



SOZIALE AUSRICHTUNG

VON BAUGEMEINSCHAFTEN –

ENGAGEMENT UND

HERAUSFORDERUNGEN

Dokumentation der Fachtagung
22./23. September 2017



Agentur für Baugemeinschaften


Hamburg

Inhalt

Grußwort, Staatsrat Matthias Kock	3
Zusammenfassung der Tagung in Wien Norbert Post	4
Zielgruppenorientiertes Planen – soziale Ausrichtung von neuen Quartieren	
Tübingen: Projekte für das Quartier und die Stadt Matthias Gütschow	6
Münster: Dreifaltigkeit 102 – ein integrativer Stadtbaustein Sven Grüne	7
Dresden: Soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften Marion Kempe	8
Stuttgart: Olga-Quartier – soziale Vielfalt durch Kooperation Axel Fricke	9
Diskussion mit dem Publikum	10
Finanzierungsmöglichkeiten für Baugemeinschaften	
Potenziale kleingenossenschaftlicher Baugemeinschaften Dr. Tobias Behrens	12
Besonderheiten bei der Finanzierung von Baugemeinschaften Christian Diesener	14
Finanzierungsmodelle für Baugemeinschaften – ein Solidarkonzept Rolf Lückmann	15
Diskussion mit dem Publikum	16
Steuerung der sozialen Mischung durch Vergabeverfahren	
Podiumsdiskussion: Aktuelle Praxis – Vergleich von Verfahren verschiedener Städte	18
Diskussion mit dem Publikum	20
Fazit und Ausblick	23
Exkursionen in Hamburg: Projekt-Impressionen	24
Kontaktadressen	30
Impressum	31

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Baugemeinschaften boomen, denn sie verwirklichen Wohnträume in der Stadt. Längst sind sie eine feste Größe auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Die bisher erreichte Zahl von etwa 2.400 Baugemeinschaftswohnungen soll in den kommenden Jahren deutlich erhöht werden. Hamburg hat das Ziel, generell und insbesondere in unseren neuen Stadtentwicklungsquartieren in Wilhelmsburg und Oberbillwerder kräftig zuzulegen und einen wesentlichen Anteil der Wohnungen durch Baugemeinschaften realisieren zu lassen. Damit dies gelingt, müssen seitens der Stadt neue Konzepte entwickelt und die schon bestehende Wohnraumförderung flexibilisiert werden.

Baugemeinschaften leisten einen bedeutenden Beitrag zur Belebung und Stabilisierung von Quartieren: Sie integrieren oft Menschen mit Behinderung, Geflüchtete oder sozial benachteiligte Menschen, weshalb bei der Bewertung von Bewerbungen um städtische Grundstücke in Hamburg die soziale Ausrichtung der Vorhaben stets eine wichtige Rolle spielt. Auch in ökologischen Fragen sind Baugemeinschaften häufig Vorreiter. Carsharing und autofreies Wohnen waren für sie schon selbstverständlich, als dies für andere Investoren ein noch zu großes Vermarktungsrisiko darstellte.

Auf der Fachkonferenz „Soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften – Engagement und Herausforderungen“, die am 22. und 23. September 2017 in Hamburg stattfand, wurde lebhaft über die soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften in Tübingen, Münster, Dresden, Stuttgart und Hamburg diskutiert. Auch die Rahmenbedingungen und Finanzierungsmöglichkeiten für innovative gemeinschaftliche und soziale Wohnprojekte wurden beleuchtet. Nach Fachbeiträgen und Diskussionsrunden am ersten Konferenztag konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer am zweiten Tag unterschiedliche Hamburger Baugemeinschaftsprojekte besichtigen. So wurde die lange Baugemeinschaftstradition in Hamburg erfahrbar gemacht. Bereits in 2016 wurde auf einer Tagung in Wien über die soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften diskutiert. Diese Fachkonferenzen stellen damit einen besonderen Baustein für einen bundesweiten und auch europäischen Austausch zum Thema Baugemeinschaften dar.

Die hier vorliegende Dokumentation fasst die Diskussionsergebnisse der Fachkonferenz 2017 „Soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften – Engagement und Herausforderungen“ zusammen. Sie soll die besonderen Leistungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in unserer heutigen Gesellschaft aufzeigen und auch als Anregung für die verstärkte Förderung von Baugemeinschaften dienen.

Matthias Kock
Staatsrat in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen



Zusammenfassung der Tagung in Wien 2016



Tagungsort und Projektbeispiel: Die Tagung 2016 fand im Wohnprojekt Wien statt

Die Konferenz in Hamburg knüpfte an die Wiener Tagung zur sozialen Ausrichtung von Baugemeinschaften an. Norbert Post vom Bundesverband Baugemeinschaften e. V. blickt zurück:

„In Wien wurden Projekte mit sehr hohen gestalterischen, ökologischen und sozialen Qualitäten aus mehreren Themenbereichen vorgestellt: ‚Höchster Wohnbedarf‘ (Integration von Obdachlosen, Geflüchteten u. a.), ‚Zielgruppenorientiertes Wohnen‘ (für Menschen oder Gruppen, die sich im normalen Wohnungsbau ausgegrenzt oder benachteiligt fühlen), ‚Heimprojekte‘ (kreativer Umgang mit dem österreichischen Heimgesetz und dessen Fördermöglichkeiten) sowie ‚Projekte im großen Maßstab‘ (z. B. die Seestadt Aspern).“

Wichtigste Tagungsergebnisse in Wien

Ein halbes Jahr nach der Tagung befragte der Bundesverband Baugemeinschaften e. V. die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, welche Erkenntnisse sie mitgenommen haben und was sie sich für weitere Tagungen wünschen. Die wichtigsten Ergebnisse:

- Gelobt wurde die visionäre Kraft der Akteure, die Randgruppen in ihre Projekte integrieren oder bestimmte Lebensmodelle in Architektur übersetzen. Als beispielhaft empfanden viele die Integration von Wohnungslosen oder Geflüchteten in die Baugemeinschaftsprojekte.
- Besonders beeindruckten das Projekt Kalkbreite in Zürich (ein kombinierter Wohn- und Gewerbebau mit öffentlichem Platz auf der Fläche eines

ehemaligen Straßenbahndepots) und das Wohnprojekt Wien (hohe Wohnqualität durch 25 Prozent Gemeinschaftsflächenanteil bei weniger Wohnfläche pro Kopf als im Wiener Durchschnitt).

- Viele haben in Wien das Modell der Soziokratie – ein Organisationsmodell mit dem Ziel hoher sozialer Gerechtigkeit – zur Entscheidungsfindung und Selbstorganisation von Gruppen neu kennengelernt.
- Viele wünschten sich die Übertragbarkeit des österreichischen Modells gemeinnütziger Bau-träger auf Projekte in Deutschland.

Anlässlich der vorbildlichen Projekte verfasste der Vorstand des Bundesverbandes Baugemeinschaften einen Aufruf an Städte und Gemeinden, Wohnbau-land und Liegenschaften künftig nicht mehr nach dem Höchstpreisgebot, sondern nach dem besten Planungskonzept zu vergeben. Hamburg verfährt so seit Beginn der Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten. Wir hoffen, dass viele andere Städte und Gemeinden dem Modell folgen werden.“



Norbert Post,
Vorstandsvorsitzender
des Bundesverbandes
Baugemeinschaften e. V.



Ein Exkursionsziel der Wiener Tagung: das Wohnprojekt der Baugruppe B.R.O.T.



Leben in der Seestadt Aspern: die Baugruppe LISA



Das Wohnprojekt „Seestern Aspern“



Aufmerksames Publikum: auf Exkursion in Wien

Tübingen: Projekte für das Quartier und die Stadt



Das „Alte Weberei Carré“ in Tübingen

In Tübingen entwickeln Baugemeinschaften ganze Quartiere mit vielfältigen sozialen Elementen. Solche Projekte gelingen nur mit dem Engagement aller Beteiligten, erläutert Matthias Gütschow:

„Viele Baugemeinschaftsprojekte in Tübingen stellen sich ihrer sozialen Verantwortung. So erhielt die Baugemeinschaft ‚Alte Weberei Carré‘ ein Baugrundstück nur durch die Selbstverpflichtung, die Nahversorgung im Quartier zu gewährleisten. Nach dem überraschenden Ausstieg des Interessenten für die Einzelhandelsfläche wurde in Kooperation mit der Stadt ein neuer Betreiber gefunden.“

Die Baugemeinschaft ‚Regenbogen‘ besteht zu 40 Prozent aus Eigennutzern und zu 60 Prozent aus Investoren. Sie bietet kostengünstiges Wohnen für Geflüchtete, Familien, Menschen mit Behinderung. Alle Mietwohnungen werden zwischen 20 und 33 Prozent unter dem Mietenspiegel vermietet – diese Rahmenbedingungen hat die Baugemeinschaft freiwillig auf 20 Jahre festgeschrieben.

