen	ARCHITEKT	Waechter + Waechter Architekten BDA, Darmstadt
FERTIGSTELLUNG	2015		

An der Ecke von Kniebis- und Goldsteinstraße in Frankfurt-Niederrad ist ein Wohnhaus entstanden, das durch seine räumliche Anordnung und Gestaltung sowie durch eine intensive Verknüpfung mit den vorhandenen sozialen Einrichtungen der unmittelbaren Umgebung ein weitgehend selbstständiges Leben im Alter, auch mit körperlichen Beeinträchtigungen, erheblich erleichtert. Städtebaulich fügt sich der Neubau durch die Einteilung in drei eng miteinander verbundene Baukörper mit drei bis fünf Geschossen gut in die heterogene Umgebung ein. Gleichzeitig nutzt der Baukörper das Grundstück mit einer hohen Bebauungsdichte gut aus – als Eckbau umfasst er L-förmig einen gemeinsamen Hof mit dem benachbarten Pflegeheim, der Kita „Kinderreich“ und der Kirchengemeinde „Mutter vom Guten Rat“, die auch die Eigentümerin des Grundstücks ist, welches in Erbpacht an den Caritasverband Frankfurt e.V. vergeben wurde. Zwischen Wohnhaus und Pflegeheim führt ein halböffentlicher Weg in die parkähnliche, begrünte Blockmitte. Mit diesem neuen, gemeinsamen Ort wurde die Wohnqualität für alle Nachbarn deutlich gesteigert und außerdem ein Ort des Miteinanders geschaffen, der künftig Synergien zwischen den Einrichtungen unterstützt.

Die drei Gebäudekörper beinhalten auf jeder Etage jeweils drei kompakte Wohneinheiten mit einheitlichem Grundriss: je zwei Zimmer, Bad und Küche. Die nichttragende Trockenbauwand zwischen den Zimmern kann bei Bedarf unkompliziert modifiziert oder ganz entfernt werden. Trotz der minimierten Wohn-

fläche sorgen der kluge Grundriss und die großen Fenster zum Balkon für viel Licht und das Gefühl von Weite und Großzügigkeit. Im Erdgeschoss liegt eine Wohngruppe für Menschen mit intensivem Pflegebedarf.

Alle Wohnungen sind über einen Laubengang mit dem zentralen Treppenhaus und Fahrstuhl verbunden. Der Weg zur eigenen Wohnung bleibt so durchgängig hell, freundlich und abwechslungsreich, die Orientierung ist einfach und die Gestaltung lädt zum Aufenthalt und zum Gespräch mit den Nachbarn ein. Auffällig sind die großen Fenster, mit denen sich die Küchen zum Laubengang öffnen. Ob sie offen bleiben und die Kommunikation fördern oder gegebenenfalls mit Gardinen oder Pflanzen nachträglich geschlossen werden, bleibt den Bewohnern überlassen. Alle Materialien sind robust, langlebig und so kostengünstig, dass auch der Wohnraum preisgünstig vermietet werden kann. Dazu trägt auch die baukastenartige Konstruktion in Schottenbauweise mit kurzen Spannweiten und häufig wiederkehrenden Details bei. Die offenen Erschließungswege und die extrem kompakten Wohnungen minimieren langfristig den Energiebedarf. Die flexiblen Grundrisse erlauben eine Belegung in unterschiedlichen Lebenssituationen: mit und ohne Partner, mit viel oder keinem Hilfebedarf. Das Seniorenwohnhaus ist ein schlichtes und günstiges, jedoch ein durchdachtes komplexes Gebäude mit großen Gestaltungsmöglichkeiten für eine hohe und weitgehend selbstbestimmte Lebensqualität.





BAUEN & WOHNEN AUF NAXOS

ORT Wittelsbacher Allee 29, 60316 Frankfurt

WAS Neubau

WOHNEINHEITEN 12 Genossenschaftswohnungen

FERTIGSTELLUNG 2015

INITIATOR Fundament

ARCHITEKT Architekturbüro Corinna Bauer a.i.b., Darmstadt



Wer im Frankfurter Ostend die Wittelsbacher Allee in Richtung Zoo läuft, dem fällt der Bau mit der Nummer 29 nicht direkt ins Auge. Bis zum zweiten Geschoss in Klinker gehüllt, fügt er sich harmonisch in seine Umgebung ein. Die helle Putzfassade darüber wird durch vertikale Fenster gegliedert. Hinter dieser zurückhaltenden Fassade verbirgt sich ein gelungenes, gemeinschaftliches Bauprojekt.

