

Baulanddialoge Bieber Waldhof West

Vortrag: Gemeinschaftliches Wohnen nach Konzeptvergabe

Am 08.10.2021, 18.00 – 19:30 Uhr

online



Nachhaltiges Wohnumfeld

Baulanddialoge Bieber Waldhof West



© Stadt Offenbach am Main, den 25.09.2021

Moderation: Stefanie Heng-Ruscsek, www.shr-moderation.de

Dokumentation: Marlene Mösle, Stefanie Heng-Ruscsek, shr moderation



Hinweis: Alle im Rahmen der Vorträge gezeigten Präsentationen sowie die Aufzeichnungen stehen auf der Projektwebsite zur Verfügung. In diesem Protokoll werden die Vorträge zusammengefasst wiedergegeben.

1. Begrüßung

Frau Heng-Ruschek, shr moderation, begrüßt die Teilnehmenden zur Vortragsveranstaltung zum gemeinschaftlichen Wohnen im Rahmen der Baulanddialoge Bieber Waldhof West. Alle Vorträge können im Internet nachgehört und nachgelesen werden. Auf der Projektwebsite finden sich alle Veranstaltungen und Dokumentationen: [Bieber Waldhof West | Offenbach](#)

Frau Heng-Ruschek stellt die Vertreter*innen des Amts für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement vor, Frau Rüber-Steins (Referatsleiterin) und Frau Kempf (Fachreferentin). Die Referent*innen des heutigen Abends sind Frau Birgit Kasper von der Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen und Herr Hans Drexler, Leitung von DGJ Architektur, Frankfurt am Main.

2. Planerische Einführung

Auch Frau Kempf heißt die Teilnehmenden willkommen und gibt in ihrer Präsentation einen Überblick zur geplanten Konzeptvergabe an Baugruppen im nachhaltigen Wohngebiet Bieber Waldhof West (BWW). Sie freut sich über die relativ große Anzahl an Teilnehmenden, denn das zeige die Dringlichkeit des Themas „gemeinschaftliches und bezahlbares Wohnen“ am angespannten Wohnungsmarkt des Rhein-Main-Gebiets. In Bieber Waldhof West (BWW) sollen 35 Prozent der Flächen nach Konzept vergeben werden.

Frau Kempf stellt das Gebiet und den Entwurf des ersten Preisträgers des Ideenwettbewerbs von rheinflügel severin und [f] landschaftsarchitekten vor. Die geplante Bebauung schließt sich direkt an Waldhof und an Bieber an und öffnet sich fingerförmig in die Landschaft. Die bauliche Dichte von 60 Wohneinheiten pro Hektar minimiert die Neuversiegelung. Die Planungs idee sieht eine Reduzierung des Autoverkehrs vor. Geparkt wird in der Quartiersgarage und nicht auf der Straße. Der Straßenraum bevorzugt Fuß- und Radverkehr. Die Bebauung ist als kleine Nachbarschaften um Erschließungshöfe angelegt.



Die Planung für Bieber Waldhof West begann 2016 mit dem Beschluss zur Umsetzung des Masterplans, 2019 fand der freiraumplanerisch-städtebauliche Ideenwettbewerb statt. Im Jahr 2021 gab es dann zunächst den Grundsatzbeschluss „Kooperative Wohnbaulandentwicklung in Offenbach am Main und wohnbauliche Entwicklung von Bieber Waldhof West“ und nun aktuell die Baulanddialoge. Die nächsten Schritte sind das Umlegungsverfahren, das Bebauungsplanverfahren ca. 2023/24, die Erschließungsarbeiten und der Baubeginn ca. 2027/28. Das Vergabefahren wird entsprechend ungefähr 2025/2026 stattfinden.

Das Thema Nachhaltigkeit begann in BWW schon beim Umgang mit dem Baugrund. Im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens wurde erkannt, dass in dem für die Bebauung vorgesehenen ca. 10 Hektar großen Gebiet wertvolle Naturflächen vorhanden sind. So wurde beschlossen, das Gebiet um einen sogenannten „Suchraum“ zu erweitern, innerhalb dessen die Planer*innen ihre Entwürfe, auf einer Fläche von maximal 10 Hektar einnehmen sollen, verorten können. Den Architekt*innen war freigestellt, wie sie die Gebäude dort platzierten. Der an die Bieber angrenzende Landschaftsraum sollte nur landschaftsplanerisch aufgewertet werden und ansonsten ohne Bebauung bleiben.

Der aus diesem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf sieht eine fingerförmige Bebauung überwiegend auf den Ackerflächen vor, sodass wertvolle Flächen wie das Wäldchen und die Baumgruppe erhalten bleiben.