Baugemeinschaften brauchen Rahmenbedingungen

- Grundstücke werden zum Festpreis nach Konzept vergeben. Wesentliches Vergabekriterium ist der Nutzen für das Quartier bzw. die Stadtgesellschaft.
- Die Gruppen bewerben sich mit einem inhaltlichen Konzept, das noch keine Architekturplanung erfordert.
- Eine politisch legitimierte Vergabekommission bewertet die Bewerbungen individuell. So kommen auch Baugemeinschaften mit besonderen Ideen

zum Zuge. Wichtig ist der politische Konsens über diese Vergabeart.

- Der Umsetzung sozialer und städtebaulich-funktionaler Ziele stehen oft hohe Erstellungskosten im Weg. Die Stadt kann hier gegensteuern, indem sie z. B. nur den gesetzlichen Mindest-Energiestandard verlangt, größere, wirtschaftlich zu bebauende Parzellen ausschreibt und die geforderte Stellplatzzahl verringert.
- Quartiersbezogene Förderprogramme können helfen, soziale oder städtebauliche Ziele umzusetzen.
- Auf Selbstnutzungsverpflichtungen sollte zugunsten privater Investoren verzichtet werden.
- Alle vergaberelevanten Konzeptbestandteile müssen vertraglich gesichert werden.

Gelungene Baugruppen-Projekte legitimieren die Stadt, verstärkt Grundstücke für solche Vorhaben auszuschreiben. Die Projektentwicklung muss durch spezialisierte Projektentwickler bis zum Grundstückskauf begleitet werden, um die Ziele zu sichern. Vergabeverfahren zum Festpreis nach Konzept erzielen nach Tübinger Erfahrungen eine höhere Qualität als übliche Bauträger-Konzepte.“



Matthias Gütschow,
Architektur | Projektentwicklung

Münster: Dreifaltigkeit 102 – ein integrativer Stadtbaustein



In einer ehemaligen Kirche leben und arbeiten unterschiedlichste Menschen zusammen

Im Projekt „Dreifaltigkeit 102“ schaffen unterschiedlichste Akteure gemeinsam mit der Wohn+Stadtbau GmbH in Münster einen Ort zum Wohnen und Arbeiten mit bezahlbaren Mieten, berichtet Architekt Sven Grüne:

„Um sozialen Wohnungsbau mit Baugemeinschaften zu verbinden, sollte nach Münsteraner Erfahrungen über eine Erweiterung des Baugemeinschafts-Begriffs nachgedacht werden: Wie können Modelle für Partnerschaften und Kollaborationen sowie neue Formen von Baugemeinschaften aussehen?“

Das Projekt ‚Dreifaltigkeit 102‘ wurde von 2009 bis 2014 realisiert. Integriert in ein denkmalgeschütztes ehemaliges Kirchengebäude, umfasst es ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für ältere ehemalige Wohnungslose, ein Nachbarschaftscafé, 18 geförderte Appartements, eine Physiotherapie-Praxis, einen Co-Working-Space sowie Büroflächen einer Werbeagentur. Die Gemeinschaftsflächen wurden im Chorraum der Kirche angeordnet. Ziel war es, einen lebendigen und integrativen Stadtbaustein zu schaffen.

Das Grundstück liegt nahe einem vor allem bei jungen Familien sehr gefragten Wohngebiet mit hohem Mietenniveau. 2010 wurde die Kirche profaniert. Auf Wunsch des Pastors sollte das seitdem leerstehende Gebäude weiterhin einem sozialen Zweck dienen.

Wohnungsunternehmen als Partner der Nutzergruppe

In einem längeren Moderationsprozess durch die beauftragten Architekten Pfeiffer-Ellermann-Preckel fanden sich die Mitglieder der Baugemeinschaft. Das kommunale Wohnungsunternehmen Wohn+Stadtbau GmbH trat als Bauherr auf, die Nutzer als Mieter – jeweils mit einem bestimmten Anteil an Eigenleistung, der vergütet wurde. Das Projekt wurde durch Städtebau- und Wohnungsbaufördermittel finanziert und durch die Denkmalpflege unterstützt.

Im Planungsprozess wurde das Thema der räumlichen Abgrenzung und des Öffnens der unterschiedlichen Nutzungsbereiche intensiv diskutiert. Im Alltag ergeben sich inzwischen Kontakte zwischen ehemals Wohnungslosen und den Bewohnerinnen und Bewohnern der geförderten Wohnungen.

Die Besonderheit des Projektes liegt in der Zusammensetzung der Nutzergruppe, die für die Umsetzung ein Wohnungsunternehmen als gemeinsamen Partner gefunden hat. Das Beispiel soll kommunale Wohnungsbaunternehmen dazu ermutigen, ähnliche Vorhaben zu fördern und so einen verstärkten Beitrag zur sozialen Ausrichtung zu leisten.“



Sven Grüne,
Post Welters + Partner

Dresden: Soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften



Das Gebäude der Dresdner Baugemeinschaft B33

Von den 1990er Jahren bis heute haben sich Baugemeinschaften in Dresden entwickelt und gewandelt. Als positive Beispiele für das gesellschaftliche Zusammenleben sollten sie noch stärker unterstützt werden, fordert Marion Kempe:

„Das bauforum dresden e.V. fördert Baugemeinschaften seit 2005. Bis dahin fehlte eine professionelle Beratungsstruktur zu dieser Wohnform. Um 1990 kauften Gruppen von ihnen bewohnte Mietshäuser. Daraus wuchsen rund 20 Altbau-Wohnprojekte. Seit 2007 entstanden ca. 35 gemeinschaftliche Bauprojekte in Dresden, 23 davon initiierte und unterstützte das bauforum. Die Projekte umfassen maximal 15 Wohneinheiten auf einem oder zwei Flurstücken. Baugemeinschaften in Dresden sind zumeist Eigentümergemeinschaften, da Sachsen nur diese Eigentumsform speziell für Familien mit Kindern fördert. Sie bestehen oft aus jungen Familien aus der bürgerlichen Mitte. Ältere, Alleinerziehende und Geringverdiener sind seltener vertreten.“

Nach den Erfahrungen des bauforums setzt Dresden politische Beschlüsse, etwa den Verkauf einer bestimmten Anzahl von Grundstücken zum Verkehrswert an Baugemeinschaften, qualitativ oft nur unzureichend um. Ein geringes Flächenangebot, erhöhte Grundstücks- und Baupreise bedrohen die Umsetzung von Projekten und damit die Existenz des Vereins.

Baugemeinschaften leisten einen sozialen Beitrag, der sich innerhalb der Gemeinschaft z.B. durch nachbarschaftliche Hilfe zeigt. Er wirkt sich zudem auf die Gesellschaft aus: In Baugruppen werden Demokratie gelebt und Bürgerengagement im Wohnumfeld praktiziert.

Entscheidend: Motivation, Beratung, Planungssicherheit

Damit Baugemeinschaften weiterhin entstehen und einen sozialen Mehrwert für die Gesellschaft schaffen können, bedarf es bestimmter Voraussetzungen:

- Motivation und Engagement der Mitglieder,
- Beratung und Unterstützung durch Kommunalpolitik und Verwaltung,
- Einkommenssicherheit und berufliche Perspektiven für die Mitglieder,
- verfügbare, erschwingliche Grundstücke mit Reservierungsmöglichkeiten,
- finanzielle Förderung für Einkommensschwache,
- kostendeckende Förderung, auch für Genossenschaften.

Mein Fazit: Baugemeinschaften sind keine ‚Retter‘ für soziale Schiefen, sondern positive Beispiele für ein gemeinschaftliches Zusammenleben. In Dresden besteht ein großes Potenzial für die Förderung von Baugemeinschaften, weil soziale Aspekte bei der Grundstücksvergabe bislang keine große Rolle spielen.

Das bauforum wünscht sich hier ein neues Verständnis und mehr Unterstützung seitens der Kommune.“



Marion Kempe,
bauforum dresden e.V.