Das Haus ist eines von insgesamt sechs gemeinschaftlichen, generationsübergreifenden Wohnprojekten, die auf dem ehemaligen Gelände der Naxos Union gebaut wurden. Das Naxosareal liegt auf der Grenze zwischen dem Nord- und dem Ostend, einer sehr beliebten Wohngegend Frankfurts. Krabbelstuben, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso viele Restaurants und Cafés, kleine Läden, Supermärkte, Spielplätze und Parks. Die Innenstadt ist mit dem ÖPNV schnell zu erreichen und das kulturelle Angebot in direkter Nachbarschaft ist groß, nicht zuletzt wegen der denkmalgeschützten Naxoshalle mit Theater- und Kinobetrieb direkt auf dem Gelände.

Der Neubau schließt mit zwei weiteren Bauten den Blockrand zur Wittelsbacher Allee, zwei genossenschaftliche Wohnprojekte befinden sich dahinter. Zusammen bilden die insgesamt fünf Neubauten einen großen, grünen und gemeinschaftlich genutzten Hof.

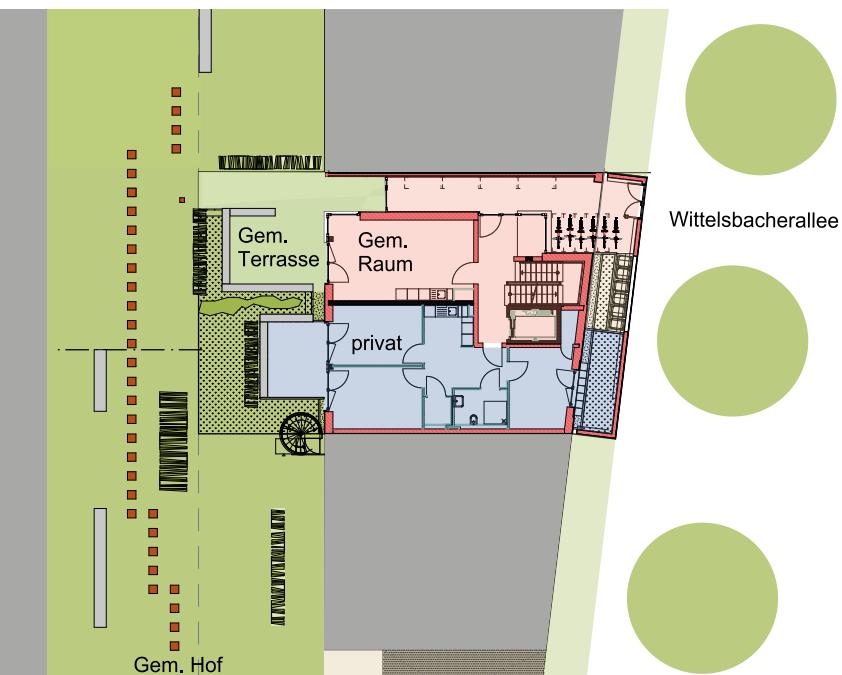
Der Grundriss ist ein klassischer Zweispänner. Alle zwölf Wohnungen folgen dem gleichen Prinzip. Die Bäder sind in der Gebäudemitte angeordnet. Das erlaubt nutzungsneutrale Räume zur Straßen- und zur Hofseite sowie eine flexible Grundrissgestaltung. Die Bewohner konnten während des Planungsprozesses den Grundriss entsprechend ihrer persönlichen Bedürfnisse anpassen. So gleicht heute keine Wohnung der anderen - vom Loft bis zur klassischen Dreizimmerwohnung ist in der Grundrissgestaltung der circa 72 Quadratmeter großen Wohnungen vieles möglich gewesen.

Zur Straßenseite sind meist die Küchen, Arbeits- oder Schlafzimmer untergebracht, da die Schallschutzfenster und die kontrollierte Be- und Entlüftung den Straßenlärm weitgehend ausblenden. Zum ruhigeren Innenhof liegen die Wohnzimmer und die versetzt angeordneten Balkone. Die Fassade zum Innenhof wird durch die filigranen, begrünten Balkone sehr lebendig, über die Brüstungen hinweg entstehen Blickbeziehungen zum Nachbarn. Alle Wohnungen sind barrierefrei, der große Aufzug erlaubt sogar einen Liegendtransport. Die Dachterrasse steht allen Bewohnern offen: zum Wäsche trocknen, Sonnenbaden oder Entspannen. Der rollstuhlgerechte Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bietet ebenfalls viel Platz für gemeinsame Aktivitäten, von denen die Hausaufgabenbetreuung oder die Deutschkurse auch dem ganzen Quartier offenstehen.

