



Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz

**Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften
in Landau in der Pfalz**

Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz

Herausgeber:

Stadt Landau in der Pfalz

Konzeption und Redaktion:

Dipl.-Ing. Philip Schmal

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Mörikestr. 1 · 70178 Stuttgart

Fon 0711.2200763-10 · Fax 0711.2200763-90

pps@pesch-partner.de

www.pesch-partner.de

in Kooperation mit

Beratungsgesellschaft bR Baugemeinschaften b2

Tübingen

Aixer Straße 26 · 72072 Tübingen

Dr. phil. Gerd Kuhn

Fon 0 70 71.85 61 59

kuhn@urbi-et.de

Dipl.-Ing. Architekt Matthias Gütschow

Fon 0 70 71.639 69 80

mail@matthiasguetschow.de

Das Projekt wurde gefördert mit Mitteln des Landesprogramms
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)

Alle Materialien (Fotos, Pläne etc.) wurden von den
Baugemeinschaften, Wohnprojekten, Architekten und
der Stadt Landau gestellt

Umschlag: Norman P. Krauß

Druck: Domröse druckt GmbH, Hagen

Landau in der Pfalz, Mai 2017

INHALT

Vorwort	6
Thomas Hirsch, Oberbürgermeister der Stadt Landau in der Pfalz Dr. Maximilian Ingenthron, Bürgermeister der Stadt Landau in der Pfalz	
Grußwort	7
Doris Ahnen, Finanz- und Bauministerin des Landes Rheinland-Pfalz	
I. DER LANDAUER WEG DES BÜRGERSCHAFTLICHEN BAUENS	8
1. Bürgerinnen und Bürger bauen in Baugemeinschaften – eine Einleitung	8
2. Wege zum Neuen Bauen	12
3. Das Quartier „Wohnpark Am Ebenberg“	20
4. Bürgerhäuser neu gedacht: Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte	30
NEUE BÜRGERHÄUSER: MEHRFAMILIENHÄUSER, REIHENHAUS, DOPPELHAUS	33
Sascha Hofmann Baugruppen Slam	79
5. Das Landauer Modell	80
II. LERNEN VON LANDAU	83
Kompodium des Bauens mit Baugemeinschaften – ein Werkzeugkasten	
1. Neue Herausforderungen	84
2. Von der Idee zum Konzept	85
3. Vom Konzept zum Projekt	96
4. Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften	104
Literaturhinweise	106
Kontaktadressen	107

Vorwort



Zu Beginn stand ein Titel: „Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften“ verbunden mit der Idee eines partizipativen Planungsprozesses – einer neuen Perspektive für den „Wohnpark Am Ebenberg“. Im Jahr 2012 bereiteten Politik und Verwaltung dazu den Weg auf dem letzten großen militärischen Konversionsgelände Landaus, in der Hoffnung, das Projekt mit vielfgestaltigem Leben zu füllen. Die überaus hohe Nachfrage übertraf alle unsere Erwartungen! Neun private Baugemeinschaften haben seitdem die Chance genutzt, ihre ganz persönlichen Antworten auf aktuelle wohnbauliche Fragen zu formulieren, wie die der Bewältigung des demografischen Wandels, der Schaffung von

bezahlbarem Wohnraums in der Stadt, des Klimawandels und der individuellen und doch gemeinschaftlichen Architektursprache und Wohnkultur.

Der Weg gemeinsamen Planens und Bauens war nicht immer einfach, es waren Höhen und Tiefen und viele Diskussionsprozesse zu durchleben. Die Landauer Ergebnisse zeigen aber, wie sehr es sich lohnt! Aus einem hoffnungsvoll formulierten Titel wurde eine für Landau und ganz Rheinland-Pfalz beispielhafte Nachbarschaft, gestaltet mit und für die dort nun lebenden Menschen. Zukunftsfähig ist es in vielerlei Hinsicht: in seiner städtebaulichen und architektonischen Qualität, seinen energetisch nachhaltigen Bau- und Wohnkonzepten, seiner bedarfsgerechten Wohnraumgestaltung und nicht zuletzt im Sinne guter Haus- und Quartiersgemeinschaften.

Aufbauend auf den Erfahrungen der letzten fünf Jahre soll das vorliegende Buch neben der Dokumentation insbesondere Inspiration, Mutmacher und Werkzeug sein für die Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften als ein wertvoller Baustein der integrierten Stadtentwicklung.

Wir danken allen, die sich mit uns auf den Weg gemacht haben, ausdrücklich für ihr Engagement und ihre Ausdauer zu Gunsten eines lebenswerten Wohnumfeldes!

Landau in der Pfalz, im Juni 2017

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister der Stadt Landau in der Pfalz

Dr. Maximilian Ingenthron
Bürgermeister der Stadt Landau in der Pfalz

Grußwort



Die Anforderungen an das Wohnen sind einem stetigen Wandel unterworfen. Die Bedürfnisse haben sich in den letzten Jahrzehnten verändert und die Ansprüche an das Wohnen und ein gutes Wohnumfeld sind gewachsen. Die individuellen Vorstellungen sind daher sehr unterschiedlich und doch gibt es viele Gemeinsamkeiten.

Das Land Rheinland-Pfalz hat sich in der Wohnungspolitik gut aufgestellt. So werden die Programme der Sozialen Wohnraumförderung stetig den aktuellen Anforderungen angepasst. Zahlreiche Modellprojekte aus unserem Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) geben schließlich Aufschluss darüber, wie man das Wohnangebot in Rheinland-Pfalz noch weiter verbessern kann. Wohnen bedeutet Vielfalt – gemeinschaftlich, genossenschaftlich wohnen, als Single oder als Familie, barrierefrei oder auch in einer Pflege-WG.

Die Stadt Landau hat auf dem ehemaligen Kasernenareal die Chance genutzt und das zukunftsfähige Quartier „Wohnpark Am Ebenberg“ entwickelt. Speziell für Baugemeinschaften wurden Grundstücke reserviert und ein vorbildlicher gemeinschaftlicher Prozess geführt. Neun unterschiedliche Baugemeinschaftsprojekte sind schließlich entstanden, die in ihren Ansätzen modellhaft und zugleich übertragbar sind.

Das Projekt „Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften“ wurde von meinem Haus mit Mitteln aus dem ExWoSt-Programm finanziell unterstützt, um das Thema der Baugemeinschaften in Rheinland-Pfalz stärker zu etablieren. Ich hoffe, dass dieses Modell in Rheinland-Pfalz Schule macht und noch mehr individuell-gemeinschaftlicher Wohnraum entstehen wird.

Die Attraktivität und das Lebensgefühl einer Stadt oder eines Quartiers lassen sich nicht nur an einer guten Architektur ablesen. Es ist mehr, es ist gelebte Baukultur, die uns ein Identitätsgefühl, ein Gefühl von Heimat vermittelt. Das wurde meines Erachtens hier in Landau erreicht.

Ich wünsche allen jetzigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern alles Gute für ein gemeinsames Wohnen in diesem schönen neuen Quartier.

A handwritten signature in black ink that reads "Doris Ahnen".

Doris Ahnen
Finanz- und Bauministerin des Landes Rheinland-Pfalz



I. DER LANDAUER WEG DES BÜRGERSCHAFTLICHEN BAUENS

1. Bürgerinnen und Bürger bauen in Baugemeinschaften – eine Einleitung

Bürgerchaftliches Bauen hat in den letzten Jahren zunehmend an Beliebtheit gewonnen. In vielen Städten haben sich Menschen zusammengefunden, um gemeinsam ein Wohnhaus nach ihren individuellen Wohnvorstellungen zu bauen. Die Städte wiederum finden in den Baugemeinschaften attraktive Partner für eine soziale und ökologische Quartiersentwicklung.

In Landau in der Pfalz hat sich in den letzten Jahren das bürgerchaftliche Bauen in Gemeinschaft durchgesetzt, das nicht nur für Rheinland-Pfalz vorbildlich erscheint. Im „Wohnpark Am Ebenberg“ wurden für Baugemeinschaften Grundstücke bereitgestellt und der Planungs- und Bauprozess von der Stadtverwaltung und vom Land Rheinland-Pfalz aktiv unterstützt. So konnte sich eine Stadtentwicklung entfalten, die Ausdruck einer partizipativen Baukultur ist.

Die Gründe für diese Entwicklung sind nachvollziehbar: Vor dem Hintergrund des angespannten örtlichen Wohnungsmarktes stellt die Förderung der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung ein wichtiges Handlungsfeld innerhalb der Landauer Wohnraumstrategie dar. Baugemeinschaften eig-

nen sich besonders gut zur Realisierung individueller Wohnwünsche. Für junge Familien stellen sie Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung dar und für ältere Menschen zeigen sich Perspektiven barrierefreien, komfortablen Wohnens in einem nachbarschaftsorientierten Quartier. Entscheidend ist, dass individuelle Wohnkonzepte zu tragbaren Kosten in guter Nachbarschaft im städtischen Umfeld ermöglicht werden.

Gerade der Geschosswohnungsbau bietet aufgrund der wenigen notwendigen Festlegungen – wie Erschließung, Tragkonstruktion, Installationschächte und Fassadengestaltung – sehr gute Möglichkeiten zur Realisierung individueller Grundrisse. Ideen und Wünsche können bereits zu Planungsbeginn oder im weiteren Verlauf des Verfahrens einfließen, während bei Bauträgerprojekten früh notwendige Fixierungen den Spielraum begrenzen und Änderungen kostspielig werden lassen. Baugemeinschaftsprojekte sind von den vielfältigen Bedürfnissen und Möglichkeiten der Bewohner geprägt: Es gibt Kombinationen von Wohnen und Arbeiten, die insbesondere für junge Familien attraktiv sein können, oder auch Wohnungen, die sich nach dem Auszug der Kinder in zwei Einheiten aufteilen lassen. Somit entstehen durch Baugemeinschaftsprozesse auf die künftigen Nutzer individuell zugeschnittene Wohnmodelle, die standardisierte Bauträgerprojekte nicht bieten können.

Baugemeinschaften eignen sich besonders gut zur Realisierung individueller Wohnwünsche.



Dank der bedarfsgerechten Planung mit den zukünftigen Bewohnern kann die gewünschte Nutzung oft auch auf einer kleineren Fläche realisiert werden. Dies hilft ebenfalls, Kosten zu sparen. Die Entscheidungen werden unter Berücksichtigung von langfristigen Kriterien gefällt, wie Haltbarkeit von Materialien, Energieverbrauch oder auch Wartungskosten. In den meisten Fällen werden die Grunderwerbssteuer und Notarkosten nur auf den Grundstückskostenanteil erhoben. Wagnis- und Gewinnzuschläge entfallen. Baugemeinschaften können auf diese Weise insgesamt Kostenvorteile gegenüber Bauträgerprojekten in einer Größenordnung bis zu zwanzig Prozent erreichen.

Baugemeinschaften entwickeln sehr unterschiedliche Wohnkonzepte. Während einige Gruppen hohe Ansprüche an das gemeinsame Wohnen stellen und Wert auf Gemeinschaftseinrichtungen legen, sind andere Baugemeinschaften eher pragmatisch geprägt. Die Mitglieder wollen dann vor allem ihre eigenen Vorstellungen kostengünstig umsetzen. In jedem Fall lassen die gemeinschaftlichen Entscheidungsprozesse in der Planungs- und Bauphase vertraute und gut funktionierende Nachbarschaften entstehen.

Baugemeinschaften stellen auch einen Weg zur individuellen Wohneigentumsbildung dar. Neben diesen eigentumsorientierten Formen des gemeinschaftlichen Wohnens gibt es in Landau

auch genossenschaftliche Wohnprojekte. Eine junge Baugenossenschaft ist der „Generationenhof Landau“ (GEHOLA) nordöstlich der Altstadt an der Haardtstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft entsteht ein weiteres genossenschaftlich geprägtes Wohnprojekt „Gemeinschaftlich Wohnen in Landau“ (GeWoLD).

Voraussetzung für das Engagement in einer Baugemeinschaft oder einem Wohnprojekt ist die Lust auf einen gemeinsamen Weg mit teilweise noch offenen Ergebnissen, ebenso eine gewisse Kompromissfähigkeit und die Bereitschaft, sich auf einen Prozess einzulassen, der deutlich länger dauert als der Kauf einer von einem herkömmlichen Bauträger projektierten oder bereits im Bau befindlichen Immobilie. In Baugemeinschaftsprojekten gibt es keinen Festpreis. Dieses wirtschaftliche Risiko kann durch die vorgenannten Vorzüge, eine solide Kalkulation und projektbegleitendes Kostencontrolling minimiert werden.

Die meisten Mitbauenden wachsen in diesen Prozess hinein. Zunächst gründet sich eine noch unverbindliche Interessentengemeinschaft, die – evtl. bereits gemeinsam mit hinzugezogenen Planern – die Projektidee in Grundzügen entwickelt. Um eine konkrete Planung zu beauftragen, wird dann eine Planungsgesellschaft gegründet. Die Planungskosten werden über Einlagen bestritten, die jede Partei in diese Gesellschaft einbringt.



Sie besteht nur bis zum Grundstückskauf, die Baugesellschaft kauft das Grundstück und realisiert das Gebäude. Im „Wohnpark Am Ebenberg“ gibt es Baugemeinschaften nicht nur für Geschosswohnungsbau, sondern auch für Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern und Reihenhäusern. Beim Geschosswohnungsbau hat am Ende jede Einheit den Status einer Eigentumswohnung, das Wohnungseigentumsgesetz regelt Unterhalt und Verwaltung des gesamten Wohngebäudes.

Für die Städte stellen Baugemeinschaften verlässliche Partner dar. Sie tragen die städtebaulichen Entwicklungen mit, bekennen sich zur Stadt und sind in hohem Maße engagiert. Das vielfältige Angebot der Baugemeinschaften und Wohnprojekte macht das Leben in der Stadt wieder attraktiver: Viele ältere Menschen haben Landau zur Wahlheimat gemacht oder sind wieder nach Landau zurückgekehrt, vielen jüngeren Familien bieten die Baugemeinschaften Perspektiven für ein maßgeschneidertes Wohnen in der Stadt – und nicht in den Einfamilienhäusern des Umlands.

Eine partizipative Baukultur kann eine Stadt langfristig prägen. Sie trägt dazu bei, dass lebendige und gestalterisch anspruchsvolle Stadtquartiere entstehen, insbesondere auch in innerstädtischen Entwicklungsbereichen. Der gegenüber Bauträgerprojekten höhere organisatorische Aufwand

für die Kommunalverwaltung – von der Bereitstellung der Grundstücke über die Organisation des Vergabeverfahrens bis zur Begleitung der Planungsprozesse – ist eine lohnende Investition in eine nachhaltige Urbanität.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert innovative Modellprojekte mit dem Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt). Mit ExWoSt Mitteln wurde auch der Prozess der zukunftsfähigen Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz unterstützt. Neben anderen begleitenden Maßnahmen wurden die Fördermittel für die externe Prozessbegleitung und Evaluation verwendet. Mitte 2014 wurde dazu seitens der Stadt Landau das Büro Pesch Partner aus Stuttgart in Zusammenarbeit mit der b2 Beratungsgesellschaft Baugemeinschaften aus Tübingen beauftragt.

Das vorliegende Buch analysiert und dokumentiert den Landauer Weg des Bauens mit Baugemeinschaften und nennt die Rahmenbedingungen für das Bauen mit Baugemeinschaften in Landau, die Grundlagen für das bürgerschaftliche Bauen im „Wohnpark Am Ebenberg“ wurden. Mit verschiedenen Beteiligungsprozessen (Dialog Baukultur, stadt.weiter.bauen. Perspektiven für Landau und die Region etc.), aber auch mit dem ersten Wohnprojekt in der Haardtstraße, wurden erste Schritte unternommen, die dann in



Fotos: Stadt Landau

eine große partizipative Quartiersentwicklung im Wohnpark mündeten. Der Zeitstrahl im nächsten Kapitel gibt einen guten Überblick über die verschiedenen Stationen – vom Planungsbeginn bis zum Bezug des neuen Wohnquartiers. Eine große Aufgabe, aber auch eine große Chance für die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten stellte die Entwicklung der Konversionsflächen in Landau dar. Daher wird die Entwicklung und das städtebauliche Konzept des ehemaligen Kasernengeländes „Estienne et Foch“ zum „Wohnpark Am Ebenberg“ vorgestellt. Hier wurden Baugemeinschaften zu Pionieren der Bebauung des neuen Stadtquartiers.

Die Landauer Baugemeinschaftsprojekte zeigen, dass unterschiedliche gemeinschaftliche Lebensformen ihren Raum finden können. Um die Pluralität des Bauens klarer aufzuzeigen, wird mit einer Matrix die Struktur der Gebäude- und Grundrissvielfalt nebeneinander dargestellt. Anschaulich kann so ein Vergleich der verschiedenen Wohnprojekte erfolgen. Nach der Gebäudematrix werden die verschiedenen Projekte – geordnet nach den Haus- und Wohnungstypen – vorgestellt.

Im Rahmen der Prozessbegleitung wurden die Baugemeinschaften während der Bauphase und nach dem Einzug in die neuen Wohnungen befragt. Die komprimierten Ergebnisse der Befragung zeigen, mit welchen Hoffnungen und Chan-

cen das Bauen in Gemeinschaft verbunden ist. Sie berichten aber auch vom Mut zum Experiment, das die Bauenden gemeinsam mit der Stadt Landau wagten.

Das Bauen mit Baugemeinschaften in Landau ist, wie Ministerin Doris Ahnen bei einer Grundsteinlegung hervorhob, vorbildlich für das Land Rheinland-Pfalz geworden. Der Landauer Projekt kann deshalb auch als Modell einer möglichen Entwicklung gelten.

Die Landauer Erfahrungen können für andere Städte hilfreich sein, die ebenfalls beabsichtigen, das Bauen in Baugemeinschaften zu unterstützen. Dieses Buch enthält deshalb auch ein „Kompendium des Bauens mit Gemeinschaften“, das die Landauer Verfahren strukturiert, mit Erfahrungen anderer Städte ergänzt und zu einem „Werkzeugkasten“ zusammenfasst. Ergänzend dazu wird in grafisch herausgehobener Form auf wichtige Aspekte verwiesen, wie beispielsweise Möglichkeiten der Förderung durch das Land Rheinland-Pfalz.

Praktische Hinweise, wie eine Liste mit weiterführender Literatur und Adressen von fachlichen Ansprechpartnern, beschließen dieses Buch.

Matthias Gütschow, Gerd Kuhn und Philip Schmal

links:
stadt.weiter.bauen.
Abschlussrundgang

rechts:
Grundsteinlegung



2. Wege zum neuen Bauen

2.1 Dialog Baukultur Landau

Um die Bürgerinnen und Bürger aktiv bei ihren Bauvorhaben zu unterstützen, hat die Stadt Landau in der Pfalz in den vergangenen Jahren eine intensive Planungs- und Beteiligungskultur etabliert. Im Jahr 2004 wurde z. B. der „Dialog Baukultur Landau“ ins Leben gerufen, mit zahlreichen Ausstellungen, Veranstaltungen und Fachvorträgen. So fand am 20. Oktober 2005 auf Anregungen aus der Bürgerschaft hin eine Veranstaltung zum Thema „Bürger als Bauherren, Bauen mit Baugemeinschaften“ statt. Ein weiteres Beispiel für bürgerschaftliches Engagement ist die Initiative des Vereins „AKTIV ALTERN – gemeinsame Zukunft für Jung und Alt e.V.“, die zum Bau des „Generationenhofs Landau“ führte.

Um die Bürgerinnen und Bürger aktiv bei ihren Bauvorhaben zu unterstützen, hat die Stadt Landau in der Pfalz in den vergangenen Jahren eine intensive Planungs- und Beteiligungskultur etabliert.

Ursprünglich sollte ein Neubau im Stadtumbaugebiet Östliche Innenstadt auf dem ehemaligen Baubetriebsamtsgelände errichtet werden. Im Verlauf des Werkstattprozesses und des Wettbewerbs erhielt jedoch ein Bauträger den Zuschlag

für die westliche Teilfläche. Als Konsequenz wurde die Fläche an der Haardtstraße für Baugruppen reserviert. Da sich der Werkstatt-Prozess in Hinblick auf eine qualifizierte Bebauung bewährt hatte, wurde auch für die Entwicklung der Fläche an der Haardtstraße ein solcher Prozess der aktivierenden Beteiligung durchgeführt.

Das Projekt Stadtumbau Östliche Innenstadt ist ein weiterer Baustein innerhalb des „Dialogs Baukultur Landau“. Die Stadt Landau in der Pfalz hat im Jahr 2004 an dem landesweiten Wettbewerbsverfahren „Werkstatt Innenstadt Rheinland-Pfalz“ teilgenommen. Im Rahmen des Wettbewerbs sollten beispielgebende Projekte und Strategien zur Sicherung der Vielfalt urbaner Kernbereiche gefunden werden. Mit dem Beitrag „Stadtboulevard Ostbahnstraße – Stadtbaustein mit Entwicklungsimpulsen“ hat die Stadt Landau in der Pfalz den 1. Preis in der Kategorie „Städte über 30.000 Einwohner“ gewonnen. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde ein breit aufgestellter Beteiligungsprozess gestartet. Anlieger, Eigentümer und Investoren diskutierten gemeinsam mit der Stadt, wie die Ostbahnstraße zum „Stadtboulevard“ umgestaltet werden kann. Auch die angrenzenden Stadtbausteine wurden in Form von Projektwerkstätten mit den Akteuren entwickelt. Mit dem förmlichen Beschluss als Stadtumbaugebiet im Jahr 2009 wurde die rechtliche



Fotos: Stadt Landau

Kooperativer Planungsprozess in Landau



Grundlage zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und dem damit verbundenen Einsatz von Städtebaufördermitteln geschaffen.

2.2 Konversion – Eine Chance für Landau

Nach dem Zweiten Weltkrieg war die Stadt Landau rund ein halbes Jahrhundert lang der größte französische Garnisonsstandort in der Pfalz. Die zeitweise etwa 3.000 Soldaten waren in drei großen Kasernen stationiert. Nachdem das französische Militär Ende der 1990er Jahre vollständig abgezogen war, gingen die Liegenschaften nach und nach in das Eigentum der Stadt über. Die Stadt Landau stand vor der Aufgabe, rund 330 Hektar an ehemaligen militärischen Flächen, die zuvor nicht öffentlich zugänglich waren, einer zukunftsfähigen zivilen Nachnutzung zuzuführen und sie in die bestehenden Stadtstrukturen zu integrieren.

Die Konversion der zahlreichen ehemals militärischen Liegenschaften stellt eine besondere Herausforderung für die Landauer Stadtentwicklung dar. Neben kleineren innerstädtischen Militärlie-

genschaften (Hafermagazin, ehemaliges Gefängnis etc.) prägten bis zum Abzug der französischen Truppen drei große, ursprünglich bayerische Kasernen, gebaut im ausgehenden 19. Jahrhundert, die Garnisonsstadt.

Bei der Konversion der Kasernengebiete beschritt die Stadt unterschiedliche Wege. So wurden die ehemaligen Wohnsiedlungen Cité Montclar oder Ile de France an verschiedene Firmen und zur Sanierung an private Bauträger veräußert. Das bereits Mitte der 1990er Jahre freigezogene Lazarett mit seinem historischen Baubestand wurde durch einen privaten Bauträger behutsam instandgesetzt und an zeitgemäße Wohnstandards angepasst.