Stuttgart: Olga-Quartier – soziale Vielfalt durch Kooperation



Hier wächst das Olga-Quartier

Der angespannte Wohnungsmarkt in deutschen Großstädten wirkt sich auch auf Baugemeinschaften aus. Wie Stuttgart mit dem Pilotprojekt „Olga-Quartier“ Baugemeinschaften zu einer festen Größe im Wohnungsbau machen will, berichtet Axel Fricke:

„In Stuttgart hält der Trend ‚zurück in die Stadt‘ seit Jahren an. In der Innenentwicklung wächst der Wettbewerb um die verbleibenden Flächen. Er stellt die soziale Ausrichtung des Wohnungsbaus vor besondere Herausforderungen. Als Reaktion darauf wurde 2015 ein Stuttgarter ‚Bündnis für Wohnen‘ eingerichtet. Bereits seit 2010 ist in der Handlungsstrategie ‚urbanWohnen‘ des Stuttgarter Stadtentwicklungs-konzepts eine kooperative Programmplanung für größere städtische Entwicklungsareale verankert. Sie soll sozial-integratives Wohnen und bürgerschaftliche Beteiligung bei der Wohnraumschaffung ermöglichen.“

Mit dem Grundsatzbeschluss ‚Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart‘ von 2012 werden mindestens 20 Prozent der Grundstücke für Baugemeinschaften reserviert. Zur sozialen Vielfalt trägt das ‚Stuttgarter Innenentwicklungsmodell‘ (SIM) bei, denn mindestens 50 Prozent des neu geschaffenen Wohnraums werden für die Wohnbauförderung gesichert. Auch Baugemeinschaften können sich daran beteiligen. Je mehr positiv zu bewertende Bausteine ihre Konzepte beinhalten, desto mehr wächst ihre Chance auf eine Grundstückszuteilung. Dies wird in einem Quartiersprogramm fixiert und über Konzeptverfahren gesteuert.

Das Quartiersprogramm für das innerstädtische Olga-Areal sieht eine starke soziale Mischung vor. Rund die Hälfte der 225 Wohnungen ist gefördert, 90 Wohnungen werden von Baugemeinschaften errichtet. Die Wohnraumförderung ermöglicht zudem erhebliche Grundstücksverbilligungen – zwischen 30 und 80 Prozent je nach Programm.

An der Entwicklung des Olga-Areals beteiligten sich Bürgerinnen und Bürger von Beginn an. Sie gründeten einen Verein, der viele Ideen in die Quartiersplanung einbrachte. 2011 wurde in einem städtebaulichen Wettbewerb ein Entwurf ausgewählt, der ideale Voraussetzungen für Vielfalt und Gemeinschaft bietet. Um vor allem die sozialen Ziele zu erreichen, wird das Vorhaben kooperativ und mit aktiver Projektsteuerung durch die Stadt entwickelt. Es gab einen städtebaulichen Beirat und Sachverständige, die über die Beratung der Beteiligten die Qualität sicherstellten. Das Projekt wird derzeit gebaut.

Der im Olga-Areal erprobte Entwicklungsansatz wird bereits auf weitere innerstädtische Areale übertragen – etwa ab 2025 im neuen Stadtteil Rosenstein. Auch dort soll Baugemeinschaften ein maßgeblicher Anteil am Bau der etwa 7.000 Wohnungen eingeräumt werden.“



Axel Fricke,
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stuttgart
Stabsstelle Strategie Wohnen

Zielgruppenorientiertes Planen



Gezielte Nachfragen aus dem Publikum beflügelten die Diskussion

Im Dialog mit dem Plenum erörterten die vier Impulsgeber aktuelle Fragen. Genossenschaften, Förderquoten und die langfristige Sicherung der von den Baugemeinschaften eingegangenen Verpflichtungen standen im Fokus.

Die Diskussion wurde eröffnet mit der Frage nach der Einordnung von Genossenschaften und deren Rolle, wenn Baugemeinschaften mit Dachgenossenschaften kooperieren. In Tübingen werden diese Kooperationen als Baugemeinschaften bewertet, so Matthias Gütschow. In Stuttgart gebe es Genossenschaften, die als Bestandhalter Wohnungsbestände führen und damit grundsätzlich für Kooperationen geeignet wären, erklärte Axel Fricke. Anders als beispielsweise in Hamburg probieren dort bislang nur einzelne Genossenschaften neue Kooperationsmodelle aus, in denen sie z. B. für Baugemeinschaften als Dach zur Verfügung stehen.

Geförderter Wohnungsbau durch Baugemeinschaften

Bezahlbarer Wohnraum ist aktuell Thema in vielen Großstädten – auch in Freiburg, wie ein Teilnehmer beschreibt. Seit 2016 wird dort die Schaffung von neuem Baurecht an die Bedingung verknüpft, auf diesen Flächen 50 Prozent geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Das ist eine große Herausforderung vor allem für Baugemeinschaften, die ihr Projekt als Wohnungseigentümergeinschaft realisieren möchten. Sven Grüne berichtet von positiven Beispielen, wie Baugemeinschaften mit solchen wohnungspolitischen

Anforderungen umgehen und Lösungen gefunden haben: In Dortmund wurde mit einer Dachgenossenschaft ein nachbarschaftliches Wohnprojekt mit einem Wohnungsmix von 50 Prozent geförderten und 50 Prozent frei finanzierten Mietwohnungen realisiert. Die Genossenschaft hat darüber hinaus Gemeinschaftsräume und -flächen mitfinanziert.

Umsetzung baugemeinschaftlicher Konzepte sichern

Auch in Mittelstädten wie Konstanz werden derzeit Vergabeverfahren für Baugemeinschaften entwickelt. Dabei werde intensiv diskutiert, wie die Qualitäten baugemeinschaftlicher Konzepte – beispielsweise dauerhaft günstiger Wohnraum – langfristig gesichert werden können, so ein Teilnehmer. Die Frage sei, wie verhindert werden kann, dass soziale Konzepte nur als Türöffner genutzt werden. Vielmehr müssten sie nachhaltig gesichert und dies verbindlich mit den Baugemeinschaften vereinbart werden.

Bei geförderten Projekten werden die Qualität und die verbindliche Umsetzung der Konzepte zumindest für die Dauer der Bindungen aufgrund der Vorgaben des Förderprogramms gesichert, sagte Matthias Gütschow. Bei nicht-städtischen Grundstücken sichert sich die Stadt Tübingen über Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen ab, in denen Vertragsstrafen vereinbart sind. Verbindlichkeit könne ebenso über Grundstückskaufverträge geschaffen werden.



Die Diskussion: aufmerksam verfolgt...



...fachlich bereichert...



...und gezielt moderiert



„Nachlese“: Viele Teilnehmer informierten sich zusätzlich in den Pausen

Wohnprojekte, Quartiersentwicklung und Integration – Potenziale kleingenossenschaftlicher Baugemeinschaften



Acht verschiedene Baugemeinschaften sind im Erika-Mann-Bogen im Hamburger Stadtteil Friedrichsberg zuhause

Kleingenossenschaftliche Wohnprojekte sind mit ihrer rund 30-jährigen Geschichte ein fester Bestandteil der Hamburger Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Viele von ihnen integrieren besondere soziale Angebote. Dr. Tobias Behrens gab einen Überblick:

„Seit 1985 entstanden sehr unterschiedliche Typen von Genossenschaften, wie Objekt-, Dach- und Mietergenossenschaften sowie Kooperationen zwischen Wohnprojekten und Bestandsgenossenschaften. Die Mitglieder von Objektgenossenschaften („eine Gruppe, ein Haus, eine Genossenschaft“)¹ identifizieren sich sehr stark mit ihrem Projekt, da sie zugleich Mieter als auch Vermieter sind. Mit gutem Wirtschaften und viel Eigeninitiative können sie ehrgeizige Ziele umsetzen, wie etwa Mietsenkungen.

Dachgenossenschaften (mehrere Hausgemeinschaften unter dem Dach einer Genossenschaft)² besitzen bereits Organisationsstrukturen, die von Folgeprojekten genutzt werden können. So entstehen Synergieeffekte bei der Verwaltung und Instandhaltung der Projekte. Bei Mietergenossenschaften³ besitzt die Genossenschaft kein Eigentum, sondern übernimmt die Verwaltung des Gebäudes. Hamburger

Beispiele sind die Mietergenossenschaften Falkenried und Gartenstadt Farmsen, die größere Bestände des ehemaligen Wohnungsunternehmens Neue Heimat übernahmen.

In Kooperationsprojekten zwischen einem Wohnprojekt und einer Bestands- bzw. Dachgenossenschaft kann die Beteiligungsstruktur der Genossenschaft genutzt werden. Das darüber hinausgehende Maß an Mitbestimmung der einzelnen Projekte wird von den Baugemeinschaften mit den Genossenschaften vereinbart und über Kooperationsverträge gesichert.