Das gemeinschaftliche Wohnen und Teilen ist ein zentraler Aspekt des Projektes. Gefeierte wird im Gemeinschaftsraum, geteilt werden Bücher, Werkzeuge, Waschmaschinen und alles, was sonst jeder alleine besitzt, aber nur selten benutzt. Daraus entsteht ein direkter Nutzen für den Bau, da der individuelle Wohnflächenbedarf und die nachzuweisenden KFZ-Stellplätze minimiert wurden. Die Genossenschaft hat sich schriftlich verpflichtet, einen Car-Sharing-Stützpunkt in der Tiefgarage einzurichten und die Anzahl der privaten PKWs zu reduzieren. So konnte die zweite, kostenintensive Tiefgaragenebene entfallen.



51



PLATENSIEDLUNG

ORT	Franz-Werfel-Straße, 60431 Frankfurt am Main	FERTIGSTELLUNG	2023
WAS	Neubau, Umbau, Aufstockung, Modernisierung	INITIATOR	ABG Frankfurt Holding
WOHNEINHEITEN	1.023 Mietwohnungen, davon 681 Neubau und Aufstockung, 342 Bestandsmodernisierungen	BAUHERR	ABG Frankfurt Holding
		ARCHITEKT	Stefan Forster Architekten, Frankfurt

Die Platensiedlung ist eine offene Zeilensiedlung, die in den 1950er-Jahren von der US-Armee für ihre Soldaten und Angestellten sowie deren Angehörige im Frankfurter Stadtteil Ginnheim errichtet wurde. Sie zeigt alle typischen Merkmale einer „Housing Area“: Die langen, dreigeschossigen Zeilenbauten tragen ein spitzes Satteldach und stehen an ruhigen Erschließungsstraßen in großem Abstand leicht schräg zueinander. Es ist eine reine Wohnsiedlung ohne Geschäfte. Die breiten Freiflächen zwischen den Zeilen werden abwechselnd als Parkplatz und als Grünraum beziehungsweise Grillzone genutzt.

Nach dem Abzug der US-Armee ging die Platensiedlung in den Besitz der städtischen Wohnungsgesellschaft ABG Frankfurt Holding über. Sechzig Prozent der Wohnungen wurden seitdem als Sozialwohnungen vergeben, wodurch eine zunehmend homogene Bevölkerungsstruktur entstanden ist. In den letzten Jahren machte die Platensiedlung vor allem als „Problemviertel“ in den Frankfurter Zeitungen Schlagzeilen. Dabei hat die Siedlung aufgrund ihrer robusten Häuser, der großen Grünzonen, der verkehrsgünstigen Lage und ihrer guten Anchlüsse an den öffentlichen Nahverkehr durchaus das Potenzial, eine beliebte und angenehme Wohngegend zu werden. Das nahm die städtische Wohnungsgesellschaft ABG Frankfurt Holding als Eigentümerin der Siedlung zum Anlass, ein ehrgeiziges und auch deutschlandweit einzigartiges Verdichtungs- und Aufwertungsprojekt zu initiieren.

Die bestehenden Zeilenbauten werden durch Neubauten ergänzt und aufgestockt. Nach Abnahme der Satteldächer werden die dreigeschossigen Zeilen durch vorgefertigte Holzmodule um zwei Stockwerke erhöht. Die Neubauten entstehen quer zur bestehenden Struktur und schließen die bisherigen Zeilenenden ab, um die offenen Strukturen in abgeschlossene, klar gegliederte Höfe zu verwandeln. Diese neuen, architektonisch besonders betonten Kopf- und Torbauten lassen eine Abfolge von leicht verständlichen Stadträumen mit unterschiedlichen Qualitäten entstehen.

Im Dialog mit den Mietern wurde die Gestaltung der Höfe entwickelt und definiert. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia, einen Balkon oder privaten Garten, sodass eine eindeutige Abstufung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten sowie gemeinschaftlich nutzbaren Freibereichen entsteht. Insgesamt wird die Anzahl der Wohnungen in der Siedlung verdreifacht, zusätzlich entstehen zwei Kitas mit insgesamt acht Gruppen, eine Reihe von kleineren Läden zur Nahversorgung und ein Nachbarschaftstreff.