Die ehemalige Kaserne „Mangin“, auf der sich heute das „Quartier Vauban“ befindet, zählte mit der Kaserne „Estienne et Foch“, auf der zurzeit der „Wohnpark Am Ebenberg“ entsteht, mit 15 ha zu den größten Liegenschaften. Auf den frei geräumten Flächen der ehemaligen Kaserne „Mangin“ wurde mit Ausnahme einiger denkmalgeschützter Bestandsgebäude, in denen u. a. pädagogische Einrichtungen (Waldorfkindergarten und eine Montessori-Schule) untergebracht wurden, ein neues städtisches Wohnquartier entwickelt. Ab 2000 errichteten Bauträger im ersten Bauabschnitt zumeist Einzelhäuser. Für die Bauabschnitte 2 und 3 entwickelte das „Landauer

Die Konversion der zahlreichen ehemals militärischen Liegenschaften stellt eine besondere Herausforderung für die Landauer Stadtentwicklung dar.

Ehemalige französische
Militärareale in Landau



Quelle: Stadt Landau



Foto: Christoph Kamplade

Luftbild des Quartiers Vauban (2010)



Architektenforum“ – sieben Architekten- und Bauträgerteams gemeinsam mit dem städtischen Bauamt und der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (im Folgenden DSK genannt) als Treuhänder – städtebauliche und gestalterische Vorgaben, etwa zur Stellung der Hauptbaukörper und Nebengebäude, zur Grundflächenzahl oder der Gestaltung der Außenanlagen. Ergänzend zu den Festsetzun-

Für den neuen „Wohnpark Am Ebenberg“ galt es daher, neue Beteiligungsverfahren zu entwickeln und das gemeinschaftliche Bauen zunächst in ausgewählten Teilbereichen umzusetzen.

gen des Bebauungsplans galten diese Vorgaben als verbindlich und damit als Voraussetzung zum Erwerb der Grundstücke. In diesen Bauabschnitten dominierten ab 2002 Doppel- und Reihenhaustypen.

Die Stadtverwaltung Landau zeigte sich im „Quartier Vauban“ offen, Initiativen zur Bildung von Interessengemeinschaften, als Vorstufen für spätere Baugemeinschaften, zu unterstützen.

Dennoch gelang es nicht, im „Quartier Vauban“ Baugemeinschaften zu etablieren. Um die Dominanz gewerblicher Bauträger abzuschwächen und eine größere Vielfalt an Wohnprojekten zu realisieren, wurden in den beiden letzten Bauabschnitten Einzelbauherren, die mit eigenen Architekten planten und bauten, gezielt unterstützt. Im „Quartier Vauban“ zeigten sich die Grenzen des Planungsansatzes nach dem Leitbild eines „gartenbezogenen Wohnens“. Durch die Unterstützung individueller Bauherren konnte sinnvoll auf die Bedürfnisse der Hausbauer eingegangen werden, jedoch die vorgegebene sehr niedrige Dichte und die bevorzugten Haustypen erschwerten das kompakte Bauen in der Gemeinschaft.

Die Schwierigkeiten bei der Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten im „Quartier Vauban“ zeigen, dass für gemeinschaftliche Bauprojekte eine besonders intensive Betreuung der Interessenten und eine breite Öffentlichkeitsarbeit notwendig sind. Für den neuen „Wohnpark Am Ebenberg“ galt es daher, neue Beteiligungsverfahren zu entwickeln und das gemeinschaftliche Bauen zunächst in ausgewählten Teilbereichen umzusetzen.



Foto: Ralf Mohra

„Wohnpark Am Ebenberg“ mit dem Südpark (September 2014)



2.3 Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung in Landau | Eine Chronologie

2002	Quartiersentwicklung Vauban: Erste Ansätze des gemeinschaftlichen Planens.
2004	Dialog Baukultur Landau: Auftakt einer umfassenden Planungs- und Beteiligungskultur. Auftakt Masterplan Haardtstraße: Start des ersten kooperativen Planungsprozesses.
2005	Veranstaltung „Bürger als Bauherren, Bauen mit Baugemeinschaften“: Bauen in Gemeinschaft wird als Thema bekannt.
2008	Gründung der Genossenschaft LAWOGÉ eG: Aus Ideen werden konkrete Organisationsformen. Beschluss städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Kaserne „Estienne et Foch“: Planungsauftritt des „Wohnparks Am Ebenberg“.
2009	Start Realisierung Generationenhof Landau (GEHOLA): Umsetzung des ersten gemeinschaftlichen Wohnprojekts durch die LAWOGÉ eG in der Haardtstraße.
2012	Gründung der Planungsgemeinschaft GeWoLD – zweites genossenschaftliches Wohnprojekt in der Haardtstraße. Fertigstellung Rahmenplan „Estienne et Foch“ (künftiger „Wohnpark Am Ebenberg“): Die Grundlage der Quartiersentwicklung steht. Beschluss Flächenausweisung für Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“: Der Bauausschuss schafft die politischen Voraussetzungen. Auftaktveranstaltung „Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“: Die Nachfrage und Vielfalt der Baugruppen übertrifft die Erwartungen.
2013	Beschluss Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften: Aufgrund der großen Nachfrage wird das Angebot an Bauflächen für Baugemeinschaften auf ein Quartier mit rund 3 ha Größe erweitert (erste Grundstücksoptionen). Verschiebung der Landesgartenschau: Aufgrund umfangreicher Bombenfundes wird die Landesgartenschau um ein Jahr verschoben.

15. Mai

Beschluss Bauausschuss: Ausweisen von Flächen für Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“.

22. September

Auftaktveranstaltung Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“ im Rahmen der Rheinland-Pfälzischen Aktionswoche Wohnen

5. Dezember

Rückfragenkolloquium zur Vorbereitung der Optionsbewerbungen.

23. Februar

Workshop zur Vorbereitung der Optionsvergabe der Grundstücke.

8. August

Rückfragenkolloquium anlässlich der Verschiebung der Landesgartenschau.

21. September

Workshop/Marktplatz der Ideen: „Wie wollen wir wohnen?“

16. November

Informationsveranstaltung Kampfmittelräumung im „Wohnpark Am Ebenberg“.

Workshop/Marktplatz der Ideen: „Wir bauen unser Quartier“.

18. Februar

Marktplatz der Ideen: Die Baugemeinschaften stellen sich vor.

24. Februar

Informationsveranstaltung zum Thema Geländehebungen durch Geothermie.

9. Oktober

1. Grundsteinlegung: Solaris II, Westend, Wohnpark 1.

11. November

Start der Prozessbegleitung „Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften“ im „Wohnpark Am Ebenberg“.

8. Dezember

Öffentlicher Auftakt der Prozessbegleitung mit persönlicher Präsentation aller Planungs- und Baugemeinschaften.

25. Februar

Rückfragenkolloquium „Was passiert in unserem Quartier?“ – zielführende Entscheidungsprozesse und effektive Organisationsstrukturen.

7. Mai

Vernissage Ausstellung „Bürgerhäuser neu gedacht – Baugemeinschaften und Wohnprojekte in Landau in der Pfalz“ im Rahmen von stadt.weiter.bauen. auf der Landesgartenschau 2015.

22. Mai

2. Grundsteinlegung: Gemeinsam Wohnen, Solaris VI, Onkel Pö.

Finissage Ausstellung mit gemeinsamem Rundgang, Diskussion und Vorträgen.

8. Juni

Präsentation der Prozessbegleitung im Rahmen der Abschlussveranstaltung stadt.weiter.bauen.

Präsentation des „Landauer Modells“ im Zentrum Baukultur in Mainz.

28. Oktober

3. Grundsteinlegung: Im „Wohnpark Am Ebenberg“, Für Passiv-/ Plusenergie-/ KfW-40-Häuser.

23. Juni

Abschlussforum „Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften“.

2014

Inkrafttreten des Bebauungsplans C25 als Planungsgrundlage des „Wohnparks Am Ebenberg“.

Planungs- und Konstituierungsphase: 10 Planungsgemeinschaften haben sich gegründet.

Start Realisierung der Baugemeinschaften: Insgesamt 6 Baugemeinschaften tätigen den Grunderwerb und starten die Realisierung

2015

Durchführung der vierten Landesgartenschau Rheinland-Pfalz auf Teilflächen des „Wohnparks Am Ebenberg“: Gestaltung des öffentlichen Freiraums durch die Landesgartenschau.

Fertigstellung der Überarbeitung des Rahmenplans, der Gestaltungsfibel und der Gestaltungssatzung als gestalterische Grundlage.

2. Realisierungsschritt: Zwei weitere Baugemeinschaften tätigen den Grunderwerb und starten die Realisierung.

2016

Vermarktung eines weiteren Baufelds im „Wohnpark Am Ebenberg“: Das Vergabeverfahren wird durch die Schaffung von Vergabeoptionen für ein weiteres Baugemeinschaftsprojekts erweitert.

2017

Dritter Realisierungsschritt: Die 1. Baugemeinschaft im Bestand tätigt den Grunderwerb und startet die Realisierung.

Bilanz: Im „Wohnpark Am Ebenberg“ sind rund 100 Wohneinheiten durch Baugemeinschaften realisiert worden.

Ausblick: Das Konzept der Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften wird fester Bestandteil der Planungs- und Baukultur in Landau.



3. Das Quartier „Wohnpark Am Ebenberg“

3.1 Das ehemalige Kasernengelände „Estienne et Foch“

Die ehemalige Kaserne „Estienne et Foch“ ist das letzte große zusammenhängende Konversionsprojekt Landaus. Das etwa 24 Hektar große Areal befindet sich am Rand der Südstadt. Im Norden wird es von der Cornichonstraße, im Westen von der Hartmannstraße und im Süden sowie im Osten von der Bahntrasse Landau-Pirmasens begrenzt, die hier als tiefergelegter Geländeeinschnitt in Bogenform verläuft. Die nördlich des Areals gelegene Innenstadt ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Südlich der Bahntrasse, die über mehrere Brücken überquert werden kann, liegt der ehemalige Truppenübungsplatz und das heutige Naturschutzgebiet „Ebenberg“ sowie ein großer Sport- und Freizeitcampus, der im Zuge der Landesgartenschau 2015 angelegt wurde.

Bis zum Jahr 2020/2021 sollen im „Wohnpark Am Ebenberg“ Raum für 1.500 bis 2.000 Bewohnerinnen und Bewohner in rund 900 Wohnungen sowie 300 Arbeitsplätze entstehen.

3.2 Entwicklung zum „Wohnpark Am Ebenberg“

Im Jahr 2008 wurde für das ehemalige Kasernengelände einschließlich der nordöstlich angrenzenden Bahnbrachflächen sowie einen Teil der Freiflächen südlich der Bahntrasse der Beschluss für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB gefasst. Diese Satzung verfolgte das Ziel, einen neuen Stadtteil mit Wohnbauflächen, Dienstleistungen, nicht störendem Gewerbe, Bildungseinrichtungen und öffentlichen Grün- und Freiräumen zu schaffen. Das neue Stadtquartier, der „Wohnpark Am Ebenberg“ mit seinem hohen Identitäts- und Wohnwert, soll den Wohnbauflächenbedarf Landaus bis zum Jahr 2020/2021 decken und den gesamten südlichen Stadtbereich langfristig aufwerten.

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG als Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt hat das gesamte Areal erworben und veräußert die Grundstücke in Abstimmung mit der Stadt an private Investoren und Bauherren. Mit der Vermarktung der Grundstücke im nördlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes wurde 2011 begonnen. Weitere Baufelder und Grundstücke werden gestaffelt bis 2020 angeboten und veräußert. Bis zum Jahr 2020/2021 sollen im „Wohnpark Am Ebenberg“ Raum für 1.500



bis 2.000 Bewohnerinnen und Bewohner in rund 900 Wohnungen sowie 300 Arbeitsplätze entstehen. Da bereits nahezu alle neuen Erschließungsstraßen innerhalb des Gebiets fertiggestellt sind, sind die zukünftigen Baufelder gut ablesbar und das Gelände ist zugänglich. Die hohen Qualitätsansprüche an das neue Stadtquartier werden durch eine Besonderheit unterstützt: Auf einem Großteil des Areals sowie auf weiteren Flächen südlich der Bahnschienen wurde 2015 die vierte Rheinland-Pfälzische Landesgartenschau ausgerichtet. Das Gartenschaugelände erstreckte sich von der Cornichonstraße bis zum Ebenberg über eine Fläche von insgesamt 27 ha. Den Kern, sowohl der Landesgartenschau als auch des „Wohnparks Am Ebenberg“, bildet der Südpark, von dem weitere gestaltete Grünflächen, Baumreihen und Alleen abgehen. Durch die Landesgartenschau wurden große Teile des öffentlichen Freiraums bereits frühzeitig hochwertig gestaltet und angelegt, ein für die weitere Vermarktung nicht unwichtiger Aspekt.

3.3 Der „Wohnpark Am Ebenberg“ – Das städtebauliche Konzept

Eine städtebauliche Rahmenplanung für den „Wohnpark Am Ebenberg“ existiert bereits seit Anfang der 2000er Jahre und wurde seitdem mehrfach überarbeitet. Grundidee und Grundgerüst des Entwurfs blieben jedoch gleich und bildeten die Basis für den Bebauungsplan C 25,

der im August 2014 in Kraft getreten ist. Die Rahmenplanung lehnt sich an das Leitbild der Gartenstadt in neu interpretierter Form an. Wesentlicher Inhalt ist dabei das nicht zu verdichtete, gartenbezogene Wohnen mit großzügigen privaten wie auch öffentlichen Grün- und Freiflächen bei hoher Wohn- und Lebensqualität. Dies schließt kurze Wege innerhalb des neuen Stadtteils zu allen zentralen Nutzungen und Einrichtungen des täglichen Lebens ebenso mit ein wie eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Erklärtes Ziel der Rahmenplanung ist, den erweiterten Stadtraum über die südliche Bahntrasse hinweg mit dem Landschaftsraum zu verzahnen, insbesondere mit dem 160 m hohen Ebenberg, der zum „Naturschutzgebiet Ebenberg“ gehört. Das städtebauliche Rückgrat des Wohnparks bilden die Wirth- bzw. die Siebenpfeiffer-Allee in Ost-West Richtung und der großzügige Südpark bzw. der Theodor-Heuss-Platz in Nord-Süd Richtung. Das übrige Erschließungssystem ist in Form von Wohnstraßen orthogonal dazu angelegt. Der Südpark teilt den neuen Stadtteil in einen östlichen und einen westlichen Bereich. Eine Querung der Park- und Platzflächen ist ausschließlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad möglich. So soll etwaiger Durchgangsverkehr im Zentrum des Wohnparks zu Gunsten von Wohnruhe und Wohnqualität minimiert werden.



3. Das Quartier „Wohnpark Am Ebenberg“

Grundkonzept
Quelle: Stadt Landau





Als Übergang des neuen Stadtteils zur Südstadt wird der südliche Rand der Cornichonstraße von repräsentativen Bestandsgebäuden der ehemaligen Kaserne dominiert. Die massiven, etwa 14 Meter hohen ehemaligen Offiziers- und Mannschaftsgebäude mit ihren drei bis vier Vollgeschossen stehen im Ensemble unter Denkmalschutz und werden nach und nach hochwertig energetisch modernisiert. Mit dem Neubau eines Nahversorgungszentrums im Osten der Cornichonstraße, einer bereits realisierten Kindertagesstätte direkt westlich des Theodor-Heuss-Platzes und der gewünschten Ansiedlung von Gastronomie, verschiedenen Läden und Büros – vor allem in den Erdgeschosszonen der sanierten Denkmalbauten – wurde hier eine Schnittstelle geschaffen, deren Einrichtungen von allen Bewohnerinnen und Bewohnern der umliegenden Quartiere nachgefragt und genutzt werden können. Die insgesamt 22 Denkmäler und als erhaltenswert eingestuft Gebäude im Plangebiet sollen in unterschiedlichen Formen nachgenutzt werden. Neben ihrem identitätsstiftenden Charakter dienen sie der funktionalen Verbindung des neuen Stadtteils mit der Südstadt. Zudem erfolgt die Einbindung des neuen Stadtteils auch durch eine bauliche Maßnahme. Von der Friedrich-Ebert-Straße aus Richtung Innenstadt kommend, läuft man direkt auf einen großzügigen Durchgang in der Bestandszeile an der nördlichen Kante des Theodor-Heuss-Platzes zu. Die-

ser fungiert als Entree und ermöglicht einen umfassenden, unverbauten Blick in das Quartiersinnere, da sich unmittelbar dahinter der Platz und der Südpark erstrecken.

Blick in den Südpark

In Anlehnung an die Bebauung entlang der Cornichonstraße sieht die Rahmenplanung auf den sich südlich daran anschließenden Baufeldern sowie den unmittelbar südlich an die Wirth- bzw. Siebenpfeiffer-Allee angrenzenden Grundstücken

Die insgesamt 22 Denkmäler und als erhaltenswert eingestuften Gebäude im Plangebiet sollen in unterschiedlichen Formen nachgenutzt werden.

eine Bebauung in Form von drei- bis viergeschossigen Gebäuderiegeln vor. Hier wird die städtebauliche Typologie der Südstadt mit ihren Blockstrukturen in aufgelockerter Form fortgeführt. Zudem ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, den großzügigen und leistungsfähigen Straßenraum der Wirth- und Siebenpfeiffer-Allee durch eine angemessene Baumasse sowie Bauweise zu fassen und so zu konturieren. Das Wohnraumangebot des neuen Stadtteils soll unterschiedliche Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ansprechen. Daraus ergibt sich ein vielfältiger Mix aus städtebaulichen Dichten, Typologien und Wohnformen.



Rahmenplan | Scheuvs + Wachten, Dortmund

Die Baufelder östlich und westlich des Südparks werden überwiegend durch eine aufgelockerte, mehrgeschossige Stadtvillenbebauung geprägt. Durch diese Bauform wird eine hochwertige Adresse im Zusammenspiel mit der repräsentativen Grünfläche geschaffen. Die punktuelle Gebäudeanordnung verhindert eine zum Park hin geschlossene bauliche Kante, sodass Sichtbeziehungen zwischen dem Freiraum und den bebauten Bereichen gewährleistet sind. Unter Berücksichtigung der Geschossigkeit und der Grundfläche ist die Wohndichte hier durch die gewählte Bebauungstypologie recht hoch. So können viele zukünftige Bewohner den Vorzug dieser attraktiven Wohnlage nutzen.

In den eher introvertierten Bereichen des Plangebiets entlang der ruhigen Wohnstraßen gestaltet sich die Bebauung typologisch differenzierter. Es wechselt sich hier eine kleinteiligere Bebauung in Form von kleineren Mehrfamilienhäusern, freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern mit eher vereinzelt stehenden Bestandsgebäuden der ehemaligen Kaserne ab.

Die drei Quartiersbereiche. Mit einer Gesamtfläche von 24 ha handelt es sich bei dem neu entstehenden Stadtteil im Landauer Süden um ein Gebiet von beträchtlicher Größe. Bei der Ent-

wicklung wird daher auf eine sorgfältige freiräumliche Struktur geachtet. Denn der unmittelbare Bezugs- und damit auch Identifikationsort der Bewohnerinnen und Bewohner ist in aller Regel die sie umgebende Nachbarschaft, die angrenzende Bebauung, der Straßenraum vor ihren Grundstücken – das täglich konkret erlebbare Quartier. Um bereits frühzeitig die Freiraumaneignung zu fördern, soll der neue Stadtteil in insgesamt drei kleinere Quartiere gegliedert werden. Jeder Quartiersbereich besitzt sein eigenes städtebauliches Gesicht.

Die Quartiersbildung resultiert aus den bestehenden und geplanten Bebauungstypologien und aus der Ausformung und Dimensionierung der

Die punktuelle Gebäudeanordnung verhindert eine zum Park hin geschlossene bauliche Kante, sodass Sichtbeziehungen zwischen dem Freiraum und den bebauten Bereichen gewährleistet sind.

öffentlichen Räume. Im Norden befindet sich das Theodor-Heuss-Quartier, im Osten das Garten-Quartier und über den südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets erstreckt sich das Südpark-Quartier.



3. Das Quartier „Wohnpark Am Ebenberg“

Die drei Quartiere



Quelle: Scheuven + Wachten, Dortmund



Foto: Björn Kray Iwersen



Foto: Christoph Kamplade

Foto: Christoph Kamplade



Foto: Stadt Landau

Dieser konzeptionelle Ansatz ist nicht als gestalterischer Bruch oder als Abtrennung der einzelnen Quartiersbereiche zu verstehen. Es wird angestrebt, den einzelnen Bereichen durch dezente, quartierspezifische Elemente – wie etwa unterschiedliche Farbnuancen, Bepflanzungen, Einfriedungen oder unterschiedliche Fassadenmaterialien – eine individuelle, subtil wahrnehmbare Gestaltungsnote zu verleihen.

Das „Theodor-Heuss-Quartier“, das sich südlich der Cornichonstraße bis über die Siebenpfeiffer-Allee/Wirth-Allee erstreckt, zeichnet sich durch zahlreiche prägnante Bestandsgebäude aus. Diese werden durch Neubauten in Zeilenform ergänzt, durch die eine hohe städtebauliche Dichte geschaffen wird. Freiraumqualitäten entstehen hier durch private Grünhöfe, eine repräsentative Zentralerschließung und den Theodor-Heuss-Platz. Das Quartier übernimmt mit den Nahversorgungsangeboten und als Schnittstelle zu den umliegenden Quartieren wichtige Funktionen für den gesamten Wohnpark.

Das „Südpark-Quartier“ weist vorwiegend 3- bis 4-geschossige Stadtvillen auf. Sie sind um eine großzügig bemessene und intensiv gestaltete Grünfläche angeordnet, die sich südlich an den Theodor-Heuss-Platz anschließt – den Südpark. Die solitäre Bebauungsstruktur schafft eine hohe

städtebauliche Durchlässigkeit, sodass auch die Grundstücke in zweiter Reihe aufgewertet werden. Der Südpark stellt das zentrale Freiraumangebot für den Wohnpark und die angrenzenden Stadtteile dar.

Die Baugemeinschaftsprojekte konzentrieren sich schwerpunktmäßig in diesem Quartier, da die städtebauliche Durchlässigkeit und kleinteilige Baustruktur aufgrund der geringen Schnittstellen mit anderen Vorhaben (z. B. gemeinsame Tiefgarage etc.) günstige Voraussetzungen bieten, Projekte eigenständig als Baugemeinschaft zu realisieren. Zwar ist die gemeinschaftliche Sanierung von Bestandsgebäuden mit höheren Risiken für die Baugemeinschaften behaftet, da die Kosten oft nur schwer kalkulierbar sind und ein höherer Investitionsaufwand für Voruntersuchungen zu Beginn des Vorhabens zu tragen ist. Aufgrund der Besonderheit der hier bestehenden Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB können steuerliche Vorteile für Bauprojekte im Bestand geltend gemacht werden. Somit werden sie auch für Baugemeinschaften attraktiv. Sie sollten nur in Zusammenarbeit mit erfahrenen Architekten und Baugruppen-Betreuern umgesetzt werden. Unter diesen Voraussetzungen eignen sich nahezu alle städtebaulichen Formen (außer dem klassischen Einfamilienhausgebiet) für die gemeinschaftliche Entwicklung privater Bauherren.



3. Das Quartier „Wohnpark Am Ebenberg“

Das „Garten-Quartier“ zeichnet sich durch eine in weiten Teilen vorgesehene kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern aus. Sie bildet einen Kontrast zu den punktuell platzierten Stadtvillen, Zeilen und Bestandsgebäuden. Die Straßen im „Garten-Quartier“ sind als ruhige Wohnstraßen ausgebildet. Die Straßen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, werden von breiten Grünfugen begleitet, die die Wohn- und Aufenthaltsqualität erhöhen.

Neben der hohen städtebaulichen Qualität des Gesamtkonzepts und einem hochwertigen Erscheinungsbild des gebauten Stadtteils ist die Akzeptanz der Entwicklung bei den Bürgerinnen und Bürgern ein entscheidender Faktor für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung.