Der Wettbewerb, die Baulanddialoge und die nachfolgende Planung sind Teile des Förderprogramms „Nachhaltiges Wohnumfeld“. Nachhaltig sind, neben einem sensiblen Umgang mit wertvollen Naturflächen, auch zukunftsweisende Mobilitätskonzepte mit einem Vorrang für Radfahrer und Fußgänger. Auch dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in einem lebenswerten, kommunikativen Wohnumfeld mit funktionierenden Nachbarschaften für alle sind Teil dieser Nachhaltigkeit. „Wohnen für alle“ bedeutet, dass neben 35 Prozent für den freien Miet- und Eigentumsmarkt 30 Prozent geförderter Mietwohnungsbau für geringe und mittlere Einkommen sowie 35 Prozent Vergabe in Erbpacht nach Konzept an Baugruppen vorgesehen sind.

Die Ziele der Konzeptvergabe sind die Sicherung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum in lebendigen, gemischten Nachbarschaften und auch die Förderung von innovativen Konzepten für nachhaltiges Bauen und Wohnen. Somit kann BWW ein Best Practice für ein nachhaltiges Wohnumfeld in Offenbach werden.

3. Vortrag Gemeinschaftliches Wohnen

Birgit Kasper, Landesberatungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen in Hessen

Frau Kasper, Stadtplanerin und seit Juni für die neu gegründete Landesberatungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen tätig, freut sich über das Signal aus Offenbach, dass in einem geplanten Neubaugebiet ein so hoher Anteil an gemeinschaftlichem Wohnen entstehen soll.

Viele Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen gibt es auf der Website Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen: www.gemeinschaftliches-wohnen.de. Mehr landesweite Informationen folgen auf der im Aufbau befindlichen Seite der Landesberatungsstelle: www.wohnprojekte-hessen.de

Die Herausforderungen, auf die mit dem Gemeinschaftlichen Wohnen reagiert werden soll, sind zahlreich: Demographischer Wandel, Wandel der Wohnbiographien, klimagerechtes Bauen, Reduktion Pro-Kopf-Flächen-Konsum, Stadt der kurzen Wege, veränderte Arbeitsroutinen, neue Mobilitätskonzepte, Freiflächen mit Biodiversität, Wohnungsnot und viele weitere. Das gemeinschaftliche Wohnen hat einen besonderen Umgang mit diesen Herausforderungen. So gibt es beispielsweise Projekte, die mit Coworking-Spaces auf die veränderten Arbeitsroutinen reagieren. Aber auch die Wohnungsnot ist im Rhein-Man-Gebiet präsent. Dabei geht es allerdings nicht nur darum, einfach immer mehr zu bauen. Denn die entscheidende Frage ist, was gebaut wird und auch wo.

Was ist eigentlich gemeinschaftliches Wohnen? Üblicherweise wohnt man in einer Wohnung oder einem Haus, welche man kauft oder mietet. Für diejenigen, die sich auf dem Markt nicht selbst mit Wohnraum versorgen können, gibt es Unterstützung in Form von sozialem Wohnungsbau oder altersgerechtem Wohnraum. Neben diesen beiden Formen gibt es aber noch eine dritte, die bisher eher vernachlässigt wurde: gemeinschaftliche Wohnprojekte. Menschen, die sich selbstorganisiert zusammentun und überlegen, wie ihr gemeinsames zukünftiges Haus aussehen soll, sich darauf aufbauend ein Leitbild und eine Planung überlegen und ein Architekturbüro beauftragen. Diese Menschen sind dann die gemeinsamen Bauherr*innen, die in unterschiedlichen Rechtsformen organisiert sein können.

Es gibt derzeit einen großen Bedarf und großes Interesse am Thema **Wohnen im Alter**. Menschen machen sich schon sehr früh Gedanken darum, wie sie im Alter gut und selbstbestimmt leben können. Daraus entwickeln sich Projekte, in denen nur ältere Menschen zusammenwohnen, oder generationsübergreifende Wohnprojekte, hier einige Beispiele aus Frankfurt:



Die langfristige **Organisation und Verfassung** und damit die Rechtsform der Gruppe ist ein wichtiger Aspekt. Es gibt gemeinschaftliche Wohnprojekte in verschiedenen Rechtsformen, beispielsweise Eigentümergeinschaft, Genossenschaft oder Mietshäusersyndikat. Diese Frage wird in der Phase Null gemeinsam geklärt. Über Details und die Finanzierungsmöglichkeiten von gemeinschaftlichen Wohnprojekten kann man sich ausführlich in Veranstaltungen des Netzwerks Wohnen bzw. künftig auch der Landesberatungsstelle informieren.