Gemeinschaftliches Wohnen: eine Hamburger Erfolgsgeschichte

Hamburg bietet gute Voraussetzungen für vielfältige genossenschaftliche Wohnprojekte: Für Mietwohnungsprojekte gab es stets eine öffentliche Förderung, die soziale Aspekte, wie Belegungsbindungen z. B. mit Einkommensgrenzen und Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende, unterstützte. Seit 1987 sind in Hamburg die alternativen Sanierungsträger STATTBAU GmbH und Johann Daniel Lawaetz-Stiftung aktiv. Im Ergebnis ist das gemeinschaftliche Wohnen in Hamburg eine Erfolgsgeschichte.

¹ Mitglieder eines einzelnen Wohnprojektes gründen eine Genossenschaft, die auf das Projekt bzw. Haus beschränkt bleibt und nicht auf Wachstum ausgelegt ist. Die Baugemeinschaft ist hier identisch mit der Genossenschaft.

² Es können ggf. weitere Projekte integriert werden, die als selbstständige Hausprojekte Teil der Genossenschaft werden.

³ Zusammenschluss von Mietern, die Grundstück und Gebäude mit den selbst bewohnten Wohnungen erwirbt; Mietergenossenschaft übernimmt wirtschaftliche Verantwortung für das Wohngebäude; Mitglieder erreichen langfristige Sicherheit, in ihrer Wohnung und dem Quartier bleiben zu können.



Das Wohnprojekt open house der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG in Hamburg-Wilhelmsburg

schichte: Es gab bislang keine insolventen Projekte, da aufkommende Probleme stets gelöst wurden.

Kleingenossenschaften⁴ haben häufig Probleme bei der Finanzierung der Wohnflächen, die z. B. sozialen Projekten zur Verfügung gestellt werden sollen, welche selbst aber kein Eigenkapital aufbringen können. Die Hamburger Lösung: Die Sozialbehörde stellt den vordringlich wohnungssuchenden Mitgliedern ein unverzinstes Mieterdarlehen bis zu 400 Euro/m² Wohnfläche zur Verfügung, das als Eigengeld- und Genossenschaftsanteil in die Genossenschaft eingebracht wird. Der Kredit wird bei Auszug des Mieters von der Genossenschaft an die Sozialbehörde zurückgezahlt. Die Förderung wird durch Bundesmittel für Kosten der Unterkunft (KdU) innerhalb der Hartz-IV-Gesetzgebung finanziert. Für die Zwischenfinanzierung bietet die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) eine Zwischenlösung mit einer Bürgschaft der Sozialbehörde an. Zudem gibt es seit 2017 eine neue Erbpachtstrategie.

Mehrwert für die Quartiere

Besonders kleingenossenschaftliche Baugemeinschaften haben in den letzten Jahren erfolgreich Angebote für besondere Zielgruppen in ihre Wohnkonzepte integriert. Die Wohnprojekte entwickeln mit ihren gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Konzepten eine besondere Ausstrahlung in die Quartiere. Durch die enge Nachbarschaft und die Vernetzung der Projekte untereinander können die Baugemeinschaften auf aktuelle soziale Probleme schnell reagieren – so z. B. während der Flüchtlingswelle 2015. In fast allen Gemeinschaftsräumen der Projekte waren über mehrere Monate Flüchtlinge untergebracht. Damit sind die Baugemeinschaften ein wichtiger Bestandteil einer sozialen Stadtentwicklungspolitik geworden.“



Dr. Tobias Behrens,
Geschäftsführer der
STATTBAU Hamburg Stadt-
entwicklungsgesellschaft mbH

⁴ Baugemeinschaften, die mit Eigengeld und Selbsthilfeleistungen ein genossenschaftliches Projekt gründen.

Besonderheiten bei der Finanzierung von Baugemeinschaften



Die Baugemeinschaft StadtSchule – hier beim Richtfest – hat sich rechtlich abgesichert

Baugemeinschaften sind soziale Wesen. Als solche unterliegen sie auch bei der Finanzierung besonderen Voraussetzungen, beschrieb Christian Diesener:

„Baugemeinschaften prägt das soziale Miteinander. Gemeinschaftsräume z. B. wirken auch in die Stadtteile hinein. Oft haben gemeinschaftliche Projekte Pionierfunktion, etwa ökologisch oder energetisch. Für die Mitglieder als Selbstnutzer steht die langfristige Qualität im Fokus – die Rendite erfolgt in Lebensqualität, nicht monetär.“

Mit der Mischung von privatem Wohneigentum und genossenschaftlichem Eigentum an Mietwohnungen können einzelne Baugemeinschaften einen kleinen Beitrag gegen die soziale Spaltung der Stadt leisten. Das soziale Miteinander funktioniert dabei sehr gut – die rechtliche Konstruktion ist meist schwierig. Basis für ein erfolgreiches Baugemeinschaftsprojekt ist deshalb die rechtliche Absicherung: Soziale Aspekte müssen vertraglich fixiert werden, städtische Auflagen in städtebaulichen Verträgen. Zusätzlich können die Gruppen Selbstbindungen vereinbaren.

Das Zusammenleben der Baugemeinschaft im Eigentum regeln der Vertrag zur Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR-Vertrag) und die Teilungserklärung. Die Gruppe plant und baut als GbR und wechselt nach Fertigstellung in die Rechtsform der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). In der WEG gibt es je Wohnung eine Stimme. Quoren für Mehrheitsbeschlüsse müssen in einer Teilungserklärung verankert sein.

Baugemeinschaften stehen verschiedene Finanzierungswege offen:

- Mit internen Darlehen – unbedingt vertraglich fixiert – können sich die Mitglieder gegenseitig unterstützen, um die Zwischenfinanzierung zu gewährleisten.
- Die Eigentümer der Wohnungen sollen Selbstnutzer sein – nicht Investoren, die vermieten oder verkaufen.
- Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) bietet eine Förderung von Kleingewerkschaften und zur Wohneigentumsbildung für förderfähige Haushalte an.

Baugemeinschaften im Eigentum müssen eine gemeinsame Bank wählen. Erst mit festen Finanzierungszusagen für alle und vorliegender Baugenehmigung wird das Grundstück gekauft. Es besteht eine gemeinschaftliche Haftung für den Kaufpreis. Die Aufteilung der Kosten auf die Einzeleigentümer soll für alle Mitglieder transparent sein. Gegenüber dem Kauf einer Wohnung von einem Bauträger kann eine Baugemeinschaft rund 20 Prozent Preisvorteil erreichen, weil Vertriebsprovision

und Bauträgermarge entfallen. Tragen Baugemeinschaften zur Verdrängung bei? Diesen Vorwurf sollte man Menschen, die sich gemeinschaftlich und sozial engagieren, nicht machen.“



Christian Diesener,
Johann Daniel Lawaetz-
Stiftung Hamburg

Finanzierungsmodelle für Baugemeinschaften – ein Solidarkonzept



Baugruppensitzung: das Gemeinschaftsleben vertraglich regeln

Außerhalb Hamburgs bestehen andere Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften als in der Hansestadt. Das macht individuelle Finanzierungen notwendig. Rolf Lückmann erläuterte verschiedene Möglichkeiten:

„In meiner Beratertätigkeit wähle ich, wie die Lawaetz-Stiftung, für die Baugruppen zunächst die Rechtsform der Planungs-GbR. So kann die Gruppe beginnen zu planen und erarbeitet die für sie passende Rechtsform: Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), Genossenschaft, GmbH, Verein oder GmbH & Co. KG. Außerhalb von Hamburg findet man häufig als Zwischenform die Grundstückskauf-GbR. Die Gruppen gründen dann eine Baugruppen-GbR, wenn sie eine WEG anstreben.“

Vor allem in kleineren Städten brauchen Baugemeinschaften meist längere Zeit, bis alle Mitglieder gefunden sind. Deshalb ist dort der Grundstücks-Kaufdruck ein Problem. Ein Finanzwächter kann die Baugemeinschaft hier unterstützen: Er berät im Hinblick auf einen geeigneten Kauf- und Bauzeitpunkt, selbst wenn noch nicht alle Wohnungen belegt sind. Vor dem Grundstückskauf müssen die Finanzkraft der Gruppe ermittelt, individuelle Finanzierungspläne (auch für die Mietwohnungen) aufgestellt und persönliche Bonitätsprüfungen durchgeführt werden.

Ausfälle ausgleichen, Haftung regeln

Anders als in Hamburg, wo Baugemeinschaften wegen hoher Nachfrage ausfallende Mitglieder meist rasch ersetzen können, empfiehlt sich in vielen

Regionen das Modell des ‚Doppelten Finanzierungsmantels‘: ein Kontokorrentkredit an die Gruppe. Mit ihm werden zusätzliche Reserven bereitgestellt, um eventuelle Ausfälle zu kompensieren, und die Bauabwicklung wird optimiert. Dieses Modell überzeugt viele Banken, Baugruppen zu unterstützen. Es sichert die Kostenkontrolle bis zur Fertigstellung und Komplettbelegung.