Das Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass die starke Verdichtung mit einer architektonischen und städtebaulichen Qualitätssteigerung einhergeht. Alle Wohnungen erhalten hochwertige Fenster und die Häuser einen neuen Außenputz. Um die Bestandshäuser für die Aufstockung statisch zu ertüchtigen, wurden die Fundamente im Hochdruckinjektionsverfahren (HDI) verbessert. Durch dieses Verfahren können die statischen Eigenschaften einzelner Gebäudeteile auch nachträglich verbessert werden, ohne sie ersetzen zu müssen.

Durch die umfassende Vorfertigung der Holzmodule in einer eigens errichteten Feldfabrik soll die Dauer der Bauarbeiten – und dadurch auch die Belastung der Mieter – reduziert werden. Auch nach Abschluss der Arbeiten wird es laut ABG Frankfurt Holding keine Mieterhöhung geben. Es soll keine Verdrängung stattfinden, die neuen Mieter sollen die Bewohnerschaft im Sinne eines lebendig durchmischten Quartiers gut ergänzen: 177 Wohnungen sind für Studierende reserviert, die avisierten Kaltmieten für die frei finanzierten Wohnungen liegen bei 10,50 Euro pro Quadratmeter. Für die im ersten und zweiten Förderweg geförderten Wohnungen, die 50 Prozent der 681 neuen Wohneinheiten ausmachen, soll die Miete zwischen 5,50 und 10,50 Euro liegen. Das Projekt „Platensiedlung“ macht die erzielbare Qualität und den Mehrwert einer solch komplexen städtebaulichen und bautechnisch aufwendigen Nachverdichtung durch eine kommunale Wohnungsgesellschaft deutlich. Sie könnte zum Vorbild für ähnliche Projekte in ganz Deutschland werden.



WOHNQUARTIER „ROTHENBERG“

ORT	Hersfelder Straße 35, 34127 Kassel
WAS	Modernisierung einer 1930er-Jahre-Siedlung
WOHNEINHEITEN	216 Mietwohnungen

FERTIGSTELLUNG	Sanierung im Bestand / Waschcafé fertiggestellt 2016
INITIATOR	GWG Kassel
ARCHITEKT	GWG Kassel

Die Vitalisierung des Wohnquartiers „Rothenberg“ in Kassel zeichnet sich durch einen besonders vorbildlichen Umgang mit einem denkmalgeschützten Bestand aus. Die Siedlung wurde 1931 nach Plänen von Otto Haesler errichtet, einem der wichtigsten Vertreter des Neuen Bauens im sozialen Wohnungsbau der Weimarer Republik. Nun hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG) den Bestand saniert – mit dem Ziel, die Wohnqualität zu verbessern und die Nachbarschaft durch neue Bereiche für die Gemeinschaft zu stärken.

Die Siedlung von Otto Haesler spricht in ihrer Architektur und ihrem Städtebau die Sprache der Moderne. Die nach Osten und Westen ausgerichteten Zeilen stehen im großzügigen Abstand zueinander, sodass auch die Wohnungen im Erdgeschoss gut belichtet werden. Die schlichten, aber kleinteilig gegliederten und gut proportionierten Fassaden geben der Siedlung eine bescheidene Eleganz. Kostengünstig errichtet, waren die Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen gedacht und hatten funktionale, effiziente Grundrisse. Die Außenräume hingegen bieten großzügige, gemeinschaftliche Grünflächen, Spielstraßen und kleinere, private Vorgärten. Ein gemeinsam genutztes Waschhaus diente ebenfalls als Ort der Begegnung. Insgesamt ist diese äußerst durchdachte Siedlung ein ganz besonderer Schatz im Wohnungsbestand der GWG.