Darüber hinaus sind passende **bauliche und räumliche Rahmenbedingungen** nötig. So sind bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten gemeinsame Räume und Flächen sehr wichtig. Obwohl sich die Lebensstile längst vervielfältigt haben, zielen die üblichen Grundrisse auf die Bedürfnisse der klassischen Kleinfamilie ab. Beim gemeinschaftlichen Wohnen wird die Planung gemeinsam mit den künftigen Bewohner*innen umgesetzt und so werden neue und andere Grundrisse in den Gebäuden möglich. Die Grundfrage ist, welche Räume und Funktionen privat benötigt werden und welche geteilt werden können.

Frau Kasper schildert das Beispiel eines kleinen gemeinschaftlichen Wohnprojekts in Frankfurt-Fechenheim. In diesem Projekt auf einer kleinen Fläche (Eigentümergeinschaft) hat jeder Haushalt eine eigene Wohnung als privaten Rückzugsraum. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss einen großen Gemeinschaftsraum, der ggf. zu einer Pflegewohnung umfunktioniert werden könnte. Der Gemeinschaftsraum wird derzeit vor allem als Gästebereich genutzt. Das ermöglicht eine gewisse Flexibilität im Haus. Jeden Samstag findet dort außerdem ein gemeinsamer Brunch statt, der die Gemeinschaft stärkt und Begegnungsräume schafft. Einen solchen Raum gibt es in klassischen Häusern nicht. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten liegt der **Luxus im Teilen**. Wenn jeder Haushalt etwa 10 Prozent seiner normalen Wohnfläche abgibt, können große Gemeinschaftsflächen entstehen.

Frau Kasper zeigt Beispiele, bei denen unterschiedliches geteilt wird:

- **Die Küche:** Gemeinsame Küchen sind bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten sehr beliebt. So verfügt ein Wohnprojekt über eine professionelle Küche und beschäftigt sogar einen Koch oder eine Köchin. Das kann dann im Umkehrschluss bedeuten, dass die privaten Küchen für den alltäglichen Betrieb in den einzelnen Wohnungen relativ klein gehalten sind. Für Feiern kann dann die Gemeinschaftsküche genutzt werden.
- **Einen Tobe- und Kletterraum:** In einem Münchner Wohnprojekt gibt es im Erdgeschoss einen Tobe- und Kletterraum für Kinder. In normalen Kinderzimmern wäre das in dieser Größe nicht möglich. Hier kann der Raum von allen Kindern gemeinsam genutzt werden. So kann auch die Betreuungsarbeit unter den Erwachsenen besser aufgeteilt werden.
- **Werkstatt:** Bewohner*innen haben eine Werkstatt eingerichtet und teilen Werkzeuge. Dazu gibt es eine AG Werkraum, bestehend aus 2-3 Personen, die für den Raum verantwortlich sind und nach dem Rechten sehen.
- **Gästezimmer:** In einem großen Wiener Wohnprojekt gibt es einen kleinen Gästezimmerbetrieb. Wenn die Gästezimmer nicht durch die Hausbewohner*innen genutzt werden, kann die Nachbarschaft die Räume mieten, ein Mini-Pensionsbetrieb entsteht.

- **Bibliothek:** in einem Wiener Projekt haben die Bewohner*innen im schönsten Raum eine Bibliothek eingerichtet, die auch als Treffpunkt dient. In den eigenen Wohnungen haben die Bewohner*innen nur ihre Lieblingsbücher, der Rest steht in der Bibliothek und wird geteilt. Zuständig für diesen Raum ist die AG Bibliothek.

Wichtig: **Im schönsten Raum wohnt die Gemeinschaft.** Der schönste Raum kann beispielsweise auch der sein mit der schönsten Aussicht, oder der mit dem Zugang zum Garten. Laut Frau Kasper ist es empfehlenswert, sich darauf zu einigen, dass alle im Haus diese schönsten Räume nutzen dürfen. Das Teilen von Räumen, die nicht zwingend jede Person in der eigenen Wohnung benötigt, schafft Freiräume und Freiheiten.