Im Haftungsfall greift heute vielfach anstelle der gesamtschuldnerischen die quotale Haftung, die stets einzelvertraglich geregelt werden muss: Jeder haftet nur für die Kosten, die sich anteilig für seine Wohnung ergeben. Mitglieder können Solidarkapital für die Baugruppe beisteuern – entweder als Teil des ohnehin nötigen Eigenkapitals oder aus projektunabhängigem Eigenkapital. Der Solidarkapital-Nehmer sollte die Gruppe sein, um gesamtschuldnerisch zu haften. Hierzu sollten Darlehensverträge geschlossen werden.

Ein nachrückender Eigentümer muss die Grunderwerbssteuer neu zahlen, wenn der Baugruppenvertrag mit einer Bauverpflichtung bereits unterschrieben ist. Um die Steuerlast zu begrenzen, sollte nach dem Grundstückskauf der Baugruppenvertrag mit allen Zuordnungen und Bewertungen der Immobilie möglichst spät erfolgen.“



Rolf Lückmann,
Schatzmeister des Bundesverbands
Baugemeinschaften e. V.

Finanzierungsmöglichkeiten für Baugemeinschaften



Die Referenten gingen näher auf die Teilungserklärung ein

In der Diskussionsrunde wurde durch vertiefende Nachfragen das Bild der Finanzierungsmöglichkeiten für Baugemeinschaften vervollständigt.

Die Erfahrungen mit Eigentümerwechseln bei Projekten, die als Wohneigentümergeinschaft gegründet wurden, interessierten einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Aus Sicht von Rolf Lückmann ist für solche Fälle die Teilungserklärung maßgeblich. Sie definiert die Bindung innerhalb der Gruppe. Ähnlich wie Christian Diesener von der Lawaetz-Stiftung empfiehlt Rolf Lückmann das solidarische Konzept „eine Wohnung, eine Stimme“. Eine weitere Möglichkeit sei die Sicherung von Vorkaufsrechten bis hin zur Vereinbarung von Andienungspflichten, gegebenenfalls mit definiertem Verkaufspreis. Das Vorkaufsrecht sei die schwächste Form der Sicherung. Bei einer Andienungspflicht müsse der verkaufswillige Eigentümer seine Wohnung zunächst der Gruppe anbieten, so Rolf Lückmann.

Keine Gewinnmaximierung bei Weiterverkauf

Wie der gewinnbringende Weiterverkauf ehemals städtischer Grundstücke, die zuvor zum Verkehrswert erworben wurden, verhindert werden könne, führte Tobias Behrens an. Es bestehe die Möglichkeit einer

Nachzahlungspflicht, durch die ein Teil der Gewinne wieder an die Stadt zurückfließen kann. Rolf Lückmann ergänzt, in manchen Städten werde dies bereits so gehandhabt – mit bis zu zehn Jahren Bindewirkung und Abschöpfung der Gewinne. Ein Ausstieg aus einer Baugruppe innerhalb der zehn Jahre sei dort nur mit Begründung möglich, etwa bei Arbeitsplatzwechsel, Krankheit oder dauerhafter Arbeitslosigkeit. Diese Regelung werde in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen.

Rechtsformen und Finanzierung

Die Finanzierung mit einzelnen Rechtsformen, auch aus Sicht der Banken, stand im Mittelpunkt weiterer Fragen aus dem Plenum. Eine GbR sei trotz der Vorbehalte einiger Banken ebenso finanzierbar wie eine GmbH & Co. KG, stellte Lückmann fest. Ab einer gewissen Gruppengröße und entsprechenden Eigenkapitalquote sei auch eine GmbH & Co. KG als Rechtsform für Baugemeinschaften geeignet. Die Wahl der Rechtsform sei jeder Baugemeinschaft selbst überlassen, jede Form habe ihre Vor- und Nachteile.



Angeregter Austausch – während der Diskussion und im Anschluss

Podiumsdiskussion

Steuerung der sozialen Mischung durch Vergabeverfahren Aktuelle Praxis – Vergleich von Verfahren verschiedener Städte



Auf dem Podium v.l.n.r.: Michael Kunert (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart), Dr. Heike Opitz (Abteilung Wohnen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg), Prof. Hans-Peter Hebensperger-Hüther (H2R Architekten München), Robert Temel (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen Wien)

Wie können Städte die erwünschte soziale Mischung mittels Vergabeverfahren beeinflussen? Fachleute aus vier Städten diskutierten auf dem Podium die aktuelle Situation und die Instrumente in Stuttgart, Hamburg, München und Wien.

In Stuttgart, München und Hamburg bewerben sich Baugemeinschaften in Konzeptverfahren um Grundstücke. Die Vergabe erfolgt zum Festpreis, den Zuschlag erhält die Gruppe mit dem am besten bewerteten Konzept. Besonderen Wert legen die Städte dabei auf ökologisch-soziale Aspekte und eine gesicherte Finanzierung der Projekte. Auch Wien setzt in der Stadterweiterung auf die Konzeptvergabe zum Festpreis und bewertet die Projekte im Hinblick auf Architektur, Ökologie, Ökonomie und soziale Nachhaltigkeit. Das Verfahren wird ähnlich auch für Baugemeinschaften angewendet.

In Hamburg wird der Festpreis durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt. Anders als Stuttgart, dessen Förderprogramme für Eigentum und Miete auch Grundstücksverbilligungen vorsehen, nutzt Hamburg die Systematik der Verkehrswertentwicklung. Hierbei wirkt sich zu realisierender geförderter Wohnraum auf den Verkehrswert aus.

Hamburg legt teilweise bereits in der Ausschreibung fest, ob z.B. eine Baugemeinschaft im Eigentum oder als genossenschaftliches Wohnen zugelassen ist, schildert Dr. Heike Opitz. Den genossenschaftlichen Gedanken fördert Hamburg besonders, vor allem sich selbst gründende Kleingenossenschaften. Bestands-

genossenschaften sind in Hamburg als Garant für langfristig moderate Mieten wichtig. Über Kooperationsverträge mit den Genossenschaften können die Baugemeinschaften, die ihr Projekt mit diesen großen Dachgenossenschaften realisieren wollen, Einfluss nehmen und mitgestalten. Dagegen spielen in Stuttgart Genossenschaften bei Baugemeinschaften bislang keine große Rolle. Der Stellenwert der Hamburger Genossenschaften für den Wohnungsmarkt ist hier vorbildhaft.

Flächen für gemeinschaftliches Bauen

Einige Großstädte legen fest, welche Anteile des städtischen Grundstücksangebotes für Baugemeinschaften bereitgestellt werden sollen, räumen Optionen bzw. Reservierungen ein (Stuttgart) oder nutzen das Instrument der befristeten Anhandgabe für die Planungsphase (Hamburg). In diesem Zeitraum soll die Baugemeinschaft für ihr Bauvorhaben eine Baugenehmigung erwirken und die Finanzierung klären. Die Options- bzw. Anhandgabe-Phase ist wichtig für die Gruppen- und Projektentwicklung, bietet aber auch eine große Chance: Sie wird für die Qualitätssicherung und zur Unterstützung der Gruppen von der Konzeptentwicklung bis zum Abschluss des Kaufvertrags genutzt.

Politisches Ziel in Hamburg ist es, einen hohen Anteil (bis zu 20 Prozent) der städtischen Grundstücke im Geschosswohnungsbau an Baugemeinschaften zu vergeben. In München werden geförderte Wohnungen entweder in gemeinschaftliche Bauprojekte eingebunden – oder einzelne Baufelder ausschließlich dem geförderten



Wohnungsbau bereitgestellt. Wien reserviert in seinen großen Stadterweiterungsgebieten seit einigen Jahren einzelne Grundstücke für Baugemeinschaften.

Beraten, fördern, unterstützen

Das Podium stellt einhellig eine Professionalisierung bei heutigen Baugemeinschaften fest – u. a. eine Folge komplizierter Vergabeverfahren. Beratung und Unterstützung erhalten Baugemeinschaften in Stuttgart und Hamburg von städtischer Seite, in München durch die Mitbauzentrale. Die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften begleitet beispielsweise die Gruppen von der Erstberatung über das Bewerbungs- und Auswahlverfahren für Grundstücke bis zur Anhandgabe bzw. Grundstücksoption.



Günstiges Wohnen für alle?

