



um nur zwei zu nennen: Fehlende Wohnungen, kaum Einkaufs- und Gastronomieangebote kennzeichneten diese Quartiere. Hinzu kommt im Falle Frankfurts, dass in der Innenstadt sowie am Flughafen zahlreiche neue, modernere Bürogebäude entstanden. Mit voller Wucht schlug das Konzept der „Bürostadt Niederrad“ negativ durch, als infolge der Finanzkrise in der Mainmetropole vor acht Jahren über zwei Mio. Quadratmeter Bürofläche leer standen. Damals waren über ein Drittel der Niederrader Flächen vakant.

In der Folge wurde das Quartier um andere Nutzungsformen ergänzt, wie Hotels, Einzelhandels- und Freizeitflächen – aber vor allem Wohnungen. Seit 2014 sind über 4.000 Wohnungen in Planung beziehungsweise fertiggestellt. Im Sommer 2017 wurde das 144 Hektar große Gebiet von „Bürostadt Niederrad“ in „Lyoner Quartier“ umbenannt, um den Wandel auch im Namen zu dokumentieren. Der neue Begriff geht darauf zurück, dass viele Gebäude an der Lyoner Straße liegen und einige neue Projekte mit diesem Begriff spielen. Sie heißen beispielsweise „Living Lyon“, „LY 30“ oder „Lyoner Carrée“. Der Zeitpunkt für die Umnutzung war auch deshalb gut, weil viele Bürogebäude der 1960er bis 1980er Jahre vor einer Sanierung standen. Ihr Umbau in möblierte Studentenappartements sowie Eigentums- und Mietwohnungen ging einher mit der Schaffung von mehr Frei- und Grünflächen, dem Bau von

Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten. Dabei werden die Bürogebäude in Niederrad ebenso wie in Düsseldorf Am Seestern oft als Hybridimmobilien umgestaltet.

Fazit: Hybridimmobilien sind ein probates Mittel, um Nutzungsmischungen in Bestands- und Neubauquartieren zu ermöglichen. Oft hinken die Pläne und ursprünglichen Baugenehmigungen den Entwicklungen hinterher. Der Markt benötigt dann oft andere (preisgedämpfte) Wohnformen oder eine andere Balance zwischen Büro- und Wohnungsbau. Man sollte daher als Entwickler und Kommune darüber nachdenken, ob nicht bewusst „Optionsräume“ in die Planungen Eingang finden. Die Frage, ob diese Baufelder wohnungswirtschaftlich oder anders genutzt werden, wird erst im zweiten Schritt, bei der Erstellung des Bebauungsplanes, festgelegt. Denn letztlich sind die meisten Masterpläne und Vorentwürfe schon mehr als zehn Jahre alt, bevor die ersten Bagger rollen – und damit nicht mehr auf der Höhe der Zeit, was die Nutzerbedürfnisse angeht.

Susanne Trösser,
Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH in Leverkusen, als Bauträgerin und Maklerin in Leverkusen sowie angrenzenden Städten tätig

Matthias Gütschow

Baugemeinschaften als Werkzeug für die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum



In vielen Ballungsräumen ist momentan die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum eine der größten und schwierigsten Aufgaben der Stadtentwicklung. Es besteht durch den hohen Druck des engen Wohnraummektes die Gefahr, dass durch zu großmaßstäbliche und schnelle Planungen neue Stadtviertel entstehen, die nicht den vielfältigen Anforderungen der modernen Stadtgesellschaft entsprechen. So können sie letztendlich Gefahr laufen, zu neuen Problemgebieten zu werden. Baugemeinschaften können dieser Entwicklung entgegensteuern: Sie haben bewiesen, dass sie – neben nutzergerechten Projekten – Beiträge für die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum leisten. Einige Projekte erfüllen dieses sogar dauerhaft.

