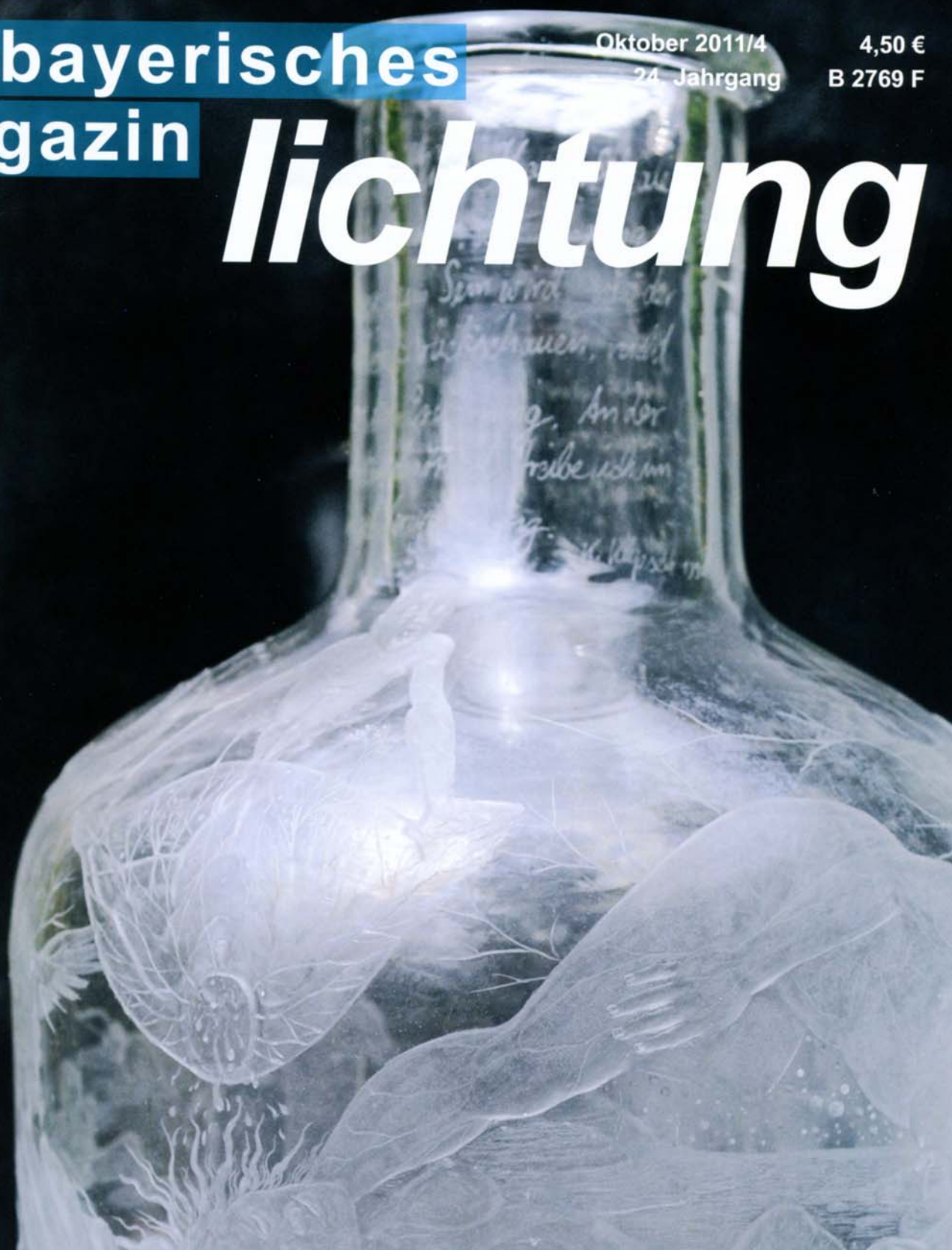


ostbayerisches  
magazin

Oktober 2011/4  
24. Jahrgang

4,50 €  
B 2769 F

# lichtung



# Haus mit Zukunft

Bauen in Genossenschaft als Reaktion auf den demografischen Wandel



Perspektivische Ansicht (oben) und Detail (rechts) der zukünftigen Bebauung in Burgweinting (Planung fabi architekten bda / Stephan Fabi, Regensburg)

Traditionelles genossenschaftliches Bauen in der Vergangenheit, d.h. im 20. Jahrhundert, galt immer als ideologisch besetzt. Die Protagonisten kamen meist aus dem Umfeld von politisch linken und/oder alternativen Bewegungen. Die bürgerliche Welt, mit ihren Ressentiments gegen diese Wohn- und Eigentumsform, propagierte entschieden das Statussymbol Eigenheim.