Die städtebaulich-architektonische Gestaltungsqualität bestimmt ganz entscheidend das ästhetische Erscheinungsbild eines Stadtteils und trägt zur Adressbildung bei. Ein attraktives Erscheinungsbild leistet darüber hinaus auch einen wichtigen Beitrag zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtteil. Die Stadt hat eine Gestaltungsfibel als gestalterischen Leitfaden, Ratgeber und Orientierungshilfe für die Planungen von Bauherren, Architekten und In-

vestoren auf dem ehemaligen Kasernengelände veröffentlicht. Das 2015 erschienene Handbuch formuliert thematisch gegliederte Gestaltungsleitlinien für die privaten Bereiche – ohne dabei die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig einzuschränken. So kann die hohe Gestaltungsqualität ihren Teil zu einem neuen, lebenswerten Stadtteil beitragen. Aus dem Prozess im „Wohnpark Am Ebenberg“ kann die Empfehlung abgeleitet werden, die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Gestaltungsvorgaben möglichst frühzeitig als verbindliche Vorgabe festzulegen, um die Inhalte und Ziele von Beginn an allen Einzelplanungen zugrunde zu legen und alle Bauvorhaben unter den gleichen Rahmenbedingungen zu entwickeln.

3.4 Gemeinsam Bauen im „Wohnpark Am Ebenberg“

Damit sich ein so großes Gebiet wie der „Wohnpark Am Ebenberg“ dauerhaft zu einem neuen funktionsfähigen und lebenswerten Teil des gesamten Stadtgefüges formen kann, bedarf es des ergänzenden Zusammenspiels vieler Faktoren. Neben der hohen städtebaulichen Qualität des Gesamtkonzepts und einem hochwertigen Erscheinungsbild des gebauten Stadtteils ist die Akzeptanz der Entwicklung bei den Bürgerinnen und Bürgern ein entscheidender Faktor für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung.



Fotos: Stadt Landau

Bei der Entwicklung des Wohnparks wurde nicht nur mit der Landesgartenschau 2015 ein Zeichen gesetzt, sondern auch durch die Beteiligung von Baugemeinschaften. Im Jahr 2012 hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, Flächen für Baugemeinschaften auszuweisen und dadurch das gemeinschaftliche Bauen in diesem Quartier angestoßen. Zwei Faktoren haben diesen Prozess zunächst spürbar gehemmt: So wurde die ursprünglich für das Jahr 2014 geplante Landesgartenschau aufgrund von Bombenfunden auf das Jahr 2015 verschoben. Dadurch entstanden zwar großzügige Planungszeiträume, um Baugemeinschaftsvorhaben im Dialog mit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern anzustoßen. Gleichzeitig führten die Bombenfunde aber auch zu einer Zurückhaltung privater Bauinteressenten. Hinzu kamen Bodenhebungen im Bereich des Geothermiekraftwerkes. Dank der offenen Kommunikation und zügigen Aufklärung der Stadt Landau konnten die Bedenken rasch ausgeräumt werden. Bereits zum Jahreswechsel 2014/15 erfolgte dann der erste Grunderwerb von Bauflächen durch sechs Baugemeinschaften. Mit bislang neun Baugemeinschaften und etwa 90 Wohneinheiten wird im „Wohnpark Am Ebenberg“ die Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften erfolgreich umgesetzt. Für ein zehntes Projekt dieser Art können bis Ende Mai 2017 Interessensbekundungen abgegeben werden. Durch die frühzeitige Einbindung der künftigen

Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers in die Planung und Realisierung ist die Identifikation mit dem Quartier von Beginn an sehr hoch.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojekts für die gesamtstädtische Entwicklung legt die Stadt Landau besonderen Wert auf eine hochwertige architektonische Gestaltung der Einzelbaufelder unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen. Deshalb werden die weiteren Grundstücke im „Wohnpark Am Ebenberg“ nach dem Prinzip der Konzeptvergabe veräußert. Neben dem Kaufpreis sind für die Vergabe der Baufelder auch städtebauliche, funktionale und architektonisch-gestalterische Kriterien für die Investoren- und Baugruppenauswahl entscheidend. Diese Form der Vermarktung ist ein Verfahren von besonderer Transparenz und sichert die hohe städtebauliche Qualität des Wohnparks, da nicht der Höchstbietende den Zuschlag erhält, sondern der Bieter mit dem besten Konzept.



4. Bürgerhäuser neu gedacht: Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte

Es hat sich in Landau eine Baugemeinschaftskultur etabliert, die sich auf die beiden zentralen Nutzergruppen – junge Familien und Menschen im dritten Lebensabschnitt – fokussiert. Gleichwohl entstand eine beachtliche Vielfalt von Wohn- und Hauskonzepten. In Landau wurden Bürgerhäuser neu gedacht und auch realisiert.

Es hat sich in Landau eine Baugemeinschaftskultur etabliert, die sich auf die beiden zentralen Nutzergruppen – junge Familien und Menschen im dritten Lebensabschnitt – fokussiert.

Das erste genossenschaftlich orientierte Wohnprojekt entstand mit dem Generationenhof in der Haardtstraße in Landau. Ein weiteres folgt aktuell in der unmittelbaren Nachbarschaft. Im „Wohnpark Am Ebenberg“ sind acht Baugemeinschaftsprojekte fertiggestellt oder in Bau.

Erfreulich ist, dass eine Baugemeinschaft ein Bestandsgebäude – eine alte Remise – umbaut und dort reihenhausähnliche Wohnungen und Etagenwohnungen errichtet. Das Baufeld 16a ist für Baugemeinschaften ausgeschrieben und die Vergabe der Grundstücksoption erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2017.

Nach den Fallstudien wird eine Matrix abgedruckt, die auf einen Blick erkennen lässt, wie vielfältig die Landauer Baukultur mit Baugemeinschaften ist. Es entstanden Mehrfamilienhäuser in sehr unterschiedlicher Ausprägung und Größe. Die Gebäude haben einen sehr hohen ökologischen Standard und sind in der Regel auch barrierearm. Es entstanden zudem Reihen- und Doppelhäuser, die eine urbane Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus darstellen. Und es entstanden Mischformen, die den unterschiedlichen Wohnvorstellungen der Baugemeinschaftsmitgliedern Rechnung tragen.



Foto: Ralf Mohra



NEUE BÜRGERHÄUSER: MEHRFAMILIENHÄUSER, REIHENHAUS, DOPPELHAUS

Genossenschaftliches Wohnprojekt in Mehrfamilienhäusern

Generationenhof Landau (GEHOLA)

Gemeinschaftlich Wohnen in Landau (GeWoLD)

Baugemeinschaft im Mehrfamilienhaus

Onkel Pö

Wohnpark I

Wohnpark Am Ebenberg

Mischform im Neubau: Mehrfamilienhaus und Reihenhäuser

Gemeinsam Wohnen

Mischform im Bestand: reihenhausähnliche Wohnungen und Etagenwohnungen

Unterm Dach

Hausgruppen und Doppelhäuser

Westend

Für Passiv-/Plusenergie-/KfW-40-Häuser

Solaris II

Solaris VI



Wohnprojekt Generationenhof Landau (GEHOLA)



Bewohner des Generationenhofes

Genossenschaftliches Generationenwohnen. Der „Generationenhof Landau“ ist ein genossenschaftliches Wohnprojekt. In diesem ersten Landauer Wohnprojekt fanden sich Menschen zusammen, die selbstbestimmt und generationsübergreifend wohnen wollen. Das Konzept gibt gemeinschaftlichen Aktivitäten breiten Raum und ermöglicht so einen Alltag in gelebter Nachbarschaft. Konsens bestand unter den Gründungsmitgliedern, energiebewusst zu bauen und zu leben.

Dem Bau ging eine intensive Phase der Konzeptfindung durch den Verein „Aktiv altern“ bzw. die „Projektgruppe Generationenhof“

voraus. Im Rahmen des Dialogs Baukultur wurden zudem Expertenworkshops durchgeführt. Nach der Gründung der Genossenschaft LAWOGÉ als Träger des Projekts konnte 2008 das Grundstück nahe der Innenstadt, an der Haardtstraße, erworben werden.

Altersgemischtes Wohnen. Das Wohnprojekt strebt einen generationenübergreifenden Bewohnerinnen- und Bewohner-Mix an. Um jungen Familien die Teilnahme am Projekt zu ermöglichen, wurden ihnen besondere Konditionen und auch Räume (Kinderspielzimmer) angeboten. Insgesamt leben etwa 60 Personen in diesem Projekt, viele sind von außerhalb zugezogen.

Barrierefreies Wohnen im Mehrfamilienhaus. Zwischen 2009 und 2012 entstanden die beiden Häuser der Genossenschaft, die parallel und leicht seitlich versetzt zueinander angeordnet sind. Zum öffentlichen Straßenraum sind die Gemeinschaftsräume ausgerichtet. Parkplätze bzw. die Zufahrt zur gemeinschaftlichen Tiefgarage befinden sich im Norden. Zwischen beiden Häusern ist ein Gemeinschaftsplatz angeordnet.

Grundrissvielfalt. In dem Wohnprojekt sind alle 37 Wohnungen schwellenfrei erreichbar. Es gibt Wohnungen in unterschiedlichen



Fotos: Generationenhaus

Größen. Ebenso vielfältig ist die Wohnungstypologie: Es gibt barrierefreie Etagen-, Maisonette- und Penthouse-Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über einen individuellen Freibereich (Balkon, Loggia oder Terrasse).

Zahlreiche Räume der Gemeinschaft. In dem Wohnprojekt wird eine Balance zwischen der Privatheit in der eigenen Wohnung und einem regen Austausch in der Gemeinschaft gesucht. Das Angebot an Gemeinschaftsräumen ist vielfältig und umfasst Gemeinschaftsraum (70 qm), Gästeappartement (30 qm) und sonstige Einrichtungen (Werkstatt, Kinderspielraum, Büro, Fahrradraum, Trockenraum). Etwa 8 % der Wohnflächen werden für die Gemeinschaft reserviert. Gemeinschaftsräume können auch von Nachbarn genutzt werden, wie den Mitgliedern des neuen Wohnprojekts GeWoLD. Im Jahr 2015 wurde auch ein Flüchtlingstreff eingerichtet.

„Dorfplatz“ des Wohnprojekts. Den Genossenschaftsmitgliedern war eine gemeinschaftsfördernde Erschließung in Form von Außengängen und die Gestaltung des gemeinsamen Innenhofs mit gepflasterten Flächen, Rasenflächen und angrenzenden gemeinschaftlichen Nutzgärten wichtig. Der Innenhof ist quasi der „Dorfplatz“ des Projekts.

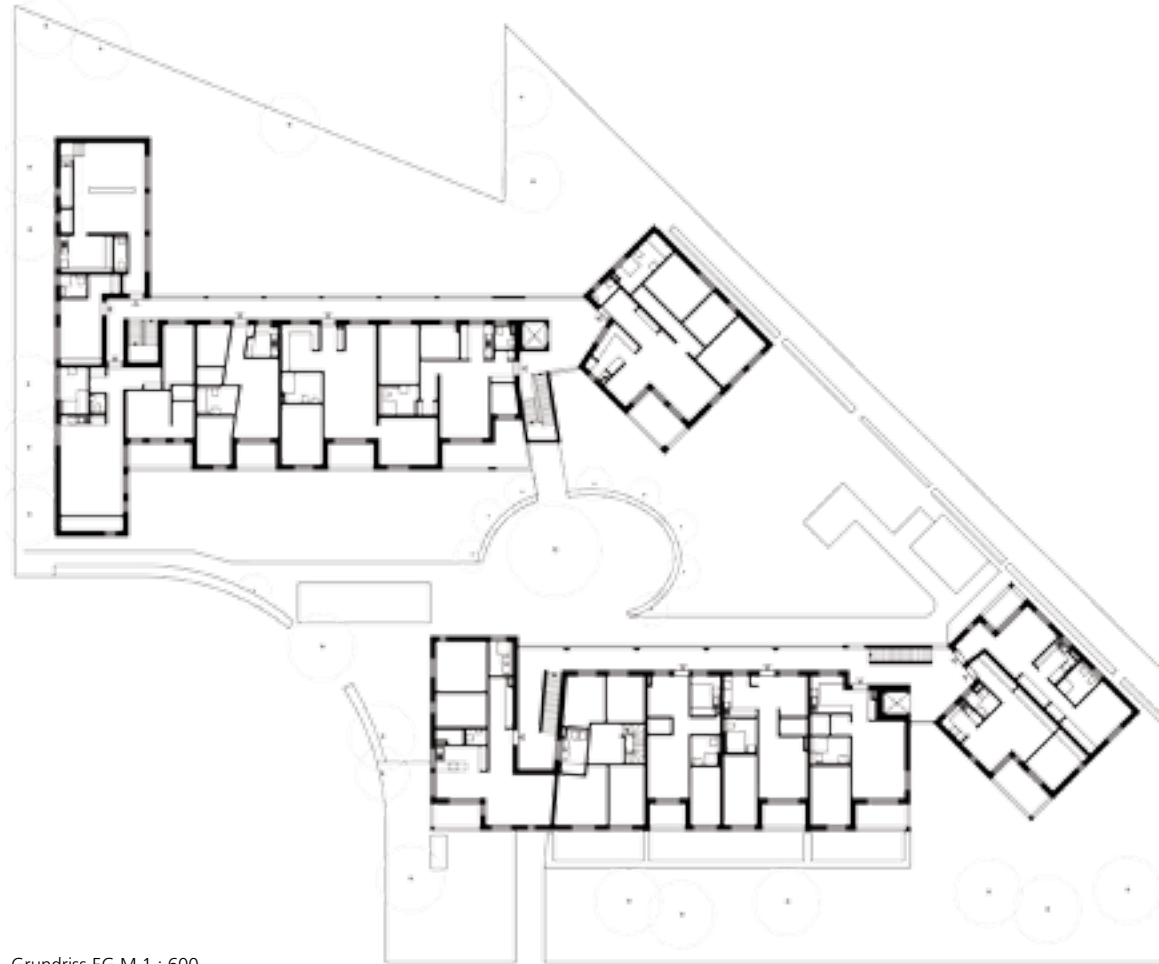
Dort finden alltägliche Begegnungen und regelmäßige Feste statt.

Lebendiges Gemeinschaftsleben und neue Nutzungen. Das gemeinschaftliche Leben hat sich in den Jahren nach dem Einzug 2010 gut entfaltet. Es werden zahlreiche gemeinsame Aktivitäten unternommen und die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden intensiv genutzt. Die Fluktuation ist sehr gering. Auch heute noch hat die LAWOG keine angestellten bzw. bezahlten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Alle Tätigkeiten im Generationenhaus und in der Trägergenossenschaft werden von den ca. 50 Genossenschaftsmitgliedern ehrenamtlich geleistet. Eine nennenswerte Änderung ergab sich hinsichtlich der Pflegewohnung. Nach siebenjähriger Nutzungsphase musste die ambitioniertere Pflegewohngemeinschaft mit Rund-um-die-Uhr-Betreuung aufgegeben werden, da sie nicht kostendeckend war. Die Genossenschaft entschied sich daher für eine Umnutzung als integrative Familienwohnung. Nach der Renovierung wird eine Familie mit zwei Kindern einziehen und der Genossenschaft beitreten. Da ein Kind eine Behinderung hat, kann die barrierefreie Wohnung weiter sinnvoll genutzt werden.

Der Dorfplatz als Bühne der Gemeinschaft



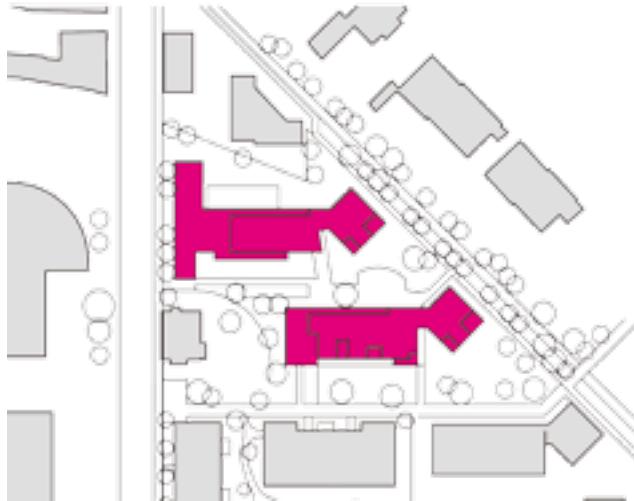
- ▶ **Projektdaten:**
37 Wohnungen (52-120 qm)
in zwei Häusern in dreieinhalb-
geschossiger Bauweise
- ▶ **Wohnfläche:** 3.000 qm
- ▶ **Gemeinschaftsräume:**
Gemeinschaftsraum mit Küche,
Büro, Werkstatt, Kinderspiel-
zimmer, Gästeappartement,
gemeinsamer Innenhof
- ▶ **Sonstige Einrichtungen:**
bis 2016 Pflege-Wohngemein-
schaft, danach barrierefreie
Wohnung für Familie mit
behindertem Kind
- ▶ **Träger/Rechtsform:**
Landauer Wohnungsbau
Gemeinschaft (LAWOGE),
Genossenschaft eG
- ▶ **Architekten:**
gekeler bäuerlein architekten,
Karlsruhe
- ▶ **Projektberatung und
Gesamtkoordination:**
wohnprojekt beratung und
entwicklung GmbH, Karlsruhe



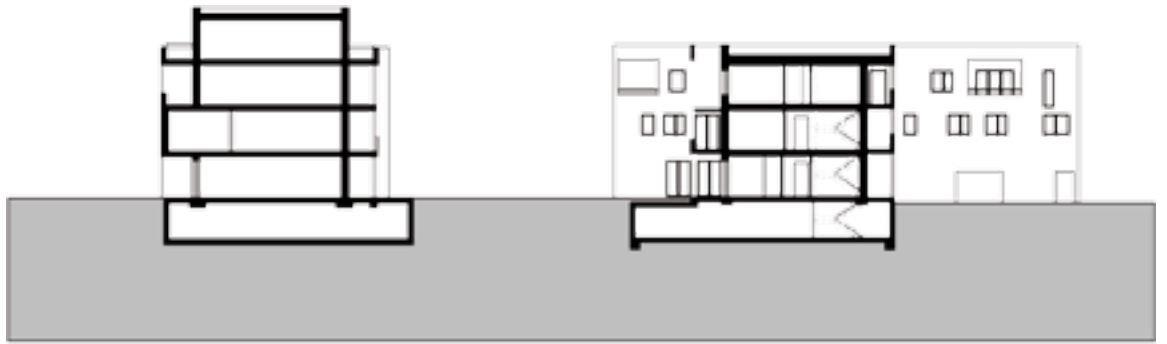
Grundriss EG M 1 : 600



Fotos: Norman P. Krauß



Lageplan M 1 : 2000



Schnitt M 1 : 600



Spatenstich



Foto: GeWoLD

Ein weiteres Wohnprojekt entsteht demnächst in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Initiative ging vom einem Projektentwickler und einer kleinen Gruppe aus, die – inspiriert vom benachbarten Generationenhof – ebenfalls die Idee zu einem Mehrgenerationen-Wohnprojekt hatten. Das Baugelände ist schon von alten Werkhallen, Schuppen und Unrat befreit. Zentrale Weichen für einen Baubeginn sind getroffen.

Gemeinschaftlich Wohnen in einer Genossenschaft und in Eigentumswohnungen. In dem gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Wohnprojekt sollen Junge und Alte, Alleinstehende, Paare und Familien mit Kindern miteinander wohnen und füreinander da sein. Für den Bau des Wohnprojekts wurde eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegrün-

det (Planungsgemeinschaft GeWoLD GbR) gegründet. GeWoLD ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit kollektivem und individuellem Besitz; es wird 27 genossenschaftliche Wohnungen geben und 10 Eigentumswohnungen.

Generationenmix und Flexibilität. Die Wohnanlage besteht aus vier Gebäuden mit einer Gesamtwohnfläche von 3.500 qm. Die Häuser sind durch eine gemeinschaftliche Tiefgarage verbunden. Die Baugruppe legt Wert auf hohe energetische und ökologische Baustandards mit qualitativ guten Ausstattungsdetails. Klimaneutrale technische Systeme und ein Energiestandard auf Passivhaus-Niveau sind angestrebt. Wenn abzusehen ist, dass die Kinder in einigen Jahren die elterliche Wohnung verlassen, kann man eine Wohnung konzipieren, die eigentlich aus zwei kleineren, nebeneinanderliegenden besteht. Ziehen die Kinder aus, werden aus einer Wohnung wieder zwei und die Eltern können in der gewohnten Umgebung bleiben.

Die Wohnungstypen werden den unterschiedlichen Haushaltstypen und Haushaltgrößen gerecht. So variieren die Wohnungsgrößen zwischen 50 und 150 qm. Neben abgeschlossenen Single- und Familienwohnungen wer-

Gruppenfoto der Mitglieder von GeWoLD



Foto: GeWoLD

den auch zwei Wohngruppen für Wohngemeinschaften gebaut.

Zwar sind von den 37 Wohnungen noch 5 Genossenschaftswohnungen noch nicht vergeben (Stand März 2017), aber die Gruppe ist inzwischen so stark, dass der Baubeginn erfolgt ist.

Gemeinschaftsräume. Die Gemeinschaftsräume sind, wie in vielen Wohnprojekten, ausgesprochen komfortabel. So wird im Erdgeschoss (Stadthaus West) ein großer teilbarer Gemeinschaftsraum entstehen, eine Gästewohnung (Nordriegel) und im Kellergeschoss des Westriegels eine Werkstatt. Die Außenanlagen mit dem zentralen Platz und den Gartenflächen sind für die gemeinsame Nutzung geplant.

Zwei Wohngruppen. Nachdem Ende 2016 der Förderbescheid der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) einging, können zwei von der Genossenschaft geplante und von der ISB geförderte selbstbestimmte und selbstverantwortete Wohngruppen für Studierende und Auszubildende gebaut werden. Die beiden Wohngemeinschaften für je sechs Personen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung.



Vogelperspektive
Quelle: Bernhard Reinkunz



- ▶ **Projektdaten:**
38 Wohnungen (50-150 qm)
in einem U-förmigen Block
bestehend aus 4 Häusern
- ▶ **Wohnfläche:** 3.630 qm
- ▶ **Gemeinschaftsräume:**
Gemeinschaftsraum, Gäste-
appartement, Büro, Werkstatt,
Mehrzweckraum
- ▶ **Sonstige Einrichtungen:**
Studentische Wohngemein-
schaft
- ▶ **Träger/Rechtsform:**
Baugemeinschaft „GeWoLD“
e.G. und
Eigentumswohnungen (WEG)
- ▶ **Architekten:**
Bernhard Reinkunz, Karlsruhe
- ▶ **Projektberatung und
Gesamtkoordination:**
wohnprojekt beratung und
entwicklung GmbH, Karlsruhe
- ▶ **Landschaftsarchitekten:**
Rita Walpurgis, Schwäbisch
Hall

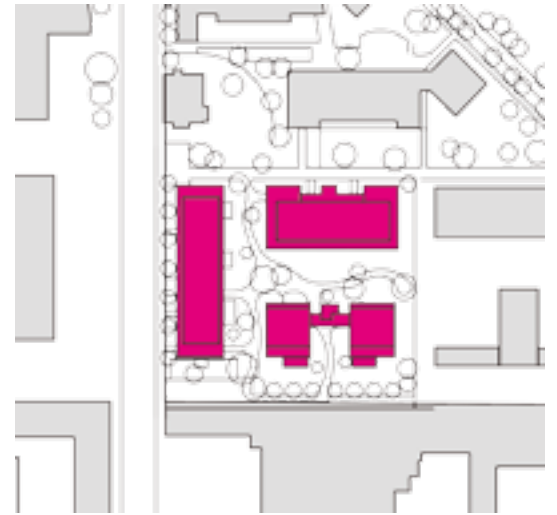


Westriegel | Straßenansicht

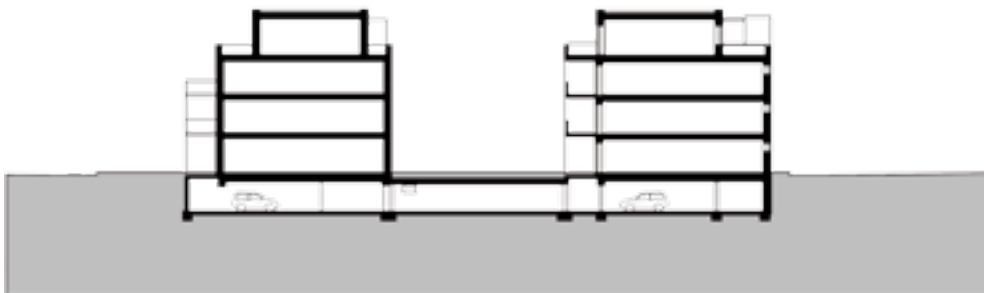
Quelle: Bernhard Reinkunz



Grundriss EG M 1 : 600



Lageplan M 1 : 2000



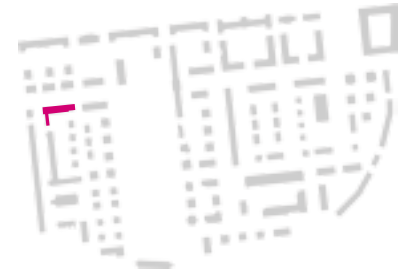
Schnitt M 1 : 600



Wohnen mit Freunden. Bei gemeinsamen Treffen einer Gruppe von Landauer Freunden reifte die Idee, nach der Phase der Erwerbstätigkeit wieder in Landau in der Pfalz zusammenleben zu wollen. Es sollte eine stabile Gemeinschaft entstehen, die über die Jahre eng zusammenwächst und Privatheit ebenso respektiert, wie sie Offenheit für gemeinsame Aktivitäten bietet. Anspruch dieser modernen „silbernen WG“ sollte auch sein, sich in der dritten Lebensphase, als „sorgende Gemeinschaft“ bei Bedarf gegenseitig zu unterstützen. Der Architekt des Projekts ist selbst Mitglied und „Motor“ der Baugemeinschaft.