Eine Baugemeinschaft ist der Zusammenschluss privater Bauherren, die gemeinsam – zur Eigennutzung oder Vermietung – Gebäude planen, bauen oder umbauen. Dabei kann das Projekt in individuelles Wohnungseigentum aufgeteilt werden oder es wird genossenschaftlich als gemeinschaftliches Eigentum bewirtschaftet. Gemeinsam mit den zukünftigen Nutzern lassen sich im Planungsprozess neue, bedarfsgerechte Gebäu-

dekonzepete entwickeln. So werden derzeit die Innovationen im Wohnungsbau stark von gemeinschaftlichen Projekten dominiert; zwei oft publizierte Beispiele sind „WagnisART“ in München und „Kalkbreite“ in Zürich. Diese Projekte zeigen, dass sich durch die Realisierung von hochwertigen Gemeinschaftseinrichtungen die Flächen innerhalb der Wohnungen deutlich reduzieren lassen. Durch spezielle Angebote für Sin-



gles, wie Cluster- und Satellitenwohnungen, wird diese Zielsetzung ergänzt. Es entsteht eine extrem hohe Wohnqualität bei gleichzeitiger Reduktion von Wohnfläche pro Person (vgl. Dürr/Kuhn 2017).

Zusätzlich sind bei Baugemeinschaftsprojekten durch den Wegfall von Wagnis und Gewinn des kommerziellen Bauträgers die Kosten deutlich geringer: Bei einer Untersuchung in Freiburg wurde 15% Kostenvorteil bei identischer Bauausführung zwischen den Erstellungskosten der Baugemeinschaft und den Verkaufspreisen des Bauträgers ermittelt (vgl. Burdinski 2010). Dabei wurde die eingesparte Grunderwerbssteuer, die bei Baugemeinschaften in der Regel nur auf die Grundstückskosten anfällt, einkalkuliert. Durch den angespannten Wohnungsmarkt sind mittlerweile die Gewinnmargen und die Grundstückspreise deutlich höher geworden, so dass inzwischen in Ballungsräumen die Differenz eher bei Größenordnungen von 20 bis 30% liegen wird.

In einem gut gestalteten Planungs- und Entscheidungsprozess wächst aus der Projektgruppe schon vor dem Einzug eine gute Hausgemeinschaft zusammen und die Bewohnerinnen und Bewohner identifizieren sich stark mit ihrem Projekt. Damit haben die Projekte mit ihren oft sehr liebevoll gestalteten Freianlagen eine positive Ausstrahlung auf die Umgebung. Zusätzlich ist vielen Gruppen die Vernetzung in das umliegende Stadtquartier ein großes Anliegen und so können manchmal bereits fehlende Funktionen der Umgebung in der Entwicklungsphase in die Planungen der Baugemeinschaften integriert werden.

Rahmenbedingungen und Verfahren

Seit Jahren nutzen daher Städte wie Tübingen und München Baugemeinschaften als Werkzeug, um kostengünstigen Wohnraum in lebendigen Stadtquartieren zu verwirklichen. Inzwischen schaffen auch kleinere Mittelstädte wie Landau in der Pfalz (vgl. Schmal/Gütschow/Kuhn 2017) und Kirchheim unter Teck entsprechende Rahmenbedingungen, damit sich das Bauen in Baugemeinschaften etablieren kann: Ihnen müssen Grundstücke zum Festpreis angeboten werden, dieser wird über ein gutachterliches Verfahren ermittelt. Zusätzlich benötigen sie für sechs Monate eine verlässliche Grundstücksreservierung, die bei entsprechend erfolgreicher Projektentwicklung um weitere sechs Monate verlängert wird. Dieser Zeitraum ist notwendig, weil die Projektinitiative erst nach der Grundstückszusage das Projekt inhaltlich und wirtschaftlich entwickeln kann, bis dann nach etwa einem Jahr die Voraussetzungen für den Grundstückskauf erarbeitet sind.

Bevor eine Stadtverwaltung die Vergabe von Grundstücken an Projektinitiativen vornimmt, muss das Verfahren von den entsprechenden politischen Gremien beschlossen werden. Es gibt Kommunen, die bestimmte Grundstücke ausschließlich für Baugemeinschaften ausschreiben und dafür spezielle Verfahren entwickelt haben (vgl. Forum Gemeinschaftliches Wohnen

2016). Die Stadt Kirchheim unter Teck hingegen vergibt im „Steingauquartier“ Grundstücke an Baugemeinschaften, Investoren und Bauträger nach inhaltlichen Bebauungskonzepten. Dabei wird im Wesentlichen beurteilt, welchen Nutzen das Projekt für die Quartiers- oder für die Stadtgesellschaft hat. Bei diesem Verfahren haben in den ersten Bauabschnitten etwa die Hälfte der Grundstücke Baugemeinschaften bekommen. Zusätzlich hat diese Konzeptvergabe neue Investoren mit sozialer Ausrichtung und eine sehr hohe inhaltliche Qualität der Bauträgerprojekte hervorgebracht.

