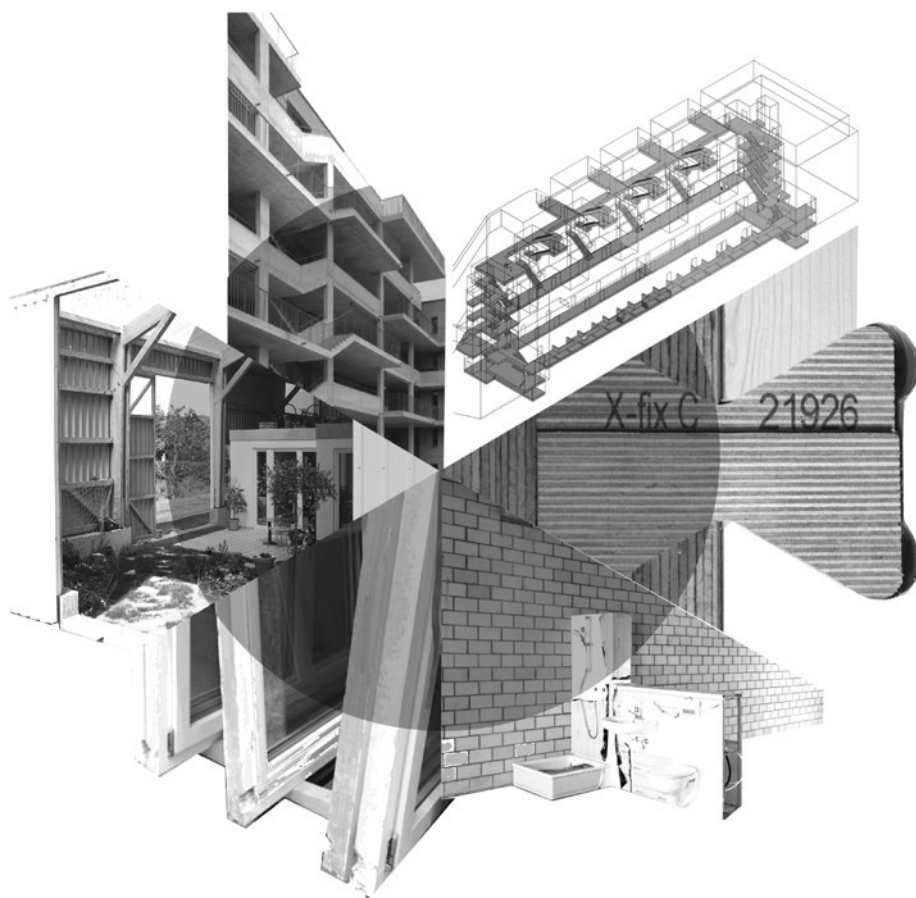


SARAH BÄCKER
SASKIA HEBERT

TRANSFORMATIVE WOHNFORMEN

INNOVATIVE KONZEPTE, STRATEGIEN UND INSTRUMENTE
FÜR DIE ENTWICKLUNG GEMEINSCHAFTLICHER, DAUERHAFT
LEISTBARER UND RESSOURCENSCHONENDER WOHNPROJEKTE



IMPRESSUM

Auftraggeber

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestr. 27-28
10585 Berlin
www.vhw.de

Autorinnen

subsolar* architektur & stadtforschung
Sarah Bäcker, Dr. Saskia Hebert
Wissenschaftliche Beratung: Dr. Anke Strauß
Team: Lina Lohmann, Uma Grotrian-Steinweg, Muriel Stevens
Neckarstr. 19
12053 Berlin

Wissenschaftliche Begleitung vhw e. V.

Dr. Carolin Genz

Lektorat

Klaus Bock

Gestaltung/Druck

Druckerei Franz Paffenholz GmbH
Venantiastraße 13
53332 Bornheim

Titelbild

© subsolar*

ISBN

978-3-87941-856-5

Berlin, April 2025

Zitierhinweis

Bäcker, S., Hebert, S. (2025): Transformative Wohnformen – Innovative Konzepte, Strategien und Instrumente für die Entwicklung gemeinschaftlicher, dauerhaft leistbarer und ressourcenschonender Wohnprojekte. vhw-Schriftenreihe Nr. 49. Berlin.



VORWORT

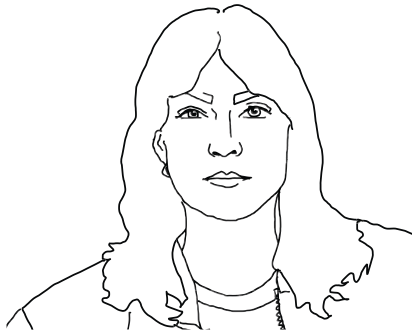


Abb. 1: Carolin Genz © subsolar*

Die sozial-ökologische Transformation, auch als „Große Transformation“ bezeichnet, beschreibt einen grundlegenden Wandel zu einer klima- und umweltverträglichen sowie sozial nachhaltigen Organisation von Gesellschaft. Aufgrund des hohen Energie- und Flächenverbrauchs, klima-relevanter Emissionen und sozialer Fragestellungen nimmt das Wohnen dabei eine zentrale Rolle ein. Zugleich ist dieser Wandel ein kultureller Prozess, der alternative Wohnformen und -praktiken erfordert, die flexibel auf neue Lebens- und Arbeitsbedingungen reagieren. Wohnraum muss nicht nur ausreichend verfügbar, bezahlbar und nachhaltig sein, sondern auch Antworten auf die komplexen gesellschaftlichen Transformationsprozesse liefern, die unsere urbanen und ländlichen Räume prägen. Dabei gilt es, den vielfältigen Bedürfnissen und Lebensweisen der Bewohnenden gerecht zu werden und zugleich die ökologische und soziale Zukunftsfähigkeit von Wohn- und Lebensräumen zu sichern. In einer Zeit, die von demografischen Verschiebungen, digitalem Wandel und ökologischen Herausforderungen

geprägt ist, bedarf es innovativer und anwendungsorientierter Forschungsansätze, um praktikable Lösungswege zu entwickeln. Die vorliegende Studie widmet sich deshalb der Erkundung, Analyse und Typologisierung „Transformativer Wohnformen“.

Wie wir wohnen, korrespondiert wechselseitig mit der Art und Weise, wie wir uns als Gesellschaft organisieren und welche Normen, Narrative und Handlungsweisen daraus erwachsen. Wohnformen und Transformationsprozesse sind daher eng miteinander verbunden. Hier setzt die Studie an: Sie beleuchtet die Potenziale sozial-ökologischer Wohnraumversorgung und zeigt praxisnahe Ansätze auf, um bestehende Entwicklungspfade zu hinterfragen und weiterzuentwickeln. Besonders auf kommunaler Ebene erweist sich die Verbindung von wissenschaftlicher Reflexion und praktischer Umsetzbarkeit als Schlüssel, um Herausforderungen produktiv zu begegnen und neue Perspektiven zu eröffnen.

Vor diesem Hintergrund liefert die vorliegende Studie eine fundierte inter- und transdisziplinäre Analyse (Teil A) sowie praxisnahe Einblicke, die den Diskurs um eine sozial gerechte und zukunftsorientierte Wohnraumversorgung bereichern. Anhand von typologisierten Fallbeispielen (Teil B) zeigt die Studie, wie innovative und transformative Wohnformen umgesetzt werden, die ökologische und ökonomische Anforderungen berücksichtigen und zugleich

neue Formen des Miteinanders fördern und bietet somit konkrete Handlungsperspektiven.

Die vhw Forschung versteht sich dabei als Brückenbauer zwischen Theorie und Praxis. Sie begleitet die Entwicklung und Umsetzung innovativer Wohnstrategien, um Lösungen zu finden, die lokal anwendbar, sozial wirksam und ökologisch zukunftsfähig sind. Mit dieser Studie wird nicht nur der wissenschaftliche Diskurs um transformative Wohnformen gestärkt, sondern auch ein Impuls gesetzt, um die Ausgestaltung einer gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung weiter voranzutreiben. Unser Dank gilt allen Beteiligten, die durch ihre wertvolle Expertise, Kooperation und Unterstützung zur Entstehung dieser Studie beigetragen haben, ebenso den Autor*innen sowie den zahlreichen Projektpartner*innen, die ihre Erkenntnisse und Erfahrungen geteilt haben.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre, die nicht nur Einblicke in aktuelle Entwicklungen transformativer Wohnformen bietet, sondern auch Inspiration für weitere Diskussionen, neue Anknüpfungspunkte und Folgedialoge schafft. Die Studie versteht sich als Einladung, gemeinsam weiterzudenken und die vielfältigen Fragestellungen rund um das Thema Wohnen und Stadtentwicklung in die Zukunft zu tragen.

Dr. Carolin Genz
Koordinatorin Forschungscluster
„Wohnen in der Stadtentwicklung“,
vhw Forschung

INHALT

KURZBESCHREIBUNG DES FORSCHUNGSPROJEKTES	6
VORBEMERKUNG	9
TEIL A	
GRUNDLAGEN, ZIELE UND ERGEBNISSE DER STUDIE	11
1 WOHNFORMEN IM WANDEL	12
1.1 Wohnform: eine Definition	13
1.2 Veränderte Rahmenbedingungen	14
1.3 Veränderte Bedarfe	16
1.4 Veränderte Akteurskonstellationen	18
1.5 Veränderung (mit-)gestalten	20
2 TRANSFORMATIVE WOHNFORMEN: NAVIGATION IN EINEM KOMPLEXEN FELD	23
2.1 Soziale Nachhaltigkeit: zwei Typen der Gemeinschaft	27
2.1.1 Die initiative Wohnform	27
2.1.2 Die inklusive Wohnform	31
2.2 Ökonomische Nachhaltigkeit: zwei Typen dauerhafter Leistbarkeit	34
2.2.1 Die produktive Wohnform	35
2.2.2 Die genügsame Wohnform	38
2.3 Ökologische Nachhaltigkeit: zwei Typen der Ressourcenschonung	41
2.3.1 Die wandelbare Wohnform	41
2.3.2 Die ökosensitive Wohnform	44
3 ZUR NACHAHMUNG EMPFOHLEN: 12 FALLBEISPIELE TRANSFORMATIVER WOHNFORMEN	47
3.1 Auswahl der Fallbeispiele	49
3.2 Qualitative Interviews	50
3.3 Aufbau der Kurzporträts	51
3.4 Vergleichende Betrachtung der Fallbeispiele	51
4 RAHMENBEDINGUNGEN UND INSTRUMENTE FÜR EINE TRANSFORMATIVE PRAXIS DES WOHNUNGSBAUS	58
4.1 Vorgefundene und selbstgestaltete Instrumente	59
4.2 Rechtliche Grundlagen und eigene Regelwerke	60
4.3 Vergabe- und Planungsverfahren	61
4.4 Finanzierungsmodelle	63
4.5 Zwischenfazit	65
5 NEUE WOHNKULTUREN? VON DEN RAHMENBEDINGUNGEN DER GESTALTUNG ZUR GESTALTUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN	66

TEIL B	
ZWÖLF FALLBEISPIELE	69
01_IBEB: INITIATIV UND PRODUKTIV	70
02_WOLLE+: INITIATIV UND INKLUSIV	78
03_LEBENSORT VIELFALT: INKLUSIV UND WANDELBAR	86
04_VINZIRAST-MITTENDRIN: INKLUSIV, PRODUKTIV, INITIATIV	94
05_HOF PRÄDIKOW: INITIATIV, PRODUKTIV, WANDELBAR	102
06_COOPÉRATIVE D'ATELIERS: GENÜGSAM, PRODUKTIV, ÖKOSENSITIV	110
07_INTERSEKTIONALES STADTHAUS: INITIATIV, INKLUSIV, PRODUKTIV	118
08_COLLEGIUM ACADEMICUM: INITIATIV, GENÜGSAM, WANDELBAR, ÖKOSENSITIV	126
09_NIKA HAUS: INITIATIV, GENÜGSAM, WANDELBAR	136
10_FUCHSMÜHLE: INITIATIV, ÖKOSENSITIV, PRODUKTIV	144
11_WAGNISRIO: INITIATIV, ÖKOSENSITIV	152
12_HEIZENHOLZ: INITIATIV, WANDELBAR	162
INTERVIEWVERZEICHNIS	172
LITERATURVERZEICHNIS	173
TABELLENVERZEICHNIS	179
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	180
ERWEITERTE PROJEKTLISTE	185
TRANSFORMATIVER WOHNFORMENKOMPASS	191

Kurzbeschreibung des Forschungsprojektes

In der vorliegenden Publikation wird der Frage auf den Grund gegangen, wie neue Wohnformen – verstanden als Haushalts- und Lebensmodelle in ihrer jeweiligen räumlichen und organisatorischen Ausprägung – einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten können und welche Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden müssen. Neben neuen Bedarfen und Herausforderungen (Push- und Pull-Faktoren) werden die aktuellen Akteurslandschaften in den Blick genommen, und es wird anhand von konkreten Fallbeispielen gezeigt, wie jenseits des Gewohnten neue Wohnformen entstehen können.

Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse dieser Studie zusammengefasst sowie deren Aufbau und Methodik erläutert. Sie ist in zwei Teile gegliedert, die sich aufeinander beziehen. Teil A umfasst Diskurs, Forschungsdesign, Ergebnis und Ausblick. Teil B enthält die Empirie der untersuchten Fallbeispiele.

Wohnformen

Das erste Kapitel in **Teil A**, Wohnformen im Wandel, dient der theoretischen Einführung in die Thematik. Dabei wird zunächst der Begriff „Neue Wohnformen“ im Kontext aktueller wissenschaftlicher Diskurse und Fachdebatten im deutschsprachigen Raum definiert, und anschließend wird die Wendung „Transformative Wohnformen“ eingeführt. Die wichtigsten äußeren Rahmenbedingungen (Push-Faktoren) und veränderten Bedarfe (Pull-Faktoren) für die Entwicklung alternativer Wohnformen werden vorgestellt, und es werden aktuelle Konstellationen von Akteur*innen in den Blick genommen.

An neuen, anderen, im Wortsinn „ungewohnten“ Wohnformen besteht aktuell großes Interesse. Das resultiert einerseits aus veränderten Wohnvorstellungen und -be-

dürfnissen einer individualisierten, sich ausdifferenzierenden Gesellschaft, und andererseits aus einer Verunsicherung angesichts verschiedener systemischer Herausforderungen, einer „Polykrise“, die sich auch auf den Bereich des Wohnens auswirkt: Unter dem Eindruck sich auflösender Gewissheiten und sich zuspitzender Herausforderungen ökologischer, sozialer und ökonomischer Art erscheinen eingetübte Praktiken im Bereich des Wohnungsbaus zunehmend in einem unvorteilhaften Licht. Einst bewährte Strukturen funktionieren teilweise nicht mehr und drohen obsolet zu werden. Andererseits bergen Krisen auch immer Chancen und können Räume für bisher (Denk-)Unmögliches und Experimente öffnen. Auch wenn diese möglicherweise (noch) nicht in der Masse reproduzierbar sind, können sie wertvolle Hinweise darauf geben, wie das Wohnen sowohl baulich-materiell als auch in seiner Alltagspraxis nachhaltiger gestaltet werden könnte und welche Wünsche und Visionen außerhalb des wohnkulturellen Mainstreams existieren.

Die vorliegende Studie dient der Unterstützung des Wandels hin zu nachhaltigen Wohn- und Lebensformen und positioniert sich damit im Feld der transformativen Forschung. Sie ist ein Mosaikstein der sich verändernden Wissenschafts- und Forschungslandschaften, in denen inter- und transdisziplinäre Kooperationen eingeübt und geeignete Formate dafür gefunden werden müssen. Dabei ist das Erzählen von Geschichten (in diesem Fall: von wahren Geschichten, siehe **Teil B**) Teil des transformativen Programms. Sie dienen als Vehikel für den Transport von Wissen: aus der Praxis in die Theorie und wieder zurück.

Transformative Wohnformen, so die zentrale These dieser Studie, kommen der jeweils eigenen (Wohn-)Gemeinschaft zugute und begünstigen die Verantwortungsübernahme

für andere. Gewohntes wird infrage gestellt, Mut zum Experiment gefördert und ein Gestaltungsverständnis kultiviert, demzufolge Unsicherheiten nicht nur Risiken, sondern auch Chancen bergen. Transformative Wohnformen nutzen zudem Strategien aus allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. So entstehen Nischeninnovationen, die gerade angesichts des derzeitigen Veränderungsdrucks das Potenzial haben, in den Mainstream zu gelangen und die soziale Norm zu verschieben – hin zu nachhaltigeren und zukunftsfähigen Wohn- und Lebensweisen.

Typisierung

Um von konkreten Projekten und ihren Rahmenbedingungen abstrahieren und die relevanten Konzepte und Strategien beschreiben zu können, erfolgt in Kapitel 2 eine Typisierung transformativer Wohnformen entlang der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Auf dem Gebiet der sozialen Nachhaltigkeit werden vor allem verschiedene Aspekte der Gemeinschaftlichkeit betrachtet und mit der *initiativen Wohnform* und der *inkluisiven Wohnform* zwei Wohnformtypen beschrieben, deren Initiator*innen Fragen des Zugangs zu Wohnraum besonders wichtig sind, die sich aber bezüglich ihrer Zielgruppen und ihres Selbstverständnisses unterscheiden. Im Feld der ökonomischen Nachhaltigkeit liegt der Fokus auf Modellen, mit denen die (dauerhafte) Bezahlbarkeit des Wohnraums gesichert werden soll: *Produktive Wohnformen* umfassen Strategien zur aktiven Gestaltung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, während bei *genügsamen Wohnformen* die Frage im Fokus steht, was überhaupt nötig ist für ein gutes Wohnen. Im Rahmen der ökologischen Nachhaltigkeit geht es um einen sensiblen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und das Agieren innerhalb der planetaren Grenzen. So zielen die Strategien der *wandelbaren Wohnform* auf den Erhalt des Gebäudebestandes und eine nutzungsoffene, flexible Architektur ab, während bei der *ökosensitiven Wohnform* eine Reduktion des CO₂-Footprints im Vordergrund steht.

Diesen sechs Wohnformtypen werden je drei Strategien zugeordnet, mit deren Hilfe Ziele, die in dem betreffenden Handlungsfeld liegen, genauer definiert und erreicht werden können. Diese werden anhand von Querverweisen auf die Fallbeispiele in Teil B erläutert. So kann auch die Navigation in diesem Text – je nach Erkenntnisinteresse – wahlweise von den Strategien ausgehend zu den Beispielen oder von den Beispielen zu den Strategien erfolgen. Mit dem „transformativen Wohnformenkompass“ wird ein grafisches Tool zur Orientierung in diesem komplexen Feld eingeführt.

Praxisbeispiele

Im dritten Kapitel werden 12 Fallbeispiele transformativer Wohnformen vorgestellt, die aus über hundert Projekten im deutschsprachigen Raum ausgewählt wurden. Sie dienen der exemplarischen Erläuterung der Strategien aus Kapitel 2 und insgesamt als Beispiele sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltige Wohn- und Lebensweisen. Zu Beginn des Kapitels wird dargelegt, nach welchen Kriterien die Fallbeispiele ausgewählt und mit welchen Methoden sie untersucht wurden.

In **Teil B** werden die 12 ausgewählten Projekte in Kurzporträts vorgestellt, die alle dem gleichen Schema folgen. Sie beginnen mit einer kurzen Beschreibung der beteiligten Akteur*innen und ihrer Zielsetzungen. Es folgen Informationen zur örtlichen Situation, dem spezifischen Kontext und den strategischen Zielen im jeweiligen Projekt, die anhand der in Kapitel 2 entwickelten Grafik erläutert werden. Für jedes Projekt werden die gewählte Bauform, die Wohnungstypen sowie Art und Lage gemeinschaftlich genutzter Flächen beschrieben. Die Kurzporträts sind alle durch zahlreiche Abbildungen und Grafiken illustriert. Zu jedem Fallbeispiel wurde im Rahmen der empirischen Forschung ein ausführliches Interview mit einer maßgeblich in das Projekt involvierten Person geführt. Die 12 Interviewpartner*innen haben bzw. hatten verschiedene Rollen in den jeweiligen Prozessen und blicken daher aus unterschiedlichen Perspektiven auf die Projekte. Anhand von Auszügen aus diesen Interviews und der Vorstellung der Beteiligten werden ihre jeweilige Motivation, aber auch ihre Position und Haltung in Bezug auf das hier untersuchte Themenfeld deutlich.

Zum Abschluss des Kapitels 3 in **Teil A** werden die Fallbeispiele verglichen. Dabei wird deutlich, wie individuell nicht nur die räumlichen Kontexte und die beteiligten Akteur*innen, sondern auch die genutzten Typologien und „Strategiemuster“ sind.

Instrumente

Im Anschluss und als Ergebnis dieser „Geschichten des Gelingens“ wird in Kapitel 4 des **Teil A** ein Überblick über die für die analysierten Projekte relevanten Instrumente und Rahmenbedingungen einer transformativen Wohnungsbaupraxis gegeben. Diese Zusammenschau basiert auf der Empirie der geführten Interviews und zeigt, dass nicht nur die Projekte selbst, sondern auch deren Rahmenbedingungen und die zu ihrer Rea-

lisierung genutzten wohnungspolitischen, rechtlichen, organisatorischen oder Finanzierungsinstrumente (bedingt) gestaltbar sind.

Wie sich an den Beispielen zeigen lässt, endet die Gestaltung eines Wohnprojekts nicht an der Fassade. Mitunter müssen zunächst die Rahmenbedingungen aktiv verändert werden, bevor ein solches Projekt realisiert werden kann, oder die zu nutzenden Instrumente müssen erst erfunden werden. So kommen bei vielen Wohnprojekten selbsterstellte Regelwerke zum Einsatz, es werden Beziehungen zu Nachbar*innen aufgebaut und Netzwerke erweitert oder die eigenen Wohnvorstellungen hinterfragt, um von den Rahmenbedingungen der Gestaltung zur (Mit-) Gestaltung der Rahmenbedingungen zu gelangen. Diese Frage war auch Gegenstand einer Fachwerkstatt, die am 02.07.2024 im „Spreefeld Berlin“ durchgeführt wurde. Hier wurden zudem die Fallbeispiele und der im Rahmen der Typisierung entwickelte „transformative Wohnformenkompass“ vorgestellt und in Bezug auf ihre Anwendbarkeit in verschiedenen Disziplinen der Forschung und in der Praxis diskutiert. Neben Forscher*innen und Planer*innen nahmen am Fachgespräch auch Vertreter*innen von Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften sowie von Kommunen teil. Ihre wertvollen Rückmeldungen und Hinweise sind in den vorliegenden Bericht eingeflossen.

Ausblick

Zum Ende der Studie wird eine Zwischenbilanz gezogen: Ziel der Studie war es, auf Grundlage einer systematischen Analyse zu untersuchen, wie sich Wohnformen unter aktuellen gesellschaftlichen und ökologischen Bedingungen verändern – und welche Konzepte dabei als zukunftsfähig gelten können. Im Fokus standen sogenannte transformative Wohnformen, die Aspekte wie Gemeinschaftlichkeit, Leistbarkeit und Ressourcenschonung verbinden. Durch eine Typisierung und qualitative Vertiefung ausgewählter Projekte konnten zentrale Gelingensbedingungen identifiziert sowie Übertragbarkeitspotenziale und Herausforderungen sichtbar gemacht werden.

Das abschließende Kapitel fasst die wichtigsten Erkenntnisse zusammen, verortet sie in relevanten Forschungsfeldern und zeigt auf, in welchen Bereichen weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Damit schließt sich der Bogen zur Eingangsfrage, wie gemeinschaftliches Wohnen nicht nur als Reaktion auf Krisen, sondern als aktiver Gestaltungsraum verstanden werden kann.

Dank

Wir bedanken uns beim vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. für die Möglichkeit, dieses komplexe und wichtige Feld zu untersuchen. Die Kompetenz, Freundlichkeit und Offenheit aller Beteiligten hat maßgeblich dazu beigetragen, dass diese Studie durchgeführt und in der vorliegenden Form veröffentlicht werden konnte. Insbesondere danken wir Kilian Baumgärtner, Barbara Bühler, Mario Como, Robin Dirks, Rut-Maria Gollan, Marcel de Groot, Alexander Hagner, Gabu Heindl, Philipp Hentschel, Andreas Hofer, Gerd Kuhn, Christoph Schmidt und Julia Wagner für ihre Gesprächsbereitschaft und die vielen wertvollen Einblicke in ihre Projekte. Darüber hinaus danken wir Lars-Arvid Brischke, Angelika Drescher, Hans Drexler, Claudia Leuner-Haverich, Ricarda Pätzold, Caroline Rosenthal, Anke Strauß und Larisa Tsvetkova für ihre engagierte Teilnahme an der Fachwerkstatt. Dem Team der vhw Forschung, insbesondere Carolin Genz als Projektleiterin, aber auch Duncan Barahona, Fabian Rohland und Marlene Kommallein, danken wir für ihre Unterstützung und ihr Feedback, das stets wertschätzend und produktiv war. Wir sehen diesen Bericht nicht als Schlusspunkt in der Befassung mit der wichtigen Gegenwartsfrage, wie sich das Wohnen künftig verändern soll. Vielmehr dient er dazu, neue Impulse für einen alten Diskurs zu setzen: Vergessene Praktiken können wiederentdeckt und Experimente gewagt, wahrscheinliche und unwahrscheinliche Verbündete gefunden und hoffentlich viele weitere *next practices* entwickelt werden.

Vorbemerkung

Im Rahmen der Forschung ist uns immer wieder bewusst geworden, wie komplex und vielfältig das hier betrachtete Feld ist, und wie unterschiedlich die möglichen Perspektiven und Zugänge sind. Nicht erst bei der Typisierung stellte sich uns die Frage, nach welchen Kriterien wir eigentlich was genau suchen und wie wir es sortieren können. In der Literatur finden sich unterschiedliche Modelle für solche Ordnungsversuche, wobei die Betrachtung des Wohnens (und seiner Form) meist einem disziplinären Erkenntnisinteresse folgt: Soziolog*innen beobachten Haushaltsformen (vgl. Häußermann 1999) oder „Motivationscluster“ (PT.RWTH et al. 2012), Architekt*innen interessieren sich für Gebäude und Grundrisse (vgl. wohnbund:consult et al. 2022; Zemp et al. 2018) und Stadtplaner*innen für den Quartiersmaßstab (vgl. Dürr/Kuhn 2017). Politiker*innen fragen danach, welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, und die Wohnungswirtschaft, wer das alles finanziert.

Wir arbeiten im Feld der Planung (und Gestaltung) und wissen daher, was dort alles eigentlich *nicht* geht – von der Abweichung von Standards über den Einsatz ökologischer Baustoffe bei knappem Budget bis zur Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnraum. Gerade deshalb interessiert uns der Aspekt der Gestaltbarkeit in einem anderen, erweiterten Sinn. Das Transformationsdesign, eine noch junge Disziplin, fragt, wie man mit den Mitteln der Gestaltung eine Transformation zur Nachhaltigkeit unterstützen kann – wobei der Gestaltungsgegenstand durchaus ein Haus oder eine Wohnung sein kann, aber auch ein Prozess, ein Förderprogramm, ein Gesetz, ein Netzwerk oder die Art, wie wir leben und wirtschaften, um nur einige Beispiele zu nennen.

Wir laden Sie dazu ein, mit uns diese Brille aufzusetzen und zu fragen, was eigentlich von wem gestaltet werden kann – eine Frage, auf die viele der hier vorgestellten Pro-

jekte verblüffende Antworten geben. Aber es ist natürlich auch genauso möglich, dem eigenen disziplinären Interesse zu folgen, die Studie nur partiell oder in einer anderen Reihenfolge als der vorgeschlagenen zu lesen oder sie als Inspirationsquelle für die eigene Tätigkeit zu nutzen.

Wenn Sie unsere Argumentation im Teil A dieser Studie mit Skepsis erfüllt oder Sie generell Lust haben, noch weiter zu recherchieren, laden wir Sie ein, den Links in den Quellenangaben zu folgen und verweisen auf die umfangreiche Bibliografie im Anhang. Sollte Sie nach der Lektüre des zweiten Kapitels, in dem die Herausforderungen der Transformation beschrieben werden, der Mut verlassen (oder falls Sie jetzt schon denken, dass die Lage aussichtslos ist), empfehlen wir einen direkten Sprung zu **Teil B**. Dort können Sie sich von mutigen Projektideen und mitreißenden Protagonist*innen inspirieren lassen und sich anhand des umfangreichen Bildmaterials davon überzeugen, dass die Projekte, so unglaublich ihr Ansatz auch klingen mag – z. B. ohne Geld, ohne Busverbindung, ohne Privatsphäre oder auch ohne Familie in Gemeinschaft zu wohnen –, tatsächlich realisiert wurden. Geht nicht gibt's also hier nicht; auch wenn, so viel Ehrlichkeit muss sein, einige Projekte heute vermutlich so nicht mehr realisiert werden könnten.

Bei aller Verschiedenheit der Perspektiven und Interessenlagen eint die meisten von uns, dass wir wissen möchten, wie wir es künftig besser machen (und haben) können. Wir ermuntern Sie, in einen Dialog zu treten – mit uns, miteinander und mit möglichst vielen (wahrscheinlichen und unwahrscheinlichen) Verbündeten.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Freude beim Lesen – am besten genauso viel wie uns die Forschung bereitet hat.

Die Autorinnen



Abb. 2: Saskia Hebert und Sarah Bäcker © subsolar*

Saskia Hebert ist Architektin und betreibt gemeinsam mit Matthias Lohmann das Büro subsolar* architektur & stadtforschung, wo sie in unterschiedlichen Maßstäben urbane Zukünfte, Transformationsstrategien und partizipative Prozesse entwirft, bauliche Interventionen plant und verschiedene Auftraggeber*innen berät.

Sarah Bäcker, Mitarbeiterin im Büro subsolar* architektur & stadtforschung, betrachtet Räume als soziale, kooperative Gefüge. Sie begleitet Prozesse und gestaltet narrative Räume.

Beide erzählen gern Geschichten des Gelingens und haben daher mit großer Freude an dieser Studie gearbeitet, die ihnen die Gelegenheit gab, wunderbare Projekte kennenzulernen und mit beeindruckenden Personen darüber zu sprechen.

Teil A

Grundlagen, Ziele
und Ergebnisse der Studie

1 Wohnformen im Wandel

Das Thema Wohnen ist komplex, und die gegenwärtigen sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und geopolitischen Problemlagen entfalten in diesem Bereich auf vielfältige Weise ihre Wirkung. Nicht nur das wissenschaftliche, sondern auch das öffentliche Interesse am Thema ist groß, denn aktuell manifestiert sich erneut eine veritable Krise des Wohnens. Fast im gesamten Bundesgebiet fehlen Wohnungen (vgl. BMBSW 2023), während woanders zu viele leerstehen. Neubauvorhaben sind aufgrund hoher Bau- und Bodenpreise so kostenintensiv, dass jedoch gerade im am dringendsten benötigten Bereich des bezahlbaren Wohnens keine Lösung in Sicht ist (vgl. u. a. Bunzel et al. 2017). Das Bauen (und das Wohnen) verbrauchen zudem enorme Mengen an Ressourcen und emittieren zu viel CO₂ (vgl. u. a. UBA/KNBau 2023).

Paradoxerweise steigt zugleich die Pro-Kopf-Wohnfläche. Sie liegt derzeit bei durchschnittlich 47,5 m² pro Person und damit etwa 10 m² über dem Durchschnitt der Neunzigerjahre (vgl. Statista 2024), was zu einer fortschreitenden Zersiedelung beiträgt. Der statistische Mittelwert sagt jedoch nichts über den tatsächlichen Zugang zu dieser abstrakten Menge Raum aus. Manche Wohnungen sind über- und andere unterbelegt (vgl. Sagner/Voigtländer 2023). Verfügbarer Wohnraum ist vor allem nicht unbedingt da vorhanden, wo er gebraucht wird, oder nicht leistbar für diejenigen, die ihn benötigen (vgl. Holm 2024). Durch die erheblichen Preissteigerungen sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Neuvermietungen ist in den letzten Jahren ein Lock-in-Effekt entstanden (vgl. Wolf 2024), sodass die Fehlallokation von Wohnraum nicht abgebaut werden kann. Im Ergebnis nimmt die Wohn-Ungerechtigkeit zu, denn immer mehr Menschen haben keinen Zugang zu adäquatem, d. h. ausreichend großem und leistbarem Wohnraum in vertretbarer Distanz zu den Orten ihres alltäglichen Lebens (vgl. u. a. Schöning et al. 2017). Während die Politik das Problem mittlerweile (an-)erkannt hat (vgl.

BMBSW 2023), wird über geeignete Maßnahmen zu dessen Bekämpfung heftig gestritten: Je nach Position und Perspektive der beteiligten Akteur*innen werden verschiedene Interessen verfolgt. Systemimmanente Zielkonflikte (vgl. Löhrr 2024) erschweren ein gemeinsames Handeln zusätzlich.

In der Forschung herrscht die Einschätzung vor, dass die Wohnungsfrage *die* soziale Frage unserer Zeit ist (vgl. u. a. Baldenius et al. 2019; Fezer et al. 2017; Hannemann 2022; Holm 2014b, 2022; Schöning et al. 2020). Dabei ist das Grunddilemma immer noch das gleiche, seit Friedrich Engels 1872 die erste Schrift zum Thema verfasst hat: Wohnen als existenzielle Bedingung gesellschaftlicher Teilhabe betrifft uns alle und gilt einerseits als Grundrecht. Zugleich ist Wohnraum andererseits eine Ware, die den Gesetzen von Angebot und Nachfrage unterliegt (vgl. Engels 2020; Dell 2013; Hebert 2016; Holm 2022; Öchsner 2021). Die Interessen von Wohnungsnahmer*innen und -geber*innen divergieren, weswegen sie unterschiedliche wohnungspolitische Instrumente propagieren (vgl. Egner 2022 sowie Genz et al. 2024, darin z. B. die Artikel „Vergesellschaftung“, „Neue Wohngemeinnützigkeit“, „Mietenproteste“ und „Schweinezyklus“).

Es würde den Rahmen der vorliegenden Untersuchung sprengen, die Gründe für die heutige Krise des Wohnens im Detail nachzuzeichnen. Individualisierung, demografischer Wandel, veränderte Arbeitswelten und Digitalisierung tragen dazu bei, dass neue Möglichkeiten und Bedürfnisse, aber auch neue Probleme und Herausforderungen im Bereich des Bauens und Wohnens entstehen. Zugleich treten neue Akteur*innen auf den Plan, die den Willen und die Mittel haben, bestehende Regeln, Gewohnheiten und Logiken infrage zu stellen und ihr Lebensumfeld in ihrem Sinne zu gestalten. Diese drei Bereiche – äußere Faktoren, veränderte Bedarfe und neue Akteur*innen – werden

in den Abschnitten 1.2. bis 1.4. näher betrachtet. Zunächst jedoch soll hier der Begriff „Wohnform“ und damit der Untersuchungsgegenstand näher bestimmt werden.

1.1 Wohnform: eine Definition

In der einschlägigen deutschsprachigen Literatur findet sich keine einheitliche Definition des Begriffs „Wohnform“. Grundsätzlich wird hierunter eine „spezifische Ausprägung der sozialen und räumlichen Praxis des Zusammenwohnens“ als „Verknüpfung von sozialer Haushaltsstruktur mit der Bauweise bewohnbarer Einheiten“ verstanden (Hannemann 2022: 28). Im Rahmen der vorliegenden Studie wird zudem die Wohnform als „Ausdruck einer zeittypischen Lebensform“ betrachtet, „die dann auch die Entscheidung für eine Bauform und Rechtsform einbeziehen kann“ (PT.RWTH et al. 2012: 15).

Anhand dieser etwas komplizierten mehrteiligen Definition wird deutlich, dass die Analyse von Wohnformen im Überschneidungsbereich verschiedener Disziplinen liegt: Für die „soziale Praxis des Zusammenwohnens“ interessieren sich Soziologie und Ethnologie, die „Bauweise bewohnbarer Einheiten“ und die „Bauform“ fallen in den Zuständigkeitsbereich von Architektur und Stadtplanung, die „Haushaltsstruktur“ weist auf ökonomische Belange hin und die „Rechtsform“ eröffnet organisationssoziologische und juristische Fragestellungen, um nur die offensichtlichsten Zugänge zu nennen. Bedenkt man, dass das Wohnen nicht an der Haustür endet, sondern in einen räumlichen, sozialen, von verschiedenen Normen und kulturellen Praktiken geprägten Kontext eingebettet ist, wird die Angelegenheit schnell komplex.

Während im angelsächsischen Raum mit den Housing Studies ein Wissenschaftsfeld existiert, in dem inter- und transdisziplinär sowie multiperspektivisch am hier betrachteten Gegenstand geforscht wird, war Wohnen bis vor Kurzem in Deutschland fast ausschließlich ein Thema für Soziolog*innen und Architekt*innen, die folglich den Diskurs dominierten – oder vielmehr die Diskurse, denn einen gemeinsamen gab es lange nicht (vgl. Schipper/Vollmer 2020). Ein Überblick über die soziologische Theoriebildung zum Thema erfolgt in Abschnitt 1.3. (Veränderte Bedarfe, S. XXX). Publikationen aus dem Feld der Architekturtheorie fokussieren hingegen häufig stärker auf die Bauform als auf die Haushaltsform (vgl. wohnbund:consult et al. 2022; Arch+ 2014; Zemp et al. 2018), wobei aber manchmal auch das Umfeld und die Nachbarschaft in den Blick genommen werden (vgl. Dürr/Kuhn 2017, 2022; Schmid 2019). Auch im Zuge einer sozialpolitischen Kritik am Status quo werden fruchtbare Fragen gestellt und innovative

Konzepte beschrieben (vgl. Holm/Laimer 2021; Kopp et al. 2020; Schopp 2017).

Nicht nur die unterschiedlichen Perspektiven auf den Gegenstand erschweren die Verständigung darüber, was Wohnen ist, wie es praktiziert und beschrieben werden kann, sondern auch dessen Veränderlichkeit. So konstatiert nicht nur die Soziologin Christine Hannemann, dass sich das Wohnen ständig wandelt (Hannemann 2014, 2022). Es unterliegt als soziokulturelle Praxis einem kontinuierlichen Wertewandel, sich verändernden Moden und Rahmenbedingungen und transformiert sich kontinuierlich selbst. Daher ist es nicht ganz einfach, zu entscheiden (und zu beschreiben), was im Bereich des Wohnens als traditionell oder innovativ, normal oder besonders, klassisch oder alternativ gelten kann. Die drei zweitgenannten Adjektive werden häufig auch mit dem Neuen gleichgesetzt, sie dienen zur Beschreibung sozialer Innovationen, experimenteller Organisationsmodelle oder nachhaltiger Wohn- und Lebensweisen (vgl. u. a. Nierhaus et al. 2014).

„Neue Wohnformen“ werden – unter Bezugnahme auf die angelsächsischen Housing Studies – in der Fachliteratur häufig mit „gemeinschaftlichen Wohnformen“ (englisch: *co-housing*) synonym verwendet (vgl. id22: Institute for Creative Sustainability 2022). Im deutschsprachigen Raum sind darüber hinaus Bezeichnungen wie „alternative“ oder „besondere Wohnformen“ in Bezug auf verschiedene Spezialformate gebräuchlich, z. B. wenn es um Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedarfen oder ungewöhnlichen Lebensweisen geht (vgl. Feuerstein/Leeb 2015; Güntner/Harner 2021; Krasny 2020; Kricheldorf 2008). Zum Teil wird dabei auch auf Wohnformen jenseits gewohnter Standards verwiesen (vgl. Förster et al. 2020; Hannemann/Hauser 2021). Die in dieser Studie vorgestellten transformativen Wohnformen können schon deshalb als „besonders“ oder „alternativ“ bezeichnet werden, weil sie sich von den wesentlich stärker verbreiteten klassischen Wohn- und Haushaltsformen unterscheiden: Die allermeisten Menschen in Deutschland leben derzeit im urbanen Raum in Mehrfamilienhäusern mit mehreren separaten Miet- oder Eigentumswohnungen oder im suburbanen und ländlichen Raum in Einfamilien- und Doppelhäusern. Die darin befindlichen Wohneinheiten, zu deren rechtlicher Bestimmbarkeit es gehört, voneinander abgeschlossen zu sein (was im Grundbuch und ggf. in einer notariell bestätigten Teilungs- bzw. Abgeschlossenheitserklärung erfasst ist), werden jeweils von einem einzelnen Haushalt genutzt. Die Bezeichnung „Ein- und Mehrfamilienhäuser“ berücksichtigt dabei allerdings nicht den bemerkenswerten Umstand, dass bundesweit inzwischen rund 41 % dieser Haushalte aus einzelnen Individuen bestehen (vgl.

DESTATIS 2024e) – und dass die übrigen 59 % auch Wohngemeinschaften und andere Mehrpersonenhaushalte umfassen, also nicht bloß klassische Kernfamilien. Was die oben erwähnten Rechtsformen angeht, dominieren Miet- und Eigentumsmodelle. Deutschland gilt dabei im internationalen Vergleich als Mieterland: 2022 waren 29 % der Bewohner*innen von Einfamilienhäusern und sogar 86 % der Bewohner*innen von Mehrfamilienhäusern Mieter*innen (DESTATIS 2024d). Im folgenden Absatz geht es um die Frage, welche Trends und Treiber dazu führen, dass diese Wohnmodelle derzeit so unter Druck stehen.

1.2 Veränderte Rahmenbedingungen

Immobilienwirtschaftliche Akteur*innen sehen sich aktuell mit mehreren Problemlagen konfrontiert: Bauland und das Bauen selbst sind teurer geworden, Zinsen für Kredite sind gestiegen und es bestehen große Unsicherheiten hinsichtlich der Verfügbarkeit und Verlässlichkeit von Förderprogrammen. All das führt dazu, dass trotz Wohnungskrise deutlich weniger gebaut wird als von der Bundesregierung angekündigt (vgl. BMWSB 2023). Die Politik verfehlt ihr selbst gestecktes Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr – stattdessen waren es 2023 nur rund 297.000 Wohneinheiten (vgl. DESTATIS 2024b). Schon gar nicht können durch (teure) Neubauten die (günstigen) Sozialwohnungen ersetzt werden, die aufgrund auslaufender Bindungsfristen nicht mehr zur Verfügung stehen: Ihre Anzahl hat sich seit 2007 von ca. 2 Millionen auf etwas über 1 Million halbiert (Statista 2023). Die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes schreitet seit der Finanzkrise 2008/2009 voran, wodurch auch Bestandsbauten, deren Erstellungskosten sich längst amortisiert haben, zu Spekulationsobjekten werden. Preissteigerungen durch schnell aufeinanderfolgende Wiederverkäufe werden dann zum Teil auf Mieten umgelegt oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kompensiert (vgl. u. a. Heeg 2024; Holm 2014a).

Während Bestandsmieten in den letzten Jahren noch vergleichsweise moderat angestiegen sind, haben sich die Preise für Neuvermietungen vor allem in den nachgefragten Ballungsräumen davon abgekoppelt. Das wiederum führt dazu, dass die Wohnmobilität gesunken ist (vgl. Sagner 2024): Niemand zieht mehr freiwillig in eine kleinere Wohnung, wenn diese teurer ist als die alte. Neben den bereits beschriebenen Preissteigerungen entsteht auf diese Weise ein Lock-in-Effekt, im Zuge dessen es zur Unter- und Überbelegung von Wohnraum kommt (vgl. Sagner/Voigtländer 2023). Dementsprechend ist die vor allem von Politik und Wirtschaft vertretene These, ein sogenannter „Bau-Turbo“ (BMBSW 2023) könne das Problem lösen,

in Forschung und Planungspraxis zum Teil umstritten (vgl. u. a. Bunzel & Faller 2025; Fuhrhop 2015; Fuhrhop et al. 2023; Reiß-Schmidt 2024).

Dies alles ereignet sich in einer Zeit, in der die Auswirkungen der globalen Klimaveränderung spürbar werden. Aus ökologischer Sicht dürfte eigentlich gar nicht mehr gebaut werden, da der Bausektor, und damit auch das Wohnen, für einen erheblichen Teil des CO₂-Ausstoßes, des Müllaufkommens sowie des Ressourcen- und Energieverbrauchs verantwortlich ist (vgl. u. a. BDA 2019; UBA/KNBau 2023). Dabei ist nicht nur entscheidend, wie viel, was und wie gebaut wird, sondern auch wo: Städte werden im Sommer zu Hitzefallen, idyllische Landschaften bei Starkregen zu Todeszonen. Der nach wie vor zu hohe Flächenverbrauch gefährdet außerdem Ökosysteme und Artenvielfalt, und diese Umweltbelastungen beeinträchtigen wiederum unsere Gesundheit. Der Ausgleich von wetter- und klimabedingten Temperaturschwankungen erfordert zusätzliche Heiz- und Kühlenergie (vgl. UBA/KNBau 2023), die das Problem verschärft und sich zudem derzeit verteuert. Das wiederum liegt einerseits an prinzipiell begrüßenswerten Taxonomien, die bisher externalisierte Umweltkosten in Konsumgüter „einpreisen“ (vgl. EU o. J.), andererseits an geopolitischen Machtverschiebungen (etwa durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine). Zu den ökologischen Herausforderungen gesellen sich damit ökonomische, die sich für die Haushalte auch in inflationsbedingt gestiegenen Lebenshaltungskosten widerspiegeln. Insgesamt ist die Mietbelastungsquote, also der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Bruttokaltmiete ausgegeben wird, in den letzten Jahren gestiegen und beträgt nunmehr im Schnitt 27,9 % (DESTATIS 2024a).

Globale Einflüsse wirken sich auf lokale Wohnsituationen aus – das hat unter anderem die Covid-19-Pandemie eindrücklich bewiesen, die nicht nur den weltweiten Handel sowie Gesundheits- und Bildungssysteme auf den Prüfstand gestellt, sondern auch die gewohnten Logiken des Wohnens und Arbeitens unterlaufen hat. Kontaktverbote und neue Regime im Gesundheitswesen führten dazu, dass längst vorhandene Möglichkeiten zur dezentralen Arbeit im Homeoffice stärker genutzt wurden als je zuvor. Für manche Menschen war das vorteilhaft. Für all jene aber, die zu Hause nicht über die nötige Infrastruktur verfügten, zu wenig Platz hatten oder für die das Zuhause ein unsicherer Ort war, bedeutete das eine zusätzliche Belastung (vgl. Eckardt 2021). Wie unter einem Brennglas wurden systemische Probleme sichtbar, etwa auch im Bereich häuslicher Gewalt, die aufgrund des Wegfalls der gesellschaftlichen Kontrolle – ausgeübt zum Beispiel durch schulische Akteur*innen – für die Betroffenen noch

bedrohlicher wurden. Statistiken gibt es kaum dazu, doch macht der Ruf nach einem „Recht auf Zuhause“ (Wolf 2024: 241) deutlich, dass die Wohnung als privater Schutzraum durchaus keine Selbstverständlichkeit ist.

Viele der hier beschriebenen Dynamiken sind miteinander verknüpft, beeinflussen und verstärken sich gegenseitig. Krisen und Kriege gehören zu den Hauptfluchtursachen, Migration wiederum verschärft die vorhandenen Probleme: Einwanderung gilt hierzulande als Bedrohung, als nicht willkommene Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum. Dabei sind nicht wenige der Einwandernden von Traumata und Kriegserlebnissen geprägt und deshalb besonders schutzbedürftig (vgl. u. a. Liebig et al. 2022), und sie sind auf dem Wohnungsmarkt strukturell benachteiligt.

Das Wohnen zeichnet sich insbesondere in seinen oben geschilderten klassischen Formen durch einen immer noch steigenden Pro-Kopf-Flächenverbrauch, einen hohen Mobilitätsbedarf und große Renditeerwartungen aus. Damit ist es gemäß Bernd Sommer und Harald Welzer von einer „strukturellen Nichtnachhaltigkeit“ geprägt, denn aus der zunehmenden Überschreitung der planetaren Grenzen resultiert eine wachsende soziale Ungleichheit (vgl. Welzer/Sommer 2014: 39 ff.). Ingolfur Blühdorn geht sogar noch einen Schritt weiter, wenn er der westlichen Lebensweise als solcher eine „nachhaltige Nicht-Nachhaltigkeit“ (Blühdorn 2020: 13) bescheinigt. Globale Klimaschutz-Initiativen wie der Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) sehen Städte dabei jedoch nicht nur als Teil des ökologischen Problems, sondern dank ihrer Innovationsfähigkeit auch als Teil der Lösung. Und auch der Wissenschaftliche Beirat der Bundesregierung für Globale Umweltfragen beschwört in einem 2016 erschienenen Hauptgutachten die „transformative Kraft der Städte“ (WBGU 2016) im Sinne der sozialökologischen Transformation zur Nachhaltigkeit (vgl. WBGU 2011).

Für die aktuelle Problem- und Gemengelage entstehen allerdings auch neue Zielkonflikte. Das Pariser Abkommen der Klimakonferenz von 2015 beinhaltet eine Selbstverpflichtung der beigetretenen Staaten, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C, möglichst jedoch auf 1,5 °C, gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Um das zu erreichen, wurde unter anderem das Gebäudeenergiegesetz (GEG) erlassen bzw. verschärft. Es dient dazu, den Energieverbrauch des Gebäudebestands zu senken und fordert Eigentümer*innen zu entsprechenden Investitionen auf. Wo dafür kein Kapital vorhanden ist oder die entsprechenden Kosten auf die Miete umgelegt werden, entstehen neue Zwangspunkte, die das Potenzial haben, die *Wohnungsfrage als soziale Frage* zusätz-

lich zu verschärfen. So konstatiert Christine Hannemann, dass Klimaschutz „bisher sozial unverträglich“ sei, weil „durch Klimaschutzmaßnahmen im Bauen und Wohnen die schon hohen Wohnkosten weiter gesteigert werden“ (Hannemann 2022: 43; siehe dazu auch Vollmer/Michel 2020 und Weißermeil/Wehrhahn 2020). Auch im tagespolitischen Diskurs werden ökologische und soziale Ziele oft als unvereinbar dargestellt – wie etwa anlässlich der Novellierung des GEG, das 2023 als „Habecks Heiz-Hammer“ in der Presse verrissen wurde (u. a. in der Bild und der B.Z. sowie im FOCUS, aber in der Folge auch in weiteren Medien).

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass die bestehenden und neu aufkommenden Herausforderungen, die herkömmliche Handlungs- und Entscheidungslogiken infrage stellen, in Deutschland auf Beharrungstendenzen treffen, die nicht immer rational begründbar sind. Neben Partikularinteressen und Lobbyismus erschwert im Bereich des Wohnens auch ein umfassendes Geflecht aus Regulierungen und Gesetzen sinnvolle Anpassungen und Änderungen im Bereich der Wohnungsbaupraxis. So verhindern nicht nur die Bestimmungen des Baugesetzbuchs, sondern auch alte Flächennutzungspläne im Geist der funktionsgetrennten, autogerechten Stadt der 50er und 60er Jahre die Umwidmung und Nachverdichtung monofunktionaler und/oder obsolet gewordener urbaner Areale. Normen und Gesetze erschweren Experimente mit neuen oder auch ganz alten Baustoffen und den flexiblen Umgang mit Standards (Beispiele dafür sind im Kapitel 2 und in den Kurzporträts der Fallbeispiele in Teil B zu finden).

Förderrichtlinien und -instrumente unterscheiden sich dabei von Bundesland zu Bundesland, sind aber häufig an überholte Vorstellungen vom Wohnen gekoppelt. Richtlinien zur Wohnraumförderung basieren auf funktionalen Zuordnungen von Räumen einer Wohnung zu konkreten Tätigkeiten (Wohnen, Kochen, Schlafen) und auf den daraus resultierenden Flächenschlüsseln (Pro-Kopf- und Gesamtflächen-Obergrenzen). Gefördert wird dabei doppelt, und zwar sowohl in der Herstellungsphase (als Objektförderung) als auch in der Nutzungsphase (als Subjektförderung). Eine Voraussetzung dafür, dass der Bau von Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert wird, besteht in der Regel darin, dass diese nur an Inhaber*innen von Wohnberechtigungsscheinen vermietet werden. Diese so genannte Belegungsbindung ist jedoch befristet und läuft nach einem vereinbarten Zeitraum aus, woraufhin die Miete angehoben werden kann. So lässt sich geförderter, bezahlbarer Wohnraum nicht dauerhaft erhalten, und durch steigende Wohnkosten steigen auch die Zuwendungen in Form von Wohngeldzahlungen. Beide Instrumente, Wohnraumförderung und Wohngeld, sind steuerfinanziert,

gleichen aber Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nur bedingt bzw. eher zugunsten der überwiegend privatwirtschaftlich agierenden Anbieter*innenseite aus. Manche fordern daher, Wohnraum als „soziale Infrastruktur“ (Holm 2024: 25) anzuerkennen und staatlich bereitzustellen.

Wir bezeichnen diese hier aufgeführten Rahmenbedingungen als „Push-Faktoren“, da sie in Form eines äußeren Drucks auf das Wohnen und die betreffenden Akteur*innen wirken. Diese werden als unangenehm und herausfordernd empfunden, doch kann Druck auch dazu beitragen, etwas ändern zu wollen. Gründe, um nach anderen, neuen, alternativen oder auch transformativen Formen des Wohnens Ausschau zu halten, gäbe es genug.

1.3 Veränderte Bedarfe

Wenn angemessener Wohnraum partout nicht zu finden ist oder sein Verlust droht, kann bei den Betroffenen ein starker psychischer Leidensdruck entstehen. Prekäre, fragile Wohnverhältnisse sind verbunden mit Unsicherheit und Angst. Sie werden als existenzielle Bedrohung empfunden (vgl. Nierhaus/Heinz 2020).

Doch auch ohne das verstärkende Dispositiv einer veritablen Wohnungskrise verändern sich die Vorstellungen vom richtigen, guten oder einfach angemessenen Wohnen ständig, weshalb Wohnungen mitunter nicht oder nicht mehr den Erwartungen entsprechen. Diese folgen nicht nur dem Zeitgeist, sondern auch der persönlichen Entwicklung und der daraus resultierenden Verschiebung individueller Bedürfnisse: Im Zuge ihrer Wohnbiografie leben Menschen in der Regel erst als Kinder in Wohnungen gemeinsam mit ihren Eltern, ziehen dann als junge Erwachsene aus und leben allein oder in Wohngemeinschaften. In der Folge gründen sie vielleicht eine Familie, bekommen selbst Kinder, trennen sich, finden neue Partner*innen oder bleiben schließlich im Alter allein in ihrer Wohnung. Vor allem Mieter*innen konnten dabei bislang eine Veränderung des Raumbedarfs aufgrund des Eintritts in eine neue Lebensphasen durch einen Wohnungswechsel relativ einfach kompensieren. Dabei ließ sich sogar in vielen Fällen die Distanz zur Ursprungswohnung (und den darin verbliebenen Bezugspersonen) neu kalibrieren, etwa für getrennte Paare mit Kindern, die sich für das Nest- oder das Wechselmodell entscheiden konnten. In ersterem pendeln nach einem vereinbarten Rhythmus die Kinder (und verfügen meist über eigene Zimmer in beiden elterlichen Wohnungen), in letzterem die Eltern (wofür dann zusätzlich zur Familienwohnung zwei weitere Wohnorte benötigt werden, die aber kleiner sein bzw. mit anderen Personen geteilt werden können).

Doch nicht nur solche spezifischen Konstellationen, sondern auch gesamtgesellschaftliche Trends und Treiber wirken sich auf die praktizierten Wohnkulturen aus: Eine „Gesellschaft der Individuen“ wie sie der Soziologe Norbert Elias 1991 beschrieb (vgl. Elias 2017) hat andere Bedürfnisse als eine Gesellschaft, in der Lebenswege und Rollen stärker vorkonfiguriert sind. Auch Ulrich Beck (1986) und Andreas Reckwitz (2021) beobachten eine Individualisierung oder gar „Granulierung“ der Gesellschaft, die einhergeht mit einer Ausdifferenzierung der Lebensstile und der zugehörigen Wohnvorstellungen und -bedürfnisse. Diesen Trend zur Individualisierung verstärkt der demografische Wandel. Das Durchschnittsalter steigt, viele Menschen leben im Alter allein in (zu) großen Wohnungen (siehe dazu den „Remanenzeffekt“; vgl. Sagner 2024; Genz 2024; Buchen/Maier 2008). Einem starken Bedürfnis nach Ruhe und Selbstbestimmtheit steht dabei häufig die ebenso starke Sehnsucht nach Gemeinschaft und gegenseitiger Fürsorge gegenüber; Spezial-Wohnformen und Sammelunterkünfte wie Heime und Pflegeeinrichtungen gelten allgemein nicht als erstrebenswert. Aber auch der Megatrend der Digitalisierung beeinflusst, wie wir wohnen wollen: Möglichkeiten des digitalen Arbeitens führen in allen Altersgruppen zu größerer Flexibilität bei der Wohnortwahl oder gleich zu multilokalen Lebensstilen (vgl. u. a. Danielczyk et al. 2020).

Mit diesen Trends setzt sich allerdings lediglich eine Entwicklung fort, die schon länger andauert. Sie begann in den 1970er Jahren, als in den westlichen Industrieländern im Kontext der Student*innenrevolten, der feministischen Emanzipation und des ökonomischen Aufschwungs auch neue Wohnmodelle entstanden (vgl. Häußermann 1999). Daher lohnt sich an dieser Stelle ein Blick zurück in die Geschichte, um zu verstehen, was sich im Zuge der Modernisierung westlicher Gesellschaften verändert hat – und dass diese Erneuerung das *gewohnte Wohnen* von heute nachhaltig geprägt hat. So identifizieren Hartmut Häußermann und Walter Siebel in ihrer im Jahr 1996 erstmals erschienenen Soziologie des Wohnens einen „Idealtypus des modernen Wohnens“ (Häußermann/Siebel 2020: 268), der sich in vier Punkten von den Wohn- und Lebensweisen vorangegangener Epochen unterscheidet:

- die Reduktion des Haushalts auf die Zwei-Generationen-Kernfamilie von Eltern und (heranwachsenden) Kindern – im Gegensatz zu früheren Formen des Mehrgenerationenwohnens,
- die Trennung von Wohn- und Arbeitsort und die funktionale Ausdifferenzierung des Wohnungsgrundrisses (mit Räumen für bestimmte Tätigkeiten wie Ess-Zimmer, Bade-Zimmer, Küche) – im Gegensatz zu bauer-

- lichen oder handwerklichen Traditionen, wo alles noch unter einem Dach und oft im gleichen Raum stattfand,
- die Entstehung der Privatheit, inklusive verstärkter Scham- und Peinlichkeitsgrenzen – im Gegensatz zu einer ständig auch im Inneren der (nicht abschließbaren) Wohnung potenziell anwesenden Öffentlichkeit und
- die rechtliche und ökonomische Institutionalisierung der Frage des Zugangs zur Wohnung, die sich Bewohner*innen bei entsprechender Leistung von Miet- oder Kaufzahlungen im doppelten Wortsinn „aneignen“ – im Gegensatz zu Wohnformen, die als Lehen oder Erbhöfe wesentlich stärker an Orte und (Berufs-)Zugehörigkeiten gebunden waren.

Interessant daran erscheint vor allem die Engführung des Wohnbegriffs auf die Sphäre der Reproduktion (Schmid 2019: 11), was häufig auch als Gegensatz zum Idealtypus des vormodernen „Ganzen Hauses“ beschrieben wird. Dort lebten noch alle unter einem Dach und häufig sogar in einem Raum, in dem gekocht, geschlafen, (mit Tieren) gelebt und auch gestorben wurde. Die moderne Externalisierung vieler dieser Tätigkeiten funktioniert nur, wenn adäquate Infrastrukturen vorhanden sind: Schulen und Kindergärten, Krankenhäuser und Pflegeheime, aber auch Bürogebäude und Fabriken sowie Versorgungseinrichtungen und Orte des gesellschaftlichen Zusammenkommens (Schmid 2019: 12). Ähnlich wie das Leben außerhalb der Wohnung damit topologisch durchorganisiert ist, werden auch den Räumen der Wohnung konkrete Funktionen zugewiesen – und genau passende Größen ermittelt.

Wohnungen, die nach diesem arbeitsteiligen Prinzip gebaut und eingerichtet werden, sind allerdings wenig flexibel, weder für andere Nutzungen, noch für alternative Lebens- und Haushaltsmodelle. In der klassischen Zwei-Generationen-Kernfamilie gibt es zwei Eltern und ungefähr zwei Kinder, eine:r der beiden Erwachsenen geht (außerhalb der Wohnung) einer als produktiv charakterisierten (und entsprechend entlohten) Arbeit nach und der (meistens: die) andere kümmert sich um alles, was das Halten des Hauses so mit sich bringt, von A wie Aufräumen bis Z wie Zähneputzen – was zwar auch Arbeit macht, aber nicht bezahlt wird.

Diese etwas überspitzte Beschreibung macht deutlich, wie stark sich im Kontext der Spätmoderne die Bedürfnisse veränderten. Ende der 1970er Jahre galten Haushalte von Alleinstehenden und nicht familiär zusammengesetzten Wohngemeinschaften als „neue“ Haushalts- und Wohnformen (vgl. Häußermann 1999). Heute zählen dazu Singles, Patchwork-Familienmodelle, polyamouröse oder gleichgeschlechtliche Beziehungen, verschiedene Formen und

Abstufungen gemeinschaftlichen oder Mehrgenerationen-Wohnens, die häusliche Pflege von Angehörigen, neue Formen der Multilokalität oder schlicht die Reintegration des Arbeitens in den Wohnraum, sei es im Homeoffice oder in der Renaissance der Ladenwohnung (vgl. Danielzyk et al. 2020; Dürr/Kuhn 2022; Häußermann 1999; Schmid 2019). Greift man die oben genannten vier Aspekte des (idealtypischen) modernen Wohnens systematisch wieder auf, erscheinen folgende veränderte Wohnbedarfe und -bedürfnisse charakteristisch:

- Bildung von Gemeinschaften *jenseits* der Zwei-Generationen-Kernfamilie (= Mehrgenerationenwohnen, Wahlfamilien, Zweck-WGs, Cluster mehrerer Singlehaushalte, Angebote für Menschen mit besonderen Bedarfen),
- Reintegration des Arbeitens in das Wohnen (oder umgekehrt) und die Flexibilisierung von Grundrissen bzw. alle Arten hybriden Wohnens,
- Aufhebung der strengen Grenzen zwischen Privatheit und Öffentlichkeit, entweder durch das Auslagern/Teilen vormals rein privat genutzter Räume (Küche, Bad, Wohnzimmer) oder durch das Integrieren von Begegnungsorten ins Gebäude (Cafés, Co-Working-Spaces, Beratungsstellen) sowie
- Entwicklung und Sicherung von Zugangsformen zu Wohnraum jenseits von Kauf oder Miete (z. B. durch Genossenschaftsanteile, Erbpachtverträge, solidarische Finanzierungen), insbesondere für Personen, die von intersektionaler Benachteiligung betroffen und/oder nicht in der Lage sind, für sich selbst zu sorgen.

Diese Einordnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen und systematisieren:

	ganzes Haus	Idealtypus der Moderne	neue/alternative Wohnformen
soziale Einheit des Wohnens	Familienverband, mehrere Generationen, lokal gebunden	Zwei-Generationen-Kernfamilie (Eltern und Kinder)	Single-, WG- und Mehrgenerationen-wohnen, Multilokalität
funktionale Bedeutung des Wohnens	Alles findet parallel im gleichen Raum statt.	Zimmer haben eine spezifische Funktion und Größe.	Flexible/hybride Nutzungen sind möglich.
sozialpsychologische Funktion des Wohnens	Das ganze Leben spielt sich an einem Ort ab (Geburt, Erziehung, Geschlechtsverkehr, Krankheit, Tod).	Die Wohnung ist ein privater Rückzugsort, der durch öffentliche/externe Infrastrukturen ergänzt wird.	Was ein privater, öffentlicher oder teilöffentlicher Bereich ist, wird immer wieder verhandelt und neu festgelegt.
rechtlich-ökonomische Verfügung über den Wohnraum	Erbfolge, Lehen, Pacht (ohne Schutz vor Verlust/Enteignung)	Miete oder Kauf abgeschlossener Einheiten durch einzelne Haushalte	Mischformen (z. B. Genossenschaften, Syndikate, Vereine)

Tabelle 1: Zeittypische Charakteristika verschiedener Wohnformen und -kulturen (vgl. Häußermann/Siebel 2020; Schmid 2019; Hannemann 2022)
© subsolar*

Wir betrachten die hier beschriebenen Trends, Gegen-trends und veränderten Bedarfe als *Pull-Faktoren*, als nachfragebedingte Veränderungen des vorhandenen Angebots. Sie entscheiden mit darüber, welche Wohnungen heute und in Zukunft marktfähig sind. Gerade im Bereich gemeinschaftlicher Wohnformen gibt es jedoch auch zahlreiche Akteur*innen und Initiativen, die nicht darauf warten, dass ihnen Unternehmen passenden Wohnraum zur Verfügung stellen, sondern selbst aktiv werden. Um sie geht es im folgenden Abschnitt.

1.4 Veränderte Akteurskonstellationen

Veränderte Rahmenbedingungen und Bedarfe stellen, wie oben gezeigt wurde, den Status quo der Wohnraumproduktion und die jahrzehntelang eingeübten Abläufe infrage und rufen neue Akteur*innen auf den Plan. Dies geschieht zum Teil ungeplant und gewaltförmig, etwa wenn Investor*innen, Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften unter Druck geraten – und teils sogar in wirtschaftliche Not, die sie zur Neujustierung oder im schlimmsten Fall zur Aufgabe ihres Geschäftsmodells zwingt (vgl. u. a. Walker 2024). Die Wohnungsnot wird dadurch noch existenzieller. Vor allem Menschen, die am Existenzminimum leben oder Opfer häuslicher Gewalt sind, verlieren im schlimmsten Fall das sprichwörtliche Dach über dem Kopf. Statistiken dazu sind rar, denn Wohnungslosigkeit wird in Deutschland nicht erfasst, und bei der verdeckten Wohnungslosigkeit (also wenn Menschen bei Freunden, Verwandten und Bekannten unterkommen) ist die Dunkelziffer naturgemäß noch höher (vgl. u. a. Günt-

ner/Harner 2021). Erfasst werden lediglich (und auch das erst seit Kurzem) Personen, die in Sammelunterkünften leben – und die veröffentlichten Zahlen (179.000 im Jahr 2022, 372.000 im Jahr 2023) sind aufgrund der noch im Aufbau befindlichen Melderegister wenig aussagekräftig (DESTATIS 2024c). Derzeit sind über 30 % der Menschen, die in diesen Unterkünften leben, Geflüchtete aus der Ukraine. Sie gehören damit zu einer weiteren vulnerablen Gruppe, die zwar (noch) nicht selbst auf dem Wohnungsmarkt agiert, um die sich aber – wie auch im Falle der Obdach- und Wohnungslosen und anderer teils mehrfach diskriminierter Personen – Vereine, soziale Träger und andere Akteur*innen kümmern bzw. sorgen (vgl. u. a. Feuerstein 2022 und Hannemann/Hauser 2021 sowie einige der Fallbeispiele in Teil B).

Aber auch Menschen, die über genug Sozial- und Finanzkapital verfügen, um sich selbst mit Wohnraum zu versorgen, merken, dass die Wohnkosten im Verhältnis zu den Gesamtausgaben steigen. Die eigene Wohnbiografie ist nicht (mehr) automatisch erfolgreicher als die vorangegangener Generationen: Während Eltern und Großeltern tendenziell über immer mehr Wohnfläche und eine insgesamt hohe Wohnsicherheit verfügen konnten, wird für junge Menschen der Zugang zu bzw. der Erwerb von Wohnraum deutlich schwieriger (vgl. u. a. Baldenius et al. 2019; Genz 2020). Bereits seit mehreren Jahrzehnten schließen sich daher junge Familien, Alleinstehende und andere zusammen und bilden Baugruppen (vgl. u. a. Ring et al. 2013) oder Initiativen, die öffentliche Räume verändern möchten (vgl. u. a. Overmeyer 2007; Ziemer 2013; Ferguson 2014;

Stavrides 2016). Ganz im Sinne der oben beschriebenen Tendenz, die Trennlinien zwischen dem Privaten und dem Öffentlichen neu zu verhandeln, können auch politische Initiativen für mehr Teilhabe und Gerechtigkeit, für verkehrsberuhigte Kieze oder für den Erhalt von lokalen Wirtschaftsstrukturen zu den neuen Akteur*innen transformativer Wohnformen gezählt werden. Sie sehen nicht nur ihre rechnerischen 47,5 m², sondern die ganze Stadt als ihren Wohnraum an – und möchten diesen mitgestalten.

In den nachfolgenden Projektbeispielen (siehe Kapitel 3 sowie Teil B) werden einige Akteur*innen vorgestellt, die sich diese ganz grundsätzlichen Fragen stellen und zu ungewöhnlichen Bündnissen zusammentun. Andere wiederum schließen sich bestehenden Organisationen an oder kopieren deren bewährtes Modell. Schon lange bekannte, aber in Deutschland erst kürzlich wiederentdeckte Protagonist*innen in diesem Feld sind Genossenschaften: Viele von ihnen existieren schon seit der Reformbewegung vor 100 Jahren (oder sogar schon länger), aber erst seit der Jahrtausendwende ist ihr Geschäftsmodell wieder populär. Es beruht einerseits darauf, dass Genossenschaftsanteile erworben werden, die ein generelles Wohn- und Mitbestimmungsrecht bedeuten und andererseits die Mieteinnahmen reinvestiert werden, statt als Rendite abgeschöpft zu werden.

In der Schweiz (und in Teilen Österreichs) war das nie unpopulär: Hier werden die leistbaren Wohnungen traditionell genossenschaftlich errichtet (vgl. Kockelkorn/Schindler 2022). Dabei kombinieren vor allem junge Genossenschaften bewährte Praktiken mit neuen Ideen und wirken so auf einen Markt ein, der lange von großer Fantasielosigkeit geprägt war (Interview Hofer 2024). Die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist allerdings voraussetzungsvoll: Genossenschaftsanteile kosten Geld, und die Wartelisten sind lang. Eine Alternative für Gruppen, die bereits ein Haus gefunden haben, das sie bewohnen wollen, bietet beispielsweise das Freiburger Mietshäuser Syndikat. Ursprünglich im Kontext der Haus- und Instandbesetzungs-Szene entstanden, gilt es inzwischen als erfolgreiches Modell, mit dem sich Gruppen mit geringem finanziellem, aber viel sozialem Kapital Zugang zu Wohnraum verschaffen und diesen dauerhaft halten können. Als analoge Institution wurde in Österreich der Verein *habiTAT* gegründet (vgl. u. a. Holm/Laimer 2021).

Private Akteur*innen können zudem mit sozialen Trägern, Vereinen oder Stiftungen kooperieren, oder diese miteinander. Mehrere der in dieser Studie untersuchten Fallbeispiele weisen einen „Akteursmix“ auf. Sie verdeutlichen, dass die Auswahl der Beteiligten, ihre Rollen, die

Organisationsstruktur und die gewählte Rechtsform einen stärkeren Einfluss auf die Wohnform haben können als die baulich-räumliche Struktur des Grundstücks, der Gebäudebestand oder die Wohnungszuschnitte. Auch Finanzierungs- und Eigentumsmodelle können kreativ entwickelt werden – sei es, dass gemeinnützige Stiftungen den Baugrund erwerben, um Gebäude in Erbpacht zu vergeben, oder dass sich die Beteiligten vorab auf unterschiedliche Ausstattungsqualitäten und/oder Quadratmeterpreise einigen.

Dabei spielt der Wissenserwerb und -transfer eine große Rolle. So gibt es zu einigen der aufgeführten *best practices* Folgeprojekte, oder die Protagonist*innen gründen Netzwerke wie *Immovielien* (= Immobilien für viele, ursprünglich eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume), um Wissen miteinander oder mit neu hinzukommenden Gruppen und Individuen zu teilen. Auch die Forschung kann hier von Nutzen sein, vor allem, wenn sie sich als transformative Forschung (vgl. Schneidewind/Singer-Brodowski 2014) versteht und aktiv am Prozess beteiligt ist.

Zu konkreten transformativen Praktiken tendieren Akteur*innen, die die oben beschriebenen Nachhaltigkeitsimperative ernst nehmen. Sie empfinden es nicht als Drohung, sondern als Inspiration, wenn Sommer und Welzer erklären, dass „eine Transformation zu einer reduktiven Moderne“ voraussetze, „sich selbst zu deprivilegieren“, also das „Herunterfahren von materiellen Ansprüchen, die Umgewichtung von Werten, die Veränderung der wirtschaftlichen Praxis, der Mobilität, der Ernährung, des Arbeitens, der Freizeit, des Wohnens“ erfordere (Welzer/Sommer 2014: 49). Auch viele andere Autor*innen und Wissenschaftler*innen fordern im Sinne der intergenerationalen Gerechtigkeit (vgl. Hauff 1987) eine Umkehr des Wachstumstrends (vgl. Brokow-Loga/Eckardt 2020) und ein Ende der Externalisierung von Risiken, also die Überwindung unserer „imperialen Lebensweise“ (Brand/Wissen 2017).

Den betreffenden Gruppen geht es auch in Bezug auf das Wohnen um die Erprobung von Suffizienzstrategien (vgl. Böcker et al. 2021; Fuhrhop et al. 2023; Sachverständigenrat für Umweltfragen 2024). Das beschränkt sich nicht auf die Reduktion in Anspruch genommenen Fläche, sondern bedeutet viel grundlegender, danach zu fragen, was es für ein gutes Wohnen überhaupt braucht (siehe dazu das Kapitel 2.2.2. Die Genügsame Wohnform). Unter Suffizienzgesichtspunkten wird auch mit reduzierten Standards oder gebrauchten Baumaterialien experimentiert, Selbstbau geübt oder die Wieder-in-Nutzung-Nahme leerstehender Gebäude praktiziert (vgl. u. a. Baier et al. 2013; Dahm/Scherhorn 2021; Rettich et al. 2023).

Auch in der Planung engagieren sich neue Gruppierungen wie z.B. die Architects for Future. Verbände wie der Bund deutscher Architekten oder die Architektenkammern suchen nach alternativen Konzepten, die zirkuläres Bauen, das Verbot von Gebäudeabrissen oder die Umnutzung vorhandener, leer stehender Bauten statt einer fortschreitenden Flächenversiegelung propagieren (vgl. Arch+ 2023; Bahner et al. 2022; BDA 2019). Verfechter*innen des Commoning (vgl. Helfrich/Heinrich-Böll-Stiftung 2012; Pelger 2022) und anderer gemeinwohlorientierter Ansätze, die nach der Maßgabe „Teilen statt Besitzen“ leben, stellen die Eigentumsfrage neu – und rufen dazu auf, eine andere, nicht renditeorientierte Bodenpolitik zu verfolgen (vgl. u. a. Bunzel et al. 2017).

Für Kommunen stellt sich die Frage, wie sie – außer mit dem komplizierten Instrument des Planungsrechts – Einfluss auf die Entwicklung des Wohnens nehmen können. Neben lokalen Programmen zur Förderung gemeinwohlorientierter Bauvorhaben gibt es mittlerweile in zahlreichen Städten und Regionen Beratungsstellen für gemeinschaftliche Wohnprojekte, die bestehende oder sich neu konstituierende Gruppen bei der Konzeption, der Fördermittelsuche und der Projektentwicklung unterstützen. Parallel dazu entstehen neue Allianzen aus kommunalen und zivilgesellschaftlichen Akteur*innen (Koop 5 et al. 2021). Insgesamt zeigt sich in dieser Aufzählung (und in den in Teil B vorgestellten Fallbeispielen) die Vielfalt der Akteur*innen und der möglichen Konstellationen: Eine Baugruppe kooperiert mit sozialen Trägern, ein Verein mit einer Planerin, eine Genossenschaft mit einer anderen oder eine Mieter*innengemeinschaft mit einer Wohnungsbaugesellschaft. So kann die Emanzipation der Zivilgesellschaft als positiver Trend zu mehr Diversität und einer Übernahme von Verantwortung gesehen werden.

Allerdings stehen die Beteiligten vor großen Herausforderungen. Förderprogramme sind häufig auf große Bauträger*innen oder „klassische“ Wohnungstypen zugeschnitten, und die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen erfordern viel Expertise und Engagement. Deshalb sind auch kommunale Akteur*innen wie Ämter und Wohnungsbaugesellschaften in diesem Zusammenhang gefragt, sich mit guten Ideen, unterstützenden Programmen und ggf. eigenen Angeboten einzubringen. Dazu zählen Konzeptvergabeverfahren für Bauland, bei denen der Preis nicht ausschlaggebend ist für den Zuschlag, partizipative und kooperative Verfahren, die Einrichtung von Förderprogrammen und unterstützende Beratungsangebote (vgl. u. a. Soehlke 2022). Auch die Sicherung und kreative Umnutzung von Bestandsgebäuden kann dabei eine große Rolle spielen (vgl. u. a. Bahner et al. 2022; Nägeli/Tajeri 2016).

Gerade die Akteur*innen, die an neuen, gemeinschaftlichen oder alternativen Wohnformen interessiert sind, gehen oft kreativ mit den ihnen zur Verfügung stehenden Ressourcen (Geld, aber auch Zeit, Wissen und Raum) um und schaffen so innerhalb der bestehenden Ordnung interessante Nischen und Projekte mit Modellcharakter (vgl. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL®) 2016; Nierhaus et al. 2014; Schmid 2019).

1.5 Veränderung (mit-)gestalten

Wo viel in Bewegung ist, entsteht Unsicherheit – und diese kann, gerade wenn die Zukunftsaussichten düster erscheinen, lähmend wirken. Auf die Grundsatzfrage des immer noch jungen Transformationsdesigns – Change by Disaster or Change by Design (Welzer/Sommer 2014) – wären heute wohl viele weniger zuversichtlich in Bezug auf das Design, also die generelle Gestaltbarkeit von Dingen, Systemen und Beziehungen, als noch vor zehn Jahren. Lange glaubten die meisten Menschen fest daran, dass der technologische Fortschritt und die Demokratie geeignete Werkzeuge seien, um die unerwünschten Nebenwirkungen der Modernisierung einzudämmen. Der amerikanische Architekt und Designer Richard Buckminster Fuller hat einmal die Erde mit einem Raumschiff verglichen, das die Menschheit trotz politischer Auseinandersetzungen nicht nur gemeinsam steuern muss, sondern dessen regenerativen Antrieb sie auch zu entdecken habe, bevor der fossile Starter-Treibstoff aufgebraucht sei (vgl. Buckminster Fuller 2010). Bei aller Vorsicht, die angesichts der Hybris dieser Berufsgruppe durchaus angebracht ist (vgl. u. a. Papanek et al. 2009), scheint allerdings der offensive Umgang mit Unsicherheit sinnvoller als Aussitzen und Nichthandeln, denn beides ist mit Sicherheit falsch.

Um die mit der Raumschiff-Metapher möglicherweise geweckten Erwartungen gleich wieder zu dämpfen: Weder diese Studie noch die darin vorgestellten Wohnprojekte können die oben betrachteten systemischen Zusammenhänge entwirren und alle Zielkonflikte auflösen. Keine neue, alternative, innovative oder nachhaltige Wohnform liefert eine direkte Antwort auf die Wohnungsfrage. Aber all diese Ansätze können dazu beitragen, einzelne Aspekte zu verdeutlichen, Teilfragen zu adressieren und konkrete Strategien zur Erreichung bestimmter Ziele aufzuzeigen.