Homogenes Generationenwohnen. Da der Freundeskreis für ein solches Projekt nicht groß genug war, wurde die Zahl der Mitbauenden erweitert. Die Altersstruktur variierte in der Gründungsphase zwischen 48 und 65 Jahren, sodass nach Fertigstellung des Gebäudes (Sommer 2017) zunächst nur ein Teil der Bauenden selbst einziehen werden. Die überwiegend noch außerhalb Landaus berufstätigen jüngeren Bauherren werden ihre Wohnungen temporär vermieten. Die Altersstruktur der Bauenden hat zur Folge, dass bei den Selbstnutzern überwiegend Paare ohne Kinder einziehen werden. Das Projekt der Baugemeinschaft „Onkel Pö“ wird altershomogen sein, die Bauenden kommen zudem aus ähnlichen sozialen Milieus.

Barrierefreies Wohnen im Mehrfamilienhaus. Die Baugemeinschaft errichtet mit ihrem Architekten ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus. Auch aufgrund des Lebensalters der Mitbauenden wurde auf eine barrierearme Ausstattung der Wohnungen großen Wert gelegt. Ein Aufzug in der Mitte des Etagenhauses erleichtert zudem einen schwellenarme Nutzung des Gebäudes. Die 12 Wohnungen des Wohnprojekts werden über einen Laubengang erschlossen. Ihre Größen variieren zwischen 50 und 120 qm Wohnfläche mit Balkonen/Terrassen. Allen Wohnungen



ist ein privater Außenbereich an der Gartenseite zugeordnet.

Das Schwimmbad als „Herz“ der Gemeinschaft. Das Projekt zeichnet sich durch die Wahl eines ungewöhnlichen Gemeinschaftsbereichs aus. Am Ende des Gebäudes befinden sich im „Winkel“ die Gemeinschaftsbereiche. Von einem Gemeinschaftsraum ist die Terrasse mit dem Schwimmbad zugänglich. Das etwa achteinhalb mal dreieinhalb Meter große, nicht überdachte Schwimmbad ist – auch in finanzieller Hinsicht – eine Extravaganz des Projekts. In vielen Sitzungen musste die Baugruppe um die Finanzierung ringen. Eine Partei schied in der Planungsphase aufgrund der zu erwartenden Kosten aus.

Das Schwimmbad befindet sich auf der Carportanlage mit acht Stellplätzen im Nebenflügel. Weitere zehn nicht überdachte Stellplätze sind im Freien vorgesehen.

Individuelle und gemeinschaftliche Freiräume. Die Nutzung der Außenräume wird in der Baugemeinschaft differenziert sein. Allen Wohnungen sind private Außenräume zugeordnet (Balkone oder private Bereiche in den Erdgeschosswohnungen). Die Gemeinschaftsbereiche sind projektoffen und nicht öffentlich zugänglich.



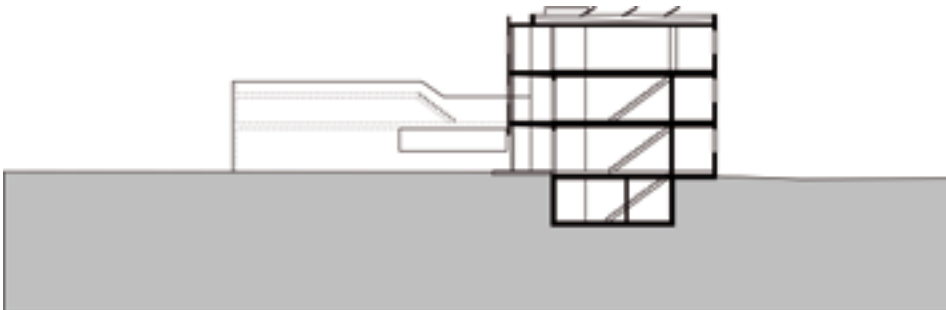


- ▶ **Projektdaten:**
12 Wohnungen (50-120 qm)
in einem dreigeschossigen
Mehrfamilienhaus
- ▶ **Wohnfläche:** 1.070 qm
- ▶ **Gemeinschaftsräume:**
Gemeinschaftsraum mit
Küchenzeile
- ▶ **Sonstige Einrichtungen:**
Dachterrasse mit Schwimmbad
- ▶ **Träger/Rechtsform:**
Baugemeinschaft „Onkel Pö“,
Gesellschaft bürgerlichen
Rechts
- ▶ **Architekten:**
architectoo schoch.eichhorn.
bühler, Karlsruhe
- ▶ **Projektberatung und
Gesamtkoordination:**
Andrea Grimm, Karlsruhe
- ▶ **Landschaftsarchitekten:**
Kurt Garrecht, Herxheim

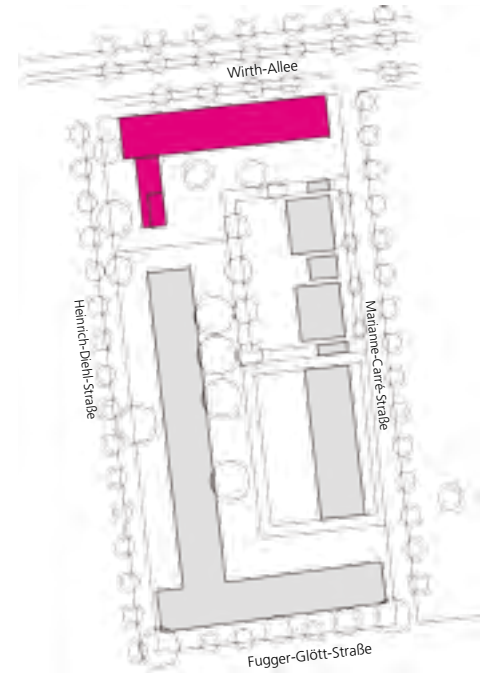




Grundriss EG M 1 : 500



Schnitt M 1 : 500



Lageplan M 1 : 2000



Baugemeinschaft „Wohnpark I“



Vorderansicht des „Wohnpark I“
vom Park aus gesehen

Städtisches Wohnen im Park. In der Baugemeinschaft „Wohnpark I“ fanden sich überwiegend Menschen aus der Region zusammen, die in Landau einen baulichen Neubeginn wagen. Die vorhandene Infrastruktur, der Südpark und die Nähe zum Ebenberg bietet allen Altersgruppen dafür beste Voraussetzungen. Wichtig ist den Mitgliedern dieser Baugemeinschaft eine Balance zwischen Privatheit und Gemeinsamkeit zu finden.

Generationenwohnen. Die Bewohner im „Wohnpark I“ bilden eine sozial homogene Gemeinschaft. Diese besteht aus teilweise im

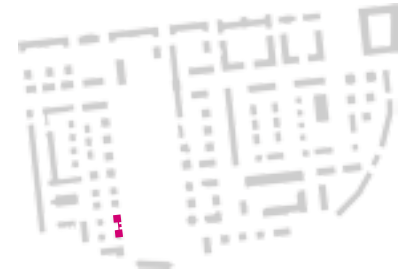
Erwerbsleben stehenden Singles, älteren Ehepaaren im dritten Lebensalter, jungen Paaren, mit und ohne Kind, die berufstätig sind.

Barrierefreies Wohnen im städtischen Mehrfamilienhaus. Das Mehrfamilienhaus besteht aus zwei Baukörpern. Die Erschließung der Wohnungen beider Baukörper erfolgt über einen gemeinsamen „Gartenhof“ mit Aufzug, Treppenanlage und Zugangssteigen. In dieser Zone befinden sich auch die den Wohnungen zugeordneten „Energiegärten“, gartenähnliche Freisitz-Bereiche.

Der gemeinsame „Gartenhof“ sowie ein Raum im Untergeschoss von ca. 25 qm stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Ausgestaltung erfolgt durch die Baugemeinschaftsmitglieder.

Fünfzehn Stellplätze stehen zur Verfügung, davon neun in der Tiefgarage und sechs als oberirdische Stellplätze bzw. Carports. Auf der Südseite des Grundstücks befindet sich ein gemeinschaftlicher Parkplatz, der zum kurzen Parken der Hausbewohner oder für Gäste des Wohnparks zur Verfügung steht.

Individuelle Grundrisse und Vielfalt. Die gewählte Bauweise, eine Stahlbetonkonstruktion des Tragwerks in Kombination mit



der Holzständerbauweise der Fassaden, ermöglicht individuelle Entwürfe der einzelnen Grundrisse. Der Zuschnitt der einzelnen Wohnungen und ihre Ausstattung wurden einvernehmlich zwischen den Architekten und Eigentümern abgestimmt.

Balance: Privatheit neben Gemeinschaft.

Im Planungs- und Bauprozess waren die Mitglieder der Baugemeinschaft stark engagiert. Dies drückt sich u. a. darin aus, dass einige Baugemeinschaftsmitglieder die Aufgaben des Projektsteuerers übernommen haben. Das Planungskonzept wurde gemeinsam mit dem Architekten entwickelt.

Besonders die privaten Wohnungen mit den zugeordneten Freibereichen und der gemeinsam gestaltete und genutzte „Gartenhof“ zwischen den beiden Baukörpern verdeutlicht die Suche nach einer Balance zwischen Privatheit und Gemeinschaft.

Wohnen heute. Die Bewohner sind stolz auf ihr Haus und richten sich jetzt in ihren Wohnungen ein. Im Außenbereich sind noch einige Maßnahmen durchzuführen. Einzelne Mitglieder der Baugemeinschaften zeigen bereits großes Engagement in Nachbarschaftsbelangen.



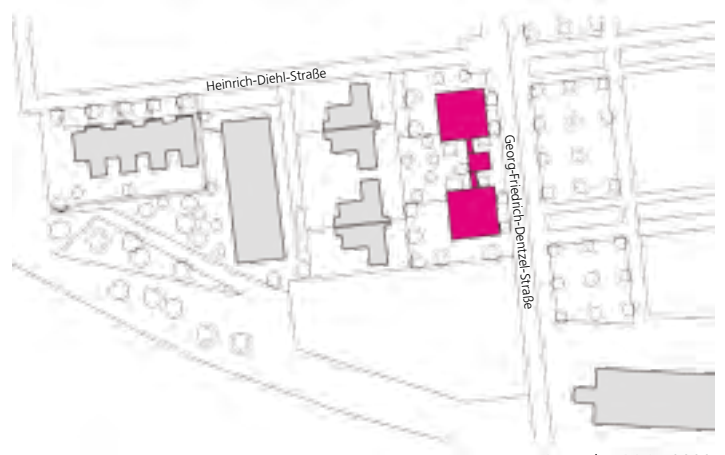


- ▶ Projektdaten:
2 Baukörper mit jeweils 5
Wohneinheiten (65 - 135 qm)
- ▶ Wohnfläche: 1.060 qm
- ▶ Gemeinschaftsräume:
gemeinsamer „Gartenhof“ auf
jeder Ebene und ein Raum im
Untergeschoss von 25 qm
- ▶ Träger/Rechtsform:
Baugemeinschaft „Wohnpark
I“, Gesellschaft bürgerlichen
Rechts
- ▶ Architekten:
Arbeitsgemeinschaft Peter Fern
und Esther Karcher, Karlsruhe

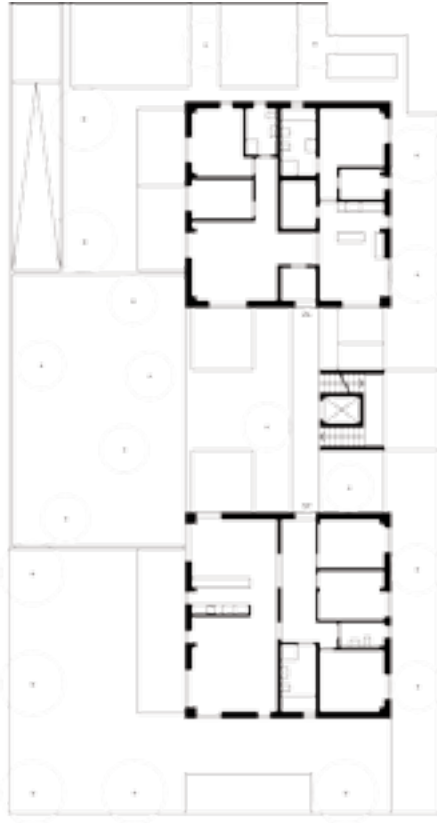




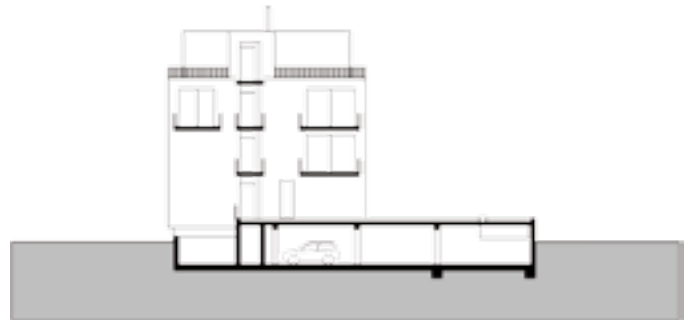
Fotos: Norman P. Krauß



Lageplan M 1 : 2000



Grundriss EG M 1 : 500



Schnitt M 1 : 500



Baugemeinschaft „Wohnpark Am Ebenberg“

Richtfest



Symbolische Grundsteinlegung mit Übergabe der Zeitkapsel an die Baugemeinschaft durch Frau Ministerin Ahnen und Herrn Bürgermeister Ingenthron

Fotos: Stadt Landau



Generationsübergreifendes Wohnen mit nachhaltigem Energiekonzept. Das generationsübergreifende Wohnprojekt „Wohnpark Am Ebenberg“ geht auf eine Initiative des Architekturbüros Werkgemeinschaft Landau und eines Landauer Bürgers zurück. Am südlichen Rand des Geländes entstehen zwei Baukörper mit insgesamt 12 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Ziel dieses Wohnprojekts ist es, ein generationsübergreifendes Wohnen mit nachhaltigem Energiekonzept zu ermöglichen.

Mehrgenerationenwohnen. Die Baugemeinschaft besteht aus jungen Familien, Paaren und Einzelpersonen, teils aus Landauern, teils aus dem Umland. So sind z. B. drei Generationen einer Familie in zwei getrennten, aber miteinander verbundenen Wohnungen untergebracht.

Funktionales und flexibles Wohnen. Die Werkgemeinschaft Landau plante und moderierte den gemeinschaftlichen Planungsprozess. Bei diesem Wohnprojekt stehen die individuellen Anforderungen der späteren Bewohner im Zentrum: Alle Wohnungen sollen jetzt oder später altersgerecht genutzt werden können – funktionale Grundrisse machen es möglich. So kann der Wohnraum der Lebenssituation entsprechend angepasst



werden, etwa durch Hinzufügen oder Abtrennen von Räumen und Teilflächen.

Die beiden Baukörper sind nicht unterkellert oder mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Hälfte der Stellplätze und alle Nebenräume bzw. Kellerersatzräume sind in den Erdgeschossen untergebracht. Trotz dieser funktionalen Anordnung wird ein anspruchsvolles Gestaltungskonzept verfolgt. Die Einheiten erhalten ein Sockelgeschoss, das sich durch eine Fassadenbekleidung aus Holz von den Wohngeschossen absetzt.

Zufällige und zuverlässige Gemeinschaft.

Die einzelnen Baugruppenmitglieder sind eher zusammengewürfelt. Aus dieser Konstellation ist eine zuverlässige und gute Gemeinschaft zusammengewachsen.

Privater/ Öffentlicher Raum. Die Freifläche zwischen den beiden Baukörpern soll als Ort der Kommunikation dienen.



Fotos: Norman P. Krauß



Baugemeinschaft „Wohnpark Am Ebenberg“

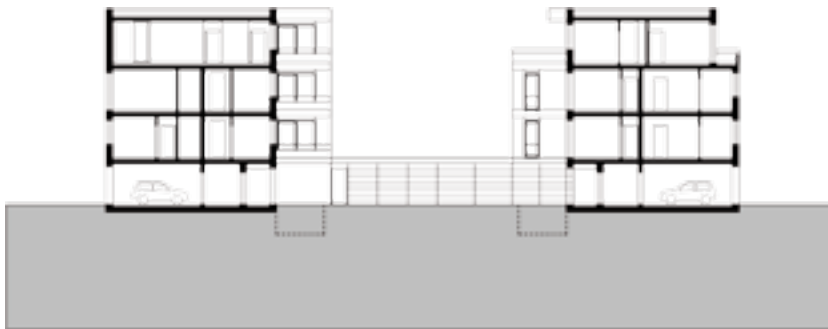
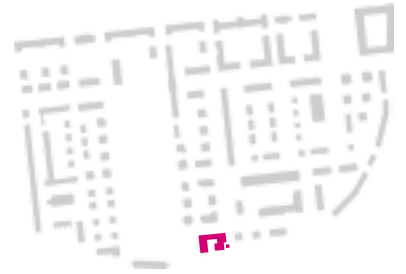


Foto: Stadt Landau

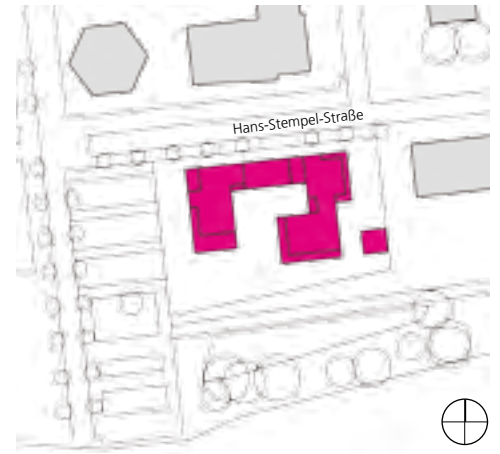
- ▶ **Projektdaten:**
Zwei Baukörper mit 12 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Wohnungsgrößen von unter 85 qm bis 220 qm
- ▶ **Wohnfläche:** 1.494 qm
- ▶ **Sonstige Einrichtungen:**
Gemeinsame Freiflächen
- ▶ **Träger/Rechtsform:**
Baugemeinschaft „Wohnpark Am Ebenberg“, Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- ▶ **Architekten:**
Werkgemeinschaft Landau, Freie Architekten



Foto: Norman P. Krauß



Schnitt M 1 : 500



Lageplan M 1 : 2000



Grundriss EG M 1 : 500





Generationsgemischtes Wohnen. Ein Wohnangebot für Menschen aus unterschiedlichen Altersgruppen und in verschiedenen Lebenssituationen schwebte den Architekten als Initiatoren des Projektes vor. Ziel dieser Baugemeinschaft ist es, sowohl das Zusammenleben im Projekt als auch getrennte Wohnformen zu ermöglichen, je nach individuellem Lebenskontext.

Junge Familien und Menschen im Dritten Lebensalter. Die Gemeinschaft besteht aus jüngeren Familien, Einzelpersonen und Paaren im dritten Lebensabschnitt.

Barrierefreies Wohnen im Mehrfamilienhaus und Familienwohnen im Reihenhaus. Entsprechend den unterschiedlichen Zielgruppen schlugen die Architekten zwei verschieden strukturierte Baukörper vor. Der kleinere besteht aus vier Reihenhäusern, die individuell an die Vorstellungen der Baufamilien angepasst wurden. Im rechten Winkel dazu befindet sich ein Geschosswohnungsbau, der je nach dem Flächenbedarf der einzelnen Mitbauenden in neun sehr unterschiedliche Woh-

nungen aufgeteilt worden ist. Es eignet sich gut für Einpersonenhaushalte und Paare im dritten Lebensabschnitt. Bei den Planungen der meisten Wohnungen wurde die altersgerechte Nutzbarkeit berücksichtigt.

Gemeinsamer Innenhof als sozialer Treffpunkt der Gemeinschaft. Die intensive gemeinsame Beschäftigung mit den gewünschten Wohn- und Lebensformen und das gemeinsame Durchleben von Rückschlägen und Erfolgen hat zu einem engen Zusammengehörigkeitsgefühl geführt.

Es sind privat genutzte Terrassen und Balkone entstanden. Die gemeinschaftliche Freifläche soll zum Treffpunkt der Gemeinschaft werden.

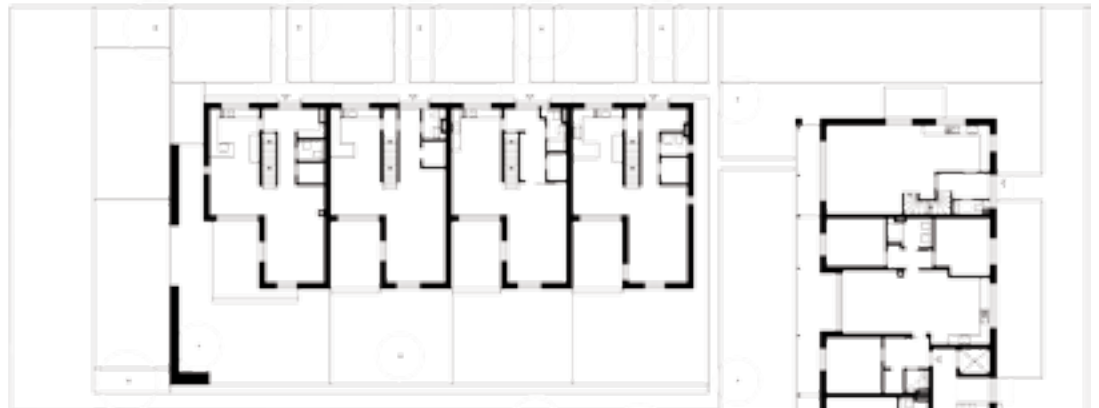
Wohnen heute. Das Wohnprojekt ist bezogen und die Bewohner richten sich langsam in ihren neuen Wohnungen ein. In ersten Problemsituationen, wie der Überflutung der Keller bei Starkregen, hat sich die junge Gemeinschaft bereits bewährt.