Beispielhaft für die Leistungsfähigkeit von Baugemeinschaften im Bereich der Erstellung von kostengünstigem Wohnraum ist das Vergabeergebnis des „Alten Güterbahnhofs“ in Tübingen im Sommer 2015: In dem Gebiet musste ein Anteil geförderter Wohnungsbau realisiert werden, daher war ein Baufeld für die städtische Wohnungsbaugesellschaft zur entsprechenden Umsetzung der Sozialbauverpflichtung reserviert. Aus über 50 Bewerbungen wählte eine Vergabekommission dreizehn Baugemeinschaften nach ihren inhaltlichen Projektkonzepten aus: Zwei Projektinitiativen realisieren Wohnraum für geflüchtete Menschen, andere geförderte Mietwohnungen für Familien oder für andere Zielgruppen, oft in Kooperation mit sozialen Trägern (vgl. Website der Stadt Tübingen 2018). Die geförderten Wohnungen sind in Projekte mit Wohnungen zur Selbstnutzung integriert, so dass gemischte Hausgemeinschaften entstehen. Die Baugemeinschaften erbrachten mit ihren Bewerbungskonzepten bereits freiwillig den geforderten Anteil der Sozialbauverpflichtung, so dass die Vergabekommission das Grundstück zur Umsetzung dieser auch an eine der Baugemeinschaft vergeben konnte. Selbstverständlich wurden alle für die Grundstücksvergabe wesentlichen Bestandteile verpflichtend in die Grundstückskaufverträge aufgenommen.

Langfristige Sicherung kostengünstigen Wohnraums

Bei der Realisierung von kostengünstigem Wohnraum ist eine zentrale Frage, was langfristig mit dem Wohnraum passiert: Eigentumsbaugemeinschaften sind zunächst als Gesellschaften bürgerlichen Rechts organisiert, die ab der Nutzungsphase in Eigentümergemeinschaften übergehen. Bei diesen Projekten wird den Gründungsmitgliedern ermöglicht, sich kostengünstig Eigentum zu schaffen, dieses im Laufe der Erwerbstätigkeit abzubezahlen und sich somit einen Teil der Altersvorsorge zu schaffen. Durch ein heutzutage höheres Mobilitätsverhalten im Erwerbsleben ist es nicht ausgeschlossen, dass Wohnungen nach einigen Jahren zum Marktpreis weiterverkauft werden und damit der kostengünstige Wohnraum sukzessive reduziert wird. Manche Städte wirken mit Eigennutzungsverpflichtungen diesem Sachverhalt entgegen. Zusätzlich können langfristige Mietpreisbindungen, in den Grundstückskaufverträgen gesichert, ein Werkzeug zum Erhalt des kostengünstigen Wohnraums darstellen.



Gemeinschaftliches Eigentum ermöglicht den Bewohnern zwar keinen Vermögensaufbau durch das Abbezahlen einer Wohnung, es sichert jedoch lebenslanges Wohnrecht zu einer angemessenen Miete. Die Projekte können in sehr unterschiedlichen Rechtsformen organisiert sein: als Genossenschaft, Verein, Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder auch als Kommanditgesellschaft (vgl. Stiftung trias 2016). Diese Gesellschaften – deren Mitglieder die Bewohner des Gebäudes sind – haben als Eigentümer der Gebäude das Interesse, dauerhaft kostengünstige Mieten zu gewährleisten. Gewinninteressen werden durch die Satzungen ausgeschlossen. Die Projekte benötigen den gleichen Eigenkapitalanteil wie die Eigentumsbaugemeinschaften, er muss jedoch nicht symmetrisch von den einzelnen Bewohnern aufgebracht werden. Es lassen sich leicht Fördermittel der Landeswohnbauprogramme einbinden. Dadurch, dass allen Bewohnern alle Wohnungen gehören, ist ein Wohnungstausch bei veränderter Bewohnerzahl innerhalb der einzelnen Wohnungen leichter durchführbar. Wenn der dauerhafte Erhalt kostengünstigen Wohnraums wichtiges Ziel ist, dann sind Projekte mit gemeinschaftlichem Eigentum klar zu bevorzugen.