Allem voran müssten die Rahmenbedingungen geschaffen werden, unter denen Baugemeinschaften Kostenvorteile nutzen können, fordert Michael Kunert. Eine gezielte Förderung darüber hinaus – z.B. Wohnungsbauförderung – sei möglich und werde in Stuttgart geleistet.

Aus Münchner Sicht schränken vor allem die hohen städtischen Grundstückspreise den Kreis der Interessenten für Baugemeinschaften ein. Dies schaffe ein Anspruchsdenken und Baugemeinschaften hätten kaum noch Experimentier-Charakter, so Professor Hebensperger-Hüther. Die Vorgaben machen viele städtische Grundstücke für Baugemeinschaften unerschwinglich, etwa wenn für minimale Änderungen gegenüber der Bauleitplanung eine Befreiung nötig wird, die der Bauherr bezahlen muss.

In Wien machen gemeinnützige Bauträger mit großem Kapitalbestand Mietwohnungen marktunabhängig für breite Schichten zugänglich. Dieser einfache Weg sei möglicherweise deutschen Städten verschlossen, so Robert Temel. Wien erziele die soziale Mischung durch umfangreich geförderten sozialen Wohnungsbau, der etwa die Hälfte des gesamten Neubaus ausmacht. Baugemeinschaften entstehen in Wien zum großen Teil innerhalb des geförderten Wohnungsbaus und eher im oberen Preissegment – v. a. allem weil relativ große Gemeinschaftsflächen finanziert bzw. über die Wohnungsmiete refinanziert werden müssen.



Entwicklung einer Utopie

Die Anfänge der Baugemeinschafts-Bewegung bestimmte die Utopie, das Wohnen von ständig steigenden Mieten wegzuführen. Podium und Plenum diskutierten, wie sich diese Utopie weiterentwickeln kann.

Ein Anliegen der Hamburger Agentur für Baugemeinschaften sei, die Baugemeinschaften aus ihrer Nische zu holen und die Idee aus den 1980ern weiterzudenken, so Dr. Heike Opitz. Dabei helfe das politische Ziel, einen hohen Anteil der städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften zu vergeben.

Prof. Hebensperger-Hüther äußerte den Wunsch, bei der Vergabe verstärkt Innovationen zu würdigen. Zudem müsse darüber nachgedacht werden, ob anstelle der Eigentumsbasis für Baugemeinschaften das Erbbaurecht greifen könnte.



Diskussion mit dem Publikum

Schwerpunkte der sozialen Ausrichtung von Baugemeinschaften



Auf dem Podium: Natalie Schaller (Mitbauzentrale München), Lucia Landenberger (Projektsteuerin aus Tübingen), Dr. Gerd Kuhn (Universität Stuttgart), Dr. Tobias Behrens (STATTAU Hamburg), Angela Hansen (Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg) und Axel Fricke (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart).

Welche Aspekte der sozialen Ausrichtung von Baugemeinschaften sind wichtig? Diese Frage stand im Mittelpunkt der angeregten Diskussion mit dem Plenum.

Städte sollten gemeinschaftliche Wohnprojekte fördern, um die soziale Vielfalt und den partizipativen Anspruch in der Stadtgesellschaft zu erhalten und zu stärken. Darin waren sich alle Podiumsteilnehmerinnen und -teilnehmer einig. Baugemeinschaften können die Stadtgesellschaft im Sinne ihrer Diversität abbilden und zu lebendigen, vielfältigen Quartieren beitragen. Soziale Vielfalt werde im Quartier dann generiert, wenn Baugemeinschaften Raum zur Entfaltung erhielten, so das Podium.

In Tübingen gebe es keinen Erwartungsdruck der Grundstückverkäufer an die „Sozialarbeiter des Viertels“, berichtet Lucia Landenberger. Vielmehr stehen Verwaltung und Politik hinter den Baugruppen und ermöglichen die Umsetzung vieler Ideen. Die erhöhte Nachfrage führe zu immer besseren Konzepten der Baugruppen, beispielsweise mit mehreren sozialen bzw. gemeinschaftlichen Aspekten.

„Baugruppen übernehmen gesellschaftliche Verantwortung, wenn sie Diversität als Bereicherung und Chance verstehen und so ganz selbstverständlich Benachteiligten die Teilhabe an Gemeinschaft ermöglichen.“ (Natalie Schaller)

„Das Thema Baugemeinschaften ist in Tübingen heute in der Breite angekommen, auch anspruchsvolle Projekte werden interessanter. Baugemeinschaften sollten zugänglich bleiben für Menschen mit geringeren Einkommen.“ (Lucia Landenberger)

Hamburgs Ziel, einen hohen Anteil (bis zu 20 Prozent) der städtischen Wohnbaugrundstücke an Baugemeinschaften zu vergeben, soll künftig besonders in den größeren Entwicklungsgebieten umgesetzt werden. Mit diesem Anteil bilden Baugemeinschaften inzwi-

schon mehr als eine Nische auf dem Wohnungsmarkt, so Angela Hansen von der Hamburger Agentur für Baugemeinschaften. In dem neu entstehenden Hamburger Stadtteil Mitte Altona ist in den Verhandlungen mit den privaten Eigentümern und mit dem Ankauf durch die Freie und Hansestadt Hamburg

ein Anteil von 20 Prozent auch für die ehemals privaten Flächen gelungen. Überall dort, wo ein Investor eine Änderung des Planungs- und Bauwerksrechts wünscht und es auch durch die neue Ausweisung zu einer Erhöhung des Grundstückswertes kommt, ist es der Stadt grundsätzlich möglich, über städtebauliche Verträge entsprechende Regelungen zu vereinbaren.

Als wichtig sah das Podium darüber hinaus den Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen, den Baugemeinschaften und Bauträgern bzw. den Austausch der Gruppen untereinander an – vor allem, um falschen Erwartungen der Baugemeinschaften vorzubeugen.



Konzeptvergabe stärken

Einen breiten Konsens fand die Forderung, die Konzeptvergabe für Baugemeinschaften zu stärken. Diese sei vor allem dann legitim und notwendig, wenn Quartiere langfristig bestehen und funktionieren sollen, so das Podium. Die Stadt könne jedes Grundstück nur einmal vergeben.

In Hamburg sind Baugemeinschaften seit Langem Vorreiter bei der Konzeptvergabe. Seit 2010 wendet die Stadt das Instrument flächendeckend im Wohnungsbau an. Bauträger sollen u. a. dazu bewegt werden, soziale Projekte zu integrieren und selbst besondere Angebote zu machen, die die Bewertung ihrer Konzepte verbessern.

Andere Städte entwickeln Bauland-Modelle, in denen sie geförderten Wohnraum quotierten: ein Paradigmenwechsel in der Grundstücks- bzw. Vergabepolitik. Wenn Städte ihre Gestaltungsmacht gegenüber dem Wohnungsmarkt entfalten wollen, sei eine intensive Kooperation zwischen allen Beteiligten in der Quartiersentwicklung nötig, so Axel Fricke. Stuttgart beispielsweise müsse nach Jahren der Vergabe nach Höchstpreisgebot und der Haushaltskonsolidierung bezüglich der Grundstücksvergabe jetzt von anderen Städten lernen.

Die aktuell hohe Wohnbauförderung soll neben den Baugemeinschaften viele Themen wie Inklusion, Bedarfsgruppen etc. berücksichtigen. Weil der Legitimierungsdruck für die Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften steigt, müssten auch diese ihre soziale Verantwortung wahrnehmen, ergänzt Fricke. In Stuttgart sei die Konzeptvergabe wie in Hamburg gängige Praxis für alle Vorhabenträger der Stadt, weil sie einen hohen Einfluss auf das Sozialgefüge der Stadt habe.

„Die Balance in der sozialen Ausrichtung von Baugemeinschaften ist bedeutend. Einzelne Häuser bzw. Nachbarschaften sollten sich stärker vernetzen und Baugemeinschaften ihre Rolle als Impulsgeber wahrnehmen.“ (Dr. Gerd Kuhn)

„Die Effekte der Baugemeinschaften müssen dort ankommen, wo Entscheidungen getroffen werden.“ (Dr. Tobias Behrens)

Ein weiterer Vorschlag zur Umstrukturierung der Vergabepaxis aus Tübingen: Neben dem Abschaffen des Grundstücksverkaufs zum Höchstgebot sollten noch stärker die Möglichkeiten des Erbbaurechts genutzt und der vermehrte Verkauf städtischer Flächen an Genossenschaften geprüft werden.

Städtische Regulierung im Bestand

Aus dem Plenum wurde die Frage laut, ob und wie Städte noch stärker regulierend auf den Wohnungsbestand eingreifen könnten – über die Instrumente wie die Mietpreisbremse hinaus. Besonders wichtig sei dies in den Städten, in denen die Bindungen für eine große Zahl von Sozialwohnungen ausgelaufen sind oder in den kommenden Jahren auslaufen.