Im schönsten Raum wohnt die Gemeinschaft



14

Auch **Außenflächen** können in gemeinschaftlichen Wohnprojekten anders gestaltet werden. Das Projekt lebt nicht nur nach innen, sondern auch mit Aktivitäten und Veranstaltungen nach außen. Rechtlich gesehen sind die Menschen auf dem Foto in 5 Projekten organisiert, das heißt es liegen der großen Freifläche 5 Parzellen zugrunde. Die Projekte haben sich darauf geeinigt, keine Zäune oder Hecken zu ziehen. Direkt vor den Wohnungen gibt es gewisse Abstandsflächen. Der restliche Bereich ist halböffentlich und kann von allen Bewohner*innen genutzt werden. Der Raum wird dadurch viel offener und kommunikativer und schafft Begegnungen. Ein Kontrast dazu ist die übliche Gestaltung der Außenflächen: Die Wohnungen im Erdgeschoss haben einen Garten. Zwischen den Freiflächen befindet sich kaum öffentlicher oder halböffentlicher Raum, nur Flucht- oder Erschließungswege.



Auch der Bereich **Mobilität** kann von gemeinschaftlichen Wohnprojekten gestaltet werden. So haben sich Bewohner*innen eines Münchener Wohnprojekts darauf verständigt, ihre Mobilität anders zu organisieren. Einige der Bewohner*innen verzichten auf das eigene Auto und teilen sich eines mit mehreren anderen Bewohner*innen. Auch Fahrräder, Lastenräder und Roller werden geteilt. Mithilfe eines Mobilitätskonzepts können beispielsweise auch Kooperationen mit Carsharing-Anbietern eingegangen werden. Frau Kasper berichtet von einem Projekt, welches sich eigenständig einen Fuhrpark aus verschiedenen Fahrzeugen angeschafft hat, von der Harley bis zum Bus, um alle Bedürfnisse der Bewohner*innen abzudecken.

Neben einer anderen Verkehrsmittelnutzung kann es bei Projekten auch um eine andere **Parkraumnutzung** gehen. In einem Haus können so andere Räume bzw. Raumaufteilungen entstehen. So entstand in einem Projekt anstelle einer Tiefgarage ein Raum für Veranstaltungen und Vorträge.

Gemeinschaftliches Wohnen gibt es auch bereits in Offenbach, wo eine Mietergemeinschaft ein ganzes Haus als Gruppe von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft mietet. Dies ist eine weitere Form der rechtlichen Organisation. Die Bewohner*innen nutzen auch hier gemeinsam die Freifläche vor dem Haus als zusätzliche Qualität zur eigenen Wohnung und für mehr Nachbarschaft und mehr soziales Miteinander, von dem auch das **Quartier profitiert**.

Mehr Wert fürs Quartier: Aktivitäten



Frau Kasper betont, dass nicht davon ausgegangen wird, dass gemeinschaftliches Wohnen für jede*n genau das Richtige ist. Aber es gibt immer mehr Menschen, die gerne anders wohnen möchten, als wir das bisher gewohnt sind.

Ein weiterer Mehrwert für das Quartier ist eine **erhöhte Nutzungsvielfalt**. Anstatt eines Quartiers aus einem Guss, welches beispielsweise ausschließlich Wohnen ermöglicht, haben solche Projekte immer auch das Ziel, eine möglichst hohe Nutzungsvielfalt zu erreichen. Wenn in gemeinschaftlichen Wohnprojekten beispielsweise im Erdgeschoss Räume geöffnet werden und Veranstaltungen stattfinden, ist das ein Gewinn fürs Quartier.

Ein weiteres wichtiges Thema ist **Klimaschutz und Bezahlbarkeit**, hier dargestellt an einem Beispiel aus München. Für das Projekt war es wichtig, möglichst wenig Boden zu versiegeln. Es gibt einen Dachgarten, der von allen Bewohner*innen zum Gärtnern genutzt werden kann sowie Fassadenbegrünung.

Frau Kasper erläutert das **Konzeptverfahren**. Konzeptverfahren sind eine eher neue Art, wie Liegenschaften vergeben bzw. Akteur*innen ausgewählt werden. Üblicherweise ist es bei der Vermarktung von Wohnraum so, dass der höchste Preis entscheidet (Höchstpreisvergabe). Dies ist nicht nur im privaten Bereich so, sondern auch Städte haben in den letzten Jahrzehnten so agiert und versuchten damit, ihren Haushalt zu sanieren. Als Folge davon wurde Wohnraum immer teurer vermietet und verkauft. Als weitere klassische Verfahren sind das Windhundverfahren, das Audienzverfahren und die Vergabe nach Gutsherrenart zu nennen. Beim Konzeptverfahren dagegen geht es darum, den Wohnraum an die künftige Bewohnerschaft mit dem besten Konzept zu geben.