Foto: Norman P. Krauß



- ▶ **Projektdaten:**
4 Reihenhäuser und 9 Wohnungen in zwei Baukörpern in zweieinhalbgeschossiger Bauweise (67-165 qm)
- ▶ **Wohnfläche:** 1.644 qm
- ▶ **Sonstige Einrichtungen:**
Gemeinschaftsgarten
- ▶ **Träger/Rechtsform:**
Baugemeinschaft „Gemeinsam Wohnen“, Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- ▶ **Architekten:**
Bürogemeinschaft Gekeler
Bäuerlein Gudmundsdóttir
Jungmann, Karlsruhe
- ▶ **Projektsteuerung und Moderation:**
Bürogemeinschaft Gekeler
Bäuerlein Gudmundsdóttir
Jungmann, Karlsruhe



Grundriss EG M 1 : 500





Fotos: Norman P. Krauß



Lageplan M 1 : 2000



Schnitt M 1 : 500



Neues Leben in der Remise. Bauen in Gemeinschaft ist in Bestandsgebäuden oftmals schwierig, da sich die Kosten nur schwer abschätzen lassen. Nachdem ein Projektteam erfolgreich im „Wohnpark Am Ebenberg“ ein Baugemeinschaftsprojekt abschließen konnte, bewarb es sich um die Grundstücksoption für das Baufeld 14, auf dem sich ein historisches Wirtschaftsgebäude befindet. Es gelang relativ schnell, eine Baugemeinschaft zu bilden, die das leerstehende Gebäude gemeinsam umbauen will. Inzwischen konnte das Grundstück erworben und mit den Detailplanungen begonnen werden.

Gut durchmischte Gemeinschaft. Die Baugemeinschaft „Unterm Dach“ ist gut durchmischte und setzt sich überwiegend aus Personen zusammen, deren Kinder bereits ausgezogen sind, oder aus Familien, die sich erst in ihrer Gründungsphase befinden. Für Singles bzw. Paare entstehen zudem vier Etagenwohnungen im Erdgeschoss bzw. unter dem Dach.

Reihenhausähnliches Wohnen im Bestand. „Unterm Dach“ der ehemaligen Remise sollen unterschiedliche Wohnformen möglich sein. Es überwiegen reihenhausähnliche Wohnungen, die durch die räumlichen Gegebenheiten und den Charme der alten Bausubstanz einen ganz besonderen Charakter bekommen werden. Zwei Wohnungen werden rollstuhlgerecht und eine barrierefrei ausgeführt. Den 19 Wohnungen werden 29 Stellplätze zugeordnet, davon sind 3 Stellplätze behindertengerecht.

Privates Wohnen im Altbau. Die Baugemeinschaft entschied sich mit ihren Architekten für ein kompaktes, aber auch privates Wohnen. Die Stellplätze sind rechtwinkelig zur Straße angeordnet und über die gesamte Länge verteilt, sodass in den Zwischenbereichen jeweils ein Grün- bzw. Zuweg entsteht. Privat nutzbare Freiflächen werden sich hinter dem Haus befinden.



Foto: Norman P. Krauß

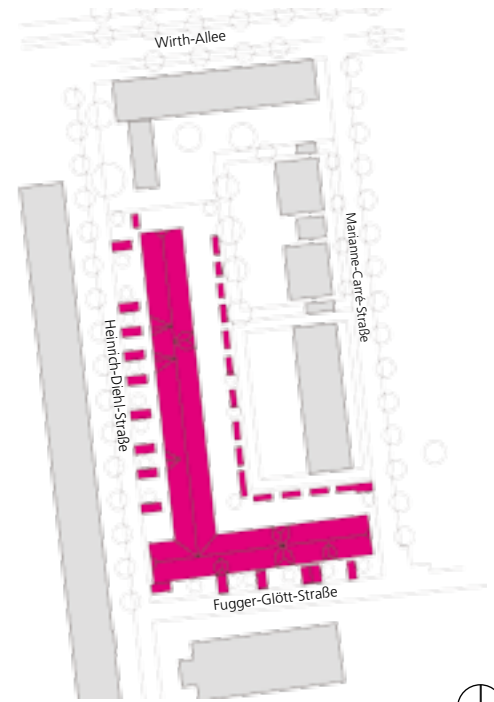


- ▶ Projektdaten:
15 Maisonettewohnungen
und 4 Etagenwohnungen
(51-145 qm)
- ▶ Wohnfläche: 2.204 qm
- ▶ Träger/Rechtsform:
Baugemeinschaft „Unterm
Dach“, Gesellschaft bürger-
lichen Rechts
- ▶ Architekten:
Bürogemeinschaft Gekeler
Bauerlein Gudmundsdöttir
Jungmann, Karlsruhe
- ▶ Projektsteuerung und
Moderation:
Bürogemeinschaft Gekeler
Bauerlein Gudmundsdöttir
Jungmann, Karlsruhe

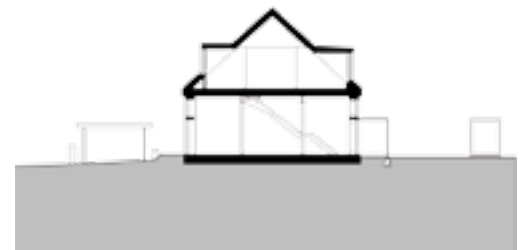




Grundriss EG M 1 : 600



Lageplan M 1 : 2000



Schnitt M 1 : 500



Individuelles Wohnen im Eigentum. In der architekteninitiierten Baugemeinschaft schlossen sich vier Familien zusammen, die ihre individuellen Wohnvorstellungen im urbanen Wohneigentum innerhalb einer Baugruppe realisierten.

Barrierefreies Wohnen im Mehrfamilienhaus. Die Baugemeinschaft baute vier dreistöckige Reihenhäuser mit Garage und Stellplatz. Die Baufamilien einigten sich mit ihrem Architekten auf eine einheitliche Gestaltung der Außenfassaden. In den Häusern selbst

wurden individuelle Wohnwünsche bei der Planung der Grundrisse und Ausstattung der Gebäude berücksichtigt.

Leben in guter Nachbarschaft. Durch den gemeinsamen Planungs- und Realisierungsprozess konnte eine hohe Identifikation mit dem eigenen Haus und dem Wohnumfeld entwickelt werden. Den Mitgliedern dieser Baugemeinschaft waren die Mitwirkungsmöglichkeiten in Planung und Bau der Häuser wichtig, aber auch die Selbstverantwortung über ihre eigenen Häuser. Bewusst wurde deshalb die direkte Zuordnung der Grundstücke durch Realteilung gewählt.

Reihenhäuser und Grundstücke sind klar abgegrenzt. Auch die klare Zuordnung der Gärten zu den einzelnen Hausteilen spiegelt das Konzept des individuellen Wohnens in Nachbarschaft wider.

Wohnen heute. Die Bewohner sind mit ihren Häusern sehr zufrieden. Auch das Konzept des individuellen Doppelhauses als Alternative zum vorstädtischen Eigenheim wird gewürdigt. Durch den intensiven und manchmal auch anstrengenden Bauprozess hat sich in der Baugemeinschaft eine gute und vertraute Nachbarschaft herausgebildet.

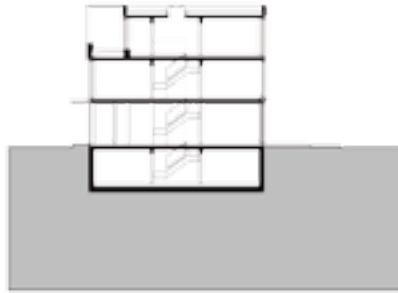
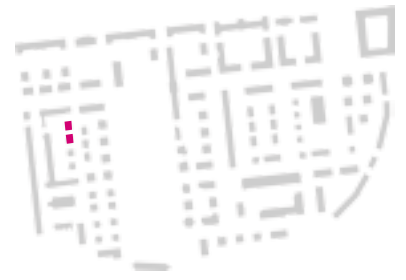


Fotos: Norman P. Krauß

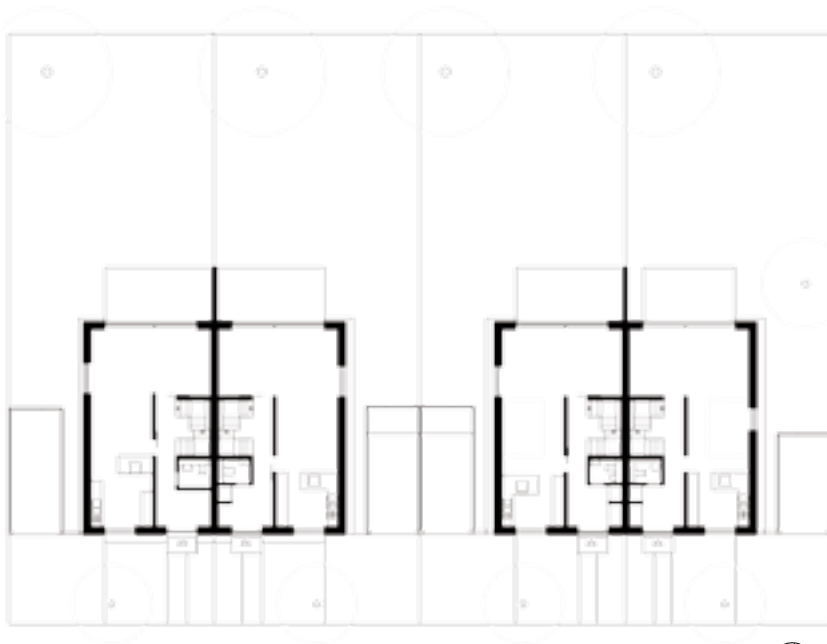


- ▶ Projektdaten:
Hausgruppe aus 4 Doppel-
haushälften (160-170 qm)
- ▶ Wohnfläche: 660 qm
- ▶ Träger/Rechtsform:
Baugemeinschaft „Westend“
Gesellschaft bürgerlichen
Rechts, Realeigentum
- ▶ Architekten:
architectoo schoch.eichhorn.
bühler, Karlsruhe

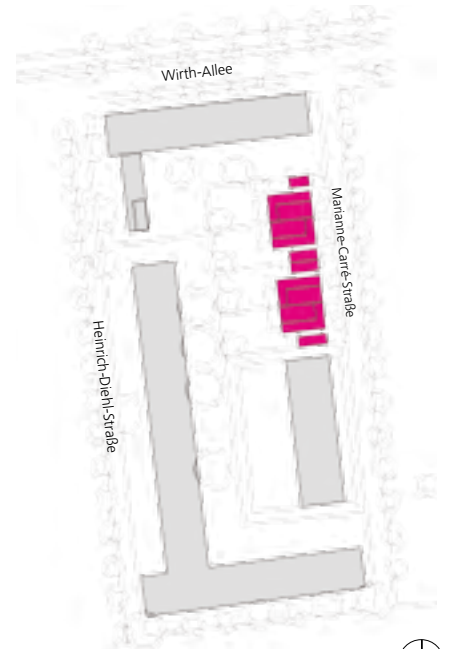




Schnitt M 1 : 500



Grundriss EG M 1 : 500



Lageplan M 1 : 2000





Baugemeinschaft „Für Passiv-/Plusenergie-/KfW-40-Häuser“



Foto: Gerd Kühn

Energiebewusst und gemeinsam. Das Projekt wurde von einer Landauer Familie auf Anregung eines Architekten aus der Umgebung initiiert. In diesem Wohnprojekt wurde viel Wert auf eine nachhaltige Bauweise und energetisch optimierte Wohnnutzung gelegt.

Wohnen mit Kindern. Im Wesentlichen richtet sich das Wohnangebot an Familien mit kleineren Kinder. Die Gemeinschaft ist jedoch offen für Interessenten außerhalb dieser Lebensphase.

Individuelles Wohnen in Passiv- und Plusenergie-Doppelhäusern. Zunächst waren vier zwei- bzw. dreigeschossige Doppelhäuser in Holzbauweise geplant. Die Baugemeinschaft setzte sich dabei das Ziel, den bereits

ambitionierten durch den Bebauungsplan vorgegebenen Energiestandard zu übertreffen. Aus Kostengründen entschied sich die Baugemeinschaft jedoch, die Gebäude in Massivbauweise auszuführen.

Die acht Doppelhaushälften verfügen über acht Stellplätze vor dem Haus sowie die gleiche Anzahl an Garagenstellplätzen. Die Grundstücke und Gebäude sind klar voneinander getrennt. Im Erdgeschoss der Doppelhäuser befinden sich die Küche und der Wohnraum, im oberen Hausbereich die privaten Räume (Eltern- und Kinderschlafzimmer). Jede Doppelhaushälfte hat eine Wohnfläche von 165-200 qm.

Gemeinschaftsgarten als Ort der Begegnung. Jedes Haus hat einen eigenen Garten, der an den etwa 550 qm großen gemeinschaftlich genutzten Gartenbereich grenzt. Dieser Gemeinschaftsgarten wird ein Begegnungsort für alle Bewohner sein und ein bevorzugter Platz für die Kinder sein. Die Anordnung des Gemeinschaftsgartens ermöglicht es den Kindern, selbständig Kontakte zu schließen, gleichwohl unter unmerklicher Aufsicht der Eltern. Mit diesem Entwurf wird eine nachbarschaftliche Gemeinschaft gefördert und gleichzeitig kann jede Familie in ihrem Bereich die gewünschte Privatsphäre leben.



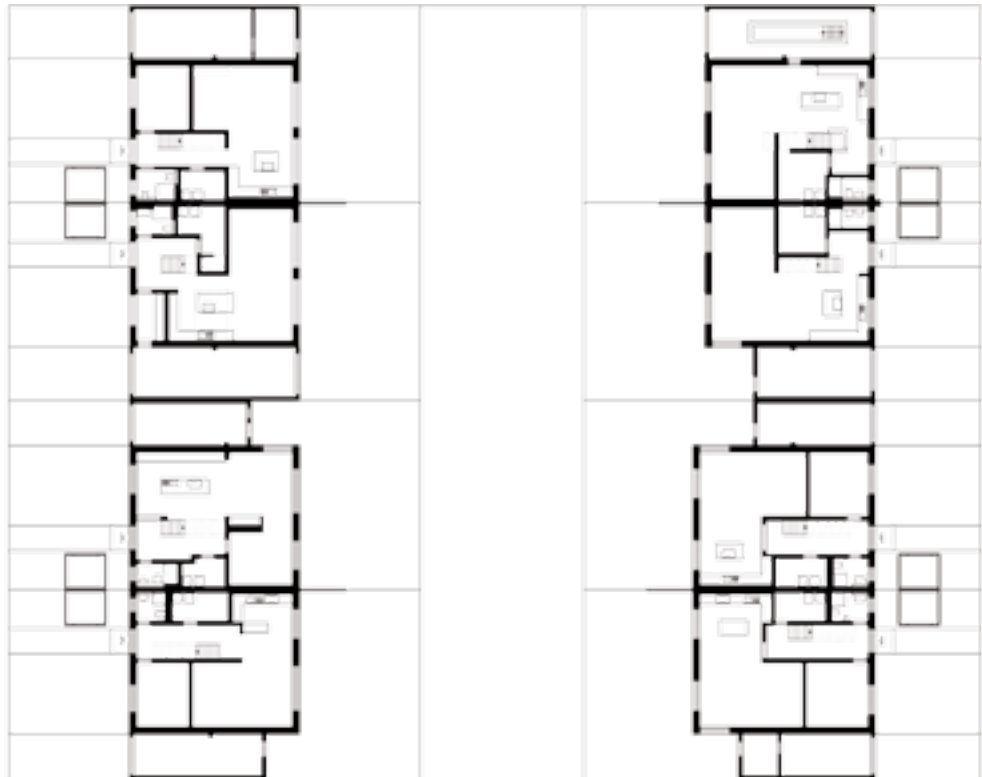
Foto: Norman P. Krauß



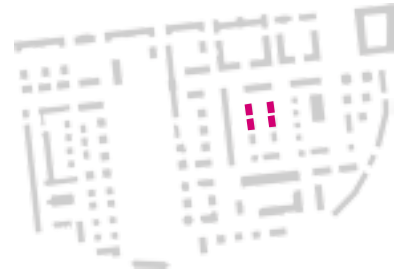
- ▶ **Projektdaten:**
8 Doppelhaushälften (165-200 qm) in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit 8 Garagenstellplätzen sowie 8 Stellplätzen im Außenraum,
- ▶ **Wohnfläche:** 1.400 qm
- ▶ **Sonstige Einrichtungen:**
gemeinschaftliche Gartenfläche, 550 qm
- ▶ **Träger/Rechtsform:**
Planungsgemeinschaft „Für Passiv-/Plusenergie-/KfW-40-Häuser“, Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- ▶ **Architekten:**
Wolfgang Klein, Pleisweiler-Oberhofen



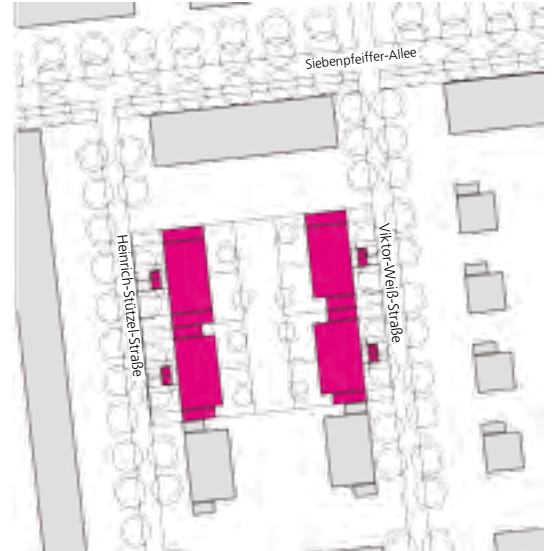
Schnitt M 1 : 500



Grundriss EG M 1 : 500



Fotos: Norman P. Krauß



Lageplan M 1 : 2000



4. Bürgerhäuser neu gedacht: Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte



Foto: Norman P. Krauß

4.1 Haus- und Grundrisstypen sowie Freiflächen und Gemeinschaftsräume

Die nachfolgende Matrix zeigt auf einen Blick wie vielfältig die Landauer Baukultur mit Baugemeinschaften ist. Es entstanden Mehrfamilienhäuser in sehr unterschiedlicher Ausprägung und Größe. Die Gebäude haben einen sehr hohen ökologischen Standard und sind in der Regel auch barrierearm. Es entstanden zudem Reihen- und Doppelhäuser, die eine urbane Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus darstellen. Und es entstanden Mischformen, die den unterschiedlichen Wohnvorstellungen der Baugemeinschaftsmitgliedern Rechnung tragen.

In den Landauer Baugemeinschaften finden sich verschiedene Orte der Gemeinschaft. So gibt es in den beiden Landauer genossenschaftlich orientierten Wohnprojekten eine große Anzahl von Gemeinschaftsräumen für die Bewohner (Veranstaltungsraum, Kinderspielraum etc.). Baugemeinschaften realisieren hingegen weniger traditionelle Gemeinschaftsräume, vielmehrentwickeln sie vielfältige Formen, für die Gemeinschaft, die wiederum Ausdruck der Balance zwischen individuellem und gemeinschaftlichem Wohnen sind.

Ein ungewöhnliches Beispiel für eine „individuelle Gemeinschaft“ ist die Baugemeinschaft „Onkel Pö“. Diese Baugemeinschaft baute sich einen

kleinen Gemeinschaftsraum mit Küche. Von diesem Gemeinschaftsraum gelangt man zum gemeinschaftlichen Schwimmbad, das sich über den Carports im Seitenflügel befindet.

Die Innenhöfe ergänzen das Angebot an öffentlichen Freiflächen, das im „Wohnpark Am Ebenberg“ in großem Ausmaß und hoher Qualität vorhanden ist.

Die meisten Baugemeinschaften verzichteten jedoch auf klar zugeordnete Gemeinschaftsräume. Sie suchten vielmehr kommunikative Orte der Begegnung zu entwickeln. So werden in der Baugemeinschaft „Wohnpark I“ die beiden Baukörper durch recht großzügige Erschließungszonen – den „Gartenhof“ – erschlossen. Diese verbindende Eingangssituation wird so zum Ort alltäglicher Begegnungen.

Für viele Baugemeinschaften hat ein gemeinsamer Innenhof hohe Bedeutung. Dort können Kinder spielen oder Feste gefeiert werden. Die Innenhöfe ergänzen das Angebot an öffentlichen Freiflächen, das im „Wohnpark Am Ebenberg“ in großem Ausmaß und hoher Qualität vorhanden ist.



Erdgeschossgrundrisse, Gemeinschaftsräume (orange) und Gemeinschaftsfreiflächen (grün)



Generationswohnen Landau (GEHOLA)



Gemeinschaftlich Wohnen (GeWoLD)



Onkel Pö mit Schwimmbad auf dem Dach (blau)



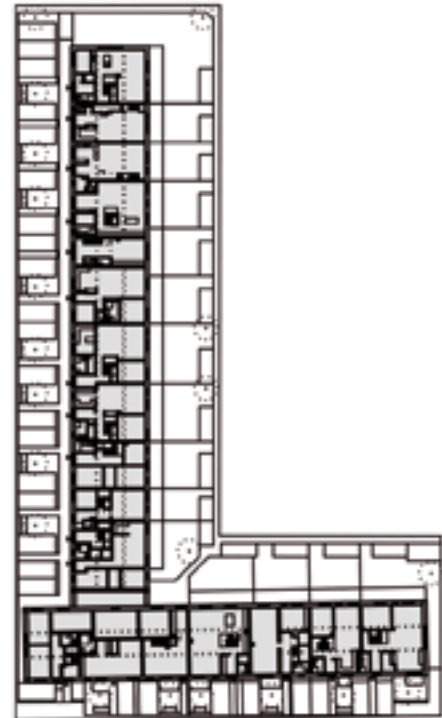
Wohnpark I



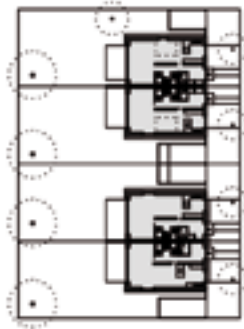
Wohnpark Am Ebenberg



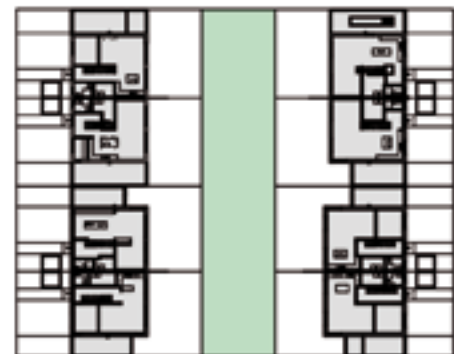
Gemeinsam Wohnen



Unterm Dach



Westend



Für Passiv-/Plusenergie-/KfW-40-Häuser



4.2 Neue Bau- und Wohnerfahrungen – die Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner

Selbstbestimmtes und selbstverantwortliches Bauen ist ein zeitaufwendiger Prozess, da eine umfangreiche Kommunikation innerhalb der Gruppe, aber auch mit den professionellen Akteuren (Architekten, Fachplaner, Verwaltungsmitarbeiter, Bankenvertreter etc.) geführt werden muss. Dabei können die Akteure ein freundschaftliches und respektvolles Verhältnis untereinander und zu ihren Architekten aufbauen, das lange über die Bauphase hinaus wirkt. Dies gelingt in der Regel auch, jedoch nicht immer.

Ziel war nicht, eine standardisierte Befragung durchzuführen, sondern einzelne Stimmungen, Meinungen und Zwischentöne zu hören.