Hamburg bietet beispielsweise den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit des Bindungstauschs, also der Übertragung von Bindungen von geförderten auf nicht geförderte Wohnungen: Dieses Instrument erlaube es, nicht alle gebundenen Wohnungen in neu errichteten geförderten Wohnungsbeständen, sondern teils in den Altbeständen nachzuweisen. Die soziale Mischung in den

Neubauquartieren sollte dabei nicht vernachlässigt werden. Hamburg nutzt darüber hinaus Erhaltungsverordnungen für viele Bestandsquartiere.



Im Stuttgarter „Bündnis für Wohnen“ erwarten die Bestandhalter als Partner der Stadt, dass ihre Bestände behutsam und sozial verträglich modernisiert und weiterentwickelt werden. Milieuschutzsatzungen erwiesen sich dabei eher als kontraproduktiv. Stuttgart versuche über das „Bündnis für Wohnen“, mithilfe von Quoten oder der mittelbaren Belegung die soziale Wohnraumbelegung für die Gesamtstadt zu steuern.



Am Beispiel Wiens wurde angeführt, dass große Wohnungsbestände, wie etwa von Genossenschaften, stabilisierend auf die Mieten wirkten. Die Frage sei, wie diese Eigentumsform stärker unterstützt werden könne.

München fördert Genossenschaften als einen den Wohnungsmarkt stabilisierenden Faktor besonders: In Neubaugebieten gehen 30 Prozent der Grundstücke an Genossenschaften, diese Grundstücke werden subventioniert. Die Mitbauzentrale vernetze und unterstütze die Genossenschaften, so Natalie Schaller. Genossenschaften sollen so selbst-

„Baugemeinschaften zu fördern ist eine Chance für die soziale Stadtentwicklung. Somit haben Baugemeinschaften auch eine soziale Verantwortung bei der Gestaltung neuer Stadtquartiere. Stadtquartiere im Massenwohnungsbau müssen vermieden werden.“ (Axel Fricke)



Mietwohnungsmarktes lösen. Eine Bindungsdauer im Rahmen der Förderung für Wohnungen von 15 bzw. maximal 30 Jahren sei viel zu gering. Langfristig würden die wenigsten Mieter freifinanzierte Mieten zahlen können, was unweigerlich hohe Kosten für den Sozialstaat hervorrufe. Große Zustimmung aus dem Plenum erhielt seine Forderung, die Bundesgesetzgebung müsse viel stärker regulieren, um absurden Mietpreissteigerungen und einer Polarisierung in den Städten – wie etwa in Paris – vorzubeugen.



verständlich werden, wie es Baugemeinschaften in Tübingen bereits seien, forderte Lucia Landenberger. Es brauche gute Vorbilder, vor allem aber passende Rahmenbedingungen, um das Bauen für Genossenschaften interessanter zu machen.

„Für viele Menschen ist vor allem in der Großstadt nachbarschaftliches und gemeinschaftliches Wohnen wichtig.“ (Angela Hansen)

Nach Auffassung von Dr. Tobias Behrens können Wohnprojekte nicht die allgemeinen Probleme des



Natalie Schaller forderte zudem eine Quartiersentwicklung im Dialog, die die Bürger frühzeitig mit einbindet. Baugemeinschaften seien ein Motor dafür, da sie bereits eine Beteiligungsstruktur für das Quartier bieten. Diese Koordinierungsleistung sollte durch die Städte unterstützt werden.

Fazit und Ausblick

Mehr Quartiersbezug, Konzeptvergabe und Kooperationen



Schlusswort und Blick nach vorn: Norbert Post, ...

Die Expertenrunde auf dem Podium sowie Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Hamburger Tagung äußerten zum Abschluss des ersten Tages viele Wünsche für die Zukunft der Baugemeinschaften.

Baugemeinschaften werden in Zukunft einen noch größeren Anteil am Wohnungsmarkt einnehmen, wie beispielsweise in Hamburg geplant. Gleichzeitig bleiben sie wichtige Experimentierfelder der Stadt. Künftig sollte das Augenmerk verstärkt auf die Quartiere und weniger auf das Einzelprojekt gelegt werden, fordern die Experten auf dem Podium. Wichtig dabei: Gute Quartiersentwicklung entsteht im Dialog – Baugemeinschaften geben Anregungen, werden aber auch in die Pflicht genommen.

Die Vergabepaxis sollte grundsätzlich weg vom Verkauf nach Höchstgebot gehen, so der Tenor der abschließenden Diskussion. Für alle Bewerber auf städtische Grundstücke sollte gleichermaßen die Konzeptvergabe gelten, so dass jeder gleichwertig einen Beitrag für das Quartier leisten kann.

Ein richtungsweisendes Beispiel wird aktuell in Hamburg entwickelt: Im neu entstehenden Stadtteil Oberbillwerder soll ein hoher Anteil der Wohnungen von Baugemeinschaften umgesetzt werden – insgesamt bis zu 1.400 Wohnungen. Derzeit findet dazu ein Wettbewerblicher Dialog statt. Neu daran ist, dass Baugemeinschaften bereits im Wettbewerbsverfahren durch die beratende Begleitung der Baubetreuer, vertreten durch die STATTBAU GmbH, eine Stimme erhalten.



... Angela Hansen und Robert Temel

Zukunftspotenzial in Kooperationen

Robert Temel regt an, bei der sozialen Ausrichtung von Baugemeinschaften das gesamte Spektrum zu betrachten: Es gehe um sozialen Wohnungsbau und soziale Stadtentwicklung. Einerseits solle kostengünstiges Wohnen umgesetzt werden, andererseits werden positive Effekte auf den Stadtteil erwartet. Das führe zu Widersprüchen, so Temel. Es bestehe ein großes Entwicklungspotenzial von Kooperationen zwischen Baugemeinschaften innerhalb eines Quartiers, aber auch mit Bauträgern, Projektentwicklern, den Städten und weiteren Akteuren in der Stadtentwicklung.

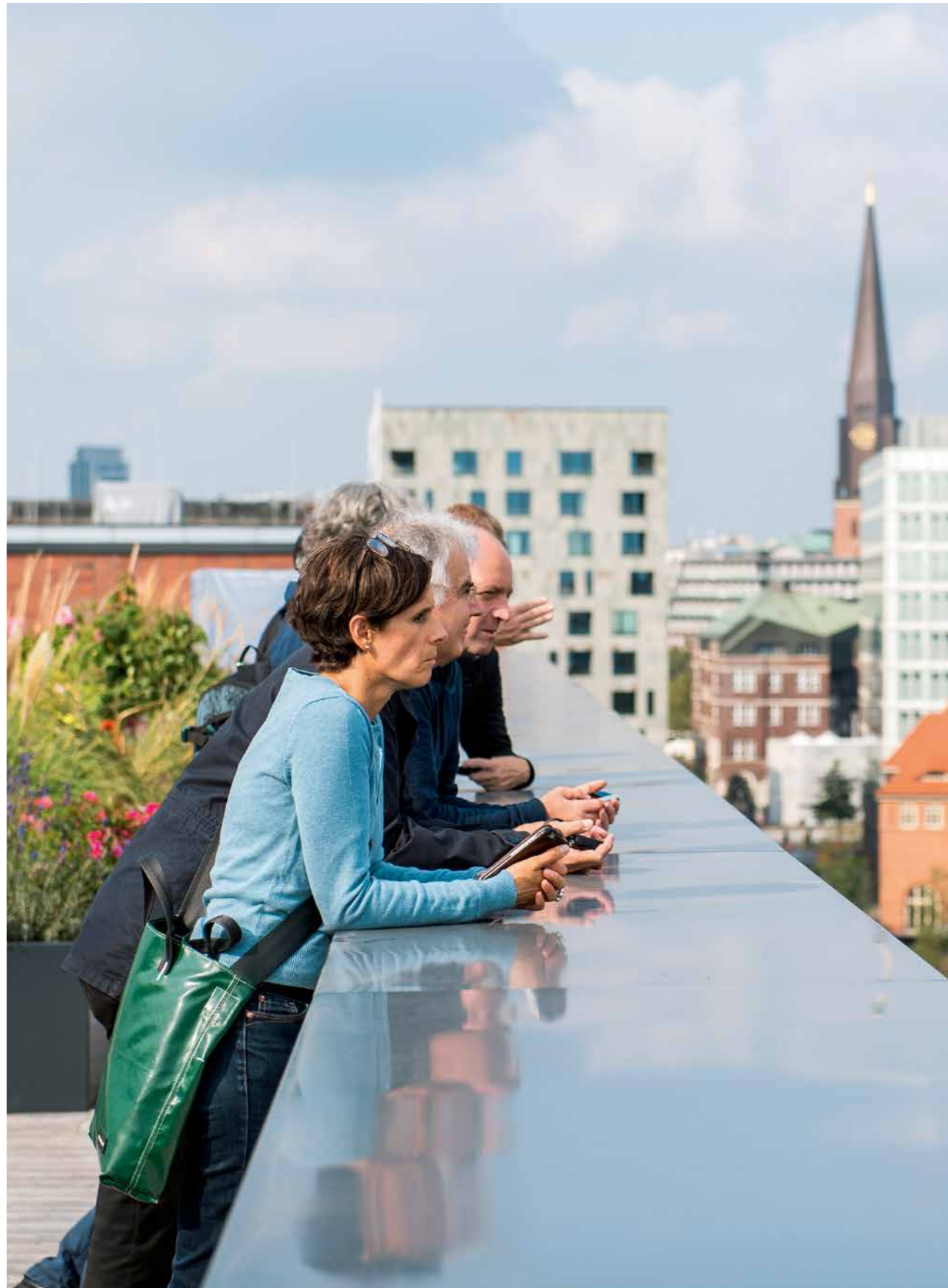
In den vier Beispiel-Städten wurde bereits viel für Baugemeinschaften erreicht. Dennoch gibt es noch eine Reihe von Anregungen und Ideen, etwa die Stärkung von Innovationen, die Flexibilisierung von Bauleitplanverfahren oder die Optimierung der Bodenpolitik, die vertieft angegangen werden sollten.