Im Sinne der Multi-Level-Perspektive (vgl. Grin et al. 2011 sowie Abb. 3) sind die in dieser Studie betrachteten Projekte und ihre Akteur*innen Teil eines Wirkungszusammenhangs, den sie beeinflussen und von dem sie beeinflusst werden. Die mittlere Ebene der „soziotechnischen

Systeme“ stellt dabei den gewachsenen, gewohnten Zusammenhang aus Politik und Gesetzgebung, kulturellen Praktiken, Erwartungen und technologischen Errungenschaften dar, der nur schwer zu verändern oder zu gestalten ist. Diese Ebene wird aber durch Veränderungen des soziotechnischen Umfelds (englisch: *landscape*) beeinflusst, sodass sie im Idealfall empfänglich wird für neue, alternative Praktiken und Innovationen, die in sogenannten „Nischen“ entstehen.

Damit das funktionieren kann, müssen die Nischeninnovationen zu Trends werden – was voraussetzt, dass sie über die Nische hinaus bekannt sind. Ein Ziel dieser Studie besteht daher darin, sehr unterschiedliche Projekte mit ihrem jeweiligen Kontext, ihrer Ambition und ihrer Zielgruppe einer breiten (Fach-)Öffentlichkeit vorzustellen.

Es geht hier um *best* bzw. sogar um *next practices*, um gute Beispiele, die gemäß dem Leitsatz der von Adrienne Goeher kuratierten Ausstellung *Zur Nachahmung empfohlen!* gern kopiert, übertragen, adaptiert und wiederholt werden dürfen. Das ist gar nicht so einfach, denn die spezifischen Situationen, die jeweiligen Kontexte und die vorgefundenen Rahmenbedingungen (siehe dazu die Kapitel 3 und 4 sowie die Kurzporträts in Teil B) sind so unterschiedlich, dass eine direkte Übertragbarkeit nicht wahrscheinlich bzw. voraussichtlich nur selten möglich ist. Vielmehr geht es darum, Projekte, Konzepte und Instrumente so zu beschreiben, dass sie für andere (die ggf. vor ähnlichen

Herausforderungen stehen) zur Inspiration werden können. Dazu dient die im folgenden Kapitel vorgenommene Typisierung.

Die untersuchten Fallbeispiele adressieren viele der zuvor genannten Themen und Herausforderungen im Sinne einer transformativen Praxis. Das Wohnen wird zur gelebten „Transformationskunst“ (Schneidewind 2018), indem mehrere Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt, systemische Zusammenhänge thematisiert und Gewohntes produktiv infrage gestellt wird. Transformationsbedarf in Städten und Quartieren (vgl. Höcke/Schnur 2021) oder im Bereich des Wohnens (vgl. Seidl 2022: 12) gibt es genug. Und auch wenn keines der weiter unten vorgestellten Fallbeispiele eine Patentlösung bereithält, bieten sie doch eine Fülle von Gestaltungsvorschlägen, und zwar nicht nur hinsichtlich der Ästhetik und der Bauform: Gestaltet werden Organisationsformen und Belegungsregeln, Prozesse und Produkte, Zugangssituationen und Finanzierungsmodelle.

Mit dieser Studie soll gezeigt werden, dass es auch oder vielleicht gerade unter erschwerten Bedingungen möglich, auf jeden Fall aber unbedingt nötig ist, Konzepte, Strategien und Instrumente für andere Formen des Wohnens zu entwickeln – und umzusetzen. Die hier betrachteten Projekte stehen für eine Vielzahl ähnlicher Initiativen. Sie können im Idealfall eine Vorbildwirkung entfalten und dazu beitragen, die soziale Norm zu verschieben: hin zu sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltigeren Wohn- und

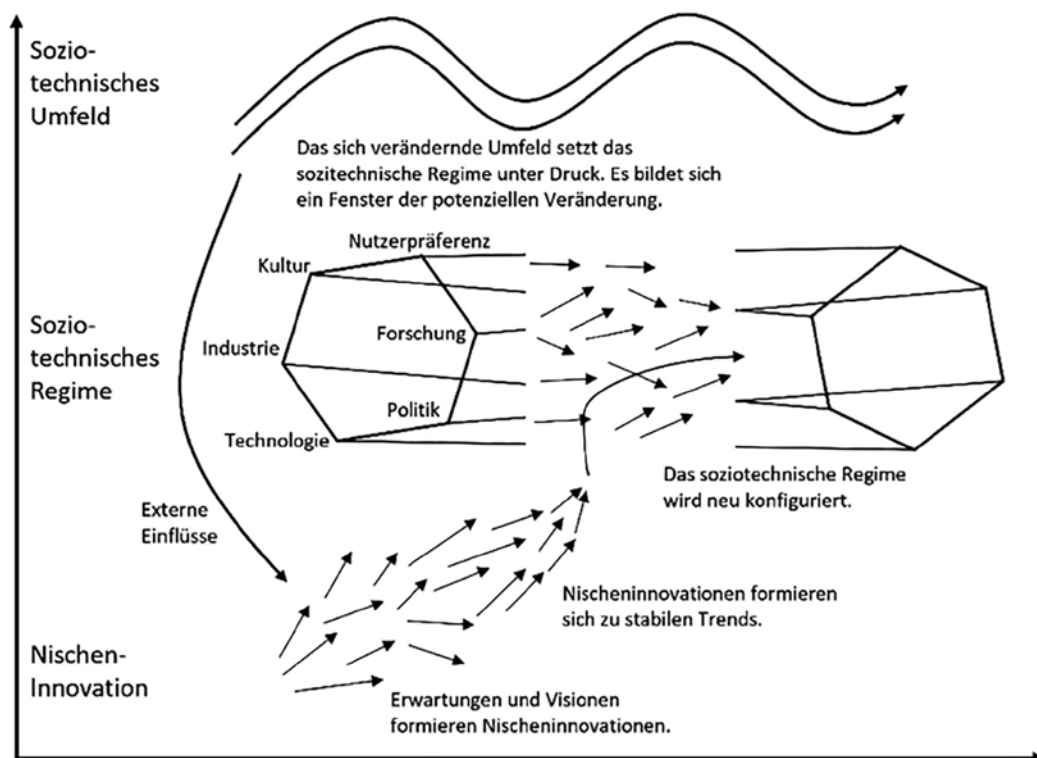


Abb. 3: Dynamische Multi-Level-Perspektive (vgl. Grin et al. 2011)

Lebensweisen. Wir bezeichnen diese als „transformative Wohnformen“ und definieren sie wie folgt:

Transformative Wohnformen

- stellen Gewohntes infrage, die Protagonist*innen haben Mut zum Experiment und gehen das Risiko ein, zu scheitern,
- dienen der Versorgung der eigenen Gemeinschaft, übernehmen aber auch Verantwortung für andere,
- berücksichtigen und bedienen alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (sozial, ökonomisch, ökologisch).

Insbesondere der letzte Punkt wird im folgenden Kapitel näher ausgeführt und mit einer dafür entwickelten Forschungsmetrik hinterlegt. Hier zählt weniger, was man messen kann, sondern das, was man sich und anderen wünschen und wie man es gestalten kann. Wichtig ist dabei, zu erkennen, über welche Hebel (und welche Hebelwirkung, englisch: *leverage*) man im eigenen Feld verfügt und an welchen Hebelpunkten (*leverage points*) für einen Paradigmenwechsel und eine positive Veränderung angesetzt werden muss – bzw. welche erst geschaffen werden müssen (vgl. Meadows/Wright 2010; Pätzold 2024).

2 Transformative Wohnformen: Navigation in einem komplexen Feld

Die Erarbeitung eines analytischen Frameworks für nachhaltige Wohnformen stellt eine Herausforderung dar. Bei der vorzunehmenden Typisierung muss einer breiten Palette von Kriterien Rechnung getragen werden, und es bedarf einer klaren, nachvollziehbaren Hierarchisierung. In der Literatur gibt es verschiedene Beispiele für solche Typisierungen von Wohnformen, die wahlweise mit Motivationsclustern, Themensträngen, Grundrisstypen und/oder generationalen Zuordnungen arbeiten (vgl. Dürr/Kuhn 2022; PT.RWTH et al. 2012; wohnbund:consult et al. 2022; Zemp et al. 2018). Sie basieren sowohl auf soziologischen als auch auf architekturtheoretischen Konzepten und beziehen häufig unterschiedliche Maßstabsebenen in ihre Betrachtung mit ein.

Für die hier gesuchten „transformativen Wohnformen“ wurde ein eigenes Modell entwickelt, das sich am Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung (Abb. 4) orientiert. Dieses geht davon aus, dass Nachhaltigkeit (NH) nur in der Schnittmenge zwischen inter- und intragenerationaler Gerechtigkeit (soziale Nachhaltigkeit), wirtschaftlicher Zukunftsfähigkeit (ökonomische Nachhaltigkeit) und einem erfolgreichen Agieren innerhalb der planetaren Grenzen (ökologische Nachhaltigkeit) entstehen kann (vgl. u. a. Reicher 2024; Pufé 2014; Grober 2013).

Für diese Studie werden die drei Dimensionen in auf das Wohnen bezogene Themen und Handlungsfelder übersetzt. Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit werden gemeinschaftliche Wohnformen betrachtet, im Bereich der ökonomischen Nachhaltigkeit dauerhaft leistbare Wohnformen und im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit besonders ressourcenschonende Wohnformen (Abb. 5).

Jedem dieser drei Handlungsfelder wurden in einem dritten Schritt je zwei „Typen“ zugeordnet, die den Charakter und das Selbstverständnis der jeweiligen Wohnform beschreiben (siehe Abb. 6). Im oberen Drittel – dem Bereich

der sozialen Nachhaltigkeit bzw. der gemeinschaftlichen Wohnformen – umfasst das Modell mit der *initiativen* und der *inkluisiven Wohnform* zwei verwandte, aber doch leicht unterschiedliche Typen des Wohnens in Gemeinschaft (englisch: *co-housing*). Im rechten unteren Drittel – dem Bereich der ökonomischen Nachhaltigkeit bzw. der dauerhaft leistbaren Wohnformen – befinden sich die Typen der *produktiven* und der *genügsamen Wohnform*. Das linke untere Drittel ist der Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit bzw. der ressourcenschonenden Wohnformen; hier sind die *wandelbare* und die *ökosensitive Wohnform* einzuordnen.

In einem vierten Schritt der Differenzierung werden diesen sechs Typen je drei Strategien zugeordnet, die dazu geeignet sind, eine solche Wohnform zu realisieren (Abb. 7). So kann trotz der Unterschiedlichkeit der betrachteten Projekte, die in ihrer Bauform, aber auch in Bezug auf Lage und Kontext, Akteur*innen, Organisations- und Lebensweisen verschiedenen sind, die notwendige analytische Vergleichbarkeit erzielt werden. Zudem ist es auf diese Weise möglich, anhand weniger Beispiele eine große Vielfalt an Vorgehensweisen und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen und Fragen der Übertragbarkeit zu adressieren.

Um das Modell für die Studie nutzen zu können, wurde es in einem letzten Schritt noch einmal modifiziert (Abb. 8): Die Typenbezeichnungen befinden sich nun im äußersten Kreis. Darunter stehen die ihnen zugeordneten Strategien, und der innere Kreis ist entsprechend in 18 Segmente aufgeteilt. Zusätzlich gibt es zwei radiale Markierungen, die beim Ausfüllen der Grafik anzeigen, wie intensiv die jeweiligen Strategien verfolgt werden. Ergibt beispielsweise die Recherche zu einem Projekt, dass dort großer Wert auf die Strategie der Flächensuffizienz (siehe dazu auch Abschnitt 2.2.2. auf S. 38ff.) gelegt wurde – etwa indem der privat genutzte Raum besonders sparsam dimensioniert, Gemeinschafts-Infrastrukturen geschaffen oder insgesamt auf eine

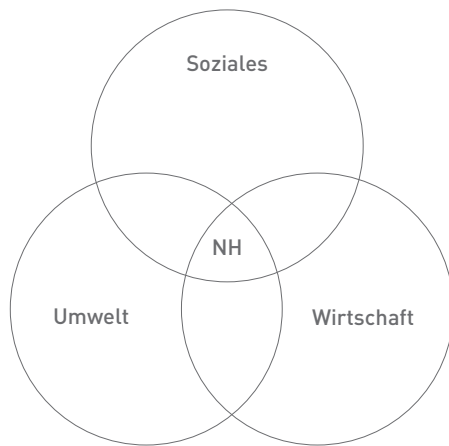


Abb. 4: Das Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung
© subsolar*

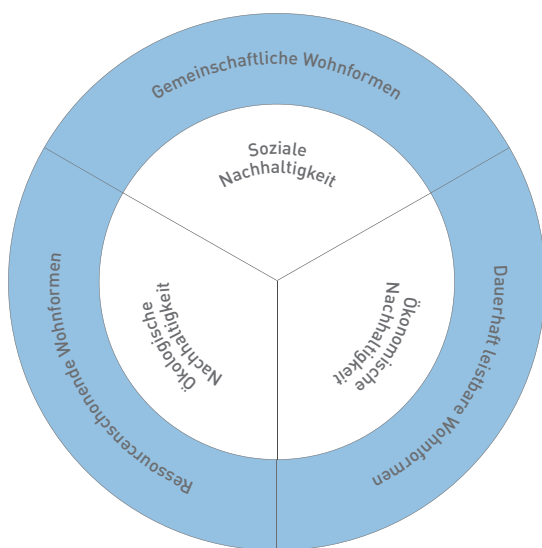


Abb. 5: Zuordnung der Nachhaltigkeits-Dimensionen zu den hier relevanten Themenfeldern © subsolar*

große Kompaktheit und einen kleinen Fußabdruck des Gebäudes geachtet wurde –, werden alle Felder des zugehörigen Kreissegments geschwärzt. Spielt diese Strategie eine geringere oder gar keine Rolle – zum Beispiel weil genug Raum vorhanden war oder entsprechende Überlegungen nicht zum Konzept passten –, werden die entsprechenden Kreissegmente nicht oder nur teilweise gefüllt. Die grafische Darstellung kann auch in Zahlen ausgedrückt werden – von 0 (ohne Relevanz) bis 3 (hohe Relevanz), siehe auch Tabelle 3 auf Seite 57.

Wir geben dem entstandenen Werkzeug in Anlehnung an den normativen Kompass des WBGU (vgl. WBGU 2016) den Namen „Transformativer Wohnformenkompass“, denn er dient zur Orientierung und zur Navigation in diesem komplexen Feld. Als analytisches Tool eignet er sich zur Erfassung und theoretischen Einbettung verschiedener (Wohn-)Projekte, und in der Praxis kann er dabei helfen, Zielsetzungen und Maßnahmen zu bestimmen –

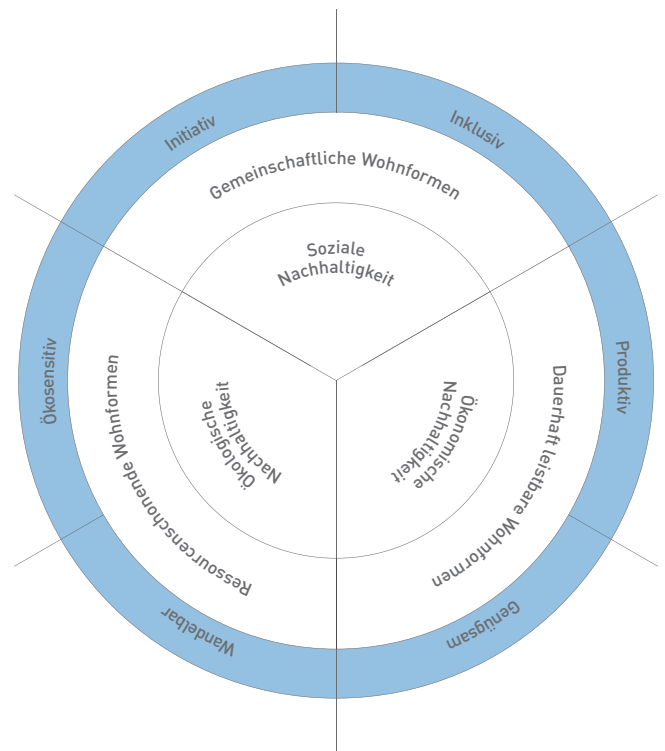


Abb. 6: Zuordnung der sechs Wohnformtypen zu den drei Bereichen des Modells © subsolar*

sowohl für eigene Projekte als auch für die Entwicklung von Förderinstrumenten oder anderen geeigneten Rahmenbedingungen.

Richtet man den Kompass wie in Abb. 8 aus, dann befinden sich die an der sozialen Dimension ausgerichteten gemeinschaftsorientierten Wohnformtypen und die zugehörigen Strategien im Norden, das Feld der ökonomisch nachhaltigen Typen und ihrer Strategien im Südosten und die ökologisch orientierten Typen und Strategien im Südwesten der Kompass-Rosette. Eine weitere Lesart bietet der Vergleich mit dem Ziffernblatt einer analogen Uhr: So befindet sich z. B. die Strategie der Zirkularität (siehe auch Abschnitt 2.3.2.) auf neun Uhr, die der Umnutzung und des Umbaus (siehe auch Abschnitt 2.3.1.) auf kurz nach sechs.

Damit wird es möglich, anhand der resultierenden „Strategiemuster“, wie wir sie nennen (siehe auch Abb. 9), relativ schnell zu erkennen, auf welche Aspekte die Projekte besonderen Wert legen. Neben der Intensität unterscheidet sich auch die Menge der genutzten Register: Vergleicht man die zwölf Strategiemuster der hier betrachteten Fallbeispiele (siehe auch Teil B), kann man „Multitalente“ wie beispielsweise das Projekt **10_Collegium Academicum** und „Spezialisten“ wie etwa den **03_Lebensort Vielfalt** oder die **06_Coopérative d’ateliers** unterscheiden.

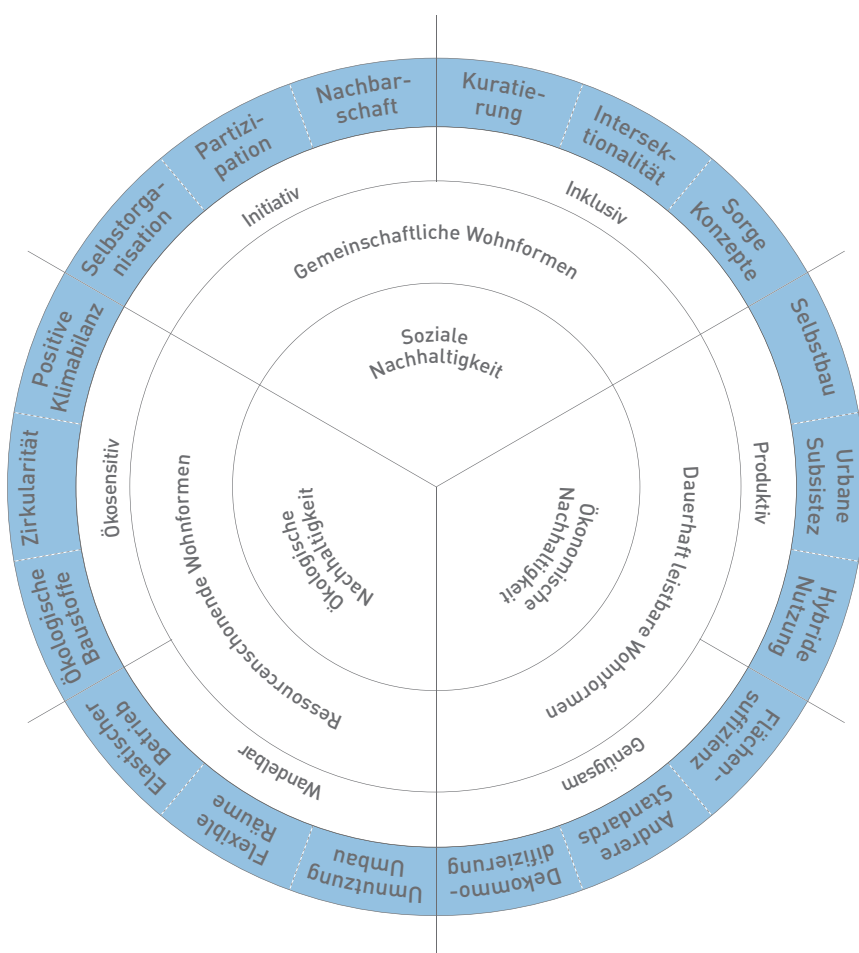


Abb. 7: Zuordnung der 18 Strategien zu den sechs Wohnformtypen © subsolar*

Ob die betrachteten Fallbeispiele Strategien in allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit verfolgen, also graue, „positive“ Ausschläge in alle Richtungen haben, lässt sich anhand der Grafiken schnell überprüfen. Zu berücksichtigen ist, dass die Quantifizierung strategischer Ziele und insbesondere ihrer Umsetzung einen subjektiven Anteil hat und sich nicht einwandfrei messen lässt. Im Rahmen der Studie wurde dem einerseits durch die Validierung der vorab getroffenen Einschätzungen im Rahmen qualitativer Interviews, andererseits durch einen sorgfältigen Quervergleich aller Ergebnisse Rechnung getragen.

Projekte mit einem insgesamt hohen Grauteil, also vielen verfolgten Strategien, können als „Multitalente“ und damit als besonders transformativ gelten. Das heißt jedoch im Umkehrschluss nicht, dass „Spezialisten“ mit weniger, aber dafür deutlichen Ausschlägen in den drei Bereichen weniger interessant sind. Es geht hier auch nicht um ein Ranking oder einen Wettbewerb zwischen ohnehin ambitionierten Projekten, sondern um das Aufzeigen spezifischer Charakteristika. Der Transformative Wohnformenkompass soll dazu anregen, zu überprüfen, welche Strategien für eigene Projekte infrage kommen. Ein Kompass zum Selbstauffüllen befindet sich am Ende dieser Studie (siehe Abb. 188 auf Seite 193).

Die Anordnung der Segmente im Kreisdiagramm bedingt, dass eine bestimmte Reihenfolge vorgegeben wird und keine Schnittmengen gebildet werden. Diese analytisch bedingte Differenzierung ist jedoch explizit nicht aus-, sondern einschließend gemeint: Die Grenzen zwischen den Strategien sind fließend. Zum Beispiel werden bei Projekten, bei denen räumliche Flexibilität (siehe den gleichnamigen Abschnitt auf Seite 42) wichtig ist, nicht selten auch Belegungsregeln,

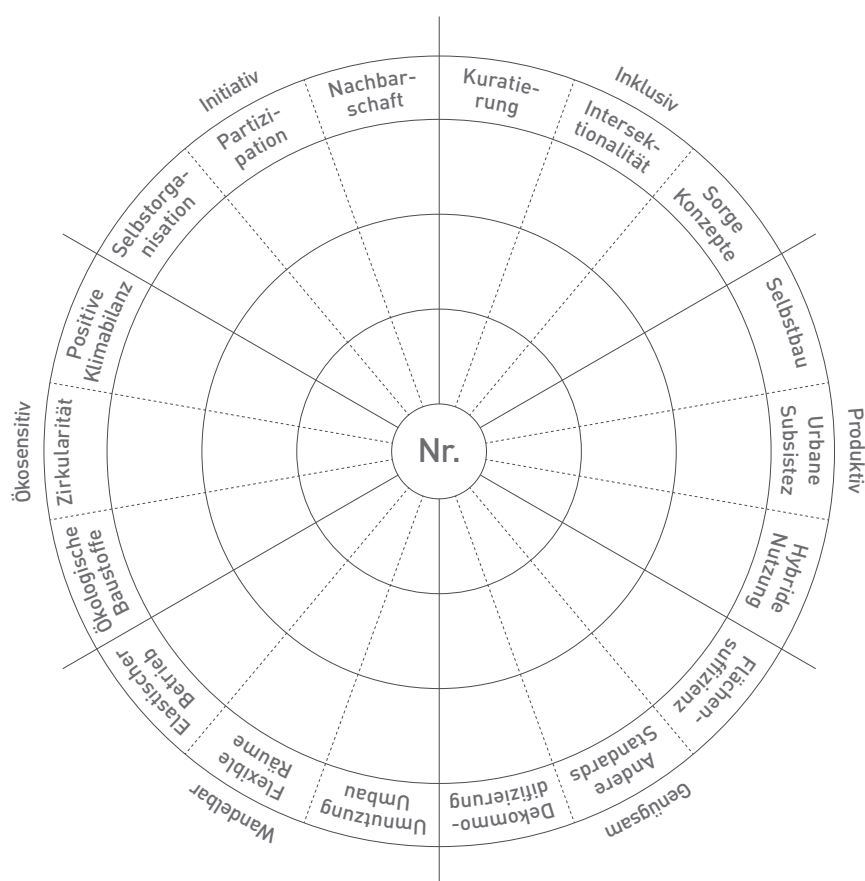


Abb. 8: Transformativer Wohnformenkompass © subsolar*

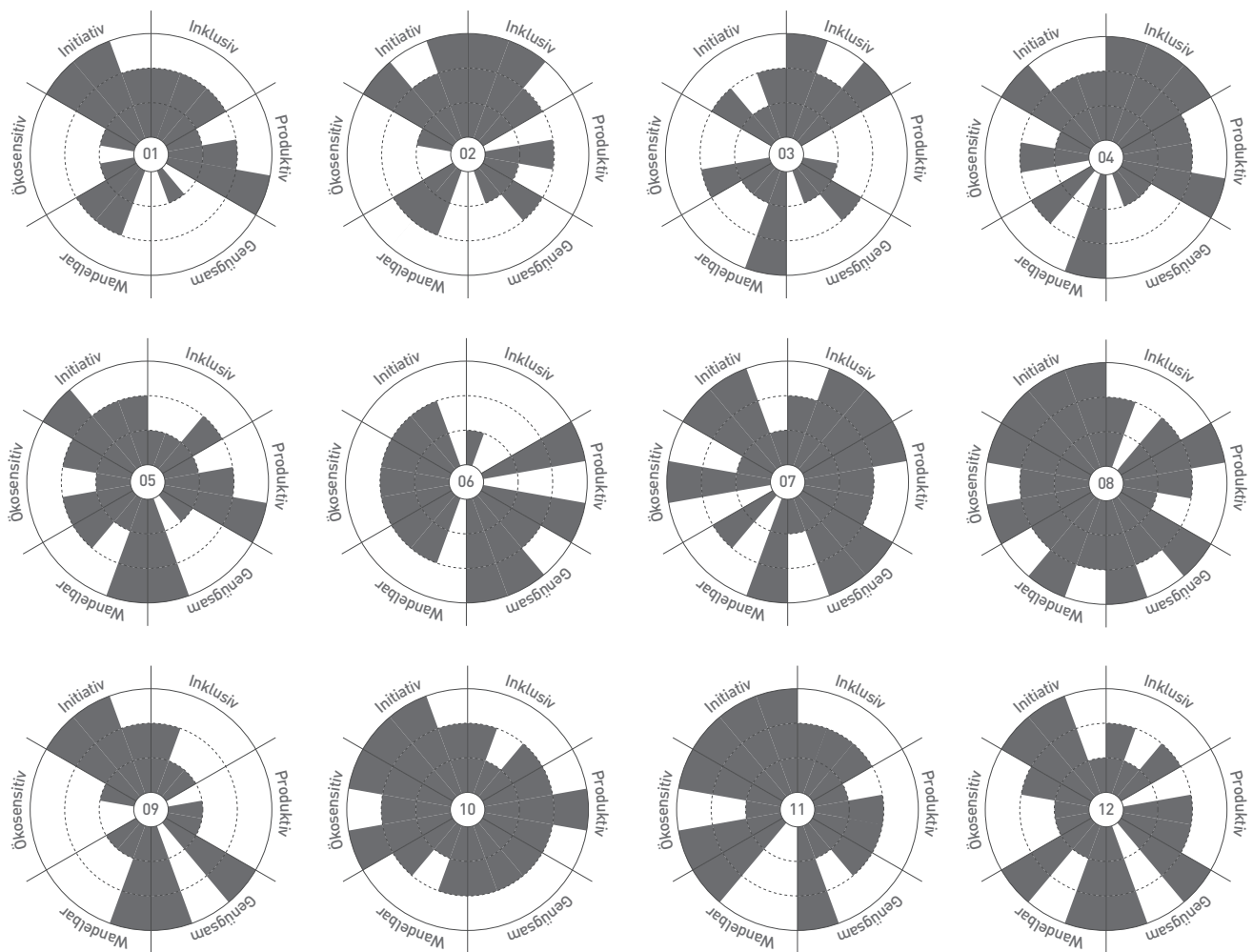


Abb. 9: Vorschau auf die Strategiemuster der zwölf in Kapitel 3 vorgestellten und in Teil B näher beschriebenen Fallbeispiele © subsolar*

Tauschlogiken oder andere „elastische Betriebssysteme“ (S. 43) in zeitlicher Hinsicht etabliert. Und natürlich existieren neben diesen 18 Strategien weitere, die in der Übersicht (Abb. 8 auf Seite 25 sowie Tabelle 2 auf Seite 27) nicht enthalten sind.

Bei der Auswahl der Fallbeispiele, die alle im deutschsprachigen Raum angesiedelt sind, wurde auf größtmögliche Vielfalt geachtet: Vertreten sind ländliche und urbane Räume, wachsende und schrumpfende Regionen, der Norden, Süden, Osten und Westen Deutschlands sowie Österreich und die Schweiz. Manche Projekte wurden mit einem sehr kleinen, andere dank eines größeren Budgets realisiert; manche Akteur*innen kooperierten eng mit lokalen Behörden, andere agierten weitgehend autonom. Anmerkungen dazu finden sich in den jeweiligen Kurzporträts in Teil B ab Seite 71.

Von einer zunächst beabsichtigten, eindeutigen Zuordnung der Projekte zu den sechs Typen wurde im Lauf der Bearbeitung der Studie wieder Abstand genommen: Protagonist*innen von Projekten, die nach der oben beschrie-

benen Logik durchaus als produktive oder ökosensitive Wohnform hätten charakterisiert werden können, erklärten im Interview, dass es sich vor allem um soziale Projekte, mithin um initiative oder inklusive Wohnformen (oder beides) handeln würde. Nichtsdestotrotz können die 12 Fallbeispiele dabei helfen, die hier vorgestellten Strategien anschaulich zu erläutern – und das oft gehörte Argument zu widerlegen, dass soziale und ökologische (oder auch soziale und ökonomische) Nachhaltigkeit immer in Konkurrenz zueinander stehen und folglich nicht gleichzeitig verfolgt werden können.

Die folgende Tabelle 2 fasst die oben beschriebene Herleitung zusammen, bevor Handlungsfelder, Typen und Strategien in den folgenden Abschnitten genauer erläutert und durch Verweise auf die Fallbeispiele in Teil B dieser Studie schlaglichtartig illustriert werden.

Nachhaltigkeitsdimension	Handlungsfeld	Wohnformtyp	Umsetzungsstrategie
Soziale Nachhaltigkeit	Gemeinschaftliche Wohnformen	Initiativ	Selbstorganisation
			Partizipation
			Nachbarschaft
		Inklusiv	Kuratierte Gemeinschaften
			Intersektionalität
			Sorge-Konzepte
Ökonomische Nachhaltigkeit	Dauerhaft leistbare Wohnformen	Produktiv	Selbstbau und Eigenleistung
			Urbane Subsistenz
			Hybride Nutzung
		Genügsam	Flächensuffizienz
			Andere Standards
			Dekommodifizierung
Ökologische Nachhaltigkeit	Ressourcenschonende Wohnformen	Wandelbar	Umnutzung/Umbau statt Neubau
			Flexible Räume
			Elastische Betriebssysteme
		Ökosensitiv	Ökologische Baustoffe
			Zirkularität
			Positive Klimabilanz

Tabelle 2: Zuordnung von Nachhaltigkeitsdimensionen, Handlungsfeldern, Wohnformtypen und Umsetzungsstrategien © subsolar*

2.1 Soziale Nachhaltigkeit: zwei Typen der Gemeinschaft

Wie in Abschnitt 1.3. (siehe Seite 16) und in Tab. 1 (Seite 18) gezeigt wurde, verändern sich die Vorstellungen vom Wohnen seit einiger Zeit massiv. Trotzdem ist im Wohnungsbau noch immer das kulturelle Leitbild der Zwei-Generationen-Kernfamilie handlungsleitend. Alternative Haushaltsformen wie beispielsweise Wohngemeinschaften oder Patchworkfamilien (vgl. Frank 2024) passen aber nicht in Gebäude, die nach den Minimalvorgaben des sozialen Wohnungsbaus (mit ungleich großen Zimmern) oder als Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese (mit großer Wohnfläche, aber fehlendem ÖPNV-Anschluss) errichtet wurden. Dem Konzept eines kleinbürgerlichen Wohnens mit seinen starren Funktionsbereichen und Rollenbildern setzen gemeinschaftlich ausgerichtete Wohnprojekte eine Praxis entgegen, die gesellschaftliche Integration, Teilhabe und Zusammenhalt fördert. In ihnen erzeugen gleich große oder zumindest gleichberechtigte, nutzungs offene Räume mit divergierenden Stufen der Privatheit häufig auch eine soziale Durchlässigkeit. Zudem werden die an *initiativen Wohnformen* Beteiligten selbst aktiv, wo bedarfsgerechte Angebote nicht existieren.

Besonders Personengruppen, die sich außerhalb hegemonialer gesellschaftlicher Strukturen bewegen, finden auf dem aktuellen Wohnungsmarkt nur wenige oder gar keine Angebote, die ihren Bedürfnissen nach eigenver-

antwortlichem, selbstbestimmtem und solidarischem (Zusammen-)Wohnen gerecht werden (vgl. Steigemann/Haid 2024). Der Wunsch nach mehr Mitbestimmung und Selbstwirksamkeit geht dabei oft einher mit dem Ideal einer inklusiven Gesellschaft als Alternative zu segregierenden Strukturen, die durch traditionelle Planungsverfahren und Förderlogiken reproduziert werden. So entstehen seit vielen Jahren immer wieder soziale, aber auch zivilgesellschaftliche Initiativen, deren Beteiligte nicht bloß Wohnraum für sich selbst, sondern Räume für alternative Formen des Miteinanders schaffen wollen. Solidarische Bündnisse zeigen, dass gegenseitige Für- und Vorsorge und das Teilen von Ressourcen auch außerhalb familiärer Strukturen wirksam und sozial nachhaltig sein können. Sie werden im Folgenden als *inklusive Wohnformen* bezeichnet.

2.1.1 Die initiativen Wohnform

Projekte, die sich der initiativen Wohnform zuordnen lassen, zeichnen sich durch ein hohes Maß an Eigeninitiative und Gestaltungswillen aus. Die Initiator*innen warten nicht auf (nicht existente) Angebote, sondern werden selbst aktiv. Sie müssen dabei aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen auf vielen Ebenen äußerst professionell agieren und mit zahlreichen Beteiligten auf Augenhöhe kooperieren, von Grundstücksgeber*innen bis zu kommunalen Verwaltungen. Ihnen ist häufig ein anhaltender, über die Projektentwicklung hinaus bestehender Dialog nach innen, aber auch nach außen wichtig. So sind

viele der beteiligten Akteur*innen sehr aktiv innerhalb einer bestehenden oder potenziellen Nachbarschaft. Die zentralen Strategien, die hier zum Einsatz kommen, sind **Selbstorganisation**, **Partizipation** und **Nachbarschaft**. Sie werden in den nachfolgenden Abschnitten kurz erläutert.

Selbstorganisation

Selbstorganisierte, selbstverwaltete Gemeinschaften wie beispielsweise Baugruppen, Vereine und junge Genossenschaften schaffen Strukturen für die Entwicklung von Alternativen zum standardisierten Wohnen. Die Akteur*innen zielen dabei nicht nur auf die Produktion von Wohnraum ab, sondern auch auf die Erprobung neuer Formen des Zusammenlebens. Gruppeninterne Prozesse und Strukturen sowie die in diesem Rahmen geltenden „Spielregeln“ gestalten sie weitgehend in Eigenregie.

Die Strategie der Selbstorganisation adressiert alle Belange des Wohnprojekts: die Gruppenfindung, die Festlegung einer Ausrichtung, die Planung, die Umsetzung und das alltägliche Wohnen. Ein wesentlicher Vorteil der Selbstorganisation besteht darin, dass auf spezifische lokale Bedingungen und Bedürfnisse eingegangen werden kann und dass die Wissensbestände und das persönliche Engagement der Akteur*innen und weiterer Projektbeteiligter fruchtbar gemacht werden können. Um sich zu organisieren, gründen die Beteiligten Vereine oder Genossenschaften, schließen sich Netzwerken oder Syndikatsstrukturen an, treten in Kontakt mit engagierten Planer*innen oder sozialen Trägern und übernehmen Verantwortung als „Städte-Bauer*innen“ (Interview Kuhn 2024) in der Tradition eines „Gründer-Städtebaus“ (Interview Schmidt 2024).

Die in den hier vorgestellten 12 Beispielprojekten agierenden Initiativgruppen sind sehr verschieden, stellen aber dennoch nur einen Ausschnitt aus dem weiten Feld möglicher Akteur*innen und Organisationsformen dar. Dynamisch wachsende Zusammenschlüsse junger Menschen ohne große finanzielle Ressourcen gründeten zum Beispiel das **07_Intersektionale Stadthaus**, das **09_NiKa Haus** und die **10_Fuchsmühle**. Aus aktivistisch geprägten Communities mit wenig Geld und viel Experimentierfreude entstanden Projekte, für die Selbstorganisation und Selbstverwaltung im Sinne eines ausgeprägten Bedürfnisses nach Autonomie und Selbstwirksamkeit wichtig und tief im Selbstverständnis der Gruppen verankert sind. Ihnen geht es nicht nur um die Produktion von Wohnraum, sondern um real gelebte, alternative, solidarische Lebensformen.

Beim Projekt **04_VinziRast-mittendrin** bildete sich die Pionier*innengruppe aus Akteur*innen der Studierendenpro-

teste des Jahres 2009. Gemeinsam mit einem sozialen Träger und einem Planungsbüro riefen sie ein Projekt ins Leben, um professionelle, beständige Strukturen für besonders vulnerable Personengruppen zu schaffen. Auch bei anderen Projekten spielten Planer*innen eine zentrale Rolle, beispielsweise als Berater*innen im **07_Intersektionalen Stadthaus** und beim **09_NiKa Haus**, als Konstrukteur*innen und bautechnische Fachleute im **08_Collegium Academicum** und bei der **06_Coopérative d'ateliers** oder als Mitinitiator*innen der Baugruppenprojekte **01_IBeB** und **02_Wolle+**.

Eine weitere Gruppe von initiativ agierenden Projektakteur*innen besteht aus (jungen) Genossenschaften, die zum Teil professionelle Strukturen aufbauen, um ihre Mitglieder bei der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten zu unterstützen. Die Eigeninitiative bei **11_wagnisRIO** (ein Projekt der wagnis eG und der WOGENO) führte zu einer starken Identifikation mit den Projektzielen und wurde zur Grundlage für die spätere Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft, und im Projekt **12_Heizenholz** profitierten die an der Entwicklung beteiligten Bewohner*innen von den Erfahrungen aus vorangegangenen Projekten der jungen Genossenschaft Kraftwerk1.

Bewährt haben sich auch Kooperationen junger bzw. neuer Initiativen mit älteren, erfahrenen Akteur*innen. So gibt es unter den Fallbeispielen Zusammenschlüsse von Raumpionier*innen mit bestehenden Genossenschaften (**01_IBeB** und **05_Hof Prädikow**), sozialökologisch orientierten Stiftungen (**05_Hof Prädikow**) oder dem Mietshäuser Syndikat (**09_NiKa Haus**, **08_Collegium Academicum**). Nicht wenige der hier porträtierten Initiativgruppen nutzen zudem eigene Lernerfahrungen für weitere Projekte: So gibt es bei **11_wagnisRIO**, **01_IBeB** und **02_Wolle+** Vorläufer, bei **04_VinziRast-mittendrin** und **03_Lebensort Vielfalt** Nachfolger und bei **11_wagnisRIO** und **12_Heizenholz** sogar beides.

Bei all diesen Projekten formierte sich zu Beginn eine engagierte Gruppe, die den Prozess entscheidend prägte und vorantrieb, selbst wenn deren Mitglieder am Ende nicht Teil der Bewohner*innenschaft wurden. So zog sich beispielsweise der Prozess im Projekt **08_Collegium Academicum** über so viele Jahre hin, dass etliche Gründungsmitglieder bereits ihr Studium abgeschlossen hatten, als die geplante Studierendenunterkunft endlich bezogen werden konnte. Zudem geht es bei der Eigeninitiative häufig gar nicht nur um die eigene Wohnform oder -situation: Sowohl beim **05_Hof Prädikow** als auch bei der **10_Fuchsmühle** wurden Netzwerke, die es vorher nicht gab – wie die Zukunftsorte in Brandenburg oder die Fuchsnetzwerke in Nordhessen – durch die Projektgruppen mit initiiert. So wird eine eigene Infrastruktur geschaffen, die zahlreiche Kooperationspart-



Abb. 10: Gemeinschaftlich genutzte Zonen wie die Terrasse Commune im **Projekt 12_Heizenholz** fördern die Kommunikation und **Selbstorganisation** der Bewohner*innen. © Roger Frei

ner*innen im Quartier bzw. in der Region einschließt (siehe dazu auch die beiden folgenden Strategien).

Partizipation

Mit Strategien der Selbstorganisation ist oft ein hoher Anspruch an gleichberechtigte Teilhabe und Mitgestaltung verknüpft. Darin wird ein Vorteil gesehen, denn nicht nur erfahren die Beteiligten auf diese Weise Selbstwirksamkeit und engagieren sich daher oft stärker, sondern es ist dadurch auch prinzipiell möglich, Verantwortung und Macht gleichmäßig auf viele Schultern zu verteilen – und damit den Workload Einzelner in Grenzen zu halten. Beteiligung ist aber auch eine vielfach erprobte und gelebte Praxis, um Wissen zu produzieren, da auf diesem Weg unterschiedliche Erfahrungen und Kompetenzen eingebracht werden können (vgl. u. a. Hebert 2014, 2015 zur Rolle „lokaler Expert*innen“ in Planungsprozessen).

Im Rahmen partizipativer Planungen können Belange verschiedener (in-)direkt beteiligter Stakeholder verhandelt werden, sodass Zielkonflikte bereits in einer frühen Projektphase erkannt und ggf. moderiert werden. Dies trägt wesentlich zur Akzeptanz von Veränderungen bei, auch bei künftigen Nachbar*innen im Quartier. Im Rahmen von Konzeptverfahren werden daher immer häufiger aufwendige Beteiligungsverfahren durchgeführt, die allerdings sehr voraussetzungsvoll sind und dadurch zivilgesellschaftliche Initiativen (und nicht-professionelle Akteursgruppen) oft an die Grenze des Leistbaren bringen. Auch innerhalb des eigenen Projektes bedarf es einer hohen Kommunikationskompetenz, wenn nicht nur Entscheidungen gemeinsam

getroffen, sondern auch Strukturen und Regelwerke selbst ausgehandelt und gestaltet werden (vgl. u. a. Arch+ 2018; Helfrich/Heinrich-Böll-Stiftung 2012; Walz et al. 2011).

So gab es beispielsweise im Projekt **01_IBeB** über 60 Planungstreffen, um die Gestalt des Gebäudes und damit auch die Form des Zusammenlebens zu diskutieren. Für manche Entscheidungen wird zudem spezifisches Wissen benötigt, das nicht in der Gruppe vorhanden ist und auch nicht von allen erworben werden kann. Bei der **10_Fuchsmühle** und beim **08_Collegium Academicum** bildeten sich daher Arbeitsgruppen zu spezifischen Themen, die anschließend ihre Erkenntnisse mit der Gesamtgruppe teilten.

Während bei manchen Projekten alle in jede Entscheidung involviert sein möchten, professionalisieren Genossenschaften ihre Prozesse der Mitbestimmung und Beteiligung. Auf Grundlage ihrer Erfahrungen definieren sie Gestaltungsspielräume und legen fest, bei welchen Entscheidungen die Einbeziehung aller Perspektiven sinnvoll oder sogar erforderlich ist. Bei den Projekten **11_wagnis-RIO** und **12_Heizenholz** wurden die Genoss*innen hauptsächlich in die Konzeption eingebunden sowie in die Verhandlung der Frage, wie und in welcher Konstellation gemeinschaftlich gewohnt werden soll. Nach Fertigstellung übernahm dann die Hausgemeinschaft in weiten Teilen selbstorganisiert und selbstbestimmt Verwaltung, Betrieb und Wartung des Gebäudes.

Auch Planer*innen engagieren sich bei einigen Projekten im Rahmen der sogenannten „Phase Null“, einer Art Vorstufe zur eigentlichen Planung, und häufig auch in der

Organisation und Moderation von partizipativen Formaten. Beim **07_Intersektionalen Stadthaus** war die Architektin schon bei der Suche nach einem geeigneten Objekt involviert und begleitete die anschließenden Aushandlungsrunden zur Ausrichtung des Projekts, wobei möglichst barrierearme Dialogformate zum Einsatz kamen. Bei **04_VinziRast-mittendrin** und in der **06_Coopérative d'ateliers** standen die zukünftigen Nutzer*innen von Beginn an im engen Austausch mit den Planenden.

Eine explizite nachbarschaftliche Beteiligung zur Akzeptanzförderung wurde unter den hier vorgestellten Fallbeispielen nur von der Baugruppe **02_Wolle+** realisiert. Das Projekt **04_VinziRast-mittendrin** setzte auf niedrigschwellige Veranstaltungen, um möglichen Sorgen im Quartier vorzubeugen und tatkräftige Unterstützer*innen zu gewinnen. Um „weichere“ Formen nachbarschaftlicher Partizipation und Teilhabe geht es im folgenden Abschnitt.

Nachbarschaft

Neben partizipativen Prozessen spielen bei Projekten der initiativen Wohnform häufig Netzwerke, Kooperationen und Bündnisse mit anderen Akteur*innen vor Ort eine wichtige Rolle. Hierfür sind gemeinsam genutzte Räume und Angebote an das umliegende Quartier und seine Bewohner*innen von großer Bedeutung. Bei vielen Projekten endet die im Rahmen der Wohnform praktizierte Kultur des Teilens (von Gemeinschaftsräumen und -einrichtungen) nicht an der Haustür, sondern umfasst auch ein offenes Angebot an die Nachbarschaft. Das Quartier wird als räumlicher und sozialer Kontext betrachtet, für den man zu einem gewissen Grad Verantwortung übernimmt (vgl. Dürr/Kuhn 2017;

Schnur 2014). Die Nachbarschaft wird dabei nicht nur als geografische Gegebenheit und zufälliges Nebeneinander gesehen, sondern als gestaltbarer Raum für (inter)kulturelles Zusammenleben. Hinzu kommt, dass viele der betrachteten Wohnprojekte in problembehafteten oder in Konversion befindlichen Lagen realisiert wurden, was allerdings nicht (nur) als Herausforderung, sondern häufig auch als Chance angesehen wurde und wird.

Die Bewohner*innen der Projekte **10_Fuchsmühle** und **05_Hof Prädikow** brachten ihre eigenen urbanen Praktiken in den strukturschwachen ländlichen Raum mit und integrierten sie in bestehende dörfliche Strukturen. Beide Gruppen suchten aktiv den Dialog mit ihrer Umgebung und wollten Synergieeffekte erzielen, zum Beispiel durch die Foodsharing-Initiative in Waldkappel oder durch die für Veranstaltungen aller Art offene Scheune Prädikow. Gerade der Zuzug von Familien mit Kindern kann für strukturschwache Regionen weitere Vorteile bringen, auch wenn bzw. gerade weil diese nicht immer mit den vorhandenen Infrastrukturen vorliebnehmen.

Dabei wird die Frage, was unter Nachbarschaft zu verstehen ist, auch im urbanen Kontext unterschiedlich beantwortet. Die Initiator*innen des **08_Collegium Academicum**, die eines der ersten neuen Gebäude auf einem ehemaligen Kasernenareal errichteten, suchten von Beginn an, Kontakt aufzunehmen zum Quartiersmanagement des neuen Stadtviertels und planten mit dem ehemaligen Pfortnerhäuschen einen niedrigschwelligen Anknüpfungspunkt zur Umgebung. Für das Projekt **11_wagnisRIO** kooperierten gleich mehrere Genossenschaften, um gemeinsam im größeren Maßstab agieren zu können und Angebote wie beispielsweise

Ladenwohnungen zu schaffen, von deren Existenz auch das umliegende Quartier profitiert. Auch das **01_IBeB** bildete ein Bündnis mit anderen Projekten, um auf dem zentral gelegenen, aber doch fast brachliegenden Baufeld am ehemaligen Blumengroßmarkt gemeinsam ein lebendiges Stück Stadt gestalten zu können.

Fester Bestandteil des Projekts **02_Wolle+** in Tübingen ist das sogenannte Brückenhaus. Sein Name verweist nicht nur auf die räumliche Nähe zum benachbarten Fluss, sondern beschreibt auch seine Intention,



Abb. 11: Das Brückenhaus und der öffentliche Platz vor dem Projekt **02_Wolle+** schaffen neue Angebote für die **Nachbarschaft** © Brigida González.

sozial integrativ als Brücke zwischen zwei ganz unterschiedlichen Stadtteilen zu wirken. So konnte der dort entstandene Raum während der Pandemie **flexibel** für soziale Angebote in der Nachbarschaft genutzt werden, wobei sich der Bedarf erst im Gebrauch manifestierte.

Die soziale Aufwertung war explizit gewünscht beim im Frankfurter Bahnhofsviertel durchgeführten Konzeptverfahren, das zugunsten der Bewohner*innen des **09_NiKa Hauses** ausging. Sie hatten die Idee, hier Nachbarschaftsinitiativen Räumlichkeiten für ihre Projektarbeit anzubieten. Der **03_Lebensort Vielfalt**, der in einem traditionellen Berliner Kiez entstand, schuf mit einem Café einen „Dritten Ort“, in dem zwanglose Begegnungen mit queeren, älteren Bewohner*innen möglich sind und neue Kontakte geknüpft werden können.

2.1.2 Die inklusive Wohnform

Für Menschen, die von gesellschaftlicher Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind (vgl. dazu Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2024), ist die Suche nach würdigem und bedürfnisgerechtem Wohnraum besonders schwierig. Inklusive Wohnformen zeichnen sich dadurch aus, dass keine physischen, kommunikativen und sozialen Barrieren vorhanden sind; damit soll besonders vulnerablen Gruppen Zugang zu Wohnraum eröffnet werden (vgl. u. a. Hannemann/Hauser 2021). Um den komplexen Anforderungen einer sich zunehmend diversifizierenden Gesellschaft gerecht zu werden, entwickeln engagierte soziale Träger und zivilgesellschaftliche Initiativen, aber auch diskriminierungs Betroffene Communities alternative Modelle des Zusammenlebens, in deren Rahmen die Selbstermächtigung und die Gemeinschaft gefördert werden. Viele von ihnen nutzen Strategien der initiativen Wohnform, auch bzw. gerade dann, wenn nicht alle Bewohnenden die Kapazitäten und Ressourcen haben, sich gleichberechtigt einzubringen. Auch Planer*innen beteiligen sich im Rahmen der sogenannten „Anwaltsplanung“ von jeher aktiv an der Entwicklung inklusiver Konzepte (vgl. Davidoff/Davidoff 1978: 99 ff.), um die Interessen derer zu vertreten, die sich nicht beteiligen wollen oder können. Um inklusive Formen des Wohnens zu ermöglichen, setzen Projekte dieses Typs unter anderem auf die Strategien des *Kuratierens von Gemeinschaften*, der Beachtung *intersektionaler Benachteiligungen* und auf Konzepte der *Selbst- und Fremdfürsorge*.

Kuratierte Gemeinschaften

Inklusive Wohnformen vergeben den von ihnen hergestellten Wohnraum häufig nach selbst festgelegten Kriterien und Belegungsregeln, um einer möglichst diversen Be-

wohner*innenschaft Raum zu geben und/oder die Bedürfnisse der beteiligten Gruppen bestmöglich zu berücksichtigen. Die Projektorganisation übernehmen dabei häufig professionelle Intermediäre oder soziale Träger, die für ihre jeweilige Zielgruppe Sorge tragen. Eine kuratierte Gemeinschaft kann sich aus Menschen mit unterschiedlichem sozialem oder finanziellem Status oder aus Personen verschiedenen Alters und mit diversen Geschlechts- und/oder Kulturzugehörigkeiten zusammensetzen. Der Begriff „kuratiert“ bezieht sich dabei nur bedingt auf vergleichbare Vorgehensweisen im Kulturbetrieb (wie beispielsweise das Kuratieren von Ausstellungsprogrammen oder Festivals), sondern leitet sich vom lateinischen Wort *curare* ab, was so viel bedeutet wie „sich um etwas sorgen“. Wie diese sorgfältige Zusammensetzung der zukünftigen Bewohner*innenschaft in der Praxis aussieht, ist dabei von Projekt zu Projekt unterschiedlich. So kann sich die Kuratierung an bestimmten Quoten orientieren, es können explizit Heterogenität oder Homogenität sowie geschützte Räume angestrebt oder Zugangsvoraussetzungen festgelegt werden.

Die Schwulenberatung Berlin stellte bereits vor 21 Jahren einen steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in der queeren Community fest, da ihre Klientel aufgrund ihres Outings und der damit einhergehenden Stigmatisierung häufig nicht über familiäre Unterstützungsnetzwerke verfügt. 2012 konnte dann der **03_Lebensort Vielfalt**, das erste Wohnprojekt der Schwulenberatung, bezogen werden. Er bietet den Bewohner*innen einen geschützten Raum für ein selbstbestimmtes Leben und, wenn erforderlich, eine gendersensible Pflege. Dafür legte der Verein vorab einen klaren Belegungsschlüssel fest. Hier sollte kein reines Altenheim, sondern ein Mehrgenerationenhaus entstehen, denn die Hausgemeinschaft ist Teil des Sorge-Konzeptes.

Auch im Projekt **04_VinziRast-mittendrin** setzte die namensgebende Vinzenzgemeinschaft St. Stephan auf eine gute Mischung im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe. Hier wohnen je ein*e Student*in mit einer ehemals obdachlosen und einer geflüchteten Person zusammen in einer Drei-Personen-WG. Dabei ist der Aufenthalt im Haus für alle temporär: Sowohl die Studierenden als auch die ehemals wohnungslosen und die geflüchteten Menschen ziehen wieder aus, wenn sie bereit und fähig sind, sich auf dem Wohnungsmarkt (wieder) selbst zu versorgen.

Das Projekt **02_Wolle+** hat ebenfalls eine zeitliche Dimension in sein Sorge-Konzept eingebaut und spricht in Bezug auf die Verteilung des Wohnraums zwischen den unterschiedlichen Nutzengruppen von einer „sozialen Orchestrierung“ (Interview Kuhn 2024). So wird die an-

fänglich heterogene Mischung aus Eigentums-, Geflüchteten- und Clusterwohnungen für Alleinerziehende nach und nach von den privaten Eigentümer*innen, die den Bau mithilfe einer entsprechenden Förderung finanziert haben, übernommen. Dieses spezielle Tübinger Modell, mit dem Baugruppen zeitlich befristeten geförderten sozialen Wohnraum schaffen und auch weniger wohlhabenden Personen ein Zugang zu Wohneigentum eröffnet wird, nutzt die lokalen Kompetenzen einer baugruppenerfahrenen Stadtentwicklung, ist allerdings aufgrund der befristeten Belegungsbindung nicht unumstritten.

Auch im Projekt **01_IBeB** wurde aus sozialen und ökonomischen Gründen sehr genau überlegt, in welcher Konsellation gewohnt werden soll. Man einigte sich schließlich darauf, dass je etwa ein Drittel des Wohnraums an Privateigentümer*innen, an einen sozialen Träger und an eine Genossenschaft, die dauerhaft leistbares Wohnen für ihre Mitglieder garantiert, gehen sollte. Verschiedene Budgets, Bedarfe und Ausbaustufen führten dabei zu unterschiedlichen Quadratmeterpreisen für die Akteur*innen; und durch die Kuratierung wurde nicht nur die Heterogenität der Bewohner*innenschaft, sondern auch eine Querfinanzierung gewährleistet.

Die Wohnbaugenossenschaft wagnis gab sich für ihr Projekt **11_wagnisRIO** weniger feste Regeln, suchte aber sehr sorgfältig nach Bewohner*innen, die auch langfristig eine funktionierende Gemeinschaft bilden, möglichst viel Verantwortung übernehmen und Gestaltungsmöglichkeiten nutzen können. Über einen sozialen Träger sind hier auch Menschen mit Benachteiligungen integriert. Im **08_Collegium Academicum** übernehmen die Nutzer*innen die Auswahl neuer Mitbewohner*innen selbst. Das Auswahl- und Aufnahmeverfahren folgt dabei im Prinzip dem Schema gewöhnlicher WG-Castings, es wird allerdings durch einen Bewerbungsbogen mit Fragen zu eigenen Werten und Idealen ergänzt. Das ist deshalb wichtig, weil bei diesem Projekt viel Arbeit im Rahmen von AGs geleistet wird – was nur dann funktioniert, wenn sich alle gleichermaßen engagieren.

Noch aufwendiger ist die Suche nach neuen Mitbewohner*innen beim **05_Hof Prädikow**: Hier ist die finanzielle Einstiegshürde aufgrund des notwendigen Erwerbs von Genossenschaftsanteilen höher als bei anderen Projekten, und das Wohnen auf dem Land, das viele Städter*innen zunächst reizt, ist gerade für Familien sehr voraussetzungsvoll. Deshalb kann in einer Phase des Probewohnens und Ausprobierens getestet werden, ob Remote-Arbeit, Pendeldistanzen und die vorhandenen Schulplätze den Erwartungen entsprechen, bevor sich

Personen hier niederlassen. Eine Durchmischung der Generationen wurde ebenfalls angestrebt, weswegen eines der Gebäude barrierearm für Senior*innen instand gesetzt wurde.

Beim **07_Intersektionalen Stadthaus** waren alle Bewohner*innen bereits vor Planungsbeginn im Verein für Barrierefreiheit in der Kunst, im Alltag, im Denken Mitglied, der hier als Initiator und Bauherr auftrat. So war die Gruppenzusammensetzung von vornherein klar, und es konnte auf weitere Auswahlverfahren verzichtet werden.

Intersektionalität

Die Strategien der inklusiven Wohnform sind miteinander verwandt und überschneiden sich zum Teil. So sind intersektionale Wohnangebote meistens auch kuratiert und weisen Aspekte von Selbst- und Fremdfürsorge auf. Dieser Strategie wird hier trotzdem ein eigener Abschnitt gewidmet, um sie als relevantes Instrument bei der Entwicklung und Vergabe von Wohnraum zu benennen und zu stärken.

Der Begriff „Intersektionalität“ beschreibt, wie verschiedene Formen der Diskriminierung systemisch miteinander verbunden sind und sich gegenseitig verstärken. Körperliche oder psychische Einschränkungen, Suchterfahrung, finanzielle Engpässe und Bildungsarmut führen zu Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt, wo Solvenz und Bonität der Mieter*innen in der Regel einen hohen Stellenwert haben – und wo rassistische Diskriminierung (z. B. aufgrund des Nachnamens) häufig vorkommt (vgl. Meksem 2021; Steigemann/Haid 2024).

Für Personen, die – etwa im Zuge von persönlichen Krisen – ihre Wohnung verloren und eventuell sogar eine Weile auf der Straße gelebt haben, ist eine Wiedereingliederung in den klassischen Mietmarkt oft sehr schwierig (vgl. u. a. Güntner/Harner 2021). Zwar gibt es Programme wie Housing First, die darauf abzielen, Menschen zuerst eine Wohnung anzubieten, um alle anderen Probleme danach zu lösen. Doch wie auch bei der Unterbringung Geflüchteter überwiegt immer noch die Unterbringung in Sammel- und Massenunterkünften. Es existieren nur wenige integrative Ansätze, die auf eine gute Mischung und Hilfe zur Selbsthilfe setzen.

Neben der Senkung von Zugangshürden und der gezielten Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen durch soziale Träger ist auch der direkte Einbezug marginalisierter, intersektional benachteiligter Gruppen in Planungsprozesse eine mögliche Strategie, um Teilhabe zu fördern, soziale Ungleichheiten zu reduzieren und neues

Vertrauen (in sich selbst und die Gesellschaft) aufzubauen. So waren im **07_Intersektionalen Stadthaus**, dessen Titel Programm ist, die Kommunikation und die Finanzierung sowie der Umbau der Räumlichkeiten auf maximale Barrierefreiheit ausgerichtet. Ansprüche an die technische Infrastruktur – benötigt wurde zum Beispiel ein Aufzug – standen dabei dem Wunsch entgegen, das Baubudget so gering wie möglich zu halten. Zielkonflikte wurden während der Planung entsprechend benannt, moderiert und gemeinschaftlich gelöst.



Abb. 12: Erklärtes Ziel des Projekts **07_Intersektionales Stadthaus** ist es, wirklich allen, also auch *intersektional* benachteiligten Menschen Zugang zu angemessenem Wohnraum zu ermöglichen.
© Alejandra Loreto

Beim Projekt **04_VinziRast-mittendrin** wurden nicht nur die Studierenden der Initiativgruppe, sondern – in gewissem Umfang – auch ehemals obdachlose Menschen zu Mitbauherr*innen und Mitgestalter*innen. Die entstandenen Räumlichkeiten bieten den oftmals psychisch belasteten Menschen Rückzugsmöglichkeiten, fördern aber auch den Austausch und die Gemeinschaft. Im Café im Erdgeschoss gibt es einen gut besuchten Mittagstisch, bei dem Bewohner*innen im Service arbeiten, und in den Werkstätten können Geflüchtete neben handwerklichen Fähigkeiten auch Sprachkenntnisse erwerben.

Im **03_Lebensort Vielfalt** sind queere alte Menschen willkommen, die aufgrund fehlender familiärer oder sonstiger sozialer Unterstützung und begrenzter finanzieller Mittel von Vereinsamung bedroht sind. Gerade bei älteren schwulen Männern wirken oft noch Traumata und Stigmatisierungserfahrungen aus der AIDS-Krise nach, oder sogar noch aus der Zeit, als Homosexualität unter Strafe stand. Deshalb ist eine gendersensible Pflege hier wichtig.

Beim Projekt **02_Wolle+** wendete sich die Baugruppe an soziale Träger, um gezielt Personengruppen zu identifizieren, denen es schwerfällt, adäquaten Wohnraum zu finden. Nun leben hier Geflüchtete im Erdgeschoss, und eine Clusterwohnung bietet alleinerziehenden jungen Müttern die Möglichkeit, nicht nur die Wohnung, sondern auch den Alltag miteinander zu teilen und sich gegenseitig zu unterstützen. Damit werden für die Zeit der Belegungsbindung zwei sehr unterschiedliche, von intersektionaler Diskriminierung und einem hohen Armutsrisiko betroffene Gruppen berücksichtigt.

Wie bereits im vorangegangenen Abschnitt beschrieben, haben auch Projekte wie das **01_IBeB** oder **11_wagnis-RIO** Wohnbereiche in ihr Konzept integriert, die über Intermediäre an Personen vermietet werden, die sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können und/oder eines besonderen Schutzes bedürfen. Hier besteht nicht unbedingt der Anspruch der Inklusion, sondern eher der Integration (IBeB ist ein Akronym für „Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt“). Von herkömmlichen Typologien der Unterbringung wie Heimen, Lagern und anderen Sammelunterkünften am Rand der Städte, unterscheiden sich diese Wohnprojekte jedoch auf wohlthuende Weise.

Sorge-Konzepte

Die vorgenannten Strategien sind meist verknüpft mit dem Anspruch vieler Wohnprojekte, eine Art „Ersatzfamilie“ (Interview De Groot 2024) zu sein. Wie in traditionellen Familien gilt dabei keineswegs, dass jede*r jede*n mögen muss. Wichtig ist jedoch der Aspekt der gegenseitigen Sorge, als Fürsorge im Fall von Notlagen, Krankheiten und anderen Krisen als Vorsorge gegen Vereinsamung und als Ort der alltäglichen, geteilten Sorge- oder Care-Arbeit (vgl. u. a. Puig de la Bellacasa 2017).

Gemeinschaft ist nicht planbar, und die Übernahme bestimmter Tätigkeiten und Zuständigkeits- oder Verantwortungsbereiche muss in der Wohnphase immer wieder neu ausgehandelt werden. Allerdings ist gemeinschaftliches Wohnen gerade für Einzelne immer auch eine

Chance, niedrigschwellige Unterstützungsangebote zu machen oder diese selbst wahrzunehmen. Wo der Bedarf an Sorge-Tätigkeiten Wohngemeinschaften und Nachbarschaften überfordert, können Kompetenzen erworben bzw. erweitert, aber auch professionelle Angebote in Anspruch genommen werden, etwa die von sozialen Trägern.

So gibt es im **03_Lebensort Vielfalt** nicht nur Wohngemeinschaften und Pflege-WGs, es wurde auch ein Qualifizierungs- und Zertifizierungsprogramm für die Ausbildung von Pflegekräften und anderen sozialen Einrichtungen etabliert. Eine Kombination aus professionellen Unterstützungsstrukturen und informellen, wechselseitigen Sorge-Bündnissen findet sich auch bei **04_VinziRast-mittendrin**. Die Wohngemeinschaften versuchen hier zunächst, ihre Konflikte selbst zu lösen, können sich aber, wenn dies nicht gelingt, von Beschäftigten der Vinzenzgemeinschaft St. Stephan beraten und helfen lassen.

Beim Projekt **02_Wolle+** wird das Gebäude selbst zum Akteur: Die Clusterwohngemeinschaften für Alleinerziehende basieren auf der Annahme, dass gegenseitige Unterstützung im Alltag, wie bei der Beaufsichtigung und der Ernährung von Kindern, aufgrund der baulichen Struktur unkompliziert möglich ist. Im Brückenhaus werden Unterstützungsleistungen für Geflüchtete angeboten, und einem erweiterten, nachbarschaftlichen Sorgenden-Kreis steht ein Raum zur Verfügung.

Solche Angebote der niedrigschwelligen Fürsorge auch über das eigene Wohnprojekt hinaus finden sich bei vielen der hier vorgestellten Beispiele, was auch mit den oben

erwähnten Strategien und Zielen in Bezug auf Nachbarschaft und Partizipation zusammenhängt. Dabei kann sich die Sorge-Arbeit auf ganz unterschiedliche Bereiche erstrecken: auf benachteiligte Gruppen im urbanen Kiez wie z. B. beim **09_NiKa Haus**, auf räumliche und programmatische Ergänzungsangebote wie bei **05_Hof Prädikow** oder auf den Erhalt der Artenvielfalt und der menschlichen Lebensgrundlagen wie beim Waldprojekt der **10_Fuchsmühle**.

Im Aushandlungsprozess des gemeinsamen Wohnens passen sich Art und Umfang der Sorgearbeit an aktuelle Bedürfnisse an. Dabei kann es vorkommen, dass Bewohner*innen mal Hilfe geben und mal Hilfe empfangen, wodurch eine asymmetrische Abhängigkeit vermieden und die gleichberechtigte Teilhabe an der Gemeinschaft ermöglicht werden.

2.2 Ökonomische Nachhaltigkeit: zwei Typen dauerhafter Leistbarkeit

Leistbarkeit beschreibt aus der Sicht von Wohnungsnutzenden das Verhältnis zwischen ihren Einnahmen und den für die Wohnraumnutzung erforderlichen Ausgaben (vgl. u. a. Dömer et al. 2017; Holm 2024). Als leistbar gelten Wohnungen laut einer Faustregel, wenn für sie nicht mehr als 30 % des Einkommens aufgewendet werden müssen. Dauerhaft leistbar ist Wohnraum allerdings erst dann, wenn er künftigen Nutzenden erhalten bleibt. Dazu gehört allerdings nicht nur, dass Mieten erschwinglich bleiben, sondern auch, dass sich das betreffende Modell längerfristig finanziell selbst trägt.



Abb. 13: Im Projekt **03_Lebensort Vielfalt** werden verschiedene **Sorge-Konzepte** erprobt: von gegenseitiger Unterstützung im Alltag bis zu professioneller Pflege. © Schwulenberatung Berlin

Eine besondere Herausforderung im Sinne der hier gewählten Forschungsperspektive ist dabei ein möglicher Zielkonflikt, der sich der Priorisierung verschiedener Nachhaltigkeitsdimensionen ergibt: Nicht nur steigende Boden- und Mietpreise, sondern auch höhere Energiekosten und gesetzlich geforderte energetische Ertüchtigungen können zu einer Erhöhung der Wohnkosten führen. Die Folge sind wirtschaftliche Herausforderungen – sowohl für Wohnungsanbietende, als auch für Wohnungsnutzende.

Die spezifischen Herausforderungen, die durch die Finanzialisierung und Verwarenformlichung von Wohnraum entstehen (siehe auch Abschnitt 1.2.), können im Themenfeld des gemeinschaftlichen Wohnens aber auch anders gedacht werden: Ist Wohnen ein existenzielles Grundrecht, kann Wohnraum als Gemeingut angesehen werden, als Teil der „Commons“ (vgl. u. a. Helfrich/Heinrich-Böll-Stiftung 2012; Dellenbaugh et al. 2015; Pelger 2022; Stavrides/Travlou 2022). Neben der (dauerhaften) Leistbarkeit rückt dann der Aspekt der dauerhaften Zugänglichkeit stärker in den Fokus – und die Frage danach, wer die Regeln aushandelt, also das Commoning betreibt, das die Ressource Wohnraum auch für künftige Generationen erhält.

Auch wenn die hier behandelten Fallbeispiele dieses Dilemma nicht auflösen können, nutzen sie doch verschiedene Strategien, die für *produktive Wohnformen* ein Mehr an Investitionen ermöglichen oder bei *genügsamen Wohnformen* zu einer Reduktion der Ausgaben führen.

2.2.1 Die produktive Wohnform

In Ihrer Studie *Wohnoptionen. gemeinschaftsorientiert – produktiv – adaptiv* beschreiben Susanne Dürr und Gerd Kuhn unter dem Themenschwerpunkt des produktiven Wohnens vor allem Konzepte, bei denen Wohnen und Arbeiten nicht mehr getrennt gedacht werden, sondern – unter anderem in hybrid genutzten Räumen – wieder zusammenfinden (vgl. Dürr/Kuhn 2022: 61 ff.). Dieser Aspekt wird im Folgenden aufgegriffen und weiter ausdifferenziert. Hier soll es insgesamt um Strategien gehen, die einen (monetären oder anderweitigen) Mehrwert generieren oder einen Mangel an finanziellen Mitteln ausgleichen. Ihnen ist gemein, dass die Nutzer*innen einen aktiven Beitrag leisten und dass die Grenzen zwischen dem, was gemeinhin als Erwerbsarbeit bezeichnet wird, und Formen der (re)kreativen und reproduktiven Arbeit durchlässig werden.

Die erste Strategie, *Selbstbau und Eigenleistung*, dient dazu, die Ausgaben für Bauleistungen zu reduzieren. Sie wird in manchen Finanzierungsmodellen als Eigenkapital anerkannt. Die zweite Strategie, *urbane Subsistenz*, bezieht sich auf Wohnkonzepte, bei denen Produktivität anders definiert oder Kosten intern anders verteilt werden. *Hybride Räume* schließlich können multifunktional genutzt werden und dazu beitragen, dass zusätzliche Einnahmen generiert werden.

Selbstbau und Eigenleistung

Selbstbau, also die Praxis, Wohnraum selbst herzustellen, statt auf professionelle Dienstleistungen oder fertige

Produkte zurückzugreifen, kann in verschiedenem Umfang erfolgen. Das umfasst einfache Renovierungsarbeiten, aber auch die Errichtung ganzer Gebäude durch sogenannte „Feierabendbrigaden“. Als „Muskelhypothek“ kann die Eigenleistung bei Banken zum Teil als Eigenkapital geltend gemacht werden, wodurch Investitionskosten verringert und Kreditsummen erhöht werden können. Neben der Kostenersparnis hat der Selbstbau weitere willkommene Nebeneffekte: Indem die Nutzenden den Raum selbst ausbauen, können sie ihn den eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen anpassen. Der aktive Umgang mit dem Raum führt dabei zu einer starken Identifikation und erhöht die Kompetenz, ihn immer wieder neu zu denken und zu arrangieren.

Der Umfang und die Bedeutung der Eigenleistung sind dabei von Projekt zu Projekt unterschiedlich. Im **11_wagnisRIO** und beim **05_Hof Prädikow** machte die Eigenleistung etwa 2 % der Baukosten aus – ein relativ geringer Anteil. In absoluten Zahlen ist das bei einem großen Projekt wie dem **11_wagnisRIO** allerdings beachtlich. Zudem sorgt das gemeinsame Tun schon vor dem Einzug für die Entstehung einer stabilen Gemeinschaft.

Bei der **06_Coopérative d’ateliers** gehört der Selbstbau zur DNA des Projekts. In Anlehnung an das in besetzten Fabrikgebäuden in Zürich entwickelte Prinzip des Hallenwohnens werden die Ateliers im Rohbauzustand übergeben. Das spart Kosten und bietet ihnen viel Gestaltungsfreiheit. Die Nutzenden müssen sich den leeren Raum aneignen und ihn selbst strukturieren – und sie müssen diese Einbauten auch wieder entfernen, wenn sie ausziehen. Beim **01_IBeB** wurden ebenfalls auf den Innenausbau der Ateliers verzichtet.

Auch bei den Projekten **04_VinziRast-mittendrin** und **07_Intersektionales Stadthaus** wurden die künftigen Bewohner*innen (unter Einbeziehung eines Unterstützer*innenkreises) aktiv. Im Zuge der Materialbeschaffung und -aufarbeitung sowie beim Ein- und Umbau wurde alles, was nicht zwingend von Fachhandwerker*innen geleistet werden musste, selbst erledigt – auch wenn das Bauen mit Laien zuweilen herausfordernd sein kann (Interview Hagner 2024).

Für das **08_Collegium Academicum** hat der Selbstbau auf mehreren Ebenen eine große Bedeutung. Im Sinne einer Muskelhypothek konnte er hier als Eigenleistung auf die Kreditsumme angerechnet werden und vereinfachte so das Akquirieren von Krediten. Noch wichtiger war für die Beteiligten aber der Aspekt der Aneignung des Raums, der Selbstermächtigung und des Lernens. Vom Abriss bis

zur Inneneinrichtung wurde und wird bis heute so viel wie möglich selbst gemacht. Handwerkliche Fähigkeiten und Kenntnisse werden innerhalb der Bewohner*innenschaft weitergegeben, sodass das Gebäude wie eine Bauhütte fungiert; es kann immer wieder umgebaut werden, wenn neue Bewohner*innen andere Raumbedarfe geltend machen.

Urbane Subsistenz

„Subsistenz“ wird im Kontext der Nachhaltigkeitsdebatte unterschiedlich definiert. Für Susanne Gartler handelt es sich dabei um ein „normatives Konzept, welches sich auf das sozio-kulturelle System der materiellen und immateriellen Versorgung bezieht und bestimmte definierende Werte, wie Solidarität, Reziprozität, ökologische Vielfalt, Großzügigkeit und Nachhaltigkeit, einschließt“ (Gartler 2011: 89). Mit „urbaner Subsistenz“ (Dahm/Scherhorn 2021) sind Praktiken gemeint, die im Sinne der oben erwähnten Sorge- und Nachbarschaftskonzepte produktiv sind, ohne dabei unbedingt einen monetären Mehrwert zu erwirtschaften. Demnach verschiebt sich der Begriff der „Produktivität“ in den Bereich hinein, der gemeinhin als reproduktiv gilt, wenn beispielsweise bürgerliches Engagement soziale Infrastrukturen generiert, oder wenn Prinzipien, die der Subsistenzwirtschaft entlehnt sind, nicht mehr als prekär, sondern als suffizient angesehen werden.

Im Rahmen dieser Studie geht es aber auch um Initiativen, die aus sich selbst heraus Bedarfe erkennen und Modelle (er-)finden, um möglichst autonom zu sein. Darunter fällt die Entwicklung von Geschäftsmodellen und Querfinanzie-

rungen, bei denen das reine Wohnen durch wirtschaftliche Tätigkeiten oder solidarische Finanzierungsmodelle ergänzt wird. Der erwirtschaftete Gewinn oder die Umverteilung des verfügbaren Gesamtkapitals der Akteur*innen ermöglicht dabei Menschen mit geringerem Einkommen die Teilhabe. Dabei verbleiben die Gewinne im Projekt und tragen dazu bei, die Finanzierungs- und Betriebskosten zu decken.

Ein bewährtes Modell der solidarischen Querfinanzierung praktizieren Genossenschaften, die als gemeinnützige Organisationen keine Gewinne erwirtschaften bzw. diese in neuen Wohnraum reinvestieren. Vor allem die älteren Genossenschaften mit ihren längst amortisierten Beständen können daher vergleichsweise günstig neu bauen, aber auch bei den hier betrachteten jungen Genossenschaften Kraftwerk (12_Heizenholz) und wagnis eG (11_wagnisRIO) finanzieren Bestandsmieter*innen neue Projekte mit. Zusätzlich existiert in der Schweiz mit dem Fonds de Roulement eine Art ewiger Brunnen der solidarischen, gemeinwohlorientierten Immobilienfinanzierung. Bis heute wird ein großer Teil der (dauerhaft) leistbaren Wohnungen in der Schweiz von Genossenschaften bereitgestellt.

Neumitglieder müssen allerdings Genossenschaftsanteile erwerben. Demgegenüber setzt das in Freiburg entstandene Mietshäuser Syndikat, dem aus dem hier betrachteten Projektspektrum das 08_Collegium Academicum und das 06_NikaHaus angehören, auf noch niedrigschwelligere Formen der solidarischen Kofinanzierung: Auch hier entrichten ältere, längst amortisierte Projekte einen Solidarbeitrag zugunsten neuer Hausprojekte, und die Dach-GmbH vermittelt Darlehen mit niedrigen Zinsen.



Abb. 14: Von ländlichen Praktiken inspiriert, experimentieren die Bewohner*innen der 10_Fuchsmühle mit verschiedenen Formen urbaner Subsistenz. © Robin Dirks

Am radikalsten agieren diesbezüglich die Initiator*innen der 10_Fuchsmühle und des 07_Intersektionalen Stadthauses: Ihnen geht es generell um einen gerechteren Zugang zu materiellen und immateriellen Ressourcen – und um Teilhabe an der Aushandlung der Regelwerke ihres Gebrauchs. Sie sehen das Commoning als eine geeignete Praxis der gemeinschaftlichen Verwaltung und Nutzung von Gemeingütern, an denen keine privaten Eigentumsrechte existieren. Dabei steht nicht nur die betreffende Ressource im Mittel-

punkt, sondern es werden auch die sozialen Beziehungen und Prozesse bewusst gestaltet, die deren nachhaltige und gerechte Nutzung ermöglichen. Diese emanzipatorische Praxis zielt auf Solidarität und Ausgleich statt auf persönliche Bereicherung. Zudem wird nicht zwischen produktiver und reproduktiver Arbeit unterschieden.

Mehrere der hier vorgestellten Projekte erhöhen darüber hinaus ihre Autonomie durch Einnahmen aus der Vermietung von Flächen an Externe. Beim **05_Hof Prädikow** wird die Scheune nicht nur als Co-Working-Space und Café, sondern auch als Veranstaltungsort genutzt. Für das **08_Collegium Academicum** machen die Einnahmen aus der Vermietung des großen Saales, in dem Tagungen, Partys und Bewohner*innenversammlungen stattfinden, einen nicht unerheblichen Teil des Budgets aus, der für die Weiterentwicklung und den Bau neuer Möbel für die Studierendenzimmer benötigt wird.