In den letzten 40 Jahren wurde der konventionelle Wohnungsmarkt in den Städten nahezu gänzlich zum Monopol von privaten Bauträgergesellschaften, mit den immer gleichen Wohnstandards auf bescheidenem Qualitätsniveau. Gewinnmaximierung war hier die Devise. Viele dieser Siedlungen führten zur „Ghettoisierung“, da die soziale Vielfalt der Bewohner fehlte.

Die Verschärfung der sozialen, ökologischen und ökonomischen Bedingungen in den vergangenen Jahren sowie der demografische Wandel stoßen zunehmend alternative Wohn- und Lebensformen an und das nicht bei subkulturellen Randgruppen, sondern in der Mitte der Gesellschaft. Neue Baugruppen und Baugenossenschaften erkennen die Vorteile von gemeinschaftlichem Handeln. Im Gegensatz zu Bau- oder Bauherrengruppen mit individuellem Teileigentum bleibt genossenschaftlicher Wohnraum im Gemeinschaftseigentum.

Eine sehr junge Baugenossenschaft hat sich 2011 in Regensburg zusammengefunden. Sie nennt sich NaBau eG, ist damit von der Rechtsform her eine eingetragene Genossenschaft und hat mittlerweile eine eigene Geschäftsstelle in der Glockengasse. Trotz kurzer Anlaufzeit zählt die Gruppe bereits 70 Mitglieder. Michael Kroll, einer der beiden Vorstände, wird nicht müde, die Idee publizistisch nach außen zu tragen. Er versucht alle gesellschaftsrelevanten Faktoren vor Ort, von der interessierten Öffentlichkeit bis zur Kommunalpolitik, in die Konzepte einzubinden.





Per Satzung hat sich die Genossenschaft zur Gemeinnützigkeit verpflichtet. Die Zielsetzungen zur Schaffung von Wohnraum wurden sehr anspruchsvoll und komplex formuliert. Der Begriff Nachhaltigkeit hat einen hohen Stellenwert und wird in drei Bereiche differenziert. Es geht um ökologische, soziale und ökonomische Qualitäten. Von unbedenklichen, ressourcenschonenden Baumaterialien, hohen Energiestandards, sozialer Integration, guter Nachbarschaft bis hin zu langfristig kalkulierbaren Kostenmieten und vertragsrechtlich fairem Umgang mit jedermann sind die Handlungskriterien festgelegt. Alle Hausbewohner sollen aktiv und selbstbestimmt am Planungsprozess beteiligt sein, dazu werden effektive Kommunikationsstrukturen entwickelt. Eine vielfältige, vitale Bewohnerstruktur aus jungen Familien, Alleinerziehenden, Behinderten und Mehr-Generationen-Beteiligten sollen die Projekte kennzeichnen. Nicht das Nebeneinander, sondern das Miteinander wird als tragende Säule gesehen. Obwohl der einzelne Bewohner nicht Eigentümer ist, erhält er ein lebenslanges und sogar vererbbares Nutzungsrecht.

Das erste, baureife Projekt, das „Haus mit Zukunft“ soll nächstes Jahr im Re-



Fotos auf dieser Seite: Baugemeinschaft für 24 Reihenhäuser in München-Riem (Architekt Ingo Bucher-Beholz, Projektentwicklung Theo Peter mit Bauzeit-Netzwerk), Deutscher Holzbaupreis 2011

Fotos: von Massow

gensburger Baugebiet Burgweinting realisiert werden. Hier prosperiert seit Jahren die größte Stadterweiterung der Region. Viel Grün und freie Landschaft umgibt den Ortsteil. Nur drei Kilometer Luftlinie sind es bis in die Altstadt. Die Aussicht auf ein naturnahes Wohngebiet, verkehrs-

technisch optimierte Anbindungen und eine gute Infrastruktur für alle Lebensbelange waren qualitative Entscheidungskriterien für den Standort.

Das städtebauliche und architektonische Planungskonzept sieht eine dreiseitige Grundfigur vor, die einen nach Sü-





den offenen Hof als Zentrum umschreibt. Die riegelartigen Gebäude sind technisch, funktional und von der Formensprache her der Gegenwart und damit einem zeitgemäßen Standard verpflichtet.