Im Herbst 2014 nahm die wissenschaftliche Prozessbegleitung ihre Arbeit auf. In einer ersten Phase wurden zwischen Anfang Januar bis Ende Juni 2015 Interviews mit Vertretern den Baugemeinschaften und ihren Architekten bzw. Projektsteuerern durchgeführt. Die Projekte befanden sich zu diesem Zeitpunkt in der Planung oder bereits in der Bauphase. Die Interviews fanden je nach Wunsch der Interviewpartner in offener Atmosphäre in den damaligen Wohnungen statt oder in Architekturbüros, in Cafés oder

Restaurants. Die Dauer variierte zwischen 60 und 90 Minuten. Meist fanden die Gespräche am späten Nachmittag oder frühen Abend statt. Alle Gespräche wurden mit Zustimmung der Interviewpartner aufgezeichnet.

In einer zweiten Interviewrunde fragte die Prozessbegleitung nach dem Einzug der ersten Baugemeinschaften, diesmal ohne Teilnahme der Architekten und Projektsteuerer, die Bewohnerinnen und Bewohnern rückblickend nach ihrer heutigen Bewertung des partizipativen Bauprozesses sowie nach ihren bisherigen Wohnerfahrungen. Die zweite Gesprächsrunde fand in den neuen Wohnungen im „Wohnpark Am Ebenberg“ zwischen Anfang und Frühherbst 2016 statt.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern wurde selbstverständlich Anonymität zugesichert, um auch offene Rückmeldungen zu erhalten. Die Aussagen der Interviewpartner sind nachfolgend thematisch gebündelt und nur, wenn es sich um eine vom allgemeinen Stimmungsbild abweichende Einzelmeinung handelt, als solche kenntlich gemacht. Ziel war nicht, eine standardisierte s Befragung durchzuführen, sondern einzelne Stimmungen, Meinungen und Zwischentöne zu hören. Deshalb wurde auch auf standardisierte Fragebögen verzichtet. Vereinzelt war es durchaus auch möglich, dass ein Mitglied der Baugemeinschaften

Foto: Norman P. Krauß



Foto: Stadt Landau



meinschaft eine bestimmte Position vertrat, ein anderes Mitglied in der gleichen Angelegenheit eine andere. Die Interviewsituation konnte dann Anlass sein für leidenschaftliche Diskussion unter den Bauherren.

Bewohnermeinungen zum Bauprozess. Die Interviews, die während des Planungs- und Bauprozesses geführt wurden, waren zumeist geprägt von großen Hoffnungen, aber auch von ganz konkreten Befürchtungen. Auffällig war, dass die externen Probleme, wie die Geländehebungen infolge der Bohrungen für das Geothermiekraftwerk und die Verschiebung der Landesgartenschau, die wiederum unmittelbaren Einfluss auf den Baufortschritt hatten (es konnten keine lärmenden Bauarbeiten durchgeführt werden) kaum thematisiert wurden. Ganz konkret standen der Bau des eigenen Hauses und die eigene Baugruppe im Fokus. Die Vertreter der Baugemeinschaften dachten also vordringlich in Einzelparzellen und in ihren Gebäuden. Bindende gemeinsame Ziele für die Quartiersentwicklung im „Wohnpark Am Ebenberg“, wie Quartiersgärten oder gemeinsame Tiefgaragen, wurden kaum formuliert.

- ▶ Bauen mit Baugemeinschaften – ein persönliches Wagnis. Die meisten Bauenden waren, bis auf wenige Ausnahmen (Architekten, die auch Bauherren waren), mit dem Bauen in ei-

ner Gemeinschaft nicht vertraut. Sie konnten auch nicht auf Erfahrungen in ihrem Bekanntenkreis zurückgreifen. Als Pioniere gingen sie ein Wagnis ein, das sie nur bedingt abschätzen konnten. Wichtig waren ihnen daher verlässliche und stabilisierende Rahmenbedingungen.

- ▶ Städtische Akteure bewiesen ebenfalls Mut und bereiteten neue Wege des bürgerschaftlichen Bauens vor. Sie mussten daher – wie die Bauherren selbst – erst Erfahrungen sammeln. Komplexe Bauprozesse und Verträge mit den Bauenden erforderten eine hohe Regulationsdichte, die vereinzelt auch als Misstrauen gegenüber den Bauenden interpretiert wurde. Mehrfach wurde dieser Aspekt im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag genannt. Solch ein sich nach allen Seiten absicherndes Vertragswerk sei vielleicht gegenüber anonymen Investoren angebracht, nicht aber gegenüber Landauer Bürgern.
- ▶ Trotz dieser Kritikpunkte wurde aber dennoch einhellig betont, dass die politischen Gremien und Repräsentanten ebenso wie die städtischen Mitarbeitenden aus der Verwaltung ihnen mit großem Respekt begegneten und auch in kritischen Phasen unterstützend agierten.



4. Bürgerhäuser neu gedacht: Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte

- ▶ Die Preissenkung für die Mehraufwendungen in der Fundamentierung der Gebäude nach Bekanntwerden der Geländehebungen wurde als positives Zeichen und pragmatische Lösung empfunden. Lobend wurde allgemein die direkte Kommunikation auch bei externen Problemen (Bombenfunde, Geländehebungen, Verschiebung der Landesgartenschau) hervorgehoben. Diese offene Kommunikationskultur ist sicherlich ein Grund dafür, dass diese kritischen drei Themen in den Interviews nur beiläufig thematisiert wurden.
- ▶ In den Gesprächen wurde die Aufteilung der Aufgaben zwischen Stadtverwaltung und DSK - Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG als Treuhänder und Entwicklungsträger der Stadt Landau manchmal als schwierig empfunden. Mitglieder der Baugemeinschaften hätten eine gemeinsame Wahrnehmung der Termine gewünscht. Grundsätzlich wurde eine größere Transparenz beim Verkauf der Grundstücke angeregt. So wäre eine wiederholende Veranstaltung sicherlich hilfreich gewesen, auf der allen Baugemeinschaften ein „Rohling“ der Grundstücksverträge gemeinsam erläutert worden wäre.
- ▶ Eine Person berichtete, dass die Hinterlegung von Bürgschaften für Schäden im öffentlichen Raum zu Problemen der Umsetzbarkeit (wenn Mitbauende bei verschiedenen Banken finanzieren) geführt hätte. Diese Bürgschaften wurde als Misstrauensvotum gegenüber den Baugemeinschaften angesehen (Einzelmeinung).
- ▶ Wenngleich einzelne Aspekte kritisiert wurden, dominierte dennoch die Auffassung, dass die Entscheidungen mit der Stadtverwaltung und DSK im Allgemeinen als fair empfunden wurden. Insgesamt „haben sie es gut gemacht“.
- ▶ Unterschiedlich wurde der hohe Energiestandard bewertet. Während einige auf die hohen Baukosten hinwiesen (damit wäre ein kostengünstiges Bauen für junge Familien kaum realisierbar), sahen andere diesen Aspekt als Qualitätsmerkmal des „Wohnparks Am Ebenberg“. Es sind in diesem Punkt unterschiedliche Standpunkte zwischen den Generationen festzustellen.
- ▶ Fast alle Interviewpartner thematisieren das Verhältnis von Nähe und Distanz. Es müsse immer eine Balance gefunden werden. Dieser Ausgleich müsse sich im sozialen Leben, aber auch architektonisch spiegeln („Gemeinsam wohnen – getrennt leben“).
- ▶ Jüngere Interviewpartner betonten gelegentlich, die unterschiedliche Dynamik und Interessenlage innerhalb der Baugemeinschaft. Es würde zwei Generationscluster geben: einerseits „Leute, die die Familienphase hinter

sich haben und jetzt voller Enthusiasmus und Idealismus ins Gruppenthema einsteigen wollen“ und andererseits die kleinere Gruppe – Anfang und Mitte der Familienphase – „die ein Eigenheim für die Familie haben wollen.“

- ▶ Der Umgang mit Abweichungen von Planungszielen des Rahmenplans und Festsetzungen aus dem Bebauungsplan wurde sehr unterschiedlich bewertet: Während teilweise stadtplanerisch sehr pragmatische Lösungen gefunden werden konnten, wurde in gestalterischen Fragen eine größere Gelassenheit gewünscht.
- ▶ Der Grundstimmung war insgesamt sehr wohlwollend. Kein Interviewpartner stellte das Verfahren grundsätzlich in Frage. Die Baugemeinschaften seien eine sehr gute Alternative zum Bauen mit Bauträgern.

Sichtweisen nach dem Einzug in die neue Wohnung. Generell überwog nach dem Einzug die Erleichterung, dass langsam wieder Normalität im Leben und im „Wohnalltag“ einkehrt. Die bezogenen Gebäude waren weitgehend fertiggestellt. Zwar stören manchmal noch kleinere Baumängel oder die noch nicht angelegten Freiflächen das Wohlbefinden, aber der Blick ist nun auf den Alltag gerichtet. Einige Befragten wollen jetzt erst einmal in ihrer neuen Wohnung oder ihrem Haus „ankommen“. Andere haben ihren Blick bereits auf das neue Wohnquartier

im „Wohnpark Am Ebenberg“ gerichtet und engagieren sich in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld; so stellen sie sich beispielsweise den Lärmkonflikten mit Jugendlichen in der Nachbarschaft während lauer Sommernächte.

Die zentralen Aussagen nach Bezug der Wohnungen waren:

Alle Bewohnerinnen und Bewohner berichteten vom Planungs- und Bauprozess als einer Herausforderung, die deutlich größer war, als zunächst vermutet. Im Ergebnis bewertet aber trotz dieser Anstrengungen die Mehrheit der Bauenden den Prozess Bauen in Baugemeinschaften positiv. Alle Interviewten würden wieder diesen Weg gehen. Diese positive Grundhaltung äußerten auch jene Personen, die am gemeinschaftlichen Bauprozess ursprünglich nur deshalb teilnahmen, weil sie auf dem Landauer Wohnungsmarkt kei-

Im Ergebnis bewertet aber trotz dieser Anstrengungen die Mehrheit der Bauenden den Prozess Bauen in Baugemeinschaften positiv.

nen geeigneten Bauplatz für ein Eigenheim oder eine bezahlbare Wohnung fanden („Ich bin vom Saulus zum Paulus geworden“).



4. Bürgerhäuser neu gedacht: Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte

Kurz nach dem Einzug waren die Bewohnerinnen und Bewohner stolz auf ihre neue Wohnung oder ihr neues Haus und berichteten über die Vorzüge. Ältere Bewohnerinnen nannten insbesondere Barrierefreiheit und die Stadtnähe der Wohnung. Jüngere betonten besonders die individuelle Gestaltung ihrer Wohnung, die genau ihren Wohnwünschen entsprechen würde, und sie lobten das kinderfreundliche Wohnumfeld.

Vereinzelt wurde auch die Notwendigkeit professioneller Projektsteuerung thematisiert. Interessant war, dass zwischen zwei Geschäftsführern einer Baugemeinschaft dieser Punkt sehr kontrovers diskutiert wurde. Während der eine die Notwendigkeit externer Projektsteuerung betonte, war der andere gerade sehr stolz darauf, dass sie es gemeinsam ohne Projektsteuerer „gut geschafft“ hätten.

In einigen Baugemeinschaften wurden vereinzelt Wohnungen von Personen gebaut, die diese Wohnungen nicht selbst nutzen. Diese „Investoren“ hätten nur ein geringes Engagement gezeigt und sie würden die Wohnung vorrangig als Renditeobjekt sehen. Eine geduldigere Suche nach Selbstnutzern wäre, so die Aussage, im Nachhinein sinnvoll gewesen.

Bemerkenswert war auch, dass Mitglieder von Baugemeinschaften die „es nicht geschafft haben“, ihr Scheitern pragmatisch sehen, ohne den städtischen Akteuren Vorhaltungen zu machen oder das Procedere des Bauens in Baugemeinschaften generell in Frage zu stellen. Die Rolle der städtischen Akteure wird auch nach dem Einzug, trotz einzelner Kritikpunkte, weiterhin recht positiv bewertet. Die Stadt habe sich als „lernfähig“ erwiesen. Mehrfach wurde der Mut der Stadt Landau neue Wege zu gehen lobend anerkannt.

In der Schwarmstadt der Pfalz gab's so ne Idee,
so'n Baugruppenprojekt, was für'n Renommee
wie in Tübingen, Freiburg, jetzt auch in Landau,
was'n Prestige neben der 2015er Gartenschau.
Entwickelt wird dabei ein ganzes Quartier,
Frau Ministerin, zur Kontrolle sind sie ja heute hier.
Wir alle ließen uns ein auf diese Vision der Politik,
barrierefrei, altersgerecht, kinderfreundlich und dann auch noch schick,
sozialverträgliches Bauen mehrerer Generationen,
und dabei nicht zu teuer, denn keiner besitzt hier Millionen.

Baugruppe, Baugruppe, wie funktioniert so 'ne Truppe?
Ja, Baugruppe fragten wir uns, wie soll so was gehen,
zum Glück gab's Architekten, die sich darauf verstehen.
Für viele hört sich das nach Kommunismus an,
so schlimm ist es nicht, aber 'ne Menge Arbeit hängt dran.
Man trifft sich monatlich zur Sitzung, fürchtet anfangs das Schlimmste,
so Dinge wie 'ne Stunde lang reden über was für'n Klo nimmste,
aber in der ersten Baugruppensitzung merkte man schon,
komisch, hier gibt's gar keine Opposition.
Stattdessen geht's sehr konstruktiv ums Elementare,
klar, ab und zu rauft man sich schon mal die Haare,
aber dabei bleibt es sehr sachlich und keiner drischt Phrasen,
wir diskutieren nicht täglich die Farbe vom Rasen.
Bei aller Harmonie, Probleme gab's da nie?

Ganz dicke kam's gleich mit der Geothermie,
da dachten wir schon, Mist, ein Haus wird das nie.
Verloren haben wir Mitglieder dabei,
man dachte ja auch, Landau reißt es entzwei,
die Mahnung vor dem Höllenschlund,
bei manchen ist sie noch in aller Munde,
wie gut, dass wir wissenschaftlichen Fakten glauben,
MINT hilft ungemein, einem den Schlaf nicht zu rauben.

Bauamt, Denkmalbehörde, Notar, ISB,
Genehmigung über Genehmigung, das tut manchmal weh,
Monate später noch 'ne Rechnung der Stadt, für dies oder das,
nicht immer sinnvoll, aber wer baut, der kennt so etwas,
nun gut, sie denken nun, schlimmer geht's nimmer,
mäkeln kann jeder und die meckern ja immer.
Nein, das wäre sicher übertrieben und unangemessen,
denn es läuft insgesamt gut, das kann man ermesen,
denn da steht er, der Rohbau, fast komplett,
und so 'n Häuschen, direkt neben der Gartenschau, das ist schon ganz nett.

Und der Baufortschritt, der blieb dann im Tritt?

Na ja, endlich ging's los und gleich einen Stopp,
anonym angeschwärzt, was für ein Flop,
ein Bürger, der meinte, die Geschichte zu retten,
gehört mit dieser Art leider nicht zu den Netten.
Festung war's angeblich, die sich schnell erwies,
wie die Gruppendrohne das auch gleich bewies,
als ein paar alten Mauern der Vinotheks Schwester
und keine Minengänge aus Vaubans Semester.
Von nun an lief 's gut, geschmiert kann man sagen,
auch wenn wir uns immer noch sorgenvoll fragen,
ob alles so klappt, wie wir uns das denken
und wann die Kräne die letzten Teile einschwenken.

Und was steht jetzt noch bevor, neben Fenstern, Türen, Gartentor?

Sicherlich noch die eine oder andere Sitzung mit der Stadt,
die hoffentlich nicht mehr so viel zu mäkeln hat
und bei Gelegenheit endlich erkennt,
dass sich von uns keiner missionarisch verrennt.
Wir sind offen für alles, aber Sinn muss es ergeben,
und keiner hat Lust, hier als Störer zu leben,
dafür sollten wir aber immer auf Augenhöhe bleiben
und vielleicht manches nicht in Genehmigungen schreiben,
denn partnerschaftlich ist unsere Devise,
und das finden wir, ist gar keine Miese.
Diskutieren können sie mit uns mal laut und mal leise,
denn wir wollen quasi ganz kommunardisch auf unsere Weise,
den Wohnpark schnell beleben im neuen Haus
und halten dann sicherlich auch mal ein Erdbeben aus.

Zu guter Letzt soll man bei sowas ja danken,
jetzt erwarten Sie nicht, dass wir hier Einzelne holen auf die Planken,
denn das sind sehr viele in so 'nem Prozess,
und weil ich bei so was fast immer einen vergess,
mach ich's allgemein und danke jetzt allen,
die uns helfen, bis dann die Sektorkorn knallen,
ob sie sich angesprochen fühlen, müssen Sie jetzt entscheiden,
wir sind jetzt mal raus und gehen ganz bescheiden.



5. Das Landauer Modell

Wenn Bürger selbst ihre Stadt bauen, entstehen keine anonymen Siedlungen, sondern ein Stück lebendige Stadt. Bürgerschaftliches Bauen ist stets auch ein gebautes Statement für die Stadt, denn Baugemeinschaften suchen keinen austauschbaren reinen Wohnstandort, sondern einen festen Lebensmittelpunkt, für den es sich zu engagieren lohnt.

Die besondere Stärke des Bauens mit Baugemeinschaften ist der konkrete Ortsbezug. Daher werden in Deutschland, angepasst an die dort lebenden Menschen und lokalen Rahmenbedingungen, sehr unterschiedliche Wege für das Bauen in Gemeinschaft beschrritten, die durchaus idealtypisch sein können („Hamburger Modell“; „Tübinger Modell“ etc.).

In Landau in der Pfalz hat sich ebenfalls eine eigenständige und erfolgreiche Variante des Bauens mit Baugemeinschaften etabliert, die sehr individuell auf situative und örtliche Gegebenheiten reagiert. Da sie aber zugleich auf grundlegenden Handlungsoptionen beruht und charakteristische Merkmale aufweist, kann von einem Handlungsmodell gesprochen werden. Dieses Modell zeigt Wege auf, die beispielgebend für andere Mittel- und Kleinstädte sein können.

Die zentralen Merkmale des Landauer Modells sind:

Die Stadt baut auf ihre Bürger. In Landau wurde ein Verfahren entwickelt und implementiert, das auf einer aktiven Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger am Stadtentwicklungsprozess beruhte. Es wurden Baufelder für die selbst bauende Bürgerschaft reserviert und diese bei der Umsetzung ihrer Planung aktiv unterstützt. Es begann eine „neue Gründerzeit“, in welcher im neuen Stadtquartier zeitgemäße Bürgerhäuser entstanden.

Politische Legitimierung. In Landau wurde der Prozess des Bauens mit Baugemeinschaften politisch verankert und legitimiert. Alle wesentlichen Entscheidungen wurden parteiübergreifend getragen. Wichtig war auch das öffentliche Bekenntnis des Baudezernenten, der dieses lokale Experiment zur „Chefsache“ machte. Die lokalen politischen Gremien verabschiedeten alle Rahmenbedingungen und begleiteten das „Bauen mit Baugemeinschaften“ in Landau kritisch und konstruktiv.

Zuständigkeiten in der Kommunalverwaltung. Bauen mit Baugemeinschaften erfordert die Einbeziehung verschiedener Fachabteilungen der Kommunalverwaltung. Für den Aufbau eines Netzwerkes von Akteuren innerhalb und außerhalb der Verwaltung ist eine zentrale Ansprech-

person in der Verwaltung empfehlenswert. Es war in Landau daher sehr hilfreich, dass eine Stelle im Stadtplanungsamt geschaffen wurde, die als Anlaufstelle für die Bauinteressierten und Architekten fungierte, aber auch innerhalb der Stadtverwaltung koordinierende Aufgaben übernahm.

Kommunikation und Vertrauen. Bauen in Baugemeinschaften ist ein komplexer Prozess, der klare Regeln, aber auch Flexibilität, Vertrauen wie Verbindlichkeit erfordert. Vertrauen wird durch eine offene Kommunikation befördert. Es zeigte sich, dass die hohe Bereitschaft offen zu kommunizieren auch in kritischen Phasen wechselseitiges Vertrauen schuf und zum Gelingen des Baugemeinschaftsprozesses in Landau beitrug.

Lernende Planung. Die städtischen Akteure in Landau konnten nicht auf fundierte Erfahrungen in Baugemeinschaftsverfahren zurückgreifen. Um die Dynamik nicht im Vorfeld zu hemmen, wurden relative offene Verfahren angewandt. Diese Offenheit im Realisierungsprozess wurde von den Akteuren stets kritisch hinterfragt, und wenn es sinnvoll erschien, wurden die Parameter angepasst (z. B. Gestaltungsfibel). Mit größerer Erfahrung und Sicherheit konnten die Planungsprozesse gestrafft und systematisiert werden. Es war daher auch kein Problem, das Plangebiet für Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“ jenseits des Kernbereichs auszuweiten.

Dialog und Partizipation. Die neue Baukultur des Bauens in Gemeinschaft wurde in Landau sorgfältig vorbereitet und von allen politischen Parteien aktiv unterstützt. Um alle Beteiligten kontinuierlich in den Prozess einzubinden, wurde eine umfassende Beteiligungskultur etabliert. In diesem Rahmen fanden Veranstaltungen mit verschiedenen Formaten statt (Workshops, Informationsveranstaltungen, Rückfragenkolloquien, „Marktplatz der Ideen“, Ausstellungen, Einbindung in stadt.weiter.bauen. als Perspektivenwerkstatt während der Landesgartenschau 2015 etc.). Diese Beteiligungskultur erweiterte formalisierte Verfahren, die im Baurecht vorgesehen sind. Es wurden verschiedene Akteure (Architektenkammer, Verbände, Vereine etc.) eingebunden, um die Entwicklung zu begleiten und zu qualifizieren.

Teilhabe und Mitgestaltung. Die Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“ haben Stadtentwicklung aktiv mitgestaltet und gemeinschaftlich ihren zukünftigen Wohnort geplant und gebaut. Das Bauen in Gemeinschaft in Landau geht über die Umsetzung von Einzelprojekten hinaus, da sich die Projekte auf ein ganzes Stadtquartier konzentrieren und in ebenso hohem Maße eine gemeinschaftliche Quartiersentwicklung im Fokus steht. So entwickelt sich der „Wohnpark Am Ebenberg“ aufgrund der gemeinschaftlichen Entscheidungsprozesse zu einem lebendigen und attraktiven Stadtteil mit vertrauten Nachbarschaften.



II. Lernen von Landau

Kompendium des Bauens mit Baugemeinschaften – ein Werkzeugkasten

1. Neue Herausforderungen

Für Kommunen, die gemeinschaftliches Bauen als attraktive Ergänzung des bestehenden Wohnangebots etablieren möchten, sind Erfahrungen aus realisierten Projekten in anderen Städten eine wichtige Hilfestellung. Die nachfolgend ausgeführten Themen, Fragestellungen und Lösungsansätze zur gemeinschaftlichen Quartiersentwicklung entstanden auf der Basis

der Begleitung des Baugemeinschaftsprozesses „Wohnpark Am Ebenberg“ und wurden mit Erfahrungen aus vergleichbaren Entwicklungen anderer Städte ergänzt. Der Werkzeugkasten ist als ein Arbeitsmittel zu verstehen, das versucht, möglichst umfassend alle für die Kommune relevanten Aspekte des gemeinschaftlichen Bauens aufzugreifen.

2. Von der Idee zum Konzept

2.1 Zielgruppen und Immobilienmarkt

Die **Hauptinteressentengruppen** für Baugemeinschaften und Wohnprojekten sind zum einen Familien, deren Platzbedarf sich vergrößert hat, zum anderen ältere Menschen, die ihren Haushalt verkleinern oder nach Aufgabe ihrer Erwerbstätigkeit den Wohnort wechseln möchten. Die zweite Personengruppe verbindet mit der neuen Immobilie oft den Wunsch, soziale Kontakte im Gebäude und im Wohnumfeld knüpfen zu können.