Ansätze einer solidarischen Finanzierung gibt es unter den Fallbeispielen auch bei Wohnungseigentümer*innengemeinschaften. Beim **01_IBeB** oder bei **02_Wolle+** haben Baugruppen Finanzierungsschlüssel entwickelt, anhand derer privates Kapital zur Kofinanzierung günstigerer Flächen akquiriert wird. Allerdings obliegt es hier den privaten Eigentümer*innen, ob ihre Flächen dauerhaft leistbar bleiben.

Fast alle hier betrachteten Projekte sind ein Beispiel für urbane Subsistenz im Sinne eines bürger(schaft)lichen Engagements, das Infrastrukturen schafft, die die Stadt nicht bereitstellt. Das gilt vor allem, wenn sie nachbarschaftliche und Sorge-Strategien kombinieren. In diesem Sinne können Orte wie das Brückenhaus bei **02_Wolle+** und die Scheune auf **05_Hof Prädikow** als soziale Infrastrukturen, Räume für Kooperation oder als Inkubatoren für neue Ideen genutzt werden.

Hybride Nutzung

In früheren Zeiten waren, wie im Abschnitt 1.3. gezeigt wird, die Grenzen zwischen Arbeiten und Wohnen fließend, und Räume konnten multifunktional genutzt werden. Erst die Moderne brachte eine klare Unterscheidung zwischen produktiven und reproduktiven Tätigkeiten, die sich auch in Infrastrukturen und Wohnformen niederschlug. Erwerbsarbeit wurde ausgelagert und die Räume der Wohnung wurden funktional determiniert – vom Wohn- über das Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer bis zum Hauswirtschaftsraum (vgl. Häußermann/Siebel 2020). Die Wohnung gab damit nicht nur vor, wie sie genutzt werden wollte, sondern auch, von wem bzw. von welcher Haushaltsform.

Es ist kein Zufall, dass die ersten „neuen Wohnformen“, die Wohngemeinschaften der 1970er Jahre, in vom Abriss bedrohten Altbauten entstanden, die nicht nur günstig waren, sondern auch über gleich große, flexibel nutzbare Zimmer verfügten (vgl. Arch+ 1989). Seither – und noch verstärkt durch die Erfahrungen der Coronapandemie Anfang dieses Jahrzehnts – haben sich neue (digitale) Infrastrukturen und Gewohnheiten herausgebildet, die die Rückverlagerung des Arbeitens in die Wohnungen zur Folge haben. In Verbindung damit treten seit einiger Zeit auch neue räumliche Konstellationen und Angebote, neue Grundrisstypologien wie Cluster- und Hallenwohnungen in Erscheinung.

Eine klassische Zielgruppe für den schwellenlosen Übergang zwischen Arbeit und Leben sind Kunstschaffende. So sind die überhöhten Räume der **06_Coopérative d'ateliers** ebenso auf eine hybride Nutzung ausgerichtet wie die Erdgeschosszone des **01_IBeB**, wo sich ausschließlich Gewerberäume und Ateliers befinden.

Im **11_wagnisRIO** muss man kein:e Kunstschaffende:er sein, um eine der hybriden Ladenwohnungen zu nutzen. Durchgesteckte Einheiten eröffnen von einer Seite Zugang zum gewerblichen Teil, während sich auf der anderen Seite die privaten Wohnbereiche befinden. In der **04_VinziRastmittendrin** wird hingegen im Erdgeschoss gearbeitet und in den oberen Etagen gewohnt.

Als Arbeitsorte stehen im **08_Collegium Academicum** und im **09_Nika Haus** das eigene Zimmer, der WG-Wohnbereich und die allen Bewohner*innen offenstehende Gemeinschaftsfläche zur Verfügung. In beiden Liegenschaften verfügen sowohl die einzelnen WGs als auch die Hausgemeinschaft als Ganzes über gemeinschaftlich nutzbare Räume, die unterschiedlich programmiert werden können.

Noch besser funktioniert das, wenn genug nutzungsöffener Raum vorhanden ist, wie beispielsweise am **05_Hof Prädikow** oder in der **10_Fuchsmühle**. Gerade für strukturschwache Regionen mit viel Raum und wenig Möglichkeiten, einer (Erwerbs-)Arbeit nachzugehen, liegt darin eine große Chance. Denn die neuen Dorfbewohner*innen bringen ihre Arbeit gleich mit, oder sie kreieren vor Ort eigene Strukturen, von denen auch die Ortsansässigen profitieren. Die infrastrukturellen Herausforderungen auf dem Land meistern sie mithilfe digitaler und gemeinschaftsorientierter Ansätze und sie füllen die Leerstellen mit kreativen Konzepten.



Abb. 15: Die Ateliers im **01_IBeB** sind funktional offen und können **hybrid genutzt** werden. Auf verschiedenen Ebenen lassen sich Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden. © Andrew Alberts

2.2.2 Die genügsame Wohnform

Ein vielversprechender Weg, die Zielkonflikte zwischen sozial und ökologisch vertretbarem, aber zugleich und dauerhaft leistbarem Wohnraum zu adressieren, sind Suffizienzstrategien (vgl. u.a. Sachverständigenrat für Umweltfragen 2024). Hierbei geht es, anders als es in der von Verlustängsten geprägten öffentlichen Debatte häufig postuliert wird, nicht um den Verzicht an sich, sondern um das Maßhalten: Wie viel (Konsum, Vermögen, aber auch Wohnraum) ist genug? Und wer bestimmt das?

Strategisch setzen genügsame Wohnformen im Sinne der **Flächensuffizienz** meist auf eine Reduktion des individuell genutzten Wohnraums zugunsten von mehr gemeinschaftlichen und geteilten Räumen. Dabei wird mit **Abweichungen von gängigen Baustandards** experimentiert sowie mit verschiedenen Modellen der **Dekommodifizierung**, mit denen eine dauerhafte Absicherung gegen spekulationsbedingte Preissteigerungen erreicht werden soll.

Flächensuffizienz

Während der individuelle Flächenverbrauch im deutschsprachigen Raum immer weiter steigt, setzen viele Projekte aus unterschiedlichen Gründen auf eine bewusste Reduktion privat genutzter Flächen, was nicht nur ökologisch sinnvoll ist, sondern auch Geld spart. Sie kompensieren diese Reduktion von Individualflächen durch den Zugang zu Gemeinschaftseinrichtungen. Dabei legen die Projektbeteiligten häufig selbst fest, wie Ressourcen, Räume oder Kapazitäten in verschiedenen Kontexten genutzt oder verteilt werden. Gemeinhin gelten Clusterwohnungen als guter Ansatz, um Flächen zu sparen, da hier die privaten Räume zugunsten von Gemeinschaftsflächen minimiert sind. Allerdings zeigt sich in Untersuchungen (vgl. Schopp 2017), dass hier die gefühlte Bescheidenheit häufig größer ist als die gemessene.

Als Mittel gegen den steigenden Wohnflächenverbrauch in der Schweiz setzen die Projekte **06_Coopérative d'ateliers** und **12_Heizenholz** auf Belegungsregeln, die die Nutzenden bei Unterbelegung zum Auszug oder zum Teilen der Flächen verpflichten. In letzterem Projekt kommen noch Pro-Kopf-Flächenbegrenzungen hinzu – sowie die Regel, dass jeder Person nur ein Zimmer und jeder Wohngemeinschaft zusätzlich ein Joker-Raum zusteht. Auch im **09_NiKa_Haus** verfügt jede Person nur über ein 17 m² großes privates Zimmer, eine Unterbelegung wird ausgeschlossen. Gemeinschaftlich genutzt werden hier die Stockwerksküchen, der Versammlungsraum, die Sauna und die Dachterrasse.

Das **07_Intersektionale Stadthaus** ist als Einküchenhaus konzipiert. Der großzügige Raum im Erdgeschoss ist so eingerichtet, dass gemeinsam gekocht und gegessen werden kann. Dort können verschiedene Koch-events parallel stattfinden, oder auch Workshops, Ausstellungen und Konzerte. Bei Projekten wie diesen, bei denen dem gemeinschaftlichen Zusammenleben besondere Bedeutung zugemessen wird, verzichten Bewohner*innen zugunsten großer, offener Bereiche teilweise vollständig auf Individualflächen: So teilten sich zu Beginn des Projekts **10_Fuchsmühle** sechs Personen ein Schlafzimmer. Wer einmal allein sein wollte, musste einen Raum dafür buchen – und ihn danach wieder freigeben.

Das **08_Collegium Academicum** versteht sich sogar als Reallabor für Wohnflächensuffizienz. Im Austausch mit Planenden und Forschenden vom Heidelberger ifeu (Institut für Energie- und Umweltfragen) sowie mithilfe von

Prototypen tastete man sich an eine Minimalfläche von nur 7 m² pro Person heran, für die ein eigenes Möblierungskonzept entwickelt wurde. Obwohl diese privat genutzte Zelle sich prinzipiell verdoppeln lässt, entscheiden sich die meisten Bewohner*innen für die Minimaleinheit – denn der private Verzicht kann schon hinter der (verschöbten) Wand als Gewinn an Gemeinschaftsfläche empfunden und genossen werden (Interview Wagner/Baumgärtner 2024).



Abb. 16: Viel Raum für Ideen: Mit seiner reduzierten Sanitärausstattung ist das **Projekt 06_ Coopérative d'ateliers** ein gutes Beispiel für experimentelle, **andere Standards** © Barbara Bühler

Andere Standards

Planungs- und Bauprozesse unterliegen einer Fülle von Gesetzen, Normen und Vorschriften, die erlassen wurden, um Gefahren abzuwehren, gegenseitige Störungen zu vermeiden und bauphysikalischen Komfort zu garantieren. Die komplexen Regelwerke und technischen Anforderungen machen aber das Bauen teuer und führen zu einer gewissen ästhetischen Gleichförmigkeit. Dank der von den Architektenkammern lancierten Initiative Gebäudetyp E soll das Bauen vereinfacht und somit auch kostengünstiger und individueller werden. Das E steht für „einfach“ und „experimentell“ (vgl. BMWBS 2024). Beim einfachen Bauen geht es um Innovationen durch Reduktion, also um das bewusste Weglassen von Dingen, die als nicht notwendig erachtet werden. Auch Low-Tech-Ansätze fallen in diese Kategorie: Hier wird versucht, robuste Gebäude zu gestalten, die mit wenig Technik auskommen und trotzdem einen hohen Nutzungskomfort aufweisen. Experimentell wird es dann, wenn anerkannte Regeln der Technik ausgesetzt werden – was allerdings aufgrund vertraglicher und gesetzlicher Verpflichtungen nicht einfach ist.

In mehreren der hier betrachteten Fallbeispiele wird nach einem neuen Umgang mit diesen sogenannten Standards gesucht. Die Räume in der **06_Coopérative d'ateliers** werden praktisch im Rohbauzustand übergeben und verfügen weder über eine Heizung noch über fixe Badezimmer oder auch nur Steckdosenleisten. Steckdosen muss man auch im **11_wagnisRIO** erst einmal suchen: Um die Massivholzwände nicht schlitzen zu müssen, gibt es lediglich eine Medienleiste entlang der Decke.

Das knappe Budget zwang die Bewohner*innen des **07_Intersektionalen Stadthauses**, sich genau zu überlegen, wo sie sich oberhalb der gängigen Standards bewegen wollten – und zu welchen Zugeständnissen sie dafür an anderer Stelle bereit waren. So leisteten sie sich einen Aufzug und eine barrierefreie Küche, dafür sind Fliesenspiegel und Wandverputz improvisiert. Gerade für alternative Lebens- und Wohnkonzepte erweisen sich normierte Lösungen und hohe Standards häufig als unpassend – zumal, wenn sie wie im Projekt **05_Hof Prädikow** trotz maroder Bausubstanz erreicht werden sollen. Dies führt zu hohen Kosten, zumal auch Auflagen des Denkmal- oder Naturschutzes dazu führen können, dass Projekte sich lange hinziehen und sehr teuer werden können.

Auch für Umbauprojekte können hohe Standards und rechtliche Vorgaben eine Hürde sein, wie zum Beispiel bei der Umnutzung von Büro- zu Wohnraum. So empfanden die Bewohner*innen des **09_Nika Hauses** die Auflagen des Bauamts als übertrieben, obwohl sich das kleine Bürohaus relativ einfach umnutzen ließ. Noch schwieriger wird es, wenn Bebauungs- und Flächennutzungspläne geändert werden müssen, um Wohnnutzungen an Gewerbe- oder Dienstleistungsstandorten zulassen zu können. Dennoch schlummert in den millionenfach leerstehenden Büro- und Einzelhandelsflächen der Republik ein riesiges Potenzial, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne dafür einen einzigen Quadratmeter Freifläche versiegeln oder neue Straßen bauen zu müssen.

Dekommodifizierung

Unter „Kommodifizierung“ versteht man den Effekt, dass bislang frei verfügbare Güter zu Waren werden, die gehandelt werden und nur noch gegen Entrichtung einer Gebühr – im Fall des Wohnraums als Kaufpreis oder Miete – genutzt werden können. Unter „Dekommodifizierung“ versteht man umgekehrt Maßnahmen, die Boden (bzw. Wohnraum) bewusst vom Markt nehmen, also unverkäuflich machen. Damit soll verhindert werden, dass sich die Preisspirale aufgrund von Spekulationsmechanismen immer weiter nach oben schraubt. Beispiele dafür sind Community Land Trusts, gemeinwohlorientierte Stiftungen, die Flächen in Erbpacht an soziale Projekte abgeben, oder Initiativen zur Vergesellschaftung von Wohnraum oder von Boden (vgl. u. a. Rödl 2024). Gerade im Hinblick auf den dauerhaften Erhalt des bezahlbaren Wohnens ist diese Strategie interessant, die Boden als Gemeingut betrachtet, das eigentlich allen und niemandem gehören sollte. Denn angesichts des stetigen Wachstums der Weltbevölkerung und der Schrumpfung des bewohnbaren Anteils der Erdoberfläche ist absehbar, dass der Zugang zu dieser Ressource immer teurer und exklusiver werden wird.

Eine besonders konsequente Form der Dekommodifizierung treiben jene Akteur*innen voran, die sich dem Mietshäuser Syndikat anschließen. Als übergeordnete Struktur und Bündnis von selbstverwalteten Mietshäusern verfolgt das Syndikat seit den 1990er Jahren das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten. Inzwischen gehören diesem Verband bereits rund 190 Projekte an (vgl.

Hölzl 2024). Die Immobilien sind dabei kollektives Eigentum, das zu 50 % der jeweilige Hausverein besitzt, der sich aus allen aktiven Hausbewohner*innen zusammensetzt, und zu weiteren 50 % der Dachverband Mietshäuser Syndikat GmbH, in dem alle Hausvereine Mitglied sind. Durch die 50/50-Regelung wird absichtlich eine Pattsituation geschaffen, in der juristisch gesehen keine Partei ohne die andere eine Veräußerung beschließen kann. Das **08_Collegium Academicum** und das **09_NiKa Haus** nutzen die Struktur des Mietshäuser Syndikats.

Beim **05_Hof Prädikow**, bei der **06_Coopérative d'ateliers** und bei **12_Heizenholz** wurde der Boden, auf dem die Gebäude stehen, von gemeinnützigen Stiftungen erworben und unter strengen Auflagen in Erbpacht an die Projekte vergeben. So soll eine dauerhafte Nutzbarkeit auch für nachfolgende Bewohner*innengenerationen sichergestellt werden. Ein angenehmer Nebeneffekt dieser Regelung ist, dass die Projektinitiator*innen den Boden nicht selbst erwerben müssen.

Auch Gemeinden wie Wien, Zürich und Neu-Ulm betreiben dieses auf Langfristigkeit angelegte Modell der Vergabe von kommunalen Flächen in Erbpacht. Sie profitieren doppelt von diesem Modell, da der Wert des Bodens im Laufe der Jahre steigt und sie die Vergabe an Auflagen knüpfen und somit Kontrolle ausüben können. Auch andere Städte wie zum Beispiel Frankfurt am Main (mit dem **09_Nika Haus**) sammeln derzeit Erfahrungen mit dem Modell der Konzeptvergabe in Erbpacht und der damit verbundenen Möglichkeit, Einfluss auf das Baugeschehen zu nehmen. In München, einer der teuersten deutschen Städte, sorgt die

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) dafür, dass gemeinwohlorientierte Akteur*innen Grundstücke günstig bzw. in Erbpacht erhalten. Zusätzlich schützt das dort angesiedelte Genossenschaftsprojekt **11_wagnisRIO** seinen Immobilienbestand durch interne Satzungen vor der Privatisierung.



Abb. 17: Unverkäuflich: Die Gruppe um das **09_NiKa Haus** dekommodifizierte ein ehemaliges Bürogebäude. © Hausprojekt NiKa

2.3 Ökologische Nachhaltigkeit: zwei Typen der Ressourcenschonung

Es ist, wie in Abschnitt 1.2. erläutert, hinlänglich bekannt, dass nicht nur das Wohnen selbst – mit seinem hohen Heizenergiebedarf –, sondern auch das Bauen einen großen Anteil an den klimaschädlichen Emissionen hat. Die Kommission Nachhaltiges Bauen des Umweltbundesamts (KNBau) konstatiert: „Rund 30–35% der Treibhausgas (THG)-Emissionen in Deutschland entfallen auf Errichtung, Erhalt und Betrieb von Gebäuden“ (UBA/KNBau 2023: 8). Über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg – bei der Herstellung der Baumaterialien, im Bauprozess, im Betrieb und bei der Modernisierung der Immobilie sowie ggf. beim Abriss – wird enorm viel Energie verbraucht. Zudem machen die Überreste von Gebäuden einen nicht unerheblichen Teil des globalen Abfallaufkommens aus, da die darin enthaltenen gemischten, gebundenen Kompositmaterialien kaum sortenrein getrennt werden können und daher nicht wieder in den Rohstoffkreislauf eingespeist werden können. Außerdem beeinträchtigen Neubauten auf bisher unversiegelten Flächen die Biodiversität und den Wasserhaushalt. Die Wohnungsfrage ist somit nicht nur eine soziale, sondern auch eine Umweltfrage, und beide Problemfelder verstärken sich gegenseitig. Ökologisches, kreislaufsensibles Bauen ist daher enorm wichtig, um die planetaren Grenzen möglichst nicht zu überschreiten – das ist ein wesentlicher Aspekt der Prämisse des Sorgetragens.

Neben der Nichtinanspruchnahme von Ressourcen geht es dabei inzwischen verstärkt auch um Reparaturtechniken (vgl. Baier et al. 2016) oder sogar um das Leben in und mit einer zerstörten Umwelt (vgl. Tsing 2017, 2021). Nicht nur, aber auch in der Architektur wird dem Erhalten (Maintenance), Reparieren und Transformieren neue Aufmerksamkeit und Bedeutung zuteil (vgl. stellvertretend dafür Arch+ 2023). Mit den Schlagworten „Planetary“ oder „Critical Care“ (vgl. Fitz et al. 2019) sind Konzepte verknüpft, die nicht den maximalen, sondern den „kleinstmöglichen Eingriff“ (Burckhardt 2022) propagieren und für den Bereich des Wohnens fruchtbar machen (vgl. Nägeli/Tajeri 2016).

Aus der Gruppe der ressourcenschonenden Wohnformen werden im Folgenden zunächst die *wandelbaren Wohnformen* beschrieben. Mit ihnen ist der Anspruch verknüpft, die vorhandene Bausubstanz zu ertüchtigen und Gebäude in flexible, nutzungsoffene Orte zu transformieren. Im Anschluss geht es um *ökosensitive Wohnformen*, bei denen ökologische Baustoffe, zirkuläre Strategien und Maßnahmen der „Klimareparatur“ zum Einsatz kommen, um zu einem schonenderen Umgang mit unserem Planeten zu gelangen.

2.3.1 Die wandelbare Wohnform

Gebäude haben eine lange Lebensdauer – zumal, wenn sie, wie hierzulande üblich, in Massivbauweise errichtet werden. Nicht immer hat die Nutzung, für die sie errichtet wurden, ebenso lange Bestand: Kauf-, Büro- oder Parkhäuser, aber auch Industrie- und Kasernenareale fallen aus der speziellen Nutzung, für die sie errichtet wurden, und werden dadurch obsolet. Sie stehen dann prinzipiell für ein „Nachleben“ als Wohnhaus zur Verfügung, aber oft ist die Anpassung und Umnutzung der Gebäude gar nicht so einfach. Bei den „adaptiven Wohnformen“ (Dürr/Kuhn 2022) geht es darum, Gebäude, die nie fürs Wohnen gedacht oder für eine ganz andere Wohnform konzipiert waren, mit neuen Funktionen zu belegen. Neubauten hingegen können so flexibel konzipiert werden, dass sie sich gut an veränderte Bedarfe anpassen lassen – und damit ihrer eigenen Obsoleszenz vorbeugen.

Die zugehörigen Strategien dieses Feldes heißen *Umnutzung/Umbau* (statt Neubau), *Flexible Räume* und *Elastische Betriebssysteme*.

Umnutzung/Umbau

In Deutschland fehlt es an Wohnraum (siehe Abschnitt 1.2.). Im Koalitionsvertrag 2021 versprach die Regierung, jährlich 400.000 Wohnungen neu zu bauen; man hoffte, dadurch den damals schon überhitzten Markt zu beruhigen. Lieferengpässe, Fachkräftemangel, unklare Förderbedingungen und steigende Leitzinsen führten dazu, dass dieses Ziel bis heute nicht erreicht wurde – was, wenn man den immensen Leerstand von Wohn- und Nichtwohngebäuden und den mit dem Bau so vieler Wohnungen einhergehenden Ressourcenverbrauch in den Blick nimmt, nicht nur Nachteile hat.

So empfiehlt auch die KNBau als wichtigste Stellschraube für die Schaffung von bezahlbarem und weniger klimaschädlichem Wohnraum, den Gebäudebestand zu erhalten, weiterzuentwickeln, umzubauen und umzunutzen (vgl. UBA/KNBau 2023: 25). Auch Bündnisse aus Planer*innen, Umweltverbänden und zivilgesellschaftlichen Akteur*innen setzen sich für einen anderen Umgang mit dem Bestand ein. Sie fordern Abrissmoratorien, Leerstandsverbote und Fördermittel für die Umwandlung von Gewerbebauten in Wohnhäuser. Angestrebt wird damit nicht weniger als ein (bau-)kultureller und politischer Wandel im Umgang mit der vorhandenen Gebäudesubstanz (vgl. Arch+ 2023; Bahner et al. 2022; BDA 2019). Vielen erscheinen diese Forderungen mit Blick auf den fehlenden Wohnraum kontraproduktiv, aus ökologischer Sicht wäre es aber vernünftig, denn in Bestandsgebäuden stecken

massenhaft „graue Energie“, Rohstoffe und Prozesse (von der Materialgewinnung bis zur Konstruktion), die nicht verloren gehen sollten. Für deren Erhalt braucht es aber eine Kultur des Pflegens und Reparierens (vgl. u. a. Baier et al. 2016; Fitz et al. 2019). Eine solche zu etablieren wäre für die Allgemeinheit ein großer Gewinn, denn un- oder untergenutzte Gebäude gibt es tatsächlich überall.

Die Bauwirtschaft ist allerdings immer noch auf Neubau ausgerichtet. Umbauvorhaben können nicht seriell geplant und realisiert werden, jedes Haus ist anders und bedarf einer individuellen Analyse. Zudem bergen Bestandsbauten Überraschungen, und Umnutzen heißt auch, komplizierte Antragsverfahren durchlaufen zu müssen. Während die Bauwirtschaft sich hier noch schwer tut, öffnen sich Türen für Initiativen, die Potenziale in den leerstehenden Immobilien sehen und sie nach ihren Vorstellungen transformieren.

Mit wenig Geld und Materialeinsatz konnte die Gruppe, die sich um die alte **10_Fuchsmühle** in Waldkappel kümmert, testen, ob sie sich in der dünn besiedelten Region längerfristig wohlfühlen würde. Nach und nach aktiviert die Gruppe nun leerstehende Gebäude in der gesamten Region und ist damit ein gutes Beispiel für eine Gegentrend-Strategie: Wenn alle in die Stadt wollen, steht auf dem verlassenen Land viel Raum zur Verfügung, der wenig kostet.

Beim **05_Hof Prädikow** geht die Renovierung und Wiederbelebung der historischen Gebäude einher mit dem Erhalt der (bau-)kulturellen Identität eines Ortes, der durch jahrzehntelange Verwahrlosung fast verloren gegangen wäre.

Der schlechte Zustand der Gebäude führte allerdings zu einem hohen Sanierungsaufwand, was sich auf die zu zahlenden Mieten auswirkt.

Auch beim **07_Intersektionalen Stadthaus**, dem **03_Lebensort Vielfalt** und bei **04_VinziRast-mittendrin** haben sich die Projektbeteiligten bewusst für Bestandsbauten entschieden. Im Zuge des Umbaus traten sie bewusst in einen Dialog mit dem jeweiligen Gebäude und dem umgebenden Quartier. Bei allen drei Häusern handelt es sich um Altbauten, die vorher nicht oder nur teilweise zum Wohnen genutzt worden waren, sich aber dank ihrer robusten Konstruktionsweise gut umnutzen ließen.

Die ehemaligen Großraumbüros eines Pelzhandels im **09_NiKa Haus** ließen sich mit viel Vorstellungskraft, aber relativ geringem baulichem Aufwand in Groß-WGs umwandeln. Dabei führte der Anspruch, allen Bewohnenden gleich große Zimmer zur Verfügung zu stellen, zu Kompromissen: In manchen Zimmern befinden sich Stützen, die man dort nicht geplant hätte, wäre es ein Neubau gewesen. Die Bewohner*innen nehmen es mit Gelassenheit – und integrieren die vermeintlichen „Fehler“ kreativ in ihre individuelle Raumgestaltung.

Beim Projekt **12_Heizenholz** hat eine Genossenschaft zwei Bauten aus den 70er Jahren übernommen, die vorher als Kinderheim genutzt worden waren. Diese Häuser wurden bewusst nicht abgerissen und ersetzt, was für Schweizer Verhältnisse ungewöhnlich ist. Stattdessen wurden sie durch einen Verbindungsbau ergänzt und erweitert – und die speziellen Grundrisse, die schon für größere Wohngruppen mit recht kleinen Privaträumen angelegt worden waren, inspirierten die Genossenschaft zu den ersten Clusterwohnungen. Ihr Beispiel sollte Schule machen.

Flexible Räume

Eine bewährte Strategie, um den Lebenszyklus eines Gebäudes zu verlängern, besteht darin, Räume zu schaffen, die an die jeweils aktuellen Lebensphasen und Wohnbiografien ihrer Nutzer*innen angepasst werden können. Dank schaltbarer Grundrisse können die Wohnflächen je nach Bedarf wachsen oder schrumpfen. Da-



Abb. 18: Beim **Umbau** des Projekts **04_VinziRast-mittendrin** wurden möglichst viele Bauteile und Materialien erhalten oder an Ort und Stelle wiederverwendet, wie zum Beispiel das hier abgebildete Dach des Lichthofes. © Kurt Kuball

für werden die baulichen Elemente so gesetzt, dass ein Umbau mit wenig Aufwand realisiert werden kann. Die potenzielle Veränderung wird von Beginn an mitgeplant, um viele Optionen und Adaptionsmöglichkeiten anbieten zu können.

So verfügen die Duplex-Wohnungen im **01_IBeB** über einen Fuß im darunterliegenden Geschoss, der bei Bedarf abgeteilt oder zugeschaltet werden kann. Bei anderen Projekten wird in aufeinanderfolgenden Nutzungszeitfenstern gedacht: Konstruktion und Haustechnik sind bei **02_Wolle+** bereits auf eine spätere Zusammenlegung der Geflüchteten-Appartements zu größeren Wohnungen ausgelegt. Die Groß-WGs im **09_NiKa Haus** verfügen über mehrere Eingänge und Sanitäreinrichtungen, sodass sie ohne großen Aufwand in zwei kleinere Wohnungen aufgeteilt werden können.

Besonders **flexibel** lassen sich die Wohneinheiten im **08_Collegium Academicum** neu konfigurieren: Je nach Bedarf können sich die Vierer-WGs für mehr Individual- oder mehr Gemeinschaftsfläche entscheiden. Einfach versetzbare Wände innerhalb eines Raumsystems machen die dynamische Aufteilung alltagstauglich.

Bei der **06_Coopérative d'ateliers** ist die räumliche Flexibilität mit einer Handlungsaufforderung gleichzusetzen. Die leeren Grundrisse kommen ohne strukturierende Innenwände aus; alles, was benötigt wird, muss individuell hergestellt werden.

Elastische Betriebssysteme

Im Diskurs um die Wohnungsfrage wird oft das Argument vorgebracht, dass es nicht zu wenig Wohnraum gebe, sondern dass dieser nur schlecht verteilt sei (vgl. u. a. Fuhrhop et al. 2023). Für dieses Argument spricht, dass der Wohnflächenverbrauch in den letzten Jahren trotz (oder gerade wegen) des knappen Angebots noch weiter gestiegen ist. Es gibt offensichtlich einen Lock-in-Effekt (Beran/Nuissl 2024), da sich die Neuvermietungs- und die Bestandsmieten in den letzten Jahren rasant auseinanderentwickelt haben: Niemand zieht freiwillig in eine kleinere Wohnung, wenn diese am Ende teurer ist als die (zu) große.



Abb. 19: Im **08_Collegium Academicum** lassen sich die **flexiblen Räume** durch die Bewohner*innen selbst anpassen © Sabine Arndt

Hier setzen Programme an, die in dieser Studie als „elastische Betriebssysteme“ bezeichnet werden. Dabei werden nicht die Wohnungen umgebaut und Wände verschoben, sondern die Bewohner*innen wechseln den Wohnraum gemäß ihrer Lebenssituation und ihren Bedürfnissen, ohne dadurch Nachteile in Kauf nehmen zu müssen. Modelle, mit denen die Flächennutzung optimiert wird, wie zum Beispiel Initiativen für Wohnungstausch (vgl. Kitzmann 2024) oder das Wohnen gegen Hilfe (vgl. u. a. Fuhrhop et al. 2023), sind dafür gute Beispiele.

Auch hier können Genossenschaften Vorbild sein. Ziel ist hier immer eine bedarfsgerechte Zuordnung von Wohnraum bzw. von Wohnungen in der richtigen Größe für jede Lebensphase der Bewohner*innen. Mit ihren Genossenschaftsanteilen erwerben diese grundsätzlich das Recht auf Wohnraum: Wenn sie weniger (oder mehr) Platz benötigen, können sie im Idealfall einfach die Wohnung mit jemandem tauschen – und dabei im Gebäude und in ihrer gewohnten Nachbarschaft bleiben. Auch die Miete pro Quadratmeter ändert sich nicht, sodass es sich lohnen kann, nach der Familienphase in eine kleinere Wohnung zu wechseln – und einer neu gegründeten Familie die zu groß gewordene zur Verfügung zu stellen.

11_wagnisRIO wurde von Anfang an so konzipiert, dass es viele verschiedene Grundrissformen und Wohnungsgrößen gibt: Neben der Clusterwohnung als temporäre Übergangswohnung stehen barrierefreie Appartements und große Familienwohnungen zur Verfügung. So wird ein Repertoire erzeugt, das für jede Lebensphase ein passendes Angebot bereithält.

Auch die Schweizer Genossenschaft Kraftwerk1, Bauher*in des **12_Heizenholz**, trainiert die Beweglichkeit ihrer Mitglieder. In ihrem ersten Projekt am Hardturm findet regelmäßig eine „Veränderungskonferenz“ statt, bei der alle Bewohner*innen ihre Wünsche und Bedürfnisse äußern und nach geeigneten Tauschpartner*innen suchen können.

Projekte wie die **10_Fuchsmühle**, bei der rein privat genutzte Räume anfänglich ganz vermieden werden sollten, setzen auf größtmögliche Elastizität: Ein Raum, der eben noch für ein Meeting genutzt wurde, kann anschließend von anderen Personen für einen ganz anderen Zweck in Beschlag genommen werden. Wollen einige doch mehr Privatsphäre, können sie in eines der Satellitenprojekte im Netzwerk umziehen, die zum Teil über konventionellere Grundrisse verfügen. Hat jemand eine Idee für eine neue Nutzung, findet sich im erweiterten Kreis der Beteiligten bestimmt jemand, der einen passenden Raum anbieten kann.

Die Nutzungsoffenheit von Gemeinschaftsräumen spielt bei allen Projekten eine große Rolle. Häufig gibt es Joker-Räume, die je nach Bedarf als Gästeappartement, Partyraum oder zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden können.

2.3.2 Die ökosensitive Wohnform

Ökosensitive Wohnformen sind mit dem Anspruch verknüpft, die Umweltauswirkungen eines Wohngebäudes über dessen gesamten Lebenszyklus hinweg zu minimieren und auf diese Weise dazu beizutragen, die planetaren Grenzen einzuhalten. In der Phase der Konzeption werden daher über den Bau und den Betrieb hinaus auch Aspekte wie Wartung, Umbau und Rückbau mitgedacht. Die Schonung von Ressourcen ist dabei das primäre Ziel, das über den Einsatz von regional verfügbaren Materialien, die nachhaltig gewonnen und hergestellt werden, sowie dank der Minimierung des Materialverbrauchs durch effizientes, robustes Design erreicht werden soll. Mit dieser Bauweise soll möglichst wenig in den Kreislauf der Natur eingegriffen werden.

Zu den Strategien ökosensitiver Wohnformen zählen der konsequente Einsatz von **ökologischen Baustoffen**, das Denken und Planen in **zirkulären Kreisläufen** sowie Maßnahmen

zur Minimierung des ökologischen Fußabdrucks oder sogar für das Erzielen einer **positiven Klimabilanz**.

Ökologische Baustoffe

Ökologisches Bauen erfordert ein Umdenken in Bezug auf den Material- und Energieeinsatz. Wenn überhaupt neu gebaut, umgebaut oder angebaut werden muss, sollten zumindest nicht Materialien wie Beton und Stahl verwendet werden, bei deren Herstellung viel Energie verbraucht und CO₂ emittiert wird. Auch auf den Einsatz von Kunststoffen, sowohl als Verpackungsmaterial als auch im Gebäude, sollte möglichst verzichtet werden. Stattdessen sollte auf regenerative Baustoffe wie Lehm und Stroh, auf Holz aus zirkulärer, regionaler Forstwirtschaft und auf ökologisch verträgliche Dämmstoffe zurückgegriffen werden.

Das ökologische Bauen hatte in den 70er und 80er Jahren des 20. Jahrhunderts schon einmal Konjunktur, danach fristete es aber ein Nischendasein. Erfreulicherweise hat nicht nur die diesbezügliche Forschung wieder an Fahrt aufgenommen, auch die Palette der verwendbaren Produkte wurde in den letzten Jahren erweitert, sodass immer mehr zertifizierte Baustoffe verfügbar sind. Allerdings sind diese meist teurer als herkömmliche Industrieprodukte, und die Kenntnisse, die zu ihrer Verarbeitung benötigt werden, sind nicht so weit verbreitet. Unter den Fallbeispielen finden sich vermutlich auch deswegen nur wenige „klassische“ Öko-Ansätze – sie werden hier kurz vorgestellt:

Die **10_Fuchsmühle** setzte beim Ausbau ihrer Räume auf ökologische Materialien und möglichst kurze Transportwege.



Abb. 20: Der Wohnriegel des **11_wagnisRIO** ist ein konsequenter Holzbau © Frank Schroth

Der Neubau des **08_Collegium Academicum** wurde konsequent in Holzbauweise errichtet. Im Altbau wurde der Einsatz von Gipskarton vermieden, stattdessen wurde mit Platten aus Stroh und Lehm gearbeitet.

Dass sich der Holzbau nicht nur für kleinmaßstäbliche Eingriffe nutzen lässt, zeigt das Projekt **11_wagnisRIO**. Mit diesem fast 200 Meter langen Riegel in Massivholzbauweise ging die Genossenschaft neue Wege und lotete die Grenzen des baurechtlich Umsetzbaren aus. Beton kam nur dort zum Einsatz, wo es der Brandschutz erforderte.

Die Projekte **12_Heizenholz** und **06_Coopérative d'ateliers** setzten bei ihrer Materialwahl auf Langlebigkeit und Robustheit als Prinzip und verzichteten wo es möglich war auf den Einsatz von Beton oder Verbundmaterialien.

Zirkularität

Zirkuläres Bauen zielt darauf ab, den Lebenszyklus von Gebäuden und Bauelementen zu verlängern und ihre Umweltauswirkungen zu minimieren. Dies soll durch die Anwendung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft erreicht werden. Dabei werden Materialien wiederverwendet, weshalb weniger Abfall entsteht. Zirkuläres Bauen oder Cradle-to-Cradle-Praktiken, bei denen Baustoffe nach ihrer Nutzung woanders wiederverwendet werden können, stehen im Gegensatz zum linearen Cradle-to-Grave-Modell des Bauens, bei dem Ressourcen gewonnen, genutzt und schließlich entsorgt werden. Auch diese Idee ist keineswegs neu: Schon zu Zeiten der Instandbesetzungen der 70er und 80er Jahre in Berlin Kreuzberg gab es in einigen Häusern Materiallager, wo das, was anderswo auf dem Abfall landete, gesammelt und für den Wiedereinbau aufgearbeitet wurde (vgl. Arch+ 1989). Ähnlich, aber im größeren Maßstab funktioniert das Konzept des Urban Mining (vgl. Umweltbundesamt 2017): Hier stellt man sich das anthropogene Lager, also die Gesamtmenge der Materie, die von Menschen verarbeitet, transformiert oder transloziert wurde, wie eine gigantische Bibliothek vor, in der man mithilfe von Datenbanken diejenigen Bauelemente in bestehenden Häusern identifiziert, die dann in die Planung von neuen Gebäuden integriert werden können. Dazu gehört umgekehrt auch, dass schon in der Planungsphase darauf geachtet wird, dass ein Gebäude am Ende seiner Lebensdauer „zerlegbar“ ist, denn Verbundstoffe lassen sich nur schwer re- oder upcyclen.

Ähnlich wie das bei den ökologischen Bauweisen der Fall ist, wurde die Zirkularität erst in den letzten Jahren (wieder) populär, sodass nur wenige der hier betrachteten Beispiele sich explizit darauf beziehen.

Sowohl beim Umbau als auch beim Neubau setzte das **08_Collegium Academicum** auf den Einsatz kreislauffähiger Materialien und Konstruktionsweisen. Nicht trennbare Verbundstoffe wurden konsequent vermieden. Für die Holzkonstruktionen wurden eigens reversible Verbindungen entworfen, die leicht zu demontieren und wiederzuverwenden sind.

Das **07_Intersektionale Stadthaus** verzichtete vollständig auf First-Hand-Materialien. Abgesehen vom Lift wurde der gesamte Umbau mit gesammelten, wiederverwendeten Bauelementen realisiert.

Beim **04_VinziRast-mittendrin** wurde das Gebäude selbst als Materiallager genutzt und Bauteile, die an einer Stelle demontiert wurden, an anderer wieder eingesetzt.

Wie schwierig es ist, normgerecht und nach den Regeln der Technik mit Abbruchmaterialien zu bauen, zeigte sich auf **05_Hof Prädikow**, wo die Bewohner*innen mühsam und in Eigenleistung gebrauchte Ziegel von Mörtelresten befreit haben, diese aber bislang noch nicht wiederver-



Abb. 21: Beim **Umbau** der Scheune von **05_Hof Prädikow** wurden Bauteile und Materialien sorgsam recycelt, zwischengelagert und im Sinne eines **zirkulären Bauens** wiederverwendet © Studio Bowie

wenden konnten. Dafür wurde beim Umbau der Kleinen Scheune darauf geachtet, möglichst viele der ausgebauten Elemente wieder einzubauen.

Dabei gilt natürlich für alle hier vorgestellten Umbauprojekte – neben den in diesem Kapitel genannten sind das der **03_Lebensort Vielfalt** und das **09_NiKa Haus** –, dass sie immerhin den vorhandenen Rohbau und damit die graue Energie wiederverwenden. Das ist letztlich ökologisch noch sinnvoller, als im Sinne der Zirkularität Gebäude erst abzureißen, um sie an anderer Stelle teilweise wieder in neue Baustrukturen zu integrieren.

Positive Klimabilanz

Unter diesem Oberbegriff werden schließlich weitere Maßnahmen gesammelt und erfasst, die ergriffen werden können, um den ökologischen Fußabdruck von Gebäuden zu reduzieren und/oder deren Klimabilanz zu verbessern. Dazu gehören die Anlage von Gärten und der Anbau von Lebensmitteln. Dabei wird das Gebäude als Teil eines Ökosystems verstanden, das sich die Bewohner*innen mit anderen Lebensformen teilen. Für den Erhalt oder sogar zur Steigerung der Biodiversität werden Dachflächen und Gebäudewände begrünt, oftmals in Verbindung mit Systemen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs oder zur Verschattung (Letzteres um dem urbanen Hitzeeffekt entgegenzuwirken). Neben dem Verzicht auf die Versiegelung neuer Flächen ist auch die Sammlung, Nutzung und Versickerung von Regenwasser ein wichtiger Baustein zur Verbesserung der Klimabilanz, aber auch der Aufenthaltsqualität in den angrenzenden öffentlichen Räumen.

Mittels Nachverdichtung und Aufstockung können Flächen an Orten genutzt werden, die bereits über eine gute soziale und verkehrstechnische Infrastruktur verfügen. Über Sharingmodelle im Bereich der Mobilität können ebenfalls Ressourcen geschont werden. Weitere Aspekte sind die Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung und Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfs.

So ist das Projekt **11_wagnisRIO** an der lokalen Energiegenossenschaft IsarWatt beteiligt und versorgt sich fast vollständig selbst mit grüner Energie. Die Bewohner*innen werden gebeten, energieintensive Nutzungen in Zeitfenster mit hohem Energieertrag zu legen. Die Tiefgarage, die baurechtlich vorgeschrieben war, steht heute größtenteils leer und wird für Mobilitäts-Sharingangebote genutzt. Auch das **08_Collegium Academicum** versorgt sich selbst mit grüner Energie, ein wesentlicher Teil davon wird mit Solarkollektoren gewonnen.

Das Projekt **12_Heizenholz** ist ein gutes Beispiel für eine Nachverdichtung, die einen hohen Gewinn an Wohnfläche mit einer geringen Inanspruchnahme neuer Flächen erzielen konnte. Sowohl bei der Sanierung der Bestandsbauten als auch bei der Errichtung des Verbindungsbaus wurde zudem auf eine energieeffiziente Gebäudehülle Wert gelegt.

Auch die **06_Coopérative d'ateliers** verfügt über eine robuste Gebäudehülle, die einen geringen Fensteranteil und einen hohen Dämmwert hat, sodass man dort – bei leicht reduzierten Ansprüchen an die Raumtemperatur – fast ohne Heizenergie auskommt.

Die **10_Fuchsmühle** versucht auf vielen Ebenen einen respektvollen Umgang mit der Natur zu pflegen und pachtet einen Wald, um neue Konzepte der genossenschaftlichen, regenerativen Forstwirtschaft zu erproben. Bei Veranstaltungen ergänzen Komposttoiletten im Garten die bescheidenen sanitären Anlagen im Haupthaus.

Bei fast allen Projekten spielt außerdem die Anlage von Gärten eine große Rolle – für die Bewohner*innen, aber auch für das Mikroklima. Projekte im ländlichen Raum wie die **10_Fuchsmühle** und **05_Prädikow** verfügen über so viel Land, dass sie Gemüse und andere Lebensmittel für den Eigenverbrauch anbauen können. In begrenztem Umfang versuchen dies auch die Bewohner*innen des **07_Intersektionalen Stadthauses**. Im **08_Collegium Academicum** ist der Garten nach den Prinzipien der Permakultur gestaltet; er sorgt unter anderem dafür, dass kostbares Regenwasser – gemäß dem Schwammstadt-Prinzip – nicht in die Kanalisation abgeführt werden muss. Die **06_Coopérative d'ateliers** befindet sich in einem neu angelegten Stadtteil mit hohem Anspruch an die Freiflächenqualität, und auch das Projekt **02_Wolle+** setzt sich bewusst mit dem Freiraum und der angrenzenden Neckar-Flusslandschaft auseinander. **11_Wagnis Rio** hat nicht nur Solarpaneele, sondern auch einen Dachgarten auf seiner obersten Ebene – wie auch das **09_NiKa Haus** und das **01_IBeB**, die beide auf einem zur Gänze bebauten Grundstück stehen und daher ihre Grünflächen nirgends anders unterbringen können. Dass in allen Fallbeispielen bewusst mit landschaftlichen Elementen umgegangen wird (und auf welche Art und Weise das geschieht), macht deutlich, dass diesen ein hoher Stellenwert beigemessen wird – und dass das Reparieren, Pflegen und Sorgetragen schon längst im Alltag des Wohnens angekommen ist.

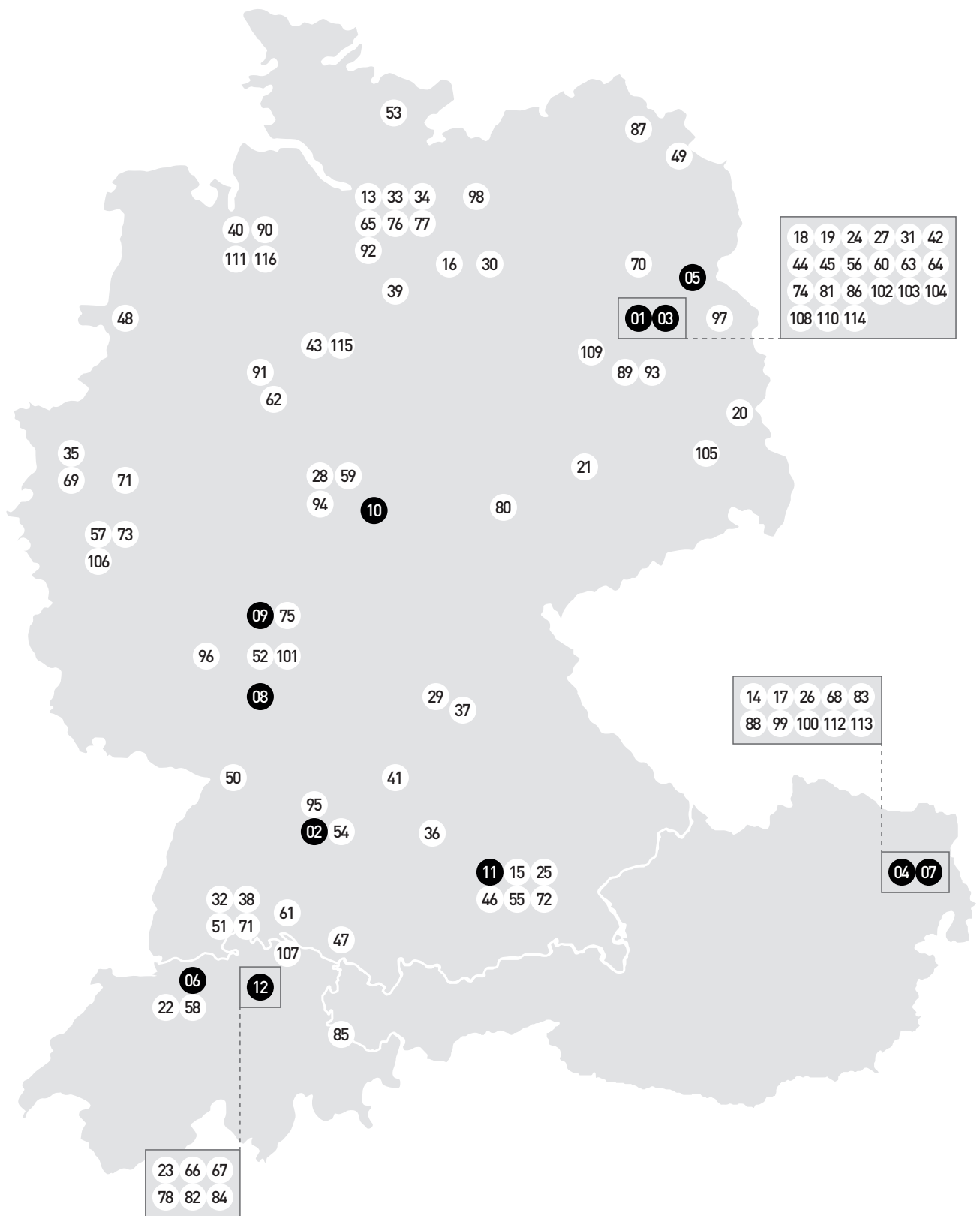
3 Zur Nachahmung empfohlen: 12 Fallbeispiele transformativer Wohnformen

Gegenstand dieser Studie sind jene Wohnformen, bei denen die oben beschriebenen Strategien im Sinne einer transformativen Praxis zur Konzeption und Realisierung gezielt eingesetzt werden. Den beteiligten Akteur*innen geht es darum, neue Formen des Miteinanders zu erproben und innovative Vorgehensweisen jenseits der jahrzehntelang eingeübten Logiken der Wohnraumversorgung zu schaffen. Das Wohnen wird neu gedacht, und so gelangen die Projektbeteiligten vielfach auch zu überraschenden Ansätzen. Im Folgenden werden bereits umgesetzte Projekte in Deutschland, Österreich und der Schweiz vorgestellt. Die ausgewählten Fallbeispiele erzählen von gelungenen Versuchen, die vielfach deklarierte Unvereinbarkeit sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit zu überwinden. Es handelt sich um *Best* bzw. *Next Practices*.

Basis der Recherche und Analyse sowie der Einordnung in das Themenfeld war das theoretische Modell des transformativen Wohnformenkompasses (siehe Kapitel 2, Seite 23). Die qualitative empirische Forschung erfolgte in mehreren Schritten. Im ersten Schritt wurden mittels Desk Research 116 Projekte in der DACH-Region im Hinblick auf die gewählte Organisations- und Wohnform, ihre Zielsetzung (Konzept) und die Zielgruppe (Nutzende) untersucht. Es wurde darauf geachtet, unterschiedliche Raumtypen (von ländlich/schrumpfend bis urban/wachsend) in den Blick zu nehmen.

Im Fokus standen vor allem solche Projekte, bei denen benachteiligte und/oder marginalisierte Menschen einbezogen werden, die auf dem freien Wohnungsmarkt von mehrfacher Diskriminierung betroffen sind. Es wurden verschiedene Konstellationen von Akteur*innen und unterschiedliche Budgets in den Blick genommen. Zudem wurde auf die Qualität sowohl der Planungsprozesse als auch der Ergebnisse geachtet. Das Augenmerk wurde zudem auf Projekte gerichtet, die im Bestand neuen Wohn-

raum schaffen. In der Longlist im Anhang (siehe Tabelle 4 auf Seite 187) werden alle recherchierten Projekte aufgeführt und stichwortartig beschrieben. Ihre räumliche Verteilung ist auf Abbildung 22 zu erkennen.



- | | | |
|-------------------------|-------------------------------|---------------|
| 01 IBeB | 05 Hof Prädikow | 09 NiKa Haus |
| 02 Wolle+ | 06 Coopérative d'ateliers | 10 Fuchsmühle |
| 03 Lebensort Vielfalt | 07 Intersektionales Stadthaus | 11 wagnisRIO |
| 04 VinziRast-mittendrin | 08 Collegium Academicum | 12 Heizenholz |

Abb. 22: Übersichtskarte der recherchierten Projekte (weißer Kreis) und der ausgewählten Fallbeispiele (schwarzer Kreis) © subsolar*

3.1 Auswahl der Fallbeispiele

Die 116 Projekte wurden zunächst geclustert und den in Kapitel 2 vorgestellten Typen zugeordnet. Für alle Typen und jede Strategie sollte mindestens ein praktisches Beispiel gefunden werden. Außerdem sollten in der Shortlist verschiedene Raumtypen, Grundriss-Formen und Zielgruppen vertreten sein. Ein weiteres Auswahlkriterium bezog sich auf die beteiligten Akteur*innen, die verschiedene Organisationsformen repräsentieren sollten.

18 Projekte kamen in die engere, 12 davon in die finale Auswahl. Für jedes dieser Fallbeispiele wurde ein qualitatives Interview mit einer beteiligten Person geführt. Sechs der Projekte wurden zusätzlich vor Ort besichtigt. Anhand der ausgewählten Fallbeispiele kann die ganze Bandbreite der oben beschriebenen transformativen Strategien exemplarisch erläutert werden. Die Typisierung ermöglicht es dabei, Fragen der Übertragbarkeit zu erörtern, obwohl die Projekte sehr unterschiedlich sind. Im Folgenden werden die Fallbeispiele kurz vorgestellt. Die für diese Studie zentrale Empirie, bestehend aus 12 Kurzporträts und Auszügen aus den geführten Interviews, finden sich in Teil B (ab Seite 71).

In Berlin ergriff eine heterogene Baugruppe die Initiative zur Entwicklung des **01_IBeB** (siehe auch Teil B, Seite 72), eines hybriden Wohn- und Atelierhauses, das Teil des im Konzeptverfahren entwickelten Quartiers am ehemaligen Blumengroßmarkt ist. Die Gruppe erprobte in einem kooperativen Prozess neue Modelle der solidarischen Finanzierung und realisierte in dem großen Baukörper verschiedene Wohnformen.

Auch für das Tübinger Projekt **02_Wolle+** (siehe auch Teil B, Seite 80) war die soziale Durchmischung ein zentraler Aspekt. Eine Baugruppe schuf hier mit zwei Neubauten an prominenter Stelle in der Stadt zeitlich befristeten Wohnraum für Geflüchtete und einen Begegnungsort für die Nachbarschaft.

Dauerhafter, diskriminierungsfreier Wohnraum für die queere Community entstand in Berlin auf Initiative der Schwulenberatung, die in ihr inklusives Umbauprojekt **03_Lebensort Vielfalt** (siehe auch Teil B, Seite 88) Deutschlands erste Pflege-WG für homosexuelle Männer integrierte. Auf diesen ersten Prototypen sind inzwischen zwei weitere Projekte gefolgt.

Ein sozialer Träger, die Vinzenzgemeinschaft St. Stephan, spielt beim Wiener Projekt **04_VinziRast-mittendrin** (siehe auch Teil B, Seite 96) eine wichtige Rolle. Ursprünglich auf Initiative Studierender entstanden, leben in dem

umgebauten Altbau heute Studierende, Geflüchtete und ehemals wohnungslose Menschen unter einem Dach – und finden, wenn sie wollen, Arbeit im Restaurant *mittendrin*, das im Erdgeschoss liegt und von der Nachbarschaft rege frequentiert wird.

Ebenfalls einen produktiven Charakter hat das Projekt **05_Hof Prädikow**, (siehe auch Teil B, S. 104) das einen aufgegebenen Gutshof im ländlichen Brandenburg in einen hybriden Wohn- und Arbeitsort für sesshaft gewordene Digitalnomaden und frustrierte Städter*innen transformierte. Die Initiator*innen bauten eine leerstehende Scheune zum Dorfwohnzimmer und Co-Working-Space aus und kooperieren mit einer Stiftung und einer bereits bestehenden Genossenschaft.

Gearbeitet wird auch in der Basler **06_Coopérative d'ateliers** (siehe auch Teil B, S. 112). Um trotz der Errichtung eines Neubaus bezahlbare Mieten für Kunstschaffende zu erzielen, beschränkte man die Ausstattung der Innenräume auf das absolute Minimum, experimentierte mit alternativen Standards und setzte auf die Eigeninitiative der gestalterisch und handwerklich begabten Bewohner*innen.

Im **07_Intersektionalen Stadthaus** (siehe auch Teil B, Seite 120) in Wien diskutierte die Gruppe zunächst intern über ihre Bedarfe. Sie entschied sich für den Bautyp des Einküchenhauses und den Einbau eines Aufzugs – die Barrierefreiheit und der Gemeinnsinn hatten hier somit oberste Priorität.

Die Frage nach dem *Genug* prägte das Projekt **08_Collegium Academicum** (siehe auch Teil B, Seite 128), ein selbstinitiiertes und -veraltetes Studierenden- und Auszubildendenwohnheim in Heidelberg, das im Rahmen der IBA Heidelberg als Reallabor für Suffizienz mit einer Forschungseinrichtung kooperierte. Im modularen Holzbau können sich die Bewohner*innen bewusst für weniger Individualfläche zugunsten größerer Gemeinschaftsflächen entscheiden. Die Aufteilung der Wohneinheiten kann laufend verändert werden.

Ein anderer Zugang zum Thema Wandelbarkeit prägte das Projekt **09_NiKa Haus** (siehe auch Teil B, Seite 138) in Frankfurt am Main, bei dem für die Idee eines solidarischen Zusammenwohnens ein leer stehendes Bürohaus im Bahnhofsviertel mit kleinen Eingriffen in ein Wohngebäude transformiert wurde.

Um die Belebung von Leerstand ging es auch der Gruppe um die **10_Fuchsmühle** (siehe auch Teil B, Seite 146). Die

überwiegend jungen Akteur*innen nutzen das Raumpotenzial einer dünn besiedelten ländlichen Region, um ein dezentrales Netzwerk aus unterschiedlichen Wohngruppen aufzubauen. Darin erproben sie alternative Formen des Wirtschaftens, bei denen die planetaren Grenzen geachtet werden und verantwortungsvoll mit Ressourcen umgegangen wird.

Der Wohnriegel **11_wagnisRIO** (siehe auch Teil B, Seite 154) in München lotet als Teil des Projekts wagnisRIO | RIOriem die Grenzen des Bauens mit ökologischen Materialien aus. Dieses fast 200 Meter lange Massivholzbaugebäude setzt neue Standards und Maßstäbe für ökosensitive Wohnformen. Die immer noch junge Genossenschaft wagnis profitiert dabei von den Erfahrungen, die sie im Rahmen von Vorgängerprojekten gesammelt hat – sowie von der Münchner Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN).

In Zürich suchte die progressive Genossenschaft Kraftwerk1, benannt nach ihrem ersten realisierten Projekt, nach Möglichkeiten zu wachsen. Mit dem Umbau eines ehemaligen Waisenhauses zum Mehrgenerationenhaus **12_Heizenholz** (siehe auch Teil B, Seite 164) erprobte sie die damals noch unbekannte Form des Clusterwohnens bei flächenmäßiger Selbstbegrenzung und schuf Raum für das Zusammenleben von Menschen unterschiedlichen Alters.

3.2 Qualitative Interviews

Während der vertieften Analyse der 12 Fallbeispiele wurde für jedes Projekt eine relevante Person ermittelt, mit deren Hilfe die Vorannahmen in einem leitfadengestützten Interview validiert, wenn nötig korrigiert, vor allem aber präzisiert wurden. Ziel der teils analog, teils digital geführten Gespräche war es, einen besseren Einblick in die Projekte zu erhalten und die Wechselwirkungen zwischen spezifischen Rahmenbedingungen und den eingesetzten Strategien und Praktiken herauszuarbeiten. Besonders interessant waren dabei die Lernprozesse der beteiligten Akteur*innen.

Auch hier wurde auf die Vielfalt der Perspektiven und Rollen geachtet: Mal waren es die Planer*innen, die zu Wort kamen, mal die Bewohner*innen oder Initiator*innen. Viele von ihnen brachten übergeordnetes theoretisches und/oder praktisches Wissen aus anderen Feldern und Projekten ein. Die Interviews wurden mithilfe eines Leitfadens überwiegend online durchgeführt. Im ersten Teil standen die im Rahmen der Projekte angewandten Strategien im Mittelpunkt. Zunächst wurde das Forschungsdesign erläutert. Dann wurden die Vorannahmen der Forscher*innen bezüglich der Strategien beschrieben und anschließend wurden diese gemeinsam überprüft.

Im zweiten Teil der Interviews wurden die spezifischen Rahmenbedingungen thematisiert, innerhalb derer sich die Projekte entwickelten, und es wurden die Instrumente besprochen, die die Projektbeteiligten nutzten, um ihre strategischen Ziele zu erreichen. Abschließend konnten die interviewten Personen Statements und Empfehlungen zu wünschenswerten Bedingungen für transformative Projekte abgeben.

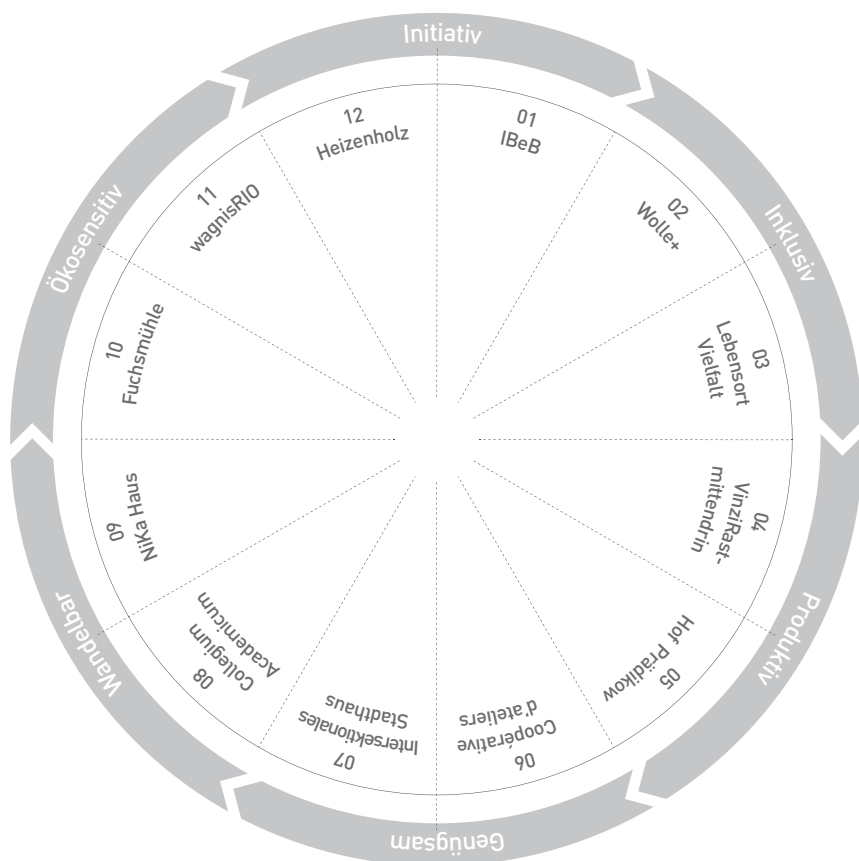


Abb. 23: Übersicht der Projekte im Kreisdiagramm. © subsolar

3.3 Aufbau der Kurzporträts

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Fallbeispiele in einheitlicher Form dokumentiert (siehe Teil B, Seite 71). Die Porträts starten mit einigen Eckdaten zum Realisierungszeitraum, der Nutzung sowie Informationen zu den Initiator*innen und Projektzielen. Darauf folgt eine Darstellung des räumlichen Kontextes. Anschließend wird eine typologische Einordnung vorgenommen und die wichtigsten Aspekte und Strategien erläutert. Informationen zu den spezifischen Wohn- und Optionsräumen vermitteln einen Eindruck, um welche Bauformen und Grundrisstypen es sich handelt, und die zugehörigen Abbildungen geben Einblick, wie in den Projekten gelebt wird. Jedes Kurzporträt endet mit der Vorstellung der interviewten Person, deren Zitate in den Text integriert wurden.

3.4 Vergleichende Betrachtung der Fallbeispiele

Die in Teil B (Seite 71) vorgestellten Projekte wurden auf Grundlage der zur Anwendung gelangten Strategien und der mit ihnen verfolgten Ziele gemäß der in Kapitel 2 (Seite 23) dargelegten Systematik typisiert. Im Folgenden werden mithilfe von drei Übersichtsgrafiken einige Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Projekte dargestellt. Zudem wird der Einsatz des „transformativen Wohnformenkompasses“ im Rahmen des vorliegenden Forschungsberichts reflektiert.

Lage und Kontext

Die erste Übersichtsgrafik (Abb. 24) versammelt die Lagekarten der Fallbeispiele. Die Ausschnitte haben alle denselben Maßstab und sind um den roten Punkt, mit dem die Position der Projekte angezeigt wird, zentriert. Zwei Karten, die von Wien und Berlin, kommen zweimal vor, weshalb der rote Punkt in ihnen wandert bzw. sich der Ausschnitt ein wenig verschiebt. Das **01_IBeB** liegt nahe des ehemaligen Berliner Mauerstreifens, der **03_Lebensort Vielfalt** im Westen der Stadt. Beide Projekte befinden sich innerhalb des S-Bahn-Rings und damit, wie auch die beiden Wiener Projekte, im Zentrum einer Großstadt mit hoher Dichte und Diversität. Auch das **09_NiKa Haus** liegt in Frankfurt sehr zentral, während drei weitere Projekte – die **06_Coopérative d’ateliers** in Basel, das **11_wagnisRIO** in München und **12_Heizenholz** in Zürich – sich eher am Rand großer Städte befinden. Die starke Zersiedelung des Zürcher Agglomerationsraumes erinnert an die Situation in und um Heidelberg, wo sich das **08_Collegium Academicum** befindet. Die Stadt Tübingen mit dem Projekt **02_Wolle+** ist klarer begrenzt und erheblich kleiner als die

eben genannten Städte. Und die letzten beiden Projekte, der **05_Hof Prädikow** bei Prötzel und die **10_Fuchsmühle** in Waldkappel, liegen in ländlichen, stark ausgedünnten Siedlungsräumen in Brandenburg bzw. Nordhessen.

Kontext und Rahmenbedingungen der Projekte sind sehr unterschiedlich. Etwas verallgemeinernd könnte man sagen: In wachsenden urbanen Räumen, in denen die Infrastruktur gut ist, sind die Bodenpreise hoch, da die Grundstücke sehr begehrt sind. In schrumpfenden ländlichen Regionen steht zwar viel (günstiger) Raum zur Verfügung, aber es fehlen die verkehrlichen oder sozialen Infrastrukturen. Die an den jeweiligen Projekten beteiligten Akteur*innen stehen demnach vor sehr unterschiedlichen Herausforderungen und nutzen zu deren Bewältigung unterschiedliche Strategien. So nutzen die urbanen Protagonist*innen häufig lokal vorhandene bodenpolitische Instrumente, während Projektinitiator*innen im ländlichen Raum selbst Infrastrukturen in Form von Netzwerken und Allianzen etablieren.

Auch die Ausrichtung der Projekte auf bestimmte Zielgruppen hängt mit ihrer Lage zusammen: Ein Wohnangebot für queere Senior*innen oder rollstuhlgebundene Kunstschaffende wird eher in größeren Städten nachgefragt, während altersgemischte Wohn- und Lebensgemeinschaften in allen Raum- und Siedlungstypen entstehen. Mehrere Projekte integrieren dabei (kleinere) gesellschaftliche Randgruppen in (größere) Gebäudekomplexe, was zur Diversität der Bewohner*innenschaft beiträgt und oft auch zu großer Vielfalt der Grundriss-Typologien führt.

Weitere Unterschiede bestehen aufgrund der Besonderheiten in den verschiedenen Ländern und bezüglich der dort geltenden Gesetze, aber auch hinsichtlich der lokalpolitischen Bedingungen. So weist die Stadt Wien beispielsweise Neubauland mit sozialer Flächenbindung aus, was die Grunderwerbskosten senkt, da hier keine hohen Renditen durch Verkauf oder Luxuswohnen generiert werden können. Einen ähnlichen Ansatz verfolgt die Stadt München mit der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Tübingen hingegen hat eine Verwaltungsinfrastruktur aufgebaut, die Baugruppen professionell unterstützt. Diese Aspekte werden in Kapitel 4 (Instrumente und Rahmenbedingungen für eine transformative Wohnungsbaupraxis, Seite 58) noch einmal aufgegriffen; aber es sollte jetzt schon deutlich geworden sein, dass die Lage einen erheblichen Einfluss darauf hat, was für Projekte entstehen.



01_IBeB



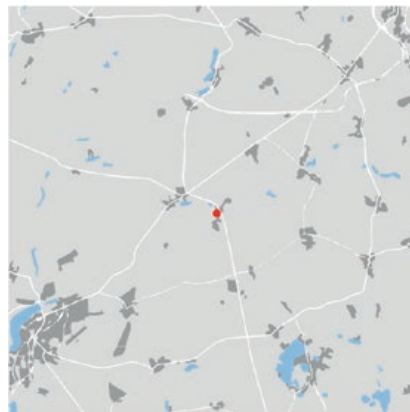
02_Wolle+



3_Lebensort Vielfalt



04_VinziRast-mittendrin



05_Hof Prädikow



06_Coopérative d'ateliers



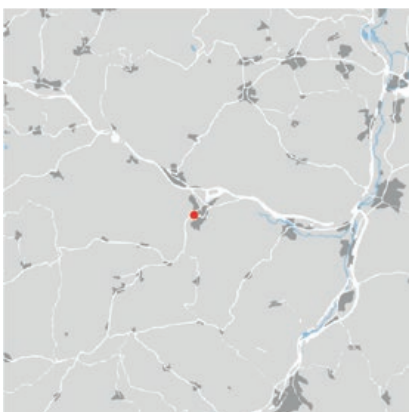
07_Intersektionales Stadthaus



08_Collegium Academicum



09_NiKa Haus



10_Fuchsmühle

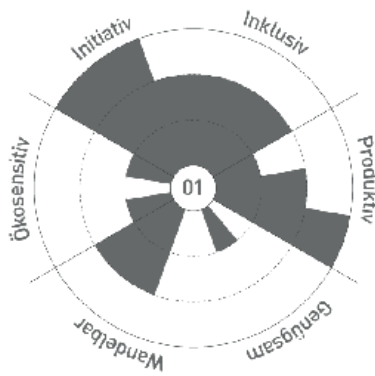


11_wagnisRIO

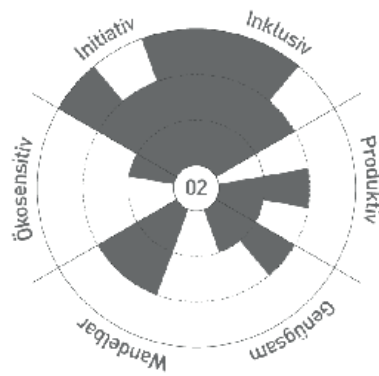


12_Heizenholz

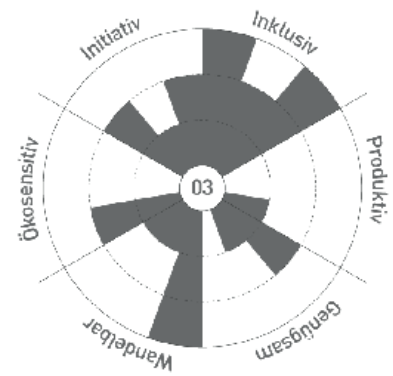
Abb. 24: Räumliche Lage der Fallbeispiele © subsolar*



01_IBeB



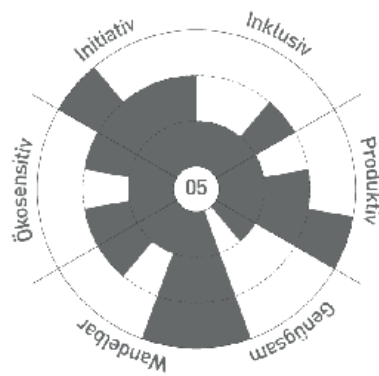
02_Wolle+



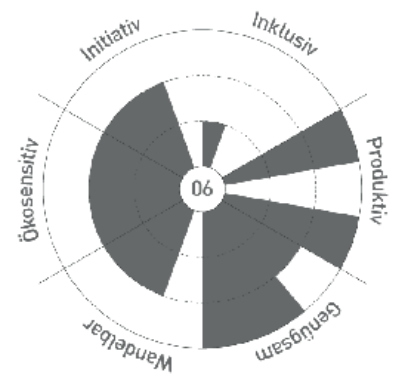
3_Lebensort Vielfalt



04_VinziRast-mittendrin



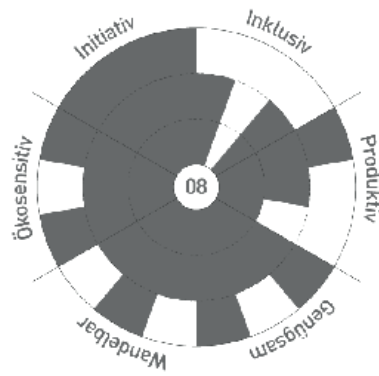
05_Hof Prädikow



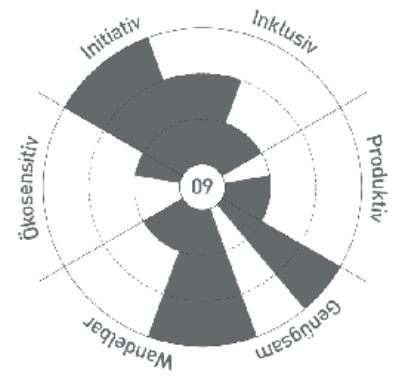
06_Coöpérative d'ateliers



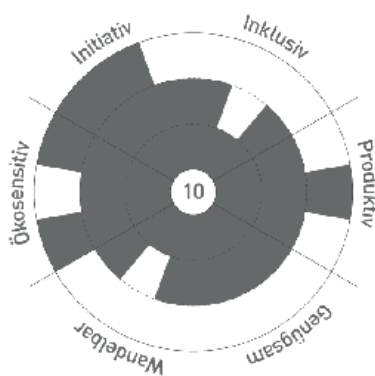
07_Intersektionales Stadthaus



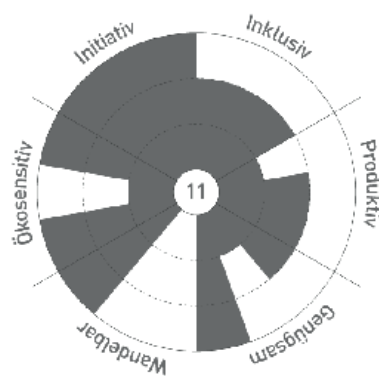
08_Collegium Academicum



09_NiKa Haus



10_Fuchsmühle



11_wagnisRIO



12_Heizenholz

Abb. 25: Vergleich der verschiedenen Strategiemuster anhand eines vereinfachten Wohnformenkompasses © subsolar*

Strategiemuster

In der zweiten Übersichtsgrafik (Abb. 25) sind die Strategiemuster aus allen Fallbeispielen nebeneinandergestellt. Im Sinne einer "Pattern Language", einer Mustersprache (vgl. Alexander et al. 1977), ermöglichen sie, zentrale Charakteristika der Projekte auf einen Blick zu erfassen und miteinander zu vergleichen.

Gemeinschaft

Auffällig ist, dass viele der hier vorgestellten Projekte einen Schwerpunkt im nach oben zeigenden Drittel des Kompasses haben: Sieben der zwölf Projekte können als *initiative Wohnform* bezeichnet werden, eine als *inklusive Wohnform* und drei sind *initiativ und inklusiv*. Das zeigt die große Relevanz, die dem Handlungsfeld der sozialen Nachhaltigkeit und dem gemeinschaftlichen Wohnen beigemessen wird.

Dabei ist die Art des Zusammenlebens in den Projekten sehr unterschiedlich: In der Groß-WG im **07_Intersektionalen Stadthaus** wird die Tradition der Einküchenhäuser (vgl. Uhlig 2020) fortgeführt, in der **10_Fuchsmühle** werden den Räumen zeitlich begrenzte Funktionen zugewiesen und bei den genossenschaftlichen und den Baugruppen-Projekten wird den verschiedenen Bedürfnisse nach Begegnung und Rückzug mit einem weiten Spektrum an klassisch voneinander separierten Wohnungen entsprochen. Auch zwischen den Projekten, die in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern realisiert wurden, gibt es Unterschiede: Während im **03_Lebensort Vielfalt** geschützte Bereiche für besonders pflege- und hilfsbedürftige Bewohner*innen entstanden sind, die professionell betreut werden, setzt die **04_VinziRast-mittendrin** auf die gegenseitige Hilfe in den divers kuratierten Wohngemeinschaften.

Ein weiterer Unterschied betrifft die Art des Einbezugs (und ggf. sogar der Mithilfe) der Bewohner*innen bereits in der Konzeptphase sowie die Frage, ob die Gruppen für sich selbst oder für andere bauen – oder beides. Bei den meisten Projekten wird auf institutionelle Stabilität geachtet, um zu gewährleisten, dass der Fortbestand des Projektes nicht von einzelnen Personen abhängt. Das gelingt zum Beispiel, wenn Vereine oder Genossenschaften die Trägerschaft übernehmen, deren Mitglieder mit der Zeit wechseln können. Die Projekte **04_VinziRast-mittendrin** und **08_Collegium Academicum** sind sogar auf einen kontinuierlichen Austausch der Bewohner*innenschaft ausgelegt. Im Projekt **02_Wolle+** findet hingegen planmäßig nur einmal ein Wechsel statt, dafür aber ein dauerhafter.

Wenn dort nach Ablauf der Sozialbindungsfrist die kapitalgebenden Eigentümer*innen einziehen, wird sich die momentan im Projekt vorhandene Diversität allerdings deutlich verringern.

Gemeinsam ist allen Projekten aber, dass integrative, inklusive und partizipative Strategien einen hohen Stellenwert haben. Wichtig ist dabei, die unterschiedliche Kooperationsbereitschaft und Schutzbedürftigkeit der verschiedenen Bewohner*innengruppen zu berücksichtigen. Gelingt dies, profitieren davon nicht nur die jeweiligen Projekte, sondern auch die umliegenden Quartieren und die städtische Gesellschaft, in die sie eingebettet sind. Dass viele der hier vorgestellten Projekte Rückschläge und Krisen erfolgreich gemeistert haben, spricht zudem dafür, dass gerade auf Teilhabe ausgerichtete Strukturen besonders gut mit Veränderungen umgehen können. Sie sind damit – anders als das gemeinhin von Gemeinschaftsprojekten angenommen wird – überaus resilient.

Leistbarkeit

Wenn der grafische Schwerpunkt des Strategiemusters im rechten unteren Bereich des Kreises liegt, bedeutet das, dass bei einem Projekt die soziale Intention mit der Nutzung von Strategien für dauerhafte Leistbarkeit kombiniert wird. Das ist naheliegend, da es bei vielen der Projekte um die Integration von Menschen mit geringem oder gar ohne jegliches Einkommen geht. Auch wenn einige der Projekte unter den heutigen Bedingungen, z. B. den stark gestiegenen Preisen für Bauland und das Bauen an sich, so nicht mehr funktionieren würden, kann von den gewählten Schwerpunkten und Ansätzen doch auf Bedarfe geschlossen werden, die nach wie vor bestehen oder die sogar noch gewachsen sind.

Sieben der betrachteten Projekte wenden *produktive Strategien* an, und ebenso viele können als *genügsame Wohnformen* bezeichnet werden (siehe zu diesen und den folgenden blau gedruckten Bezeichnungen die gleichnamigen Abschnitte in Kapitel 2 Transformative Wohnformen). Beide stellen den Status quo der Wohnraumproduktion teilweise infrage: Während bei produktiven Wohnformen die strikte Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten aufgelöst wird und klassische Familien-Wohnungs-Zuschnitte daher ungeeignet erscheinen, möchten Initiatoren*innen genügsamer Wohnformen selbst entscheiden, wie viel Raum, welche Standards und welche Ausstattungsmerkmale sie benötigen.