Die Gebäude sollen eine hohe Flexibilität haben, um sich den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen anzupassen. Erreicht wird das durch eine offene Tragstruktur in Massivbauweise und Ausbauteile aus leichten Holzelementen. Erschlossen werden die Gebäude über halböffentliche Zugangszonen, sogenannte Laubengänge. Die energetischen Mindestvorgaben sind ein Null-Energie-Haus, angestrebtes Wunschziel ist ein Plusenergie-Haus. Energetische Schwerpunkte dafür sind hochwärmedämmte Gebäudehüllen, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik und solarthermische Nutzung. Dadurch sind die Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten für das Gebäude deutlich geringer prognostiziert als bei konventionellen Vergleichsobjekten. Die genutzte Baustoffpalette muss ebenfalls produktions- und transportenergetischen Kriterien standhalten.

Für den Innenhof wird eine hochwertige Freiraumgestaltung angestrebt. Groß-

zügige Gemeinschaftsflächen, aber auch partiell private Freiflächen prägen den Raum. Beeren- und Obstgehölze wechseln in Kombination mit Nutzgärten. Die planungsrechtlichen Anforderungen an Parkplätze erfüllt eine minimierte Tiefgarage.

Von besonderem Interesse an dem Haus ist die Bewohner- und Nutzerstruktur. Dazu ein kurzer Auszug aus der Projektpublikation :

- Der östliche Baukörper ist Bewohnern vorbehalten, die in eine verbindlichen Gemeinschaft leben wollen.
- Der westliche Baukörper sowie ein Teil des nördlichen Baukörpers sind dem Mehr-Generationen-Wohnen vorbehalten. Die altersgerechte, barrierefreie Ausbildung der Wohnungen sind Standard.
- Der Hof wird durch einen Gemeinschaftsraum mit Betreuungsbereich gegliedert, der aus dem nördlichen Baukörper herausragt.
- Im westlichen Teil des nördlichen Baukörpers liegen die behindertengerechten Wohnungen.
- Der östliche Teil des Nordriegels ist dem Wohnen auf zwei Ebenen vorbehalten.

Über partizipatorische Handlungsprinzipien in der Entstehungsphase des Projekts, mit monatlichen Treffen, versuchen die Beteiligten frühzeitig zu einer lebendigen Hausgemeinschaft zusammenzuwachsen. Im Idealfall wird sie geprägt sein von gegenseitiger Toleranz, sozialer und ökologischer Verantwortung und nachbarschaftlicher Selbsthilfe.

Jedes Genossenschaftsmitglied muss Geschäftsanteile zu je 250 Euro zeichnen. Vier Pakete sind festgelegtes Minimum. Die bereits erwähnte Wohnoption bedingt weitere leistungsbezogene Anteile. Daraus ergibt sich das Eigenkapital von mindestens 30% der Projektfinanzierung. Die Geschäftsanteile werden bei Kündigung der Wohnung bzw. bei Kündigung der Mitgliedschaft wieder ausbezahlt. Fremdfinanzierte Geldmittel tilgen sich über ein monatliches Nutzungsentgelt, das sich über die individuelle Wohnungsgröße definiert. Im Vorstand gibt es momentan Überlegungen, andere Fremdfinanzierungsformen als über den freien Kapitalmarkt zu suchen. Vorstellbar wären z.B. private Geldgeber mit besseren Kreditbedingungen als Weiterentwicklung des Non-Profit-Gedankens.

Was in Regensburg noch Neuland ist, wird in anderen Städten, wie z.B. in München, von kommunaler Seite bereits positiv begleitet. Das geschieht über zielgerichtete Bauleitplanungen bis hin zu Bauland- und Festpreisooptionen, denn die prozessorientierte Entscheidungsfindung beim Bauen in Gemeinschaft braucht Zeit. Dazu ist vor allem Planungssicherheit und Verlässlichkeit erforderlich.

HANS HASLSTEINER



Gestapelte Häuser in Low-Budget-Bauweise: Genossenschaftliches Wohnhaus für sechs Familien in Frankfurt-Preungesheim (bb22 architekten)  
Foto: Christoph Kraneburg

Abbildung aus: Christoph Gunßer, Theo Peter: miteinander bauen. Architektur für gute Nachbarschaften. Baugruppen | Baugenossenschaften, Deutsche Verlagsanstalt, München 2010