Doch die Wohnbedürfnisse haben sich in den vergangenen Jahrzehnten verändert. Die kompakten Räume und die wenig flexiblen Grundrisse entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen, weshalb die Wohnungen vor einigen Jahren immer weniger nachgefragt wurden. Mit ihren Umbaumaßnahmen macht die GWG die Siedlung wieder attraktiver und überträgt Otto Haeslers moderne Intentionen auf die heutige Zeit. Die Grundrisse der 216 Wohnungen werden sukzessiv angepasst –

entweder nach dem Auszug eines Mieters oder auf Wunsch im bestehenden Mietverhältnis. Im Rahmen dieser Modernisierungsmaßnahmen werden die Bäder vergrößert und mit ebenerdigen Duschen ausgestattet, Zimmer zusammengelegt und die Küchen um einen Essplatz ergänzt sowie mit zweiflügeligen Glastüren zum Wohnraum geöffnet. Bis zum Frühjahr 2019 wurde bereits knapp die Hälfte der Wohnungen umgebaut.

Eine weitere Besonderheit der Siedlung ist, dass auch sämtliche Straßen und Gehwege Eigentum der GWG sind. Sie konnte diese somit in eigener Verantwortung neu gestalten und den KFZ-Verkehr entlang der Wohnzeilen beruhigen: Materialwechsel und leichte Höhenversprünge sorgen für niedrige Fahrgeschwindigkeiten und erhöhte Aufmerksamkeit. Das schafft Spielräume für Kinder und fördert die Begegnungen unter den Bewohnern.

Das Waschcafé ist zum zentralen Stadteitreff geworden. Das kaum noch genutzte Waschhaus wurde mit der benachbarten Heizzentrale – nicht mehr benötigt durch den Anschluss der Siedlung an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel – zusammengelegt. So konnte ein großer Raum gewonnen werden, der ansprechend und wohnlich möbliert wurde. Man kann hier immer noch Wäsche waschen und trocknen, darüber hinaus aber nun auch gemeinsam kochen und essen. Auch Veranstaltungen und Kurse können angeboten werden. Es soll ein Ort werden, der alle Altersgruppen und Kulturen anzieht, wobei die Bewohner der Siedlung die Angebote überwiegend kostenlos nutzen dürfen. Organisiert und betreut wird das Programm vom Nachbarschaftsverein piano e.V., in dem festangestellte Nachbarschaftshelfer und ehrenamtliche Mitarbeiter bei Bedarf auch Bewohner in ihrem Alltag unterstützen. So soll der Austausch gefördert und insbesondere den Älteren ein selbständiges Wohnen in der Siedlung ermöglicht werden.





ZUSAMMENHAUS LINCOLN

ORT Einsteinstraße, 64285 Darmstadt

WAS Neubau

WOHNEINHEITEN 48 Mietwohnungen

FERTIGSTELLUNG (geplant) 2020

INITIATOR Wohngruppe ZusammenHaus Lincoln e.V.

BAUHERR Bauverein AG Darmstadt

ARCHITEKT Claus und Pretzsch Architekten BDA, Darmstadt

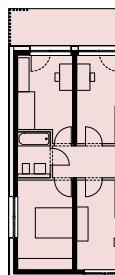
Aus dem ehemaligen „Lincoln Family Housing Area“ der US-Armee in Darmstadts Süden soll in den kommenden Jahren ein lebendiger, bunt gemischter Stadtteil für Menschen aller Alters- und Einkommensklassen werden. An die 5.000 Menschen werden dann hier Zuhause sein. Hierfür werden die Altbauten modernisiert und um Neubauten für Wohnen und Gewerbe ergänzt. Drei Tramlinien und der nahe Südbahnhof sorgen für eine gute Anbindung mit dem ÖPNV. Im neuen Stadtteil werden Fahrrad- und Car-Sharing-Angebote besonders gefördert, da das innovative Mobilitätskonzept zur Entlastung des Autoverkehrs rund um den neuen Stadtteil beitragen soll.

Der Runde Tisch der Darmstädter Wohnprojekte konnte frühzeitig erreichen, dass ein Baufeld für vier Wohnprojekte vorgesehen wurde. Eines davon ist nun das „ZusammenHaus Lincoln“, dessen Idee aus dem gleichnamigen Verein entstanden ist. Die Vereinsmitglieder sind die künftigen Bewohner des Neubaus, das Projekt wird von ihnen selbstständig organisiert und gestaltet. Als Eigentümerin des Grundstücks und Bauherrin des Neubaus konnte die städtische Bauverein AG gewonnen werden. Nach Fertigstellung wird sie das gesamte Haus an den Verein vermieten. Der Verein gründete noch vor dem Beginn der Planungen verschiedene Arbeitsgruppen, um die eigenen Ziele festzulegen, bevor die eigentliche Planung mit Claus und Pretzsch Architekten begonnen wurde.