In einem Umfeld bzw. auf einem Markt, der stark von Gesetzen und Normen, aber auch von überholten Vorstellun-

gen vom „guten Wohnen“ geprägt ist, gibt es dafür wenig Spielraum. Umso mehr Respekt gebührt den Projektbeteiligten, die nicht nur aushandeln, was ihrer Ansicht nach zum guten Leben und Wohnen gehört, sondern diese Vorstellungen auch gegenüber Genehmigungsbehörden und Geldgeber*innen durchsetzen. Besonders interessant sind dabei „radikale“ Setzungen wie die der Flächensuffizienz im **08_Collegium Academicum** oder die des Weglassens der Heizung in der **06_Coopérative d’ateliers**. Die Erkenntnisse, die dabei für die Praxis des Wohnens gewonnen werden – etwa wenn Studierende feststellen, dass sieben Quadratmeter große Zimmer zum Wohnen völlig ausreichen –, sind überaus wertvoll. So haben viele Gesprächspartner*innen auch darauf hingewiesen, dass sie ihre Belegungsregeln und ihre Festlegung auf einen Standard oder generell ihre Entscheidung, genügsam zu leben, keineswegs als Verzicht begreifen, sondern als Priorisierung dessen, was wichtig ist: mehr (privater) Raum für die oder den Einzelne*n oder eben mehr (geteilter) Raum, in dem die ganze Großfamilie Platz hat.

Damit wird gezeigt, dass Suffizienzstrategien, also jene Nachhaltigkeitsbestrebungen, die Genügsamkeit propagieren, durchaus gewinnträchtig sein können – zum Beispiel indem Einsamkeit vermieden wird oder der Zugang zu Räumen und Einrichtungen möglich wird, die Einzelnen sonst nicht zur Verfügung stehen.

Ressourcenschonung

Dass die Bereitstellung von leistbaren Räumen nicht im Widerspruch zu ressourcenbewusstem Wohnen steht, zeigen jene Projekte, die ihren Schwerpunkt im linken unteren Bereich des Kompasses haben und damit als *wandelbar* und/oder *ökosensitiv* ausgewiesen sind.

Sieben der zwölf Projekte sind Umbauten und verfolgen damit eine besonders wirksame (und oft auch leistbare) Strategie der Wandelbarkeit. Umnutzungen wie das **09_NiKa Haus** sind besonders interessant, da sie auf einem von Knappheit geprägten Markt eine im Überfluss verfügbare Ressource – leer stehende Büroflächen – erschließen. Vielversprechend sind aber auch genossenschaftliche Projekte mit ihren elastischen Betriebssystemen: Hier können aufgrund der Vielfalt des Wohnungsangebots Tauschwünsche leichter umgesetzt werden. In der Genossenschaft Kraftwerk1 werden diese auf Veränderungskonferenzen gemeinschaftlich besprochen, bei der wagnis e.G. durch entsprechende Gremien der Genossenschaft organisiert. Gerade dieses Instrumentarium des Tauschens könnte auch für kommunale Wohnungsbaugesellschaften interessant sein, die auf diese Weise Fehlbelegungen vermei-

den und eine bessere (gerechtere) Auslastung ihres Wohnungsbestandes und des „unsichtbaren Wohnraums“ (vgl. Fuhrhop et al. 2023) erreichen könnten.

Eine (Ver-)Wandelbarkeit von Wohnungen im Sinne einer Anpassbarkeit oder „Adaptivität“ (Dürr und Kuhn 2022) spielte unter den hier ausgewählten Fallbeispielen – sicherlich nicht ganz zufällig – vor allem in dem von Gerd Kuhn mitentwickelten Projekt **02_Wolle+** in Tübingen eine relevante Rolle. Aber auch in anderen Projekten gibt es diesbezüglich einen großen Einfallsreichtum: So wandelt sich der Zweck eines Raumes in der **10_Fuchsmühle** mit dem Schild, das an der Tür angebracht wird, und im **08_Collegium Academicum** hilft die ganze WG mit beim Wändeschieben, wenn Mitbewohner*innen ihre Zimmer vergrößern oder verkleinern möchten.

Vor allem im Rahmen der Neubauprojekte des **08_Collegium Academicum** und des **11_wagnisRIO** wurde konsequent auf regenerative Baustoffe wie Holz gesetzt, während bei der Realisierung der beiden Schweizer Projekte **12_Heizenholz** und **06_Coopérative d’ateliers** in erster Linie auf einen niedrigen Primärenergiebedarf geachtet wurde. Auch das Gärtnern spielt in mehreren Projekten eine wichtige Rolle. Am weitesten über das eigene Projekt hinaus wird dabei in der **10_Fuchsmühle** gedacht, deren Bewohner*innen inzwischen auch ein Stück Wald zu ihrem Wirkungskreis rechnen.

Auswertung und Schlussfolgerungen

Tabelle 3 zeigt die in den Strategiemustern eingetragenen Werte noch einmal in anderer Form. Es gibt je eine vertikale Spalte für die 12 Fallbeispiele. In den horizontalen Zeilen finden sich die Wohnformentypen und die zugehörigen Strategien. Die Zahlen im Kreuzungsbereich der Zeilen und Spalten entsprechen den numerischen Werten aus den Grafiken (0 für nicht bis 3 für sehr relevant).

So lässt sich zum einen an der vertikalen Summen-Spalte ganz rechts ablesen, welche Strategien besonders populär sind: Selbstorganisation (34 von 36 möglichen Punkten) und Partizipation (30 Punkte) stehen bei fast bei allen Projekten hoch im Kurs. Die Werte sind so hoch, dass man trotz der geringen Anzahl der Beispiele annehmen kann, dass die Anwendung dieser beiden Strategien geradezu eine Bedingung für die Entwicklung transformativer Wohnformen ist. Flexible Räume (13 Punkte), Zirkularität (14 Punkte) und experimentelle Standards (15 Punkte) werden hingegen offenbar seltener als zielführend erachtet, sind schwerer umzusetzen oder erst kürzlich zu relevanten Strategien avanciert.

Unterhalb der je drei Strategien jeder Wohnform werden für jedes Projekt die Strategiepunkte addiert. Hier ist eine maximale Punktzahl von 9 möglich (3 x 3 Punkte). Ein hoher Wert ermöglicht eine Zuordnung des betreffenden Projekts zu diesem Wohnformentyp. Einige Projekte erzielen bei mehreren Typen viele Punkte. Entsprechend werden sie in den Überschriften in Abschnitt 3. zur Nachahmung empfohlen: 12 Fallbeispiele transformativer Wohnformen mit mehreren Adjektiven (z. B. initiativ, inklusiv, genügsam) belegt und können als „Multitalente“ bezeichnet werden.

Die Übersichtstabelle diene während der Forschung auch dazu, die erhaltenen Informationen zu vergleichen: Auf Basis der Vorrecherche im Projektteam und ihrer Validierung im Zuge der Interviews wurde die Relevanz der Strategien für die verschiedenen Projekte sowie ihre typologische Charakterisierung innerhalb der Gesamtheit der untersuchten Projekte eingeschätzt.

Die Quantifizierung qualitativer Aussagen ist schwierig und kann nie ganz objektiv sein. Sie diene hier aber dazu, einen Überblick über die beobachteten Tendenzen zu geben und Vorannahmen zu überprüfen. Im Rahmen der Interviews wurde der (vorausgefüllte) Kompass von mehreren Gesprächspartner*innen zudem als geeignetes Werkzeug begrüßt, um über eigene Ziele, Erfolge und Misserfolge zu reflektieren.

Dieser Bericht ist mit dem Anspruch verknüpft, Theorie und Praxis miteinander in Bezug zu setzen (siehe dazu den Abschnitt 1.5. Veränderungen (mit-)gestalten). Die realisierten Projekte helfen einerseits dabei, abstrakte Begriffe anschaulich zu machen, und belegen andererseits, dass es mit der nötigen Experimentierfreude und Risikobereitschaft möglich ist, nachhaltige Projekte und transformative Wohnformen zu entwickeln.

Im nun folgenden Kapitel wird darauf eingegangen, welche Rahmenbedingungen aus Sicht der befragten Protagonist*innen dafür geeignet erscheinen. Zudem wird dargestellt, welche wohnungspolitischen, organisatorischen und finanziellen Instrumente zur Realisierung der Projekte genutzt wurden. Wie die Fallbeispiele zeigen, besteht die Kunst darin, zu erkennen, unter welchen Bedingungen welche Veränderungen möglich sind, geeignete Instrumente für die geplanten Interventionen zu wählen (oder zu erfinden) und genügend Mitstreiter*innen zu gewinnen, um ein ausreichendes Momentum aufzubauen.

	Strategie	IBeB	Wolle+	Lebensort Vielfalt	VinziRast-mittendrin	Hof Prädikow	Coopérative d'Ateliers	Intersektionales Stadthaus	Collegium Academicum	NiKa Haus	Fuchsmühle	wagnisRIO	Heizenholz	Summen der eingesetzten Strategien
Initiativ	Selbstorganisation	3	3	2	3	3	2	3	3	3	3	3	3	34
	Partizipation	3	2	1	2	2	2	3	3	3	3	3	3	30
	Nachbarschaft	2	3	2	2	2	0	1	3	2	2	3	1	23
	Summe Initiativ	8	8	5	7	7	4	7	9	8	8	9	7	
Inklusiv	Kuratierte Gemeinschaften	2	3	3	3	1	1	2	2	2	2	2	2	25
	Intersektionalität	2	3	2	3	1	0	3	0	1	1	2	1	19
	Sorge-Konzepte	2	2	3	3	2	0	3	2	1	2	2	2	24
	Summe Inklusiv	6	8	8	9	4	1	8	4	4	5	6	5	
Produktiv	Selbstbau und Eigenleistung	1	0	0	2	1	3	3	3	0	2	1	0	16
	Urbane Subsistenz	2	2	0	2	2	0	2	2	1	3	2	2	20
	Hybride Nutzung	3	1	1	3	3	3	2	1	1	2	2	2	24
	Summe Produktiv	6	3	1	7	6	6	7	6	2	7	5	4	
Genügsam	Flächensuffizienz	0	2	2	1	1	2	3	3	3	2	2	3	24
	Experimentelle Standards	1	1	1	1	0	3	3	2	0	2	1	0	15
	Dekommodifizierung	0	0	0	0	3	3	1	3	3	2	3	3	21
	Summe Genügsam	1	3	3	2	4	8	7	8	6	6	6	6	
Wandelbar	Umnutzung / Umbau statt Neubau	0	0	3	3	3	0	3	2	3	2	0	3	22
	Flexible Räume	2	2	1	0	1	2	0	3	1	1	0	1	14
	Elastische Betriebssysteme	2	2		2	2	2	2	2	1	2	3	3	24
	Summe Wandelbar	4	4	5	5	6	4	5	7	5	5	3	7	
Ökosensitiv	Ökologische Baustoffe	1	0	2	0	2	2	0	3	0	3	3	1	17
	Zirkularität	0	0	0	2	1	2	3	2	0	2	1	1	14
	Positive Klimabilanz	1	1	0	1	2	2	1	3	1	3	3	2	20
	Summe Ökosensitiv	2	1	2	3	5	6	4	8	1	8	7	4	

Tabelle 3: Relevanz der eingesetzten Strategien © subsolar*

4 Rahmenbedingungen und Instrumente für eine transformative Praxis des Wohnungsbaus

Auch wenn die Vielfalt der in dieser Studie untersuchten Projektbeispiele beeindruckend ist, stellt sich die Frage, ob die vorgestellten Strategien im Sinne ambitionierter Zielsetzungen für **mehr Nachhaltigkeit** auch im größeren Maßstab funktionieren bzw. in anderen Kontexten wirksam sein können. Denn viele der hier betrachteten neuen, alternativen oder der erarbeiteten Definition nach transformativen Wohnformen basieren auf einer kritischen Haltung gegenüber gängigen Angeboten, Praxen und Wohnheiten. Etablierte Verfahren werden herausgefordert: Nicht nur das Wohnen selbst, sondern auch die Art, wie heute Wohnraum hergestellt und vermarktet wird, muss angesichts der sich verändernden Umwelt- und Lebensbedingungen neu bewertet und in Teilen vielleicht auch neu erfunden werden. Die Rahmenbedingungen, unter denen Wohnungen gebaut (oder eben nicht gebaut) werden, setzen sich dabei sowohl aus universellen Regeln und Prinzipien als auch aus lokalen Einflussfaktoren zusammen. Sie sind zwar (politisch) bedingt beeinflussbar, unterliegen aber jeweils unterschiedlichen Zeitregimen und Machtkonstellationen.

Eine für diese Studie relevante Frage war, wie (und durch wen) transformative Wohnformen gefördert werden können. Sie wurde im Rahmen der qualitativen Interviews zu den Beispielprojekten an die Gesprächspartner*innen weitergegeben. Die interviewten Personen wurden gefragt, welche Rahmenbedingungen für die Entstehung ihrer Projekte relevant waren und welche wohnungspolitischen, finanziellen oder rechtlichen Instrumente bei der Projektentwicklung genutzt wurden. Zudem wurden sie gebeten, anzugeben, welche davon eher als förderlich empfunden wurden und welche eher als hinderlich. Von Interesse war zudem die Frage, welche der genannten Aspekte vorgefunden und welche selbst gestaltet wurden – ein Punkt, auf den weiter unten noch genauer eingegangen wird. Ihre Antworten und Einschätzungen sind nicht repräsentativ, ergeben aber ein

breites Spektrum an Erfahrungen und Empfehlungen, die in den folgenden Abschnitten dokumentiert sind.

Um trotz der verschiedenen Ansätze und Sichtweisen eine gewisse Vergleichbarkeit zu erzeugen, wurde ein strukturiertes Frage-Tool entwickelt. Dies ermöglichte es den Gesprächspartner*innen, die vorrecherchierten Aspekte in ihrer Relevanz für das Projekt auf einer Skala von -10 („sehr hinderlich“) bis +10 („sehr förderlich“) einzustufen. Das war mitunter schwierig, da manche Nennungen sowohl hinderliche als auch förderliche Aspekte enthielten und die vorgefundenen Rahmenbedingungen sehr verschieden und oft hochkomplex waren. Unterschiede ergaben sich aus der Gesprächssituation, der Perspektive der interviewten Person und aus dem Projektcharakter. So haben Projekte mit einem hohen Budget in der Regel mehr und unterschiedlichere Finanzierungsinstrumente – von der Förderung bis zur solidarischen Querfinanzierung – genutzt, während z. B. jüngere Projektgruppen häufig den gruppeninternen Regeln und Aushandlungsprozessen oder der Entwicklung stabiler Netzwerkstrukturen mehr Bedeutung beimaßen.

Trotzdem wiesen die 12 Interviews gewisse Gemeinsamkeiten auf: In allen Projekten kamen viele verschiedene Instrumente zur Anwendung, die zum Teil vorgefunden und zum Teil selbst gestaltet waren. Auch bezeichneten die Gesprächspartner*innen manche Instrumente übereinstimmend als eher hinderlich oder eher förderlich. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Befragungen kurz zusammengefasst und grafisch aufbereitet.

4.1 Vorgefundene und selbstgestaltete Instrumente

Eine unserer Thesen (siehe Abschnitt 1.5.) lautet, dass nicht nur die Wohnform und ihre strategischen Ziele, sondern auch deren Rahmenbedingungen und die Instrumente, die zu einer erfolgreichen Umsetzung beitragen können, (bedingt) gestaltbar sind. Um diese These zu prüfen, wurden in allen zwölf Interviews nicht nur die jeweiligen Strategiemuster besprochen, sondern auch vorgefundene Rahmenbedingungen und genutzte Instrumente thematisiert.

Die in diesem Abschnitt gezeigten Grafiken funktionieren nach folgendem Prinzip: Die horizontalen Balken geben die Anzahl der Nennungen von Instrumenten und Rahmenbedingungen wieder, die oben und unten am Rand verzeichneten Zahlen weisen diese als förderlich (positive Ziffern) oder als hinderlich (negative Ziffern) aus.

An der Grafik in Abb. 26, in der die Interviewergebnisse nach Projekten geordnet sind, lässt sich ablesen, wie viele förderliche und hinderliche Rahmenbedingungen und Instrumente jeweils zur Sprache kamen. Die Diagramme ge-

ben also nicht die Intensität der Einstufungen wieder, sondern lediglich ihre Anzahl. Es wurden bei den Projekten zwischen 10 und 15 förderliche und zwischen 0 und 8 hinderliche Aspekte erwähnt. Dass die positiven Nennungen die negativen überwiegen, ist möglicherweise kein Zufall – das Verhältnis wäre bei gescheiterten Projekten vermutlich ein anderes. Eine weitere Unterscheidung ist farblich gekennzeichnet: Graue Kästchen markieren Vorgefundenes, blaue Balken Selbstgestaltetes – etwa Regelwerke, Beteiligungsformate oder Finanzierungsmodelle. An der Projektübersicht fällt auf, dass stärker aktivistische Projekte wie das Intersektionale Stadthaus und die Fuchsmühle anteilig weniger vorgefundene, existierende Instrumente nutzen als die anderen Fallbeispiele, was aber aufgrund der kleinen Auswahl auch Zufall sein kann. Die absolute Anzahl selbstgestalteter Instrumente und Rahmenbedingungen reicht von 3 bis 9, und sie befinden sich ganz überwiegend auf der förderlichen Seite. Nur drei Protagonist*innen beurteilen selbstgestaltete Instrumente (auch) als hinderlich.

Die Anzahl der untersuchten Beispiele ist klein, und auch die Gesprächssituationen waren unterschiedlich. Zudem spielte die eigene Perspektive der Befragten eine Rolle bei

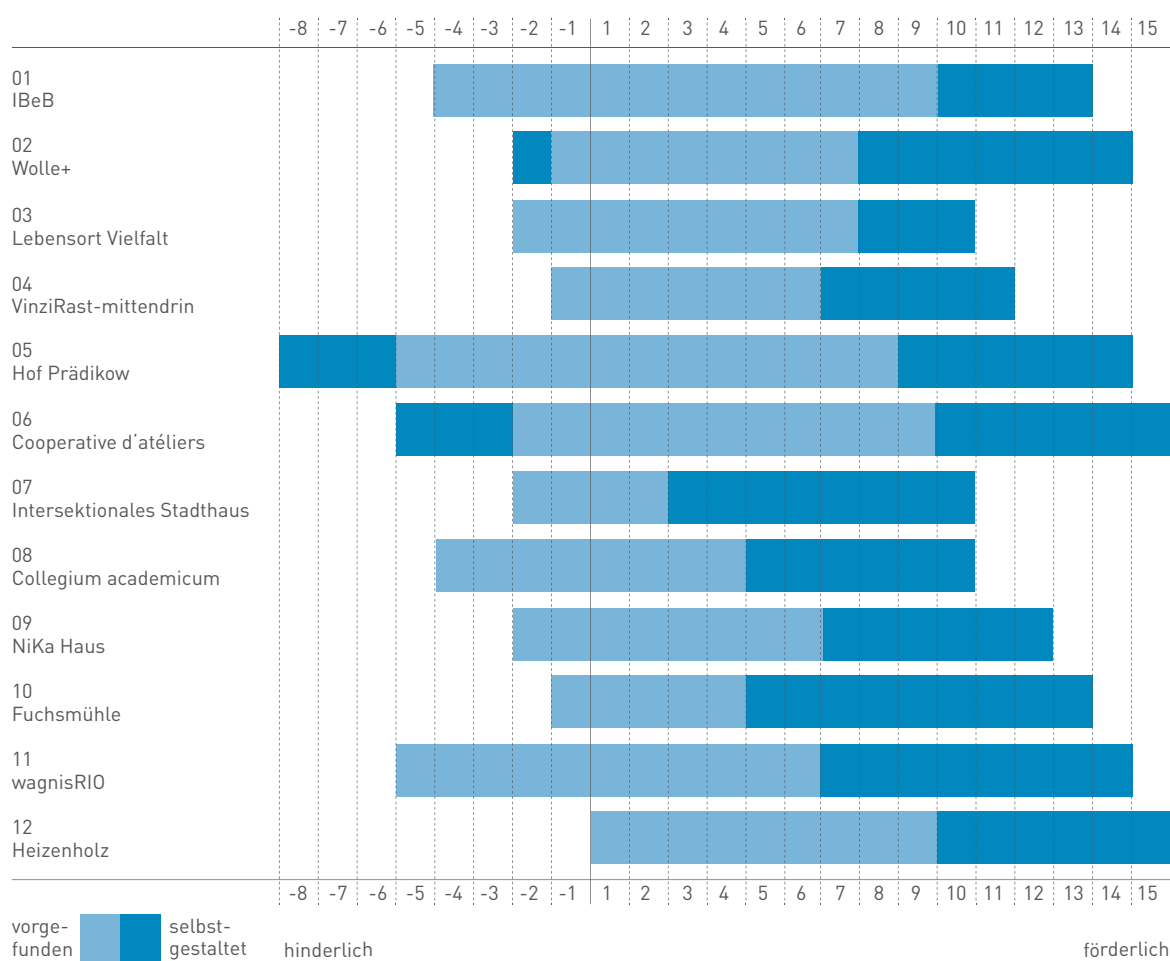


Abb. 26: Anzahl der Nennungen vorgefundener und selbstgestalteter Rahmenbedingungen und Instrumente © subsolar*

der Bewertung von bestimmten Aspekten. Durchgängig ließ sich aber feststellen, dass alle Gesprächspartner*innen sehr vertraut mit vielen Rahmenbedingungen waren, auch mit solchen, die nicht zu ihrem engeren Kompetenzbereich gehören. Bewohner*innen konnten zum Beispiel Auskunft über den Planungsprozess geben, während Planer*innen und Initiator*innen häufig noch in Kontakt standen mit Bewohner*innen – und offensichtlich gut über die Entwicklung des Projektes seit seiner Fertigstellung informiert waren.

Im Nachgang der Interviews wurden die genannten Aspekte geclustert und in Balkendiagrammen (Abb. 27 – 29) thematisch geordnet dargestellt. Diese verfügen wie Abb. 26 über eine „neutrale“ Mitte, diesmal ist die maximale Anzahl der möglichen Nennungen beidseits der Nulllinie 12, entsprechend der Anzahl der Projekte. Wurde von einer interviewten Person die Meinung geäußert, dass ein Instrument hinderlich war, wurde ein Feld im Minusbereich ausgefüllt, wenn es als förderlich eingestuft wurde, ein Feld im Plusbereich. Auch hier erfolgte eine Differenzierung in vorgefundene (= graue) und selbstgestaltete (= blaue) Nennungen. Die wichtigsten werden in den folgenden Abschnitten vorgestellt und erläutert.

4.2 Rechtliche Grundlagen und eigene Regelwerke

In dieser Rubrik wurden die Interviewpartner*innen nach Gesetzen und Regelwerken gefragt, die bei der Durchführung ihres Projektes eine Rolle gespielt haben.

Interessant ist, dass 9 der 12 befragten Personen das geltende *Bau- und Planungsrecht* als hinderlich bezeichneten. Genannt wurden dabei

- Nutzungseinschränkungen (Zulässigkeit / fehlende Genehmigungsfähigkeit bestimmter Wohnformen, z. B. Tiny Houses),
- Vorgaben (Stellplatz-Satzungen und andere Festlegungen aus z. T. veralteten Planungen),
- Auflagen (Denkmalschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit; letztere ist z. T. im Umbau nur schwer zu gewährleisten) und
- mangelnde Flexibilität in der Auslegung von Gesetzen und Förderrichtlinien (z. B. in Bezug auf Standards, Raumgrößen, Temporalität).

Der *Ensemble- bzw. Denkmalschutz* wurde bei zwei Projekten auch positiv erwähnt. Generell hatte niemand etwas dagegen, wertvolle Bausubstanz zu erhalten. Bei den Negativnennungen ging es um die empfundene Einschränkung der eigenen Autonomie, die (Nicht-)Nachvollziehbarkeit von Entscheidungen oder schlicht um hohe Kosten.

Als besonders förderlich wurden hingegen *selbsterstellte Regelwerke* erachtet. Genannt wurden hier unter anderem

- Regelungen zur Zusammensetzung der Gruppen (Belegungsregeln auf Grundlage bestimmter Merkmale/ Zugehörigkeiten, siehe auch „kuratierte Gemeinschaften“, Abschnitt 2.1.2.),
- Haus- und Nutzungsregeln (betreffend das Verhalten, Rechte und Pflichten, ggf. Sanktionen),
- Regeln zur Entscheidungsfindung (bezüglich Abstimmungsprozesse, regelmäßige Treffen, soziokratische Prinzipien),
- Flächenschlüssel (z. B. die Festlegung der maximalen Anzahl der Zimmer oder m² pro Person),

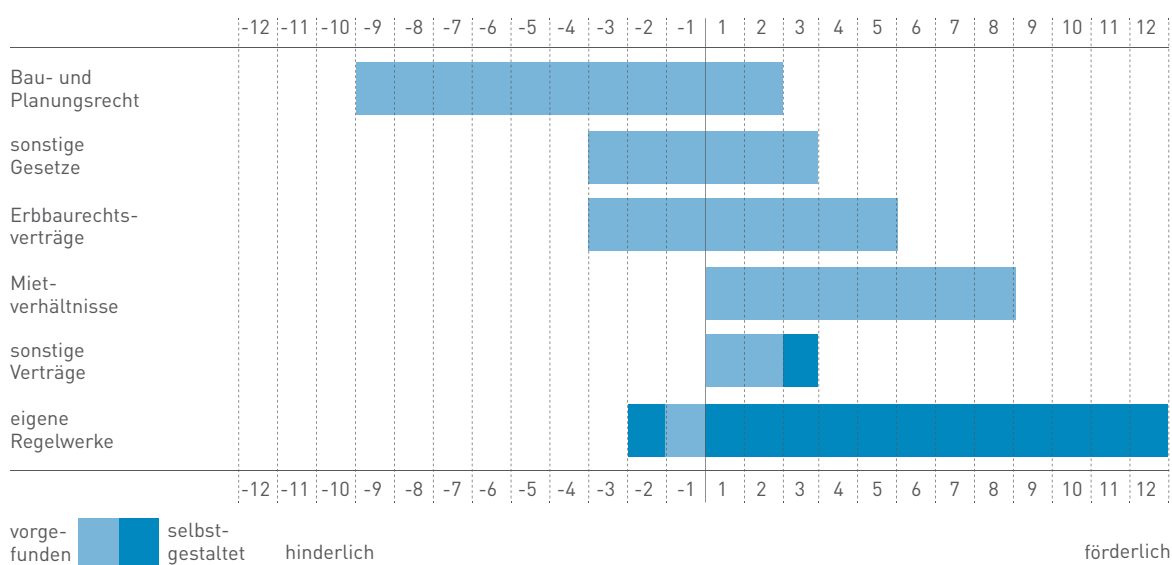


Abb. 27: Anzahl der Nennungen zu Gesetzen und Regelwerken © subsolar*

- Regelungen zu finanziellen Belangen und Eigentumsfragen (Solidarbeiträge, Bieterunden, Antispekulationsklauseln) und
- sonstige Regelwerke (bezüglich Mobilität, Energienutzung, Eigenleistung/Engagement in Arbeitsgruppen).

Auch an den eigenen Regelwerken wurde jedoch zum Teil Kritik geäußert: So waren nicht alle Befragten über die Dynamik glücklich, die eine Fehlbelegung infolge eines vorab vereinbarten Flächenschlüssels auslösen kann. Und in Bezug auf ein anderes Projekt wurden Nutzungseinschränkungen thematisiert, die aus der Geschäftstätigkeit (bzw. dem Satzungszweck) wichtiger Kooperationspartner*innen herrührten.

Interessant ist, dass fast die Hälfte der Projekte (5 von 12) das im Wohnungsbau in Deutschland noch eher unübliche Instrument des *Erbbaurechts* nutzen. Dessen großer Vorteil, den Grund und Boden für das Vorhaben nicht erwerben zu müssen, sondern langfristig pachten zu können, ist angesichts steigender Kosten für Boden und Baugrund heute zunehmend interessant – auch wenn, wie hierzu kritische Stimmen anmerkte, die Besicherung von privaten Darlehen in diesem Modell ebenso ein Problem sein kann wie, je nach vereinbarter Laufzeit, die fehlende langfristige Perspektive für den Fortbestand des Projektes.

Weitere Nennungen erscheinen weniger relevant oder sind kaum überraschend; so wurde z. B. der Abschluss von Mietverträgen innerhalb der Projekte ausnahmslos als hilfreich erachtet. Sie gewährleisten nicht nur feste Einnahmen (siehe dazu Abschnitt 4.4.), sondern regeln auch das Binnenverhältnis zwischen Bewohner*innen und der rechtlichen Vertretung des Gesamtprojekts. Dadurch entsteht für alle Beteiligten Verbindlichkeit und Planungssicherheit.

4.3 Vergabe- und Planungsverfahren

In Bezug auf genutzte Vergabe- und Planungsverfahren wurde zunächst nach formalisierten und teilformalisierten Abläufen gefragt, wie z. B. Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe oder kooperative Verfahren mit mehreren Planungsbeteiligten. Eine wichtige Rolle spielte bei vielen Projekten auch die Inanspruchnahme von Beratungsangeboten und -dienstleistungen sowie die Einbindung eines engeren (Nutzer*innenschaft) oder weiteren (Nachbarschaft) Personenkreises. Auch Instrumente zur Qualitätssicherung waren Gegenstand der Gespräche.

Wie in Abb. 28 zu erkennen ist, wurden alle hier genannten Instrumente von den meisten Befragten als förderlich angesehen – auch wenn lediglich die Einbindung der eigenen Nutzer*innen als überwiegend selbstgestaltet bezeichnet werden kann. Sie werden daher im Folgenden näher erläutert.

Die *Konzeptgebundene Grundstücksvergabe*, auch Konzeptvergabe genannt, ist ein Instrument, das vor allem Städte und Gemeinden nutzen, die ihren Boden zu bestimmten Bedingungen veräußern oder verpachten möchten. Sie können dafür konkrete Kriterien erarbeiten – wie etwa die Bereitstellung sozialer Infrastruktur oder von Räumen, die auch anderen Nutzenden offenstehen – oder Gebote bzw. Konzepte von Gruppen erfragen, die an der Nutzung interessiert sind. In der Regel wird ein Punktesystem entwickelt, um die Angebote bewerten und entscheiden zu können, wer den Zuschlag bekommt. Der Vorteil ist, dass bei diesem Verfahren der für das Grundstück gebotene Preis nicht alleine ausschlaggebend ist – was auch jenen Gruppen Zugang zu Bauland ermöglicht, die über nicht so

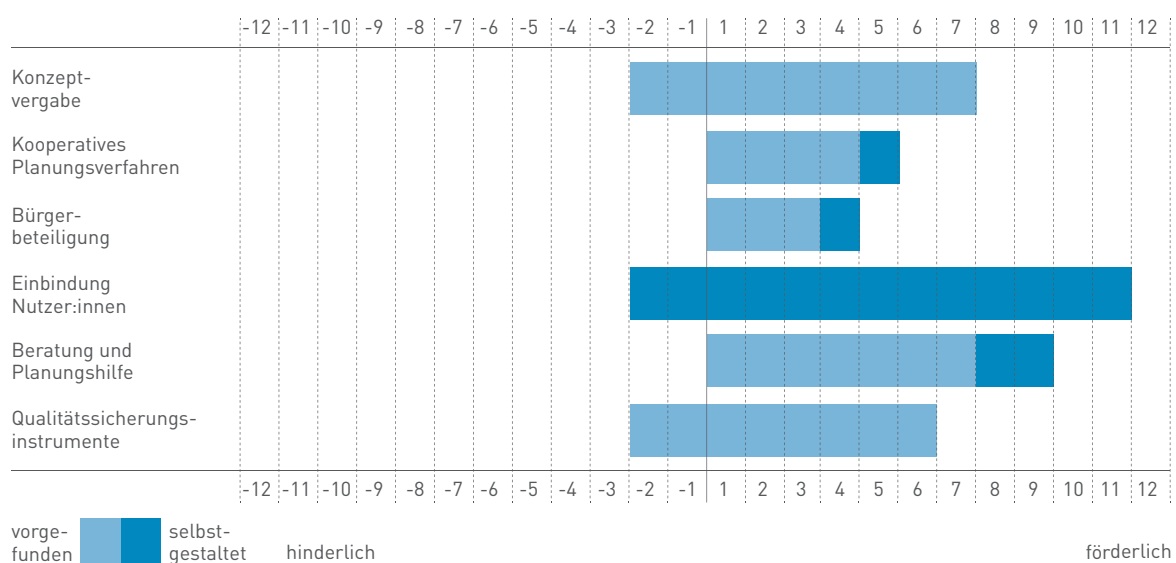


Abb. 28: Anzahl der Nennungen zu Vergabe- und Planungsverfahren © subsolar*

viel Kapital verfügen wie private Investor*innen oder große Wohnungsbaugesellschaften.

Neben kommunalen Akteur*innen können auch andere Grundstückseigentümer*innen wie Stiftungen oder Kirchen Konzeptvergaben durchführen, wobei Umfang und Detailgrad der Auflagen variieren. In der Regel besteht ein Interesse, dass die im Verhältnis zum Durchschnittspreis vergünstigte Baulandabgabe auch zur Herstellung günstigen Wohnraums führt – wie beispielsweise bei der SoBoN in München (siehe dazu das Projektbeispiel **11_wagnisRIO**). Das Instrument kann aber auch genutzt werden, um bestimmte soziale Ziele zu erreichen, wie bei den Beispielen aus Tübingen (**02_Wolle+**) und Frankfurt (**09_NiKa Haus**).

Im Gespräch mit den Projektbeteiligten wurde das Instrument der Konzeptvergabe überwiegend positiv gesehen, gerade auch dann, wenn diese am Gemeinwohl orientiert ist und/oder besonders offen für unkonventionelle Vorschläge und Ideen. Kritisiert wurde unter anderem, dass ein Konzeptvergabeverfahren sehr voraussetzungsvoll sein kann: Eine Gruppe, die sich auf ein Grundstück oder ein Bestandsgebäude bewirbt, muss viel Zeit und Expertise aufbringen, um Wohnvorstellungen, Mitgliedschaften, Pläne und Finanzierungsmodelle zu erarbeiten – und riskiert trotzdem, am Ende nicht zum Zuge zu kommen. Auch Planer*innen, die sich hier einbringen, gehen häufig in Vorleistung, um den Aufwand und Umfang nötiger baulicher Maßnahmen einschätzen zu können – was häufig aber nur im Erfolgsfall rückwirkend honoriert wird. Ein weiterer Kritikpunkt bezog sich auf Vorgaben, die zu konkret gefasst sind: Hier erfolgt unter Umständen ein Eingriff in die Autonomie, oder das Projekt ist nicht mehr wirtschaftlich, etwa wenn nach der Fertigstellung ein bestimmter Anteil der Flächen nur unter Auflagen vermietet oder genutzt werden darf (z. B. im Falle einer Belegungs- oder Preisbindung).

Noch komplexer werden Prozesse, wenn die Konzeptvergabe durch ein *kooperatives Planungsverfahren* ergänzt oder begleitet wird. Hier werden unterschiedliche Stakeholder*innen bereits in die Planung eingebunden, um unterschiedliche Perspektiven und Interessen in ein Projekt integrieren oder mögliche Zielkonflikte lösen zu können. Auch mit diesem Instrument haben mehrere befragte Akteur*innen gute oder sogar sehr gute Erfahrungen gemacht – zum Beispiel wurde die Planung aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse mitunter passgenauer oder es gelang, unterschiedliche Beteiligte an einen Tisch zu bringen und ein gemeinsames Ziel zu formulieren. Gelingen kooperative Verfahren, können sich (wie am Blumengroßmarkt in Berlin, in Heizenholz bei Zürich oder in

München Riem) auch langfristige Kooperationen zwischen unterschiedlichen Akteur*innen ergeben, die gemeinsam Verantwortung für den jeweiligen lokalen Kontext übernehmen.

Häufig ist auch eine Bürger*innenbeteiligung Teil solcher innovativer Prozesse. *Beteiligungsverfahren* sind allerdings voraussetzungsvoll und können nicht von jeder Projektgruppe selbstständig durchgeführt werden. Dafür fördern sie in der Regel die Akzeptanz des Vorhabens, wie beim Fallbeispiel **02_Wolle+** aus Tübingen. Informell kann Beteiligung auch niedrigschwelliger angelegt sein, etwa indem die Einladung ausgesprochen wird, zu Besuch zu kommen, mitzumachen oder mitzufeiern, wie bei den Projekten **04_VinziRast-mittendrin** und **10_Fuchsmühle**. Eine formelle Bürger*innenbeteiligung hingegen, wie sie dem Projekt **06_Coopérative d'ateliers** in Erlenmatt Ost vorausging und beispielsweise im Kontext von Bebauungsplanverfahren nötig wird, ist häufig Teil städtebaulicher Entwicklungsprozesse und wird mit bzw. von kommunalen Akteur*innen oder Projektgesellschaften begleitet.

Sehr gut sind hingegen alle hier betrachteten Projekte darin, die *eigenen Nutzer*innen zu beteiligen*. Selbst wenn die genaue Zusammensetzung der Bewohner*innengruppe am Anfang noch gar nicht feststeht, ist die Einbindung und Beteiligung jener, die am Ende in einem Projekt wohnen werden, schon deshalb wichtig, weil dadurch Fehleinschätzungen und -planungen vermieden werden können. Die Beteiligung kann dabei verschiedene Formen annehmen, sei es als Mitbestimmung oder als Mitwirkung bei Selbsthilfe- und Selbstbauaktionen. Auch hier kann es, wie die beiden Negativnennungen zeigen, zu Spannungen kommen, etwa aufgrund enttäuschter Erwartungen oder durch eine Überforderung derer, die sich engagieren. Besonders zufrieden mit dem Ergebnis des Projekts sind in dieser Auswahl diejenigen Gruppen, die die Nutzer*innen auch in die Konzeptentwicklung eingebunden haben bzw. die als Selbstnutzer*innen das Projekt selbst geplant haben (= die initiative Wohnform, z. B. **10_Fuchsmühle**, **07_Intersektionales Stadthaus**, **08_Collegium Academicum**).

Sehr positiv wird auch die Rolle von *beratenden Personen und Einrichtungen* bewertet. Darunter fallen kommunale und regionale Angebote wie zum Beispiel das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V., die IBA Heidelberg oder das speziell für Baugruppenprozesse geschulte Planungsamt in Tübingen. Auch Einrichtungen von Verbänden wie dem Schweizer Dachverband der Genossenschaften oder unabhängige Vereine und Netzwerke wie das Beratungsgremium gemeinwohlorientier-

tes Bauen oder das Mietshäuser Syndikat werden lobend erwähnt. In fast alle Projekte waren auch Planer*innen beratend involviert, was allerdings nicht immer bzw. nicht von allen Beteiligten als ausschließlich hilfreich empfunden wurde.

Last but not least soll hier noch auf *Qualitätssicherungsinstrumente* eingegangen werden, die unterstreichen, welch hohen Anspruch an die eigene Performance viele der Akteur*innen von vornherein haben. So sind manche Projekte Teil von überregionalen Netzwerken wie den Zukunftsorten oder dem Global Ecovillage Network, deren Mitgliedern bestimmte Standards erfüllen müssen. Die Beispiele aus der Schweiz sind aus städtebaulichen und/oder Architekturwettbewerben hervorgegangen und entsprechen dem Minergie-Standard der 2000-Watt-Gesellschaft. Der **03_Lebensort Vielfalt** hat sogar ein eigenes Qualitätssiegel entwickelt, und mehrere Projekte legen Wert auf Energieeffizienz und CO₂-Reduktion. Hier wurde allerdings auch Kritik geäußert, da die für eine Förderung nötige Zertifizierung teuer und aufwendig ist und die entsprechenden Förderprogramme als nicht ausreichend verlässlich eingeschätzt werden.

4.4 Finanzierungsmodelle

In der Kategorie der Finanzierungsmodelle gibt es, wie Abb. 29 zeigt, eine bunte Mischung aus vorgefundenen und selbstgestalteten Instrumenten. Sie können grob eingeteilt werden in solche, die das Budget erhöhen, und solche, die dabei helfen, Ausgaben zu reduzieren. Sie entsprechen teilweise den Strategien für dauerhafte Leistbarkeit bzw. treten gemeinsam mit ihnen in Erscheinung.

Aus der in Abb. 29 dargestellten Optionenvielfalt sollen hier insbesondere drei Aspekte diskutiert werden: reduzierte Erwerbskosten, Förderprogramme/-kredite sowie Querfinanzierungs- und Solidarkonzepte.

Reduzierte Erwerbskosten

Reduzierte Erwerbskosten bzw. günstige Konditionen für den Erwerb oder die Bewirtschaftung von Grund und Boden kommen dann zustande, wenn Vorbesitzende auf Einnahmen verzichten (etwa im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren – siehe oben) oder eine dritte Partei auftritt, z. B. eine gemeinwohlorientierte Stiftung, die beim

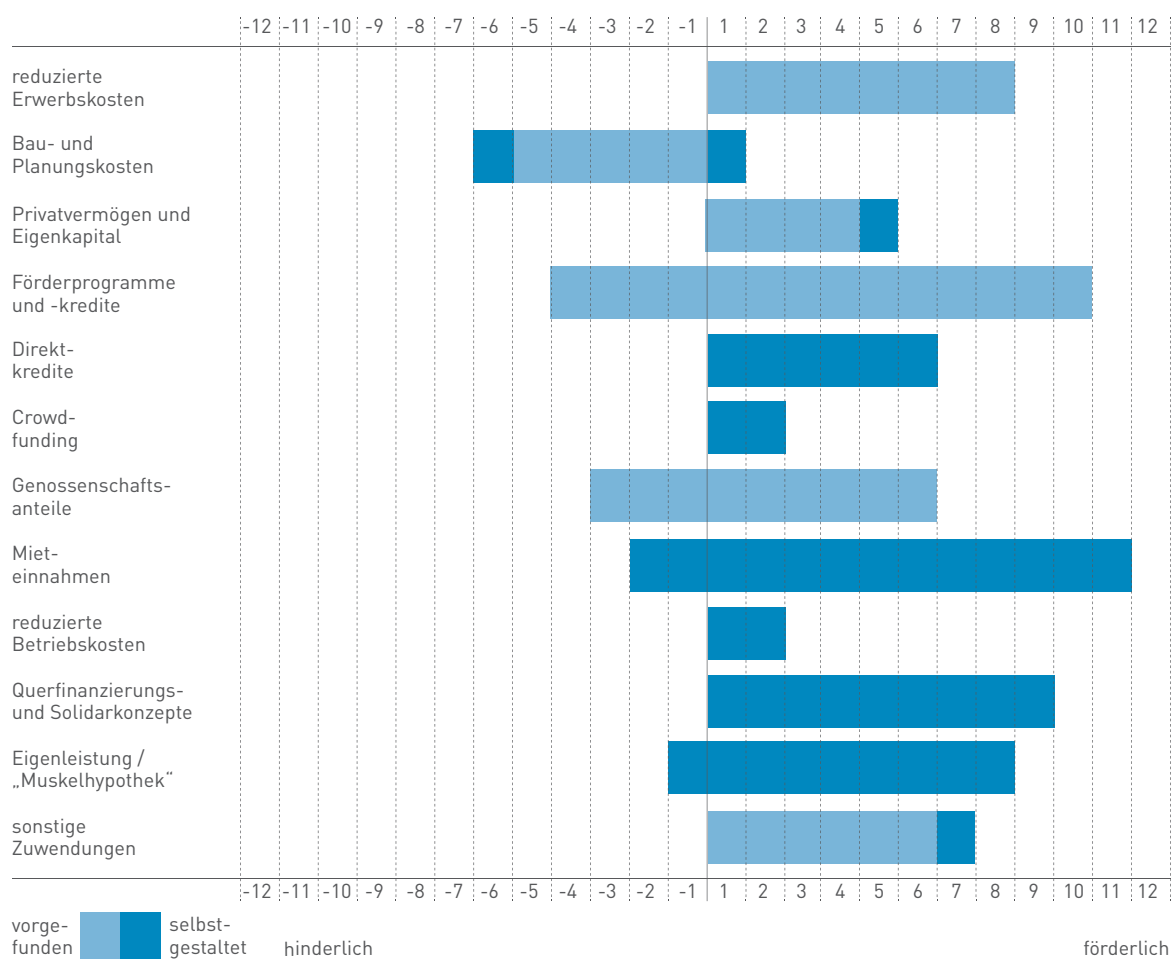


Abb. 29: Anzahl der Nennungen von Finanzierungsmodellen © subsolar*

Grunderwerb hilft. Letzteres kann sinnvoll sein, wenn eine Gruppe nicht genug Kapital hat, um das benötigte Grundstück zu kaufen, oder wenn ein Weiterverkauf vermieden, das betreffende Objekt also dekommodifiziert werden soll (siehe Abschnitt 2.2.2.).

Viele Gesprächspartner*innen bemängelten, dass die Förderlandschaft in Deutschland nur wenige Programme zur expliziten *Förderung gemeinschaftlicher oder gemeinwohlorientierter Wohnprojekte* umfasst (bzw. dass das zumindest zu der Zeit, als sie diese gebraucht hätten, der Fall war). Der soziale Wohnungsbau, bei dem Zuschüsse zum Bau an eine (befristete) Vermietung unter dem Mietspiegel-Niveau geknüpft sind, kommt für alternative Wohnformen nur bedingt als Quelle für Förderungen in Betracht. So werden etwa Clusterwohnungen – den Buchstaben des Gesetzes nach – als „Wohnheime“ errichtet, bei denen immerhin einzelne Plätze gefördert werden können. Mit dem Verlust des Gemeinnützigkeitsstatus sind zudem für viele Wohnungsbaugenossenschaften Steuervorteile entfallen, was über die Mieten refinanziert werden muss. Und nicht zuletzt ist die Wohnraumförderung in Deutschland Sache der Bundesländer. Wenn sich dort die politischen Machtverhältnisse verschieben, kann sich die Fördersituation schnell ändern – was die Nachahmung erfolgreicher Projekte erschwert und komplizierte, langwierige Prozesse zusätzlich gefährdet.

Anders sieht es in der Schweiz aus, wo mit dem Fonds de Roulement ein System existiert, bei dem ältere Genossenschaften die Entstehung neuen Wohnraums mitfinanzieren. Wenn die Baumaßnahme abgeschlossen ist, fließt das Geld in den Fonds zurück – dieser „rolliert“ also und kann immer wieder dazu genutzt werden, Darlehen zu günstigen Konditionen zu beziehen. Auch beim Mietshäuser Syndikat, dem unsere Beispiele **09_Nika Haus** und **08_Collegium Academicum** angehören, gibt es das Prinzip, dass ältere, bereits abbezahlte Projekte durch ihre Mieten neue mitfinanzieren – und so erhebliche Kosten für Kreditzinsen gespart werden können.

Ansonsten beziehen die Projekte verschiedene *Bundes- und Landesfördermittel*. So kam bei **02_Wolle+** in Tübingen das Baden-Württembergische Programm der FLÜWO-Mittel für die Unterbringung von Geflüchteten zum Einsatz, bei **11_wagnisRio** konnten Mittel aus dem Programm Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) in München genutzt werden und der **03_Lebensort Vielfalt** wurde durch Mittel der Lotto Stiftung Berlin unterstützt. Bei mehreren Projekten wird auf KfW-Darlehen zurückgegriffen, die jedoch nach aktueller Gesetzeslage nicht mehr oder nur unter erhöhten Auflagen zur Verfügung stehen. Die Planung

und Begleitung des **08_Collegium Academicum** in Heidelberg wurde, da im Zuge dessen auch Forschung betrieben wurde, unter anderem mit Mitteln des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) und des EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) finanziert. Zur denkmalgerechten Sanierung der Gebäudehülle des „Schweizer Hauses“ und der Dorfscheune auf **05_Hof Prädikow** trugen die Europäische Union und das Land Brandenburg über das LEADER-Programm zur Entwicklung und Stärkung des ländlichen Raumes einen Anteil bei.

Trotz dieser Fördermöglichkeiten haben alle Projekte, zumal jene, deren Mitglieder aufgrund ihres jungen Alters oder ihres geringen/nicht vorhandenen Einkommens über keine oder eine geringe Bonität verfügen, einen hohen Eigenkapitalbedarf, der auf unterschiedliche Weise gedeckt wird. Ein probates Mittel, mit dem sich Projekte des Mietshäuser Syndikats finanzieren, sind *Direktkredite*, die durch die Aufnahme neuer Kredite zurückgezahlt werden – eine Art privat organisierter Fonds de Roulement, der es allerdings erforderlich macht, ständig neue Geldgeber*innen zu gewinnen. Auch die Gründung einer *Genossenschaft* ist eine Möglichkeit, liquide zu werden: Über die Ausgabe von Genossenschaftsanteilen werden Finanzmittel generiert, wobei die Geldgeber*innen entweder, wie bei den älteren deutschen Genossenschaften, dafür ein prinzipielles Wohnrecht erhalten, oder die Anteile als eine Art Förderbeitrag zur freien Verwendung gelten – wie das generell bei den jungen Schweizer Genossenschaften und auch bei der **10_Fuchsmühle** der Fall ist. In Baugruppenprojekten wie dem **01_IBeB** in Berlin oder **02_Wolle+** in Tübingen kommt das Eigenkapital der finanzkräftigeren Bewohner*innen zum Einsatz; wie auch Genossenschaften in der Regel über Projekte unterschiedlichen Baualters verfügen, die sich gegenseitig (mit-)finanzieren können. Gemeinnützige Einrichtungen dürfen zudem auch Spenden einwerben – sei es in Form von finanziellen Zuwendungen, als Material- und Sachspenden oder als aktive Mithilfe. Ist das Projekt bezugsfertig, werden in der Regel Mieten erhoben, die die laufenden Kosten und ggf. auch die Finanzierungskosten decken.

Zu diesen finanziellen Mischsystemen, die bereits zum Teil darauf beruhen, dass die Akteur*innen unterschiedlich viel einbringen, kommen explizite *Solidar- und Querfinanzierungskonzepte*. So kostete am Ende nicht nur eine Souterrain-Einheit im **01_IBeB** weniger als ein Penthouse, sondern auch ein sozial oder genossenschaftlich genutzter Quadratmeter weniger als ein privat genutzter. Die Genossenschaft Kraftwerk1 erhebt bei all ihren Projekten, auch im **12_Heizenholz**, einen Grundbetrag als Miete und einen gehaltsabhängig errechneten Zuschlag, sodass ein

Einkommensgefälle innerhalb der Genossenschaft nicht zu Platzmangel oder -überfluss führt. In kapitalismuskritischen Projekten wie der **10_Fuchsmühle** gibt es Bieterrunden, bei denen die laufenden Ausgaben aus einem gemeinsamen Topf gezahlt werden, in den jede*r tut, was er oder sie kann. Die so entstandene Summe entscheidet in letzter Konsequenz auch darüber, was von der Wohngemeinschaft erworben werden kann.

4.5 Zwischenfazit

Die obige Zusammenstellung zeigt, wie voraussetzungs- voll die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist, aber auch, wie innovativ die beteiligten Akteur*innen und wie vielfältig die von ihnen genutzten Werkzeuge sind. Auch wenn bzw. gerade weil hier überwiegend die Perspektive von Initiativen und alternativen Akteur*innen wiedergegeben wurde, wird dabei deutlich, *dass* und auch *wo* es ungewöhnliche Allianzen braucht, um zu einer erfolgreichen Umsetzung zu gelangen. Wenn gute Projekte aus kooperativen Verfahren und Konzeptvergaben hervorgehen und diese Prozesse von den Projektbeteiligten rückblickend gelobt werden, dann sollte dies Kommunen anspornen, solche öfter durchzuführen – auch wenn der Aufwand höher und der finanzielle Gewinn geringer ausfällt als bei herkömmlichen Investorenverfahren. Die Stadt Wien, seit jeher bekannt für ihre Gemeindebauten, setzt mittlerweile auch bei größeren Stadtentwicklungsvorhaben (wie etwa beim Sonnwendviertel) auf Partner*innen aus der Zivilgesellschaft. Aber auch Tübingen mit seiner Baugruppen-Kultur ist ein Beispiel, das zeigt, dass es Zeit braucht, bis auf allen Seiten die nötigen Kompetenzen und genug Vertrauen entstanden sind. Danach können allerdings Projekte entwickelt werden, deren Mehrwert im Sinne der urbanen Subsistenz (und des Gemeinwohls) viel weiter reicht und vor allem viel nachhaltiger ist als der von rein renditeorientierten Wohnungsbauvorhaben.

Von den hier vorgestellten Beteiligungsformaten – vor allem von denen für die eigenen Bewohner*innen – könnten beispielsweise Wohnungsbaugesellschaften etwas lernen, die im kommunalen Auftrag handeln. Vielleicht sollten sie öfter mit Vereinen oder Initiativgruppen kooperieren, die, wie etwa die Bewohner*innen des Intersektionalen Stadthauses, vor allem an einem stabilen Mietverhältnis interessiert sind. Ideen dazu, wie Bedürfnisse ausgehandelt, Wohneinheiten konfiguriert und Interessen nachhaltig gesichert werden können, gibt es genug – und leer stehende Büro- und Produktionsflächen auch.

Vielleicht können die oben genannten Instrumente als Werkzeuge angesehen werden, die zusammen eine Toolbox, einen Werkzeugkasten ergeben, oder als Stimmen in einem Orchester, die erst gemeinsam den vollen Klang einer Symphonie bilden. Generell wäre allerdings schon viel gewonnen, wenn sich alle Akteur*innen des Wohnungsbaus ab und an die Frage stellen würden, *was sie* eigentlich (mit-)gestalten können – und wen sie dafür als Verbündete gewinnen müssten. Dann ließen sich viele der hier vorgestellten und noch ganz andere Praktiken auch im größeren Maßstab denken.

5 Neue Wohnkulturen? Von den Rahmenbedingungen der Gestaltung zur Gestaltung der Rahmenbedingungen

Am Ende dieser Reise durch das weite Feld der Wohnformen soll Bilanz gezogen werden: Wurden die zu Beginn formulierten Ziele erreicht, die Fragen beantwortet und die Thesen validiert? Wurde die richtige Methodik angewandt? Welche Erkenntnisse waren überraschend, und wem nützen diese? Welche Diskursfelder wurden berührt und welche Fragen wären im Rahmen nachfolgender Forschungsvorhaben zu beantworten? Am Anfang stand die These, dass eine systematische Betrachtung neuer oder alternativer Wohnformen Aufschluss darüber geben könnte, wie sich das Wohnen verändert und was daran für künftige Entwicklungen relevant ist. Von besonderem Interesse waren dabei nachhaltige, zukunftsfähige Konzepte, die auf verschiedene Fragen und Probleme der Gegenwart eine kluge Antwort geben – die sogenannten *transformativen Wohnformen*.

Um diese systematisch analysieren zu können, wurde eine Typisierung vorgenommen, anhand derer 116 Wohnprojekte, ihre Konzepte und Strategien entlang der drei Nachhaltigkeitsdimensionen eingeordnet und insbesondere auf Aspekte der Gemeinschaftlichkeit, der dauerhaften Leistungsfähigkeit und der Schonung von Ressourcen hin betrachtet wurden. Es wurden sechs Wohnformentypen – die initiale, die inklusive, die produktive, die genügsame, die wandelbare und die ökosensitive Wohnform – und achtzehn Strategien identifiziert (siehe Kapitel 2), für deren Handhabung ein grafisches Tool entwickelt wurde: der transformative Wohnformenkompass (siehe S. 25).

Aus einer Vielzahl an Projekten wurden zwölf für eine vertiefende qualitative Untersuchung ausgewählt, anhand derer sich nicht nur die analytischen Kriterien anschaulich beschreiben ließen, sondern die zugleich als *Geschichten des Gelingens* fungierten (siehe **Teil B**). In qualitativen Interviews konnten die Vorannahmen der Forscher*innen überprüft und, die Rahmenbedingungen der einzel-

nen Projekte sowie die jeweils zum Einsatz gekommenen rechtlichen, planerischen und finanziellen Instrumente thematisiert werden. Diese wurden anschließend geclustert und im Hinblick auf ihre Übertragbarkeit erläutert.

Eine wichtige Rolle spielte dabei der inter- und transdisziplinäre Blick über den Tellerrand: Neben der konkreten Form der jeweiligen Wohnungen wurden auch Organisationsformen, Prozesslogiken und Kooperationen als (zumindest partiell) *gestaltbar* beschrieben – oder sogar als notwendige Voraussetzungen für eine letztlich konkrete Gestaltung des Zusammenlebens von bestimmten Personen an einem spezifischen Ort.

Folgende Schlussfolgerungen lassen sich aus den obigen Ausführungen ziehen bzw. als Antworten auf die eingangs gestellten Fragen formulieren:

- Es ist möglich (bzw. aufgrund verschiedener Herausforderungen und in einer sich wandelnden Welt für die untersuchten Akteursgruppen sogar nötig), Wohnformen zu entwickeln, die besonderen Bedürfnissen gerecht werden, Initiativgruppen und benachteiligten Personen Zugang zu Wohnraum gewähren, Wirtschaftlichkeit nicht nur unter finanziellen Aspekten betrachten und Ökologie als Kernaufgabe sehen. Transformative Wohnprojekte leisten dabei einen relevanten Beitrag zum Wissensgewinn im Feld des Wohnens.
- Sowohl die in Kapitel 2 beschriebenen Strategien als auch die in Kapitel 4 erwähnten Instrumente sind prinzipiell auf andere Projekte und Kontexte übertragbar. Die Kenntnis davon kann Projektakteur*innen und Personen aus Politik und Verwaltung dabei helfen, konkrete Maßnahmen zu planen, sowie zu erkennen, was im Rahmen ihrer jeweiligen Tätigkeiten gestaltbar ist.
- Zugleich zeigte sich im Zuge der Recherche, aber auch im Rahmen der Gespräche, dass das hier betrachtete Feld

enorm komplex und die Realisierung ungewohnter, transformativer Wohnprojekte sehr voraussetzungsvoll ist. Die Beispiele machen deutlich, was möglich war – und was nicht erreicht werden konnte.

- In Gesprächen mit den Protagonist*innen hat sich gezeigt, dass der transformative Wohnformenkompass zur Reflexion des eigenen Handelns und möglicherweise auch zur Entwicklung neuer Vorhaben genutzt werden kann. Dafür muss allerdings über den eigenen Teller- rand geschaut und auch von Beispielen gelernt werden, die nicht in Gänze auf die eigenen Interessen (oder die eigene Rechtsform) übertragbar sind.
- Die untersuchten Fallbeispiele zeigen sowohl die Potenzen als auch die strukturellen Grenzen solcher Vorhaben und verdeutlichen zugleich, dass die Komplexität des Forschungsfeldes eine vertiefte Auseinandersetzung mit lokalen Rahmenbedingungen, rechtlichen Strukturen und vorhandenen Ressourcen erfordert – gerade in diesen Feldern besteht weiterer Forschungsbedarf, ebenso wie hinsichtlich praktischer Umsetzungsfragen vor Ort, insbesondere aus kommunaler und wohnungswirtschaftlicher Perspektive.

Diskursiv eröffnen sich Verbindungen zu vielen Feldern und Forschungsbereichen. Besonders hervorzuheben sind diesbezüglich

- die *Housing Studies*, die sich mit gemeinschaftlichen Wohnformen unter dem Begriff des „Co-Housing“ und sozialer Nachhaltigkeit, mit Gerechtigkeits- und Verteilungsfragen befassen,
- die Gemeinwohlökonomie bzw. die Forschung zu *Commons*, deren Überlegungen zu anderen Formen des Wirtschaftens viele Überschneidungen mit Aspekten der Wohnformtypen dauerhafter Leistbarkeit aufweisen und
- das noch relativ junge, diskursive Feld der *Planetary Care*, in dem mit Reparatur- und Sorgepraktiken ältere ökologische Ansätze aufgegriffen werden – und dessen Akteur*innen die Menschheit dazu auffordern, sich als Teil dessen zu begreifen, was gemeinhin „Um-Welt“ genannt wird, in Wirklichkeit aber unsere erweiterte, gemeinschaftlich genutzte Wohnung ist.

Angesichts immer stärker zutage tretender gesellschaftlicher Spannungen, die sich durch die in Kapitel 1 beschriebenen Faktoren in den kommenden Jahren voraussichtlich noch verschärfen könnten, ist es uns wichtig, das (gemeinschaftliche) Wohnen nicht nur als Krisenphänomen zu beschreiben, sondern als Arena für Aushandlungsprozesse, die letztlich uns alle angehen. Bestehende Projekte können dabei als Überäume angesehen und genutzt werden, als Prototypen, von deren Beispiel ausgehend weitere

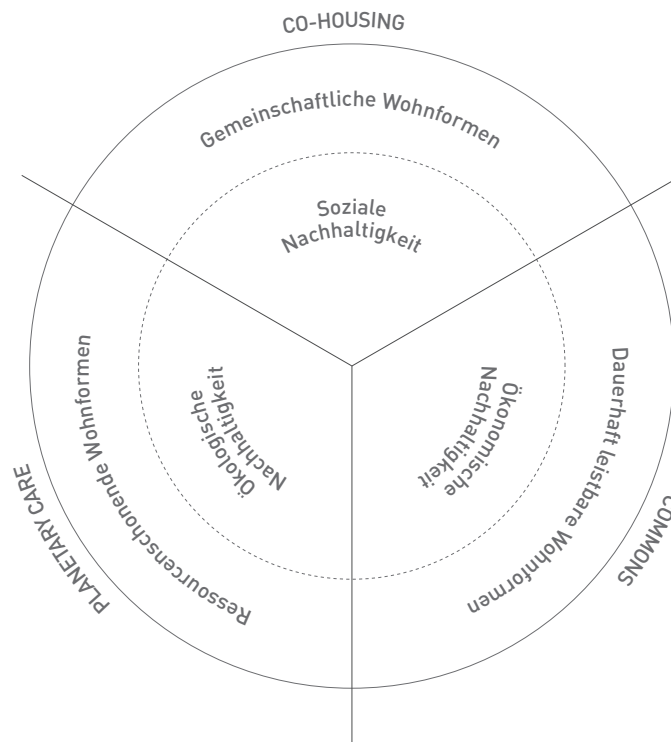


Abb. 30: Positionierung der transformativen Wohnformen im diskursiven Feld © subsolar*

Experimente stattfinden und Optionen entwickelt werden, die wir heute noch gar nicht kennen.

Im Rahmen dieser Untersuchung konnten viele Faktoren ermittelt werden, die als *Gelingsbedingungen transformativer Wohnformen* bezeichnet werden können. In Bezug auf das Wohnen bedeutet das im Wesentlichen, *innerhalb der planetaren Grenzen* zu wirtschaften – zum Nutzen der gegenwärtigen und kommenden Generationen. Erweiterte Fürsorge-Netzwerke, die Verantwortungsübernahme für die eigene Umgebung, hybride Formen des Arbeitens und Wohnens, des gemeinwohlorientierten Wirtschaftens und der Integration menschlicher Tätigkeiten in natürliche Kreisläufe sind Aspekte der Nachhaltigkeit, die heute bereits praktiziert werden und einen Ausblick auf veränderte Wohnkulturen ermöglichen. Die in dieser Studie aufgezeigten Konzepte, Strategien und Instrumente tragen dazu bei, entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen – und mit zu gestalten.

Teil B

Zwölf Fallbeispiele

01_IBeB: initiativ und produktiv



Abb. 31: Keramische Gebäudehülle des IBeB © Andrew Alberts



„Aus heutiger Sicht ist es schon einzigartig, wie hier verschiedene Raum- und Nutzungskonzepte in einer Art Gründer-Städtebau zusammenkommen, sich die planenden Architekt*innen vertrauen und auf diese Art auch aktiv an der Gestaltung dieses Quartiers beteiligen.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Christoph Schmidt (siehe auch S. 79).

Akteur*innen

2012 bildete sich die Arbeitsgemeinschaft aus den Berliner Planungsbüros ifau und Heide & von Beckerath, die gemeinsam mit der Baugesellschaft, bestehend aus der Selbstbaugenossenschaft Berlin, selbstnutzenden Wohnungseigentümer*innen und der evangelischen Kirche, am Konzept- und Dialogverfahren des Liegenschaftsfonds Berlin für die zukünftige Entwicklung des Areals um den ehemaligen Blumengroßmarkt in Kreuzberg teilnahmen. Das Grundstück sollte dabei unter Marktpreis an ein Projekt vergeben werden, das dem Stadtteil einen sozialen Mehrwert bringt.

Projekt

Unter dem Namen Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt, kurz IBeB, ist ein fast 100 Meter langer und mit 23 Metern ungewöhnlich tiefer Gebäuderiegel entstanden, der eine wohldurchdachte Mischung verschiedener Nutzungen und Wohnungstypen beherbergt. Das vielfältige Raumprogramm wurde auf die Bedürfnisse von Künstler*innen und Kreativschaffenden abgestimmt. Drei Viertel der Wohn- und Ateliereinheiten wurden zu marktüblichen Preisen entwickelt, sie subventionieren anteilig die genossenschaftlichen Einheiten. für nachhaltig gesicherte niedrige Mieten.

Projektdaten

Ort und Lage	Berlin, DE, zentrale städtische Lage
Bauliche Intervention	Neubau eines Wohn- und Ateliergebäudes auf dem Gelände des ehemaligen Blumen-großmarkts mit 66 Wohn-, 17 Atelier- und 3 Gewerbeeinheiten
Projektdauer	2012–2018
Bauherr*innen	IBeB GbR (Selbstbaugenossenschaft Berlin e. G., Ev. Gemeindeverein der Gehörlosen in Berlin e. V., private Eigentümer*innen)
Planung	Arge aus ifau, Berlin + Heide & von Beckerath, Berlin
Zielgruppe	Familien, Kunst- und Kulturschaffende, Gehörlose



Abb. 32: Südlicher Laubengang vor den Ateliers © subsolar*

Ziel

Bereits 2012 zeichnete sich ab, dass der Nutzungsmix des Quartiers südliche Friedrichstadt, der unter anderem aus preisgünstigem Wohnraum und Ateliers bestand, unter Druck geraten würde. Ziel war es daher, ein Gebäude zu entwickeln, das funktional und sozial durchmischt ist und für eine heterogene Bewohner*innenschaft aus Mieter*innen und selbstnutzenden Eigentümer*innen Platz bietet. Die „neue Kreuzberger Mischung“ des IBeB wurde finanziell durch Solidarität zwischen den unterschiedlichen Nutzer*innen ermöglicht. Zugleich sollte mit der Projektentwicklung die südliche Friedrichstadt belebt und ein ehemals gewerblich genutzter Ort für die Stadtgesellschaft erschlossen werden.

Kontext



Abb. 33: Lage des Projekts IBeB in Berlin Kreuzberg © subsolar*

Das Quartier Südliche Friedrichstadt hat schon viele städtebauliche Veränderungen und Experimente durchlaufen. Als barocke Stadterweiterung geplant, veränderten die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und die anschließende Teilung Deutschlands die Struktur grundlegend. Der Mauerbau verschob das einstmals zentral gelegene Areal in eine städtische Randlage. Die Bebauung orientierte sich in der Folgezeit vor allem an den städtebaulichen Paradigmen der funktionsgetrennten, autogerechten Stadt, wodurch ein heterogenes Bild entstand. Mit der IBA 1987 und dem Leitbild der behutsamen Stadterneuerung versuchte man, dem Quartier eine neue Qualität als Wohngebiet zu geben, was jedoch nach dem Mauerfall nicht fortgesetzt wurde. Als 2008 die Blumengroßmarkthalle und die umliegenden Logistikflächen aus der Nutzung fielen, sollte die so entstandene innerstädtische Brachfläche zunächst meistbietend veräußert werden. Auf Druck einer lokalen Initiative, die vorschlug, die Halle in einen Standort für Kunst und Kultur umzunutzen, wurde gemeinsam mit dem Bezirk ein „Standortentwicklungskonzept für ein Kunst- und Kreativquartier (KuKQ)“ entwickelt, und das Areal wurde in drei große Baufelder unterteilt, die 2012 im Konzeptverfahren vergeben wurden.



Abb. 34: Heterogene Nachbarschaft am ehemaligen Blumengroßmarkt © Andrew Alberts

Herausforderungen

Das tiefe Baufeld von 30 Metern erforderte eine intelligente Ausnutzung. So besetzt das Gebäude das gesamte Grundstück und verfügt mit der Rue Intérieure über ein innovatives, flächensparsames Erschließungssystem. Der hohe Grad an Versiegelung sowie die Luft- und Lärmbelastung durch die angrenzende vielbefahrene Straße können teilweise durch die Integration eines geschützten Dachgartens, der durch das Engagement der Bewohner*innen laufend weiterentwickelt wird, ausgeglichen werden. Trotz der hohen Sicherheitsvorgaben in der Nachbarschaft des Jüdischen Museums ist das Gebäude allseitig erschlossen und bildet eine vielseitig genutzte, lebendige Sockelzone aus.

Chancen

Dank der Konzeptvergabe war es möglich, in zentraler Lage preisgünstige Wohn- und Gewerbeflächen zu generieren. Zudem bot die Ausgangslage den beteiligten Baugruppen die Gelegenheit, nicht nur auf das eigene Gebäude bezogen, sondern im Quartier zu denken. Mit der Leitidee eines hybriden Nutzungsmixes aus Wohnen und

Kreativwirtschaft sollten soziale wie kulturelle Impulse für die Nachbarschaft entstehen. Die guten Ortskenntnisse der beteiligten Planungsbüros und die Einrichtung einer gemeinsamen Bauhütte beförderten die Entwicklung des Areal. So wurde in einem kooperativen Prozess stückweise und situativ ein neues Stadtquartier entwickelt.



Abb. 35: Blick vom nördlich angrenzenden Platz auf das IBeB
© subsolar*

Strategien

Das IBeB setzte auf einen partizipativ angelegten Entwicklungsprozess und nutzt ein solidarisches Querfinanzierungsprinzip. Es werden Strategien der **Kuratierung** und der **Intersektionalität** genutzt und durch Aspekte räumlicher Flexibilität und des **elastischen Betriebs** ergänzt. Das Projekt ist Teil einer nachbarschaftlichen Quartiersentwicklung: In der Projektgruppe „Ehemaliger Blumengroßmarkt“ (PxB) schloss es sich mit zwei Nachbarprojekten (Frizz23 & Metropolenhaus) zusammen und nahm an dem professionell moderierten Prozessverfahren zur Entwicklung des Quartiers teil. Daran waren sowohl Vertreter*innen von Stadt und Senat, als auch Mitglieder der Nachbarschaft beteiligt.

„Der Punkt ist, dass es momentan so wenige Modelle zur solidarischen Finanzierung gibt. Steigende Bau- und Grundstückskosten machen die Entwicklung solidarisch querfinanzierter Projekte zunehmend schwieriger, gleichzeitig bieten mit Eigentümer*innen kombinierte Baugruppen-Modelle vor allem jüngeren oder neu gegründeten Genossenschaften weitreichende Verhandlungsräume für alternative Wohnformen.“

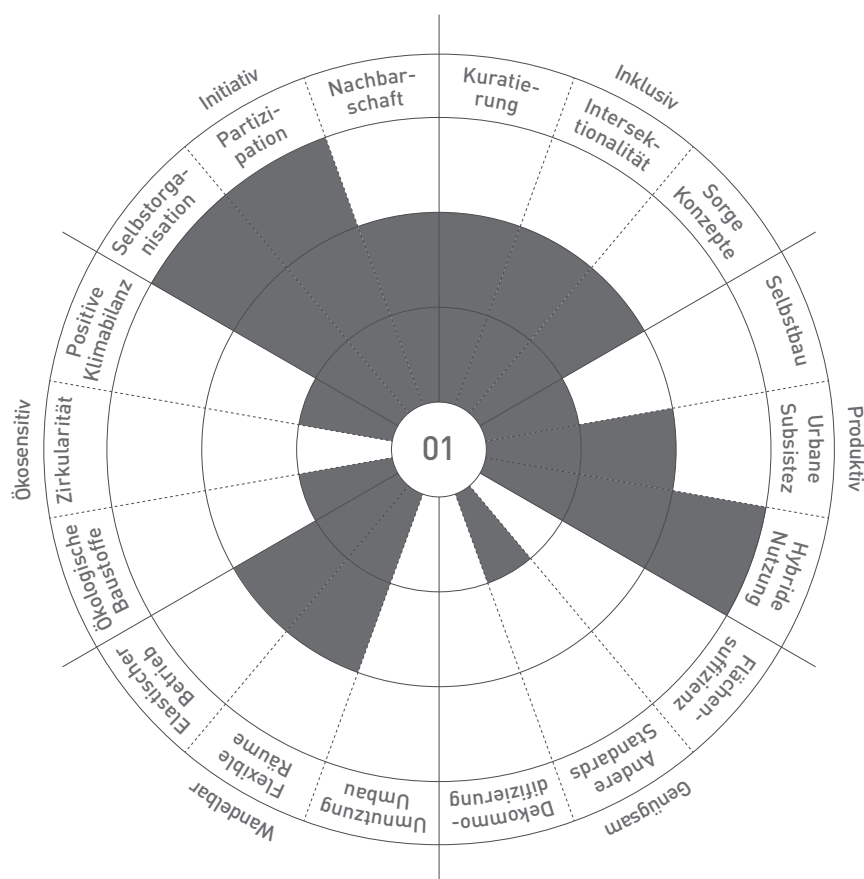


Abb. 36: Strategiemuster des Projekts IBeB © subsolar*



Abb. 37: Duplex-Wohnung mit interner Treppe © Andrew Alberts

Die Entwicklung des eigenen Gebäudes erfolgte **partizipativ** mit den zukünftigen Nutzer*innen, deren Gruppe sich aus Eigentümer*innen, Mitgliedern der Genossenschaft und Vertreter*innen des kirchlichen Trägers (Evangelischer Gemeindeverein der Gehörlosen in Berlin e. V.) zusammensetzte. Zusammen bildeten sie eine **selbstorganisierte Baugruppe**, und legten im Prozess gemeinsam eine „Neue Kreuzberger Mischung“ fest, bei der etwa ein Drittel der Wohnungen zu einem vergünstigten Quadratmeterpreis an eine Genossenschaft gingen. Auch der Gemeindeverein der Gehörlosen profitiert von dem privat initiierten solidarischen Finanzierungskonzept. Im Interview beschreibt der Architekt Christoph Schmidt vom Planungsbüro ifau das Konzept als „Rucksackmodell“, bei dem finanzstarke Personen andere mit weniger Geld ein Stück weit „mittragen“.

In fünf Jahren fanden insgesamt 64 Veranstaltungen statt, bei denen sowohl individuelle als auch gemeinsame Bedarfe und Bedürfnisse ausgehandelt wurden. Durch die hohe Grundstücksausnutzung und das **solidarische Querfinanzierungs- und Eigentumskonzept** konnten dabei nachhaltig niedrige Mieten gesichert werden. So haben drei verschiedene Nutzendengruppen Zugang zu Wohnraum:

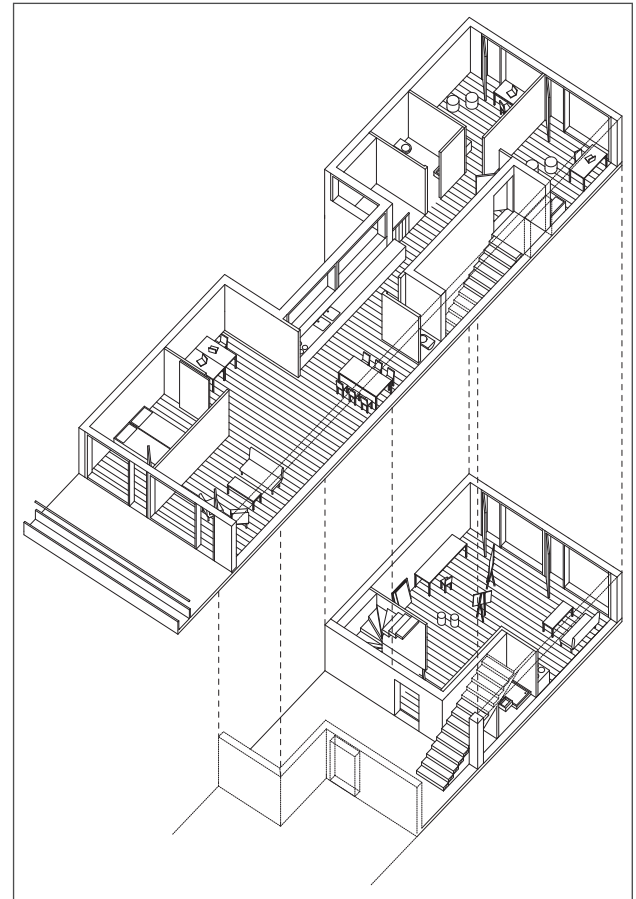


Abb. 38: Explosionszeichnung der zuschaltbaren Räume © ifau und Heide & von Beckerath

Genossenschaftsmitglieder, private Eigentümer*innen und Mieter*innen mit besonderen Bedarfen.

Durch die ungewöhnliche Erschließung des tiefen Gebäudes entstand eine **Vielfalt an Grundrissen**, die stark auf eine **hybride Nutzung** (Wohnen und Arbeiten) ausgerichtet sind und dabei **räumliche Flexibilität** bieten. So kann in den Ateliers im Erdgeschoss, die als Rohlinge zum Selbstausbau errichtet wurden, auch gewohnt werden. Die darüber liegenden Duplex-Wohnungen verfügen über einen „Fuß“ zum Arbeiten im unteren Geschoss, der bei Bedarf abgeteilt werden kann.

Nach Fertigstellung des Projekts entpuppte sich zudem der Gemeinschaftsraum auf dem Dach als multifunktionaler „Joker-Space“: Zu Beginn des Ukraine-Krieges fand dort eine ukrainische Familie vorübergehend ein Zuhause.