Strategisches **Ziel des Vergabeverfahrens** ist die Herstellung von Transparenz und das Vermeiden einer leistungslosen Boden-/Planungswertsteigerung. So kann auch einer Bodenspekulation Einhalt geboten werden. Bei den Konzepten können bestimmte Kriterien festgelegt werden, beispielsweise klimaorientierte und resiliente Bebauung. Außerdem soll bedarfsorientiert geplant werden, sodass sich die Planung an die Lebensphasen der Menschen anpasst. So kann es auch viel eher individuelle Lösungen für die Bewohner*innen geben. Kostenstabiles Wohnen für die Mitte der Gesellschaft steht ebenso im Fokus. Bei vielen klassischen Neubaugebieten entsteht relativ hochpreisiger Wohnraum, wenn nicht gegengesteuert wird. Über die Festlegung der entsprechenden Rechtsform kann langfristig kostenstabiles Wohnen garantiert werden. Darüber hinaus ist Akteursvielfalt wünschenswert. Statt mehrere hundert gleichförmige Wohnungen von einer Entwicklergesellschaft bauen zu lassen, ermöglicht das Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte verschiedene Akteure je Haus.

Frau Kasper stellt den Ablauf eines Konzeptverfahrens am Beispiel der Stadt Frankfurt dar. Es besteht auf folgenden aufeinander aufbauenden Schritten:

- Suche nach Liegenschaften. Diese gestaltet sich oft schwierig.
- Prüfung der Liegenschaft
- Besprechung im Arbeitskreis
- Öffentlichkeitsinformation
- Bewerbungsphase
- Vorstellung der Konzepte
- Prüfung und Auswahl
- Anhandgabephase: Die ausgewählte Gruppe hat dann ein Jahr Zeit, um den eigentlichen Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag abzuschließen und alles weitere zu regeln.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass das Konzeptverfahren auf klimaorientierte Quartiersentwicklung und neue Leitbilder zielt. So spielen eine geringe Versiegelung, Begrünungen und Biodiversität eine zunehmend große Rolle. Analog eines CO₂-Rucksacks kann man hier über einen Pro-Kopf-Boden-Rucksack nachdenken, d. h. die Frage stellen, wie viel man eigentlich als Person oder als Haushalt versiegelt. Dabei spielen Geschossigkeit, Ausgleich durch Dachbegrünung oder Biodiversität des Gebiets eine Rolle.

Frau Kasper bedankt sich für die Aufmerksamkeit und freut sich auf die anschließende Diskussion.

4. Vortrag “Wohnungsbau - Mensch und Architektur”

Hans Drexler, DGJ Architektur

Herr Drexler stellt zunächst sich, das Büro und eigene Veröffentlichungen vor, die sich mit den Themen nachhaltiges Bauen, nachhaltige Wohnkonzepte und gemeinschaftliche Wohnbedürfnisse beschäftigen. Gemeinsam mit Soziolog*innen aus Berlin wurde eine Untersuchung mit Methoden der empirischen Wohnforschung durchgeführt. Neben klassischen soziologischen Methoden wie Interviews und Fragebögen wurde eine gebäudekundliche Analyse entwickelt, mit deren Hilfe man verstehen kann, wie gemeinschaftliche Projekte genau funktionieren.

Herr Drexler stellt ein 2015 für die Biennale in Venedig entwickeltes Projekt Arrival City 4.0 vor: Das Ziel des Vorhabens war zum einen, möglichst schnell erschwinglichen Wohnraum für geflüchtete Menschen zu schaffen, und zum anderen mit den Mitteln von Architektur und Städtebau die Integration dieser Menschen zu verbessern. Das Konzept sah vor, dass die Menschen an der Gestaltung des Baus und auch am Bauen selbst teilnehmen. Zunächst war ein einfaches Grundgerüst des Gebäudes vorgesehen. Die Menschen hätten dann im Sommer mit Zelten einziehen können. Über den Sommer hinweg hätten sie dann gemeinsam schrittweise das Gebäude ertüchtigen können. So hätte aus dem Gebäude nach und nach ein vollwertiges Wohngebäude entstehen können.