Gemeinsam wurde ein 80 Meter langes und 15 Meter breites Gebäude entwickelt, das in vier Vollgeschossen und einem Staffgeschoss insgesamt 47 Wohnungen und ein Gäste-Apartment bietet. 30 Wohnungen haben zwei Zimmer, darüber hinaus gibt es neun Drei- sowie je vier Vier- und Fünzimmerwohnungen. Im Mittelpunkt steht jedoch das

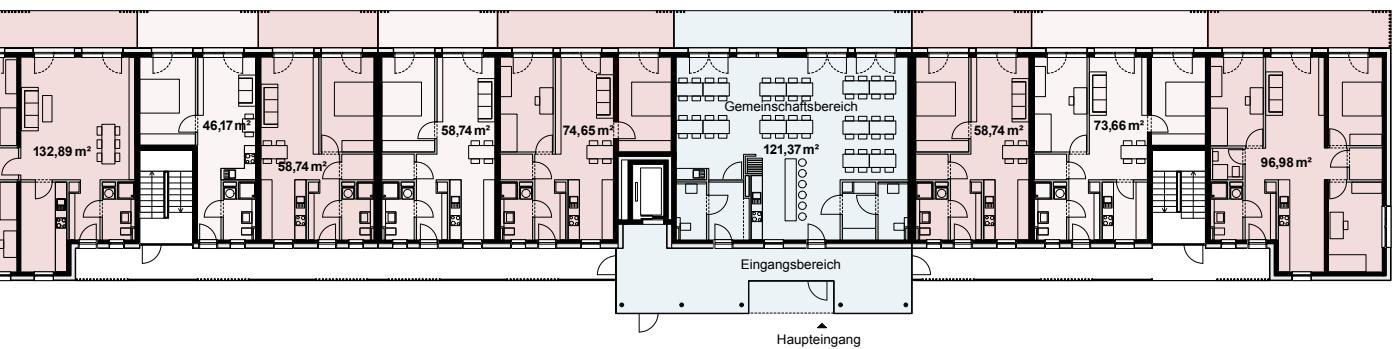
Gemeinsame: So wird das Haus durch eine zentrale Eingangshalle betreten, an die ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche, Terrasse und Garten sowie ein gemeinsames „Wohnzimmer“ anschließen. Ein zentraler Fahrstuhl in der Gebäudemitte führt zu den breiten Laubengängen, über die alle Wohnungen erreicht werden können. In diesen Räumen sollen sich die Bewohner begegnen und einander kennenlernen, um so ein aktives Miteinander und die gegenseitige Unterstützung im Alltag zu fördern. Die Gemeinschaftsräume zeichnen sich durch eine hohe Gestaltungsqualität aus und ermöglichen eine Vielzahl von Aktivitäten: gemeinsames Kochen und Essen drinnen oder draußen, Spieleabende, Lesungen, Kurse, Tanzen, Vorträge oder Filmvorführungen.