„Demnächst eröffnet die neue Dachterrasse, sechs Jahre nach Bezug des Hauses. Als Architekt*innen haben wir damit eigentlich nichts mehr zu tun. Das Haus baut sich jetzt quasi selbst weiter und verändert sich.“

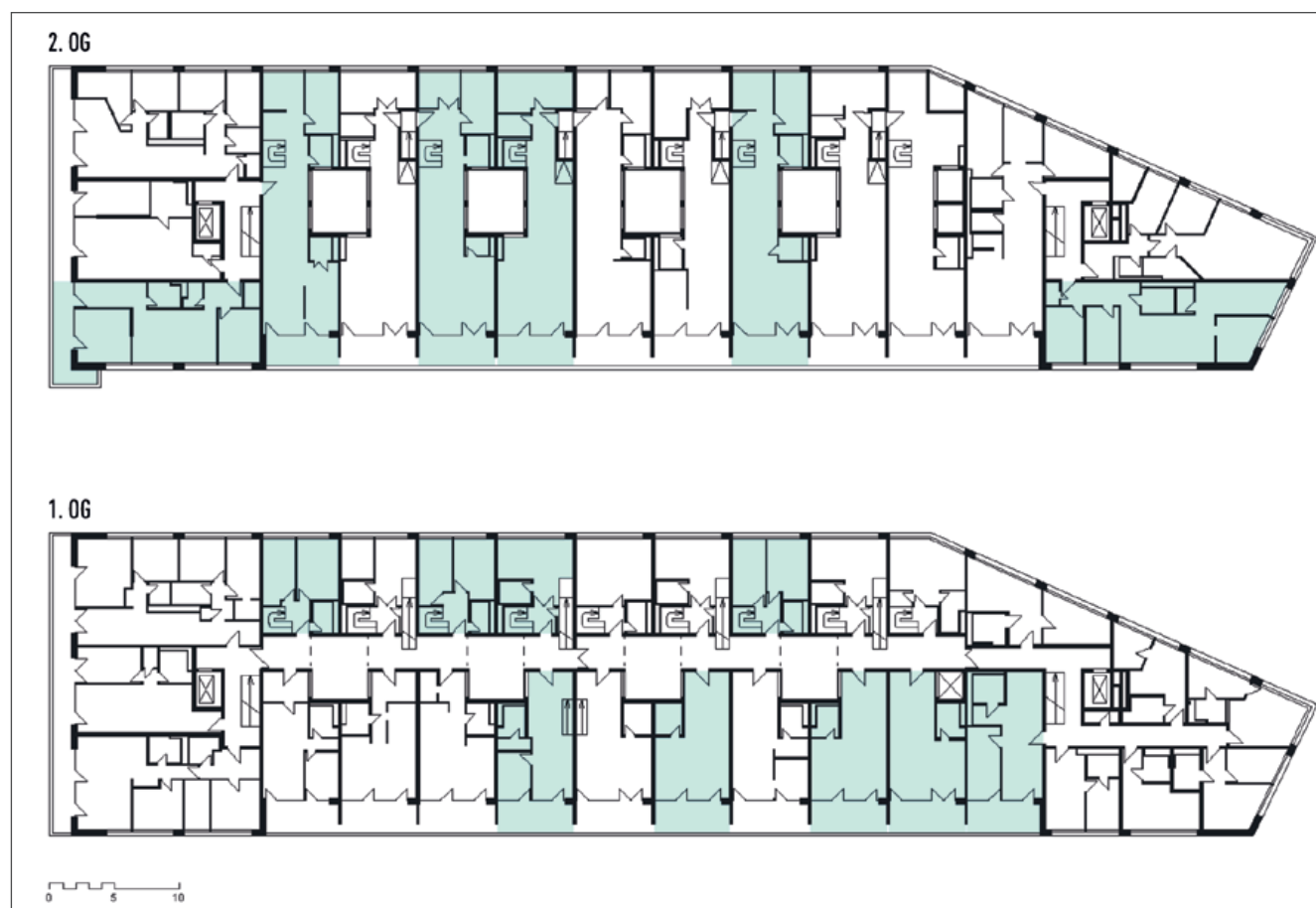


Abb. 39: Grundrisse des IBeB mit der Rue Intérieure im 1. OG (unten) und durchgesteckten Maisonnette-Wohnungen im 2. OG (oben). Grün hervorgehoben sind die genossenschaftlichen Wohnungen, um die Mischung der Eigentumsformen sichtbar zu machen. © ifau und Heide & von Beckerath, Bearbeitung subsolar*

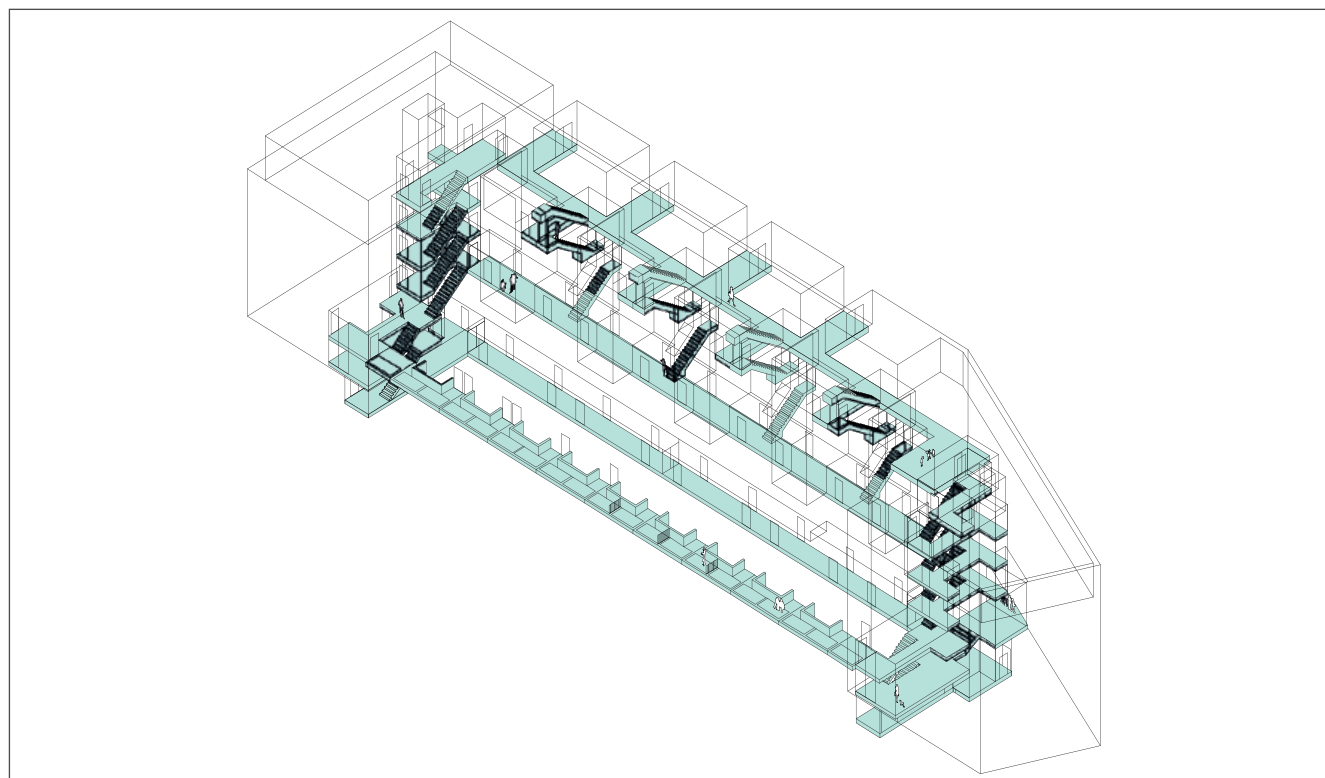


Abb. 40: Isometrie des Baukörpers mit seiner inneren Erschließung © ifau und Heide & von Beckerath, Bearbeitung subsolar*

Wohnräume

Das IBeB beherbergt auf 5 Etagen 66 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten, 17 Ateliers sowie Appartements des evangelischen Gemeindevereins der Gehörlosen. Die einzelnen Einheiten wurden in Abstimmung mit den Nutzer*innen konzipiert, sie weisen daher unterschiedliche Größen, Raumhöhen und Ausstattungsstandards auf. So ergibt sich ein breites Spektrum an Grundrissformen – vom Mikrostudio über konventionelle Etagen- und Split-Level-Wohnungen für Familien bis hin zu Gewerbe- und Atelierräumen.



Abb. 41: Küche mit Fenstern zur Rue Intérieure © Andrew Alberts



Abb. 42: Lichthof an der Rue Intérieure © subsolar*

Optionsräume

Um die Nutzungsflächen zu maximieren, wurden die Verkehrsflächen reduziert. Die Laden- und Atelierzone im Erdgeschoss wird von außen erschlossen. Zentrales Erschließungselement im Inneren ist die Rue Intérieure, an die Lichthöfe angrenzen. Sie ist zugleich ein Verbindungsgang und eine Kommunikationszone. Die Wohneinheiten öffnen sich wegen der ungewöhnlichen Gebäudetiefe von 23 Metern zu den Lichthöfen. Auf dem Dach befinden sich weitere Gemeinschaftsräume sowie ein Garten.



Abb. 43: Nutzungsöffener Gemeinschaftsraum © subsolar*

Protagonist

Christoph Schmidt ist Architekt und Gründungsmitglied des Büros ifau (Institut für angewandte Urbanistik), das in verschiedenen Konstellationen und im Rahmen diverser Kooperationen architektonische und städtebauliche Projekte plant und realisiert. Erfahrungen hinsichtlich der Planung mit Baugruppen sammelte das Büro ifau zusammen mit Jesko Fezer im Zuge des Projekts Ritterstraße 50, das, wie auch das IBeB, gemeinsam mit dem Büro Heide & von Beckerath Architekten entwickelt und konzipiert wurde. Dadurch gab es auf Planer*innenseite bereits kooperative Strukturen und eine Vertrauensbasis. Das IBeB versteht Christoph Schmidt als Modell für einen sozial orientierten, kokreativen Stadtumbau, bei dem die Planer*innen als Prozessgestalter*innen und Moderator*innen eine von vielfältigen Akteur*innen getragene Stadtentwicklung begleiten. Dabei ist das IBeB ein Beispiel dafür, dass anspruchsvolle Gestaltungslösungen und eine räumlich verhandelte Vielfalt in einem Haus vereint werden können.

Das Interview mit Christoph Schmidt fand am 04.03.2024 in Berlin statt.



Abb. 44: Christoph Schmidt © subsolar*

02_Wolle+: initiativ und inklusiv



Abb. 45: Das Ensemble aus Brückenhaus (rechts) und Haus am Park (links) © Brigida González

„So eine Störung – in ein bürgerliches Wohnquartier kommen plötzlich Nutzungen rein, die man nicht kennt –, das kann Abwehr hervorrufen. Zugleich kann dies ein Anlass sein, über bestimmte Wege und Verfahren neu nachzudenken. Konflikt ist nicht schlecht, denn wenn sich Leute in Konfrontation begegnen, können sie beginnen, nach Lösungen zu suchen. Also ich glaube, zukünftiges Bauen und Wohnen geht nicht ohne Beteiligung.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Gerd Kuhn (siehe auch S. 87).

Akteur*innen

Als Reaktion auf den starken Zuzug jugendlicher geflüchteter Menschen wies die Stadt Tübingen Anfang 2016 verschiedene Baufelder aus, auf die sich Baugemeinschaften und Bauträger*innen bewerben konnten. Aus einem bürgerschaftlichen Engagement heraus bildete sich die Baugruppe wolle+, bestehend aus Soziolog*innen, Planer*innen und, der kit jugendhilfe sowie engagierten Bauherr*innen. Der Name steht für das selbsterklärte Ziel „Wohnraum für alle“ zu schaffen, das „+“ verweist auf die Intention, dass es im Projekt um mehr als Wohnen gehen soll. Die Vielfalt unterschiedlicher Akteur*innen bildet sich auch im Planer*innenteam ab. Die Planungsgemeinschaft aus Yonder und SOMAA entwickelten gemeinsam das Haus am Park, während das Brückenhaus von den Tübinger smbwa architekten maier + wezel gestaltet wurde.

„Wir hatten lange diskutiert: Gut, wir können Projekte entwickeln, können auch ganz gut bauen, aber wir sind keine Sozialarbeiter*innen. Die kit Jugendhilfe hat dringend Wohnraum für Geflüchtete gesucht, die hatten aber vom Bauen keine Ahnung. Und da hat man dann gesagt: Ja, warum machen wir das nicht zusammen?“

Projekt

Für Geflüchtetenunterkünfte ausgewiesene Baufelder befinden sich häufig an Ausfallstraßen oder in Gewerbegebieten in unattraktiven Lagen. In diesem Fall war das an-

ders, die Stadt bot ein Grundstück direkt am Neckar an. Die Baugruppe erhielt den Zuschlag und plante zwei kompakte Häuser, die zunächst hauptsächlich von Geflüchteten bewohnt werden. Mit dem Haus am Park reagierte das Wohnprojekt unmittelbar auf den akuten Wohnbedarf und auf die Anforderungen von geflüchteten Menschen, plante jedoch von Beginn an die Grundstruktur der Gebäude so, dass sie sich perspektivisch an andere Bedürfnisse anpassen lässt. Nach einer Nutzungsdauer von zehn Jahren gehen die Wohnungen in die Selbstnutzung durch die kapitalgebenden Eigentümer*innen über. Als Gegenleistung für die temporäre soziale Bindung des Wohnteils und die dauerhaften sozialen Angebote, die im Brückenhaus Platz finden, konnte die Gruppe das Grundstück zu einem vergünstigten Preis erwerben.

Ziel

Das Projekt Wolle+ ist ein Gegenentwurf zur gängigen Praxis, günstige Sammelunterkünfte für Geflüchtete an unattraktiven Orten zu schaffen. Stattdessen möchte es im doppelten Sinne integrativ wirken, indem es neu zugezogenen Menschen ermöglicht, Teil der Gesellschaft zu werden, und zugleich als Gebäude am Fluss eine Brücke zwischen zwei sehr unterschiedlichen Stadtteilen bildet.

„Gerade Soziolog*innen haben dann immer gesagt: Mischungskonzepte, das ist doch Träumerei! Und deshalb hatte ich dann immer mehr Lust, ein Projekt dieser Art auch umzusetzen.“

Projektdaten

Ort und Lage	Tübingen, DE, am Neckar zwischen zwei Quartieren
Bauliche Intervention	Neubau von zwei Baukörpern
Projektdauer	2016–2020
Bauherr*innen	Baugemeinschaft Wolle+
Planung	Haus am Park: Kooperation Yonder und SOMAA (Projektleitung Tobias Bochmann, Katja Knaus und Benedikt Bosch) Brückenhaus: smbwa architekten maier + wezel, Tübingen
Zielgruppe	Geflüchtete, Alleinerziehende, private Nutzer*innen

Kontext



Abb. 46: Lage des Projekts Wolle+ in Tübingen © subsolar*

Tübingen verfügt über eine lange Tradition in der Zusammenarbeit mit Baugruppen, die fester Bestandteil des Städtebaukonzepts ist. Für die Stadt bedeutet dieses Vorgehen zwar ein erhöhtes Maß an Betreuung verschiedener kleinerer Akteursgruppen, allerdings hat sie dadurch auch mehr Möglichkeiten der Einflussnahme, da sie Anforderungen stellen kann an die Projekte bezüglich des Nut-

zens und der Wirkung ins Quartier stellen kann. Tübingen hat sich durch sein konsequentes und unbürokratisches Vorgehen den Titel „Stadt der kurzen Wege“ verdient. Die Stadt schreibt immer wieder Bauland nach Konzeptvergabe für Baugruppen aus.

„In Tübingen ist es nicht so wie in anderen Städten, wir machen das zügig – drei Jahre sollte es von der Ideenfindung bis zum Einzug dauern. Aber in Tübingen kann man auch sehen, dass die Baugruppen schon indirekt privilegiert werden, weil die Stadt weiß: An uns hat sie einen verlässlichen Partner.“

Herausforderungen

Ein beginnender Konflikt mit der bürgerlich geprägten Nachbarschaft konnte durch offene Kommunikation und Zugang zu Informationen zum Projekt befriedet werden.

Chancen

Der Standort, auf den sich die Baugemeinschaft Wolle+ mit ihrem Konzept bewarb, ist ein ehemals umzäuntes Werksgelände der Stadtwerke, das sich in attraktiver Lage direkt am Neckar befindet. Mit der Neubebauung konnte dieser ehemals unzugängliche Ort für die Nach-



Abb. 47: Blick über den Neckar auf den Gebäudekomplex © Verena Müller

barschaft geöffnet werden. Die Lage zwischen zwei sozial und kulturell sehr heterogenen Quartieren, die bisher nicht miteinander verzahnt waren, wurde als soziale Verpflichtung verstanden, öffentliche Räume für die Nachbarschaft zu erzeugen. Über die Neuerschließung des Geländes wurde zudem der Zugang zum Neckar gewährleistet und der bis dahin unterbrochene Neckarradweg verbunden.

„Uns war klar, dass wir nicht nur für die Geflüchteten ein gutes Gebäude bauen, sondern auch einen Mehrwert für das Quartier generieren müssen. Wir haben gesagt: Das ist nur sozial verträglich, wenn alle, sowohl die Geflüchteten als auch die Nachbarschaft, einen Mehrwert haben.“

Strategien

Für die erfolgreiche Umsetzung des inklusiven Wohnprojekts Wolle+ wurden und werden insbesondere **partizipative** und **nachbarschaftliche Strategien** angewendet. Dabei erprobt das Projekt neue Wohnkonzepte zur Integration von Menschen unterschiedlicher Lebens- und Einkommenssituationen, sozialer Milieus und kultureller Hintergründe.

Da die Erstnutzer*innen des Hauses während der Planungsphase noch nicht feststanden, entwickelten die Planer*innen **adaptive Strategien**, um den verschiedenen zeitlich aufeinanderfolgenden, verschiedenen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht zu werden. Um die spätere **Umnutzung** zu erleichtern, ist die architektonische Grundstruktur sehr robust gehalten. Die tragenden Elemente sind auf ein Minimum reduziert, was spätere Umbauten erleichtert. Die Wohnungsgrundrisse sind dadurch **bedingt flexibel** und können an unterschiedliche Bedarfe angepasst werden. So lässt sich die 6-Zimmer-Wohnung für Geflüchtete mit überschaubarem Aufwand in ein offenes, durchgestecktes Loft umbauen, und mehrere Microapartments lassen sich zu großen Wohngemeinschaften zusammenschalten.

Parallel zum Planungsprozess fand ein **Beteiligungsverfahren** mit der Nachbarschaft statt: Unter dem Motto „Konflikt ist gut“ wurden Sorgen offen diskutiert und gemeinwohlorientierte Bedürfnisse ausgehandelt. Dazu diente insbesondere das Programm des multifunktional nutzbaren Brückenhauses, in dem auch Angebote für die Nachbarschaft stattfinden.

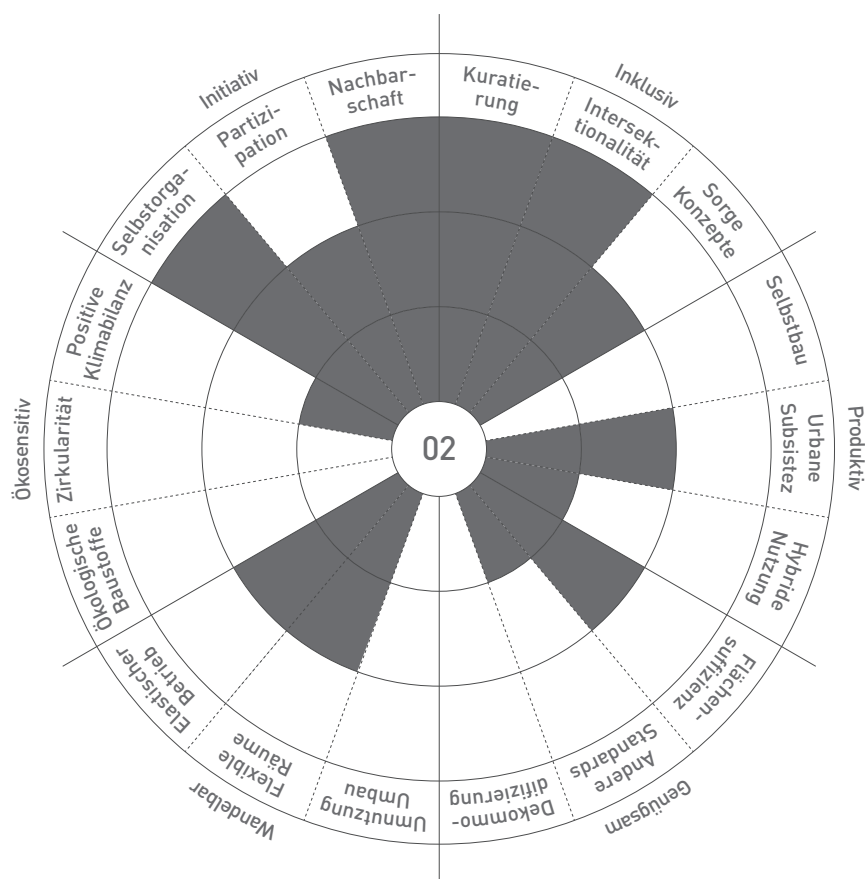


Abb. 48: Strategiemuster des Projekts Wolle+ © subsolar*

Aus der Überzeugung heraus, dass das Wohnen über die einzelne Wohnung hinausgeht, konnte das Brückenhaus als Teil des Wohnraums angerechnet werden. Dadurch gewann das Projekt an Spielraum für die *Kuratierung* einer heterogenen Bewohner*innenschaft, die den städtischen Vorgaben von 80% Wohnraumfläche für Geflüchtete gerecht wird. Über eine Typisierung ermittelte das Projekt darüber hinaus *intersektional benachteiligte Gruppen* – in diesem Fall arme, alleinerziehende Frauen –, denen eine Clusterwohnung zur Verfügung gestellt wird. Das Brückenhaus wird daher vom Verband der Alleinerziehenden und von der kit Jugendhilfe als Kontakt- und Beratungsstelle genutzt.

Gerd Kuhn, Soziologe und Mitinitiator des Projekts, beschreibt die *langfristige Offenheit* in der Wohnungsnutzung als positive Entwicklung zugunsten eines „lebendigen Orts des Wandels“ und hebt die Bedeutung von Baugruppenprojekten für den Wohnungsbau in Tübingen hervor. Kuhn führt aus, dass diese Projekte seit Jahren allgemein akzeptiert sind, dass ihnen eine breite Wissensbasis als stabiles Fundament dient und dass sie gezielt von der Stadtverwaltung unterstützt werden.

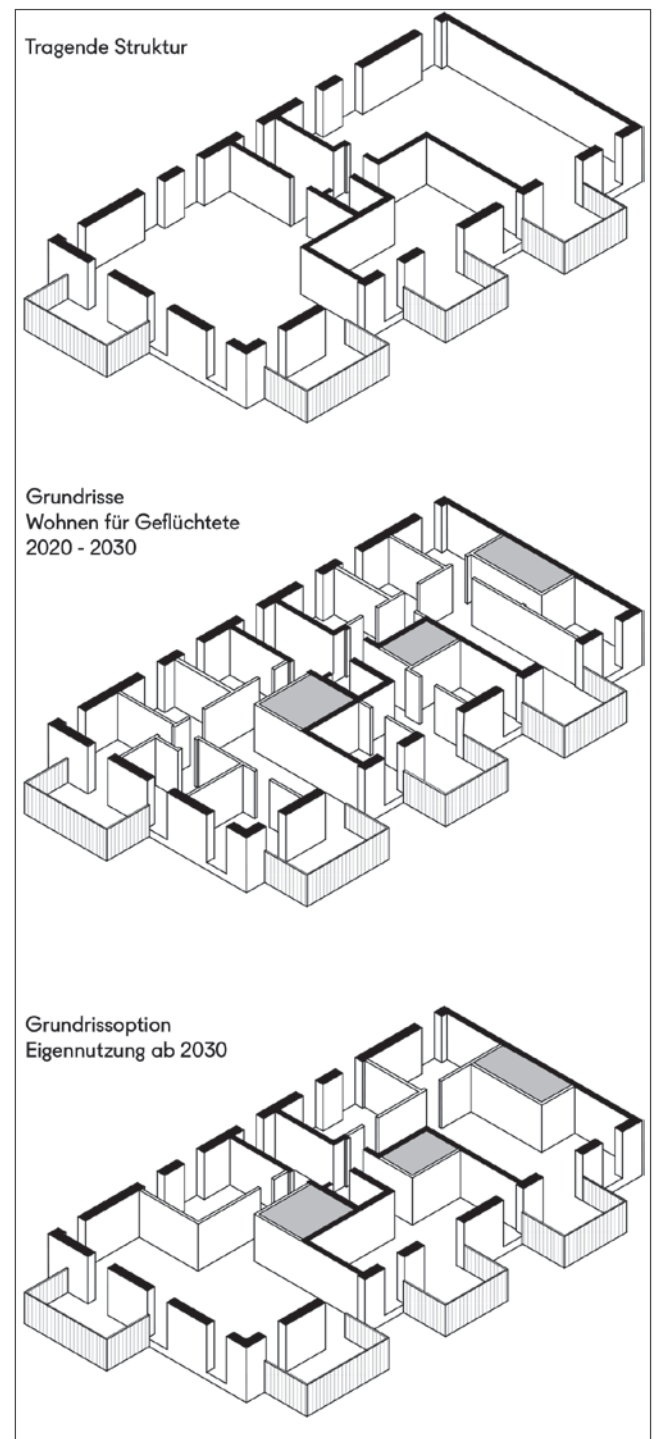


Abb. 49: Isometrie der zeitlich gestaffelten Nutzungsszenarien und Raumaufteilungen des Hauses am Park © Yonder und SOMAA

Gebäude

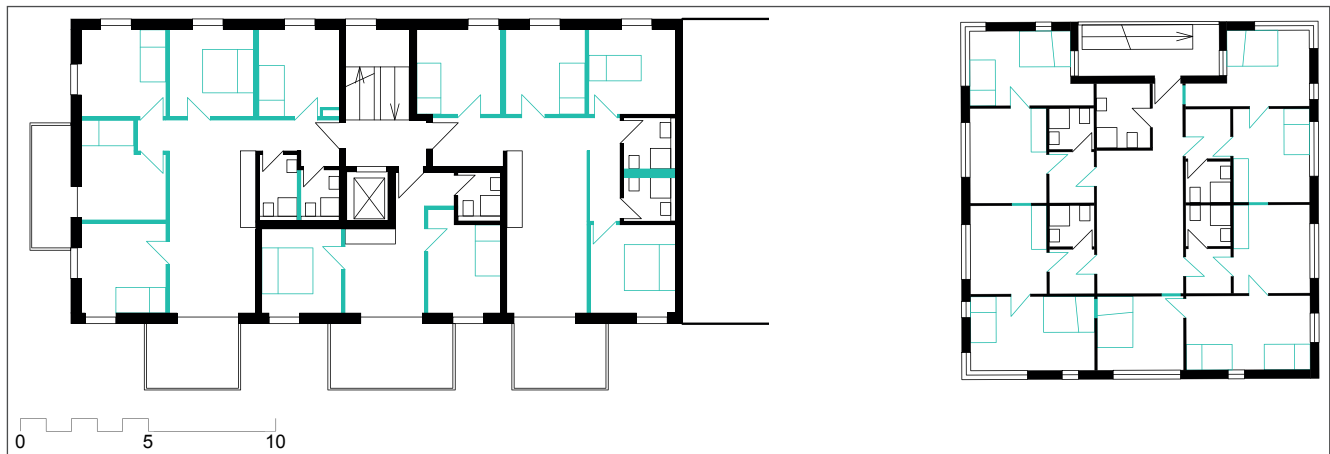


Abb. 50: Grundrisse für das 1. OG des Hauses am Park (links) und des Brückenhauses (rechts): Die veränderbaren Zwischenwände des Hauses am Park, sowie die wechselnden Belegungsoptionen der Clusterwohnung im Brückenhaus sind grün hervorgehoben © Yonder und SOMAA, smbwa architekten, Bearbeitung subsolar*

Wohnräume



Abb. 51: Wohnraum für Geflüchtete © Brigida González



Abb. 52: Treppenhaus mit Wohnungseingang © Brigida González



Abb. 53: Große Balkone mit einer semitransparenten Brüstung dienen als halböffentliche Rückzugsorte © Brigida González

„Die Räume des Öffentlichen, die müssen transparent sein und Kommunikation zulassen. Aber geflüchtete, verletzte Menschen, die brauchen vor allem Privatheit und Schutz. Also, die Fragen nach Öffentlichkeit, Privatheit, Schutz und Kommunikation, die sind ganz zentral – gerade für Geflüchtete.“

Das Häuserensemble beherbergt eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen: die Penthouse-Etage für selbstnutzende Eigentümer*innen bzw. Mieter*innen, sieben 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen für Geflüchtete, eine Clusterwohnung für Alleinerziehende und Mikrowohnheiten für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge im Erdgeschoss. Bei der Qualität des Innenausbau wird nicht zwischen Wohnraum für Geflüchtete und Eigentumswohnungen unterschieden. Auch an der Fassade sind die unterschiedlichen Wohnungstypen nicht ablesbar. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone.

Optionsräume

Während das Haus am Park sich auf die Funktion Wohnen fokussiert, schafft das Brückenhaus Räume für Gemeinschaft und Kommunikation. Im Erdgeschoss befindet sich ein 180 m² großer, multifunktionaler Raum, der je nach Nutzung geteilt oder erweitert werden kann. Hier finden Beratungen und Begegnungen statt. Das Angebot richtet sich sowohl an die Bewohner*innen als auch an die Nachbarschaft der angrenzenden kulturell und sozial sehr unterschiedlichen Quartiere und passt sich den wechselnden Bedarfen an.



Abb. 54: Sprachkurs für Migrant*innen im Multifunktionsraum des Brückenhauses © Verena Müller



Abb. 55: Begegnungszone vor dem Multifunktionsraum des Brückenhauses © Cordula Jäger

Protagonist

Gerd Kuhn ist Wohnsoziologe und Stadtforscher. Er lehrte Wohnsoziologie und Urbanistik am Institut Wohnen und Entwerfen an der Uni Stuttgart. Zusammen mit Susanne Dürr veröffentlichte er mit dem Buch *Wohnoptionen. gemeinschaftsorientiert – produktiv – adaptiv* im Auftrag der Wüstenrot Stiftung eine umfassende empirische Untersuchung zur Entwicklung neuer Formen des Wohnens. Parallel zu seiner theoretischen Beschäftigung mit wohnkulturellen und stadtsoziologischen Fragestellungen erwuchs bei ihm das Interesse, von der Theorie für die Praxis zu lernen – und umgekehrt. Daher ist er mit seinem Büro *urbi_et* in Tübingen als Projektentwickler aktiv und initiierte als Teil einer Baugruppe das Projekt *Wolle+*. Das Projekt sieht Gerd Kuhn als Teil einer Strategie für eine inklusive Quartiersentwicklung von unten, bei der zivilgesellschaftliche Akteur*innen soziale Verantwortung übernehmen und in Kooperation mit der Stadt und sozialen Trägern gelebte Orte des Miteinanders erschaffen. Gerd Kuhns Mut zum Experimentieren mit ungewöhnlichen Wohn- und Finanzierungsmodellen und seine Bereitschaft, im Rahmen eines wissenschaftlichen und gesellschaftlichen Dialogs Räume zu verhandeln, sind dabei ebenso hilfreich wie seine guten Kontakte zur Tübinger Baugruppenszene und zu Kommunalpolitiker*innen.

Das Interview mit Gerd Kuhn fand am 29.04.2024 online statt.



Abb. 56: Gerd Kuhn © subsolar*

03_Lebensort Vielfalt: inklusiv und wandelbar



Abb. 57: Eingangsbereich zur ehemaligen Schwulenberatung © Gianni Plescia



„Ich finde, es muss Teil von Stadtentwicklung und Stadtplanung sein, auch für bestimmte Gruppen anders zu bauen. [...] Was wir hier versuchen, ist ein geschütztes Wohnen, eine Art Wahlfamilie zu kreieren – wo aber die Strukturen über lange Jahre gesichert sind.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Marcel de Groot (siehe auch S. 95).

Akteur*innen

Siebzehn Jahre nach ihrer Gründung eröffnete die Schwulenberatung Berlin im Jahr 1998 die bundesweit erste therapeutische Wohngemeinschaft für schwule Männer mit psychischer Beeinträchtigung. Darauf folgten neben ambulanten Anlaufstellen weitere Angebote des betreuten Wohnens. Basierend auf diesen Erfahrungen wurde 2003 das Netzwerk Anders Altern (NAA), gegründet, das im folgenden Jahr mit der Planung für ein eigenes Hausprojekt, den Lebensort Vielfalt, begann.

Projekt

Was zunächst als betreutes Wohnen für ältere schwule Männer mit Pflegebedarf und Demenz konzipiert war, entwickelte sich zu einem Mehrgenerationen-Wohnprojekt inklusive einer Pflege-WG mit 24-Stunden-Betreuung. In das Wohnprojekt integriert war der Veranstaltungsraum „wilde Oscar“, der eine Schnittstelle zur Nachbarschaft bildete. Die ebenfalls im Erdgeschoss eingerichtete Bibliothek Andersrum ist eine der größten Leihbibliotheken der queeren Community Deutschlands und bietet eine Auswahl an themenverwandten Medien.

Ziel

Die Schwulenberatung Berlin entwickelte das Konzept des „nachbarschaftlichen Wohnens“ als Gegenentwurf zum damaligen Angebot am Wohnungsmarkt, das die spezifischen Interessen und Bedürfnisse ihrer Zielgruppe nicht abbildete. Mit der Verwirklichung eines sicheren Ortes (Safe Space) für queere Menschen in allen Lebensphasen und bis ins Alter möchte der Lebensort Vielfalt LSBTI*-kultursensible Pflege

sicherstellen und einem Ausschluss aus der Dominanzgesellschaft entgegenwirken. Angestrebt wird die ambulante Versorgung von an Demenz erkrankten Bewohner*innen in ihrer eigenen Wohnung bis zu deren Umzug in die Pflege-WG.

„Und dann haben wir gesagt, wir gucken mal, welche Pflegeeinrichtungen in Berlin ein Angebot haben für schwule Männer. Das war 2009, und wir haben festgestellt, dass die Pflegeeinrichtungen damit nichts anfangen konnten. Und da haben wir gedacht: Entweder machen wir das selbst oder, was wir inzwischen auch machen, wir schulen andere Einrichtungen.“

Kontext



Abb. 58: Lage des Projekts Lebensort Vielfalt 1 in Berlin © subsolar*

Projektdaten

Ort und Lage	Berlin, DE, zentrale städtische Lage
Bauliche Intervention	Umbau/Umnutzung eines Gewerbegebäudes
Projektdauer	2010–2012
Bauherr*innen	Schwulenberatung Berlin gGmbH
Planung	roedig.schop architekten
Zielgruppe	Queere Senior*innen zusammen mit anderen Altersgruppen

Das Bestandsgebäude liegt in einer ruhigen, bürgerlichen Wohngegend im Bezirk Charlottenburg und ist infrastrukturell und verkehrstechnisch gut angebunden. Als das Liegenschaftsamt Charlottenburg das Haus in der Niebuhrstraße 59/60 der Gruppe in Erbpacht anbot, hatte es bereits mehrere Umnutzungen und Umbauten hinter sich. Das Doppelhaus wurde in den 1930er Jahren als Polizeistation errichtet, später als Kinderheim und -tagesstätte genutzt und beherbergte zuletzt eine Kita für bis zu 250 Kinder.

Herausforderungen

Der Bestand und die Bausubstanz waren für die baunerfahrene Bauherrin eine Herausforderung. Insbesondere die Mängel in den Geschossdecken und die unklare Plangrundlage führten zu Verzögerungen im Bau. Die Planer*innen mussten zunächst die bestehende Trag- und Erschließungsstruktur freilegen, um anschließend die Grundrisse neu organisieren zu können. Auch die Denkmalschutzauflagen limitierten die Planungen, insbesondere was die Gestaltung der Fassade betraf. So fügt sich das Gebäude heute unauffällig in die gründerzeitlichen Gebäude der Nachbarschaft ein.

Chancen

Für die alternde Zielgruppe des Bauprojekts ist die zentrale Lage mit guten Möglichkeiten der Nahversorgung wichtig. Die Integration in eine gemischte, bürgerliche

Nachbarschaft entspricht dem Bedürfnis nach einem geschützten Ort mitten im städtischen Leben, ein Balanceakt zwischen Sichtbarkeit und Anonymität. Wohnräume und öffentlich zugängliche Räume werden durch unterschiedliche Eingänge erschlossen. Während der Zugang zum Café und zur Beratungsstelle diese Räume als queere Orte kennzeichnet, ist die Tür zum Wohntrakt unscheinbar, was den Bewohner*innen mehr Diskretion und Schutz bietet. Der Garten im Hinterhof wurde bisher als Raumreserve und geschützte Gemeinschaftsfläche genutzt. Heute bietet er Raum für die Erweiterung des Projekts um einen Neubau mit Clusterwohnungen für neue Wohnmodelle. Insgesamt ist das Konzept ein Erfolgsmodell, sodass mittlerweile zwei weitere Lebensorte der Vielfalt in Berlin eröffnet wurden. Der Standort am Ostkreuz legt seinen Fokus auf jüngere, queere Geflüchtete, der neueste Lebensort Vielfalt am Südkreuz erprobt eine stärkere Verzahnung mit dem Quartier und umfasst neben Wohnraum auch eine Beschäftigungstagesstätte und Betreuungseinrichtung, eine Kita, Gastronomie und einen Kiezraum.

„Der Umbau und Kauf von insgesamt geschätzt 6,4 Millionen Euro war für uns eine Riesensumme. Wir hatten ein Vereinsvermögen von 20.000 Euro und reden über 6,4 Millionen – aber wir waren da relativ naiv, aber die Politik war uns sehr wohlgesonnen.“



Abb. 59: Baustelle des Erweiterungsbaus im Hinterhof mit Clusterwohnungen (2024) © Schwulenberatung Berlin



Abb. 60: Ehemaliges Polizeirevier in bürgerlicher Nachbarschaft © Gianni Plescia

Strategien

Das Projekt ist inklusiv und setzt auf Strategien der **Kuratierung**, **Intersektionalität** und **Sorge**. Ebenso werden **nachbarschaftliche Strategien** gezielt eingesetzt, um die Gemeinschaft im Haus und den Austausch mit dem Quartier strukturell zu fördern.

Die Schwulenberatung beauftragte ein befreundetes Architekturbüro, eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, und begab sich initiativ mit Hilfe vieler Ehrenamtler*innen auf die Suche nach einem geeigneten Haus. Die Umgestaltung des erworbenen Gebäudes erfolgte teilweise in Absprache mit künftigen Mieter*innen. So wurden bestimmte Bedürfnisse (z. B. Barrierefreiheit, Fahrstuhl, Balkone) abgefragt und bei der Planung berücksichtigt.

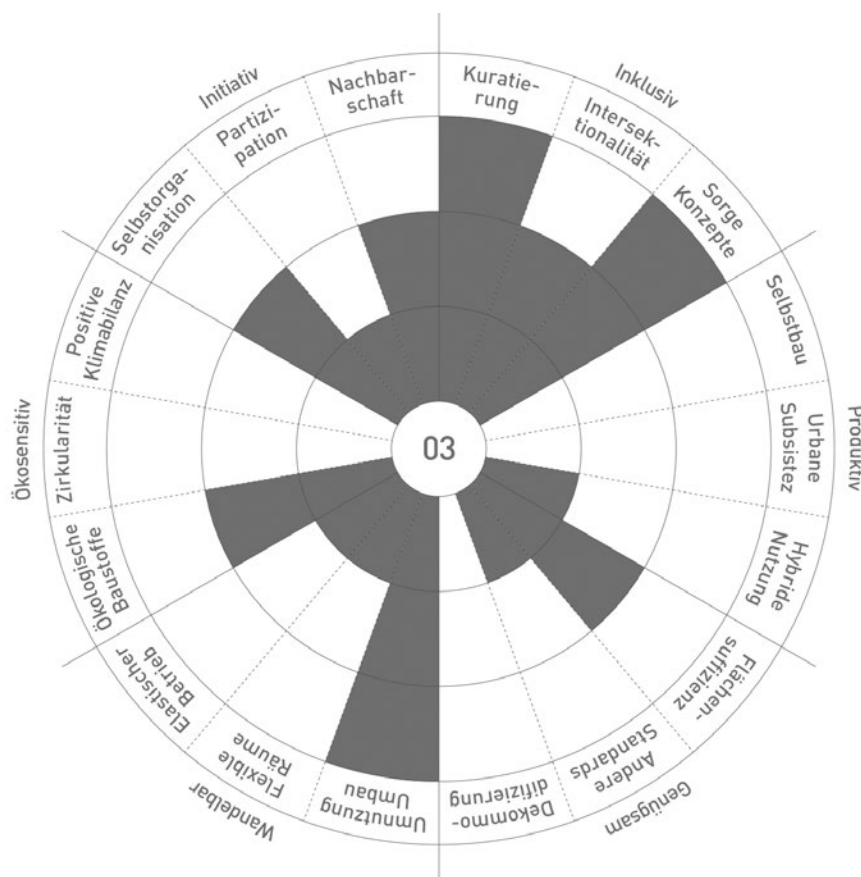


Abb. 61: Strategiemuster des Projekts Lebensort Vielfalt © subsolar*



Abb. 62: Flur mit Durchblicken zu den Küchen der Wohnbereiche © Kerstin Musl

Das Zusammenleben im Haus wird unter anderem durch architektonische Mittel gefördert. So sind z. B. die Küchenfenster der Wohnungen offen einsehbar und zum Hausflur hin ausgerichtet. Aktive Gruppen in der Hausgemeinschaft sowie ein zweiwöchentlich stattfindendes moderiertes Treffen fördern **soziale Netzwerke** der Unterstützung und Begleitung – nicht zuletzt durch sensible und aktive Einbeziehung der Nachbarschaftshilfe, Angehörigen und Freund*innen, freiwilligem Engagement und dem Besuchsdienst der Schwulenberatung Berlin.

Die Wohnungen werden zu 60 % an ältere schwule Männer, zu 20 % an Frauen und zu 20 % an jüngere schwule Männer vermietet. Dabei erfolgt die **kuratierte Auswahl** auf Grundlage einer Warteliste, verbunden mit der Bestrebung, diese Mischung aufrechtzuerhalten. Das Haus ermöglicht barrierefreies Wohnen auf allen Etagen und beherbergt auch eine Pflege-Wohngemeinschaft mit 24-Stunden-Betreuung durch den speziell auf sexuelle und geschlechtliche Vielfalt ausgerichteten Pflegedienst CuraDomo.

Im Gespräch erläutert der Geschäftsführer der Schwulenberatung, Marcel de Groot, die Idee, ein System zu etablieren, in dem hausinterne, gegenseitige, gemeinschaftliche Unterstützung strukturell gefördert wird. Er sieht hier

generell noch Raum für Verbesserung – und einen großen Bedarf an Beratung rund um Fragen zum Thema Pflege, Versicherungen und Wohnen im Alter. Zusätzlich betont er, wie schwierig es ist, Menschen zu erreichen, die nicht westlich sozialisiert sind, denn ihr Einzug in den Lebensort Vielfalt kommt einem Outing gleich.

„Zu Beginn lief es wunderbar, die waren zusammen essen und kochen und alles funktionierte. Bis dann irgendwann deutlich wurde: Die Leute werden älter, und es gibt natürlich ganz einfache Probleme, besonders untereinander. Und die kamen dann immer zu uns, zur Schwulenberatung. Wir hatten als Einrichtung aber gar keine Gelder eingeplant für eine Stelle, um die Leute zu unterstützen.“

Gebäude

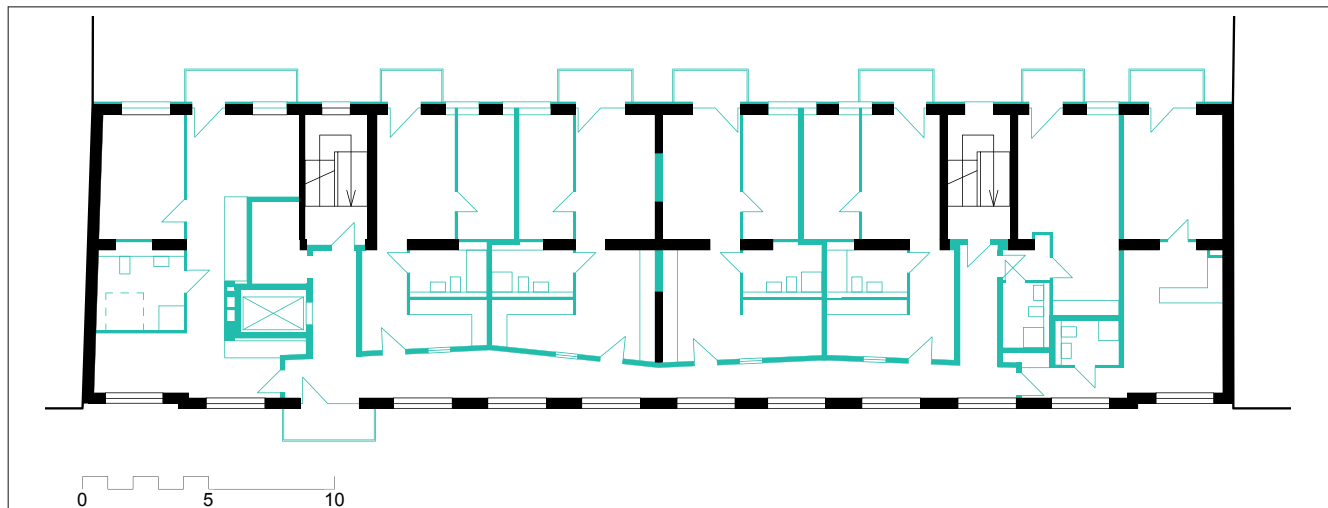


Abb. 63: Grundriss des 3. OG mit Hervorhebung der Umbaumaßnahmen (grün) © roedig.schop architekten, Bearbeitung subsolar*

Wohnräume



Abb. 64: Maisonettewohnung im Dachgeschoss © Gianni Plescia



Abb. 65: Flur mit Fenstern zu den Küchen © Gianni Plescia



Abb. 66: Gemeinschaftsraum einer Wohngruppe © Kerstin Musl

Auf drei Etagen entstanden durch einen Umbau 24 Mietwohnungen mit einem bis vier Zimmern, im Dachgeschoss auch als Maisonnetten. Die betreute Wohngemeinschaft für schwule Männer mit Pflegebedarf und Demenz umfasst 8 ca. 15m² große Bewohner*innenzimmer und 7 weitere Räume. Diese werden von den Bewohner*innen selbst eingerichtet.

Optionsräume

In den oberen Geschossen erschließen breite, innenliegende Laubengänge die Wohnungen. Eine visuelle Verbindung über die Küchenfenster ermöglicht es Bewohner*innen, die sich aufgrund von körperlichen Einschränkungen hauptsächlich in der Wohnung aufhalten, eine Kontaktaufnahme mit den Vorbeigehenden. In der betreuten Wohngemeinschaft gibt es einen zentral gelegenen, gemeinsamen Speiseraum mit integrierter Wohnküche (ca. 40 m²). Daran schließen ein Wohnzimmer und ein gemeinschaftlich genutzter Balkon an. Im Erdgeschoss befinden sich eine Bibliothek, ein Gemeinschaftsraum sowie eine Bürofläche für die Beratungsstelle, die nach der Eröffnung eines Folgeprojekts mittlerweile in Wohnraum umgewandelt wurde.

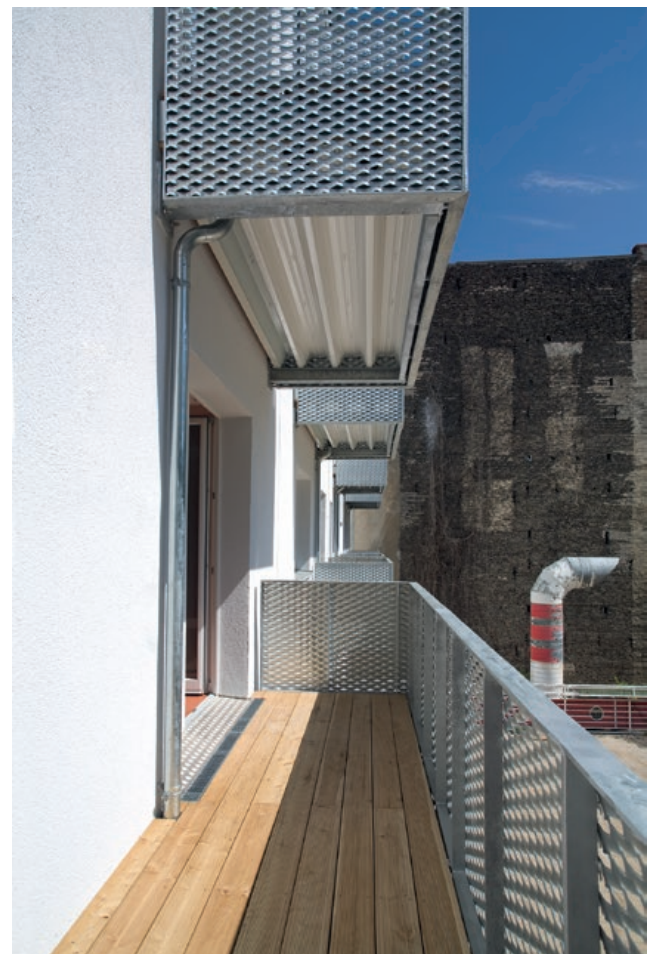


Abb. 67: Gemeinschaftlich genutzte Balkone © Gianni Plescia

„Es ist nicht möglich, alle Bedarfe von morgen heute schon zu erfassen und einzuplanen. Man muss heute Räume und Strukturen bauen, die von den nächsten Generationen immer wieder neu interpretiert werden können.“

Protagonist

Marcel de Groot ist Geschäftsführer der Schwulenberatung Berlin, die als gemeinnützige GmbH organisiert ist. Als Mitinitiator des Netzwerks Anders Altern setzt er sich seit 2003 dafür ein, Orte zu schaffen, an denen schwule Männer mit ihren Bedürfnissen und Erfahrungen in Würde und diskriminierungsfrei alt werden können. Inzwischen hat sich die Zielgruppe auf die gesamte LSBTI*-Community erweitert. Mit dem Projekt Lebensort Vielfalt wurde die Vision Realität – und die Schwulenberatung Berlin zur Bauherren. Als Projektleiter war Marcel de Groot maßgeblich an der Konzeption und Planung beteiligt. Mit gezielter Öffentlichkeitsarbeit warb er Fördergelder ein und für politische Unterstützung. Er sieht seine eigene Rolle in der Vertretung öffentlich nicht repräsentierter Interessengruppen in der Stadtplanung und versteht das Bauen als soziale Aufgabe. Mittlerweile hat die Schwulenberatung Berlin zwei weitere Wohnprojekte umgesetzt, in denen sie als sozialer Träger agiert. Die langen Wartelisten belegen die große Nachfrage. Unbeirrt von immer noch existierenden Ressentiments stößt Marcel de Groot weiterhin neue Projekte an, die er als Schritt in Richtung gesamtgesellschaftlicher Toleranz gegenüber Minderheiten sieht.

Das Interview mit Marcel de Groot fand am 23.04.2024 in Berlin statt.



Abb. 68: Marcel de Groot © subsolar*

04_VinziRast-mittendrin: inklusiv, produktiv, initiativ



Abb. 69: Das historische Gebäude im Stadtraum © architektur bild.at – Sebastian Schubert



„Um die Gesellschaft weiterzubringen, um neue Perspektiven zu eröffnen und Lücken zu schließen, muss man zusammen neue Wege gehen. [...] Aber das ist ja auch die Idee von Stadt: dass man miteinander mehr erreicht.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Alexander Hagner (siehe auch S. 103).

Akteur*innen

Die Sozialinitiative VinziRast ist eine ambitionierte, ehrenamtliche Organisation, die es sich zur Aufgabe gemacht hat, marginalisierten Personen einen Neuanfang als Teil einer Gemeinschaft zu ermöglichen. Infolge der Student*innenproteste 2009 kam in Zusammenarbeit mit der Vinzenzgemeinschaft St. Stephan die Idee für ein gemeinsames Projekt auf, bei dem Student*innen mit ehemals obdachlosen sowie geflüchteten Menschen in Wohngemeinschaften zusammenleben.

Projekt

„Im Laufe der Jahre haben wir festgestellt, dass es in diesem Feld viel mehr zu tun gibt als erwartet. Dass Architektur aber auch viel mehr in dem Bereich leisten kann. Das wird immer mehr werden, und manchmal wird es uns auch zu viel. Aber am Ende des Tages sind diese Projekte eigentlich unsere herzerfüllendsten.“

Mit finanzieller Unterstützung der Haselsteiner Familien-Privatstiftung konnte ein zentral gelegenes Haus erworben, generalsaniert und aufgestockt werden. Durch das große Engagement der zukünftigen Bewohner*innen, vieler freiwilliger Helfer*innen und des Architekturbüros gaupenraub+/- entstand mit dem Projekt ein Ort, der seit seiner Gründung vielen Menschen Zugang zur Mehrheitsgesellschaft und zum Arbeitsmarkt eröffnet hat und mit dem gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum für Student*innen geschaffen wurde. Zu dem Wohn- und Be-

schäftigungsprojekt zählt das Lokal „Mittendrin, in dem sich Ehrenamtliche engagieren und Bewohner*innen eine Anstellung gefunden haben.



Abb. 70: Gastgarten mit wiederverwendeter Überdachung
© Kurt Kuball

Projektdaten

Ort und Lage	Wien, AT, zentrale städtische Lage
Bauliche Intervention	Umbau/Aufstockung eines Biedermeierhauses
Projektdauer	2009–2013
Bauherr*innen	Verein Vinzenzgemeinschaft St. Stephan
Planung	gaupenraub+/-
Zielgruppe	Student*innen, Wohnungslose, Geflüchtete

Ziel

VinziRast-mittendrin ist von der Überzeugung getragen, dass das Zusammenleben es allen Beteiligten ermöglicht, vorurteilsfrei in Kontakt zu kommen. Durch den respektvollen Umgang miteinander können psychische Belastungen abgebaut und ehemals wohnungslose Menschen wieder zur Führung eines eigenen Haushalts befähigt werden. Asylsuchende haben die Möglichkeit, sich in Werkstätten handwerklich zu betätigen und fortzubilden. Zudem bietet das Projekt den Bewohner*innen die Chance, ein tragfähiges Netzwerk der gegenseitigen Unterstützung aufzubauen.



Abb. 71: Lage des Projekts VinziRast-mittendrin in Wien © subsolar*

Kontext

Wie viele andere Städte setzt auch Wien bei der Unterbringung marginalisierter (z. B. geflüchteter oder obdachloser) Menschen eher auf große Sammelunterkünfte am Stadtrand, was die (Re-)Integration oftmals erschwert. Die zentrumsnahe Lage des Hauses und seine stadträumliche Position boten diesem Projekt eine andere Ausgangssituation: Das Quartier ist geprägt von einer Mischung aus Jahrhundertwende-Gebäuden und Gemeindebauten des 20. Jahrhunderts. Während die Fassaden der umliegenden Häuser eine Flucht bilden, ragt das repräsentative Biedermeierhaus der VinziRast in den Straßenraum hinein. Der Fassadenversatz zur angrenzenden Blockrandbebauung schafft eine offene Eingangssituation für die im Erdgeschoss angesiedelte Gastronomie. Der Bezug zur und die Integration in die Nachbarschaft sind ein großes Anliegen der Planenden.

„Diese reflexartige Idee: Ein Sozialprojekt ist ärmer, niedriger, weit weg, an einem anderen Standort ... für uns war völlig klar: Das Gegenteil muss sein! Wir haben es tatsächlich umgedreht und hier das erste Mal in dem Umfang radikal gesagt – und entworfen, und gebaut –, dass es gerade andersrum sein muss, dass es schöner sein muss, dass es besser gelegen sein muss, dass es mehr aufbringen muss von dem, was Architektur kann.“

Herausforderungen

Die Bausubstanz erwies sich als wenig tragfähig, was bei den Aufbauten zu Limitierungen bezüglich der Materialauswahl und des Flächenzuwachses führte. Auch der Anspruch, die künftigen Nutzer*innen in den Bauprozess einzubinden und möglichst viele Bauteile oder verbaute Materialien wiederzuverwenden, führte zu einem erheblichen zusätzlichen Aufwand in Planung und Bauleitung.

Chancen

Das Bestandsgebäude erwies sich in seiner Grundstruktur als gut geeignet für die kleingruppige Unterbringung unterschiedlicher Personen. Die verschiedenen Aufgänge ermöglichen es den Bewohner*innen zum Beispiel, sich auch mal aus dem Weg zu gehen. Beim Umbau genügten kleinere Eingriffe, um die Funktionsweise des Gebäudes grundlegend zu verändern. Mit den gewerblich nutzbaren Fläche im Erdgeschoss bot das Gebäude Platz für Restaurant, welches das Projekt mit dem Quartier verzahnt. Der Dachgarten mit Gemeinschaftsraum ist eine Oase im dichten, versiegelten Quartier und er ist ebenfalls öffentlich zugänglich. Der so entstandene Ort wurde zum Modell für andere Wohnprojekte und findet Nachahmer*innen an anderen städtischen und ländlichen Orten in Österreich – und darüber hinaus.

„Die Diversität in Städten wird immer größer. Da können wir noch so hohe Zäune und Mauern bauen, das wird trotzdem passieren.“

Strategien

Beim Projekt VinziRast-mittendrin kommen Werkzeuge aus allen Kategorien zum Einsatz, vor allem jedoch **inklusive** und **produktive Strategien**.

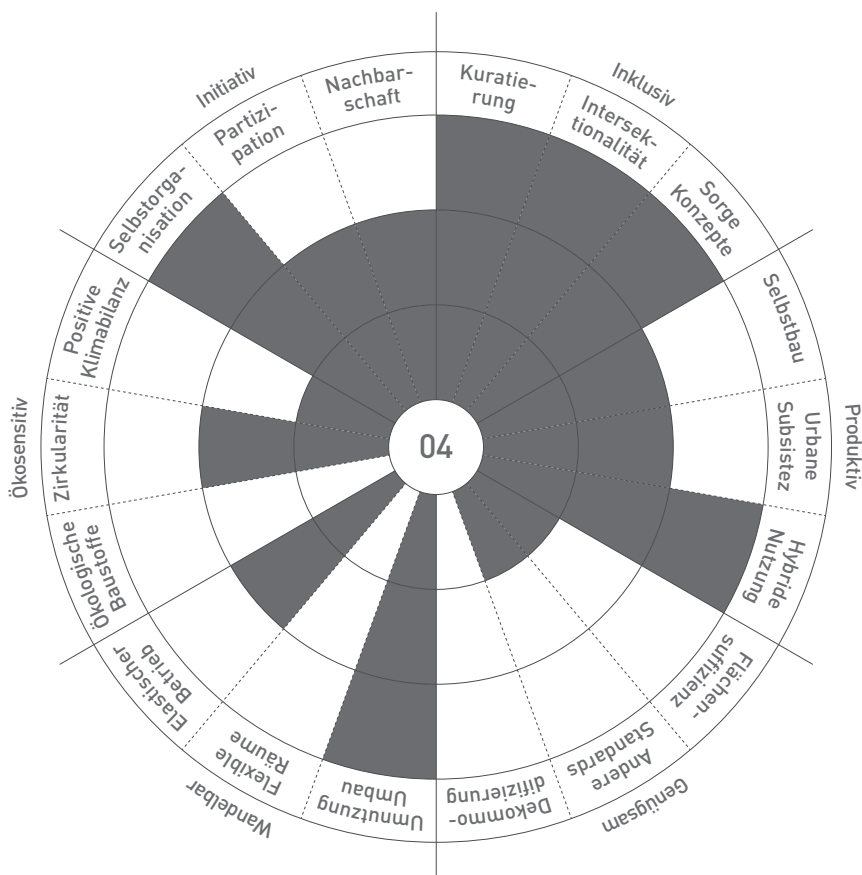
Die Initiator*innen wurden aus eigenem Antrieb aktiv. **Selbstorganisiert** entwickelten ein Projekt, das seinen Bewohner*innen gleichermaßen einen geschützten Raum bietet und gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht. In einem offenen, **partizipativen Prozess** wurde das ursprüngliche Konzept eines Beschäftigungsprojekts um den Aspekt des Wohnens erweitert. Gemeinsam mit dem Architekturbüro gaupenraub+/- wurde ein Raum- und Nutzungsprogramm entwickelt, das die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner*innen ins Zentrum stellte und sie zu Mit-Bauherr*innen ernannte. Schon in der Planungsphase wurde auch die **Nachbarschaft** miteinbezogen, um die Stigmatisierung der Bewohner*innen und die Ablehnung des Projekts vorzubeugen.

Die Verzahnung mit dem Umfeld war für die Initiator*innen ein wichtiger Faktor, so dass noch vor Projektstart der Kontakt zu den Anrainer*innen in Form eines mehrtägigen, im Gebäude stattfindenden Flohmarkts gesucht wurde. So konnten gleich zu Beginn über das persönliche

Kennenlernen und erste Gespräche Ängste abgebaut bzw. Anregungen aufgenommen werden.

Bei der Auswahl der Bewohner*innen werden bis heute gezielt zum Teil mehrfach diskriminierte Menschen berücksichtigt, die in der VinziRast für eine begrenzte Zeit gleichberechtigt zusammenleben. In jeder WG wohnt jeweils ein:e Student:in mit einer ehemals obdachlosen Person zusammen. Die Miethöhe und die zur Verfügung stehende Wohnfläche sind dabei für alle gleich. Die gegenseitige **Sorge und Unterstützung** der ungleichen Mitbewohner*innen führt zu einem ausgeprägten Zugehörigkeitsgefühl. Kleinere Probleme werden intern gelöst. Wo das nicht funktioniert, können ehrenamtliche Begleiter*innen oder Sozialtherapeut*innen konsultiert werden.

Zusätzlich kommen mehrere Strategien zum Einsatz, mit denen sichergestellt werden soll, dass es sich alle auf Dauer leisten können, in der VinziRast zu wohnen. So wurde ein großer Teil des Innenausbaus von freiwilligen Helfer*innen, Wohnungslosen und Studierenden in **Eigenleistung** erbracht, die dafür auf Sach- und Materialspenden zurückgegriffen. Diese kollektive Aneignung des Raumes erlaubte der heterogenen Gruppe schon vor der Eröffnung die Erfahrung von Selbstwirksamkeit und eines besonders konstruktiven Miteinanders.



Die Bausubstanz des ehemaligen Geschäftshauses erwies sich beim **Umbau** als gut adaptierbar für die Bedürfnisse der Nutzer*innen. Beim Innenausbau wurde versucht, möglichst viele Baustoffe, die im Gebäude bereits vorhanden waren, **zirkulär wiederzuverwenden**. Zudem werden bei diesem Projekt die Funktionen **Arbeiten und Wohnen** miteinander verschränkt. Das Restaurant im Erdgeschoss sorgt nicht nur dafür, dass sich Bewohner*innen hier betätigen können, die Gewinne werden vielmehr auch für den Unterhalt des Hauses aufgewendet, ganz im Sinne einer Subsistenzstrategie. Auch in ästhetischer Hinsicht stellt die VinziRast-mittendrin bewusst einen Gegenentwurf zur frugalen Ästhetik der meisten anderen sozial ausgerichteten Projekte dar. Bei der Ausstattung wurde besonderen Wert gelegt auf eine ansprechende und hochwertige Gestaltung.

Abb. 72: Strategiemuster des Projekts VinziRast-mittendrin © subsolar*



Abb. 73: Gemeinsames Bauen zur Aneignung des Gebäudes © Kurt Kuball



Abb. 74: Wandvertäfelung aus alten Gemüseboxen im Restaurant mittendrin © Kurt Kuball

Alexander Hagner vom Büro gaupenraub+/- verweist zudem auf die Bedeutung der relativ großzügigen Einzelzimmer als Rückzugsort: Insbesondere für Menschen mit schwierigen Biografien solle „Gemeinschaft als Angebot, niemals als Zwang“ formuliert werden. Trotz der Einzelbelegung der Zimmer kann man hier jedoch gerade im Vergleich zum Platzbedarf von Einpersonenhaushalten von *flächensuffizientem Wohnen* sprechen.

Gebäude

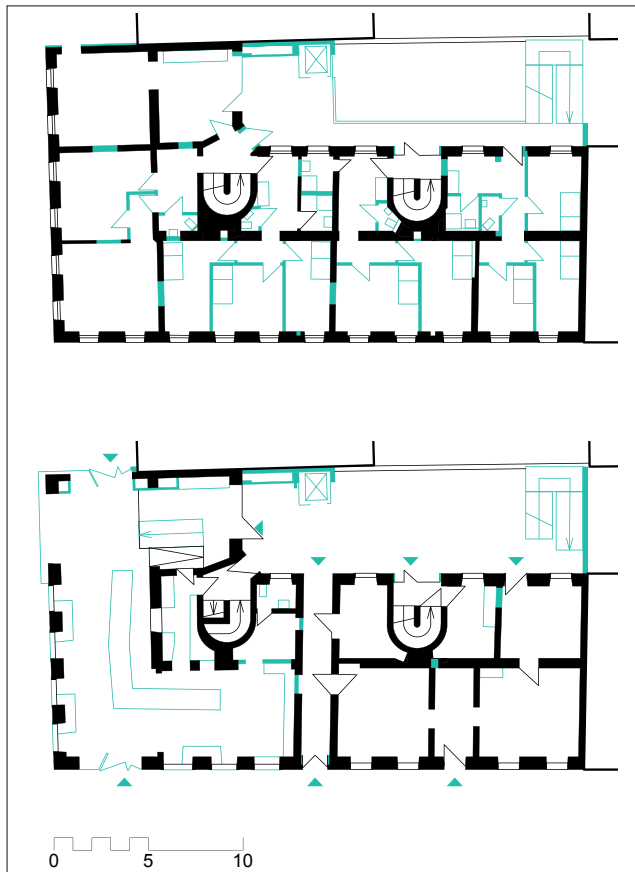


Abb. 75: Grundrisse des Erdgeschosses (unten) und des Regelgeschosses (oben) des Projekts VinziRast-mittendrin mit Hervorhebung der Umbaumaßnahmen (grün) © gaupenraub+/-, Bearbeitung subsolar**



Abb. 76: Küche in einer Wohngemeinschaft © architekturbild.at – Sebastian Schubert

Wohnräume

Die 26 Bewohner*innen leben jeweils zu zweit oder zu dritt in einer der zehn Wohnungen mit je drei Zimmern, Küche, Bad und WC. Sowohl die Studierenden als auch die ehemals wohnungslosen Menschen wohnen hier nur vorübergehend, sodass individuelle und gemeinschaftliche Bedarfe und Bedürfnisse stets neu ausgehandelt werden müssen.

Optionsräume

Auf jeder der drei Etagen befindet sich eine große Gemeinschafts-Wohnküche. Hinzu kommen ein Studierzimmer, ein Büro, drei Werkräume, ein Dachgarten mit Gemüse- bzw. Blumenbeeten und ein Dachatelier. Das öffentliche Lokal verfügt über einen Gastgarten; der Veranstaltungsraum kann für interne und externe Events gebucht werden. Mit dem Umbau wurden 1.500 m² Nutzfläche hinzugewonnen.



Abb. 77: Mietbare Eventfläche unter dem Dach © Kurt Kuball

„Architektur heißt, es steht im schlechtesten Fall zwanzig bis fünfzig und im besten Fall mehrere hundert Jahre. Das heißt, wir betonen einen Status quo.“



Abb. 78: Eingang zum Restaurant mittendrin © Kurt Kuball



Abb. 79: Privatzimmer in einer Wohngemeinschaft © Simon Jappel

Protagonist

Alexander Hagner ist Professor für Architektur & Soziabilität und betreibt gemeinsam mit Ulrike Schartner das Wiener Architekturbüro gaupenraub+/- . Aufgrund seines persönlichen Engagements für obdachlose Menschen stellte er vor gut 20 Jahren den Kontakt zur Vinzenzgemeinschaft St. Stephan her. Für das Projekt VinziRast-mittendrin entwickelte gaupenraub+/- in einem kooperativen Prozess ein Gebäude als Raum der Begegnung zwischen marginalisierten Gruppen und der Stadtgesellschaft. Gute Architektur hat für Alexander Hagner das Potenzial, soziale Beziehungen zu fördern und das Zusammenleben in einer zunehmend heterogenen Gesellschaft positiv zu beeinflussen. Gemäß ihrem Motto „form follows resource“ arbeiten die Architekt*innen von gaupenraub+/- fast ausschließlich mit Bestandsgebäuden und realisieren trotz begrenzter Mittel immer wieder Gebäude, für die sie Architekturpreise erhalten. Mit großem persönlichem Einsatz und hohem gestalterischem Anspruch setzt sich Alexander Hagner unermüdlich für ein besseres, integratives Miteinander in der Stadt ein.

Das Interview mit Alexander Hagner fand am 07.05.2024 online statt.



Abb. 80: Alexander Hagner © subsolar*

05_Hof Prädikow: initiativ, produktiv, wandelbar



Abb. 81: Die zentrale Freifläche des ehemaligen Gutshofes bietet viel Raum für Begegnungen. © Eric Birnbaum



„Die hohe intrinsische Motivation ist, glaube ich, jetzt am Anfang so etwas gestalten zu können. Dieses Aufbauen, das macht total Spaß.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Philipp Hentschel (siehe auch S. 111).

Akteur*innen

Die Pioniergruppe wurde 2016 gegründet und wächst seitdem stetig. Städter*innen, die es aufs Land zieht und Rückkehrer*innen, die nichts mehr in der Stadt hält, suchen gemeinsam nach einem alternativen Lebensmodell, das rurale und urbane Kultur verbindet und neben Wohnraum auch berufliche Perspektiven bietet. Die Gruppe ist Teil des Netzwerks Zukunftsorte, das Projekte fördert und vernetzt, die in ländlichen Räumen Leerstand und Brachflächen reaktivieren.



Abb. 82: Eingang zur Hofanlage mit der Scheune, die als Scharnier zur **Nachbarschaft** fungiert
© subsolar*

„Viele ziehen ja auch hier raus, weil sie eben nicht allein auf ein Brandenburger Dorf ziehen wollen, in die politische Umgebung. Es gibt viele Klischees, es ist unsicher, aber in so einem urbanen Projekt zu landen und dann von hier aus zu gucken und erst mal anzukommen, das ist natürlich für viele so ein sicherer Hafen.“

Projekt

Im Kern geht es um die Transformation eines seit der Wende leerstehenden Gutshofes mit 9 Hektar Gelände und 14 Gebäuden in einen Ort für gemeinschaftliches Wohnen und zeitgemä-

ßes Arbeiten auf dem Land. Als Digitalnomad*innen bringen viele Bewohner*innen ihre Arbeit einfach mit, analoges Gewerbe und ein kulturelles Angebot werden zusätzlich vor Ort neu aufgebaut. Ausgangspunkt für die Entwicklung des Areals war die Sanierung der denkmalgeschützten Kleinen Scheune am Übergang zwischen Dorfkern und Hof zu einem Versammlungsort für die sich wandelnde Gemeinde. Als offener Treffpunkt für Bildung, Kultur, Gewerbe und Freizeit fungiert das Gebäude als Bindeglied zwischen Menschen aus Prädikow und den (künftigen) Bewohner*innen des Hofes. Im Co-Working-Space und in der Kneipe, bei Workshops oder Veranstaltungen treten die Zugezogenen hier in Dialog mit der Dorfgemeinschaft.

„Wir sind das Herz des Dorfes. Das halbe Dorf ist rund um diesen Hof entstanden.“

Projektdaten

Ort und Lage	Prötzel, OT Prädikow, DE, ländlicher strukturschwacher Raum in Brandenburg
Bauliche Intervention	Umbau/Umnutzung eines leerstehenden Gutshofs
Projektdauer	Seit 2016 (Umbau noch nicht abgeschlossen)
Bauherr*innen	Wohnraum: SelbstBau e. G. Scheune: Stiftung trias
Planung	Umbau zu Wohnraum: skp Kuntze Architekten + Ingenieure Umbau Scheune: Hütten und Paläste
Zielgruppe	Familien, Senior*innen, Co-Worker*innen

Ziel

Hof Prädikow versteht sich als ein Reallabor für das Land-
leben der Zukunft. Mit dem Projekt knüpft die Gruppe an die
ländliche Tradition an, Wohnen, Leben, Arbeit und Kultur an
einem Ort zu vereinen. Der Hof soll zu einem Lernort wer-
den, an dem Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten
und Wissensbeständen zusammenkommen, um zu erpro-
ben, wie ein zukunftsfähiges Miteinander funktionieren kann.
Es sollen Strukturen und Angebote entstehen, von denen
alle profitieren. Als Teil des Netzwerks Zukunftsorte hat das
Projekt den Anspruch, in die Nachbarschaft und die Region
hineinzuwirken und Impulse für einen gelebten sozialen und
ökologischen Wandel im ländlichen Raum zu setzen.

Kontext

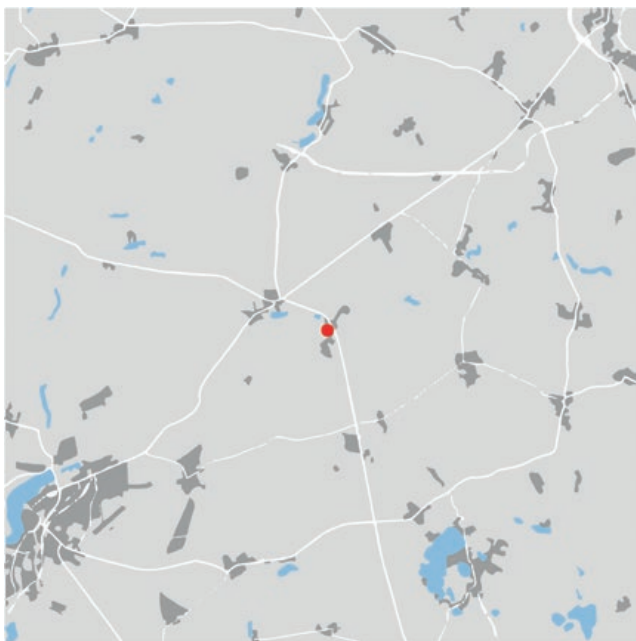


Abb. 83: Lage des Projekts Hof Prädikow in der Gemeinde Prötzel ©
subsolar*

Die Gemeinde Prötzel, wo sich der Hof Prädikow befindet,
steht beispielhaft für viele andere ländliche Regionen, die
von Abwanderung betroffen sind, was oft einhergeht mit
dem Verlust des baukulturellen Erbes. Der Gutshof Prä-
dikow war und ist ein wichtiger Teil des gleichnamigen
Dorfes und hat bis heute eine große Bedeutung für den Ort.
Das Areal unterlag in der Vergangenheit mehreren gro-
ßen Veränderungen. Nach jahrhundertelanger Nutzung
als Domäne wurde das Gelände im Rahmen der Bodenre-
form von 1946 in Staatseigentum umgewandelt. Nach der
Wende fand sich niemand mit einer Zukunftsvision für den
riesigen, vom Verfall bedrohten Komplex. Nach 20 Jahren
im Wartezustand erwarb die Stiftung trias das Gelände und
schloss einen Erbbaurechtsvertrag mit der Mieter*innen-
genossenschaft SelbstBau e.G. ab. Geplant ist die Revita-

lisierung des Areals mit einer Mischung aus Wohnen und
Arbeiten und damit die Schaffung von neuen Wohnformen
und Perspektiven für ländliche Räume.

Herausforderungen

Der schlechte Zustand der Bausubstanz führte zu hohen
Investitionskosten. Auch die große Zahl noch zu entwi-
ckelnder Gebäude und Außenräume überfordert biswei-
len den Verein und erfordert immer wieder einen Abgleich
zwischen Vision und Realität. Darüber hinaus erschwert
der Satzungszweck der Genossenschaft, vornehmlich
Wohnraum zu errichten, eine Entwicklung des Areals in
einen hybriden Ort, was allerdings notwendig wäre, um
hier Arbeitsplätze zu schaffen. Denn die infrastrukturellen
Herausforderungen auf dem Land sind immer noch groß,
besonders im Hinblick auf soziale, kulturelle und mobili-
tätsbezogene Belange.



Abb. 84: Entkernung der Kleinen Scheune © Hütten und Paläste

Chancen

Für die neuen Hofbewohner*innen war die rurale Lage
mit Nähe zu Berlin ein guter Ausgangspunkt, um neue
Formen des lokalen und digitalen Arbeitens zu erproben.
Während Raum in der Stadt ein seltenes und teures Gut
geworden ist, gibt es hier genug davon. Die Raumreserven
auf dem Hof sind fast unerschöpflich. Von den vierzehn
vorhandenen Gebäuden warten einige noch auf ihre Neu-
nutzung. Die gleich zu Beginn umgebaute Scheune dient
als Begegnungsort für und mit der Dorfgemeinschaft. Mit
der Wiederbelebung wurde nicht nur das Gebäudeensem-
ble vor dem Verfall gerettet, mit der neuen Symbiose von
Arbeit, Kultur und Wohnen wird auch das daran geknüpfte
(bau)kulturelle Erbe gesichert. Die angrenzenden land-
wirtschaftlichen Flächen bieten zudem Potenzial für den
Gemüseanbau zur teilweisen Selbstversorgung und für die
nachhaltige Energiegewinnung.

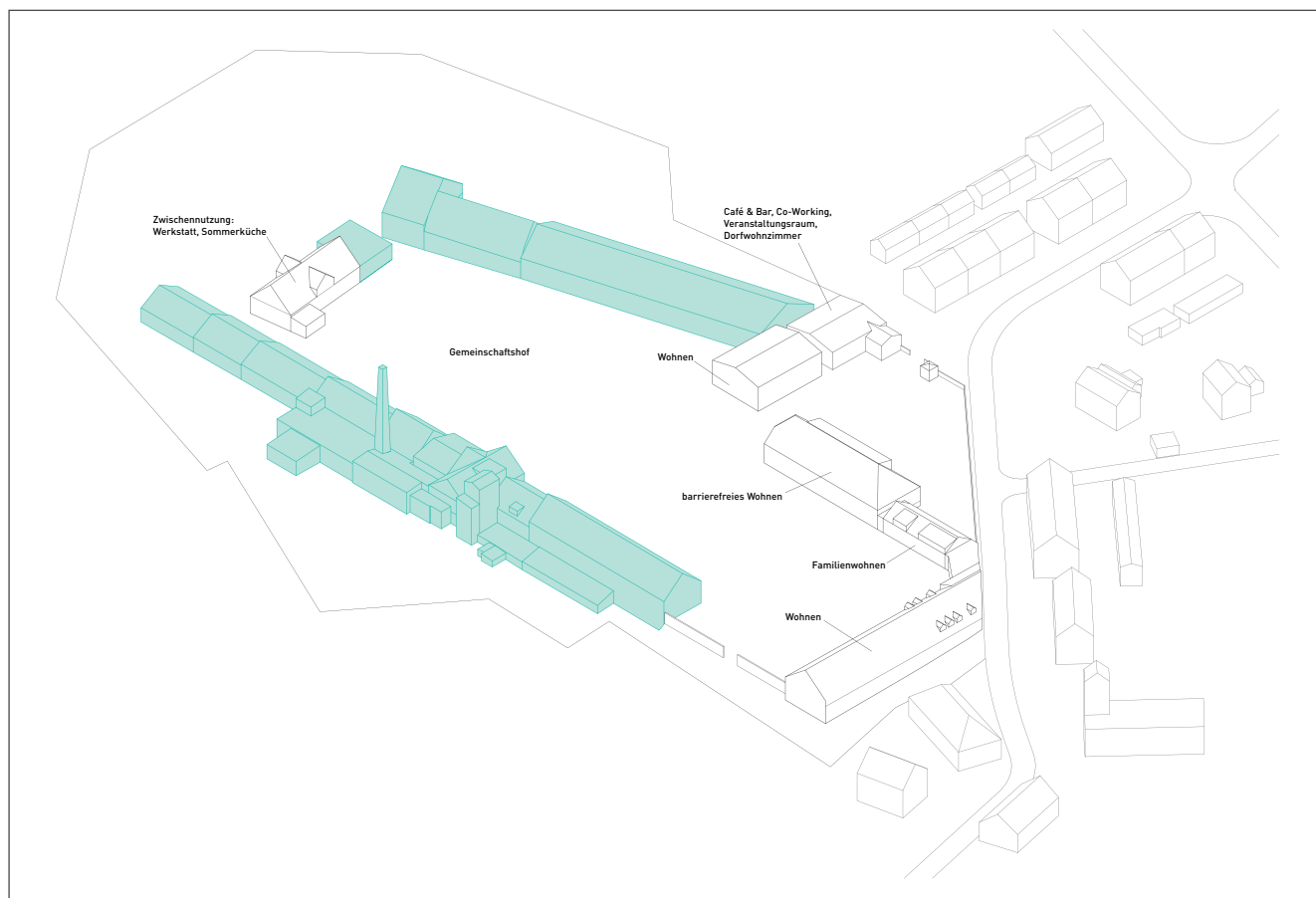


Abb. 85: Isometrie der Gesamtanlage mit hervorgehobenen „Potenzialflächen“, die noch nicht ausgebaut sind © Hütten und Paläste, Hof Prädikow e. V., Bearbeitung subsolar*

Strategien

Der Fokus des Projekts liegt auf der **Verknüpfung von neuen Wohn- und Arbeitsmodellen**. Die Initiativgruppe suchte nach einem Ort, um ein ökonomisches Modell zu entwickeln und umzusetzen, das Gemeinwohl mit kreativem Unternehmer*innentum zusammen denkt.