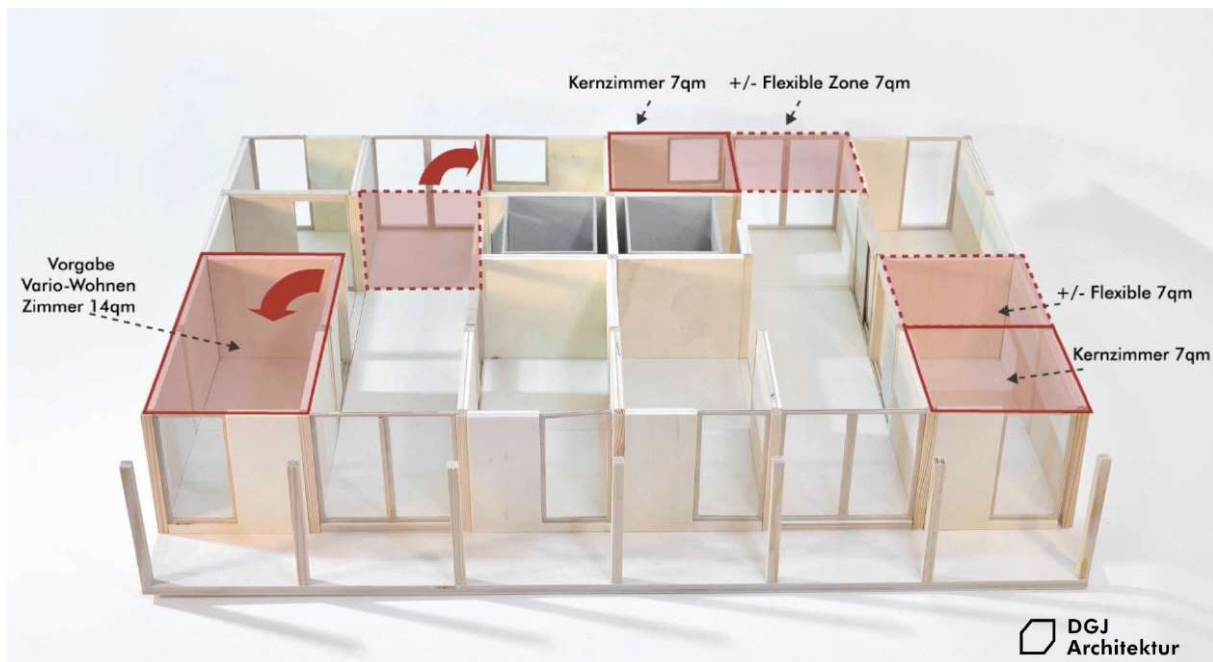


Beispiel Studierendenwohnheim in Heidelberg

Herr Drexler stellt das Projekt des „Collegium Academicum“ vor, ein selbst **verwaltetes Wohnprojekt von Studierenden** in Heidelberg. Dieses Projekt konnte im Rahmen der Internationalen Bauausstellung verwirklicht werden.

Besonders an dem Projekt ist, dass es sich um ein echtes „**grass root movement**“ handelt. Die Studierenden hatten mit der schwierigen Wohnungsmarktsituation Heidelbergs zu kämpfen und sich dafür entschieden, selbst ein Studierendenwohnheim zu bauen. Die Gruppe junger Menschen hat das Wohnheim mit Platz für 167 Student*innen erbaut, ohne Hilfe externer Investor*innen wie dem Studierendenwerk. Das Projekt ist über das Miethäusersyndikat finanziert. Das bedeutet, dass das Gebäude nun zur Hälfte dem Miethäusersyndikat gehört, welches dafür Sorge trägt, dass das Gebäude später nicht veräußert wird und die Mieten auf Dauer erschwinglich bleiben.

Die zweite Besonderheit dieses Projekts ist die Auseinandersetzung mit der Frage, wie man ein Gebäude für viele Studierende bauen kann, das für diese viel **Flexibilität** bietet. Gelöst wurde diese Herausforderung mit einem System von flexiblen Innenwänden, die durch die Bewohner*innen auch während des Betriebs relativ einfach versetzt werden können. Alle Bewohner*innen können sich so entscheiden, ob sie ein 7qm oder ein 14qm großes Zimmer haben möchten. Je nachdem, wie sich die Studierenden innerhalb von kleinen WG-Gruppen dann entscheiden, sind die Gemeinschaftsräume dann eben größer oder kleiner.



Herr Drexler betont, wie schön es ist, in solchen Prozessen direkt mit den Bewohner*innen des Gebäudes zusammenzuarbeiten. Es wird nicht für einen abstrakten Markt oder eine/n Investor*in geplant, sondern die Projekte entstehen in einem Dialog und geben den Architekt*innen die Möglichkeit, unkonventionelle Lösungen zu entwickeln.

Die Bewohner*innen können permanent an der Gestaltung des Hauses weiterarbeiten und eigene Wünsche und Vorstellungen verwirklichen. Das ist auch bei der Möblierung so: Es wurde ein Open-Source-Möbelsystem entwickelt, das auch noch individuell angepasst werden kann. In einer gut ausgestatteten Werkstatt bauen die Studierenden ihre eigenen Möbel.