Für viele Familien, die in einem angespannten Immobilienmarkt ein Reihen- oder Einfamilienhaus suchen und – mangels Angeboten oder aufgrund der hohen Preise – nicht fündig werden, stellt die Geschosswohnung in einer Baugemeinschaft zunächst lediglich einen Kompromiss dar, um Eigentum zu bilden. Oft stellen sie jedoch im Laufe des Planungsprozesses oder in der Wohnphase fest, dass die individuelle Wohnung im Gemeinschaftsprojekt eine sehr gute oder sogar auch die bessere Alternative zum klassischen Eigenheim ist. Andere Familien wiederum suchen bewusst eine Wohnung in der Gemeinschaft. Diese Interessentengruppe wird kontinuierlich größer.

Für junge Familien sind jedoch die langen Projektlaufzeiten bei gemeinschaftlichen Bauprojekten hinderlich, da oft erst mit der Suche begonnen wird, wenn bereits akuter Wohnraum-mangel besteht. Die ältere Generation kann sich hingegen besser auf längere Projektlaufzeiten einstellen.



Junge Familien und ältere Menschen sind die Hauptinteressentengruppen für Baugemeinschaften und Wohnprojekte

Vor- und Nachteile von Baugemeinschaften – aus Sicht der Kommune

Vorteile

- ▶ Baugemeinschaften erweitern die Vielfalt des Immobilienangebots in einer Kommune.
- ▶ Baugemeinschaften ermöglichen Schwellenhaushalten die Eigentumsbildung.
- ▶ Baugemeinschaften können soziale und kulturelle Funktionen innerhalb einer Dorf- oder Quartiersgesellschaft übernehmen.
- ▶ Bürgerinnen und Bürger können sich über Baugemeinschaften aktiv an der Orts- oder Stadtentwicklung beteiligen, durch Identifikation entstehen stabile Nachbarschaften.
- ▶ Baugemeinschaften fördern durch Auftragsvergaben lokale Handwerksbetriebe.
- ▶ Baugemeinschaften realisieren hochwertige und nachhaltige Bau- und Wohnkonzepte.

Nachteile

- ▶ Die Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften ist zeitaufwendiger.
- ▶ Aus Grundstücksverkäufen werden keine maximalen Einnahmen erzielt.

Die Entwicklung mit Baugemeinschaften ergänzt das herkömmliche Immobilienangebot und schafft neue Möglichkeiten der Eigentumsbildung, insbesondere auch für finanziell und sozial schwächere Zielgruppen. Für viele Schwellenhaushalte kann die Geschosswohnung in der Baugemeinschaft wegen der niedrigeren Kosten den einzigen Weg zum Wohneigentum darstellen. Um diese Zielgruppe zu fördern, können größere Parzellen, die relativ kostengünstig mit einer einfachen Kubatur zu bebauen sind, für Baugemeinschaften ausgeschrieben werden. Oft werden über Bebauungspläne Regelungen zum Energiestandard, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen, oder auch Regelungen zur Qualität des Fassadenmaterials getroffen. Grundstücke für Low-Budget-Projekte können von diesen Regelungen ausgenommen werden.

Viele gemeinschaftliche Projekte integrieren recht selbstverständlich Wohnraum für Menschen mit Behinderung oder mit Pflegebedarf. Träger der Behindertenhilfe, die seit einigen Jahren die großen Komplexeinrichtungen zugunsten dezentraler Angebote stark verkleinern, haben Baugemeinschaften und Wohnprojekte als ideale Möglichkeit der Integration entdeckt und beteiligen sich mit großer Offenheit an gemeinschaftlichen Projekten.

Angespannte Immobilienmärkte begünstigen die Gründung von Baugemeinschaften. Denn wer auf herkömmlichen Wegen keine geeignete Wohnung findet, ist offen für neue Möglichkeiten. Konflikte sind jedoch programmiert, da Bauträger kein Interesse daran haben können, in einem lukrativen Markt ihre Gewinnpotentiale durch die Konkurrenz von kostengünstigeren Baugemeinschaftsprojekten zu schmälern.

In Gegenden, wo die Nachfrage nach Wohnraum geringer ist, besteht weniger die Notwendigkeit neue Wege zu gehen: Einige jüngere Familien erhalten ein Baugrundstück von den Eltern und bauen darauf ihr Einfamilienhaus, andere können auf günstige Bestandsimmobilien ausweichen. Damit gibt es weniger Anlass, sich mit neuen Formen des Wohnens zu beschäftigen. In vielen dörflichen Strukturen sind die Wohnbedingungen für ältere Menschen zunehmend schwieriger geworden: Die Immobilien sind oft zu groß für ihre Bedürfnisse und Nahversorgungseinrichtungen fehlen. Baugemeinschaften und Wohnprojekte können einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung von Dörfern leisten. Durch die Integration der zukünftigen Nutzer in die Projektentwicklung kann ein lokal spezifisches Wohn- und Dienstleistungsangebot geschaffen werden, um den vorhandenen Bedarf zu decken. Ein gemeinschaftliches Projekt kann die Keimzelle einer positiven, zukunftsorientierten Entwicklung darstellen. Bevor Baugemeinschaften und Wohnprojekte in einer Region mit geringer Nachfrage initiiert werden, sollte jedoch besonders detailliert geprüft werden, ob genügend Nachfrage besteht oder geweckt werden kann. Die Realisierungschancen werden deutlich erhöht, wenn sich das Projekt aus einer bestehenden Initiative entwickelt und die Interessen verschiedener anderer lokaler Akteure einbindet. Es sollte detailliert abgewogen werden, ob die Projektgröße in einer angemessenen Relation zum potentiellen Einzugsgebiet von Interessenten ist.

2.2 Geeignete Gebäude für Baugemeinschaften

Viele Gründe sprechen für den *Geschosswohnungsbau* als den am besten geeigneten Gebäudetyp für gemeinschaftliches Bauen. Es kön-

nen unterschiedliche Wohnungsgrößen und -zuschnitte für verschiedenste individuelle Bedürfnisse realisiert werden. Auch lassen sich Wohnen und Arbeiten sehr gut kombinieren oder variable Grundrisse konzipieren, bei denen Flächen bedarfsgerecht zuschaltbar sind. Barrierefreiheit ist in den meisten Fällen durch den im Neubau üblichen Aufzug gegeben und lässt sich auch innerhalb der Wohnung mit überschaubarem Aufwand herstellen.

Vergleichbare Bauträgerprojekte verfügen über eine geringere Individualität, da die Planung und teilweise der Bau zum Zeitpunkt des Erwerbs schon viel weiter fortgeschritten sind. Oftmals gibt es nur eine geringe Möglichkeit der Mitsprache der künftigen Bewohner, somit ist eine bedarfsgerechte Planung deutlich schwieriger wenn nicht unmöglich.

Gemeinschaftliches Wohnen im Geschosswohnungsbau erzeugt durch seine kommunikative Struktur und stadträumliche Dichte leicht ein lebendiges Umfeld. Dies stellt in der Kombination mit der hohen Individualität der einzelnen Einheiten eine sehr attraktive Mischung dar. Zusätzlich können in gemeinschaftlich organisierten Projekten verschiedene gemeinschaftliche Einrichtungen realisiert werden. Baugemeinschaften machen den Geschosswohnungsbau somit für neue Zielgruppen attraktiv.

Andere Familien wollen nach wie vor am liebsten in einem freistehenden Einfamilienhaus wohnen. In Regionen mit einem angespannten oder überhitzten Immobilienmarkt ist dies finanziell aber kaum realisierbar. Daher weichen sie auf kompaktere Bauformen wie **Reihen- und Doppelhäuser** aus. Hier bieten Bauträger und Fertighausanbieter bereits eine hohe Individualität an.

Bei diesen Gebäudetypen ist das Einsparpotenzial von Baugemeinschaften nicht vorhanden oder deutlich geringer, da sich die Baugemeinschaften mit den Preisen von wirtschaftlich sehr optimierten Projekten und Haustypen zum Festpreis vergleichen müssen. Festzuhalten ist zudem, dass die Miteigentümer bei Reihen-, Doppel- oder Einzelhausprojekten sich in der Regel durch eine schwächere Identifikation mit der Gemeinschaft auszeichnen als in Geschosswohnungsprojekten. Über ein gemeinsames Thema entsteht hier dann oft mehr Gemeinschaft, z. B. ein gemeinschaftlicher Garten zwischen den Gebäuden, als Spiel- und Kommunikationsort. Die Umsetzung engagierter Energiekonzepte oder eine ökologische Bauweise sind weitere wichtige Motive für das gemeinschaftliche Bauen. Solche engagierten Hausgruppenprojekte entstehen meist nur durch Eigeninitiative, in der Regel überwiegt jedoch das Interesse an einem eigenen Haus auf einem realgeteilten Grundstück.

Mietwohnungen in Baugemeinschaften und Wohnprojekten tragen zusätzlich zur Durchmischung der Projekte und des Umfelds bei. Sie bieten für Interessenten, die kein Eigentum erwerben möchten oder nur einige Jahre dort wohnen werden, die Möglichkeit der Teilhabe am gemeinsamen Wohnen. Wenn sich in einer Stadt das Bauen in Baugemeinschaften eingespielt hat, wird der Anteil an Mietwohnungen in den Projekten meist höher. Dies resultiert daraus, dass eine Investition in eine Baugemeinschaft als sicher angesehen wird und auch durch die Wertschöpfung attraktiv ist. In Regionen mit angespanntem oder überhitztem Immobilienmarkt versuchen einige Kommunen daher, mit Mietpreisobergrenzen und Wiederkaufsrecht die Spekulation zu begrenzen. Inzwischen gibt es Baugemeinschaftsprojekte, wo die

Privateigentümer der Mietwohnungen eine Belegungsbindung eingehen und so einen kleinen Beitrag zum geförderten Wohnungsbau leisten.

In Quartieren mit urbanem Charakter wird an städtebaulich prägenden Stellen die **Gewerbenutzung** im Erdgeschoss oftmals bindend vorgesehen. Da diese Gewerbeflächen erfahrungsgemäß schwieriger zu belegen sind als Wohnungen, werden die Kosten dieser Flächen intern mit einem reduzierten Faktor bewertet. Diese Differenz wird über höhere Bewertungsfaktoren der Wohnungen – nach oben hin steigend – ausgeglichen. Daher ist bei der Erstellung der städtebaulichen Planung und der Parzellenzuschnitte darauf zu achten, dass der vorgeschriebene Gewerbeanteil auf einem Grundstück nicht zu hoch wird.

Viele Freiberufler wollen Wohnen und Arbeiten kombinieren, der tatsächliche Bedarf hierfür ist im Vorfeld schwer abschätzbar. Diese Kombination sollte jedoch zur Belegung eines Quartiers auch an Stellen ermöglicht werden, wo keine Gewerbeverpflichtung im Erdgeschoss über den Bebauungsplan festgeschrieben ist.

Die Revitalisierung von Altbauten durch Baugemeinschaften ist ein wichtiger Beitrag zur stadträumlichen Belegung. Das Kostenmanagement bei Altbauten hingegen ist komplexer, ein von Baugemeinschaften geschätzter verlässlicher Kostenrahmen ist nur selten frühzeitig zu fixieren. Zu denken ist hier z. B. an die Entsorgung von Altlasten – wie asbest-, PAK-, lindan- oder PCB-haltige Materialien – oder durch eine Nutzungsänderung teilweise schwer zu erfüllende Neubauanforderungen: von der Statik über den Brand- und Schallschutz bis hin zu energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle und die

Haustechnik. Es bedarf damit einer viel weitreichenderen Vorleistung von Seiten des Planungsteams und des Projektsteuerers, bis auf der Basis eines verlässlichen Kostenrahmens eine Planungsgemeinschaft gegründet werden kann. Ein Projektteam, das sowohl in der Altbauumnutzung als auch im gemeinschaftlichen Bauen Erfahrung aufweist, ist daher ausdrücklich empfehlenswert.

Die Realisierungschancen eines Projekts mit komplizierten Altbaustrukturen sind höher, wenn der Verkäufer Voruntersuchungen der Gebäudesubstanz zur Verfügung stellt.

Allgemein gilt, dass die **Projektgröße** zum Standort, zur Art des Baukonzeptes und zum Bekanntheitsgrad des Themas Baugemeinschaften in der Region passen sollte. Zu große Gruppen verzeichnen bereits erste Austritte, wenn sie nicht schnell genug gefüllt werden können, um das Projekt zeitnah zu realisieren. Daher sollten Projekte in Kommunen, in denen bisher keine Erfahrungen mit Baugemeinschaften gemacht wurden, 10 bis 15 Wohneinheiten nicht übersteigen. Hingegen können sich größere Gruppen, 25 Parteien und mehr, gemeinschaftliche Einrichtungen mit vertretbarem finanziellen Aufwand leisten und sie auch ausreichend nutzen.

2.3 Grundstücke für Baugemeinschaften

Die Konstituierung einer Baugemeinschaft braucht Zeit. Daher sollte die Möglichkeit einer Grundstücksreservierung einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten umfassen, ggf. mit der Option der Verlängerung. Nur so bildet sich aus dem unverbindlichen Zusammenschluss von Interessenten eine handlungsfähige Baugemeinschaft heraus. Sie erarbeitet aus einer Projektidee ein Bauungs- und Finanzierungs-

Chance, dass eine Projektinitiative am ehesten in der Lage ist, ihre Immobilie zu erhalten, z. B. Kirchen. Sie durchlaufen zurzeit einen Umstrukturierungsprozess der Immobiliennutzung, so dass Grundstücke und Altbauten verkauft werden können.

In seltenen Fällen ist die Entwicklung eines Grundstücks oder einer Immobilie so komplex, dass sich kein Käufer finden lässt und erst nach den gescheiterten Verkaufsversuchen eine Projektinitiative eine Grundstücksreservierung erhält. Baugemeinschaften und Wohnprojekte haben das Potenzial, sehr komplexe Projekte zu realisieren, da gemeinsam mit den zukünftigen Nutzern weitreichendere Konzepte entwickelt und sofort auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden können. Solche Projekte benötigen professionelle Akteure mit großer Erfahrung im Bereich der Immobilienentwicklung und des gemeinschaftlichen Bauens.

Die Stadtverwaltung kann im Rahmen eines **städtebaulichen Vertrags** über die Realisierung eines Baugebiets mit ausschließlich privatem Bauland aushandeln, dass einige Grundstücke zum Festpreis an Baugemeinschaften vergeben werden. Dieses Verfahren birgt die Gefahr, dass der Grundstückseigentümer versuchen wird, die Projektinitiativen an möglichst vielen anderen Kosten zu beteiligen und Risiken auf sie zu übertragen. Damit ist es empfehlenswert, diese Möglichkeit erst umzusetzen, wenn lokal mit dem Baugemeinschaftsprozess ausreichende Erfahrung vorhanden ist.

Erfolgreiche gemeinschaftliche Projekte entstehen nicht ohne konkrete Realisierungschancen. Daher sollten kommunale Grundstücke anfangs auch ohne große Nachfrage für Projektinitiativen

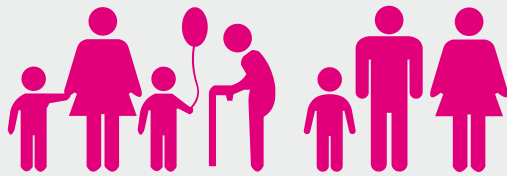
zur Verfügung gestellt werden. Gerade zu Beginn einer Entwicklung ist es wichtig, gute und einfach zu bebauende Grundstücke für Baugemeinschaften anzubieten – vielleicht zunächst für ein Pilotprojekt. Erst wenn sich das gemeinschaftliche Bauen etabliert hat, können auch komplexer zu bebauende Grundstücke für Baugemeinschaften ausgeschrieben werden.

2.4 Vorbereitung innerhalb der Kommune

Beabsichtigt eine Kommune, das Thema Baugemeinschaften und Wohnprojekte aktiv zu fördern und Grundstücke dafür zur Verfügung zu stellen, ist zu klären, wie der Prozess innerhalb der Verwaltung organisiert wird. Eine zentrale Ansprechperson ist dabei sehr zweckmäßig. Alle Anfragen von außen laufen über sie, falls notwendig, werden andere Dienststellen eingebunden. Mit verschiedenen Akteuren innerhalb und außerhalb der Verwaltung wird ein Netzwerk aufgebaut. Der Austausch mit anderen Kommunen und die Kontaktaufnahme zu erfahrenen Akteuren sind wichtige Bausteine eines erfolgreichen Prozesses. Es wird ein grober Zeitplan entwickelt, als Ziel steht die Grundstücksvergabe an Projektinitiativen.

Die Öffentlichkeitsarbeit muss frühzeitig beginnen. Wichtige Werkzeuge hierfür sind Informationsveranstaltungen, die Präsenz im Internet und ein Newsletter. Die Öffentlichkeitsarbeit sollte in einer angemessenen Relation zum Projektstand und -volumen stehen. Für diese neuen Tätigkeiten sollten ausreichende Kapazitäten innerhalb der Stadtverwaltung geschaffen werden, sie sind meistens im Bereich Stadtentwicklung und -planung gut zu verorten. Idealerweise wird eine Stabstelle geschaffen und der neu angestoßene Prozess zur Chefsache erklärt.

Die Kommune bietet den Rahmen, um die Baugemeinschaftsprojekte zu ermöglichen, führt jedoch keine konkrete Projektarbeit durch.



Arbeitsaufgaben einer externen Prozessbegleitung

Eine externe Prozessbegleitung berät, begleitet und unterstützt die Stadtverwaltung bei folgenden Aufgaben:

- ▶ Einbeziehung des Themas „Bauen in Gemeinschaft“ in städtebauliche Entwicklungen und wohnpolitische Entscheidungen
- ▶ Entwicklung eines Konzeptvergabeverfahrens für Baugemeinschaften und Wohnprojekte
- ▶ Umsetzung des Konzeptvergabeverfahrens
- ▶ Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit, Aufbau einer Interessentenadressdatei
- ▶ Durchführung von Themenabenden für Interessierte
- ▶ Individuelle Beratungen für Gruppen und Einzelpersonen zu speziellen Fragen
- ▶ Initiierung eines Projektstammtischs
- ▶ Workshops, Fortbildung und Beratungen mit interessierten Architekten, Projektsteuerern und Banken

Eine externe Prozessbegleitung sorgt dafür, dass vielfältige praktische Erfahrungen aus andersorts realisierten Projekten einfließen können. Zusätzlich wird das Thema „Bauen in der Gemeinschaft“ in der Öffentlichkeit und bei den professionellen Akteuren bekannt gemacht. So kann ein bedarfsgerechtes Angebot aufgebaut werden, das verschiedene Zielgruppen erreicht.

Bei all diesen Rahmenbedingungen – von der verwaltungsinternen Ansprechperson bis hin zur externen Beratungsstelle – sollte es klare Regeln geben, was angeboten und was nicht angeboten wird. Diese Regeln müssen den Projektinitiativen offen kommuniziert werden, sodass keine falschen Erwartungen entstehen. Es scheint ein richtiger Ansatz zu sein, dass sich die Leistung der Prozessbegleitung ausschließlich auf die Initiierung, Beratung und Information von Baugemeinschaften und Wohnprojekten bis zur ihrer Gründung beschränkt. Anders formuliert: Die Kommune bietet den Rahmen, um die Baugemeinschaftsprojekte zu ermöglichen, führt jedoch keine konkrete Projektarbeit durch.

Wenn die Rollenverteilung innerhalb des Prozesses geklärt ist, kann von allen Schlüsselpersonen gemeinsam ein verwaltungsinterner Leitfaden erarbeitet werden. Er besteht aus der Projekt- und Organisationsstruktur sowie einem Rahmenterminplan. Bereits in dieser frühen Phase wird festgelegt, was in der Kommune unter Baugemeinschaften und Wohnprojekten verstanden wird. Wenn der Prozess erfolgreich gestartet ist, werden sich vermutlich auch Akteure bewerben, deren Konzepte wenig gemeinschaftliche Elemente beinhalten. Diese Bewerbungen mit Elementen von Bauträgerprojekten lassen sich auf der Basis einer vorhandenen Definition der Gemeinschaftsprojekte leichter ablehnen.

Definition Baugemeinschaft

Eine Baugemeinschaft (oder auch Baugruppe) ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein Haus oder eine Hausgruppe nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und bewohnen. Es gibt auch Baugemeinschaften, die Altbauten umbauen und modernisieren.

Von einer Baugemeinschaft kann gesprochen werden, wenn folgende Eigenschaften erfüllt sind (Christian Burghardt und Matthias Güttschow, 2011):

- ▶ Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und allen Verträgen liegt bei der Gemeinschaft. Man spricht deshalb auch vom partizipativen (demokratischen) Planen und Bauen.
- ▶ Die Gemeinschaft ist üblicherweise als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet.
- ▶ Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten.
- ▶ Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden nur von der gesamten Baugemeinschaft geschlossen.
- ▶ Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft seinen Grundstücksanteil ohne Gebäude oder mit einem zu sanierenden Altbau.
- ▶ Das gesamte Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.
- ▶ Alle Verträge, Pläne, Kosten und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.

Baugemeinschaften und Wohnprojekte

Baugemeinschaften

- ▶ individuelles Eigentum
- ▶ dauerhafte Rechtsform, die den individuellen Besitz ermöglicht
- ▶ Mieter können nicht mitbestimmen
- ▶ Wohnungstausch in der Nutzungsphase schwierig
- ▶ langfristiger Erhalt der Projektidee ist unsicher
- ▶ einfache Gründung

Wohnprojekte

- ▶ gemeinschaftliches Eigentum
- ▶ dauerhafte Rechtsform, die den gemeinschaftlichen Besitz ermöglicht
- ▶ alle Bewohner können mitbestimmen
- ▶ Wohnungstausch in der Nutzungsphase einfacher
- ▶ langfristiger Erhalt der Projektidee ist institutionell gesichert
- ▶ aufwendige Gründung

Bei Baugemeinschaften und Wohnprojekten wird in der Regel zunächst eine Planungsgemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet. Baugemeinschaften werden durch die Beurkundung der Teilungserklärung zu Wohnungseigentümergeinschaften. Für Wohnprojekte steht ein ganzes Spektrum an Rechtsformen zur Verfügung, die Wichtigsten sind der Verein und die Genossenschaft.

Unabhängig von der Rechtsform benötigen die Projekte einen vergleichbaren Anteil an Eigenkapital. Die Rechtsformen von Wohnprojekten ermöglichen die Einwerbung dieses Kapitals auch außerhalb des Kreises der zukünftigen Bewohner.

2.5 Externe Schlüsselakteure

Den Architekten kommt in gemeinschaftlichen Bauprojekten eine Schlüsselrolle zu: Ihnen sollte das Arbeiten mit Gruppen Spaß machen, sie müssen anfangs viel Eigeninitiative aufbringen und Leistungen im Vorfeld erbringen, bis ein Vertrag unterzeichnet werden kann. Dafür ist das gemeinschaftliche Bauen eine sehr spannende Aufgabe, die planerisch oft einen Schritt weiter geht als herkömmliche Planungen für Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften. Das Spektrum reicht vom innovativen Geschosswohnungsbau aus Holz bis hin zu Gebäudestrukturen, die ein anderes gemeinschaftliches Zusammenleben ermöglichen. Für den gemeinschaftlichen Planungsprozess ist Empathie notwendig. Durch die vielfältigen und anspruchsvollen Aufgabenstellungen sind Baugemeinschaften attraktive Auftraggeber, viele Planungsbüros entwickeln sich durch die Planung und Umsetzung der gemeinschaftlichen Projekte weiter.

Einige Architekten haben daher das gemeinschaftliche Bauen für sich entdeckt und es zu ihrem Tätigkeitschwerpunkt gemacht.

Wenn die örtliche Architektenkammergruppe möglichst früh in den Prozess eingebunden wird, können lokale Architekten für das gemeinschaftliche Bauen gewonnen und auch Kontakte zu geeigneten Projektsteuerern geknüpft werden. Eine gemeinsam organisierte Fortbildung zum Tätigkeitsfeld Baugemeinschaften kann für die lokalen Büros eine passende Einführung darstellen.