Um den leer stehenden Hof im ländlichen Brandenburg in Wohnraum zu transformieren, ging die Initiativgruppe Bündnisse ein mit der Stiftung trias und der Mieter*innengenossenschaft SelbstBau. Die Selbstverwaltung blieb in den Händen der Gruppe.

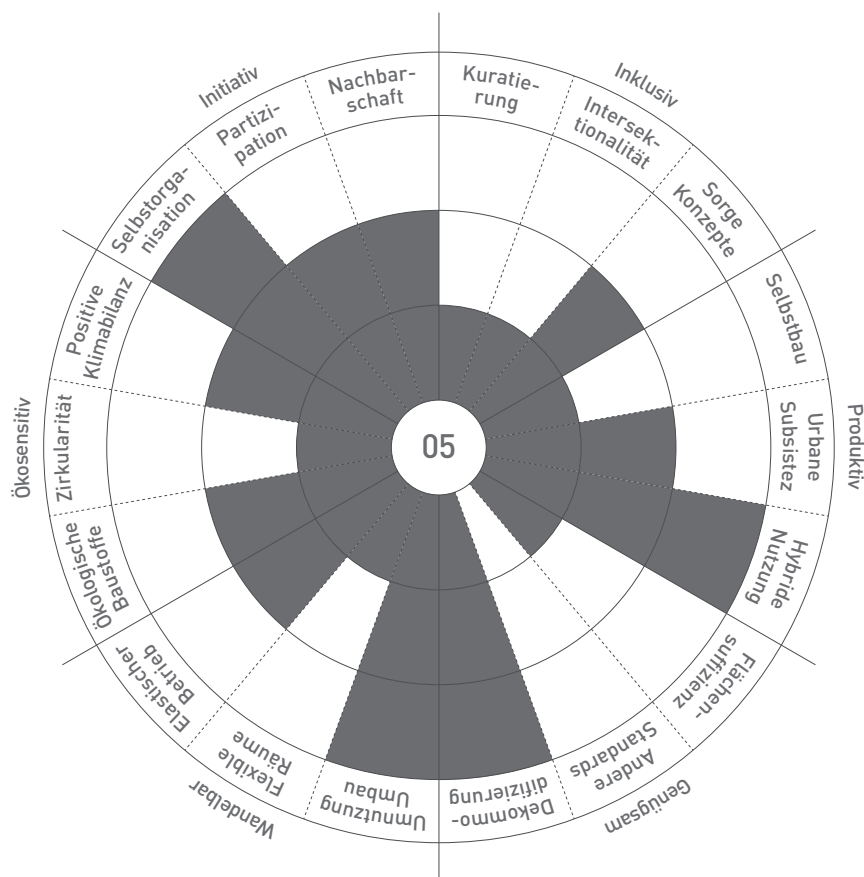


Abb. 86: Strategiemuster des Projekts Hof Prädikow © subsolar*



Abb. 87: Co-Working-Space im Obergeschoss der Kleinen Scheune © Adam Naparty

„Die Genossenschaft sorgt für eine gewisse Stabilität. Das heißt, als Wohnprojekt wird es immer funktionieren – aber wie eng die Gemeinschaft darin ist, das kommt auf die Leute an.“

Durch den **Umbau** wurden in einem **partizipativen Prozess** nach und nach Wohnraum sowie Flächen für Gewerbe, Co-Working und kulturelle Nutzungen geschaf-

fen. Die Scheune wurde als erstes Gebäude der Anlage in einem co-kreativen Prozess zusammen mit engagierten Dorfbewohner*innen nutzbar gemacht. Sie bot den zukünftigen Bewohner*innen noch vor dem Einzug eine Basisinfrastruktur und diente als Anlaufstelle. In Workshops wurden gemeinsam Nutzungsszenarien und ein Raumprogramm entwickelt, um sicherzustellen, dass sich alle Beteiligten mit dem Ergebnis identifizieren können.

Mit der Transformation der Scheune in einen **nutzungsoffenen Raum** trat die Gruppe von Beginn an aktiv in den Austausch mit der **Nachbarschaft** und vernetzt sich heute mit anderen Initiativen im Netzwerk Zukunftsorte. Dabei soll das Projekt kein urbanes Ufo im ländlichen Raum sein, sondern gemeinsam mit den Dorfbewohner*innen neue Strukturen hervorbringen.

Die infrastrukturelle Schwäche der Region wird durch neue Formen des Arbeitens und selbstentwickelte Strukturen



Abb. 88: Viel Raum zum Wohnen und Arbeiten © Hof Prädikow

ausgeglichen. Gemäß dem Motto „Was uns wichtig ist und was wir brauchen, erschaffen wir uns selbst“, setzt die Hofgruppe auf Kreativität und persönliches Engagement.

Die Scheune wird über die Vermietung refinanziert, wobei einträgliche Veranstaltungen die kostengünstige Nutzung des Raumes durch lokale Vereine ermöglichen. Über das Zuschalten oder Abtrennen der Nebenräume können viele verschiedene Raumkonfigurationen hergestellt werden; die Scheune kann also für diverse Bedarfe und Nutzungen adaptiert werden.

„Was macht das mit einem kleinen Dorf von 250 Einwohner*innen, wenn man mit weiteren 70 anrückt, die nicht von dort sind? Das muss sich austarieren, man muss sich finden, sich integrieren. Das ist für uns auf jeden Fall auch eine Haltung. Es gibt ja auch ganz andere Communities, die sich viel stärker abgrenzen.“

Der denkmalgeschützte Hof bietet großzügige Raumreserven für zukünftige Entwicklungen. Die sogenannten „Potenzialflächen“ werden provisorisch zwischengenutzt, bis die Planung und Finanzierung etwaiger Baumaßnahmen steht. Beim Umbau der Scheune wurde die Gruppe auch selbst praktisch tätig. Bauteile und Materialien, die beim Teilabriss anfielen, wurden sorgsam recycelt, zwischengelagert und im Sinne eines **zirkulären Bauens** wiederverwendet.

Philipp Hentschel berichtet im Gespräch allerdings auch von den Herausforderungen, die sich aus der Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft ergeben, deren Geschäftszwecke die Schaffung und der Erhalt von Wohnraum sind: Für die zahlreichen Flächen, die laut Konzept für eine hybride, gemeinschaftliche oder gewerblichen Nutzung vorgesehen sind, gibt es von Seiten der Selbst-Bau weder eine Finanzierung noch ein Entwicklungskonzept. Der Verein pachtet deshalb übergangsweise für diese Nutzungen Gebäudeteile an, bis eine Lösung für die zukünftige Entwicklung gefunden wird. Dieser Zustand des Unfertigen eröffnet den Projektbeteiligten immerhin die Möglichkeit, sich zukünftigen Bedarfen vital und agil anzupassen und dazu auf die Erfahrungen zurückzugreifen, die sie im Zuge der schrittweisen Entwicklung des Areals gemeinsam sammeln.

Auch die hohen Baukosten, die bei der Instandsetzung der maroden Bausubstanz anfallen und die zu einer im regionalen Vergleich relativ hohen Miete führen, sind

eine Herausforderung für das Projekt. Des Weiteren ist es aufgrund des Pachtverhältnisses nicht einfach, eine ausreichende Besicherung für die Privatkredite bereitzustellen. Demgegenüber stehen die Vorteile großer Gestaltungsmöglichkeiten – sowohl was die Räumlichkeiten betrifft als auch das Zusammenleben in der Gruppe.

„Ich will kein Wohnprojekt-Berater werden, aber das ist für mich ein riesiger Erfahrungsschatz. Deswegen geht diese hohe emotionale Belastung für mich in der Gesamtsumme der Teile immer noch klar – ich habe Familie, ein schönes Umfeld, eine schöne Wohnung, und ich habe noch viel gelernt.“

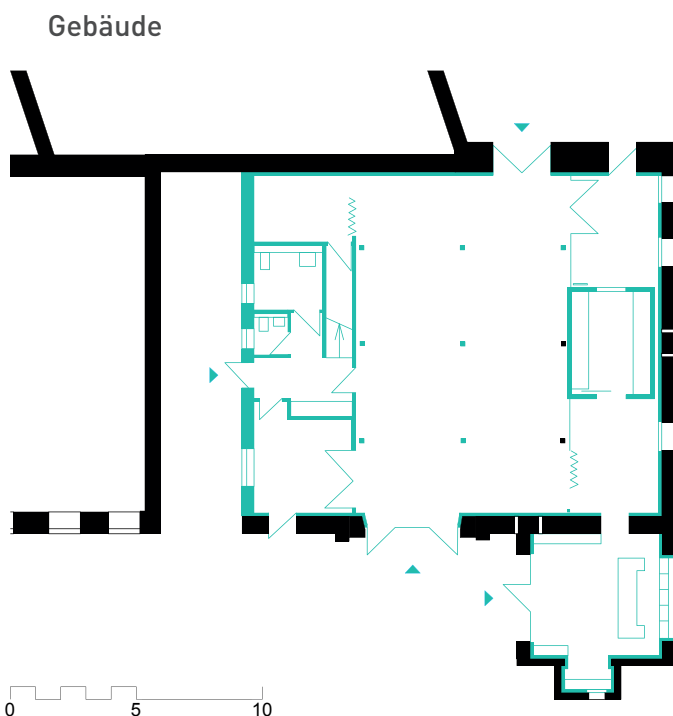


Abb. 89: Grundriss der Kleinen Scheune. In Grün sind die Umbaumaßnahmen zum Multifunktionsraum mit zuschaltbaren Einheiten eingezeichnet.
© Hütten und Paläste, Bearbeitung subsolar*

Wohnräume

Die diversen Wohnungstypen mit unterschiedlichen Graden der Privatheit bieten Raum für ein gemeinschaftliches, mehrgenerationales Wohnen auf dem Land. In verschiedenen Gebäuden finden sowohl konventionelle Wohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen als auch Wohngemeinschaften Platz. Eines der Gebäude wurde gezielt für das barrierefreie und selbstbestimmte Wohnen im Alter ausgebaut.

Optionsräume



Abb. 90: Der multifunktionale Hauptraum der Kleinen Scheune © Adam Naparty



Abb. 91: Café in der Scheune als Treffpunkt © subsolar*

Die Scheune Prädikow beherbergt auf rund 280 m² verschiedene Nutzungen. Durch zwei transluzente Wände lässt sich der Raum in einen zentralen, offen bespielbaren Seminar- und Veranstaltungsbereich, sowie vier zuschaltbare Raumeinheiten unterteilen. Je nach Tageszeit und Wochentag findet Unterschiedliches Platz: Arbeiten, Vernetzen und Bildung am Tag, Kultur, Dialog und Dorfkneipe am Abend. Es gibt einen Co-Working-Space für Hofbewohner*innen und Besucher*innen sowie Seminar- und Workshopräume, die bei Bedarf gemietet werden können. Und es gibt das Dorfwohnzimmer, das ist ein offener Treffpunkt für Bewohner*innen und Menschen aus der Region.



Abb. 92: Zusammen leben, zusammen gestalten © Jule Felice Frommelt



Abb. 93: Potenzialfläche in Zwischennutzung © subsolar*

„Eine Gruppe mit 50 Menschen, die erst einmal das Wohnen im Kern hat, muss dann für alles eine gemeinsame Haltung entwickeln. Am Anfang heißt es, wir wollen gemeinschaftlich wohnen – aber was heißt das eigentlich? Für die einen heißt es, dass man jeden Tag gemeinsam Mittag isst, und für andere heißt es, dass wir einmal im Jahr ein schönes Fest haben.“

Protagonist

Philipp Hentschel arbeitet selbstständig als Digitalberater. Unter anderem gründete er das Freelancerkollektiv welance, das mittlerweile auch vom Co-Working-Space in Prädikow aus agiert. Er ist selbst in Brandenburg aufgewachsen und hatte schon 2013 den Wunsch, das Co-Working-System aus der Stadt in entlegene Dörfer zu tragen und damit Orte zu aktivieren, für die Ideen fehlten. So begleitete er gemeinsam mit anderen das mittlerweile überregional bekannte Coconat Workation Retreat. Als Freiberufler und Digitalnomade kann er seinen Arbeitsort selbst wählen. 2021 zog er mit vielen Ideen in Prädikow ein, wo er heute mit seiner Familie lebt. Als Mitinitiator des Projekts baut er seitdem gemeinsam mit anderen das Netzwerk Zukunfts-orte auf, das ländliche Projekte miteinander vernetzt, berät und beim Aufbau unterstützt. Seine Fähigkeit, Räume neu zu lesen, Potenziale zu erkennen und für sie eine tragfähige Zukunftsvision zu entwickeln, bringt Leben zurück an Orte, die sich selbst keinen Neuanfang mehr zugetraut hätten. Bei der Umsetzung seiner ambitionierten Vorhaben helfen ihm eine gehörige Portion Optimismus und Tatendrang, aber auch sein gesunder Pragmatismus.



Abb. 94: Philipp Hentschel © subsolar*

Das Interview mit Philipp Hentschel fand am 07.03.2024 in Prädikow statt.

06_Coopérative d'ateliers: genügsam, produktiv, ökosensitiv



Abb. 95: Wohnatelier mit zusätzlich eingezogenen Wänden © Barbara Bühler



„Die Idee war, dass es eben nicht immer den höchsten Ausbaustandard braucht. Und für uns war von Anfang an der Reiz: Nachher hast du eine günstige Miete, und dazu die Freiheit, dich selbst einzurichten.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Barbara Bühler (siehe auch S. 119).

Akteur*innen

Ausgangspunkt des Projekts war ein Wohnbedarf, der sich nicht decken ließ: Bezahlbare Ateliers zum gleichzeitigen Wohnen und Arbeiten sind auch in Basel rar, weswegen ein Künstler:innenpaar gemeinsam mit einem Architekten begann, selbst Ateliers zu planen in denen beides möglich sein sollte. Mit mehreren Mitstreiter*innen gründeten sie eine Genossenschaft, um ein Grundstück zu suchen und darauf ein Haus nach eigenen Vorstellungen und mit einem begrenzten Budget zu bauen.

Projekt

Der unkonventionelle Neubau befindet sich im Basler Quartier Erlenmatt Ost. Dort vergab die Stiftung Habitat Grundstücke im Erbbaurecht an gemeinnützige Gruppen, die nun darauf soziale, ökologische und künstlerische Projekte realisieren. Im Gebäude der Coopérative d'ateliers wurden 17 Wohnateliers eingerichtet, die die Möglichkeit bieten, künstlerisches Arbeiten und das Wohnen räumlich miteinander zu verschränken. Aufgrund des fehlenden Innenausbaus und dank eines radikalen Substandards sind die Mieten und Betriebskosten nur halb so hoch wie im Basler Durchschnitt.

Ziel

Das Ziel war es, kostengünstig zu bauen, ohne dabei auf billige Werkstoffe zu setzen oder architektonische Qualität einzubüßen. Stattdessen wurde die Beschränkung auf die Mindestanforderungen an den Wohnraum zum Leitthema. Der Selbstbau gibt den gestaltungsaffinen Nutzer*innen die Möglichkeit, die leeren Räume auf ihre eigene Art zu interpretieren und an ihre Bedürfnisse anzupassen.

„Aber das war auch eine Challenge. Also man kann schon sagen, am Anfang war es schon eine finanzielle Geschichte, weil, du hast doch sehr hohe Genossenschaftsanteile. Und dann auch noch den Ausbau.“

Kontext



Abb. 96: Lage des Projekts Coopérative d'ateliers in Basel © subsolar*

Ende der 1990er Jahre lobte die Stadt Basel einen internationalen städtebaulichen Wettbewerb aus, da für das 19 Hektar große Areal in Erlenmatt Ost eine neue Verwendung gefunden werden musste, nachdem der dortige Güterbahnhof aus der Nutzung gefallen war. Die städtebaulichen Vorgaben wurden in einem Bebauungsplan

Projektdaten

Ort und Lage	Basel, CH, am Stadtrand, als Teil des Entwicklungsgebietes Erlenmatt Ost
Bauliche Intervention	Neubau eines Wohn- und Ateliergebäudes
Projektdauer	2015–2019
Bauherr*innen	Genossenschaft Coopérative d'ateliers
Planung	Degelo Architekten, Basel
Zielgruppe	Künstler*innen und Kreativschaffende

fixiert. Nach einem Referendum der Bevölkerung, die die fehlenden Grünflächen und die großmaßstäbliche Parzellierung des Grundstücks kritisiert hatten, wiederholte sich der Prozess und mündete schließlich in der Übernahme des Geländes durch die Stiftung Habitat. Die Stiftung entwickelt seitdem auf dem Areal Erlenmatt Ost partizipativ ein soziales und ökologisch nachhaltiges Quartier. In drei Bauabschnitten werden hier bis 2026 etwa 260 Wohnungen entstehen.



Abb. 97: Das neue Quartier Erlenmatt Ost © Barbara Bühler

Herausforderungen

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines neuen Quartiers waren anspruchsvoll. Die jahrzehntelange industrielle Nutzung und die Lage am Stadtrand entlang der unmittelbar angrenzenden Stadtautobahn bringen eine beachtliche Lärm- und Umweltbelastung mit sich, und ließen das Areal wenig geeignet für Wohnzwecke erscheinen. Die Gebäude entlang der Signalstraße im Osten wurden daher auch als Schallschutzwand konzipiert und weisen entsprechend dicke Mauern und kleine Fensteröffnungen auf. Die Vorgaben des Bebauungsplans und das stiftungsinterne Reglement boten zudem wenig planerischen Spielraum. Die Erbbaurechtsparzellen wurden fast zur Gänze überbaut, private Außenräume sind nicht vorgesehen.

Chancen

Über die Vergabe im Erbbaurecht konnten diverse Akteur*innen Baugruppen bilden und sich um Bauland bewerben, die sonst keinen Zugang dazu gehabt hätten. Ein übergeordnetes Gesamtkonzept regelt grundlegende Parameter, innerhalb derer die Bebauung durch die unterschiedlichen Gruppen und Architekt*innen erfolgt. Die bewusst gewählte Durchmischung von Nutzungen – Arbeiten, Kultur und Wohnen – macht den Ort lebendig. Um der hohen Lärmbelastung entgegenzuwirken, gruppieren sich alle Gebäude um drei gemeinschaftlich genutzte, autofreie Höfe, die nicht nur die Nachbarschaft vereinen, sondern über die auch eine Verbindung zum Naherholungsgebiet Lange Erlen entsteht. Die gute soziale und technische Infrastruktur ermöglicht ein nachhaltiges Miteinander. So werden z. B. alle Häuser über eine eigene Energiezentrale zu 100 % mit erneuerbarem Strom versorgt.

„Ein Bildhauer, der sich gut eingerichtet hat, der hatte Kreissägen und solche Dinge. Dann bin ich zu ihm gegangen. Also viele Sachen, die habe ich nicht mehr, das war ausgeliehen.“

Strategien

Das Projekt setzt auf eine Kombination aus **produktiven** und **genügsamen Strategien**. Der Bedarf nach Räumlichkeiten, in den es keine klare Trennung von Arbeiten und Wohnen gibt, führte zu einem Bau mit **nutzungsoffenen Räumen**, die flexibel an unterschiedliche, wechselnde Lebensumstände angepasst werden können. Die tragende Struktur bietet einen festen Rahmen, innerhalb dessen die Räume baulich verändert werden können. Durch die große Geschosshöhe kann die Aufteilung sowohl horizontal als auch vertikal erfolgen.

„Das steht so in unseren Statuten, dass wenn jemand rausgeht, das Atelier im Status quo zurückgegeben werden muss. Also alles ausgebaut. Aber wir sind jetzt gerade dran, diese Statuten zu ändern, weil wir auch gesagt haben, das ist eigentlich jetzt nicht mehr zeitgemäß – es ist doch eigentlich ein Wahnsinn, wenn man sagt, du musst alles wieder rückbauen, wenn du gehst.“

Um die Bau- und Betriebskosten niedrig zu halten, wurde auf alles verzichtet, was nicht unbedingt nötig ist. Die Ateliers verfügen weder über eine Heizung noch über eine Klimaanlage. Der Boden und die Wände sind bei der Über-

gabe an die Nutzer*innen im Rohbauzustand. Zur Grundausstattung gehören lediglich ein flexibel platzierbarer Sanitärblock und ein zentraler Strom- und Wasseranschluss. Der konsequente **Substandard** fordert von den Nutzer*innen, sich die Räume im Selbstausbau anzueignen und sie zu individualisieren.

Aus den unterschiedlichen Bedürfnissen, handwerklichen Fähigkeiten, Geschmäckern und Budgets ergibt sich eine Vielfalt an Ausbauprodukten, die von einfachen Konstruktionen aus beplankten Ikea-Regalen bis hin zu professionell gestalteten Raumsystemen reichen. Beim Auszug müssen allerdings alle Einbauten restlos demontiert werden. Ändern sich die Lebenskonzepte und/oder Platzbedürfnisse, kann entweder der Raum neu strukturiert oder innerhalb des Hauses Räume getauscht werden.



Abb. 98: Bescheidener **Ausbaustandard**: frei platzierbares Sanitärelement © Barbara Bühler

„Das ist dieser Widerspruch: Es wird dann doch sehr unflexibel, weil du für deine Bedürfnisse gebaut hast. Das kann man nicht so einfach tauschen. Es ist eben immer mit sehr viel Aufwand verbunden, weil du ja nicht einfach nur umziehst in eine kleinere Wohnung. Du hast dir das Ganze gebaut.“

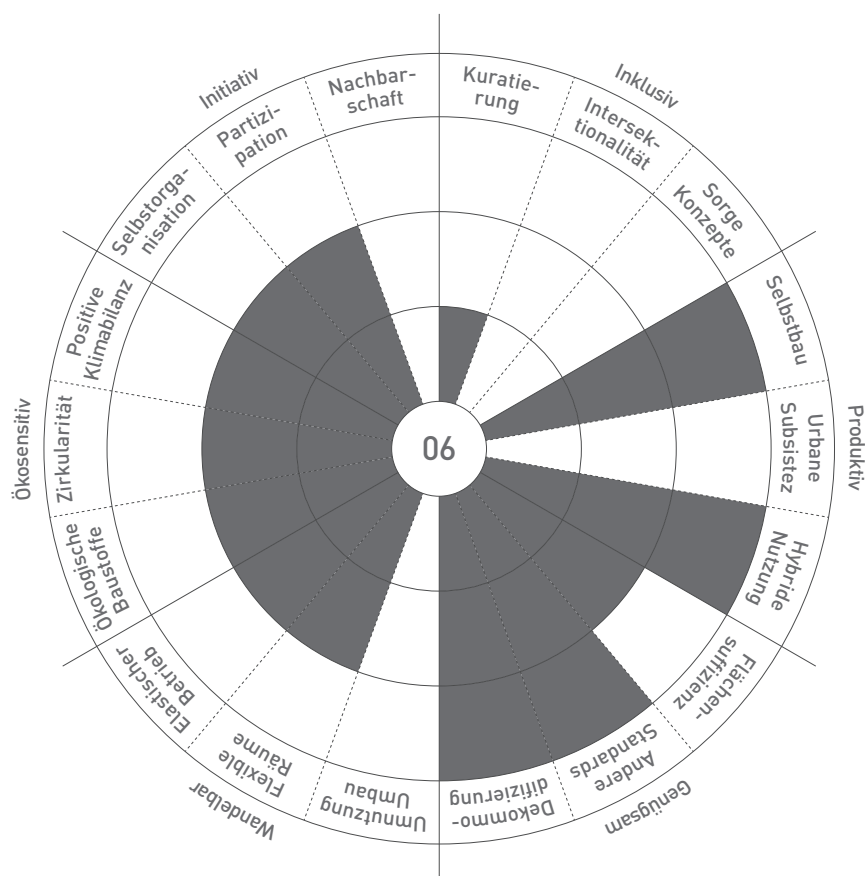


Abb. 99: Strategiemuster Coopérative d'ateliers © subsolar*

Im Gespräch mit Barbara Bühler, die als Mitinitiatorin zusammen mit ihrer Tochter im Haus der Coopérative lebt und arbeitet, wird die limitierende Wirkung des eigenen Regelwerks deutlich: Die Kosten für die zu erwerbenden Genossenschaftsanteile „übersteigen das Budget vieler Kunstschaffender“, weshalb die Zielgruppe bereits vor Baubeginn auf andere kreative Berufsgruppen ausgeweitet wurde. Außerdem erschwert die individuelle Anpassung des Raums an die eigenen Bedürfnisse einen Tausch innerhalb des Hauses.

Bei der **Flächensparsamkeit** und in Bezug auf den Energieverbrauch orientiert sich die Coopérative d'ateliers an den Maßgaben der 2000-Watt-Gesellschaft, einer Schweizer Initiative für eine nachhaltige und gerechte Energieversorgung, bei der global gesehen die Dauerleistung auf 2000 Watt



Abb. 100: Selbstausbau in der Praxis © Roland Schmid



Abb. 101: Laubengang aus regionalem Holz © Barbara Bühler

pro Person begrenzt werden soll. Wie viele andere gemeinnützige Bauträger*innen setzt sie als Mittel gegen den steigenden Wohnflächenverbrauch in der Schweiz auf Belegungsregeln, die die Nutzenden bei Unterbelegung zum Auszug oder zum Teilen der Flächen verpflichten.

Um ökologisch zu bauen, wurde das Gebäude sehr robust und kompakt konzipiert. 80 cm dicke Außenmauern aus Dämmziegelsteinen und ein reduzierter Fensteranteil sorgen für eine gute Energiebilanz und geringe Betriebskosten. Bei der Planung wurde Wert auf ein **zirkuläres Ressourcenmanagement** gelegt, bei dem Materialien in möglichst rohem Zustand zum Einsatz kommen, sodass sie sich im Falle eines Rückbaus sortenrein trennen lassen.

Gebäude

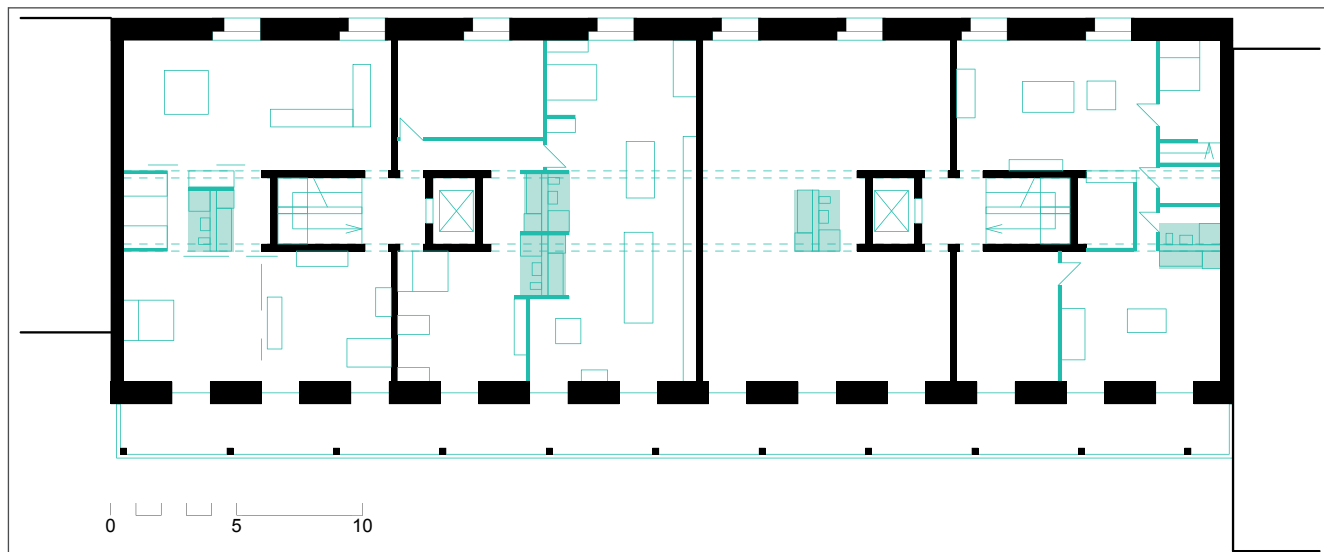


Abb. 102: Grundrisse der Einheiten (in Schwarz) mit Selbstausbau und frei positionierbaren Sanitärelementen (in Grün) © Degelo Architekten, Bearbeitung subsolar*

Wohnräume

Im Haus gibt es Ateliers in zwei Größen, konzipiert zur Einzel- bzw. Doppelnutzung mit einer Größe zwischen 60 und 150 m². Die Grundrisse sind von größtmöglicher Einfachheit. Alle 17 Einheiten wurden als sogenannte „durchgesteckte“ Ateliers realisiert, die eine beidseitige

Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit besitzen. Die Erschließung erfolgt über die straßenabgewandte Seite, also hofseitig, über halböffentliche Laubengänge. Lichte Raumhöhen von 3,45 Metern ermöglichen eine teilweise doppelgeschossige Nutzung. Die Bewohner*innen entscheiden individuell, wie und ob sie Bereiche des Wohnens und Arbeitens räumlich voneinander abgrenzen.



Abb. 103: Wohnen und Arbeiten im Atelier © Barbara Bühler

Optionsräume

Die Laubengangfläche bildet einen von den Wohnbereichen aus zugänglichen, zum Hof hin ausgerichteten, offenen Begegnungsraum, der nicht unterteilt ist. Anson-

sten verzichtet das Projekt auf gemeinschaftlich genutzte Flächen, da diese im Quartier bereits projektübergreifend zur Verfügung stehen.



Abb. 104: Der Laubengang wird auch als Gemeinschaftsfläche genutzt. © Barbara Bühler



Abb. 105: Gemeinschaftlich genutzter Quartiershof © Barbara Bühler

Protagonistin

Barbara Bühler ist Architekturfotografin, die begleitete mit ihrer Kamera das Projekt Coopérative d'ateliers durch alle Phasen hindurch. Sie ist ein Gründungsmitglied der Genossenschaft und wirkte aktiv an der Konzeption dieses Gebäudes mit, in dem sie bis heute lebt und arbeitet. Als Kreativschaffende schätzt sie die Offenheit der Wohnateliers und die räumlichen Möglichkeiten, die sie bieten. Als sie mit ihrer Tochter hier einzog, musste allerdings erst einmal ausführlich besprochen werden, wie das vollkommen leere Atelier zu einem familientauglichen Zuhause werden könnte. Sie entschieden sich für den Einbau eines klassischen Zimmers als Rückzugsraum für die damals Vierzehnjährige. Der Rest des Wohnateliers ist offen gehalten. Wie andere Bewohner*innen die kargen Räume mit Leben füllen und für sich adaptieren, dokumentiert Barbara Bühler auf feinfühlige Weise mit ihrer Kamera. Nicht zuletzt dank ihrer wunderbaren Fotografien erlangte das Projekt internationale Aufmerksamkeit.

Das Interview mit Barbara Bühler fand am 25.04.2024 online statt.



Abb. 106: Barbara Bühler © subsolar*

07_Intersektionales Stadthaus: initiativ, inklusiv, produktiv



Abb. 107: Workshop mit Planer*innen © Lisi Zeininger



„Diese Gruppe hätte grundsätzlich kein Eigentum erworben. Weil die Haltung eine des Nutzens und Mietens und nicht des Besitzens ist.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Gabu Heindl (siehe auch S. 127).

Akteur*innen

Im Sommer 2015 wurde in Wien der Verein für die Barrierefreiheit in der Kunst, im Alltag, im Denken gegründet. Im selben Jahr konnte die Gruppe ein Gründerzeithaus für ihr Wohnprojekt von der katholischen Kirche mieten. In wechselnden Konstellationen leben hier bis zu dreißig Personen. Die Gruppe setzt sich divers zusammen aus queeren und nicht-queeren, alten und jungen Menschen mit oder ohne Fluchtgeschichte, mit oder ohne Rollstuhl.

Projekt

In einem kooperativen Prozess planten die Mitglieder ein auf maximale Barrierefreiheit angelegtes Wohnprojekt. Dafür bauten sie in Eigenleistung und mit viel Idealismus ein dreigeschossiges Hofhaus zu einem „Einküchenhaus“ um. Oberste Priorität hatte dabei der Einbau eines Aufzugs, um nachhaltig die Zugänglichkeit aller Bereiche zu sichern. Dafür wurden Standards hinterfragt und es wurde gemeinschaftlich, konsensual festgelegt, was für das Zusammenleben der Gruppe wirklich von Bedeutung ist. Die knappen finanziellen Mittel wurden dann im Konsensprinzip verwendet, u.a. für Dinge, die zum Abbau von Schwellen beitragen.

Ziel

Der Verein möchte eine Alternative zur Kleinfamilien-Wohnform entwickeln und in der Praxis erproben. Das Haus soll den teilweise mehrfach diskriminierten Bewohner*innen einen geschützten Raum bieten und gleichzeitig ein Ort für den Dialog mit dem äußeren Umfeld sein. Das Projekt steht für ein solidarisches, leistbares, selbstbestimmtes Wohnen ohne Barrieren.

Projektdaten

Ort und Lage	Wien, AT, zentrale städtische Lage
Bauliche Intervention	Umbau/Umnutzung eines gründerzeitlichen Gewerbegebäudes
Projektdauer	2015–2016
Bauherr*innen	Verein für die Barrierefreiheit in der Kunst, im Alltag, im Denken
Planung	GABU Heindl Architektur
Zielgruppe	Menschen mit und ohne Behinderung, Geflüchtete, Eingewanderte, Künstler*innen, queer-aktivistische Community

„Es geht um Barrierefreiheit, auch im Sinne des Zugangs zu selbst gewählten Wohnformen, die unabhängig von Hautfarbe oder sexueller Orientierung leistbar sind.“

Kontext



Abb. 108: Lage des Projekts Intersektionales Stadthaus in Wien © subsolar*

Das gründerzeitliche Gewerbegebäude liegt in einem Hinterhof im Wiener Brunnenviertel. Hier leben rund 7.000 Menschen, etwa 40 % davon haben einen Migrationshintergrund. Während das Viertel in den Nuller Jahren wenig attraktiv erschien, hat es sich in den letzten 20 Jahren stark verändert. Besonders durch

die fußgängerfreundliche Neugestaltung des Straßenraumes und die Aufwertung der öffentlichen Plätze im Jahr 2010 wurde das Brunnenviertel zu einem gefragten Wohnort.

Herausforderungen

Das Gebäude war in seiner Struktur nicht barrierefrei, dabei ist die Zugänglichkeit für alle von fundamentaler Bedeutung für das Projekt. Der deshalb notwendige, sehr kostenintensive Umbau musste von der Gruppe finanziert werden, während die Immobilie allerdings im Besitz der katholischen Kirche verbleibt. Der Initiative gelang es jedoch einen unkündbaren Mietvertrag auszuhandeln und so die Nutzung dauerhaft zu sichern.

Chancen

Die gemischte Bewohner*innenschaft des Viertels mit seiner großen migrantischen und kunstaffinen Community erwies sich für das Projekt als ideale sozialräumliche Nachbarschaft, in der eine Kultur der Stadtentwicklung von unten gepflegt wird. Schon seit geraumer Zeit sind verschiedene zivilgesellschaftliche Initiativen aktiv an der Umgestaltung des Viertels beteiligt. Mit der Brunnenpassage entstand beispielsweise 2007 in einer ehemali-

gen Markthalle ein Labor für transkulturelle Kunst. Das Bestandsgebäude des Intersektionalen Stadthauses entsprach als Hinterhaus mit seiner Lage in „zweiter Reihe“ dem Bedürfnis der Gruppe, einen geschützten Raum herzustellen. Die offenen Grundrisse des Gewerbehäuses ließen sich mit einfachen Mitteln flexibel in kleinere Einheiten unterteilen. Als Ausgleich zur dichten Bebauung des Viertels bietet ein abgeschirmter Garten im Hinterhof zusätzliche Flächen, die auch der Selbstversorgung dienen.

Strategien

Das Projekt setzt gezielt auf Strategien, die auf sozialer und ökonomischer Ebene Barrieren abbauen. Die offene, heterogene Hausgemeinschaft umfasst Menschen aus queeren und/oder migrantischen Kontexten, die **selbstbestimmt und selbstorganisiert** das Projekt initiiert und umgesetzt haben.

Das Haus ist auf **maximale Gemeinschaftlichkeit** ausgerichtet: Auf den drei Geschossen gibt es keine abgeschlossenen Wohnungen, sondern nur kollektiv genutzte und private Räume. Die individuellen Rückzugsorte wurden **flächensparsam** geplant, die Küche als Ort der Zusammenkunft ist dafür umso großzügiger.



Abb. 109: Gartenansicht vor der Umgestaltung © Alejandra Loreto



Abb. 110: Barrierefreier Zugang zum Garten im Hinterhof © GSG

Der Planungsprozess, die Finanzierung, der Umbau und die Nutzung wurden nach **partizipatorischen Prinzipien** organisiert. Bereits im Prozess der Suche nach einer passenden Immobilie wurde die Gruppe durch die Architektin Gabu Heindl unterstützt, die theoretisch und praktisch an Themen wie räumlicher Gerechtigkeit und feministischer Stadtplanung arbeitet. Die Zusammenarbeit fußt auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis. Unter Anwendung möglichst barrierearmer Workshopformate wurden alle Entscheidungen nach dem Konsensprinzip getroffen.

Die Gruppe verfügt kaum über finanzielle Ressourcen, agiert aber maximal solidarisch. Die meisten Mitglieder haben **intersektionale Diskriminierung** und Ausgrenzung erfahren. Mit emanzipatorischen und künstlerischen Mitteln schaffen sie sich im Projekt eine neue, gewaltfreie Form des Zusammenlebens und der **gegenseitigen Sorge**. Die Gruppe hat sich dafür auf die Prinzipien einer **solidarischen Ökonomie** geeinigt. Die Miete bemisst sich nicht nach der beanspruchten Fläche, sondern nach den finanziellen Ressourcen der Einzelnen.

„Das ist eines der Projekte, bei denen wir die Initiative bereits in der Projektentwicklung unterstützen, obwohl sich diese Projekte Architekt*innen weder richtig leisten können noch üblicherweise überhaupt auf die Idee kommen, Architekt*innen zur Unterstützung hinzuzuziehen.“

Das geringe Budget glich die Gruppe durch Strategien des **Selbstbaus** und der Hinterfragung von **Standards** aus. Stattdessen versuchte man gemeinsam zu definieren, welche baulichen Maßnahmen im Sinne „emanzipierender Standards“ dienlich sind, um Zugangsbeschränkungen zu beseitigen. Im Interview beschrieb Gabu Heindl wie die klare Hierarchisierung der notwendigen Umbauten zur

gleichzeitigen Erhöhung und Reduzierung von Standards führte. Alle Maßnahmen zugunsten einer maximalen Zugänglichkeit hatten absolute Priorität, während in vielen anderen Bereichen auf gewohnte Standards verzichtet wurde.

Im Sinne einer „expliziten Nicht-Genügsamkeit“ wurde sichergestellt, dass alle Aufenthaltsräume sowie alle Bäder barrierefrei zugänglich gestaltet wurden, und es wurde ein Aufzug eingebaut, damit die Mitglieder, die Rollstuhlnutzer*innen sind, in alle Geschosse gelangen. Weil damit das Budget praktisch aufgebraucht war, wurde beim restlichen Umbau auf **Eigenleistung** gesetzt. Es wurden größtenteils gespendete Second-Hand-Materialien verbaut, was das Projekt zudem zu einem pragmatisch-utopischen Beispiel für ressourcenschonendes, **zirkuläres Bauen** macht.

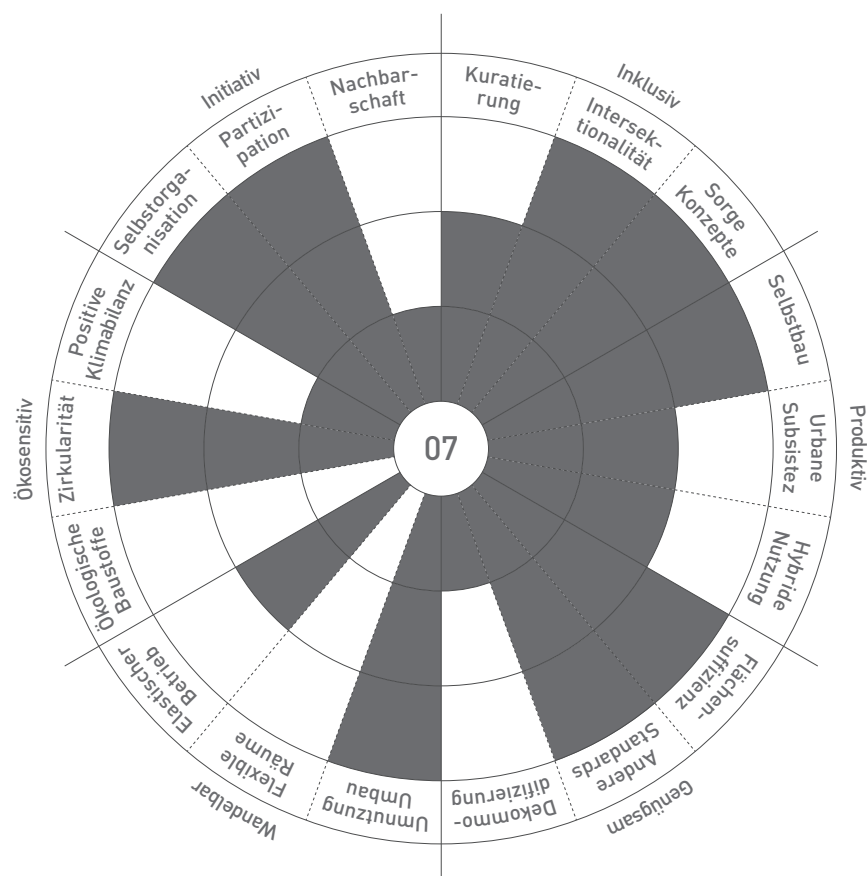


Abb. 111: Strategiemuster Intersektionales Stadthaus © subsolar*



Abb. 112: Das Haus wurde kooperativ konzipiert und umgebaut. © GSG

„Ich würde sagen, dass wir in manchen Fällen den **Standard** massiv erhöht haben, was eben zum Beispiel die physische Barrierefreiheit betrifft. So einen Lift einzubauen, bedeutet eine enorme Standard-Erhöhung, während andere, sichtbare Standards reduziert sind. Es ging also darum, Standards wirklich zu hinterfragen.“



Abb. 113: Innenausbau mit gespendeten Restmaterialien © Alejandra Loreto

Gebäude



Abb. 114: Die Grundrisse des EG und 2. OG mit Maßnahmen für die Barrierefreiheit (grün) © Gabu Heindl Architektur, Bearbeitung subsolar*

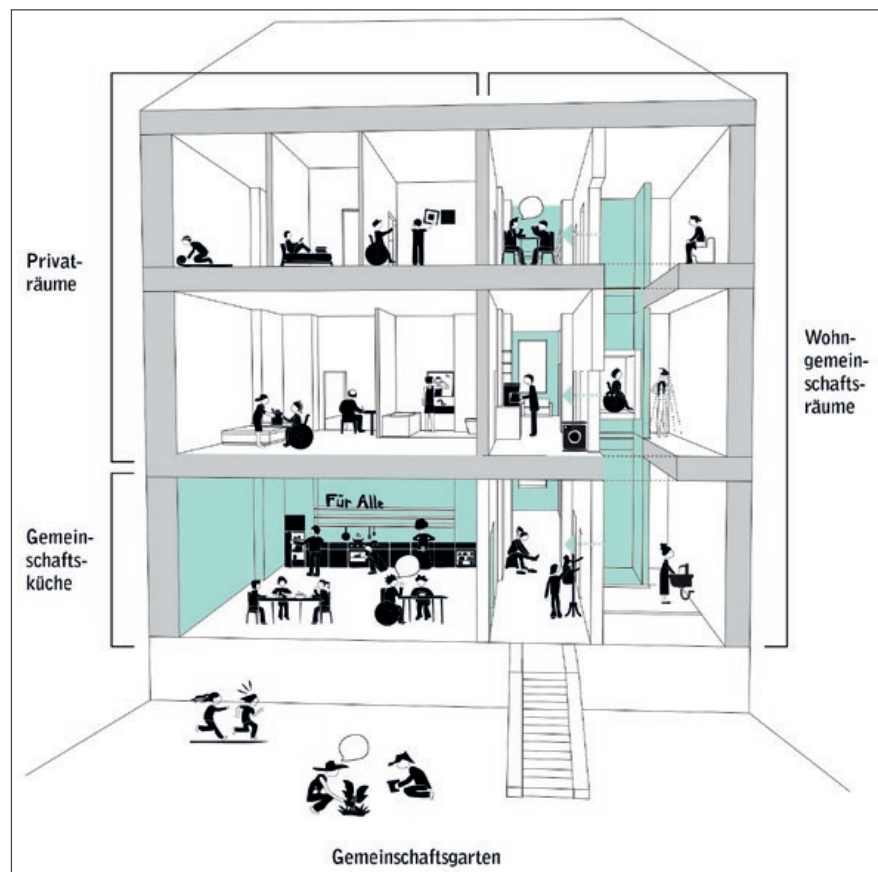


Abb. 115: Schematischer Schnitt durchs Gebäude zur Illustration **des intersektionalen Raumprogramms** © Gabu Heindl Architektur, Bearbeitung subsolar*

Wohnräume

Das Einküchenhaus ermöglicht neue Formen des Zusammenlebens durch die Auflösung konventioneller Wohnungsstrukturen. Es gibt keine Binnenunterteilung in einzelne Wohneinheiten auf den 3 Etagen, auch die Bäder werden gemeinsam genutzt. Damit kann der Wohnungstyp als „Groß-WG“, mehr noch als „Haus-WG“ bezeichnet werden. Aktivitäten wie Kochen, Essen und Kommunizieren finden außerhalb der Privatbereiche in der Küche und in anderen Gemeinschaftsräumen des Hauses statt. Die privaten Räume befinden sich vor allem im ersten und zweiten OG.



Abb. 116: Abtrennung privater Bereiche von der gemeinschaftlich genutzten Fläche © Alejandra Loreto

Optionsräume

Gemeinschaftlich genutzt werden die zentrale Küche und die Erschließungsflächen. Hier finden Ausstellungen, Filmvorführungen und andere künstlerische oder kulturelle Veranstaltungen statt. Auch der geschützte Garten steht allen Bewohner*innen und ihren Gästen offen. Zur Stadt hin ist das Projekt allerdings abgeschottet aufgrund seiner Lage im Hinterhof.



Abb. 117: Die Küche im Einküchenhaus, in der nicht nur gekocht wird © GSG

„Das ist meine Empfehlung für Architekturschaffende oder -handelnde: Dass diese Gruppe auf mich zugekommen ist, hat viel mit Vertrauensaufbau zu tun. Indem mensch über Jahre hinweg aktiv präsent bis hin zu aktivistisch ist und sich bei Veranstaltungen und generell öffentlich dahingehend positioniert, wen man unterstützen oder mit wem man selbst arbeiten möchte – und mit wem nicht.“



Abb. 118: Abgeschirmter Garten im Hinterhof als Treffpunkt und zur Selbstversorgung © GSG

Protagonistin

Gabu Heindl ist Architektin, Stadtplanerin und Aktivistin, sie lebt und arbeitet in Wien. Mit ihrem Büro GABU Heindl Architektur plant, baut und forscht sie, wobei sie sich auf den öffentlichen Raum, Urban Commons, bezahlbares Wohnen sowie den Einbezug marginalisierter, intersektional benachteiligter Gruppen in die Planung fokussiert. Beim Projekt Intersektionales Stadthaus unterstützte und begleitete sie die Gruppe bei der Umsetzung ihres Konzepts, vom Finden eines geeigneten Gebäudes bis hin zur Realisierung des Umbaus. Sie plädiert für eine kapitalismuskritische Stadtplanung und befasst sich als Leiterin des Fachgebiets Architektur Stadt Ökonomie an der Universität Kassel mit sämtlichen sozioökonomischen Aspekten der Planung. Mit viel Engagement setzt sie sich für eine andere, inklusivere Planungskultur ein und scheut kein produktives Streitgespräch, sei es im wissenschaftlichen oder öffentlichen Diskurs.

Das Interview mit Gabu Heindl fand am 28.05.2024 online statt.



Abb. 119: Gabu Heindl © subsolar*

08_Collegium Academicum: initiativ, genügsam, wandelbar, ökosensitiv



Abb. 120: Holzfassade des Neubaus mit Blick auf den Innenhof © Thilo Ross



„Ich glaube, es ist wichtig, diese Erfahrung zu machen: Dass Gemeinschaftsfläche nicht bedeutet, dass man weniger Fläche für sich, sondern gemeinsam mehr hat.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Julia Wagner und Kilian Baumgärtner (siehe auch S. 137).

Akteur*innen

2013 entstand in einer Heidelberger Wohngemeinschaft, deren Bewohner*innen den interdisziplinären Austausch und das gemeinschaftliche Zusammenleben sehr schätzten, die Idee, nach dem Vorbild des historischen Collegium Academicum neuen, selbstverwalteten Wohnraum für Studierende zu schaffen. Mithilfe des Mietshäuser Syndikats und der IBA Heidelberg gelang es der Initiative

nach einiger Zeit, sich das Grundstück eines ehemaligen US-Militärkrankenhauses im Stadtteil Rohrbach zu sichern.

„Die Grundidee war an sich, einfach einen selbstverwalteten Raum zu schaffen, der unabhängig von anderen Einflüssen ist.“



Abb. 121: Eröffnung und Einzug der ersten Generation Studierender © Myriam Thürigen

Projektdaten

Ort und Lage	Heidelberg, DE, auf einer militärischen Konversionsfläche im Stadtteil Rohrbach
Bauliche Intervention	Errichtung eines modularen Holzgebäudes sowie Umbau eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes
Projektdauer	2012–2023
Bauherr*innen	Collegium Academicum GmbH
Planung	Neubau: DGJ Architektur GmbH Altbau: gerstner + hofmeister architekten
Zielgruppe	Student*innen und Auszubildende

Projekt

Das Collegium Academicum ist bundesweit das erste Wohnheim für Studierende und Auszubildende, das von seinen Bewohner*innen nicht nur selbst verwaltet wird, sondern auch von ihnen initiiert, entwickelt und teilweise gebaut wurde. Es besteht aus einem Neubau in Holzbauweise, in dem heute insgesamt 176 Studierende leben, sowie zwei Altbauten: dem ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem Pförtnerhäuschen des Geländes. Die Vierer-WGs im Neubau zeichnen sich durch flexible Grundrisse aus: Die Teile der Wohnung, die nicht privat genutzt werden, werden dem gemeinsamen Wohnbereich zugeschlagen.

Ziel

Mit diesem Projekt wurde bezahlbarer, selbstverwalteter und ökologisch vertretbarer Wohnraum geschaffen. In den auf Gemeinschaft angelegten Gebäuden werden unter dem Leitbild der Suffizienz genügsame Lebensstile und ein solidarisches Zusammenleben erprobt. Neben der Schaffung kostengünstiger Unterkünfte geht es den Initiator*innen vor allem darum, den kulturellen und sozialen Austausch zwischen den Bewohner*innen zu fördern und Demokratie erlebbar zu machen. Das Collegium Academicum war Praxispartner des Forschungsprojekts SuPraStadt des Instituts für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (ifeu), welches die Gruppe bei der Entwicklung und Umsetzung geeigneter Suffizienzmaßnahmen unterstützte.

„Wir haben uns in der Gruppe sehr viel miteinander ausgetauscht. Wir haben uns schon überlegt, was wir versuchen können, um das noch lebbarer zu machen. Und wir sind oft zu dem Schluss gekommen, dass das, was so allgemein als lebbar gilt, eigentlich nicht der Maßstab ist, an dem wir uns orientieren wollen.“

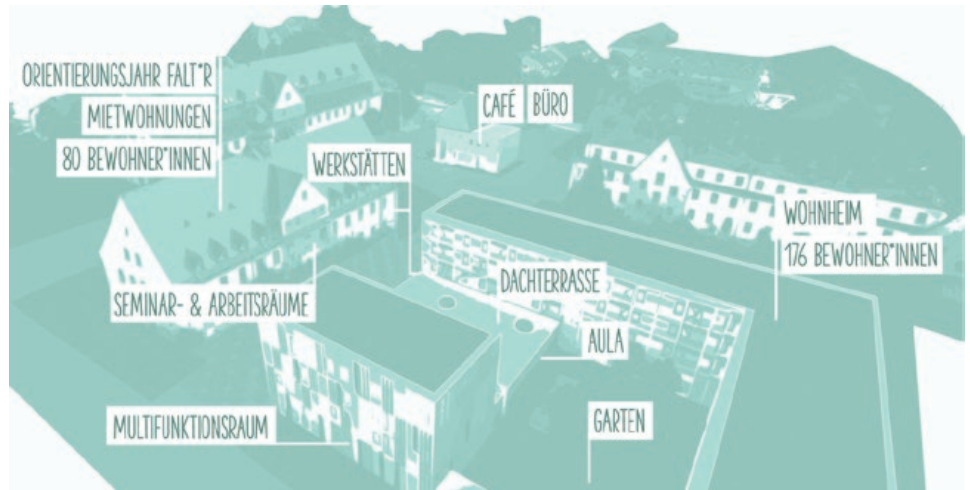


Abb. 122: Das Gebäudeensemble besteht aus dem Neubau (Studierende), dem Altbau (Auszubildende, Personen im Orientierungsjahr; Mieter*innen) und dem Pförtnerhäuschen (offener Treffpunkt und Büro).
© Maurice Frank & Hannah Weiser

Kontext



Abb. 123: Lage des Projekts Collegium Academicum in Heidelberg
© subsolar*

Auch in Heidelberg ist der Wohnraum für Studierende rar und teuer. Gleichzeitig gibt es seit 1945 eine studentische Bewegung, die mit großem Engagement und in Selbstverwaltung Räume des Lernens und des offenen Dialogs erschafft. Während die Pioniergruppe bis zur Räumung 1975 in der Altstadt ein kulturelles Zentrum erschuf und betrieb, wurde der heutigen Gruppe aus Studierenden nach langen Verhandlungen die Konversionsfläche eines früheren Militärkrankenhauses der US-Armee am südlichen Stadtrand angeboten. An dieses Areal grenzt der sozial benachteiligte Stadtteil Hasenleiser mit überwiegend aus den 1970er Jahren stammender Wohnbebauung an. Dieses suburbane Quartier durchläuft gerade eine Umbruchphase.



Abb. 124: Blick vom umlaufenden Laubengang zum Innenhof © Thilo Ross

Herausforderungen

Das Gelände befindet sich am Stadtrand, relativ weit weg von den Universitäten, weshalb es den Projektbeteiligten zunächst unattraktiv erschien. Auch die Lage an einer lärmintensiven Straße musste in der Planung berücksichtigt werden. Außerdem hätte die Gruppe aus ihrem Selbstverständnis heraus gerne ausschließlich auf den Umbau von Bestandsgebäuden gesetzt, statt einen Neubau zu initiieren. Neben der suburbanen Lage stellte allerdings gerade der Umbau des Bürogebäudes zu Wohnraum die darin unerfahrenen Student*innen vor große Herausforderungen.

„Ich glaube, ein ganz großer Faktor dabei ist halt auch, dass sich diese Gruppe unfassbar professionalisiert hat. Das sind ja alles Leute, die komplett fachfremd waren, und das sind alles angelernte Fähigkeiten, die jetzt bis hin zur Bauleitung, Beauftragungen, Firmenvergaberecht und sowas gereicht haben. Und ich glaube, das trägt halt sehr, sehr stark dazu bei, sich an das Ziel zu binden. Dass man sich das alles angeeignet hat, und auch die Fähigkeit, das jetzt umzusetzen.“

Chancen

Die Gruppe erkannte das Potenzial einer Umgebung, die noch im Werden ist und an deren Neuausrichtung progressiv mitgearbeitet werden kann. So kooperieren die Studierenden aktuell ganz gezielt mit dem lokalen Quartiersmanagement Hasenleiser und erschaffen eigene soziale, auf Selbsthilfe basierende Infrastrukturen.

Das Verwaltungsgebäude weist eine gute Bausubstanz auf und eignete sich daher für einen Umbau, der in Teilen selbst durchgeführt wurde. Das Pförtnerhäuschen soll zukünftig als Verbindungsglied ins Quartier fungieren, um das Projekt stärker in die Nachbarschaft zu integrieren. Durch das parallele Vorantreiben der Um- und Neubaumaßnahmen sind Synergieeffekte entstanden. Das Gelände bot zudem noch Raumreserven, sodass ein Permakultur-Garten angelegt und ein Regenwassernutzungskonzept implementiert werden konnte.



Abb. 125: Pförtnerhäuschen als Tor zur **Nachbarschaft** © Myriam Thürigen

„Es war sehr dialogisch und auch sehr wohlwollend in dem Sinne, dass da von Anfang an Menschen waren, die dieses Projekt sehr unterstützt haben, und auch generell der Wille von der Stadt Heidelberg da war, solche Wohnformen in die Stadt zu bringen.“

Strategien

Im Rahmen dieses Projekts kommen fast alle hier betrachteten Strategien zur Anwendung. Zur gelungenen Umsetzung des **genügsamen Wohnkonzeptes** trugen neben der ambitionierten jungen Pioniergruppe auch die Planer*innen, die Unterstützung durch das Forschungsvorhaben SuPraStadt, die Stadt und die IBA Heidelberg bei.



Abb. 126: Prototyp eines 7 m² großen Zimmers © Hans Drexler

Die Gruppe ist in Form zahlreicher **partizipativer Arbeitsgruppen** mit konkreten Aufgabenfeldern organisiert, und zwar sowohl in der Planung als auch im Bau und Betrieb des Wohnheims. Die beiden Bewohner*innen und Mitinitiator*innen Julia Wagner und Kilian Baumgärtner betonten im Gespräch, dass die Gruppe besonders dadurch gestärkt wurde, dass jede:r bereits im Planungsprozess Verantwortung übernehmen konnte. Entsprechend verpflichtet sich nach wie vor jede:r neue Bewohner:in mit dem Einzug, sich in mindestens einer AG regelmäßig zu engagieren. Dadurch werden die verschiedenen Zuständigkeitsbereiche abgedeckt (z. B. Holzwerkstatt, Altbau, Aula etc.) und es findet ein dynamischer Wissenstransfer zwischen neuen und alten Bewohner*innen statt. Über nachbarschaftliche Kooperationen mit dem Quartiersmanagement Hasenleiser werden regelmäßig Veranstaltungen organisiert, die Gelegenheiten für eine **Kooperation mit der Nachbarschaft** schaffen, z.B. in der Fahrradwerkstatt oder dem Repair-café. So soll das Collegium Academicum stärker in die Nachbarschaft eingebunden werden.

„Letztendlich gab es so eine Art Kulturbildung, wo auch immer wieder versucht wurde, zu vermitteln: Warum machen wir das eigentlich selbstorganisiert? Warum brauchen wir zum Beispiel diese Eigentumsverhältnisse? Also was steckt dahinter? Warum haben wir nicht einfach das Studierendenwerk gefragt, ob die mit uns zusammen bauen?“

Rund $\frac{3}{4}$ der Bewohner*innen wählen nach eigener Aussage die besonders **flächensparsame** Variante eines nur 7 m² großen Zimmers, wodurch die WGs in den Genuss größerer Gemeinschaftsflächen kommen. Ein selbst entwickeltes und in der eigenen Werkstatt hergestelltes Möbel sorgt dafür, dass das Leben auf minimaler Fläche gut organisiert werden kann. Die Zimmer können allerdings auch beim Einzug oder bei einer Veränderung der Bedarfe dank eines Stecksystems eigenständig (bzw. mit Hilfe der WG) mit geringem Aufwand auf 14 m² vergrößert werden.

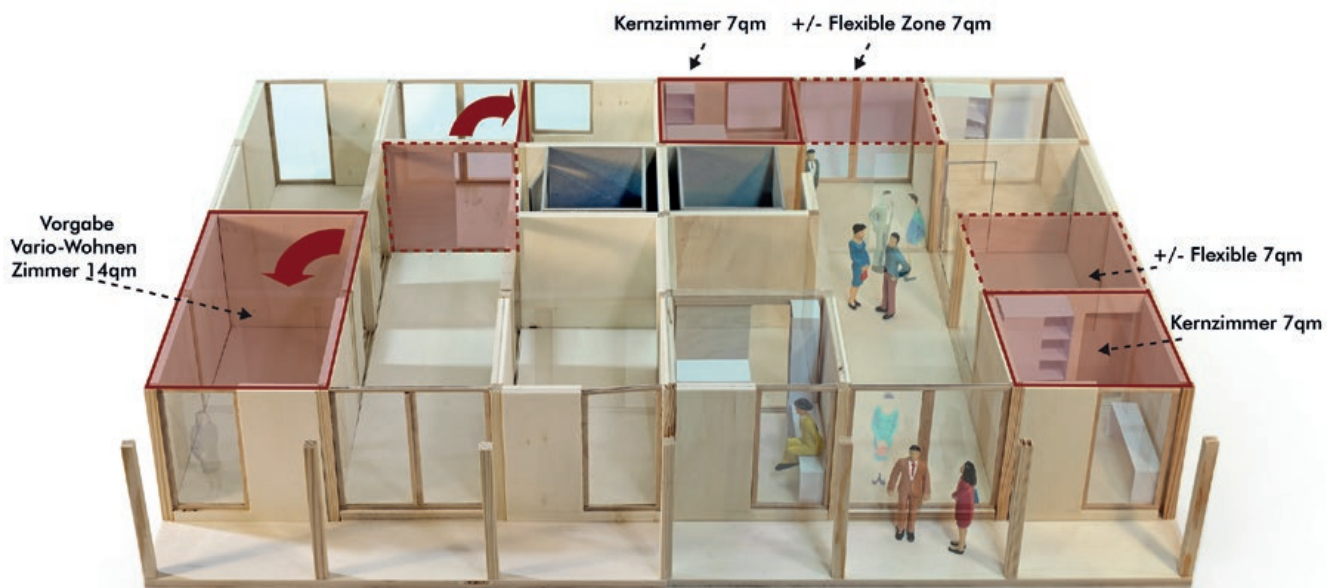


Abb. 127: Modell zur Veranschaulichung des Modulrasters und der Veränderungsoptionen © DGJ Architektur GmbH

Auch beim **Umbau** des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in Wohnraum wurde stark auf **Selbstbau** gesetzt. Im Rahmen von Bautagen wurde so viel wie möglich von der Gruppe selbst geleistet, was gleichermaßen die Kosten

senkte und ein hohes Maß an Mitbestimmung bezüglich der Ausformulierung von **Standards** und Materialauswahl zuließ. Zudem konnte das sehr geringe Eigenkapital durch die Eigenleistung erhöht werden.

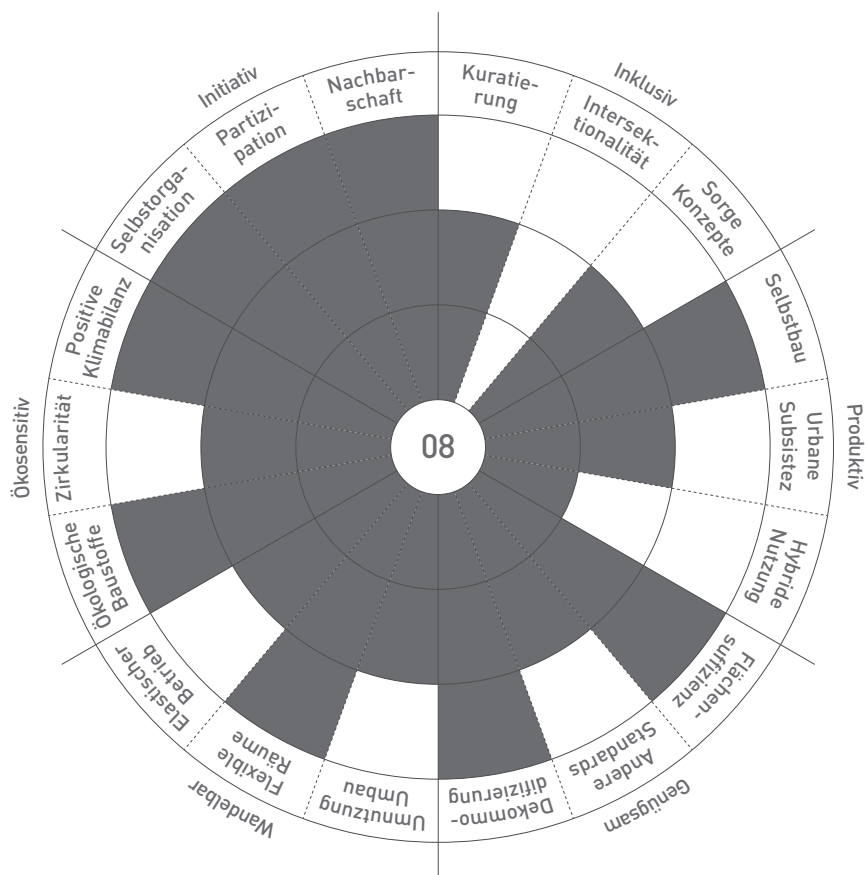


Abb. 128: Strategiemuster des Projekts Collegium Academicum © subsolar*



Abb. 129: Permakulturgarten zwischen Neubau und Quartier © subsolar*

„Wir haben die Eigenleistung einmal aus Bildungszwecken, aber dann ganz einfach auch aus Finanzierungszwecken integriert, weil man ja Eigenleistung bei Banken als Eigenkapital werten kann. Was ich eigentlich ganz nett finde – wenn man sich das überlegt, dass Gemeinschaft als Kapital gewertet werden kann.“

Bei der Errichtung des Gebäudes wurde auf reversible Holzverbindungen gesetzt, sodass eine sortenreine Demontage und eine zukünftige **zirkuläre Wiederverwendung** der Bauelemente und Baumaterialien gewährleistet sind. Im Außenbereich werden die Laubengänge, der Hof und ein Permakulturgarten gemeinsam gestaltet und genutzt. Darüber hinaus tragen ein Regenwassernutzungssystem und eine Solaranlage zur **Klimapositivität** bei; das sind ebenso wie der konsequente Holzbau wesentliche Elemente dieser *ökosensiblen Wohnform*.

Gebäude



Abb. 130: Regelgeschoss mit adaptiven Grundrissen: Je nach Konfiguration der Privaträume ergeben sich im gleichen Gebäuderaster unterschiedliche Gemeinschaftsflächen (grün). © DGJ Architektur GmbH, Bearbeitung subsolar *

Wohnräume

Der Holzneubau basiert auf einem Modulraster von ca. 7 m². Jede Wohnung besteht aus 12 Modulen, von denen eines durch das Badezimmer belegt ist. Die vier Bewohner*innen können je nach Bedarf ein oder zwei Module privat für sich in Anspruch nehmen – der Rest (zwischen 3 und 7 Modulen) verbleibt als Gemeinschaftsfläche, in der auch die Küche enthalten ist. Darüber hinaus befinden sich im Altbau 6 geförderte und 2 frei finanzierte Wohnungen, die jeweils über 3 bis 5 Zimmer verfügen. Der Altbau vereint WGs, in denen überwiegend junge Menschen leben, und sozial geförderten Wohnraum für Paare und Familien.



Abb. 131: 7-m²-Privatzimmer mit den eigens dafür entworfenen Einbaumöbeln © Thilo Ross



Abb. 132: Großer Gemeinschaftsbereich durch Bescheidenheit im Privaten © Myriam Thürigen

Optionsräume

Neben den Gemeinschaftsflächen der einzelnen Wohngemeinschaften gibt es weitere große, kollektiv genutzte Flächen im gesamten Gebäudekomplex, zum Beispiel eine Aula, die mehr als 600 Personen Platz bietet, einen Multifunktionsraum, der als Haustreffpunkt fungiert, eine Werkstatt, die in Teilen auch der Nachbarschaft zur Verfügung steht, und einen Permakulturgarten.

Das ehemalige Pförtnerhäuschen soll künftig ein offener Treffpunkt sein, vor allem als Anlaufpunkt für und als Brücke zur Nachbarschaft. Im Obergeschoss werden Büros für die Selbstverwaltung sowie für eine Beratungsstelle des Mietshäuser Syndikats eingerichtet.

„Es ist echt bemerkenswert, dass Menschen, die letztlich gar nicht so sehr davon profitieren, so viel Energie und Engagement in dieses Projekt gesteckt haben – und auch teilweise immer noch super aktiv sind.“



Abb. 133: Aula als Multifunktionsraum © Thilo Ross

Protagonist*innen

Julia Wagner und **Kilian Baumgärtner** studieren beide in Heidelberg und wohnen im Collegium Academicum. Während Julia Wagner erst nach der Eröffnung des Hauses als Bewohnerin zum Projekt stieß und sich seither in der Öffentlichkeitsarbeit engagiert, schloss sich Kilian Baumgärtner schon mit Beginn der Bauphase der Projektgruppe an. Er engagierte sich hauptsächlich im Altbau, legte bei der Sanierung selbst Hand an und koordinierte die Gruppenbildung für die unterschiedlichen Arbeitseinsätze. Über drei Jahre fokussierte er sich auf dieses Projekt, das Studium lief eher nebenher. Gelernt hat er dennoch viel: über Selbstbau, Selbstorganisation und Selbstwirksamkeit. Das Studium etwas hintanzustellen hatte für Kilian Baumgärtner zudem einen positiven Nebeneffekt, denn am Ende war er einer der wenigen aus der Pioniergruppe, die überhaupt noch einzogen. Die anderen hatten bei der Fertigstellung ihr Studium bereits abgeschlossen und waren somit nicht mehr berechtigt, hier zu wohnen. Das praktische Erproben von suffizienten Lebensweisen hat sowohl Julia Wagner als auch Kilian Baumgärtner tiefgreifend für Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert; und es hat ihnen vor Augen geführt, dass der Verzicht auch ein Gewinn sein kann.



Abb. 134: Julia Wagner und Kilian Baumgärtner © subsolar*

Das Interview mit Julia Wagner und Kilian Baumgärtner fand am 31.05.2024 online statt.

09_NiKa Haus: initiativ, genügsam, wandelbar



Abb. 135: Die innerstädtische Lage des ehemaligen Bürohauses © subsolar*



„Wenn wir ein Grundstück gefunden hätten, bei dem ein Neubau machbar gewesen wäre, hätten wir das sicherlich auch genommen. Aber die Umnutzung hat eben den besonderen Vorteil, dass man versucht, das Ganze noch ein bisschen nachhaltiger zu machen.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Mario Como (siehe auch S. 145).

Akteur*innen

Angesichts der angespannten Lage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt wurde 2014 eine Projektgruppe gegründet, um neue Formen des Wohnens und Arbeitens zu erproben. Alte und Junge, Alleinerziehende und Familien, Studierende, Angestellte und Selbstständige haben gemeinsam geschafft, was allein unmöglich erschien: Sie haben dem Frankfurter Immobilienmarkt ein Haus dauerhaft entzogen. Bevor sich die Gruppe das Haus an der Ecke Niddastraße/Karlstraße sichern konnte, vergingen allerdings mehrere Jahre der Suche.

Projekt

Für das ehemalige Büro- und Gewerbegebäude suchte die Stadt Frankfurt, in deren Besitz es war, schon länger eine neue Verwendung. Nach verschiedenen Zwischennutzungen wurde das Haus im Rahmen eines Konzeptverfahrens ausgeschrieben. Die Gruppe gewann das Verfahren und konnte so das Gebäude kaufen und zu einem Wohnhaus **umbauen**. Das Grundstück wurde NiKa von der Stadt als Erbpacht für 99 Jahre überlassen. In dem ehemaligen Bürogebäude wird heute auf sechs Etagen gemeinschaftlich gewohnt, im siebten Stock befinden sich die Gemeinschaftsräume. Die Etagen wurden zu Groß-WGs umgestaltet, in denen alle Bewohner*innen gleich große Zimmer haben. Das Erdgeschoss öffnet sich zum Quartier und bietet bezahlbaren Raum für unterschiedliche soziale Initiativen und Kunst.

Ziel

Leer stehende Büroräume gibt es in Frankfurt viele, Wohnraum ist hingegen knapp und teuer. Vielen Menschen mit

geringem Einkommen droht die Verdrängung. Im Bahnhofsviertel ist der Kontrast zwischen Arm und Reich besonders stark: Hier treffen Wohnungslose auf einkommensstarke Zugezogene. Mit dem Hausprojekt soll gemeinschaftlich und solidarisch dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, um im Quartier die Vielfalt zu erhalten.

Kontext



Abb. 136: Lage des Projekts in Frankfurt am Main © subsolar*

Das Bahnhofsviertel ist gleichermaßen geprägt von glänzenden Bürotürmen wie von Prostitution und Drogenkonsum auf offener Straße. Weniger als 4.000 Menschen wohnen noch in dem multikulturellen Stadtteil, und das trotz dichter Bebauung, was am hohen Anteil von Büros und

Projektdaten

Ort und Lage	Frankfurt am Main, DE, innerstädtische Lage im Bahnhofsviertel
Bauliche Intervention	Umbau und Umnutzung eines Bürohauses
Projektdauer	2014–2019
Bauherr*innen	Hausprojekt NiKa GmbH
Planung	Meides & Schoop Architekten
Zielgruppe	Alleinstehende, Familien und Alleinerziehende, Studierende, Künstler*innen, Aktivist*innen

Geschäftsräumen liegt. Insbesondere Familien mit kleinen Kindern findet man kaum noch. In den 1960er und 1970er Jahren wurden hier viele Gründerzeitbauten abgerissen und durch nüchterne Zweckbauten ersetzt; der Fokus lag auf Gewerbe statt Wohnen. Insbesondere die Pelzindustrie siedelte sich hier an, gleichzeitig entwickelte sich das Viertel zum sozialen Brennpunkt. Erst in den 1980er Jahren wurde die verbliebene Bausubstanz unter Schutz gestellt. Viele Häuser wurden seitdem saniert, was zunächst die Attraktivität dieser Gegend steigerte. Allerdings ist seit einigen Jahren wieder eine Verschlechterung der Situation zu beobachten. Seit 2020 sind viele Druckräume geschlossen worden, was den Drogenkonsum wieder vermehrt zurück auf die Straße und somit in die Öffentlichkeit brachte. Die Stadt Frankfurt begann daher das Wohnen im Bahnhofsviertel explizit zu fördern und kaufte dafür aus der Nutzung fallende Gewerbegebäude auf. Diese Bauten werden im neu entwickelten Frankfurter Konzeptverfahren mit Unterstützung des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V. an Initiativen vergeben.



Abb. 137: Blick vom Gemeinschaftsraum auf das Frankfurter Bahnhofsviertel © Hausprojekt NiKa

„Das war von Anfang an die Überlegung, möglichst viele Leute im Bahnhofsviertel unterzubringen, zu möglichst geringen Mieten. Wo uns klar war, in irgendeiner Form ist man Teil eines Gentrifizierungsprozesses. Aber wir hoffen schon, hier am Karlsplatz zumindest so weit entgegenzuwirken, dass so immerhin keine teuren, luxussanierten Eigentumswohnungen entstehen, wie sonst im Bahnhofsviertel an sehr vielen Stellen.“

Herausforderungen

Die Lage mitten im sozialen Brennpunkt Bahnhofsviertel und die fehlenden Außenanlagen verleihen dem Gebäude einen besonderen Charakter. Offener Drogenkonsum, Obdachlosigkeit und Prostitution prägen auch in der engeren Nachbarschaft das Bild und reichen bis an die Türschwelle des Gebäudes. Das hat unter anderem dazu geführt, dass einige Familien das Projekt wieder verlassen haben.

„Jetzt gibt es nur noch eine Familie mit zwei kleineren Kindern und eine alleinerziehende Person mit einem Teenager im Haus, die in einer WG wohnt. Die anderen Familien sind ausgezogen. Ab einem gewissen Alter wollen viele Leute dann einfach nicht mehr mit den Kindern hier wohnen.“

Chancen

Das leerstehende Bürohaus aus den 1950er Jahren war schlecht vermarktbar und wurde daher über ein Konzeptverfahren in Erbpacht ausgeschrieben, was die Kosten für das Projekt erheblich verringerte. Die Bausubstanz und die Grundrissaufteilung erwiesen sich als gut geeignet für den Umbau. Das Eckhaus bot mit seinen umlaufenden Fensterfronten die Möglichkeit, die Zimmer entlang der Außenwände frei zu platzieren und die Gemeinschaftsflächen um den Gebäudekern zu legen. Es war bereits ein Aufzug vorhanden, dieser sorgt für eine gute Erschließung. Die öffentlich zugänglichen Gewerberäume im Erdgeschoss können für andere Zwecke als das Wohnen genutzt werden – sie dienen zur Interaktion mit der Nachbarschaft und werden ähnlich gesinnten Initiativen zu günstigen Konditionen angeboten.

„Mit dem Förderverein Roma waren wir schon ganz am Anfang in Kontakt. Das hatte eigentlich schon sehr gut gepasst, weil die sehr dringend Räume gesucht haben im Bahnhofsviertel, und hier einen gefunden haben. Und die auch gut damit leben können, glaube ich, dass wir kein Standardvermieter sind.“

Strategien

Das Projekt ist ein gutes Beispiel für einen gelungenen **Umbau eines Nichtwohngebäudes**. In diesem Rahmen nutzt es **partizipative** und **flächensuffiziente Strategien**, um mit möglichst geringen Mitteln selbstverwalteten und unverkäuflichen Wohnraum mit auf Dauer bezahlbaren Mieten zu generieren.

Die Gruppe um das NiKa Haus formierte sich schon lange vor dem eigentlichen Projektstart. Einige Jahre lang wurde in wechselnden Konstellationen nach einer bezahlbaren Immobilie in einer möglichst urbanen Lage gesucht. Sowohl die Bewerbung im Konzeptverfahren als auch alle weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte wurden in einem partizipativen Prozess gemeinsam entwickelt und verhandelt. Das war wichtig für das Gelingen des Projekts,

denn im Rahmen der **Umnutzung** des ursprünglich zu anderen Zwecken errichteten Bestandsgebäudes kam es zu lebhaften Diskussionen bezüglich einer fairen Verteilung der Flächen, die dank des partizipativen Ansatzes sehr produktiv waren.

Die gemeinschaftliche Organisation von Alltagsdingen ist bis heute ein zentrales Element des Zusammenlebens im Haus. Das Plenum, in dem alle Entscheidungen nach dem Konsensprinzip getroffen werden, war bereits in der Entwicklungsphase ein wichtiges Format und findet immer noch regelmäßig statt. Bei der Zusammensetzung der Gruppe wurde auf eine große Vielfalt an Personen in unterschiedlichen Lebenslagen und ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis geachtet. Die Hausgruppe versteht sich auch als **sorgende Gemeinschaft**, was sich in der solidarischen Verteilung der Mietkosten widerspiegelt.

Besonderen Wert legte die Gruppe auf eine faire Raumaufteilung. Unter dem Schlagwort des „Zimmersozialismus“ wurde ein eigenes Konzept des **flächensuffizienten Wohnens** entwickelt: Alle Zimmer sind genau 17,5 m² groß, wobei die Kombination aus Tragstruktur und Flächenschlüssel zuweilen zu Stützen mitten in Räumen führt. Das relativ kleine Bürogebäude eignete sich gut für einen **Umbau**, da es nur wenige tragende Innenwände

hatte und so die Zimmeraufteilung frei gestaltet werden konnte. In jedem Geschoss wurden gut proportionierte, offene Wohn- und Küchenbereiche eingerichtet, die den einzelnen WGs als Gemeinschaftsräume dienen und die unterdurchschnittlich großen Privaträume ergänzen.