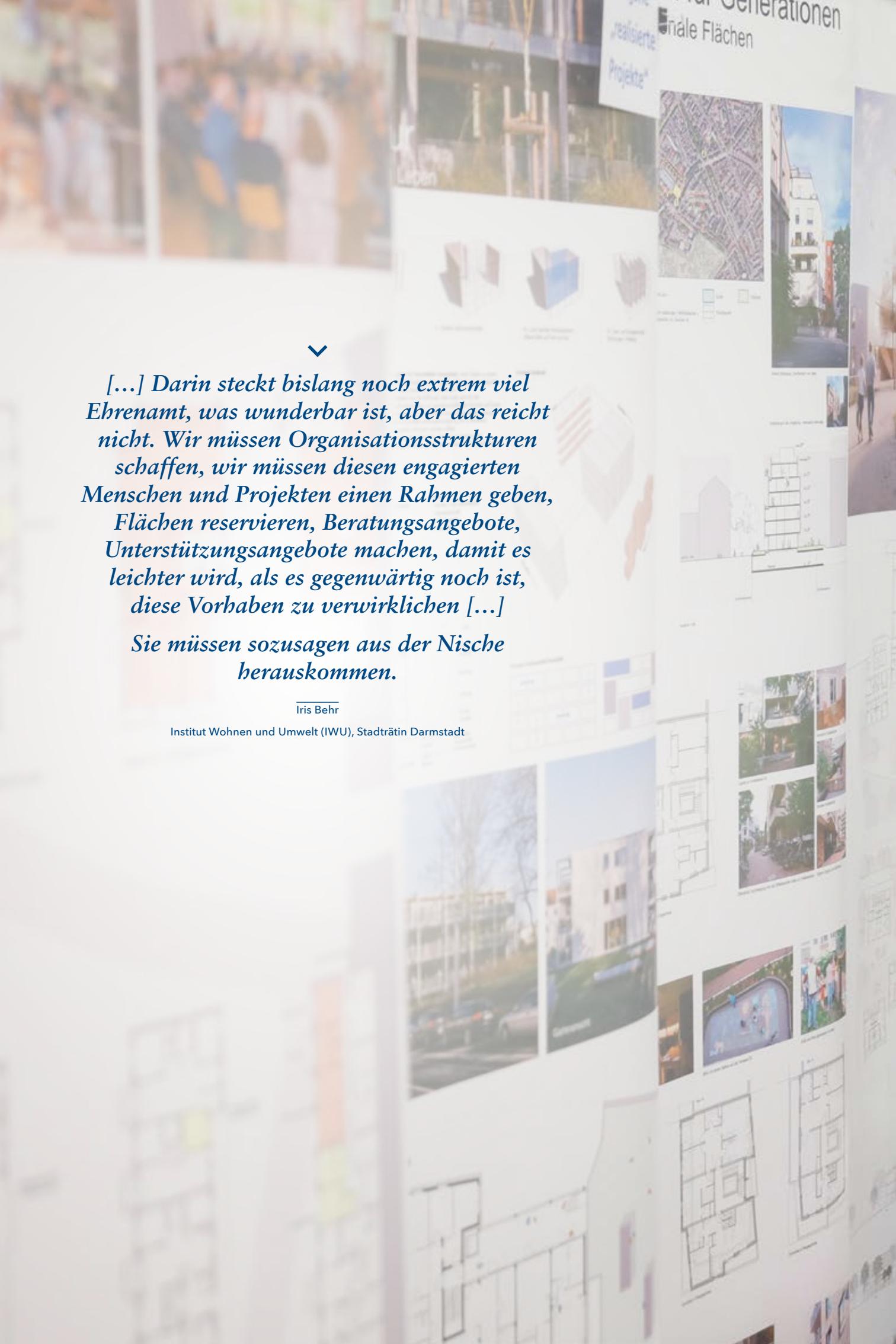
Das ZusammenHaus richtet sich insbesondere auch an ältere Menschen, die hier mit ausreichendem Rückzugsraum, aber verbunden in der Hausgemeinschaft, leben und einander helfen können. So wird einer Vereinsamung im Alter vorgebeugt, der Wechsel in ein Pflegeheim kann eventuell hinausgezögert oder sogar vermieden werden. Um ein solch anspruchsvolles und offenes Konzept zu verwirklichen, ist es eine Grundvoraussetzung, dass der Wohnraum entsprechend günstig angeboten werden kann. Die Architekten planten daher einen kompakten Baukörper in Schottenbauweise mit vielen wiederkehrenden, günstig vorgefertigten Elementen. Die Tragkonstruktion wird gedämmt und verputzt, die Unterseite von Laubengängen und Balkonen bleibt als offene Betonstruktur sichtbar. Wenn das Konzept für das ZusammenHaus erfolgreich umgesetzt wird, könnte hier eine intensiv gelebte Wohngemeinschaft entstehen, die gleichzeitig zum sozialen Treffpunkt für die gesamte Nachbarschaft werden kann.





57





▼

[...] Darin steckt bislang noch extrem viel Ehrenamt, was wunderbar ist, aber das reicht nicht. Wir müssen Organisationsstrukturen schaffen, wir müssen diesen engagierten Menschen und Projekten einen Rahmen geben, Flächen reservieren, Beratungsangebote, Unterstützungsangebote machen, damit es leichter wird, als es gegenwärtig noch ist, diese Vorhaben zu verwirklichen [...]

Sie müssen sozusagen aus der Nische herauskommen.