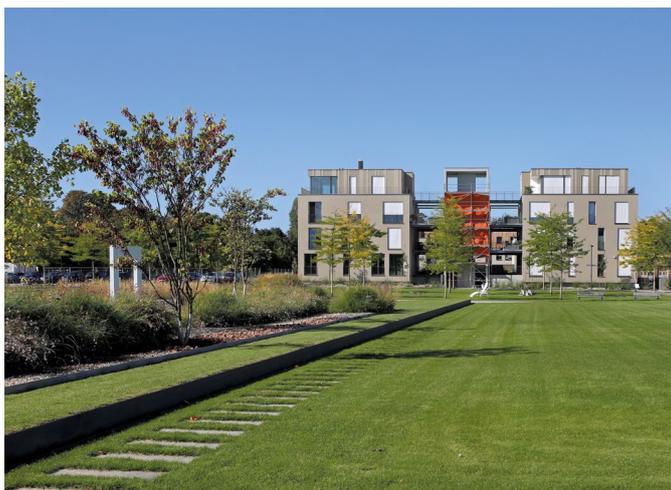


Abb. 1: Baugemeinschaft „Wohnpark I“ in Landau (Foto: Norman P. Krauß)



Abb. 2: Baugemeinschaften „Mühlbachhäuser“ in Tübingen (Foto: Marcel Smyrek)

Die Ausrichtung von Grundstücksvergaben der Stadt München an Baugemeinschaften ist ein gutes Beispiel dafür, wie die Etablierung des Themas Bauen in Baugemeinschaften und der sich immer weiter anspannende Wohnungsmarkt das Verfahren verändern. Nach aktuell gültigem Stadtratsbeschluss stellt die Stadt München 20 bis 40% der eigenen Wohnbauflächen für Baugemeinschaften zur Verfügung. Anfang der Jahrtausendwende dominierten in München die Eigentumsbaugemeinschaften, inzwischen wurde der Schwerpunkt jedoch zu den genossenschaftlichen Projekten verlagert. Die Stadt fördert aktiv die Bildung neuer Genossenschaften durch kostenfreie Gründungsberatung. Inzwischen gehen nun 3/4 der Flächen an genossenschaftliche Baugemeinschaften, die Eigentumsbaugemeinschaften hingegen erhalten nur noch 1/4 der Grundstücke.

Die Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften ist zweifelsfrei aufwendiger; es ist einfacher, größere Baufelder an Akteure der Wohnungswirtschaft zu vergeben. Dieser Mehraufwand lohnt sich, denn mit Baugemeinschaften können lebendige, vielfältige und robuste Stadtteile mit kostengünstigem Wohnraum entwickelt werden. Wenn Baugemeinschaften etabliert werden sollen, ist es wichtig, die Anforderungen zunächst niedrig und offen zu halten: Die Grundstücke dürfen nicht groß, die Bewerbungsverfahren nicht zu aufwendig und es müssen Grundstücksreservierungen von insgesamt zwölf Monaten vorgesehen sein. Dabei sind für die meisten Projektinitiativen urbane, zentrale Standorte attraktiv. Erst wenn sich das Thema etabliert hat, können Baugemeinschaften als ein umfangreiches Werkzeug für die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum eingesetzt werden.

Dipl.-Ing. Matthias Gütschow,
Architektur | Projektmanagement, Tübingen; seit fast 20
Jahren Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten in Süd-
deutschland; Beratung von Kommunen und Durchführung
von Fortbildungen zum Tätigkeitsfeld Baugemeinschaften

Quellen:

Dürr, Susanne/Kuhn, Gerd/Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2017): Wohnvielfalt, Stuttgart.

Burdenski, Hubert (2010): Kostengünstiges Bauen in Baugemeinschaftsprojekten – Plushäuser in Freiburg Vauban im Vergleich, in: Kuhn, Gerd/Harlander, Tilman/LBS Stiftung Bauen und Wohnen (Hrsg.): Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, Stuttgart.

Schmal, Philip/Gütschow, Matthias/Kuhn, Gerd/Stadt Landau in der Pfalz (Hrsg.) (2017): Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz, Landau in der Pfalz.

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016): Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere, Hannover.

Universitätsstadt Tübingen, www.tuebingen.de/gueterbahnhof#/14728, aufgerufen am 27.04.2018.

Stiftung trias (Hrsg.) (2016): Rechtsformen für Wohnprojekte, 2. aktualisierte Auflage, Hattingen.