Der Mitgründer und Bewohner Mario Como erläuterte im Gespräch die selbstverordnete Belegungsregel „nur ein Zimmer pro Person“. Damit wird das Ziel verfolgt, für möglichst viele Personen Wohnraum zu schaffen. Außerdem werden so, unabhängig von der finanziellen Situation der einzelnen Bewohner*innen, gleichwertige Wohnverhältnisse gewährleistet.

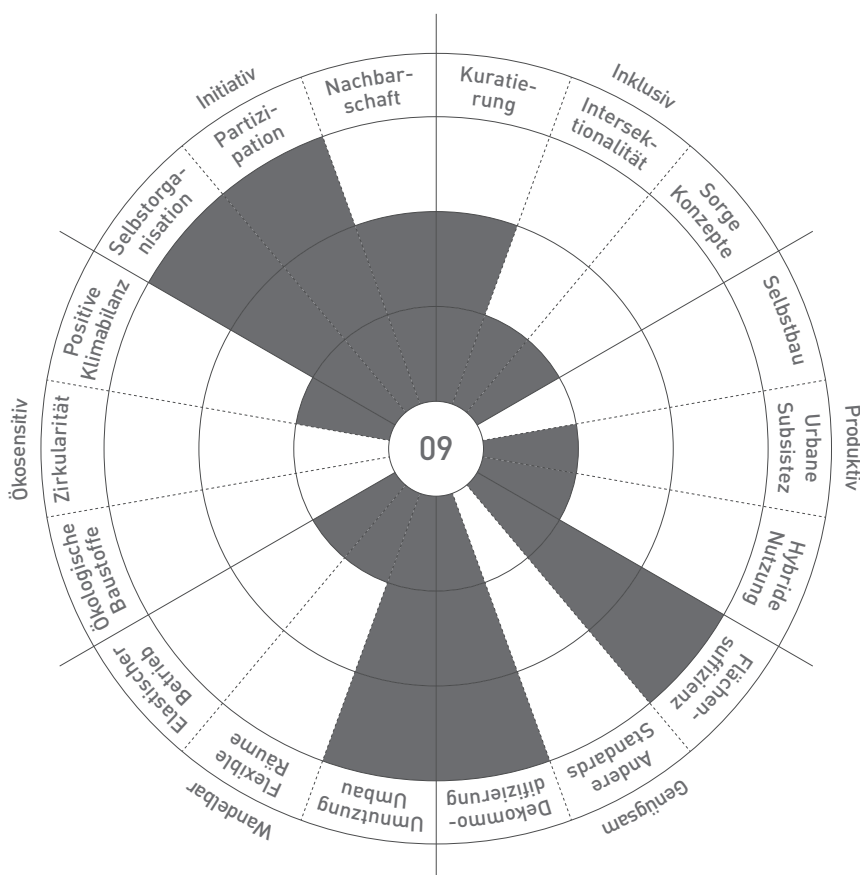


Abb. 138: Strategiemuster des Projekts NiKa Haus © subsolar*



Abb. 139: Experimentierraum Synnika im Erdgeschoss © Wolfgang Günzel

„Wir haben keinen Profit, also keine Marge darauf, sondern lediglich reine Kosten plus ein bisschen Puffer. Aber deswegen haben wir echt auch nicht viel Spielraum. Das merkt man auch immer wieder.“

Um das Gebäude zu **dekommodifizieren** und die Wohnkosten dauerhaft auf einem leistbaren Niveau zu halten, wurden die Bewohner*innen des NiKa Hauses Mitglieder im Mietshäuser Syndikat und das Haus wurde in kollektives Eigentum umgewandelt. Das Grundstück konnte über einen Erbpachtvertrag, der mit der Stadt Frankfurt abgeschlossen wurde, für 99 Jahre gesichert werden. Zur Finanzierung des Projekts setzt die Gruppe zusätzlich zum Bankkredit auf private Kleinkredite von Freund*innen, Verwandten und Sympathisant*innen.

„Für unser Projekt wäre es uns natürlich lieber, das Grundstück würde uns für die Ewigkeit gehören. Ein Rest Unsicherheit bleibt ja bei Erbpachtverträgen. Und ja, dann hätte man sicherlich einen höheren Kredit aufnehmen müssen am Anfang. Aber dafür hätte man hinterher eine andere, noch größere Unabhängigkeit.“

Die Hauptstrategie des Projekts ist die Transformation eines Bürohauses in Wohnraum. Mit der Umnutzung leerstehender Gebäude kann dem vermeintlichen Wohnraumangel in den Innenstädten begegnet und die Durchmischung der Quartiere gefördert werden. Durch den Erhalt von möglichst viel Bausubstanz konnte darüber hinaus graue Energie eingespart werden. Die verhältnismäßig kleinen Eingriffe besonders im Bereich der Fassade führten dazu, dass das Gebäude von außen immer noch wie ein Bürohaus aussieht, obwohl im Inneren wohnliche Räume entstanden sind. Zusätzlich zu WG-internen Gemeinschaftsflächen ist das Dachgeschoss für alle zugänglich. Dort befinden sich der Raum für das wöchentliche Plenum und ein Gästezimmer sowie der Zugang zur gemeinschaftlichen Dachterrasse und zur Sauna.

Analog zur Idee des „Zimmersozialismus“ sind die Grundrisse und die verwendeten Materialien auf jeder Etage identisch. Es besteht aber die Möglichkeit, eine 7er- in eine 3er- und eine 4er-WG umzuwandeln – oder andersherum. Die Gemeinschaftsflächen im Dachgeschoss sind nutzungs offen, sodass sie als erweitertes Homeoffice, als Toberaum für die Kinder im Projekt oder auch als Gästeunterkunft dienen können. Die Dachterrasse ersetzt den auf der Erdgeschossebene fehlenden Außenraum.

Gebäude



Abb. 140: Regelgeschoss mit der Aufteilung des offenen Grundrisses in Groß-WGs: es ergeben sich sieben Zimmer mit je 17,5 m² Fläche (grün).
© Meides & Schoop Architekten, Bearbeitung subsolar*

Wohnräume

Auf jeder Etage entstanden je sieben gleich große Zimmer, die in WGs mit geteiltem Sanitärbereich organisiert sind. Die Zimmer gruppieren sich um einen gemeinschaftlichen Wohnbereich, der sich zu den beiden Straßen öffnet, an denen das Gebäude liegt, und dessen zentrales Element eine großzügige Küche ist.



Abb. 141: Privatzimmer mit Stütze © Hausprojekt NiKa

Optionsräume



Abb. 142: An die Gemeinschaftsterrasse angrenzende Küche © Moritz Bernouilly

Das Gebäude öffnet sich im Erdgeschoss zur Straße und bietet verschiedenen Communities, die von Verdrängung aus dem Bahnhofsviertel bedroht sind, Raum für Begegnung, Vernetzung und Austausch. So ist hier die Sozialberatung des Fördervereins Roma untergebracht sowie das SYNNIKA, ein experimenteller Raum für Kunst und Dialog. Die Rückzugs- und Gemeinschaftsräume des Hausprojektes jenseits der geteilten Flächen der einzelnen Wohngemeinschaften sind im obersten Geschoss bzw. auf dem Dach angeordnet, wo man sich nicht nur in einem Garten, sondern auch inmitten der Bankentürme der Frankfurter Skyline befindet.



Abb. 143: Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss © Moritz Bernouilly



Abb. 144: Sauna im Dachgeschoss © Moritz Bernouilly

„Wir brauchen auf jeden Fall eine Förderung für gemeinwohlorientiertes Wohnen. Und es ist wichtig, dass es gemeinwohlorientiert ist und der Profit und die Rendite nicht im Vordergrund stehen, sondern Wohnraum für alle, und das heißt, dass gut bezahlbares Wohnen für möglichst viele gefördert wird. Und Förderung heißt natürlich: sowohl finanziell als auch in Bezug auf die Rahmenbedingungen.“



Abb. 145: Dachterrasse mit Blick auf die Skyline © subsolar*

Protagonist

Mario Como ist Projektleiter bei der Frankfurter Koordinations- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen. Dort berät er Wohnprojektgruppen, die ein Konzeptverfahren durchlaufen. Als Mitinitiator und Bewohner des NiKa Hauses hat er selbst am ersten Frankfurter Konzeptverfahren teilgenommen und dabei nützliches Praxiswissen über Verfahren und Strukturen erworben, das er jetzt an andere weitergeben kann. In seiner Funktion als Berater begleitet er heute Prozesse, die über das eigene Projekt hinaus einen Beitrag zu einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung leisten. Er setzt sich dafür ein, die Stadt als Gemeinschaft zu verstehen; dieser Logik folgend wird der Profit nicht nach finanziellen, sondern nach sozialen Maßstäben bemessen. Die Stadt soll bezahlbaren Wohnraum für alle bieten. Dafür engagiert er sich im Kleinen wie im Großen: Er lebt sein Ideal ganz praktisch in der eigenen, solidarisch organisierten Wohngemeinschaft mitten im umkämpften Bahnhofsviertel und ist darüber hinaus in Stiftungen und Netzwerken aktiv, die Gegenentwürfe zur fortschreitenden Finanzialisierung des Wohnens entwickeln.

Das Interview mit Mario Como fand am 23.04.2024 online statt.



Abb. 146: Mario Como © subsolar*

10_Fuchsmühle: initiativ, ökosensitiv, produktiv



Abb. 147: Pionier*innengruppe vor der Fuchsmühle © Robin Dirks



„Im Kern der Fuchsmühle steht nicht das Wohnen, sondern dass wir eine andere Wirtschaftsform erproben, die des ‚Commoning‘. Das Transformationspotenzial von einem Wohnort sehe ich als sehr hoch an, wenn dieser nicht nur die eigene Wohnung umfasst, sondern das soziale Netz, in das ich eingebettet bin. Wir wollen Netzwerke bauen, nicht Häuser.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Robin Dirks (siehe auch S. 153).

Akteur*innen

Zwölf Menschen, die sich über soziale Netzwerke kennen- gelernt hatten, schlossen sich 2020 zum Verein Region im Wandel zusammen, um neue Formen eines solidari- schen, konsequent auf Commoning ausgerichteten Le- bens in Gemeinschaft zu erproben. Seitdem ist die Gruppe auf mehr als 40 überwiegend junge Personen angewach- sen. Die urban sozialisierte Gruppe brachte verschiedene Transformationsideen sowie künstlerische und aktivisti- sche Ansätze mit in eine Region, für die vor allem die Überalterung und die Landflucht große Herausforderun- gen darstellen.

Projekt

Mit der leerstehenden Fuchsmühle fand die Gruppe im strukturschwachen Werra-Meißner-Kreis ein geeignetes Objekt, um ihre Vision zu erproben. Nach einer fünfmona- tigen Testphase, in der die Gruppe die ehemalige Mühle mietete, gelang es über Crowdfunding und die Ausgabe von Genossenschaftsanteilen, das Gebäude zu erwerben. Es wird seither in Eigenleistung gemeinsam mit Unterstüt- zer*innen (auch aus der Nachbarschaft) umgebaut. Die Fuchsmühle ist die Keimzelle von mittlerweile fünf in der Region verteilten Gemeinschaftsorten.

Ziel

Die Initiator*innen der Fuchsmühle möchten zukunfts- fähige, partizipative und solidarische Strukturen aufbauen, die auf dem Prinzip des Commoning basieren, also auf der gemeinschaftlichen Nutzung, Pflege und Entwicklung von Gütern. Das Projekt knüpft dabei an lokale Gegebenhei-

ten an und integriert sich mithilfe verschiedener Formate niedrigschwelliger Partizipation aktiv in die Dorfgemein- schaft. Darüber hinaus bildet es eigene Netzwerke, die einen guten Umgang mit Mensch und Natur ermöglichen und die Widerstands- und Anpassungsfähigkeit der Re- gion stärken.

Kontext

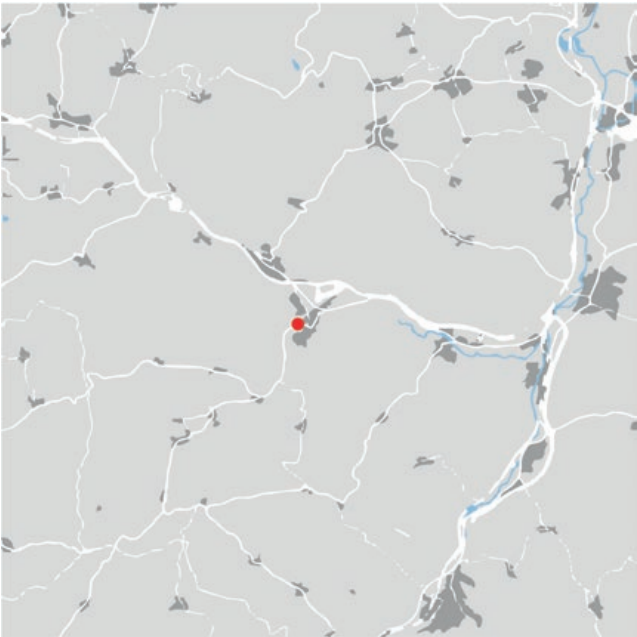


Abb. 148: Lage des Projekts Fuchsmühle in Waldkappel © subsolar*

Der Werra-Meißner-Kreis ist der bevölkerungsärmste Flächenlandkreis Hessens. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist sehr hoch, in Verbindung mit der Land- flucht der jungen Generation führt das zu einer stetigen Schrumpfung der Einwohner*innenzahl und zu einem An- stieg des Leerstands. Der Kreis ist bereits seit Septem-

Projektdaten

Ort und Lage	Waldkappel, DE, ländlicher strukturschwacher Raum in Nordhessen
Bauliche Intervention	Umbau, Umnutzung, Ertüchtigung verschiedener Bestandsgebäude, Leerstandsaktivierung
Projektdauer	2020 bis heute
Bauherr*innen	Region im Wandel Kooperative e. G.
Planung	Wolfgang Hoffmann, seit 2024 durch Thomas Meier
Zielgruppe	Junge Menschen aus der Nachhaltigkeitsbewegung

ber 2015 Teil der Ökomodell-Region Nordhessen, in der die nachhaltige ökologische Landwirtschaft gefördert wird. Seit November 2022 ist der Werra-Meißner-Kreis zudem eine LEADER-Region. Die Europäische Union und das Land Hessen unterstützen mit dem LEADER-Programm die Menschen vor Ort dabei, das vorhandene Potenzial zu nutzen und auszubauen, indem es lokalen Akteur*innen ermöglicht, regionale Prozesse mitzugestalten. Damit bietet die Region einen fruchtbaren Boden für Initiativen im Bereich der nachhaltigen Regionalentwicklung. So wurden in den vergangenen Jahren bestehende ökologische Betriebe und Initiativen gestärkt und neue sind hinzugekommen – auf diese Weise hat sich im Werra-Meißner-Kreis eine Kultur des Gründens etabliert.



Abb. 150: Ländliche Lage am Rand von Waldkappel © Fuchsmühle e. V.

„Viele der Strukturen, die wir brauchen, gibt es einfach nicht auf dem Land. Deswegen müssen wir sie selbst schaffen.“

Herausforderungen

Die fehlende soziale und kulturelle Infrastruktur und die schlechte Anbindung an den ÖPNV zwingen die Gruppe, eigene Versorgungsnetze aufzubauen. Zudem treffen die größtenteils jungen, progressiven und konsumkritischen Neulinge auf eine alternde Bevölkerung und träge Verwaltungsstrukturen.

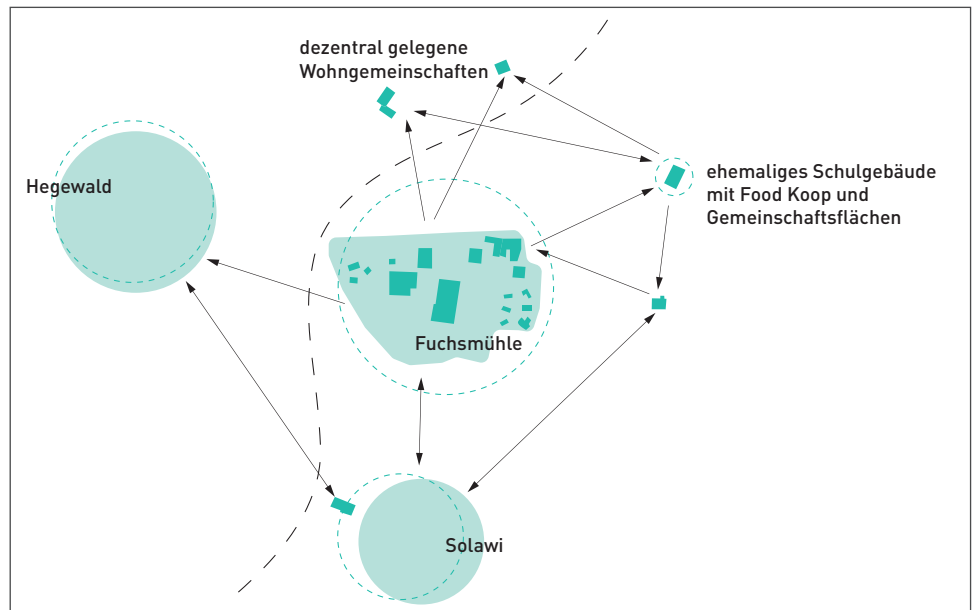


Abb. 149: Das Netzwerk der Fuchsmühle © subsolar*

Auch das Fehlen von Arbeitsplätzen muss mit ortsunabhängiger, digitaler Arbeit oder selbst geschaffenen Jobs ausgeglichen werden. Die dezentrale Verteilung der Mitglieder des Projekts auf die verfügbaren Immobilien erschwert die Kommunikation innerhalb der Gruppe.

„Die Strukturschwäche bietet für uns viele Vorteile. Zum Beispiel wurde die Fuchsmühle erst möglich, da hier der Wohnraum so günstig ist. Ein Grund dafür ist die schlechte Anbindung.“

Chancen

Der Gruppe um die Fuchsmühle geht es nicht primär um die Schaffung von Wohnraum, sondern um die Etablierung regenerativer und resilienter Lebensweisen in Zeiten eines sozialökologischen Kollapses. Dabei konnte sie an vorhandene Strukturen anknüpfen, indem zum Beispiel Kontakt aufgenommen wurde zu lokalen Vereinen (u. a. Fußballverein, Landfrauen), aber auch zu Initiativen wie der Transition Town Witzenhausen – Stadt und Menschen im Wandel. Und ein vor Ort bestehender Ökolandwirtschaftsbetrieb entwickelte sich durch die Unterstützung der Fuchsmühle als größter Abnehmer seiner Erzeugnisse zur Solidarischen Landwirtschaft (Solawi). Zudem kooperiert das Reallabor Regionales & Kooperatives Wirtschaften, das auch auf Initiative der Fuchsmühle entstanden ist und in dem sich einige Bewohner*innen beruflich engagieren, mit der regionalen Wirtschaftsförderung. Die großen Raumreserven machen es der Gruppe leicht, günstigen Wohnraum mit wenig Aufwand zu erschließen. Darüber hinaus können weitere Räume für Experimente angemietet werden.

„Ich glaube, einen System-Twist machen wir an ganz vielen Stellen. Das betrifft nicht nur Wohnraum als ein Grundbedürfnis, sondern eigentlich schauen wir uns sämtliche Grundbedürfnisse an und wie die lebensdienlich und commonsgemäß, also markunabhängig, erfüllt werden können.“

Strategien

Um auf die multiplen Krisen der Gegenwart zu reagieren, verbindet das Projekt kulturelle, soziale, ökologische und ökonomische Strategien miteinander.

Der Fokus liegt dabei auf dem Aufbau eines Netzwerks der Gemeinschaftlichkeit, bestehend aus vielen kleinen und größeren Gruppen, die in der Region zusammenwirken und voneinander lernen. Dieses Netzwerk ist im Kern **selbstinitiiert** und **selbstorganisiert**. Ideen werden gemeinsam in einem **partizipativen Prozess** entwickelt und erprobt. Um vor Ort wirksam zu sein, kooperiert die Gruppe mit anderen Initiativen und tritt in einen Dialog mit der **Nachbarschaft**. Dafür werden neben Wohnraum auch Kultur- und Begegnungsorte geschaffen, regionale Wertschöpfungsketten aufgebaut und Menschen miteinander in Verbindung gebracht.

Die Gruppe besteht aus Menschen, die nicht nur das Bedürfnis, sondern auch den Mut haben, alternative Lebensweisen zu erproben. Die Genossenschaft wuchs dabei innerhalb von nur 3 Jahren auf das 4-Fache ihrer ursprünglichen Größe an. Eine kritische Reflexion des schnellen Wachstums führte zur Entscheidung, vorerst keine neuen Mitglieder aufzunehmen: Mitinitiator Robin Dirks sprach im Interview von einer „semi-permeablen Membran, die aktuell undurchlässiger ist“. Um ein hohes Maß an **Verbindlichkeit und Sorge füreinander** zu garantieren, soll die Gruppe langsam weiterwachsen.

„Es ist jetzt nicht so, dass wir irgendwo fest-schreiben, es ist uns total wichtig, genügsam mit Wohnraum umzugehen. Aber es ist halt einfach gelebte Praxis.“

Alle Bereiche des Lebens werden unter dem Leitbild des **Commoning** betrachtet. Wohnraum wird dabei genauso geteilt wie Wissen und Geld: In sogenannten „Bieterrunden“ werden alle Kosten transparent gemacht und Mieten, Grundnahrungsmittel und Autos gemeinsam finanziert, indem jede:r gibt, was er:sie geben kann. Das Projekt ist ein Ort des **Wohnens und Arbeitens**, wobei produktiver und reproduktiver Arbeit die gleiche Bedeutung beigemessen wird. Zum monetären Finanzierungskonzept gehören

auch Spenden, Direktkredite und Genossenschaftsanteile, wobei Letztere auch von Menschen erworben werden können, die nicht dort wohnen, aber die Gemeinschaft unterstützen möchten.

Diese Form einer solidarischen Ökonomie wird ergänzt durch einen **Sufizienzansatz**. Die Frage, wieviel denn genug ist, spiegelt sich unter anderem in der Größe der Wohnflächen wider.

Allerdings ist Raum hier, anders als in den stark nachgefragten Ballungsräumen der größeren Städte, kein knappes Gut. Im Gegenteil: Hier stehen immer noch viele Gebäude leer, sodass Menschen, denen es gelingt, ihre Arbeit mitzubringen, hier leicht Raum zum Wohnen und für neue Projekte finden. So können die Bausubstanz und die Dorfkerne erhalten und soziale Infrastrukturen geschaffen bzw. besser ausgelastet werden.

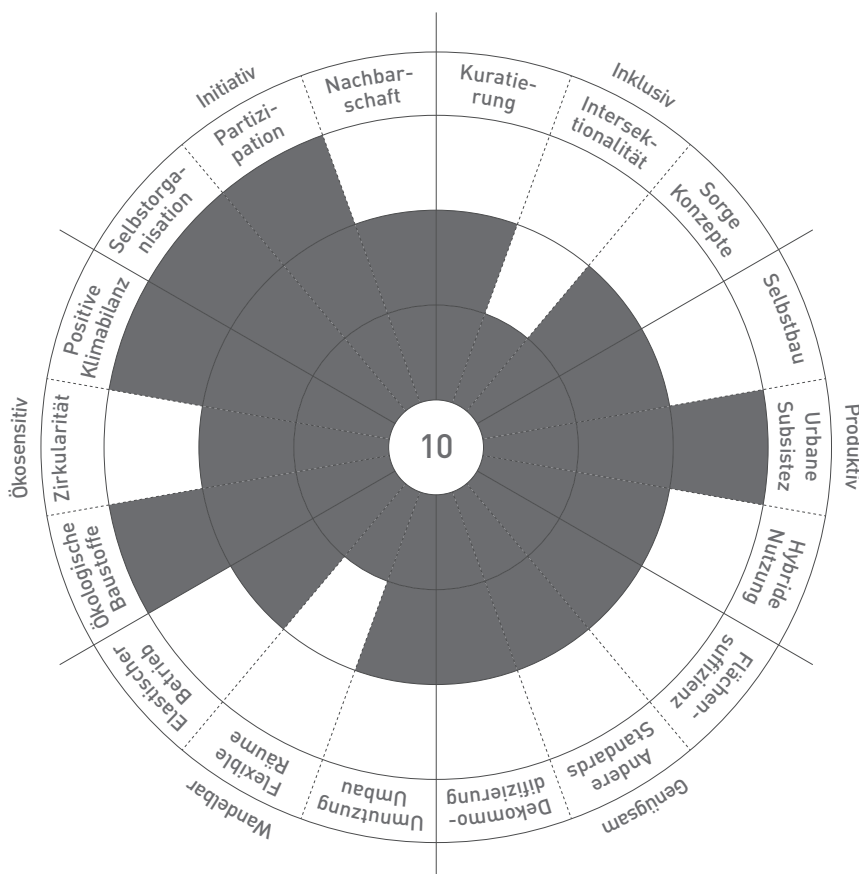


Abb. 151: Strategiemuster des Projekts Fuchsmühle © subsolar*



Abb. 152: Leerstandslabor in Waldkappel © Robin Dirks

Die Umbaumaßnahmen erfolgen an kollektiv organisierten Bautagen und größtenteils in **Eigenleistung**. Dabei wird darauf geachtet, möglichst nur **ökologische Baustoffe** zu nutzen oder bereits Vorhandenes wiederzuverwenden. Im Rahmen des Projekts ist eine **zirkuläre Denkweise** vorherr-

schend, mit einer eigenen Solawi und einem regenerativ bewirtschafteten Wald wird ein Beitrag geleistet zur Biodiversität und **Klimapositivität**. Energetische Autarkie wird angestrebt.



Abb. 153: Pop-up-Café am Kirchplatz © Robin Dirks



Abb. 154: Selbstbau mit Holz © Robin Dirks

Gebäude

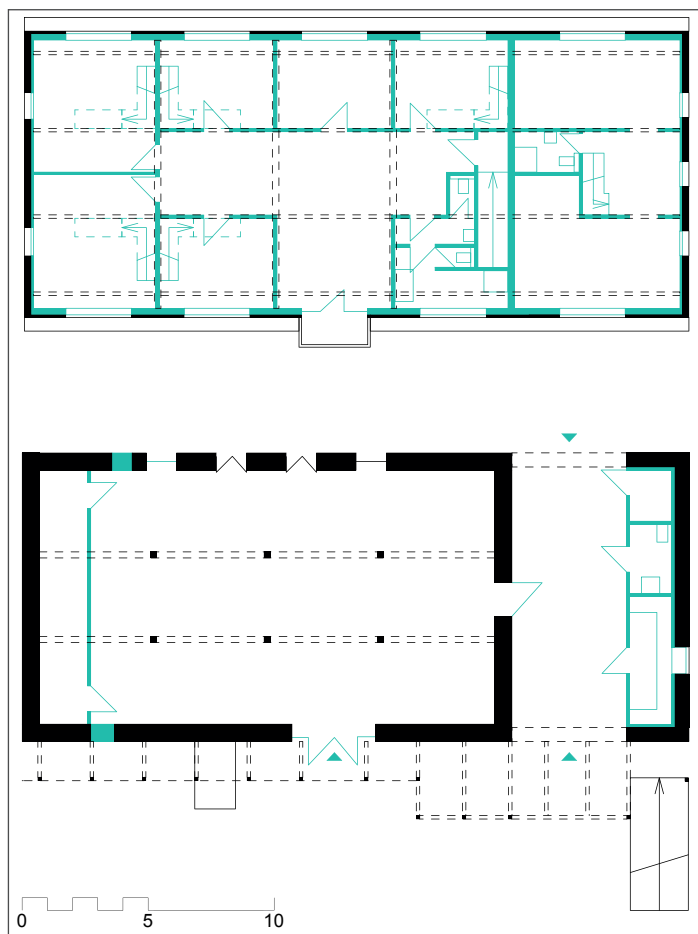


Abb. 155: Grundrisse des EG (unten) und des 2. OG (oben) der Scheune mit den geplanten Umbauten (grün) © Wolfgang Hofmann, Bearbeitung subsolar*



Abb. 156: Die Scheune soll künftig als Kultur- und Vernetzungsort auf regionaler und überregionaler Ebene positive Entwicklungen anstoßen. © Robin Dirks

Wohnräume

Die Groß-WG Fuchsmühle bestand anfangs nur aus Funktionsräumen, die von allen genutzt wurden. Neben den beiden Schlafräumen standen den zwölf Mitgliedern der Kerngruppe weitere Räume als Küche, zum Arbeiten oder – mit entsprechender Kennzeichnung – als Rückzugsorte zur Verfügung. Die Belegung der überwiegend nutzungs-offenen Räume funktionierte über ein elastisches Betriebssystem, in dem es Abstufungen von gewünschter Privatheit gab. Inzwischen wohnen die meisten Mitglieder der Gruppe jedoch in verschiedenen Gebäuden in gewöhnliche(re)n Wohngemeinschaften. Aktuell wird auch in der Scheune neuer Wohnraum geschaffen. Im Erdgeschoss soll eine barrierefreie Wohnung für 2–3 Personen entstehen. Auch im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss entstehen Mehrpersonenwohnungen.

„Wohnen wird automatisch zum Transformationsprojekt, wenn es in einer Gemeinschaft stattfindet.“

Optionsräume

Die Fuchsmühle verfügt mit der großen Scheune über einen Begegnungsort für Mitglieder, Unterstützer*innen und die Nachbarschaft. Sie wird beständig im Rahmen von Bautagen ertüchtigt. Der Ausbau wird dabei möglichst einfach gehalten. Das Souterrain soll künftig Gäst*innen eine Infrastruktur bieten und neben einer barrierefreien Toilette eine Sommerküche für zeltende Besucher*innen beherbergen. Im Erdgeschoss befinden sich der große Multifunktionsraum und die neue Gemeinschaftsküche. Im 1. Obergeschoss entsteht ein Seminarraum für Gemeinschaftstreffen und regionale Angebote wie Yoga oder die Spielgruppe. Besonders im Sommer wird der weitläufige Garten zum erweiterten Arbeits- und Wohnort. Hier finden auch Seminare und Vernetzungstreffen statt. In allen bewohnten Gebäuden gibt es bis heute Optionszimmer, um dem Bedürfnis nach Rückzug aus der Gemeinschaft gerecht zu werden.



Abb. 157: Commoning-Workshop in der Scheune © Robin Dirks

Protagonist

Robin Dirks hat Umwelt- und Nachhaltigkeitswissenschaften studiert und engagiert sich seit vielen Jahren in unterschiedlichen Bildungsinitiativen. Er ist Vorstandsmitglied von Ideen3, einem gemeinnützigen Verein, in dem sich vielfältige soziale, ökologische und ökonomische Initiativen miteinander vernetzen. Schon bevor er als Mitbegründer der Fuchsmühle nach Waldkappel zog und sich auf das Experiment eines Lebens in konsequenter Gemeinschaftlichkeit einließ, beschäftigte er sich einige Jahre mit alternativen, nachhaltigen Wirtschaftsmodellen, insbesondere mit dem Commoning. Er engagiert sich vor Ort für eine nachhaltige Regionalentwicklung und leitet das Reallabor Regionales & Kooperatives Wirtschaften, in dem Akteur*innen aus der Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Zivilgesellschaft gemeinsam ein Zukunftskonzept für eine resiliente, gemeinschaftsgetragene Versorgung des Werra-Meißner-Kreises mit Energie, Nahrung und Wohnraum entwickeln. Robin Dirks möchte an einem positiven Wandel mitwirken, anstatt an den multiplen Krisen unserer Zeit zu verzweifeln. Sein Glaube an die Zukunft treibt ihn dazu an, neue Utopien zu entwickeln und diese gleich auch in die Tat umzusetzen.

Das Interview mit Robin Dirks fand am 22.04.2024 online statt.



Abb. 158: Robin Dirks © subsolar*

11_wagnisRIO: initiativ, ökosensitiv



Abb. 159: Fassade des Wohnriegels mit Laubengängen © Frank Schroth



„Wir brauchen Verlässlichkeit, fürs Bauen und auch für die Menschen. Sichere Perspektiven von Förderprogrammen und Strukturen. Sonst können wir nicht improvisieren und in experimentellere Modelle gehen, wie ich es gerne würde.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Rut-Maria Gollan (siehe auch S. 163).

Akteur*innen

Die wagnis eG ist eine relativ junge Genossenschaft mit wenig Bestandsgebäuden und viel Offenheit für Innovationen. Entstanden ist sie aus einer Initiative im Rahmen der Schwabinger Wohnprojekttag in den 2000er Jahren. Für das Projekt formierte sich ein Bündnis aus drei Genossenschaften, die sich gemeinsam auf zwei große Baufelder bewarben, für die ursprünglich eine gewerbliche Bebauung vorgesehen war. Auf dem größeren Grundstück entwickelten die beiden erfahrenen Genossenschaften WOGENO und wagnis gemeinsam den Baukörper, um den es in diesem Kapitel geht. Zusätzlich unterstützten sie die gerade erst entstandene Genossenschaft KOOGRO (Kooperative Großstadt eG) dabei, das Nachbargrundstück zu entwickeln.

„Wir haben die Erfahrung gemacht, dass wir einfach deutlich mehr Kraft haben, Projekte umzusetzen, und auch mehr Strahlkraft für die Konzepte, wenn mehrere Projekte in der Nachbarschaft da sind.“

Projekt

Gemeinsam entwickelten die Genossenschaften im Austausch mit ihren Baugruppen einen Gebäuderiegel in konsequenter Holz-Massivbauweise, der sich über 197 Meter erstreckt und sechs Stockwerke hoch ist. So entstanden 150 Wohnungen, teils als geförderter Wohnraum nach dem München Modell und teils als preisgedämpfte, frei finanzierte Wohnungen im Rahmen des Programms Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB). Letzteres richtet sich

an Menschen, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderprogramme liegt, die aber dennoch betroffen sind von der angespannten Mietsituation in München. Zudem schafft das Gebäude Angebote für das neu entstehende Quartier und trägt gezielt zu dessen Durchmischung bei.



Abb. 160: Erdgeschosszone mit Ladenlokalen zur Straßenseite © Eckhart Matthäus Fotografie

Projektdaten

Ort und Lage	München, DE, Konversionsfläche des ehemaligen Flughafens in Riem
Bauliche Intervention	Neubau eines Wohnriegels in Holz-Massivbauweise mit 150 Wohneinheiten
Projektdauer	2016–2021
Bauherr*innen	Wohnungsbaugenossenschaften wagnis eG und WOGENO München eG
Planung	Architektur Zwingel/Dilg, Färbinger, Rossmys und a + p Architekten
Zielgruppe	Singles, Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung

Ziel

Die wagnis eG hat es sich zur Aufgabe gemacht, Strukturen zu schaffen, die den Bewohner*innen ein hohes Maß an Verbindlichkeit, Identifikation und Selbstverwaltung ermöglichen. Zudem soll Wohnraum generiert werden, der sich dauerhaft der Spekulation entzieht. Im Verbund mit der WOGENO wird darüber hinaus das Ziel verfolgt, eine angemessene (soziale) Infrastruktur für generationenübergreifendes Wohnen zu gestalten, die gleichermaßen bezahlbar und energetisch sparsam ist. Anhand des in diesem Kapitel behandelten markanten Gebäuderiegels wurde darüber hinaus ausgelotet, wie ökologisches, CO₂-armes Bauen in Holz-Massivbauweise auch im größeren Maßstab im Geschosswohnungsbau funktionieren kann.

„Wenn die Stadt München Grundstücke vergibt, dann geht die Hälfte an die kommunale Gesellschaft und 40 % an Genossenschaften. Das ist ein Knaller, und eine unfassbar wichtige Unterstützung! Bei allem Gejammer sehe ich hier auf kommunaler Ebene fraktionsübergreifend ein sicheres ‚Ja‘ für gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, das mir auf bundesweiter Ebene fehlt!“

Kontext



Abb. 161: Lage des Projekts wagnisRIO in München © subsolar*

Das Baugrundstück des Projekts wagnisRIO liegt am östlichen Stadtrand von München auf dem Gelände der Messestadt Riem. Der zweitjüngste Stadtteil Münchens entstand nach Aufgabe und Abriss des dortigen Flughafens. Seit 1992 wird das gesamte Areal in mehreren Bauabschnitten



Abb. 162: Der fast 200 Meter lange Riegel gegenüber der Messe Riem © Eckhart Matthäus Fotografie

neu entwickelt. Heute befinden sich hier neben der Neuen Messe auch ein Wohnviertel für 13.500 Menschen sowie zahlreiche Gewerbe- und Bürogebäude. Weiterer Wohnraum für rund 2.500 Personen soll im nächsten und letzten Bauabschnitt hinzukommen.

Herausforderungen

Das neue Quartier wurde zunächst vorrangig durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften entwickelt, wodurch der Anteil an Sozialwohnungen weit über dem städtischen Durchschnitt lag. Dieses Viertel galt daher als Wohnort für sozial Benachteiligte und war entsprechend unbeliebt, so dass private Bauträger kein Interesse für das angebotene Baufeld zeigten. Auch die Vorgaben des Bebauungsplans, der aufgrund der hohen Lärmbelastung eine geschlossene Bauweise vorsah, war eine Herausforderung für die junge Genossenschaft.

„Ich würde mir wünschen, dass es für die Vergabe von Grundstücken eine Jury gibt – und dass nicht erwartet wird, dass auf jedem Grundstück die eierlegende Wollmilchsau entsteht. Es ist wahnsinnig wichtig, die spezifischen Besonderheiten der Gruppen, des Grundstücks und der Umgebung zu stärken.“

Chancen

Seit seiner Implementierung im Jahr 1994 soll das Baulandmodell Sozialgerechte Bodennutzung (kurz: SoBoN) einen aus einer sozialen Perspektive nachhaltigen Städtebau ermöglichen, indem Investor*innen an den Kosten für öffentliche soziale Infrastrukturen beteiligt und Flächen explizit zur Schaffung von geförderten und preisgedämpften Wohneinheiten bereitgestellt werden. Das Grundstück in München Riem wurde für ein genossenschaftliches Projekt ausgeschrieben, nachdem sich aufgrund des Rufs des Viertels keine privaten Bauträger*innen für das angebotene Baufeld mit seinen über 200 Metern Länge gefunden hatten. Dank der Nachbarschaft zur Neuen Messe ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Auch die soziale Infrastruktur (Schulen, Kitas, Quartiersräume, Nahversorgungseinrichtungen) wurde von Beginn an mit eingeplant. Die wagnis eG verfügte bereits über ein Projekt in direkter Nachbarschaft, woraus sich Synergieeffekte ergaben und was es erleichterte, im Quartiersmaßstab zu denken. Im Rahmen der Bundesgartenschau 2005 wurde zudem ein Landschaftspark inklusive Badeseen angelegt, der nun als Naherholungsgebiet für die Bewohner*innen von wagnisRIO dient.

„Wohnraum ist ein unfassbar kostbares Gut, und so haben wir eine ganz hohe Verantwortung. Und die endet nicht an der Haustür.“

Strategien

Bei diesem Projekt kommt ein breites Repertoire an Strategien zum Einsatz. Lange vor dem Baustart bildete sich aus dem Mitgliederkreis der Genossenschaft eine Baugruppe, um gemeinsam ein neues Projekt zu konzipieren. Die Genossenschaft begab sich auf Grundstückssuche und band die Gruppe in den gesamten Prozess ein. So wurde sie zur **Mitinitiatorin des Projekts** und übernahm nach Fertigstellung des Gebäudes in weiten Teilen selbstorganisiert dessen Verwaltung, Betrieb und Wartung. Die Genossenschaft begleitete den **partizipativen Planungsprozess**. Dabei bestand bei der Konzeption des Gebäudes und im Rahmen der Aushandlung, wie und in welcher Konstellation gemeinschaftlich gewohnt werden kann, der größte Gestaltungsspielraum.

„Wir wissen, dass diese Art von Wohnen auch ein hohes Maß an Kommunikation braucht, und Lebenssituationen, in denen das funktioniert. Und da sind wir auch wirklich in einem Learning, weil man häufig denkt: ach ja, wie schön, gemeinschaftlich – aber vergisst, dass Gemeinschaft auch eine Aufgabe ist.“

Ein besonderer Fokus liegt bei diesem Projekt auf der Vernetzung mit der **Nachbarschaft**. Die Kooperation der drei Genossenschaften ermöglicht das Agieren im großen Maßstab bzw. auf Quartiersebene. Deshalb kann eine besonders vielfältige soziale und mobilitätsbezogene Infrastruktur angeboten werden, von der auch die Nachbarschaft profitiert.

Rut-Maria Gollan, die Vorständin der wagnis eG, beschrieb im Gespräch, dass ihre Genossenschaft Strukturen schafft, welche die Nutzer*innen dauerhaft in die Eigenverantwortung bringen sollen. So setzen die Genossenschaften auch auf **Selbstbau** als Strategie, wodurch die Baukosten reduziert wurden, was aber vor allem der Aneignung des Raums durch die Nutzer*innen diene. Sie erlangten dabei eine „gewisse Souveränität im Umgang mit ihrem Haus“, was wiederum die Wertschätzung für das Gebäude erhöht.



Abb. 163: Strategiemuster des Projekts wagnisRIO © subsolar*

Die Vielfalt der angebotenen Grundrisse macht das Tauschen von Wohnungen bei sich verändernden Lebenssituationen im Sinne eines **elastischen Betriebssystems** attraktiv. Die Genossenschaften geben der Option Tauschen den Vorrang gegenüber der Neuvermietung, um den Bewohner*innen den Verbleib in der Gemeinschaft und im Quartier zu ermöglichen.

„Wir hatten für ein anderes Projekt schon einen Nachhaltigkeitspreis bekommen. Aber es hat uns genervt, dass bei der Hybridbauweise am Ende immer noch so viel Beton drinsteckt. Deshalb haben wir nochmal genauer draufgeschaut und an vielen Stellen erkannt, dass wir einen nächsten Schritt gehen müssen, um wirklich enkeltauglich voranzugehen. Das konsequent weiterzudenken und innovativ zu bleiben, das gehört zu uns. Das ist sozial und ökonomisch. Aber auch diese ökologische Nachhaltigkeit ist uns einfach ein riesiges Anliegen.“

Besonders hervorzuheben ist der Einsatz **ökologischer Baustoffe**, der beiden Genossenschaften wichtig ist. Für frühere Projekte, bei denen auf eine Holzhybridbauweise

gesetzt wurde, erhielt die wagnis eG bereits Nachhaltigkeitspreise. Bei wagnisRIO, diesem 197 Meter langen Riegel, ist alles vom 1. Obergeschoss bis zur Dachterrasse ein konsequenter Holz-Massivbau, was angesichts der Geschossigkeit und Ausdehnung dieses Gebäudes eine Herausforderung darstellte. Das Holz stammt aus regionaler, zirkulärer Forstbewirtschaftung.

Als Mitbegründerin der Isarwatt Energiegenossenschaft ist der wagnis eG **Klimapositivität** ein großes Anliegen. Auf dem Dach ist daher eine Photovoltaikanlage verbaut, die über das Jahr verteilt drei Viertel des im Haus benötigten Stroms erzeugt. Die Energie fürs Heizen und fürs Warmwasser liefert eine Fernwärmanlage. Zudem setzt das Projekt auch bezüglich der Mobilität auf „Teilen statt Besitzen“, sodass trotz der Stadtrandlage nur wenige Bewohner*innen über ein eigenes Auto verfügen und viele der vorschriftsgemäß errichteten Stellplätze leer bleiben.



Abb. 164: Holz als prägender **Baustoff** © Liska Henglein



Abb. 165: Dachgarten mit Photovoltaikanlage © Katharina Wildemann



Abb. 166: Gemeinsame **Sorge: Selbstbau**-Aktion der Garten-AG © Lena Skublics

Gebäude

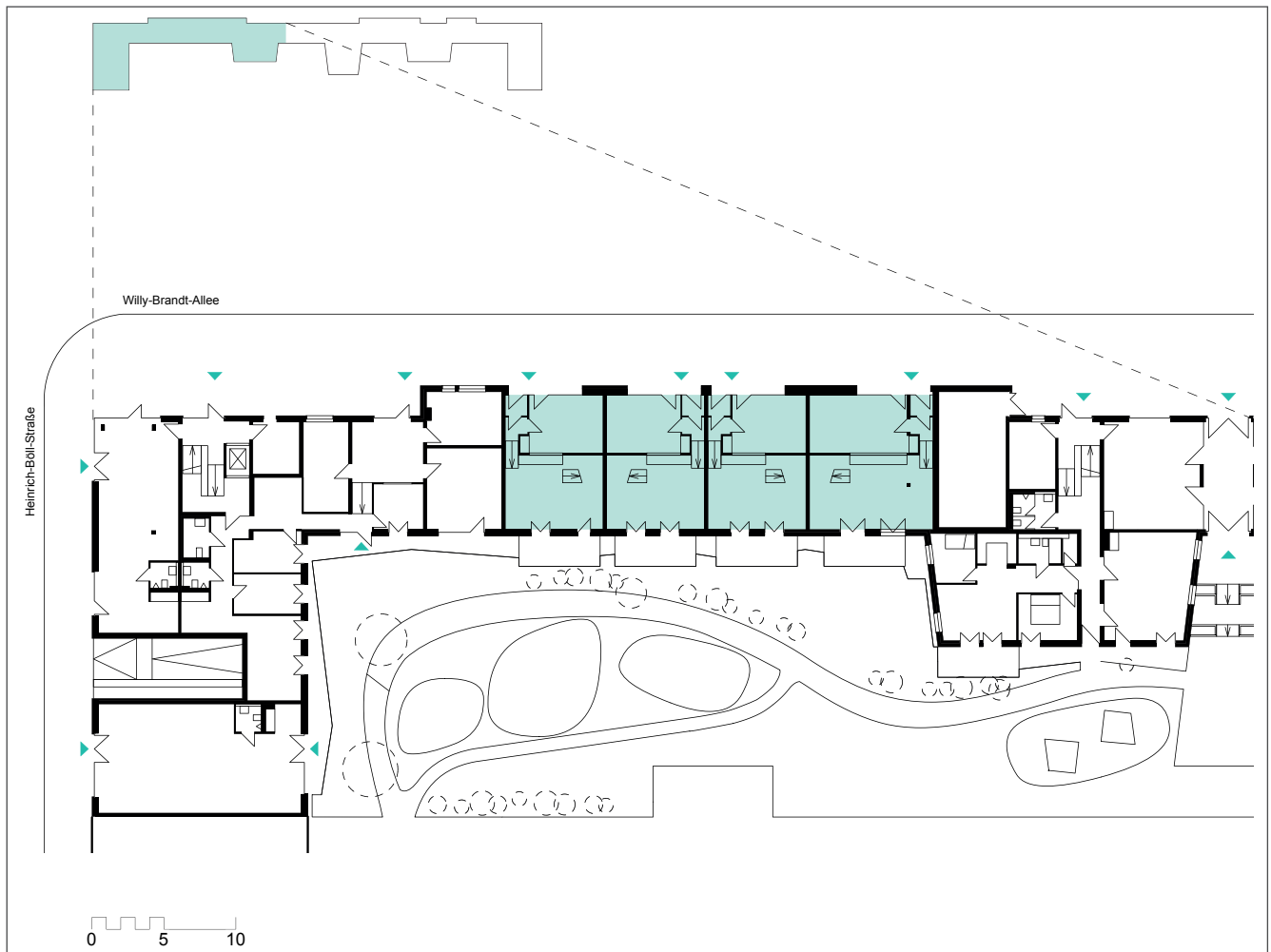


Abb. 167: Teilgrundriss vom Erdgeschoss mit Ladenzone, Gemeinschaftsflächen und der Sonderform Ladenwohnung (grün) © Architektur Zwingel/Dilg, Bearbeitung subsolar*

„Ziemlich früh stand für uns die Frage im Vordergrund: Was muss privat möglich sein und was kann man besser, wenn man es teilt? Den Gedanken des Teilens haben wir eigentlich immer konsequenter weitergeführt, was uns dann auch sukzessive zu der Hinterfragung von Wohnformen geführt hat. Ich würde da auch gar nicht so eine harte Grenze ziehen zwischen privat und gemeinschaftlich, sondern ich sehe die Übergänge als sehr fließend.“

Wohnräume

Der lange Riegel enthält 150 unterschiedlich große Wohneinheiten. Die Skala reicht von kleinen 28-m²-Appartements für Singles über Clusterwohnungen mit 7 oder 8 Wohneinheiten bis zu den Groß-Wohngemeinschaften des Franziskuswerks Schönbrunn. Dazwischen gibt es kon-

ventionelle Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern für allein oder in (familiärer) Gemeinschaft lebende Personen sowie Maisonette-Ladenwohnungen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden.



Abb. 168: Pufferzone zur Straße © Liska Henglein



Optionsräume

Über die gesamte Fassade des Riegels zieht sich ein durchgängiger Laubengang. Das Gebäude bietet Platz für diverse gemeinschaftliche und gewerbliche Angebote wie ein Repaircafé, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, einen Co-Working-Space, Läden und Büroflächen für gemeinnützige Einrichtungen sowie ein Gästeappartement. Die größte gemeinschaftlich genutzte Fläche ist die Dachterrasse mit Sommerküche und Gemeinschaftsgarten. Im Erdgeschoss gibt es sowohl gewerbliche Bereiche als auch eine Frühförderstelle und ein Jugendzentrum, die im sozialen Bereich Brücken ins Quartier bauen.

Abb. 169: In den Wohnungen wurde die Elektroinstallation auf den rohen Holzoberflächen verlegt. © Liska Henglein

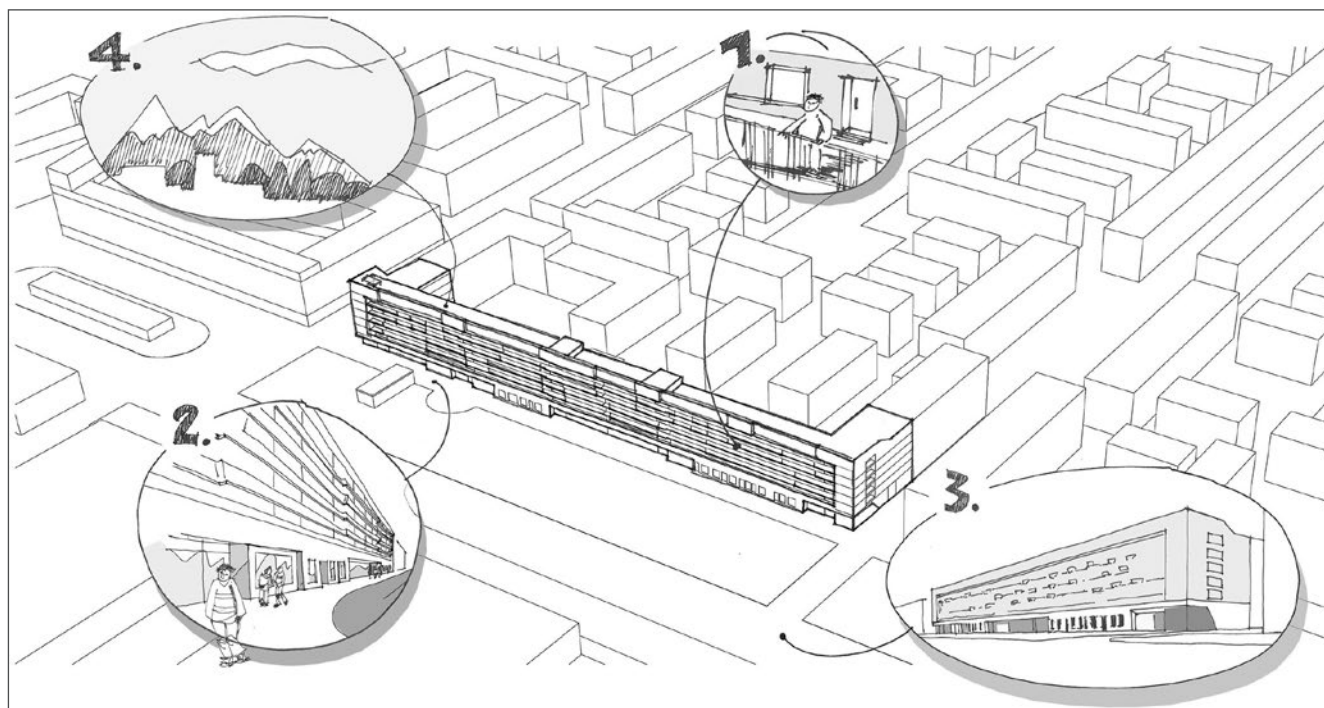


Abb. 170: Städtebauliche Einbindung mit Blick auf den Laubengang (1.), die Ladenzone (2.), die Straßenansicht (3.) und das Alpenpanorama (4.)
© Architektur Zwingel/Dilg



Abb. 171: Geschützter Garten © Liska Henglein

„Wir machen hier nicht die Selbstverwirklichung in der Steckdose. Uns geht es nicht um die Gestaltung der eigenen Wohnung, sondern es geht um die Frage des Zusammenlebens. Wir brauchen einen gut geschützten privaten Bereich, wo jeder auch nach seiner Fassung glücklich werden kann. Aber aus diesem geschützten Raum und dieser Sicherheit heraus habe ich dann die Freiheit, die Kraft und die Lust, ins Gemeinschaftliche zu gehen.“



Abb. 172: Blick von der Dachterrasse auf das neu entstandene Stadtviertel © Eckhart Matthäus Fotografie

Protagonistin

Rut-Maria Gollan ist als Vorständin der Wohnbaugenossenschaft wagnis eG zuständig für Neubauprojekte und die Öffentlichkeitsarbeit. Gemeinsam mit der WOGENO München eG und ihren Kolleg*innen von der wagnis eG betreute sie den Bau und die Finanzierung des Projekts. Sie begleitete die Baugruppe in der Konzeption, koordinierte das Vorhaben bis zur Fertigstellung und unterstützte die neuen Bewohner*innen dabei, in die Selbstverwaltung und Eigenverantwortung zu kommen. Die Architektin schloss sich auch selbst einer genossenschaftlichen Baugruppe an und lebt seit einigen Jahren in einem Gebäude des Projekts wagnisART. Dort war sie zunächst ehrenamtlich im Aufsichtsrat tätig. Heute beschäftigt sie sich hauptberuflich mit der Frage, wie es der Genossenschaft gelingen kann, nicht nur bezahlbaren Wohnraum anzubieten, sondern auch eine Gemeinschaft zu stiften und in den Stadtquartieren Impulse zu setzen. Mit viel Optimismus und Tatkraft trägt sie dazu bei, dass die junge Genossenschaft sich immer wieder auf neue Wege begibt und Kooperationen eingeht, um gemeinsam zu erreichen, was für den:die Einzelne:n eine zu große Aufgabe wäre.

Das Interview mit Rut-Maria Gollan fand am 12.06.2024 online statt.



Abb. 173: Rut-Maria Gollan © subsolar*

12_Heizenholz: initiativ, wandelbar



Abb. 174: Öffnung der Wohnung zur Terrasse Commune: Alle Gemeinschaftsflächen grenzen an den Außenraum an. © Michael Egloff



„Wir bauen nicht für uns, sondern wir bauen für die städtische Gesellschaft. Das ist das Wichtigste am Ende, dass die Pionierprojekte nicht Pionierprojekte geblieben sind, sondern den ganzen Wohnungsmarkt inspiriert haben.“

Alle Zitate in diesem Abschnitt stammen aus dem Interview mit Andreas Hofer (siehe auch S. 173).

Akteur*innen

Die Wohnanlage am Heizenholz in Zürich Höngg ist das zweite Projekt der jungen Genossenschaft Kraftwerk1, die in Zürich und Umgebung ökologisch und sozial innovative Siedlungsprojekte realisiert. Die Genossenschaft entstand Mitte der 1990er Jahre und war getragen von einer kritischen Position gegenüber der damaligen Stadtentwicklung. Seitdem hat sie vielfach Pionierarbeit im Bereich des gemeinnützigen Siedlungsbaus in der Schweiz geleistet. Über ein Konzeptverfahren der städtischen Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime erhielt sie den Zuschlag für den **Umbau und die Umnutzung** eines Gebäudeensembles aus den 1970er Jahren. Die Stiftung sanierte den am Waldrand gelegenen Teil der Siedlung, der weiterhin als Wohn- und Tageszentrum für Kinder und Jugendliche genutzt wird, selbst. Seit der Fertigstellung des Wohnprojekts im Heizenholz hat sie immer wieder mit der Genossenschaft Kraftwerk1 zusammengearbeitet.



Abb. 175: Blick auf die Terrasse Commune des Verbindungsbaus © Roland Bernath

„Es ist sehr viel einfacher, eine Genossenschaft in der Schweiz zu gründen als in Deutschland. Da gibt es weniger administrative Hürden. Es gibt mittlerweile wirklich auch viel Kooperation, zwischen jungen und Traditionsgenossenschaften. Also man lernt da voneinander, man besucht sich auch.“

Projektdaten

Ort und Lage	Zürich, CH, am Stadtrand
Bauliche Intervention	Umbau eines ehemaligen Kinderheimes zu einem Mehrgenerationenhaus mit 26 Wohneinheiten
Projektdauer	2007–2011
Bauherr*innen	Genossenschaft Kraftwerk1
Planung	Adrian Streich Architekten, Zürich
Zielgruppe	Genossenschaftsmitglieder unterschiedlichen Alters (Mehrgenerationenwohnen mit einem Fokus auf alleinstehende Personen über 55 Jahre)

Projekt

Die Genossenschaft kaufte im Jahr 2007 zwei Bauten, die ursprünglich als Kinderheim genutzt worden waren. Die beiden identischen Häuser wurden mithilfe einer baulichen Ergänzung verbunden und zu einem Mehrgenerationenwohnhaus umgebaut. Es entstand ein vielfältiger Wohnungsmix, der verschiedenen Wohnvorstellungen Raum gibt. Die Planung berücksichtigte dabei explizit die Bedürfnisse von älteren Menschen, die nach einer Phase des Zusammenlebens als Familie nun alleine leben. Für diese Zielgruppe wurde mit dem Konzept „Clusterwohnung“ ein neues Angebot geschaffen, das eine Mischform aus Kleinwohnung und Wohngemeinschaft darstellt. Dem Erweiterungsbau vorgelagert ist eine geräumige Veranda, die Terrasse Commune, die den Bestand und den Neubau sowie alle Geschosse über Treppen miteinander verbindet und als übergeordnete Gemeinschaftsfläche dient. Dabei werden nicht nur innen die einzelnen Wohnungen miteinander vernetzt, es wird auch ein Bezug hergestellt zum Außen, zur Stadt.

Ziel

Das Ziel der Genossenschaft bestand darin, bezahlbaren und energetisch hochwertigen Wohnraum für mehrere Generationen durch eine Nachverdichtung des suburbanen Gebäudebestands zu schaffen. Kraftwerk1 will mit seinen Projekten zeigen, dass durch integrative Konzepte und die Mitwirkung potentieller Bewohner*innen am Planungsprozess auch an scheinbar unattraktiven Standorten Räume mit einer hohen Wohnqualität entstehen können. Viele der 90 Bewohner*innen, die zwischen 0 und 85 Jahre alt sind, wurden von Anfang an in die Planung des Wohnprojekts einbezogen, das sich an der Typologie des sogenannten städtischen „bolo“ orientiert, einem Konzept aus dem Buch *bo-lo'bolo*, der erstmals 1983 erschienenen anarchistischen und antikapitalistischen Utopie von P. M. (P. M. 2015).

„Immer wenn wir ein neues Projekt haben, schreiben wir einfach alle sozialen Institutionen im Großraum Zürich an: Habt ihr irgendwas, was ihr ausprobieren wollt?“



Abb. 176: Sprichwörtliche Stadtrand-Lage des Gebäudeensembles © Michael Egloff

Kontext



Abb. 177: Lage des Projekts Heizenholz am Rand von Zürich © subsolar*

Die junge Genossenschaft Kraftwerk1 suchte in Zürich lange nach einem Grundstück für ein neues Projekt. Die Anforderungen an das Gelände wurden im Rahmen einer Zukunftskonferenz diskutiert und festgehalten. Unter anderem sollte es ungefähr so groß sein wie das Grundstück der ersten Siedlung von Kraftwerk1, der heutigen Hardturm-Siedlung. Obwohl die Stadt Zürich immer wieder Areale ausschrieb, kam die junge Genossenschaft lange nicht zum Zug. Erst als die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime ein Grundstück mit zwei Gebäuden aus den 1970er Jahren im Erbbaurecht vergeben wollte, gelang es ihr, mit einem mutigen Konzept den Zuschlag zu erhalten. In diesem Papier wurden die Ausnutzungsreserven



Abb. 178: Die Terrasse Commune bietet Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten. © Jürgen Zimmermann

des Bestands analysiert und es wurden darin ein Raumprogramm sowie ein Erweiterungsbau skizziert. Anschließend wurde auf Grundlage dieses Konzepts ein Architekturwettbewerb ausgelobt, den das Büro Adrian Streich für sich entscheiden konnte.

Herausforderungen

Das Gebäudeensemble schien zunächst zu klein zu sein für das Anliegen der Genossenschaft, nicht nur ein Haus, sondern eine gemischte, dichte, urbane Siedlung zu bauen. Auch die Lage wurde als ungeeignet angesehen, weil sich die Liegenschaft fern vom Zentrum befindet. Allerdings verfügt der Stadtteil über eine gute Infrastruktur-Anbindung und liegt in der Nähe von Naturflächen.

Chancen

Während der Planung wurden die Potenziale sichtbar, die im Umbau der Bestandsgebäude lagen. Die Genossenschaft erkannte, dass sich die erhaltenswerte Grundstruktur der Gebäude gut für neue gemeinschaftliche Wohnformen eignet. Der Bestand musste lediglich um einen Verbindungsbau ergänzt werden, sodass im Außenraum großzügige Flächen erhalten werden konnten. Über di-

verse frei zugängliche Gemeinschaftsräume öffnet sich das Projekt zum Quartier. Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Kaufpreises für die beiden Gebäude und der Vergabe des Grundstücks in Erbpacht durch die kommunale Stiftung war wenig Eigenkapital nötig.

„Ich würde sagen: Der institutionelle Rahmen in der Schweiz ist wirklich ziemlich perfekt. Die jungen Genossenschaften, das wurde ja bewiesen von der Kalkbreite und von anderen die letzten Jahre, die kriegen das hin. Also, wenn du eine gute Idee und ein Projekt hast, dann kriegst du das hin. Und mehr brauchen wir eigentlich nicht wollen.“

Strategien

Das Projekt setzt zur Transformation des Bestands auf unterschiedliche initiativ, genügsame und wandelbare Strategien, die sich gegenseitig stärken.

Partizipation und **Selbstorganisation** sind grundlegend verankert in der Planungskultur der Genossenschaft. Sie gründete für das Projekt eine Planungskommission, die als

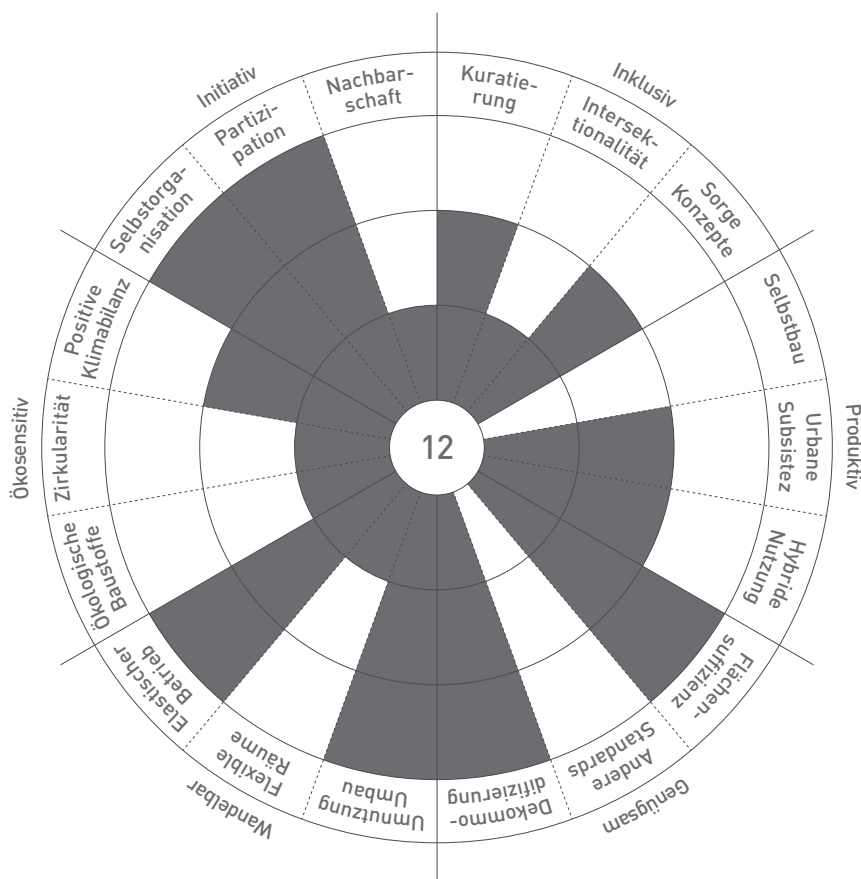


Abb. 179: Strategiemuster des Projekts Heizenholz © subsolar*

Bauherrin das ganze Projekt begleitete und frühzeitig in den Dialog mit ihren Genoss*innen ging, um deren Bedarfe zu erfassen und räumliche Antworten darauf zu finden. So wurde das Raumprogramm gemeinsam mit potenziellen Bewohner*innen entwickelt. Besonders ältere Genossenschaftsmitglieder waren daran interessiert, neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens zu erproben. Insgesamt beteiligte sich eine Gruppe von fast hundert Personen aktiv am Prozess. Die intensive Partizipation der Bewohner*innen führte dazu, dass sich eine lebendige, solidarische Hausgemeinschaft bildete, die nun mit einem großen Maß an Eigeninitiative die Liegenschaft selbst verwaltet und betreibt. Die Zuständigkeiten sind dabei klar definiert, das Mitmachen ist zwar erwünscht, aber kein Muss.

Über das im Haus untergebrachte Konsumdepot und den Gemeinschaftsraum mit Küche als Heimat des Kochclubs Circolo hat sich im Lauf der Zeit die Hausgemeinschaft zu einer **caring community** entwickelt, die sich fürs Quartier öffnet und **nachbarschaftliche** Kontakte fördert.

Der **vielfältige Wohnungsmix** ist eine wesentliche Voraussetzung für eine altersmäßige und soziale Durchmischung, die mit dem Projekt gezielt angestrebt wurde. Sämtliche Wohnungstypen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben für barrierefreies Bauen und können bei Bedarf in Pflegewohnungen

umgewandelt werden. Um die Heterogenität der Bewohner*innenschaft zu steigern, werden zwei Wohnungen der Stiftung Domicil zur Verfügung gestellt, die diese an Menschen vermietet, die Schwierigkeiten auf dem regulären Wohnungsmarkt haben, wie beispielsweise Geflüchtete. Zudem gibt es ein Budget für kulturelle und soziale Aktivitäten, das sich aus dem monatlich mit der Miete bezahlten, einkommensabhängigen, solidarischen „Spiritbeitrag“ speist.

Die Pro-Kopf-Wohnfläche ist auf einen im Schweizer Vergleich unterdurchschnittlichen Verbrauch von **35m²** begrenzt. Darin anteilig enthalten sind die gemeinschaftlich genutzten Flächen, die das Wohnangebot ergänzen. Nach den selbst festgesetzten Belegungsregeln haben die Bewohner*innen Anspruch auf eine Wohnung, die ein Zimmer mehr hat als Personen im Haushalt leben. Jeweils etwa 20 Wohnungen verfügen

zusätzlich über ein gemeinsames „Joker-Zimmer“, das vorübergehende Belegungsprobleme, etwa im Rahmen längerer Besuche oder im Zuge von Trennungen, lindern kann. Ändert sich die Wohnkonstellation und droht eine Unterbelegung, werden die Bewohner*innen dazu angehalten, in kleinere Einheiten zu wechseln oder neue Mitbewohner*innen zu suchen.

„Das mit diesen Belegungsvorschriften, das tut auch gut, wenn man sich mit dem eigenen Leben und seiner Lebensform auseinandersetzen muss. Das ist ja völlig tabu in Deutschland.“

Der **Umbau** der Bestandsgebäude offenbarte das Potenzial der eher nüchtern wirkenden Bausubstanz aus den 1970er Jahren. Durch die intelligente Anordnung des Verbindungsbaus ließ sich das Ensemble zu einer Einheit umstrukturieren. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typen machen das genossenschaftliche Wohnen **elastisch im Betrieb**, indem sie lebensabschnittsgerechte Tauschoptionen eröffnen. Laut Andreas Hofer, der bei Heizenholz Teil des Projektentwicklungsteams war, setzt die Genossenschaft Kraftwerk1 generell auf „bewegliche Bewohner*innen statt beweglicher Wände“. So werden bei-



Abb. 180: Einweihungsfest im Juni 2012 © Katrin Simonett

spielsweise im ersten Projekt am Hardturm im Rahmen von zweimal jährlich stattfindenden „Veränderungskonferenzen“ die sich wandelnden Bedürfnisse der einzelnen Genoss*innen besprochen. Dabei wird verabredet, in welcher Konstellation und Wohnform künftig zusammengelebt werden soll. Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, aus jedem Projekt zu lernen, Ideen und Erfahrungen aufzugreifen und diese in Folgeprojekten neu zu interpretieren und weiterzuentwickeln. Im Gespräch erklärte Andreas Hofer, wie die verfügbaren Räume in einer Art „Genossenschafts-Monopoly“ zusammengesetzt wurden und die Großhaushalte aus dem Vorgängerprojekt zu Clusterwohnungen weiterentwickelt wurden.

Für eine ökologische Betrachtungsweise des Gebäudes ist relevant, dass es dem sogenannten „Minergie-Standard“ und damit den Richtlinien der 2.000-Watt-Gesellschaft entspricht, ohne dabei eine Zertifizierung angestrebt zu haben. Mit Ressourcen wurde insofern bewusst umgegangen, als die vorhandene Bausubstanz erhalten und in eine hochwertige energetische Sanierung investiert wurde. Nachhaltigkeit wurde hier als Strategie der Dauerhaftigkeit interpretiert, die in Form des hochwertig sanierten Massivbaus langfristigen, soliden und robusten Wohnraum schafft.

„Mich interessieren Modelle, die langfristig preisgünstig sind. Wir setzen die Mieten höher, als wir minimal müssten, damit wir Geld generieren, das wir dann wieder in neuen Wohnraum investieren. So können die Mieten nicht nur gehalten werden, sondern manchmal sogar sinken.“



Abb. 181: Gemeinsames Essen des Kochclubs Circolo © Katrin Simonett

Gebäude

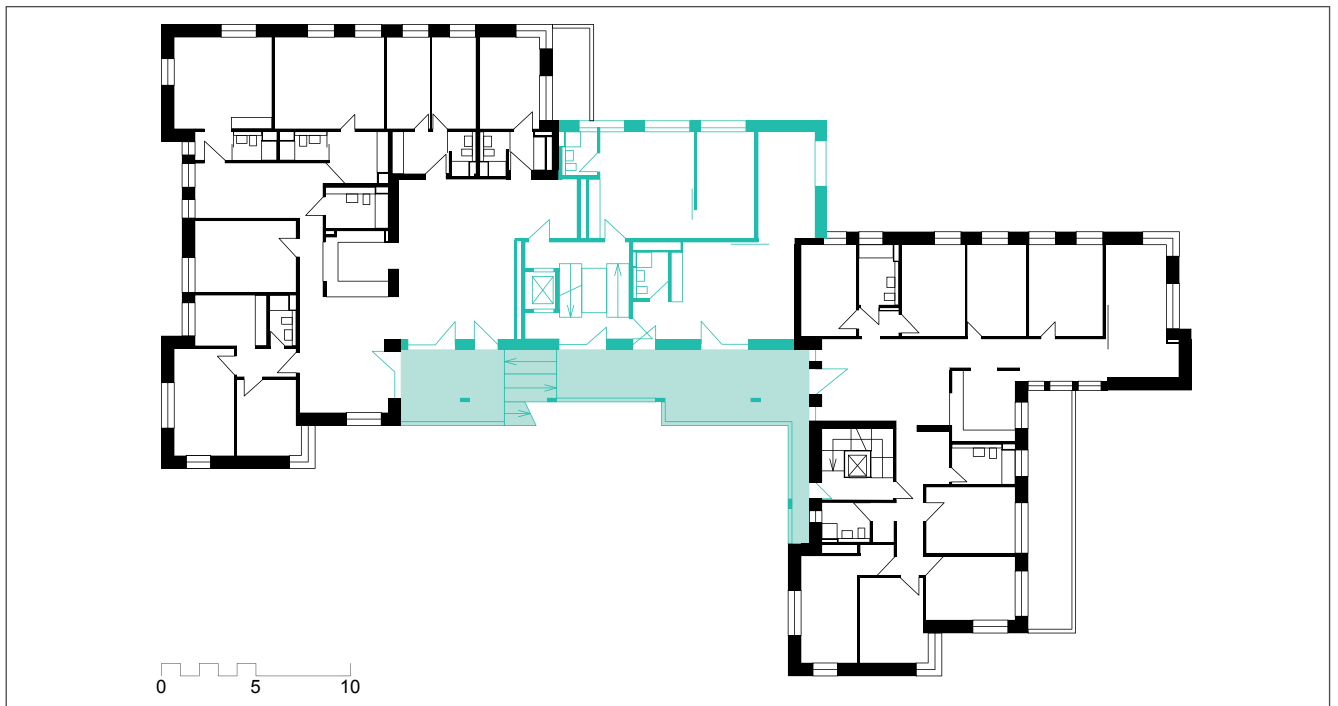


Abb. 182: Grundriss des 2.OG mit Ausweisung des Bestands (schwarz) und des Ergänzungsbaus mit der Terrasse Commune (grün) © Adrian Streich Architekten, Zürich, Bearbeitung subsolar*

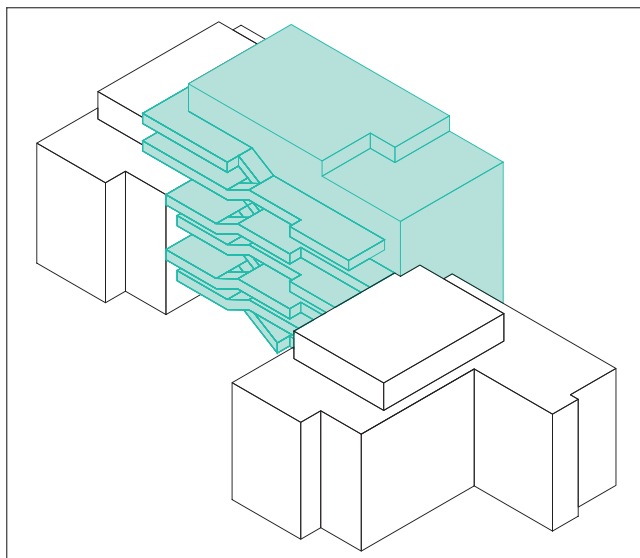


Abb. 183: Isometrie der beiden Bestandsgebäude und des Verbindungsbaus (grün) © Philipp Schneider, Bearbeitung subsolar*

Wohnräume

Während es in der Siedlung Hardturm nur wenige Kleinwohnungen gibt, bediente man im Heizenholz die steigende Nachfrage nach kleineren Einheiten mit 1–2,5 Zimmern, von denen es hier 10 Stück vorhanden sind. Zusätzlich zu weiteren zwölf Wohnungen, die als konventionelle Familienwohnungen strukturiert sind, gibt es zwei Wohngemeinschaften mit zehn Zimmern sowie zwei Clusterwohnungen mit jeweils 330 m² Wohnfläche. Deren Bewohner*innen teilen sich eine große Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Bad und einen abtrennbaren Arbeitsbereich. Die rund 30 bis 50 m² großen Individualbereiche umfassen ein bis zwei Zimmer, eine Kochnische und eine Sanitärzelle mit Dusche.



Abb. 184: Clusterwohnung im Heizenholz © Katrin Simonett

Die Wohnungstypen zeichnen sich durch eine große Vielfalt aus. Die Belegung wird durch die Bewohner*innen selbst organisiert.

„Mittlerweile gibt es im Kraftwerk1, im Hardturm, zweimal im Jahr eine Veränderungskonferenz, so nennen wir das, wo die Leute wirklich wild im Haus hin und her ziehen.“

Optionsräume

Alle Wohnungen grenzen mit ihren zum Teil großzügigen Gemeinschaftsflächen an die ebenfalls gemeinschaftliche Balkonzone, die Terrasse Commune, an. Sie ist ein privater Außenraum für die unmittelbar angrenzenden Wohnungen, zugleich aber auch ein allgemein zugänglicher Treffpunkt für die Bewohner*innenschaft. Auch im Erd- und Untergeschoss sowie im durch die beiden Baukörper gebildeten Hof gibt es einige gemeinschaftlich genutzte Flächen. So werden zum Beispiel im Salle Commune Versammlungen durchgeführt, Feste gefeiert, gekocht, ein Mittagstisch angeboten und vieles mehr.

Im obersten Geschoss steht den Mieter*innen ein Gästezimmer zur Verfügung, im Untergeschoss ein Probe- und Hobbyraum. In einem Lagerraum wurde das sogenannte „Konsumdepot“ zur Bevorratung unverderblicher Lebensmittel eingerichtet.

Die Außenräume sind mit einem Vorplatz und einer naturbelassenen Wiese hinter dem Haus großzügig bemessen. Zu den Außenbereichen des eingangs erwähnten benachbarten Wohn- und Tageszentrums für Kinder und Jugendliche gibt es keine Abgrenzung, was das Gefühl des Zusammenlebens über das eigene Grundstück hinaus erweitert.



Abb. 185: Terrasse Commune als Erschließungs- und Gemeinschaftszone © Roger Frei

„Das Klein-Klein von Baugruppen und Initiativen ist ökonomisch am Ende, die Restbestände des gemeinnützigen Wohnungsbaus verlieren sich im Anspruch, unrealistisch tiefe Mieten anzubieten, die sie zu Totengräberinnen einer heroischen Idee sozialer Gerechtigkeit der Siebzigerjahre machen. Der wichtige Schritt, von den Pionierprojekten zu breit abgestützten und gebündelten Kräften zu kommen, der steht auch hier in Deutschland und bei der IBA Stuttgart an. Schauen wir, wie weit wir da kommen.“



Abb. 186: Vorplatz mit Blick auf den Verbindungsbau © Roger Frei

Protagonist

Andreas Hofer ist Planer, Projektentwickler und Mitinitiator der Genossenschaft Kraftwerk1, die 1995 vor dem Hintergrund einer kritischen Position gegenüber der damaligen Stadtentwicklungspolitik gegründet wurde. Inzwischen realisiert die Genossenschaft mit dem Koch-Quartier in Zürich ihr viertes Wohnprojekt. Als Vorstandsmitglied des Dachverbands Zürcher Genossenschaften war er 2007 Mitbegründer der Dach-Genossenschaft mehr als wohnen, der heute über 50 Zürcher Genossenschaften angehören. Er war damit maßgeblich am Comeback des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Zürich beteiligt. Getragen von der Vision einer gemeinnützigen, sozial und ökologisch innovativen Ausrichtung der Wohnprojekte wurden in diesem Kontext **neue Standards** für partizipative Planungskulturen und solidarische Finanzierungsmodelle etabliert. Andreas Hofer ist nicht nur Visionär, sondern auch ein Macher. Sein Anspruch ist es, mit jedem neuen Projekt die eigene Haltung zu hinterfragen und innovative Lösungen zu finden, um zu beweisen, dass Bauen auch anders geht. Als Intendant der IBA'27 [Internationale Bauausstellung 2027] StadtRegion Stuttgart hat er aktuell seinen Lebensmittelpunkt nach Stuttgart verlegt. Sein WG-Zimmer im genossenschaftlichen Wohnprojekt in Zürich hat er aber behalten.