Iris Behr

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Stadträtin Darmstadt

JURY

Dr. Christian Hey

Abteilungsleiter Klimaschutz, nachhaltige Stadtentwicklung, biologische Vielfalt, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

—

Peter Bitsch

Architekt BDA, Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Vizepräsident (bis 5/2019)

—

eine Stimme:

Claudia Weigelt

Fachbereichsleitung Soziale Sicherung, Armut und Migration beim Caritasverband für die Diözese Limburg e.V., Liga der freien Wohlfahrtspflege in Hessen (bis 12/2018, anschließend Caritas Bistum Mainz)

Uwe Seibel

Referent für Gemeinwesenarbeit / Allgemeine Sozialarbeit / Teilhabeprojekte / Armutslindernde Dienste, Diakonie Hessen

—

Gabriele Meier-Darimont

Referatsleiterin Seniorinnen und Senioren, Hessisches Ministerium für Soziales und Integration

—

Berit Hergert

Wohnprojekt-Beratung, Mainz

—

Anke Schettler

Schettler Architekten, Weimar

—

Ulrich Schop

roedig.schop Architekten BDA, Berlin

VERFAHREN

Tag der Auslobung

29. Mai 2018

Abgabe der Wettbewerbsbeiträge (Stufe 1)

06. Juli 2018

Abgabe der Vertiefung der nominierten Beiträge (Stufe 2)

07. September 2018

Preisverleihung

21. November 2018

Organisation und Durchführung

HA Hessen Agentur GmbH: Xenia Diehl, Susanne Piesk

KOOPERATIONSPARTNER



architekten- und
stadtplanerkammer
hessen



IMPRESSUM

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
www.wirtschaft.hessen.de

Texte und Interviews

Adeline Seidel, Frankfurt am Main

Redaktion

Susanne Piesk, HA Hessen Agentur GmbH
Xenia Diehl, HA Hessen Agentur GmbH

Gestaltung und Satz

hesh.de Wiesbaden

Druck

Druckerei Lokay e. K. Reinheim



Auflage

800



Stand

Wiesbaden, September 2019

Download

www.wohnungsbau.hessen.de

Bildnachweise

Deckblatt oben: Darstellung © Stefan Forster Architekten; Foto mitte © Thomas Ott Fotografie, www.o2t.de;
 Foto unten © Jürgen Schmidt-Lohmann
 S. 1: Foto © HMWEVW
 S. 4: Karte © hesh.de
 S. 6: Foto © Christoph Hesse Architekten
 S. 9: Foto © Birgit Kasper
 S. 11: Foto © werk.um architekten
 S. 12: Foto links © OEKOGENO; Foto oben © Hausprojekt NiKa GmbH
 S. 15: Foto © Prof. Dr. Rainer Danielzyk
 S. 17: Foto © Jürgen Schmidt-Lohmann
 S. 18: Fotos © Steffen Geppert
 S. 19: Darstellungen © werk.um architekten
 S. 20: Foto © AGORA eG
 S. 21: Fotos oben © HA Hessen Agentur GmbH; Foto unten © Steffen Geppert
 S. 22 – 25: Fotos und Darstellungen © DGJ Architektur
 S. 26 – 28: Fotos © Thomas Ott Fotografie, www.o2t.de
 S. 29: Darstellung © werk.um architekten
 S. 30 – 31: Fotos © Dennis Möbus
 S. 32: Foto © Milde Stiftungen Spangenberg
 S. 33 – 35: Fotos und Darstellung © OEKOGENO
 S. 37: Fotos und Darstellung © Hausprojekt NiKa GmbH
 S. 38: Foto oben © Hausprojekt NiKa GmbH; Foto unten © HA Hessen Agentur GmbH
 S. 39: Foto © Jürgen Schmidt-Lohmann
 S. 41: Darstellungen © Waechter + Waechter Architekten
 S. 43: Fotos © BSMF - Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
 S. 44: Foto © Constantin Meyer Photographie
 S. 45: Fotos © GWG Kassel
 S. 47: Fotos & Darstellung © Jo. Franzke Generalplaner GmbH
 S. 49: Fotos © Thomas Ott Fotografie, www.o2t.de
 S. 50: Foto © Architekturbüro Corinna Bauer a.i.b.
 S. 51: Foto oben und Darstellung © Architekturbüro Corinna Bauer a.i.b.; Foto rechts © Fundament e.G.
 S. 53: Fotos © Stefan Forster Architekten
 S. 55: Fotos und Darstellung © GWG Kassel
 S. 57: Foto oben © Zusammenhaus Lincoln e.V.; Darstellungen © Claus und Pretzsch Architekten
 S. 58: Foto © Jürgen Schmidt-Lohmann
 Rücken: Foto © Jürgen Schmidt-Lohmann

Anmerkungen zur Verwendung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