Norbert Post verweist abschließend auf den Aufruf des Bundesverbandes für Baugemeinschaften e.V. zur Konzeptvergabe öffentlicher Liegenschaften.

Die Tagung des Bundesverbandes in 2018 wird zum Thema „Synergien von Wohnprojekten im Quartier“ in München stattfinden.

Exkursionen in Hamburg: Projekt-Impressionen

Der zweite Tag der Fachtagung stand im Zeichen von Praxisbeispielen: Hamburger Baugemeinschaften im Bezirk Altona und in der Hafencity.



Über den Dächern der Hafencity: eine Exkursionsgruppe erkundet den Dachgarten des „Dock 71“

In der **Kleinen Bergstraße** im Bezirk Altona errichtete der Altonaer Spar- und Bauverein eG im Jahr 2012 55 öffentlich geförderte Wohnungen für Vereinsmitglieder, eine Wohngemeinschaft für an Demenz Erkrankte sowie zwei weitere Baugemeinschaftsprojekte. Die Baugemeinschaften Neuhaus und Arche Nora belegen 30 Wohneinheiten mit gut 1.030 m² Gesamtwohnfläche. Oliver Scholl vom Altonaer Spar- und Bauverein eG und Petra Kanitz von Huke-

Schubert Berge Architekten führten die Gruppe. Die **Baugemeinschaft StattSchule** gestaltete ein historisches Schulgebäude zu einem familienfreundlichen Wohnprojekt um. Die Altonaer Baugemeinschaft umfasst 29 Genossenschafts- und fünf Eigentumswohnungen sowie einen Gemeinschaftsraum. Ihre Entstehung begleitete die Lawaetz-Stiftung. Bewohner Sven Liebrecht und Christian Diesener von der Lawaetz-Stiftung präsentierten das Projekt.

Das Quartier **Mitte Altona** entsteht auf rund 75 Hektar Gesamtfläche des ehemaligen Fernbahnhofs Altona. Insgesamt werden hier rund 3.500 Wohneinheiten gebaut, davon 1.600 im ersten Bauabschnitt. Nach vorbereitenden Untersuchungen (§165 BauGB) sowie einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurfswettbewerb im Jahr 2010 wurde ein Master-

plan für das Gebiet erarbeitet. Im ersten Bauabschnitt bauen hier neun Baugemeinschafts-Projekte. Johannes Gerdemann, Baudezernent im Bezirksamt Altona, Birgit Ferber von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und Bendix Bürgener von der Agentur für Baugemeinschaften gaben Einblicke in die Planungen.



Ganz nah dran: Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhalten Einblicke in Hamburger Baugemeinschaftsprojekte

Von Baugemeinschaften bis Quartiersmanagement: Führung durch die Mitte Altona

Ein weiterer Teil der Exkursionen konzentrierte sich auf **Projekte in der HafenCity**. Der Masterplan für Hamburgs rund 157 Hektar großen neuen Stadtteil wurde im Jahr 2010 erstellt, der für den östlichen Teil im Jahr 2010. In der HafenCity entstehen Neubauten auf insgesamt 2,4 Millionen m² Bruttogrundfläche – und 6.500 bis 7.000 Wohneinheiten für 14.000 neue Einwohnerinnen und Einwohner. Bislang

gibt es sechs Baugemeinschaften im Westteil; im Quartier Baakenhafen sind bereits zehn Baugemeinschaften geplant. Viele davon bieten besondere soziale oder kulturelle Angebote auch für die Nachbarschaft an. Barbara Ehlers und Viola Habeck von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen führten den Exkursionsteil durch die HafenCity.

Das Projekt **„Dock 71“** begleiteten STATTBAU Hamburg und Conplan. Es umfasst 60 Eigentumswohnungen, eine Kita und sechs Gewerbeeinheiten. 2017 erhielt das Projekt den Hamburger Baugemeinschaftspreis in der Kategorie „Jüngere Baugemeinschaften“. Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Kita und großem Gewerbeanteil überzeugte die Jury.

Sie würdigte insbesondere das Überwinden erheblicher Hürden während der Planungs- und Bauzeit, da unterdessen die übrigen Baufeldpartner mehrfach wechselten. Bewohnerin Nicole Smit sowie die Bewohner Sven Berghäuser und Sebastian Baller erläuterten das Projekt.



Zwischen Baakenhafen und Marco Polo Tower: sechs Baugemeinschaften gibt es bereits, weitere sind geplant



Infos aus erster Hand: Bewohnerinnen und Bewohner führen die Gruppe durch das „Dock 71“

Kontaktadressen

Bundesverband Baugemeinschaften e. V.

Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 01803/5385 38
Fax: 0231/55 44 44
info@bv-baugemeinschaften.de

Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Lenaugasse 19
1080 Wien
kontakt@inigbw.org

Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Agentur für Baugemeinschaften
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Tel.: 040/428 40-23 33
baugemeinschaften@bsw.hamburg.de

Lawaetz-Stiftung Hamburg

Neumühlen 16 – 20
22763 Hamburg
Tel.: 040/399 93 60
Fax: 040/399 93 690

STATTBAU Hamburg

Sternstraße 106
20357 Hamburg
Tel.: 040/432 94 20
Fax: 040/432 94 210
post@stattbau-hamburg.de

Bauforum Dresden e. V.

Friedrichstr. 29
01067 Dresden
Tel.: 0351/32 13 12 84
info@bauforum-dresden.de

Mitbauzentrale München

Schwindstraße 1
80798 München
Tel.: 089/57 93 89 50
info@mitbauzentrale-muenchen.de

Stadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Graf-Eberhard-Bau
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Impressum

Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)
Agentur für Baugemeinschaften
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

V.i.S.d.P.: Christian Carstensen

Bestellungen über:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Tel.: 040 / 428 40 - 50 50
publikationenbsw-bue@bsw.hamburg.de

Redaktion:

Dr. Judith Böttcher, Bendix Bürgener,
Angela Hansen, Uwe Henning
Referat Wohnungsbaufächen-
und Projektentwicklung,
Agentur für Baugemeinschaften (BSW)

Konzept & Gestaltung:

SUPERURBAN
[take shape] media design, Markus Schaefer

Bildnachweis:

Alle Fotos Bente Stachowske, außer:
S. 4 oben: Wilfried Schuh, S. 5 oben u. Mitte rechts:
Robert Temel, S. 5 Mitte links: Constance Weiser,
S. 5 unten: BSW Hamburg, S. 6 oben: Matthias
Gütschow, S. 7 oben: Pfeiffer Ellermann Preckel
Architekten, S. 8 oben: h.e.i.z.Haus, S. 9 oben:
Landeshauptstadt Stuttgart, S. 12: STATTBAU Archiv,
S. 13 oben: Oliver Heissner, S. 14 oben: Lawaetz-
Stiftung, S. 15 oben: Cornelia Suhan, Archiv: Post
Welters + Partner.

Auflage: 1.000, März 2018



Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.

Initiative
GEMEINSAM
Bauen & Wohnen