Das Interview mit Andreas Hofer fand am 02.05.2024 online statt.



Abb. 187: Andreas Hofer © subsolar*

INTERVIEWVERZEICHNIS

Bühler, Barbara (2024): Coopérative d’ateliers. Interview am 25.04.2024 (online)

Como, Mario (2024): NiKa Haus. Interview am 23.04.2024 (online)

De Groot, Marcel (2024): Lebensort Vielfalt. Interview am 23.04.2024 (Berlin)

Dirks, Robin (2024): Fuchsmühle. Interview am 22.04.2024 (online)

Gollan, Rut-Maria (2024): Wagnis Rio. Interview am 12.06.2024 (online)

Hagner, Alexander (2024): VinziRast-mittendrin. Interview am 07.05.2024 (online)

Heindl, Gabu (2024): Intersektionales Stadthaus. Interview am 28.05.2024 (online)

Hentschel, Phillip (2024): Hof Prädikow. Interview am 07.03.2024 (Prädikow)

Hofer, Andreas (2024): Heizenholz. Interview am 02.05.2024 (online)

Kuhn, Gerd (2024): Wolle+. Interview am 29.04.2024 (online)

Schmidt, Christoph (2024): IBeB. Interview am 04.03.2024 (Berlin)

Wagner, Julia & Baumgärtner, Kilian: Collegium Academicum. Interview am 31.05.2024 (online)

LITERATURVERZEICHNIS

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL®) (Hrsg.) (2016): Wohnprojekte – von der Nische zum Trend?, Bd. 1/2016. (= Nachrichten der ARL) <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/nachrichten/2016-1/nachrichten-2016-1.pdf>. Letzter Zugriff: 20.11.2024.

Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2024): Wohnungsmarkt. <https://www.antidiskriminierungsstelle.de/DE/ueber-diskriminierung/lebensbereiche/alltagsgeschaefte/wohnungsmarkt/wohnungsmarkt-node.html>. Letzter Zugriff: 8.11.2024.

Arch+ (Hrsg.) (1989): Wohnungsnot, aufgewacht?, Bd. 99. Aachen: Arch+ Verlag.

Arch+ (Hrsg.) (2014): Wohnerfahrungen, Bd. 218. Aachen: Arch+ Verlag.

Arch+ (Hrsg.) (2018): Orte des Gemeinschaftens, Bd. 232. Berlin: Arch+ Verlag.

Arch+ (Hrsg.) (2023): Open for Maintenance, Bd. 252. Berlin: Arch+ Verlag.

Bahner, Olaf/Böttger, Matthias/Holzberg, Laura/Bund Deutscher Architekten/Deutsches Architektur-Zentrum (Hrsg.) (2022): Sorge um den Bestand: zehn Strategien für die Architektur. 2. Auflage. Berlin: Jovis.

Baier, Andrea/Hansing, Tom/Müller, Christa/Werner, Karin (Hrsg.) (2016): Die Welt reparieren: Open Source und Selbermachen als postkapitalistische Praxis. 1. Auflage. Bielefeld: Transcript.

Baier, Andrea/Müller, Christa/Werner, Karin (2013): Stadt der Commonisten. Neue urbane Räume des Do it yourself. Bielefeld: Transcript Verlag.

Baldenius, Till/Kohl, Sebastian/Schularick, Moritz (2019): Die neue Wohnungsfrage – Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms. In: Leviathan 48(2), S. 195–236.

BDA (2019): Das Haus der Erde. Positionen für eine klimagerechte Architektur in Stadt und Land. https://www.bda-bund.de/2019/08/das-haus-der-erde_bda-position/. Letzter Zugriff: 14.10.2024.

Beck, Ulrich (1986): Risikogesellschaft: auf dem Weg in eine andere Moderne. 1. Aufl., Frankfurt am Main: Suhrkamp. (= Edition Suhrkamp 1365 = n.F., Bd. 365).

Beran, Fabian/Nuissl, Henning (2024): Lock-In-Effekt. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): Wohn-Wissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 124–125.

Blühdorn, Ingolfur (2020): Nachhaltige Nicht-Nachhaltigkeit: Warum die ökologische Transformation der Gesellschaft nicht stattfindet. 2., aktualisierte Auflage. Bielefeld: transcript. (= X-Texte zu Kultur und Gesellschaft).

BMBSW (2023): Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/massnahmenpaket_bezahlbarer_wohnraum.pdf?__blob=publicationFile&v=2. Letzter Zugriff: 28.8.2024.

BMWSB (2024): Der Gebäudetyp E. Einfach, experimentell und effizient bauen. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/gebaeudetyp-e.html;jsessionid=BF687D54499841AB77DD147D41CEB2DA.live891?nn=21194376>. Letzter Zugriff: 8.11.2024.

Böcker, Maike/Brüggemann, Henning/Christ, Michaela/Knak, Alexandra/Lage, Jonas/Sommer, Bernd (2021): Wie wird weniger genug? Suffizienz als Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung. München: oekom Verlag.

Brand, Ulrich/Wissen, Markus (2017): Imperiale Lebensweise: zur Ausbeutung von Mensch und Natur im globalen Kapitalismus. München: oekom Verlag.

Brokow-Loga, Anton/Eckardt, Frank (Hrsg.) (2020): Postwachstumsstadt: Konturen einer solidarischen Stadtpolitik. München: oekom Verlag.

Buchen, Sylvia/Maier, Maja S. (Hrsg.) (2008): Älterwerden neu denken: interdisziplinäre Perspektiven auf den

demografischen Wandel. 1. Aufl. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Buckminster Fuller, Richard (2010): Bedienungsanleitung für das Raumschiff Erde und andere Schriften. 3. Aufl. Hamburg: Philo Fine Arts.

Bunzel, Arno/zur Nedden, Martin/Pätzold, Ricarda/Aring, Jürgen/Coulmas, Diana/Rohland, Fabian (2017): Bodenpolitische Agenda 2020–2030: Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Berlin. https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/presse/download/2017-10-16_difu-vhw-roadmap-bodenpolitik.pdf. Letzter Zugriff am 20.11.2024.

Bunzel, Arno/Faller, Bernhard (2025): Städtebaurecht neu gedacht. Eckpunkte für eine dringend erforderliche BauGB-Novelle. In: vhw debatte, Nr. 7. Februar 2025

Burckhardt, Lucius (2022): Der kleinstmögliche Eingriff: oder die Rückführung der Planung auf das Planbare. 2. Aufl. Berlin: Schmitz.

Dahm, Daniel/Scherhorn, Gerhard (2021): Urbane Subsistenz. Die zweite Quelle des Wohlstands. 2. Auflage. München: oekom verlag.

Danielzyk, Rainer/Dittrich-Wesbuer, Andrea/Hilti, Nicola/Tippel, Cornelia (Hrsg.) (2020): Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklungen: ein Kompendium. Hannover: Verlag der ARL. (= Forschungsberichte der ARL 13).

Davidoff, Paul/Davidoff, Linda (1978): Advocacy in Urban Planning. In: Weber, George H. (Hrsg.): Social Scientists as Advocates: Views from the Applied Disciplines. Beverly Hills: Sage Publ. (= Sage focus editions 4), S. 99–120.

Dell, Christopher (2013): Ware: Wohnen! Politik. Ökonomie. Städtebau. Berlin: jovis Verlag.

Dellenbaugh, Mary/Kip, Markus/Bieniok, Majken/Müller, Agnes Katharina/Schwegmann, Martin (Hrsg.) (2015): Urban Commons: Moving beyond State and Market. Berlin, Basel, Gütersloh: Bauverlag/Birkhäuser.

DESTATIS (2024a): Mieten, Mietbelastung, Haushaltsgröße und Haushaltsnettoeinkommen. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo6-mieten-haushaltsnettoeinkommen.html>. Letzter Zugriff am 6.11.2024.

DESTATIS (2024b): Pressemitteilung Nr. 203 vom 23. Mai 2024. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/05/PD24_203_31121.html. Letzter Zugriff am 6.11.2024.

DESTATIS (2024c): Pressemitteilung Nr. 282 vom 15. Juli 2024. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/07/PD24_282_229.html. Letzter Zugriff am 6.11.2024.

DESTATIS (2024d): Wohnsituation privater Haushalte 2022 in Deutschland. [sellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse_zusatzprogramm.html. Letzter Zugriff am 6.11.2024.](https://www.destatis.de/DE/Themen/Ge-</p></div><div data-bbox=)

DESTATIS (2024e): Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohnfläche, Räume: Deutschland, Stichtag. <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/31231/table/31231-0001>. Letzter Zugriff am 6.11.2024.

Dömer, Klaus/Drexler, Hans/Schultz-Granberg, Joachim (2017): Bezahlbar. Gut. Wohnen: Strategien für erschwinglichen Wohnraum. 2. Auflage. Berlin: jovis.

Dürr, Susanne/Kuhn, Gerd (2017): Wohnvielfalt: gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

Dürr, Susanne/Kuhn, Gerd (2022): Wohnoptionen. gemeinschaftsorientiert – produktiv – adaptiv. 1. Auflage. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

Eckardt, Frank (2021): Wohnen in Zeiten der Pandemie. In: Eckardt, Frank/Meier, Sabine (Hrsg.): Handbuch Wohnsoziologie. Wiesbaden: Springer Fachmedien, S. 25–38. https://doi.org/10.1007/978-3-658-24724-9_32.

Egner, Björn (2022): Wohnungspolitik – eine Grundlegung. In: Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, S. 369–382.

Elias, Norbert (2017): Die Gesellschaft der Individuen. 9. Auflage. Frankfurt, am Main: Suhrkamp. (= Suhrkamp Taschenbuch Wissenschaft 974).

Engels, Friedrich (2020): Zur Wohnungsfrage. In: Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hrsg.): Wohnungsforschung: ein Reader. Bielefeld: Transcript, S. 197–214. (= Interdisziplinäre Wohnungsforschung Band 2).

EU (o. J.): EU Taxonomie Grundlagen. <https://eu-taxonomy.info/de/info/eu-taxonomy-grundlagen>. Letzter Zugriff am 6.11.2024.

Ferguson, Francesca (Hrsg.) (2014): Make_shift City: Renegotiating the Urban Commons. Die Neuverhandlung des Urbanen. Berlin: Jovis.

Feuerstein, Christiane (2022): Sorgetragen im Wohnen – eine Grundlegung. In: Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, S. 104–120.

Feuerstein, Christiane/Leeb, Franziska (2015): GenerationenWohnen: neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. Erste Auflage. München: Edition DETAIL.

Fezer, Jesko/Hirsch, Nikolaus/Kühn, Wilfried/Peleg, Hila/Engelmann, Herwig (Hrsg.) (2017): Wohnungsfrage. Berlin: Matthes & Seitz Berlin. (= Bibliothek 100 Jahre Gegenwart 100/2).

Fitz, Angelika/Krasny, Elke/Architekturzentrum Wien (Hrsg.) (2019): Critical Care: Architecture and Urbanism for a Broken Planet. Cambridge, MA: MIT Press.

Förster, Agnes/Bernögger, Andreas/Brunner, Bernadette (2020): Wohnen jenseits des Standards: auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

Frank, Susanne (2024): Familie. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 62–63.

Fuhrhop, Daniel (2015): Verbieht das Bauen! eine Streitschrift. München: oekom Verlag.

Fuhrhop, Daniel/Siebenhüner, Bernd/Knieling, Jörg (2023): Der unsichtbare Wohnraum: Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit. Bielefeld: transcript. <https://doi.org/10.14361/9783839469002>.

Gartler, Susanna (2011): Subsistenz – eine anthropologische Begriffsanalyse. Diplomarbeit, Universität Wien. <https://theses.univie.ac.at/detail/15168#>. Letzter Zugriff am 14.10.2024.

Genz, Carolin (2020): Wohnen, Alter und Protest: Eine Ethnographie städtischer Protest- und Netzwerkpraktiken von Senior_innen. 1. Auflage. Wiesbaden: Springer VS.

Genz, Carolin (2024): Demografie. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 40–41.

Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.) (2024): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS.

Grin, John/Rotmans, Jan/Schot, Johan/Geels, Frank W./Loorbach, Derk (2011): Transitions to Sustainable Development: New Directions in the Study of Long Term Transformative Change. New York/London: Routledge. (= Routledge studies in sustainability transitions 1).

Grober, Ulrich (2013): Die Entdeckung der Nachhaltigkeit: Kulturgeschichte eines Begriffs. Aktualisierte und erweiterte Neuausgabe. München: Kunstmann.

Güntner, Simon/Harner, Roswitha (2021): Wohnen, Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe. In: Soziale Passagen 13(2), S. 235–252. <https://doi.org/10.1007/s12592-021-00398-x>.

Hanneman, Christine (2014): Zum Wandel des Wohnens. In: APuZ 20–21, S. 36–43.

Hannemann, Christine (2022): Wie sich Wohnen ständig wandelt – eine wohnsoziologische Darlegung. In: Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, S. 26–49.

Hannemann, Christine/Hauser, Karin (Hrsg.) (2021): Zusammenhalt braucht Räume. Berlin: JOVIS Verlag GmbH.

Hauff, Volker (Hrsg.) (1987): Unsere gemeinsame Zukunft. Der Brundtland-Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung. Greven: Eggenkamp Verlag.

Häußermann, Hartmut (1999): Neue Haushalte – Wohnformen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung. Neue Lebensstile – Neue Haushaltstypen. In: Häußermann, Hartmut/Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Neue Wohnformen. Stuttgart Berlin Köln: Kohlhammer, S. 12–21.

Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2020): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. In: Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hrsg.): Wohnungsforschung: ein Reader. Bielefeld: Transcript, S. 265–302. (= Interdisziplinäre Wohnungsforschung Band 2).

Hebert, Saskia (Hrsg.) (2014): Lived Space Lichtenberg #1. Berlin: UdK Verlag.

Hebert, Saskia (Hrsg.) (2015): Lived Space Lichtenberg #2. Berlin: UdK Verlag.

Hebert, Saskia (2016): Schwerpunkt Stadt – ein Reisebericht. In: Giesecke, Dana/Hebert, Saskia/Welzer, Harald (Hrsg.): FUTURZWEI Zukunftsalmanach. Frankfurt a. M.: S. Fischer Verlag, S. 259–340.

Heeg, Susanne (2024): Finanzialisierung. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 64–65.

Helfrich, Silke/Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.) (2012): Commons – Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld: Transcript Verlag.

Höcke, Christian/Schnur, Olaf (2021): Große Transformation, urbane Resilienz und nachhaltige Stadt. Fachdiskurse und Forschungspraxis – ein Überblick. Berlin: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (= vhw werkSTADT 57).

Holm, Andrej (2014a): Mietenwahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert. München: Knauer Taschenbuch.

Holm, Andrej (2014b): Wiederkehr der Wohnungsfrage. In: APuZ 20–21, S. 25–30.

Holm, Andrej (2022): Objekt der Rendite: zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte. 1. Auflage. Berlin: Dietz.

Holm, Andrej (2024): Bezahlbarkeit. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 24–25.

Holm, Andrej/Laimer, Christoph (Hrsg.) (2021): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. Wien: TU Wien Academic Press.

Hözl, Corinna (2024): Mietshäuser Syndikat. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 138–139.

id22: Institute for Creative Sustainability (Hrsg.) (2022): CoHousing Inclusive: Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle. Berlin: JOVIS Verlag GmbH.

Kitzmann, Robert (2024): Wohnungstausch. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 226–227.

Kockelkorn, Anne/Schindler, Susanne (2022): Bedingungen des Genossenschaftswesens: eine Architektur des Zusammenlebens in Zürich. In: Social-Ecological Cooperative Housing: Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen. Berlin: Jovis Verlag, S. 125–127.

Koop 5/Quartier Haus der Statistik/Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen/Bezirksamt Berlin-Mitte/WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH/BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH/ZUSAMMENKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (Hrsg.) (2021): Modellprojekt Haus der Statistik. Band 1 – Das Modellprojekt: Initiative und Vision. <https://hausders-statistik.org/publikation/>. Letzter Zugriff am 6.11.2024.

Kopp, Johannes/Jacob, Rüdiger/Hafke, Jan-Henrik/Thum, Robert (Hrsg.) (2020): Gemeinschaftliche Wohnformen zwischen Entfremdung und Resonanz: Zur Lage der wohnenden Klasse in Trier. Wiesbaden [Heidelberg]: Springer VS.

Krasny, Elke (2020): Vom Diskurs der Obdachlosigkeit. Eine Annäherung. In: Unbehaust wohnen: konflikthafte Räume in Kunst – Architektur – visueller Kultur. Bielefeld: transcript, S. 399–414. (= wohnen +/- ausstellen Band 7) <https://doi.org/10.14361/9783839451229>.

Kricheldorf, Cornelia (2008): Neue Wohnformen und gemeinschaftliches Wohnen im Alter. In: Älterwerden neu denken: interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 237–247.

Liebig, Simon/Neßler, Miriam/Hanhörster, Heike/Zimmer-Hegmann, Ralf (2022): ILS Trends – Migration und Wohnen – ein kritischer Blick auf den Wohnungsmarkt. Ausgabe TRENDS 03.2022. Dortmund: ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH.

Löhr, Dirk (2024): Zielkonflikte. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 236–238.

Meadows, Donella H./Wright, Diana (2010): Die Grenzen des Denkens: wie wir sie mit System erkennen und überwinden können. München: oekom Verlag.

Meksem, Miriam Zineb (2021): Eine Intersektionale Perspektive auf das Wohnen und die Wohndiskriminierung. In: Holm, Andrej (2021): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Hamburg: VSA Verlag, S. 49–64.

Nägeli, Walter/Tajeri, Niloufar (Hrsg.) (2016): Kleine Engriffe: neues Wohnen im Bestand der Nachkriegsmoderne. Basel: Birkhäuser.

Nierhaus, Irene/Heinz, Kathrin (Hrsg.) (2020): Unbehaust wohnen: konflikthafte Räume in Kunst – Architektur – vi-

sueller Kultur. Bielefeld: transcript. (= wohnen +/- ausstellen Band 7) <https://doi.org/10.14361/9783839451229>.

Nierhaus, Irene/Nierhaus, Andreas/Hartmann, Johanna (Hrsg.) (2014): Wohnen zeigen: Modelle und Akteure des Wohnens in Architektur und visueller Kultur. Bielefeld: Transcript. (= wohnen +/- ausstellen Band 1).

Öchsner, Thomas (2021): Ware Wohnung. In: Süddeutsche Zeitung (Ausgabe vom 24. Februar 2021).

Overmeyer, Klaus (2007): Urban Pioneers. Berlin: Jovis.

P. M. (2015): Bolo'bolo. 7. Auflage. Zürich: Paranoia City.

Papanek, Victor/Pumhösl, Florian/Geisler, Thomas/Fineder, Martina/Frank-Großebner, Elisabeth (2009): Design für die reale Welt: Anleitungen für eine humane Ökologie und sozialen Wandel. Wien: Springer. (= Edition Angewandte).

Pätzold, Ricarda (2024): Paradigmenwechsel. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 148–149.

Pelger, Dagmar (2022): Spatial Commons: zur Vergemeinschaftung urbaner Räume. 1. Auflage. Hamburg: Adocs.

PT.RWTH/Schmitt, Gisela/Selle, Klaus (2012): IBA Berlin 2020 Studie Besondere Wohnformen. Aachen: o. V.

Pufé, Iris (2014): Nachhaltigkeit. 2., überarbeitete und erweiterte Auflage. Konstanz: UVK Verlagsgesellschaft.

Puig de la Bellacasa, María (2017): Matters of Care: Speculative Ethics in More than Human Worlds. Minneapolis: University of Minnesota Press. (= Posthumanities 41).

Reckwitz, Andreas (2021): Die Gesellschaft der Singularitäten: zum Strukturwandel der Moderne. 5. Auflage, wissenschaftliche Sonderausgabe. Berlin: Suhrkamp.

Reicher, Christa (2024): Nachhaltigkeit. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 140–142.

Reiß-Schmidt, Stephan (2024): Bauen, bauen, bauen. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 20–21.

Rettich, Stefan/Tastel, Sabine/Universität Kassel, Fachgebiet Städtebau/Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung/Kompetenzzentrum Social Urban Design der Hochschule Niederrhein (2023): Obsolete Stadt – Raumpotenziale für eine gemeinwohlorientierte, klimagerechte und koproduktive Stadtentwicklungspraxis in wachsenden Großstädten. https://obsolete-stadt.net/wp-content/uploads/2023/05/RoBo_Abschlussbericht_RZ_digital_Kurzfassung.pdf. Letzter Zugriff am 14.10.2024.

Ring, Kristien/Eidner, Franziska/AA Projects/Berlin (Hrsg.) (2013): Selfmade City: Berlin – Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative (= Selfmade City: Self-initiated Urban Living and Architectural Interventions). 2. Auflage. Berlin: Jovis.

Rödl, Florian (2024): Vergesellschaftung. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 212–214.

Sachverständigenrat für Umweltfragen (Hrsg.) (2024): Suffizienz als „Strategie des Genug“: Eine Einladung zur Diskussion. Berlin: Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU).

Sagner, Pekka (2024): Remanenzeffekt. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 162–163.

Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael (2023): Mismatch im Wohnungsmarkt. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft. (= IW Kurzbericht Nr. 5) <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-michael-voigtlaender-mismatch-im-wohnungsmarkt.html>. Letzter Zugriff am 6.10.2023.

Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hrsg.) (2020): Wohnungsforschung: ein Reader. Bielefeld: Transcript. (= Interdisziplinäre Wohnungsforschung Band 2).

Schmid, Susanne (2019): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des Zusammenlebens. Basel: Birkhäuser. (= Edition Wohnen).

Schneidewind, Uwe (2018): Die große Transformation: eine Einführung in die Kunst gesellschaftlichen Wandels. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch.

Schneidewind, Uwe/Singer-Brodowski, Mandy (2014): Transformative Wissenschaft: Klimawandel im deutschen Wissenschafts- und Hochschulsystem. 2., aktualisierte Auflage. Marburg: Metropolis-Verlag.

Schnur, Olaf (Hrsg.) (2014): Quartiersforschung: Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. <https://doi.org/10.1007/978-3-531-19963-4>.

Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hrsg.) (2017): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: Transcript. (= Urban studies).

Schönig, Barbara/Vollmer, Lisa/Bauhaus-Universität Weimar (Hrsg.) (2020): Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung. Bielefeld: transcript. (= Interdisziplinäre Wohnungsforschung Band 1) <https://doi.org/10.14361/9783839445082>.

Schopp, Lisa (2017): Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche im urbanen Raum. München: o. V.

Seidl, Irmi (2022): Transformation im Bereich des Wohnens. In: Nachrichten der ARL 01/2022, S. 12–15.

Soehlke, Cord (2022): Kommunalpolitische Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientierte Bodennutzung: ein bau- und bodenpolitischer Werkzeugkasten aus Tübinger Perspektive. In: Social-Ecological Cooperative Housing: Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen. Berlin: Jovis Verlag, S. 108–111.

Statista (2023): Infografik: Der Wohnungsmarkt wird immer unsozialer. <https://de.statista.com/infografik/12473/immer-weniger-sozialwohnungen-in-deutschland>. Letzter Zugriff am 6.11.2024.

Statista (2024): Wohnfläche pro Wohnung und pro Kopf in Deutschland. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1403353/umfrage/entwicklung-der-wohnflaeche-pro-wohnung-und-pro-kopf-in-deutschland/>. Letzter Zugriff am 6.11.2024.

Stavrides, Stavros (2016): Common Space: The City as Commons. London: Zed Books.

Stavrides, Stavros/Travlou, Penny (Hrsg.) (2022): Housing as commons: housing alternatives as response to the current urban crisis. 1. Auflage. New York, NY: Bloomsbury Academic, Bloomsbury Publishing.

Steigemann, Anna/Haid, Christian (2024): Intersektionalität. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 100–101.

Tsing, Anna Lowenhaupt (Hrsg.) (2017): Arts of Living on a Damaged Planet. Minneapolis: University of Minnesota Press.

Tsing, Anna Lowenhaupt (2021): Der Pilz am Ende der Welt: über das Leben in den Ruinen des Kapitalismus. Fünfte Auflage. Berlin: Matthes & Seitz.

UBA/KNBau (2023): Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern. Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau. position // mai 2023. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2023_uba_pos_wohnraumschaffung_bf_2auflage.pdf. Letzter Zugriff am 6.10.2023.

Uhlig, Günther (2020): Zur Geschichte des Einküchenhauses. In: GAM 16, S. 24–45.

Umweltbundesamt (Hrsg.) (2017): Urban Mining. Ressourcenschonung im Anthropozän. Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1968/publikationen/uba_broschuere_urbanmining_rz_screen_0.pdf. Letzter Zugriff am 04.12.2024.

Vollmer, Lisa/Michel, Boris (2020): Wohnen in der Klimakrise: Die Wohnungsfrage als ökologische Frage: Aufruf zur Debatte. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 8(1/2), S. 163–166. <https://doi.org/10.36900/suburban.v8i1/2.552>. Letzter Zugriff am 20.11.2024.

Walker, Amy (2024): 630 Insolvenzen bisher: Immobilien-Unternehmen gehen reihenweise pleite. In: HNA.de (29. April 2024). <https://www.hna.de/wirtschaft/unternehmen-gehen-reihenweise-pleite-630-insolvenzen-bisher-immobilien-93027947.html>. Letzter Zugriff am 6.11.2024.

Walz, Susanne/Kast, Alexandra/Schulze, Gesine/Born, Lukas/Krüger, Katja/Niggemeier, Katja/Jahn, Maria/Leven, Benjamin/Schilling, Petra (2011): Handbuch zur Partizipation. 1. Auflage. Berlin: Kulturbuch.

WBGU (Hrsg.) (2011): Welt im Wandel: Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation. 2. Auflage. Berlin: Wiss. Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU).

WBGU (Hrsg.) (2016): Der Umzug der Menschheit. Die transformative Kraft der Städte. Berlin: Wiss. Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU).

Weißermel, Sören/Wehrhahn, Rainer (2020): Klimagerechtes Wohnen? Energetische Gebäudesanierung in einkommensschwachen Quartieren: Kommentar zu Lisa Vollmer und Boris Michel „Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage“. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 8(1/2), S. 211–218. <https://doi.org/10.36900/suburban.v8i1/2.567>. Letzter Zugriff am 20.11.2024.

Welzer, Harald/Sommer, Bernd (2014): Transformationsdesign: Wege in eine zukunftsfähige Moderne. München: oekom Verlag.

wohnbund:consult/Huber, Margarete/Gruber, Ernst/Gutmann, Raimund (2022): Geplant – Gebaut – Genutzt. Neue Wiener Wohntypologien. Eine Post Occupancy Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels, Band. 15. Wien: o. V. (= Beiträge zur IBA_Wien 2022).

Wolf, Hannah (2024): Zuhause. In: Genz, Carolin/Schnur, Olaf/Aring, Jürgen (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 240–241.

Zemp, Richard/Jupprien, Angelika/Jacobi, Elsa Katharina/Winterberger, Franziska/Schwehr, Peter (2018): Innovative Wohnformen. Luzern: o. V. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjX267A-MeAAxXD0aQKHx9l-DEgQFnoECA4QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.hslu.ch%2F-%2Fmedia%2Fcampus%2Fcommon%2Ffiles%2Fdokumente%2Fta%2Fta-forschung%2Fforschung%2Fcctp-innovative-wohnformen.pdf%3Fla%3Ddeutsch&usg=AOvVaw0H4h6_LU0mZqt1YeSsUKLf&opi=89978449. Letzter Zugriff am 6.8.2023.

Ziemer, Gesa (2013): Komplizenschaft. Neue Perspektiven auf Kollektivität. Bielefeld: Transcript. (= XTexte).

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Zeittypische Charakteristika verschiedener Wohnformen und -kulturen (vgl. Häußermann/Siebel 2020; Schmid 2019; Hannemann 2022) © subsolar*	18
Tabelle 2:	Zuordnung von Nachhaltigkeitsdimensionen, Handlungsfeldern, Wohnformtypen und Umsetzungsstrategien © subsolar*	27
Tabelle 3:	Relevanz der eingesetzten Strategien © subsolar*	57
Tabelle 4:	Longlist der Beispielprojekte. © subsolar* 2024	185

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Carolín Genz © subsolar*	3
Abbildung 2:	Saskia Hebert und Sarah Bäcker © subsolar*	10
Abbildung 3:	Dynamische Multi-Level-Perspektive (vgl. Grin et al. 2011)	21
Abbildung 4:	Das Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung © subsolar*	24
Abbildung 5:	Zuordnung der Nachhaltigkeits-Dimensionen zu den hier relevanten Themenfeldern © subsolar*	24
Abbildung 6:	Zuordnung der sechs Wohnformtypen zu den drei Bereichen des Modells © subsolar*	24
Abbildung 7:	Zuordnung der 18 Strategien zu den sechs Wohnformtypen © subsolar*	25
Abbildung 8:	Transformativer Wohnformenkompass © subsolar*	25
Abbildung 9:	Vorschau auf die Strategiemuster der zwölf in Kapitel 3 vorgestellten und in Teil B näher beschriebenen Fallbeispiele © subsolar*	26
Abbildung 10:	Gemeinschaftlich genutzte Zonen wie die Terrasse Commune im <i>Projekt 12_Heizenholz</i> fördern die Kommunikation und <i>Selbstorganisation</i> der Bewohner*innen. © Roger Frei	29
Abbildung 11:	Das Brückenhaus und der öffentliche Platz vor dem Projekt <i>02_Wolle+</i> schaffen neue Angebote für die <i>Nachbarschaft</i> © Brigida González.	30
Abbildung 12:	Erklärtes Ziel des Projekts <i>07_Intersektionales Stadthaus</i> ist es, wirklich allen, also auch <i>intersektional</i> benachteiligten Menschen Zugang zu angemessenem Wohnraum zu ermöglichen. © Alejandra Loreto	33
Abbildung 13:	Im Projekt <i>03_Lebensort Vielfalt</i> werden verschiedene <i>Sorge-Konzepte</i> erprobt: von gegenseitiger Unterstützung im Alltag bis zu professioneller Pflege. © Schwulenberatung Berlin	34
Abbildung 14:	Von ländlichen Praktiken inspiriert, experimentieren die Bewohner*innen der <i>10_Fuchsmühle</i> mit verschiedenen Formen <i>urbaner Subsistenz</i> . © Robin Dirks	36
Abbildung 15:	Die Ateliers im <i>01_IBeB</i> sind funktional offen und können <i>hybrid genutzt</i> werden. Auf verschiedenen Ebenen lassen sich Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden. © Andrew Alberts	38
Abbildung 16:	Viel Raum für Ideen: Mit seiner reduzierten Sanitärausstattung ist das <i>Projekt 06_Coöpérative d'ateliers</i> ein gutes Beispiel für experimentelle, <i>andere Standards</i> © Barbara Bühler	39
Abbildung 17:	Unverkäuflich: Die Gruppe um das <i>09_NiKa Haus dekommodifizierte</i> ein ehemaliges Bürogebäude. © Hausprojekt NiKa	40
Abbildung 18:	Beim <i>Umbau</i> des Projekts <i>04_VinziRast-mittendrin</i> wurden möglichst viele Bauteile und Materialien erhalten oder an Ort und Stelle wiederverwendet, wie zum Beispiel das hier abgebildete Dach des Lichthofes. © Kurt Kuball	42
Abbildung 19:	Im <i>08_Collegium Academicum</i> lassen sich die <i>flexiblen Räume</i> durch die Bewohner*innen selbst anpassen © Sabine Arndt	43
Abbildung 20:	Der Wohnriegel des <i>11_wagnisRIO</i> ist ein konsequenter Holzbau © Frank Schroth	44
Abbildung 21:	Beim <i>Umbau</i> der Scheune von <i>05_Hof Prädikow</i> wurden Bauteile und Materialien sorgsam recycelt, zwischengelagert und im Sinne eines <i>zirkulären Bauens</i> wiederverwendet © Studio Bowie	45
Abbildung 22:	Übersichtskarte der recherchierten Projekte (weißer Kreis) und der ausgewählten Fallbeispiele (schwarzer Kreis) © subsolar*	48

Abbildung 23:	Übersicht der Projekte im Kreisdiagramm. © subsolar	50
Abbildung 24:	Räumliche Lage der Fallbeispiele © subsolar*	52
Abbildung 25:	Vergleich der verschiedenen Strategiemuster anhand eines vereinfachten Wohnformenkompasses © subsolar*	53
Abbildung 26:	Anzahl der Nennungen vorgefundener und selbstgestalteter Rahmenbedingungen und Instrumente © subsolar*	59
Abbildung 27:	Anzahl der Nennungen zu Gesetzen und Regelwerken © subsolar*	60
Abbildung 28:	Anzahl der Nennungen zu Vergabe- und Planungsverfahren © subsolar*	61
Abbildung 29:	Anzahl der Nennungen von Finanzierungsmodellen © subsolar*	63
Abbildung 30:	Positionierung der transformativen Wohnformen im diskursiven Feld © subsolar*	67
Abbildung 31:	Keramische Gebäudehülle des IBeB © Andrew Alberts	70
Abbildung 32:	Südlicher Laubengang vor den Ateliers © subsolar*	71
Abbildung 33:	Lage des Projekts IBeB in Berlin Kreuzberg © subsolar*	72
Abbildung 34:	Heterogene Nachbarschaft am ehemaligen Blumengroßmarkt © Andrew Alberts	72
Abbildung 35:	Blick vom nördlich angrenzenden Platz auf das IBeB © subsolar*	73
Abbildung 36:	Strategiemuster des Projekts IBeB © subsolar*	73
Abbildung 37:	Duplex-Wohnung mit interner Treppe © Andrew Alberts	74
Abbildung 38:	Explosionszeichnung der zuschaltbaren Räume © ifau und Heide & von Beckerath	74
Abbildung 39:	Grundrisse des IBeB mit der Rue Intérieure im 1. OG (unten) und durchgesteckten Maisonnette-Wohnungen im 2. OG (oben). Grün hervorgehoben sind die genossenschaftlichen Wohnungen, um die Mischung der Eigentumsformen sichtbar zu machen. © ifau und Heide & von Beckerath, Bearbeitung subsolar*	75
Abbildung 40:	Isometrie des Baukörpers mit seiner inneren Erschließung © ifau und Heide & von Beckerath, Bearbeitung subsolar*	75
Abbildung 41:	Küche mit Fenstern zur Rue Intérieure © Andrew Alberts	76
Abbildung 42:	Lichthof an der Rue Intérieure © subsolar*	76
Abbildung 43:	Nutzungsöffener Gemeinschaftsraum © subsolar*	77
Abbildung 44:	Christoph Schmidt © subsolar*	77
Abbildung 45:	Das Ensemble aus Brückenhaus (rechts) und Haus am Park (links) © Brigida González	78
Abbildung 46:	Lage des Projekts Wolle+ in Tübingen © subsolar*	80
Abbildung 47:	Blick über den Neckar auf den Gebäudekomplex © Verena Müller	80
Abbildung 48:	Strategiemuster des Projekts Wolle+ © subsolar*	81
Abbildung 49:	Isometrie der zeitlich gestaffelten Nutzungsszenarien und Raumaufteilungen des Hauses am Park © Yonder und SOMAA	82
Abbildung 50:	Grundrisse für das 1. OG des Hauses am Park (links) und des Brückenhauses (rechts): Die veränderbaren Zwischenwände des Hauses am Park, sowie die wechselnden Belegungsoptionen der Clusterwohnung im Brückenhaus sind grün hervorgehoben © Yonder und SOMAA, smbwa architekten, Bearbeitung subsolar*	83
Abbildung 51:	Wohnraum für Geflüchtete © Brigida González	83
Abbildung 52:	Treppenhaus mit Wohnungseingang © Brigida González	84
Abbildung 53:	Große Balkone mit einer semitransparenten Brüstung dienen als halböffentliche Rückzugsorte © Brigida González	84
Abbildung 54:	Sprachkurs für Migrant*innen im Multifunktionsraum des Brückenhauses © Verena Müller	84
Abbildung 55:	Begegnungszone vor dem Multifunktionsraum des Brückenhauses © Cordula Jäger	85
Abbildung 56:	Gerd Kuhn © subsolar*	85
Abbildung 57:	Eingangsbereich zur ehemaligen Schwulenberatung © Gianni Plescia	86
Abbildung 58:	Lage des Projekts Lebensort Vielfalt 1 in Berlin © subsolar*	87
Abbildung 59:	Baustelle des Erweiterungsbaus im Hinterhof mit Clusterwohnungen (2024) © Schwulenberatung Berlin	88
Abbildung 60:	Ehemaliges Polizeirevier in bürgerlicher Nachbarschaft © Gianni Plescia	89
Abbildung 61:	Strategiemuster des Projekts Lebensort Vielfalt © subsolar*	89

Abbildung 62:	Flur mit Durchblicken zu den Küchen der Wohnbereiche © Kerstin Musl	90
Abbildung 63:	Grundriss des 3. OG mit Hervorhebung der Umbaumaßnahmen (grün) © roedig.schop architekten, Bearbeitung subsolar*	91
Abbildung 64:	Maisonettewohnung im Dachgeschoss © Gianni Plescia	91
Abbildung 65:	Flur mit Fenstern zu den Küchen © Gianni Plescia	91
Abbildung 66:	Gemeinschaftsraum einer Wohngruppe © Kerstin Musl	92
Abbildung 67:	Gemeinschaftlich genutzte Balkone © Gianni Plescia	92
Abbildung 68:	Marcel de Groot © subsolar*	93
Abbildung 69:	Das historische Gebäude im Stadtraum © architekturbuild.at – Sebastian Schubert	94
Abbildung 70:	Gastgarten mit wiederverwendeter Überdachung © Kurt Kuball	95
Abbildung 71:	Lage des Projekts VinziRast-mittendrin in Wien © subsolar*	96
Abbildung 72:	Strategiemuster des Projekts VinziRast-mittendrin © subsolar*	97
Abbildung 73:	Gemeinsames Bauen zur Aneignung des Gebäudes © Kurt Kuball	98
Abbildung 74:	Wandvertäfelung aus alten Gemüseboxen im Restaurant mittendrin © Kurt Kuball	98
Abbildung 75:	Grundrisse des Erdgeschosses (unten) und des Regelgeschosses (oben) des Projekts VinziRast-mittendrin mit Hervorhebung der Umbaumaßnahmen (grün) © gaupenraub+/-, Bearbeitung subsolar**	99
Abbildung 76:	Küche in einer Wohngemeinschaft © architekturbuild.at – Sebastian Schubert	99
Abbildung 77:	Mietbare Eventfläche unter dem Dach © Kurt Kuball	100
Abbildung 78:	Eingang zum Restaurant mittendrin © Kurt Kuball	100
Abbildung 79:	Privatzimmer in einer Wohngemeinschaft © Simon Jappel	101
Abbildung 80:	Alexander Hagner © subsolar*	101
Abbildung 81:	Die zentrale Freifläche des ehemaligen Gutshofes bietet viel Raum für Begegnungen. © Eric Birnbaum	102
Abbildung 82:	Eingang zur Hofanlage mit der Scheune, die als Scharnier zur Nachbarschaft fungiert © subsolar*	103
Abbildung 83:	Lage des Projekts Hof Prädikow in der Gemeinde Prötzel © subsolar*	104
Abbildung 84:	Entkernung der Kleinen Scheune © Hütten und Paläste	104
Abbildung 85:	Isometrie der Gesamtanlage mit hervorgehobenen „Potenzialflächen“, die noch nicht ausgebaut sind © Hütten und Paläste, Hof Prädikow e. V., Bearbeitung subsolar*	105
Abbildung 86:	Strategiemuster des Projekts Hof Prädikow © subsolar*	105
Abbildung 87:	Co-Working-Space im Obergeschoss der Kleinen Scheune © Adam Naparty	106
Abbildung 88:	Viel Raum zum Wohnen und Arbeiten © Hof Prädikow	106
Abbildung 89:	Grundriss der Kleinen Scheune. In Grün sind die Umbaumaßnahmen zum Multifunktionsraum mit zuschaltbaren Einheiten eingezeichnet. © Hütten und Paläste, Bearbeitung subsolar*	107
Abbildung 90:	Der multifunktionale Hauptraum der Kleinen Scheune © Adam Naparty	108
Abbildung 91:	Café in der Scheune als Treffpunkt © subsolar*	108
Abbildung 92:	Zusammen leben, zusammen gestalten © Jule Felice Frommelt	108
Abbildung 93:	Potenzialfläche in Zwischennutzung © subsolar*	109
Abbildung 94:	Philipp Hentschel © subsolar*	109
Abbildung 95:	Wohnatelier mit zusätzlich eingezogenen Wänden © Barbara Bühler	110
Abbildung 96:	Lage des Projekts Coopérative d'ateliers in Basel © subsolar*	111
Abbildung 97:	Das neue Quartier Erlenmatt Ost © Barbara Bühler	112
Abbildung 98:	Bescheidener Ausbaustandard : frei platzierbares Sanitärelement © Barbara Bühler	113
Abbildung 99:	Strategiemuster Coopérative d'ateliers © subsolar*	113
Abbildung 100:	Selbstausbau in der Praxis © Roland Schmid	114
Abbildung 101:	Laubengang aus regionalem Holz © Barbara Bühler	114
Abbildung 102:	Grundrisse der Einheiten (in Schwarz) mit Selbstausbau und frei positionierbaren Sanitärelementen (in Grün) © Degelo Architekten, Bearbeitung subsolar*	115
Abbildung 103:	Wohnen und Arbeiten im Atelier © Barbara Bühler	115
Abbildung 104:	Der Laubengang wird auch als Gemeinschaftsfläche genutzt. © Barbara Bühler	116

Abbildung 105:	Gemeinschaftlich genutzter Quartiershof © Barbara Bühler	117
Abbildung 106:	Barbara Bühler © subsolar*	117
Abbildung 107:	Workshop mit Planer*innen © Lisi Zeininger	118
Abbildung 108:	Lage des Projekts Intersektionales Stadthaus in Wien © subsolar*	119
Abbildung 109:	Gartenansicht vor der Umgestaltung © Alejandra Loreto	120
Abbildung 110:	Barrierefreier Zugang zum Garten im Hinterhof © GSG	121
Abbildung 111:	Strategiemuster Intersektionales Stadthaus © subsolar*	121
Abbildung 112:	Das Haus wurde kooperativ konzipiert und umgebaut. © GSG	122
Abbildung 113:	Innenausbau mit gespendeten Restmaterialien © Alejandra Loreto	122
Abbildung 114:	Die Grundrisse des EG und 2. OG mit Maßnahmen für die Barrierefreiheit (grün) © Gabu Heindl Architektur, Bearbeitung subsolar*	123
Abbildung 115:	Schematischer Schnitt durchs Gebäude zur Illustration <i>des intersektionalen Raumprogramms</i> © Gabu Heindl Architektur, Bearbeitung subsolar*	123
Abbildung 116:	Abtrennung privater Bereiche von der gemeinschaftlich genutzten Fläche © Alejandra Loreto	124
Abbildung 117:	Die Küche im Einküchenhaus, in der nicht nur gekocht wird © GSG	124
Abbildung 118:	Abgeschränkter Garten im Hinterhof als Treffpunkt und zur Selbstversorgung © GSG	125
Abbildung 119:	Gabu Heindl © subsolar*	125
Abbildung 120:	Holzfassade des Neubaus mit Blick auf den Innenhof © Thilo Ross	126
Abbildung 121:	Eröffnung und Einzug der ersten Generation Studierender © Myriam Thürigen	127
Abbildung 122:	Das Gebäudeensemble besteht aus dem Neubau (Studierende), dem Altbau (Auszubildende, Personen im Orientierungsjahr, Mieter*innen) und dem Pfortnerhäuschen (offener Treffpunkt und Büro). © Maurice Frank & Hannah Weiser	128
Abbildung 123:	Lage des Projekts Collegium Academicum in Heidelberg © subsolar*	128
Abbildung 124:	Blick vom umlaufenden Laubengang zum Innenhof © Thilo Ross	129
Abbildung 125:	Pfortnerhäuschen als Tor zur <i>Nachbarschaft</i> © Myriam Thürigen	130
Abbildung 126:	Prototyp eines 7 m ² großen Zimmers © Hans Drexler	130
Abbildung 127:	Modell zur Veranschaulichung des Modulrasters und der Veränderungsoptionen © DGJ Architektur GmbH	131
Abbildung 128:	Strategiemuster des Projekts Collegium Academicum © subsolar*	131
Abbildung 129:	Permakulturgarten zwischen Neubau und Quartier © subsolar*	132
Abbildung 130:	Regelgeschoss mit adaptiven Grundrissen: Je nach Konfiguration der Privaträume ergeben sich im gleichen Gebäuderaster unterschiedliche Gemeinschaftsflächen (grün). © DGJ Architektur GmbH, Bearbeitung subsolar *	133
Abbildung 131:	7-m ² -Privatzimmer mit den eigens dafür entworfenen Einbaumöbeln © Thilo Ross	133
Abbildung 132:	Großer Gemeinschaftsbereich durch Bescheidenheit im Privaten © Myriam Thürigen	134
Abbildung 133:	Aula als Multifunktionsraum © Thilo Ross	135
Abbildung 134:	Julia Wagner und Kilian Baumgärtner © subsolar*	135
Abbildung 135:	Die innerstädtische Lage des ehemaligen Bürohauses © subsolar*	136
Abbildung 136:	Lage des Projekts in Frankfurt am Main © subsolar*	137
Abbildung 137:	Blick vom Gemeinschaftsraum auf das Frankfurter Bahnhofsviertel © Hausprojekt NiKa	138
Abbildung 138:	Strategiemuster des Projekts NiKa Haus © subsolar*	139
Abbildung 139:	Experimentierraum Synnika im Erdgeschoss © Wolfgang Günzel	140
Abbildung 140:	Regelgeschoss mit der Aufteilung des offenen Grundrisses in Groß-WGs: es ergeben sich sieben Zimmer mit je 17,5 m ² Fläche (grün). © Meides & Schoop Architekten, Bearbeitung subsolar*	141
Abbildung 141:	Privatzimmer mit Stütze © Hausprojekt NiKa	141
Abbildung 142:	An die Gemeinschaftsterrasse angrenzende Küche © Moritz Bernouilly	142
Abbildung 143:	Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss © Moritz Bernouilly	142
Abbildung 144:	Sauna im Dachgeschoss © Moritz Bernouilly	143
Abbildung 145:	Dachterrasse mit Blick auf die Skyline © subsolar*	143
Abbildung 146:	Mario Como © subsolar*	143
Abbildung 147:	Pionier*innengruppe vor der Fuchsmühle © Robin Dirks	144
Abbildung 148:	Lage des Projekts Fuchsmühle in Waldkappel © subsolar*	145

Abbildung 149:	Das Netzwerk der Fuchsmühle © subsolar*	146
Abbildung 150:	Ländliche Lage am Rand von Waldkappel © Fuchsmühle e. V.	146
Abbildung 151:	Strategiemuster des Projekts Fuchsmühle © subsolar*	147
Abbildung 152:	Leerstandslabor in Waldkappel © Robin Dirks	148
Abbildung 153:	Pop-up-Café am Kirchplatz © Robin Dirks	148
Abbildung 154:	Selbstbau mit Holz © Robin Dirks	148
Abbildung 155:	Grundrisse des EG (unten) und des 2. OG (oben) der Scheune mit den geplanten Umbauten (grün) © Wolfgang Hofmann, Bearbeitung subsolar*	149
Abbildung 156:	Die Scheune soll künftig als Kultur- und Vernetzungsort auf regionaler und überregionaler Ebene positive Entwicklungen anstoßen. © Robin Dirks	149
Abbildung 157:	Commoning-Workshop in der Scheune © Robin Dirks	150
Abbildung 158:	Robin Dirks © subsolar*	151
Abbildung 159:	Fassade des Wohnriegels mit Laubengängen © Frank Schroth	152
Abbildung 160:	Erdgeschosszone mit Ladenlokalen zur Straßenseite © Eckhart Matthäus Fotografie	153
Abbildung 161:	Lage des Projekts wagnisRIO in München © subsolar*	154
Abbildung 162:	Der fast 200 Meter lange Riegel gegenüber der Messe Riem © Eckhart Matthäus Fotografie	154
Abbildung 163:	Strategiemuster des Projekts wagnisRIO © subsolar*	156
Abbildung 164:	Holz als prägender Baustoff © Liska Henglein	156
Abbildung 165:	Dachgarten mit Photovoltaikanlage © Katharina Wildemann	157
Abbildung 166:	Gemeinsame Sorge: Selbstbau -Aktion der Garten-AG © Lena Skublics	157
Abbildung 167:	Teilgrundriss vom Erdgeschoss mit Ladenzone, Gemeinschaftsflächen und der Sonderform Ladenwohnung (grün) © Architektur Zwingel/Dilg, Bearbeitung subsolar*	158
Abbildung 168:	Pufferzone zur Straße © Liska Henglein	158
Abbildung 169:	In den Wohnungen wurde die Elektroinstallation auf den rohen Holzoberflächen verlegt. © Liska Henglein	159
Abbildung 170:	Städtebauliche Einbindung mit Blick auf den Laubengang (1.), die Ladenzone (2.), die Straßenansicht (3.) und das Alpenpanorama (4.) © Architektur Zwingel/Dilg	159
Abbildung 171:	Geschützter Garten © Liska Henglein	160
Abbildung 172:	Blick von der Dachterrasse auf das neu entstandene Stadtviertel © Eckhart Matthäus Fotografie	161
Abbildung 173:	Rut-Maria Gollan © subsolar*	161
Abbildung 174:	Öffnung der Wohnung zur Terrasse Commune: Alle Gemeinschaftsflächen grenzen an den Außenraum an. © Michael Egloff	162
Abbildung 175:	Blick auf die Terrasse Commune des Verbindungsbaus © Roland Bernath	163
Abbildung 176:	Sprichwörtliche Stadtrand-Lage des Gebäudeensembles © Michael Egloff	164
Abbildung 177:	Lage des Projekts Heizenholz am Rand von Zürich © subsolar*	164
Abbildung 178:	Die Terrasse Commune bietet Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten. © Jürgen Zimmermann	165
Abbildung 179:	Strategiemuster des Projekts Heizenholz © subsolar*	166
Abbildung 180:	Einweihungsfest im Juni 2012 © Katrin Simonett	167
Abbildung 181:	Gemeinsames Essen des Kochclubs Circolo © Katrin Simonett	168
Abbildung 182:	Grundriss des 2.OG mit Ausweisung des Bestands (schwarz) und des Ergänzungsbaus mit der Terrasse Commune (grün) © Adrian Streich Architekten, Zürich, Bearbeitung subsolar*	168
Abbildung 183:	Isometrie der beiden Bestandsgebäude und des Verbindungsbaus (grün) © Philipp Schneider, Bearbeitung subsolar*	169
Abbildung 184:	Clusterwohnung im Heizenholz © Katrin Simonett	169
Abbildung 185:	Terrasse Commune als Erschließungs- und Gemeinschaftszone © Roger Frei	170
Abbildung 186:	Vorplatz mit Blick auf den Verbindungsbau © Roger Frei	170
Abbildung 187:	Andreas Hofer © subsolar*	171
Abbildung 188:	Der transformative Wohnformenkompass zum Selbstausfüllen – als Reflexionswerkzeug oder Planungshilfe in der Konzept- und Projektentwicklung. Zu Risiken und Nebenwirkungen lesen Sie diese Studie oder fragen Sie Freund*innen und Verbündete. © subsolar* 2024	191

ERWEITERTE PROJEKTLISTE

Nr.	Projektname	Ort	Kurzbeschreibung
13	Gröninger Hof	Hamburg, DE	Umwandlung eines Parkhauses in einen lebendigen Ort, partizipative Planung (Entwicklung von Nutzungsprogrammen etc.), positive Wirkung auf das Quartier
14	SchloR – Schöner leben ohne Rendite	Wien, AT	Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Kultur, Wohnungsbau in der Tradition der Betriebswohnung, aber als Großwohnung für Wohngemeinschaften
15	Wohnen am Dantebad	München, DE	Überbauung von Parkplätzen zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum, innovative, serielle Bauweise
16	Ein Ding der Möglichkeit	Waddewitz, DE	lokale Netzwerke, Neues Wohnen auf dem Land, Social Business, ko-kreative Prozesse
17	LiSA – Leben in der Seestadt Aspern	Wien, AT	offene, modulare Wohnungsgrundrisse, Einfachheit, hohe Flexibilität in der Nutzung, Anpassung an unterschiedliche Lebenssituationen und -phasen
18	Wilma19	Berlin, DE	Umnutzung/Umbau eines Plattenbaus, Pragmatismus, Bescheidenheit, Varianz, Nachbarschaft
19	Bauhof – Block 103 Luisenstadt Genossenschaft	Berlin, DE	„Instandbesetzung“ und Entstehung des Blockverbunds Block 103, Bauhof für die Wiederverwendung von Materialien und das Teilen von Werkzeug im Block
20	Smart-City Forst	Forst, DE	Umbau eines Plattenbaus zu Demenz-Wohnungen, Zusammenschluss eines demenzfreundlichen Versorgungsnetzwerks
21	HAL Atelierhaus	Leipzig, DE	Verbindung von Kunst und Wohnen, starker Fokus auf Nachbarschaftsarbeit, Förderung – Eigenwirtschaft – Helfen
22	Ex-Rennbahnklinik	Muttenz, CH	Temporäre Wohnungen für Student*innen in ehemaliger Rennbahnklinik, Einfachheit, Gemeinschaftlichkeit
23	Hallenwohnen im Zollhaus	Zürich, CH	Selbstbau, veränderbar, Übertragung einer Praxis aus der Hausbesetzer*innenszene bzw. der Zwischennutzung auf einen Neubau
24	Frauenzentrum Schokefabrik	Berlin, DE	Anpassungsfähigkeit an soziale Fragen, Entwicklung des Projekts nach unterschiedlichen Bedürfnissen, queere WG
25	SAN RIEMO	München, DE	veränderbare Grundrisse, Anpassung an Lebensumstände, schaltbar, wachsend, junge Genossenschaft

Nr.	Projektname	Ort	Kurzbeschreibung
26	Lebenscampus Wolfgangsgasse	Wien, AT	spezielle Wohnformen für Alleinerziehende, Clusterwohnungen, Gästeappartements, Housing-First-Wohnungen
27	Alte Schule Karlshorst	Berlin, DE	Mehrgenerationenwohnprojekt, Umbau einer alten Schule, Integration einer Kinder-WG eines externen Trägers
28	KiWeG Mehrgenerationenprojekt	Kassel, DE	Anpassbare Grundrisse, ökologisches Bauen, Generationenwohnen
29	Spiegelfabrik Fürth	Fürth, DE	Umbau der Fabrik und Ergänzungsneubau, Quartiersarbeit, Kommunikation
30	Hitzacker/Dorf	Hitzacker, DE	interkulturelles Mehrgenerationendorf als Neubau im schrumpfenden ländlichen Raum, Selbstbau, kuratierte Mischung, Social Business
31	Gotenburger Straße 4	Berlin, DE	Verbund verschiedener sozialer Träger zur Schaffung von Wohnraum und sozialer Infrastruktur
32	Wohnquartier Zwischendörfern	Ehrenkirchen bei Freiburg, DE	Inklusives Wohnen mit ambulanter WG, Clusterwohnungen für Menschen mit und ohne Behinderung
33	Martini44	Hamburg, DE	vielfältige Nutzung (Wohnen, Kultur, Beratung, Begegnung, Betreuung und Pflege), Vermietung an Vereine und Institutionen
34	Allmende Wulfsdorf	Ahrensburg bei Hamburg, DE	Dorf neu denken, Verbindung von Arbeit und Wohnen, ökologischer Anspruch ans Bauen, autofrei
35	Urbane Nachbarschaft Samtweberei	Krefeld, DE	Quartiersentwicklung, Pioniernutzung, Immobilien erwirtschaften finanzielle und ideelle Renditen für die Nachbarschaft
36	Dominikus-Ringeisen-Werk	Ursberg, DE	Tiny-House-Siedlung für Menschen mit Behinderung
37	andersWOHNEN	Nürnberg, DE	Wohnen plus Sorge, Senior*innen wohnen zusammen mit Alleinerziehenden und Kindern, gegenseitige Unterstützung, Versorgungsverbund
38	Inklusives Wohnprojekt VAUBANAise	Freiburg, DE	inklusives Wohnen für Menschen mit erhöhtem Assistenzbedarf in Verbindung mit studentischem Wohnen, Gewerbe
39	Ökodorf Sieben Linden	Beetzendorf, DE	sozial-ökologische Modellsiedlung zum Testen von nachhaltigen Lebensstilen, die den ökologischen Fußabdruck stark verringern
40	Stiftungsdorf Gröpelingen	Bremen, DE	kultursensible Pflege, betreutes Wohnen im Alter, Beratungsstelle, Stadtteilzentrum, Volkshochschule, Hilfe zur Selbsthilfe
41	Earthship Schloss Tempelhof	Kreßberg, DE	Erdhaus aus Zivilisationsabfällen, recycelten Baustoffen und natürlichen Materialien wie Erde und Lehm, Selbstbau
42	Haus der Statistik	Berlin, DE	kooperative Quartiersentwicklung, Umnutzung und Erweiterung von Leerstand mit gemischt-inklusive Raumprogramm für Bildung, Kultur und Soziales
43	ecovillage hannover	Hannover, DE	Gebäudestandard Passivhausbauweise, ökologische Baustoffe, Öko-Quartier bzgl. Strom, Heizung und Warmwasser, klimaneutral
44	CRCLR	Berlin, DE	Umbau einer ehemaligen Lagerhalle zu Wohnraum, recycelbare Materialien, ökologische Bauweisen, Demontagestrategien, Clusterwohnen
45	ALLTAG – Haus der Parität	Berlin, DE	temporäres Wohnen, Austausch mit Nachbarschaft, gesundheitliche Versorgung im Kiez, Treffpunkt, Beratung

Nr.	Projektname	Ort	Kurzbeschreibung
46	Bellevue di Monaco	München, DE	Geflüchtete im Stadtzentrum statt am Rand, Social Business, Nachbarschaftsarbeit, Begegnungsort, Umbau
47	Die Blaue Blume	Friedrichshafen, DE	Bauwagenplatz als Kultur- und experimentelles Wohnprojekt, fliegende Bauten und Bauten ohne Fundament
48	natürlich to huus	Lingen, DE	Umbau eines alten Bauernhofs zu Senior*innenwohnungen, eigenständiges und selbstbestimmtes Leben in Gemeinschaft auf dem Land
49	Palazzo Pulow	Lassan, DE	Genossenschaftswohnen statt im ortsüblichen privaten Einfamilienhaus, Initiative gegen die Umwandlung in Ferienimmobilien
50	MiKa MieterInneninitiative	Karlsruhe, DE	Belebung eines ehemaligen Kasernenareals, Mieter*inneninitiative, Quartiersentwicklung
51	SUSI-Häuser	Freiburg, DE	Selbstbau, Umbau einer Kaserne, Transformation in Wohnraum, Familien
52	AGORA Darmstadt	Darmstadt, DE	Mehrgenerationenwohnen, barrierefrei, Sharing, Schonung von Umwelt und Ressourcen, Seminarräume, Kulturräume
53	transform stolpe	Stolpe, DE	Das Gelände eines ehemaligen Betonwerks in der Uckermark wird zum nachhaltigen Kultur-, Arbeits- und Wohnprojekt.
54	Tante Huber	Tübingen, DE	Mischung aus selbstorganisierten Gruppen und sozialen Trägern, Abwendung der drohenden Verdrängung durch Hauskauf über das Mietshäuser Syndikat
55	wagnisART	München, DE	gemischtes und bezahlbares Wohnquartier in Holz-Hybridbauweise mit hohem ökologischem Standard und einem hohen Maß an Gemeinschaftlichkeit
56	Refugio	Berlin, DE	Übertragung des Konzepts der Share-Häuser (verbreitet in Südafrika) auf das Stadthaus, Social Business, integratives, temporäres Wohnen
57	inklusiv wohnen Köln	Köln, DE	Clusterwohnen nach dem Prinzip „Wohnen für Hilfe“: inklusive Wohngemeinschaft für Student*innen und Menschen mit Behinderung
58	StadtErle	Basel, DE	Genügsamkeit, Raumeffizienz, Clusterwohnen, Erlenmatt Ost
59	GiA Kassel	Kassel, DE	alternative zum Heim, Probewohnen, Gemeinschaft und gegenseitige Sorge
60	Spreefeld	Berlin, DE	Clusterwohnen, Wohnnutzung, ergänzt durch Räume für gewerbliche, öffentliche und optionale Nutzungen
61	Hoffnungshaus Konstanz	Konstanz, DE	Zusammenleben von Geflüchteten oder sozial Benachteiligten mit Einheimischen, Modellprojekt mit mehreren Standorten in Baden-Württemberg
62	Heimatwerker Nieheim	Nieheim, DE	Gemeinschaftsprojekt von Geflüchteten, Student*innen und Anwohner*innen im ländlichen Raum, Beseitigung von Leerstand, Integration/Qualifikation
63	Al WiG – Allein Wohnen in Gemeinschaft	Berlin, DE	Modell als Alternative zu teurer, herkömmlicher institutioneller Pflege
64	Leuchtturm e.G. – Generationsübergreifendes Wohnen	Berlin, DE	Anpassbar bei Veränderung der Bedürfnisse der Bewohner*innen, Wohnraum für Menschen mit ungesichertem Aufenthaltsstatus
65	Bogenallee Wohnen [+]	Hamburg, DE	Transformation eines 70-er Jahre Bürohauses zu 16 Wohneinheiten + Raumgewinn

Nr.	Projektname	Ort	Kurzbeschreibung
66	MinMax	Glattpark-Opfikon, CH	Mischung aus minimal kleinen und maximal großen Mietwohnungen für komplementäre Bedürfnisse, temporäres Wohnen
67	Kraftwerk1 Zwicky Süd	Dübendorf, CH	Nutzungsmix in der Peripherie, breites Angebot an Wohnungstypen, vielfältige Gemeinschaftsräume, verschiedene Mobilitätsangebote
68	Wohnhausanlage Globaler Hof – Sozialbau AG	Wien, AT	internationale Mischung der Bewohner*innen, Quartiersbezug, soziale Infrastruktur
69	Living Circle	Düsseldorf, DE	Umbau eines großen Bürokomplexes in Wohnraum
70	Annagarten	Oranienburg, DE	Clusterwohnen im Bestand: Umnutzung ehemaliger Wohnheime, Hotels etc., Projekt im ländlichen Raum
71	Utopiastadt	Wuppertal, DE	Übergangsnutzung eines Bahnhofsgebäudes als soziokulturelles Zentrum, Stadtlabor, allerdings bisher keine Wohnflächen geplant
72	Wohnanlage Riem	München, DE	Wohnraum für die „neue“ Frau: die alleine lebende, autonome, emanzipierte Frau
73	Villa anders	Köln, DE	Gebaut durch privaten Investor, vermietet an Vereinsmitglieder
74	Frauenwohnen im 21. Jahrhundert	Berlin, DE	Eigentumsbildung als Absicherung für Frauen im Alter, geschützte Räume, Gemeinschaft
75	BeTrift	Frankfurt am Main, DE	inklusives Wohnen, Öffnung zur Stadt, klimafreundliches Gebäude, geringe Baukosten, Sharingangebote
76	LUZIE	Hamburg, DE	generationenübergreifendes Wohnen, gemeinsam gegen Vereinsamung
77	Arche Nora	Hamburg, DE	Frauenwohnen im Alter mit Pflegegemeinschaft (Demenz)
78	mehr als wohnen	Zürich, CH	dialogischer Planungsprozess, Selbstverständnis als Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau
79	Grethergelände, Freiburg	Freiburg, DE	Selbstverwaltetes, solidarisches Wohn-, Arbeits- und Lebensprojekt und der Ursprung des Mietshäuser Syndikats
80	Wohnprojekt Ro70	Weimar, DE	generationenübergreifendes, inklusives, genossenschaftliches Wohnprojekt als Umbau einer Klinik mit integrierter WG eines sozialen Trägers
81	Wohnregal	Berlin, DE	Selbstbau-Experiment, Betonfertigteile, Einfachheit, flexible Grundrisslösungen, serielles Bauen, Wirtschaftlichkeit und Individualität
82	FOGO	Zürich, CH	modulares Wohnen in einem temporär genutzten Stadtareal, Zwischennutzungen an einem „Unort“, Kommen und Gehen mit unterschiedlichen Zeithorizonten
83	Gleis 21	Wien, AT	solidarische Baugruppe mit Kulturinitiative, Quartiersbezüge und -angebote, Sonnwendviertel
84	Karthago	Zürich, CH	von der Revolte zum Hausprojekt, Adaptierbarkeit der Grundrisse über Leichtbauwände, Selbstverwaltung, Umnutzung eines ehemaligen Gewerbehäuses
85	Teamhaus Hotel Löwen	Schruns, CH	Mitarbeiter*innenhaus als Rückzugsort, Förderung von Sozialkontakten, Modulbauweise, einfach und pragmatisch bauen
86	Musterhaus Generationenwohnen Sredzki 44	Berlin, DE	Entwicklung und Bau eines Wohnprojekts mit Informations- und Ausstellungszentrum

Nr.	Projektname	Ort	Kurzbeschreibung
87	STRAZE	Greifswald, DE	Kultur- und Initiativenhaus, gemeinschaftliches Wohnprojekt, solidarisches Wirtschaften und Hilfe zur Selbsthilfe
88	Sargfabrik	Wien, AT	Österreichs größtes selbstverwaltetes Wohn- und Kulturprojekt, Partizipation bei der Nutzung und Planung, Integration von Menschen mit besonderen Bedürfnissen
89	WohnMichel	Michendorf, DE	alternative Wohnformen im ländlichen Raum, Nahwärmenetz HeizMichel GmbH, Erdwärmespeicher
90	Mehrgenerationenhaus Bremen	Bremen, DE	kultursensible Pflege, Quartierszentrum und Beratung
91	Zwei Flügel: Wohnen und Kultur unter einem Dach	Hameln, DE	Umbau eines ehemaligen Fabrikgebäudes in ein Kulturzentrum und Wohnraum, Teilhabe, Freiräume für Initiativen, Vereine etc.
92	Hamburg Leuchtfeuer	Hamburg, DE	Wohnprojekt für junge, chronisch kranke Menschen
93	Nachbarschaftliches Mehrgenerationenwohnen im Grünen	Ludwigsfelde, DE	Ungenutzte Bestandsgebäude eines Vierseithofes werden zu Wohnraum umgewidmet
94	Villa Locomuna – Politische Stadtkommune in Kassel	Kassel, DE	Umbau von ehemaligem Bürokomplex, Selbstbau, Wirtschaftsgemeinschaft (gemeinsame Alltags- und Vermögensökonomie)
95	Haus WABE	Stuttgart, DE	Generationenhaus
96	WIR am Klingenborn	Hofheim, DE	selbstbestimmte, ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaft
97	Haus des Wandels	Heinersdorf, DE	Transformationsort in einer Kleinstadt mit viel Engagement in der Region, feministisch, antiautoritär, soziokratisch, intersektional
98	Wir Bauen Zukunft	Gallin, DE	Experimentierfeld für Permakultur, ökologisches Bauen im Microformat (Tiny Living), neue Formen des Lebens und Wirtschaftens im ländlichen Raum
99	Que[e]rbau Seestadt	Wien, AT	Wohnhaus für Lesben, Schwule und Transgender-Personen und für Menschen, die sich in einem queeren Umfeld wohlfühlen
100	Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt	Wien, AT	Frauenwohnprojekt, Solidarität, Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wirtschaften, Alleinerziehende, barrierefrei
101	K76	Darmstadt, DE	flächensparendes, ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen, Lebenszyklusbetrachtung (sparsam im Betrieb) nach Lowtech-Prinzip
102	R50	Berlin, DE	Reduzierte Ausbaustandards, offen verlegte Infrastruktur, geringere Wohnfläche effizient organisiert, Selbstbau, Partizipation
103	Quartier WIR	Berlin, DE	sozial gemischtes Quartier in Holzbauweise, Angebote an die Nachbarschaft, Quartiersmanagement, soziale Träger, Clusterwohnungen, Arbeitsgruppen
104	Werkpalast Lichtenberg	Berlin, DE	Umbau eines Plattenbaus in ein generationengerechtes Wohnprojekt, integrativ und nachbarschaftlich
105	Mehr als gewohnt	Hoyerswerda, DE	Nachrüstung im Bestand, behutsame und bedarfsorientierte Gestaltung einer gemeinwesenorientierten Infrastruktur
106	FLOW Tower	Köln, DE	Umbau eines leerstehenden Bürohauses in Wohnraum, Aufstockung mit Staffelgeschoss, Haus-in-Haus-Wohnungen

Nr.	Projektname	Ort	Kurzbeschreibung
107	Hobelwerk	Winterthur, CH	zirkuläre Nutzung alter Bauteile, Atelierwohnungen, ressourcenschonende Quartiersentwicklung, Maßnahmen zur Klimaanpassung
108	Ausbauhaus Südkreuz	Berlin, DE	verbundstofffreie Konstruktion, recyclingfähige Fassade
109	Where The Wild Morels Grow	Schmergow, DE	Einfamilienhaus mit unbeheizter Hülle, Eigenausbau möglich, adaptierbar, Fertigteile aus Industriebau, geringe Materialkosten
110	c13	Berlin, DE	Mehrgeschossiger, urbaner Holzbau, starke Nutzungsmischung, private Bauherr*innen und soziale Träger
111	Woof & Skelle	Bremen, DE	Gebäudeensemble für soziales Wohnen und Kita, öffentlich geförderte Wohnungen, neues Quartier, weitestgehend in Holzbauweise errichtet
112	MIO	Wien, AT	Quartiershaus im Sonnwendviertel, kompaktes Haus mit hybrider Nutzung, adaptierbar, Teil der IBA Wien 2022 – Neues soziales Wohnen
113	WoGen Quartiershaus	Wien, AT	Quartiershaus im Sonnwendviertel, Stadtsockelzone mit Büro- und Geschäftsflächen, Großwohnungstypen und Wohnen für Senior*innen
114	Waldekiez	Berlin, DE	behutsame Instandsetzung von 15 Altbauten in einer von Gentrifizierung betroffenen Innenstadtlage, dauerhaft leistbare Mieten für die Bestandsbewohner*innen
115	WOGÉ Nordstadt eG	Hannover, DE	Muskelhypothek: Fehlendes Eigenkapital wird durch die Selbsthilfe der zukünftigen Bewohner*innen in Form von Arbeitsstunden aufgebracht.
116	Bremer Punkt	Bremen, DE	Nachverdichtung in Wohnsiedlungen der 60er Jahre, kompakter, serieller Holzbau, barrierefrei konzipiert als altersbedingtes Ausweichquartier

Tabelle 4: Longlist der Beispielprojekte. © subsolar* 2024

TRANSFORMATIVER WOHNFORMENKOMPASS

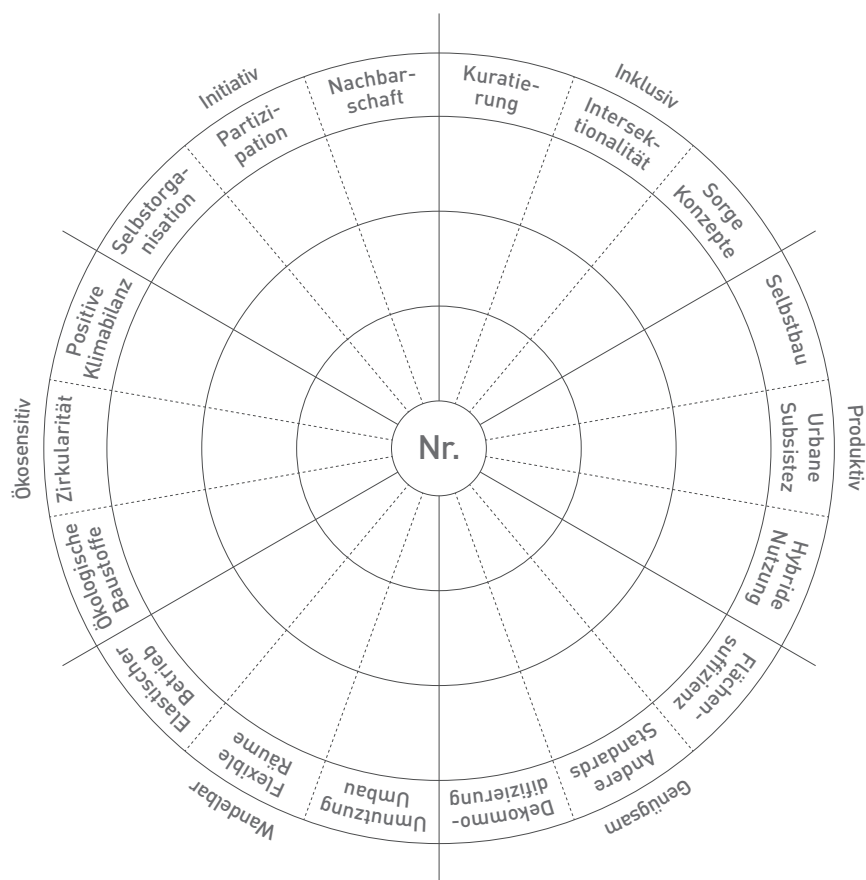


Abb. 188: Der transformative Wohnformenkompass zum Selbstauffüllen – als Reflexionswerkzeug oder Planungshilfe in der Konzept- und Projektentwicklung. Zu Risiken und Nebenwirkungen lesen Sie diese Studie oder fragen Sie Freund*innen und Verbündete. © subsolar* 2024

IN DIESER REIHE SIND BEREITS ERSCHIENEN:

vhw-Schriftenreihe Nr. 48:

Praxisleitfaden für die Stadtentwicklung und Stadtplanung
– Die neuen Milieus

vhw-Schriftenreihe Nr. 47:

Wie halten Sie es mit der Resilienz? Kommunale Perspektiven auf ein aktuelles Stadtkonzept

vhw-Schriftenreihe Nr. 46:

Perspektivwechsel – Kooperative und partizipative Forschung zur Stärkung der gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen mit Fluchtgeschichte in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

vhw-Schriftenreihe Nr. 45:

Die Entwicklung ostdeutscher Städte seit der Wiedervereinigung

vhw-Schriftenreihe Nr. 44:

Gesellschaftliche Trends im urbanen Wandel

vhw-Schriftenreihe Nr. 43:

Wege der Kommunikation zwischen Kommunen und ihren Bürgerinnen und Bürgern

vhw-Schriftenreihe Nr. 42:

Wohnungsunternehmen als Bildungsakteure

vhw-Schriftenreihe Nr. 41:

Urbane Resilienz – Benachteiligte Quartiere im Spiegel der Corona-Pandemie

vhw-Schriftenreihe Nr. 40:

Neue Blicke auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Alltag der Stadtentwicklung – Offene Vorgaben. Zurückhaltende Praxis. Dynamischer Kontext.

vhw-Schriftenreihe Nr. 39:

Rettet die Innenentwicklung!

vhw-Schriftenreihe Nr. 38:

Atmosphären als Ressource von Partizipation und Quartiersentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 37:

Entwickeln. Finanzieren. Umsetzen. Stadtmachen auf digitalen Plattformen

vhw-Schriftenreihe Nr. 36:

Universitätsstadt Marburg. Eine Milieustudie

vhw-Schriftenreihe Nr. 35:

Gemeinschaftlich wohnen und mehr...
Projekte im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale

vhw-Schriftenreihe Nr. 34:

Kooperative Sport- und Bewegungslandschaften.
Quartiers- und Sportentwicklung am Beispiel von Karlsruhe-Daxlanden

vhw-Schriftenreihe Nr. 33:

Begegnung schaffen. Strategien und Handlungsansätze in der sozialen Quartiersentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 32:

Nachhaltige Stadtentwicklung durch nachhaltige Verwaltungsentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 31:

Kooperative Sportlandschaften

vhw-Schriftenreihe Nr. 30:

Wachstumsschmerzen. Kommunale Strategien und ihre Wirkungen

vhw-Schriftenreihe Nr. 29:

Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre

vhw-Schriftenreihe Nr. 28:

Lokale Politik und Beteiligung

vhw-Schriftenreihe Nr. 27:

Monitor der Qualität lokaler Öffentlichkeit

vhw-Schriftenreihe Nr. 26:

Das kommunalpolitische Planetensystem?

vhw-Schriftenreihe Nr. 25:

Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene

vhw-Schriftenreihe Nr. 24:

Praxisleitfaden Milieuwissen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung

vhw-Schriftenreihe Nr. 23:

Neue Partnerschaften in der nachhaltigen Stadtentwicklung? Potenziale von Transition-Town-Initiativen

vhw-Schriftenreihe Nr. 22:

Politische Partizipation marginalisierter Menschen

vhw-Schriftenreihe Nr. 21:

Potenziale der Gemeinwesenarbeit für lokale Demokratie

vhw-Schriftenreihe Nr. 20:

Gemeinwesenarbeit und lokale Demokratie – Zusammenhänge und Perspektiven aus der Sicht Sozialer Arbeit

vhw-Schriftenreihe Nr. 19:

Jenseits der Metropolen. Wandel lokalpolitischer Kulturen in einer polarisierten Gesellschaft

vhw-Schriftenreihe Nr. 18:

Lokale Demokratie in Klein- und Mittelstädten unter den Bedingungen von Peripherisierung

vhw-Schriftenreihe Nr. 17:

Herausforderungen der Digitalisierung für benachteiligte Stadtquartiere

vhw-Schriftenreihe Nr. 16:

Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten

vhw-Schriftenreihe Nr. 15:

Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 14:

Öffentliche Räume im Zentrum der Städte

vhw-Schriftenreihe Nr. 13:

Entwicklung und Nachhaltigkeit von Willkommensinitiativen

vhw-Schriftenreihe Nr. 12:

Stadtteilmütterprojekte – Integration mit besonderer Wirkkraft?

vhw-Schriftenreihe Nr. 11:

Evaluationsleitfaden für Beteiligungsverfahren

vhw-Schriftenreihe Nr. 10:

Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Deutschland – vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018

vhw-Schriftenreihe Nr. 9:

Wandel der Nachbarschaft in Zeiten digitaler Vernetzung

vhw-Schriftenreihe Nr. 8:

Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau

vhw-Schriftenreihe Nr. 7:

Öffentliche Räume in stadtgesellschaftlich vielfältigen Quartieren

vhw-Schriftenreihe Nr. 6:

Geflüchtete in der Sozialen Stadt

vhw-Schriftenreihe Nr. 5:

10 Jahre Nachhaltige Stadtentwicklung in Ludwigsburg

vhw-Schriftenreihe Nr. 4:

vhw-Kommunikationshandbuch – Praxisbezogene Kommunikation mit den Milieus der Stadtgesellschaft

vhw-Schriftenreihe 3:

Dialog: Zur Stärkung Lokaler Demokratie

vhw-Schriftenreihe 2:

Engagement im Quartier und kommunale Bürgerorientierung

vhw-Schriftenreihe 1:

Migranten-Milieus

Ab Schriftenreihe 6 sind die Publikationen auch online verfügbar unter <https://www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe/>

www.vhw.de

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestraße 27/28 · 10585 Berlin

vhw Forschung