MÖBLIERUNG STECKSYSTEM SELBSTBAU

DGJ
Architektur



dgi223 IBA Heidelberg DEMONSTRATOR, Mai 2018
Neubau - Collegium Academicum selbstverwaltetes studentisches Wohnen

Dr.-Ing. Hans Drexler Dipl. Arch ETH M. Arch
www.dgj.eu

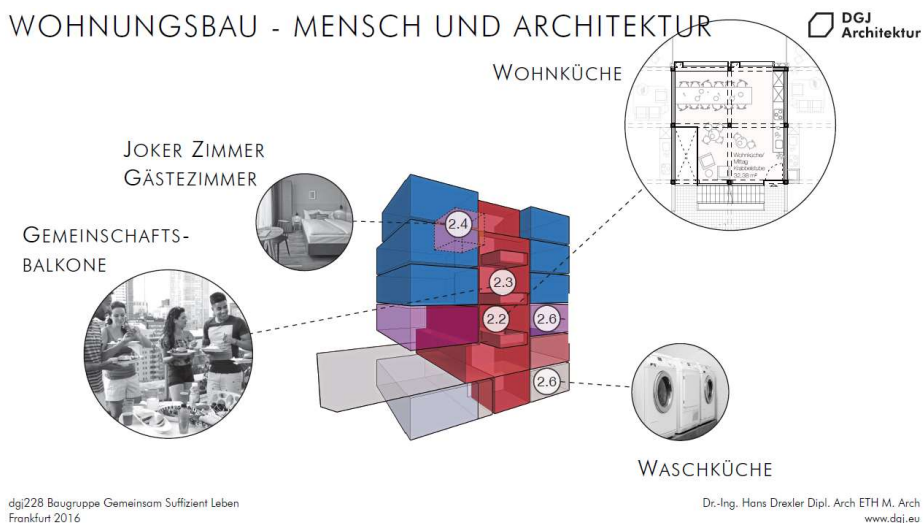
Das Projekt bietet sehr viel Potential für Innovationen beim Bauen. DGJ Architektur begleitet diese Innovationsprozesse auch wissenschaftlich. So wurden form- und kraftschlüssige Holzverbindungen entwickelt, aus denen das gesamte Tragwerk des Gebäudes besteht. Im gesamten viergeschossigen Bau gibt es also im Tragwerk keine Schrauben und keine metallischen Verbindungen mehr.

Im Moment befindet sich das Gebäude in Heidelberg noch im Rohbau, voraussichtlich Anfang des kommenden Jahres ist es bezugsfertig. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung in Heidelberg wird es dann auch zu besichtigen sein.



Beispiel „Gemeinsam suffizient leben“ in Frankfurt am Main

Das Projekt in der Friedberger Landstraße wurde auf einem sehr kleinen Gelände geplant. Aus dieser Herausforderung entstand dann das Konzept, verschiedene Wohnfunktionen zu teilen und dadurch die Größe der einzelnen Wohnung zu reduzieren. Neben der Gemeinschaftsküche gibt es weitere gemeinschaftliche Flächen.



Das entwickelte Bausystem ist für solche partizipatorischen Planungsprozesse sehr gut geeignet. In den Prozess gestartet wurde mit verschiedenen Grundrissen und Wohnungsgrößen. Die Bewohner*innen hatten immer die Möglichkeit, bei der Gestaltung der Grundrisse mitzuwirken. Zur Einbeziehung der Bewohner*innen sind anschauliche Modelle sehr gut geeignet, da diese auch Laien eine räumliche Vorstellung der Planungen ermöglichen.

Auch Nachhaltigkeit hinsichtlich Energie spielt eine Rolle: So wurde das Gebäude in Frankfurt als Plus-Energie-Haus entwickelt.

Die Gruppe in diesem Beispiel schafft es, ihren persönlichen Wohnraumbedarf auf durchschnittlich 27,8 qm pro Person zu reduzieren, in Frankfurt insgesamt sind es 36,1 qm und im Bundesgebiet 47,1 qm.

Die Präsentationen stehen auf der Projektwebsite zur Verfügung.

5. Fragen der Teilnehmenden

- Orientiert sich die von der Stadt Offenbach angestrebte **Konzeptvergabe** am Beispiel von Frankfurt?
 - Frau Kempf: Die Stadt Offenbach entwickelt dieses Verfahren gerade und wird sich sicherlich auch an Frankfurt orientieren.

- **Wie finden sich die Gruppen** für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt? Gibt es hier Gesuche?
 - Frau Kasper: Man muss sich eine gewisse Zeit damit auseinandersetzen. Um eine Gruppe zu finden, gibt es kein Rezept. Manchmal sind es Freunde und Verwandte, andere haben eine Idee von einem Konzept, für das sie Gleichgesinnte finden. Das Netzwerk Frankfurt bietet hier auch einen Marktplatz. Wenn man Ideen zu einem eigenen Konzept hat, kann dies über den Newsletter des Netzwerks verteilt werden.

- Wenn die Gruppe sich gefunden hat, muss sie die **rechtliche Form** finden und dann das Haus auf eigene Verantwortung bauen?
 - Herr Drexler: Der Idealfall ist, dass die Gruppe sich selbst organisiert und selbst die Finanzierung organisiert. Das Projekt in Frankfurt wird genossenschaftlich organisiert. Durch die genossenschaftliche Anbindung können die Mieten langfristig niedrig bleiben und es gibt gleichzeitig Mitsprachemöglichkeiten. Außerdem ist die professionelle Bauherrschaft gewährleistet. Gemeinschaftliche Wohnprojekte brauchen oft einige Jahre für die Vorbereitung, fünf Jahre sind nicht selten. Ein großer Vorteil in Offenbach ist der frühzeitige Beginn, nun können sich Gruppen finden.

- Gibt es so etwas wie eine **Kontaktbörse** für das Gebiet?
 - Frau Kempf: Das gibt es bisher noch nicht, kann aber in Erwägung gezogen werden. Da der Anteil an gemeinschaftlichem Wohnen so hoch ist, ist dies sinnvoll.

- Könnte es eine Art **Quartiersgenossenschaft** als Mittler für Bieber Waldhof West geben?
 - Frau Kasper: Für ein Quartier braucht es Personen, die dies machen. In München wird z.B. ein Quartiersmanagement einbezogen, die Stadt gründet dann eine Art Quartiersgenossenschaft. Dies hat allerdings in München auch bereits eine Tradition. Es hat durchaus Vorteile. Wichtig bei der weiteren Planung ist, dass die gemeinschaftlichen Wohnprojekte ein Cluster bilden und nicht verteilt über das ganze Quartier sind, damit auch die Innenhöfe gemeinschaftlich genutzt werden können. Dort wird dann auch ein anderes Quartiersleben stattfinden. Hier bieten die 35 Prozent gemeinschaftliches Wohnen in Offenbach eine große Chance.
 - Frau Kempf: In Bieber Waldhof West befindet man sich in einer Größenordnung zwischen Quartier und Projekt. Genossenschaftliches Wohnen könnte hier z. B. auf Wohnhofebene umgesetzt werden.
 - Herr Drexler: Auf dem Spinelli-Gelände in Mannheim wird in einer ähnlichen Größenordnung geplant. Obwohl an Gemeinschaftshöfen unterschiedliche Investor*innen aktiv sind, werden die Höfe dennoch gemeinschaftlich geplant und benutzt. Dies gilt auch für die Quartiersgarage. Herr Drexler bietet hier einen Austausch mit der Stadt Mannheim an, die viel Erfahrung mit neuen Entwicklungen auf Konversionsflächen hat.
 - Herr Drexler: Den Projekten soll auch städtebaulich Gestaltungsspielraum gegeben werden, damit Innovationen entstehen können.

- Gibt es in Rhein-Main **neue Genossenschaften**?
 - Frau Kasper: Man schaut neidisch auf München und Hamburg, weil es dort junge Genossenschaften gibt. Dort werden schon länger bei Neubaugebieten Flächen für gemeinschaftliches Wohnen ausgeschrieben. In Rhein-Main gibt es folgende junge kleine Genossenschaften:
 - Z.WO in Mainz
 - Wohnsinn in Darmstadt
 - Agora in Darmstadt
 - Fundament bauen wohnen leben in Frankfurt
 - Lila Luftschloss in Frankfurt
 - Wohngeno in Frankfurt
 - Eine neue Genossenschaft baut demnächst in Ilbenstadt

Wenn sich für Bieber Waldhof West eine Genossenschaft gründet, gibt es sicherlich einen Bedarf. Es ist jetzt eine gute Zeit, eine Genossenschaft zu gründen, aber es müssen sich Menschen finden, die das tun.

- Wäre das Netzwerk Frankfurt eine **Vermittlungsstelle**?
 - Frau Kasper: Für den Start ist das Netzwerk Frankfurt eine gute Anlaufstelle. Sinnvoll ist es, sich in den Newsletter eintragen zu lassen.
 Netzwerk Frankfurt: <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/>,
 Landesberatungsstelle: <https://wohnprojekte-hessen.de/>

Frau Kempf bedankt sich bei den Vortragenden und Teilnehmenden. Sie weist darauf hin, dass man eine E-Mail an stadtentwicklung@offenbach.de schicken kann, wenn man weiterhin zu diesem Thema informiert werden möchte.