Neben der Architekturleistung benötigen Baugemeinschaften eine Projektsteuerung. Sie bündelt aller Bauherrenaufgaben, die Moderation der internen Entscheidungsfindung und die transparente Information der Gruppe. Diese Tätigkeit wird auch als Baubetreuung, Projektleitung und Moderation bezeichnet. Es gibt Baugemeinschaften, die die Projektsteuerung selbst übernehmen, dabei werden der zeitliche Aufwand und die notwendige Erfahrung schnell unterschätzt. Für ein Projekt mit zehn Einheiten werden in verschiedenen Phasen schnell die Kapazitäten einer Halbtagsstelle benötigt. Daher teilen einige Baugemeinschaften die Tätigkeiten zeitlich oder nach Themen auf verschiedene Personen auf. Bei Projekten mit dieser Organisationsstruktur besteht die Gefahr, dass Defizite durch schlechten Informationsfluss gekoppelt mit mangelnder Erfahrung entstehen. Folglich kann die Beauftragung einer Projektsteuerung den Projektablauf erheblich vereinfachen und durch klare Regelungen mögliche Streitigkeiten vermeiden. Die Projektsteuerungsleistung für Baugemeinschaften und Wohnprojekte ist ein sehr spezielles Tätigkeitsfeld, das in der Regel nicht von herkömmlichen Projektsteuerungsbüros angeboten wird. Vielmehr haben sich oft kleine Büros auf dieses Tätigkeitsfeld spezialisiert. Meistens haben die Akteure zunächst als planende Architekten gemeinschaftliche Projekte realisiert, andere haben unterschiedlichste Erfahrungshintergründe aus der Moderation, Projektentwicklung oder aus dem kaufmännischen Bereich.

Eine gemeinsam organisierte Fortbildung zum Tätigkeitsfeld Baugemeinschaften kann für die lokalen Büros eine passende Einführung darstellen.



Projektsteuerung für Baugemeinschaften und Wohnprojekte

Die Projektsteuerungsleistung gliedert sich in unterschiedliche Tätigkeitsfelder. Im Wesentlichen werden dabei Bauherrnenaufgaben übernommen, die bei einem vergleichbaren Projekt einer Wohnungsgesellschaft von einem Mitarbeiter – oft mit einer Ausbildung als Architekt – geleistet werden. Bei Baugemeinschaften kommen die Moderation der internen Entscheidungsfindung und die transparente Information über den Projektstand hinzu.

Vorbereitende Aufgaben

- ▶ Information von Interessierten und Aufbau einer Kerngruppe
- ▶ Konzeptentwicklung unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- ▶ Koordination der Grundstücksbewerbung

Organisatorische Aufgaben

- ▶ Strukturierung und Organisation des Projekts
- ▶ Vorbereitung, Moderation und Dokumentation von Gesellschafterversammlungen der Baugemeinschaft
- ▶ Vorbereitung, Herbeiführen und Dokumentation von Entscheidungen
- ▶ Vorbereitung aller Vertragsabschlüsse
- ▶ Information der Baugemeinschaft zu allen relevanten Dingen rund um das Projekt
- ▶ Moderation von Konflikten

Technische Aufgaben

- ▶ Kontrolle und Steuerung von Kosten, Terminen und Qualitäten
- ▶ Vertretung der Interessen der Baugemeinschaft gegenüber Behörden und Planungsbeteiligten
- ▶ Vorbereitung aller notwendigen Genehmigungen
- ▶ Unterstützung bei der Auswahl, Verhandlung und Beauftragung des Planungsteams und der Handwerksfirmen
- ▶ Unterstützung bei der Mängelverfolgung und Inbetriebnahme

Wirtschaftliche Aufgaben

- ▶ Erstellen und Fortschreiben von Kostenverteilung und Zahlungsplänen
- ▶ Beantragung von Fördermitteln
- ▶ Unterstützung bei Abschluss von Krediten und Versicherungen
- ▶ Kaufmännische Rechnungsprüfung
- ▶ Projektbuchhaltung und -schlussabrechnung

3. Vom Konzept zum Projekt

Neue Quartiersentwicklungen haben das Potenzial, Defizite des Wohnumfelds zu beheben. Zur Vorbereitung können Bürgerwerkstätten durchgeführt werden, um gemeinsam zu überlegen, welche Ergänzungen das bestehende Gebiet benötigt und welche konkreten Realisierungsmöglichkeiten es gibt. Einige Aspekte aus den Bürgerwerkstätten fließen direkt in die städtebauliche Planung und vielleicht sogar in die Grundstücksausschreibungen für Baugemeinschaften ein. Die Bürger werden zu Akteuren der Stadtentwicklung, sie können sich in gemeinschaftlichen Projekten engagieren. Mit ihrer Strahlkraft tragen Baugemeinschaften und Wohnprojekte zur Aufwertung des vorhandenen Umfelds bei.

3.1 Planungsgrundlagen

Planungsrechtliche und gestalterische Vorgaben für das Bauen mit Baugemeinschaften sollten möglichst frühzeitig und verbindlich fixiert werden. Die Projektinitiativen bestehen zumeist aus Laien, die zuvor wenig mit Bauplanungsprozessen zu tun hatten. Mit klaren Regeln lässt sich der Planungsprozess für alle Beteiligten erheblich vereinfachen. Außerdem sind Baugemeinschaften mit ihrem Projekt in der Regel emotional stärker verbunden als professionelle Akteure, sodass mögliche Änderungen der Rahmenbedingungen besonders negativ – im ungünstigsten Fall als Vertrauensbruch zur Verwaltung – empfunden werden. Der Gültigkeit und Verlässlichkeit einmal getroffener Aussagen kommt somit große Bedeutung zu. Es ist zu reflektieren, inwieweit eng gesteckte **Gestaltungsvorgaben** zum gemeinschaftlichen Bauen passen und ob

den Projektinitiativen mit ihren Architekten nicht auch ohne enge Regeln zugetraut werden kann, ansprechende Gebäude zu realisieren.

Ein Thema, das mehr Berücksichtigung bei der Planung von Quartieren finden sollte, ist die Vorbereitung auf eine neue Mobilität und Energieversorgung: Dabei sind Anforderungen des Radverkehrs, des Carsharings, der regenerativen Energieversorgung und der Elektromobilität in der städtebaulichen Planung umzusetzen. Baugemeinschaften, die in der Regel der Nachhaltigkeit der Investitionen eine hohe Bedeutung beimessen, sollten entsprechende Möglichkeiten umsetzen können. So sollten, um die Anforderungen der Elektromobilität zu erfüllen, im Bebauungsplan Standorte für ergänzende Trafostationen vorgesehen werden. Beispielsweise dürfen die Bauvorschriften Fotovoltaikanlagen nicht verhindern und sollten bei der Realisierung die Befreiung von der Dachbegrünung ermöglichen.

3.2 Erkundung der Grundstücke

Wenn es um das eigene Wohnen geht, spielen emotionale Verbundenheit mit dem Projekt, Zeitplan, Kosten und Wertbeständigkeit eine besonders wichtige Rolle. Die Initiativen bestehen überwiegend aus Eigennutzern ohne große Bau Erfahrung, eine realistische Risikoabschätzung darf nicht vorausgesetzt werden. Unsicherheit über die Kosten oder die Zeitplanung kann jedoch – möglicherweise durch die Gruppendynamik verstärkt – ein Projekt schnell scheitern lassen. Verunsichernde Aspekte müssen daher früh thematisiert und transparent kommuniziert wer-

gel eher kleinteiligen Grundstücksparzellierung zu sehr lebendigen, attraktiven Stadtteilen bei. Einige Planungerfordernisse sollten aber baugemeinschaftsübergreifend geregelt werden. So stehen die vorgeschriebenen Rampenneigungen und fixierten Abmessungen von Stellplätzen und Fahrbahnen in Tiefgaragen oft im Widerspruch zur gewünschten kleinteiligen Parzellierung. Bei der Realisierung gemeinschaftlicher Garagen müssen harte Fakten im Bereich der Organisation und der Kosten für Bau und Betrieb geklärt werden. Die Planung einer gemeinschaftlichen Freianlage mit Spielplatz ist oft der Impuls für eine funktionierende Nachbarschaft. Auch können Teile der Gestaltung der öffentlichen Räume bewusst im partizipativen Verfahren entwickelt werden, um die Bildung einer Quartiersgesellschaft zu fördern.

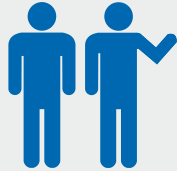
Falls es gewünscht ist, dass verschiedene Projekte – seien es Baugemeinschaften oder Bauträger – gemeinsam Aufgaben realisieren, sollte dies bereits in der Grundstücksausschreibung angelegt sein. Bewährt hat sich ein zeitversetztes Vergabeverfahren, das sogenannte Ankernutzerverfahren: In einem ersten Schritt wird ein Akteur gesucht, der neben seinem eigenen Hochbauprojekt **übergeordnete gemeinschaftliche Aufgaben** organisiert. Meistens handelt es sich dabei neben den gemeinschaftlichen Freiflächen um Tiefgaragen. Es können jedoch auch **Zugangswegen, Fahrradabstellmöglichkeiten, Heizzentralen** oder **Gemeinschaftsräume** projektübergreifend gebaut werden. In der Ausschreibung wird ein Konzept zur Organisation und Umsetzung der vorgegebenen gemeinschaftlichen Aufgabe abgefragt. Dabei ist festgelegt, dass die gemeinschaftlichen Aufgaben transparent und fair abgerechnet werden müssen. Beispielsweise muss ein Bauträger, der als

Ankernutzer die Herstellung einer Tiefgarage übernommen hat, die Stellplätze zu einem nachvollziehbaren Preis einschließlich Wagnis und Gewinn an die anderen Projekte verkaufen. Diese Preisbildung sollte kontrolliert werden, da die anderen Projekte – auch wegen der baurechtlichen Nachweispflicht der Stellplätze – vom Ankernutzer abhängig sind. Einfacher verhält es sich, wenn der Ankernutzer selbst eine Baugemeinschaft ist: Dann wird für die Ankernutzeraufgabe eine weitere Baugemeinschaft gegründet, die Kostentransparenz ist somit gegeben. Beispielsweise wird für die Realisierung einer gemeinsamen Freifläche mit Spielplatz eine Baugemeinschaft gegründet, deren Gesellschafter die umliegenden Hochbauprojekte sind.

Nach der Grundstücksvergabe an den Ankernutzer wird die Konzeption in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung weiter ausgearbeitet. Sie sollte in dieser Phase eine gewisse Flexibilität für die noch nicht feststehenden Beteiligten gewährleisten. Nach einer Bearbeitungszeit von zwei bis drei Monaten wird diese Ankernutzerkonzeption für die restlichen Gruppen ein verbindlicher Bestandteil der Grundstückszusagen. Der Aufwand für diese Verfahren ist nicht zu unterschätzen, sie ermöglichen bei einer kleinteiligen Parzellierung allerdings Vorteile wie eine kostensparende Parkierung mit dem Nebeneffekt, dass die Anzahl der Tiefgaragenzufahrten reduziert werden kann.

Aufgrund der Komplexität ist es empfehlenswert, dieses Verfahren erst einzusetzen, wenn alle Akteure erste Erfahrungen mit den Themen Baugemeinschaften sowie Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften sammeln konnten.

Gerade zu Beginn einer Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften sind einfache Verfahren zu bevorzugen.



Eine Möglichkeit besteht darin, die Projektkonzepte über *standardisierte Fragebögen* zu bewerten. Dieses System hat den Vorteil, dass Punktzahlen objektiv ausgezählt werden können und die Vergabe somit nicht anfechtbar ist. Durch diese Art der Bewertung können der bautechnische Standard und das Angebot an gemeinschaftlichen Räumen kontinuierlich steigen, damit aber auch der Kostenrahmen. Die Projekte ähneln sich zunehmend, ein Low-Budget-Projekt hätte durch die Bewertungsmatrix sehr geringe Chancen auf einen Grundstückszuschlag. Es besteht die Gefahr, dass nach einigen Bewerbungsverfahren fast alle Bewerbungen die volle Punktzahl erreichen, sodass unter den Projektinitiativen die Grundstücksvergabe per Los entschieden werden müsste.

Eine andere Option ist, vorab verschiedene Vergabekriterien zu formulieren. Sie lassen sich auf drei wesentliche Gruppen reduzieren: *Qualität des Bauprojekts*, *Nutzen für die Quartiers- und Stadtgesellschaft* und *Realisierbarkeit*. Beispielsweise kann bei einem hochpreisigen Wohnungsmarkt die Realisierung einiger Einheiten für schwächer gestellte Haushalte po-

sitiv gewertet werden und die Projekte erhalten leichter eine Grundstücksreservierung. In Folge bereits getroffener Vergabeentscheidungen werden Projektinitiativen im Wettbewerb um eine Grundstückszusage motiviert, weitreichendere Angebote zu machen. So werden Baugemeinschaften für bestimmte Zielgruppen durch die interne Kostenbewertung die Erstellungskosten einiger Wohnungen weiter reduzieren.

Die Qualität der Bewerbungen wird von einer *Vergabekommission* diskutiert und bewertet. Die Kommission besteht in der Regel aus Vertretern aller Fraktionen des Gemeinderats, unterstützt von Mitarbeitern aus der Bauverwaltung. Wenn eine externe Prozessbegleitung eingebunden ist, berät sie die Kommission. Es können zusätzlich Vertreter des entsprechenden Stadt- bzw. Ortsteils eingebunden sein. Die Vergabeentschlüsse sind leichter angreifbar als im Verfahren mit standardisierten Fragebögen. Es ist daher ratsam, sie durch eine breite Einbindung der Politik auf eine sichere Basis zu stellen.

Die Bewerbungsunterlagen umfassen in der Regel folgende Inhalte: ein Grobkonzept des Bauprojekts, detaillierte Informationen zur Interessentengruppe, Nennung der professionellen Partner und Standortprioritäten sowie Angaben zur Projektgröße. Es wird zunächst beurteilt, ob die Bewerbungen den Mindestanforderungen genügen. Es ist ebenfalls möglich, die Projektinitiativen zu Bewerbergesprächen einzuladen: So kann sich die Kommission ein Bild über die Interessentengruppe machen und es können gezielt Nachfragen zum Projektkonzept gestellt werden. Die Gespräche sind zwar mit einigem Aufwand verbunden, sie verbessern jedoch die Qualität der Projektauswahl und verankern den Prozess tiefer. Anschließend wird die Vergabeemp-

fehlung ausgearbeitet und vom entsprechenden Gremium beschlossen.

Gerade zu Beginn einer Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften sind einfache Verfahren zu bevorzugen. Sie sollten jedoch die Möglichkeit bieten, Bewerbungen ohne einen ausreichenden Ansatz des partizipativen Planens und Bauens ausschließen zu können. Dabei erfolgt die Grundstücksvergabe an die Interessentengruppe und nicht an einen professionellen Projektpartner.

3.5 Zeitliches Zusammenspiel von Grundstückskauf und Finanzierung

Nach dem Grundstückskauf, der in der Regel noch mit dem Eigenkapital bestritten wird, soll möglichst bald mit dem Bau begonnen werden. Dafür sind dann die ersten Gelder aus Krediten notwendig, für die die Banken Sicherheiten verlangen. So ist es sehr hilfreich, wenn die Beurkundungen des Grundstückskaufs und der Teilungserklärung gemeinsam erfolgen können und dies möglichst nahe vor dem Baubeginn terminiert ist. Bei einer längeren Zeitspanne zwischen Grundstückskauf und Erstellung der Wohnungsgrundbücher muss die gesamte Gruppe die Finanzierung bei einer Bank abschließen. Dies wird notwendig, da zunächst die Grundschulden aller Mitbauenden in das Grundbuch des Grundstücks eingetragen und dann, nach Anlegen der Wohnungsgrundbücher, auf die jeweiligen Einheiten aufgeteilt werden. Es ist nicht möglich, dass sich mehrere Banken die Sicherheit des Grundstückes teilen, da jede Bank den ersten Rang im Grundbuch für sich beansprucht. Von Seiten der Kommune sollte dieser Ablauf berücksichtigt werden. Im besten Fall kann er gemeinsam mit den verschiedenen Akteuren optimiert werden. Im Optimalfall werden die Grundbücher der Wohnungen drei Monate nach der Beurkun-

dung des Grundstückskaufs und der Teilungserklärung erstellt, sodass zügig mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.

Die Grundstücke werden erst ausgeschrieben, wenn das Vergabeverfahren mit den Rahmenbedingungen der Reservierungsverlängerung und dem **Zeitpunkt des Grundstückskaufs** festgelegt ist. In größeren Verfahren hat es sich bewährt, das Quartier, das Bewerbungsverfahren, die Grundstückskosten und weitere Rahmenbedingungen in verschiedenen Informationsblättern detailliert darzustellen. In einem ersten Blatt kann allgemeines zum Quartier erläutert werden, in weiteren Blättern werden das Vergabeverfahren, die wichtigsten Regelungen zum Bauen und das Energieversorgungskonzept vorgestellt. Auf einer Website können parallel dazu Fragen zum Bauen und Leben im Quartier beantwortet werden. Dadurch wird der Prozess transparenter und die Beantwortung vieler einzelner Nachfragen erübrigt sich.

3.6 Bewerbung

Die Vermarktung beginnt mit einer Auftaktveranstaltung, den Erläuterungen der Rahmenbedingungen der Grundstücksvergabe und der Quartiersentwicklung. Es ist sehr hilfreich, wenn sich die Projektinitiativen auf der kommunalen Internetseite für Baugemeinschaften und Wohnprojekte vorstellen und verlinken können. Nach der Grundstücksvergabe können die Gruppen hier ggf. noch freie Wohnungen anbieten.

Bei größeren Quartiersentwicklungen können Kontaktdaten mit entsprechen Wohnwünschen gesammelt werden, die dann anderen Gruppen zur Verfügung gestellt werden. Dabei muss selbstverständlich kommuniziert werden, was mit den Daten passiert und der Datenschutz ein-

Die Finanzierung von Baugemeinschaftsprojekten hat einige Besonderheiten, sie können bei einer Veranstaltung den verschiedenen Banken und Finanzdienstleistern erläutert werden.



gehalten werden. Es können auch Projektbörsen – auch als Marktplatz der Möglichkeiten bezeichnet – organisiert werden, bei denen sich bestehende Gruppen mit einem Stand vorstellen und so in Kontakt zu potentiellen Interessenten kommen. Ein Vortrag über ein bereits realisiertes Projekt kann die Veranstaltung ergänzen. Wenn sich der Baugemeinschaftsprozess bereits lokal etabliert hat, finden die Interessenten häufig über die Projektsteuerer und Architekten zu den Projektinitiativen.

Ist das Thema Bauen in Baugemeinschaften in der Kommune noch neu, können im Vorfeld der Bewerbungsphase von der Stadtverwaltung weitere professionelle Akteure informiert und in den Prozess eingebunden werden: Die Finanzierung von Baugemeinschaftsprojekten hat einige Besonderheiten, sie können bei einer Veranstaltung den verschiedenen Banken und Finanzdienstleistern erläutert werden.

Förderung in Rheinland-Pfalz

Mitglieder von Baugemeinschaften können die gängigen Förderungen wie für selbst genutzten Wohnraum abrufen. Es gibt auch Förderprogramme, die zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen in Anspruch genommen werden können. Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) als Förderinstitut des Landes bietet entsprechende Darlehen an.

Bewohnergenossenschaften mit mindestens 30 % gefördertem Wohnraum können zudem in der Gründungsphase durch die Kostenübernahme von Moderationsleistungen unterstützt werden. Die Förderung erfolgt durch das Finanzministerium „Moderationsförderung von Bewohnergenossenschaften“. Innovative gemeinschaftliche Wohn- und Quartiersprojekte werden mit einer Kostenübernahme für Moderation, professionelle Begleitung, Öffentlichkeitsarbeit, Personal- und Sachkosten gefördert. Zu beiden Förderprogrammen berät die Landesberatungsstelle Neues Wohnen (siehe Kontaktadressen), die Unterstützung beträgt bis zu 10.000 Euro.

In einem Gespräch mit dem Finanzamt ist das Prinzip der Baugemeinschaft zu erläutern und es können Informationen zur Bemessungsgrundlage der **Grunderwerbssteuer** zur Verfügung gestellt werden. Eine verbindliche Abklärung der Bemessungsgrundlage ist nicht erzielbar, das Finanzamt behält sich verständlicherweise immer die Einzelfallprüfung vor. Es kann bei bestimmten Konstellationen nicht ausgeschlossen werden, dass der Beitritt in eine Baugemeinschaft die Grunderwerbssteuerpflicht über die Grundstücks- und Erstellungskosten auslöst. Auf diesen Sachverhalt ist in den Vermarktungsunterlagen konsequent hinzuweisen.

3.7 Entwicklung und Qualitätssicherung

Wenn die Grundstücke vergeben sind, formieren sich die Interessentengruppen zu Planungsgemeinschaften. Für die Stadtverwaltung sollte ein Ansprechpartner festgelegt werden, es kann ein Geschäftsführer der Planungsgemeinschaft oder auch der beauftragte Projektsteuerer sein. Die Gruppen beauftragen nun verschiedene Projektpartner für die Ausarbeitung einer Planung bis zum Bauantrag. In sechs Monaten – bis zur Verlängerung der Reservierung – sollte das Projekt entwickelt sein und dabei das Konzept, das die Vergabeentscheidung bewirkt hat, im Wesentlichen umgesetzt werden. Die Kommunen sollten sich regelmäßig über den Projektfortschritt informieren und z. B. alle zwei bis drei Monate ein persönliches Gespräch mit den Verantwortlichen führen (Statusbericht). Wenn das Projekt nicht oder nur schleppend voran kommt oder sich das Konzept der Vergabe nicht mehr wiederfindet, wird die Grundstücksreservierung nicht verlängert. Falls sich diese Entwicklung bereits durch die Statusberichte abzeichnet, ist die Gruppe frühzeitig durch entsprechende Rückmeldungen zu informieren.

Auch in der Reservierungsphase werden die Planungsgemeinschaften über aktuelle Themen durch einen Newsletter informiert. Zu verschiedenen Themen – wie zum Beispiel dem Grundstückskaufvertrag – können gemeinsame Veranstaltungen angeboten werden.

3.8 Bau- und Nutzungsphase

Wenn mit dem Bauen begonnen wird, ist das meiste aus Sicht der Kommune bereits geschafft. Sie kann den Prozess des gemeinschaftlichen Bauens würdigen, indem sie den Gruppen zum Baubeginn eine Zeitkapsel überreicht.

Bei urbanen Strukturen, die gleichzeitig gebaut werden, kann es notwendig sein, eine weisungsbefugte Baustellenkoordination beispielsweise zur Abstimmung von Kranstandorten und -höhen oder zur Terminkoordination des Herstellens der Hausanschlüsse einzusetzen.

Kurz vor der Fertigstellung der ersten Gebäude kann angeregt werden, ein Forum für den Stadtteil einzurichten. Für den Aufbau kann ein kleines Budget bereitgestellt werden. Die Beteiligungskultur der Planungs- und Umsetzungsphase kann so verstetigt werden, der bereits bestehende Kontakt zu den Schlüsselpersonen der Projekte ist dafür eine gute Basis.

3.9 Fazit

Die Ergebnisse des Baugemeinschaftsprozesses „Wohnpark Am Ebenberg“ zeigen, dass es sich für Städte lohnt, gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern ein Quartier zu entwickeln und zu bauen. Die Erfahrungen aus Landau sind eine wichtige Hilfestellung für alle Kommunen, die einen ähnlichen Weg gehen wollen. Im Werkzeugkasten wurden systematisch die wichtigsten Schritte und Fragestellungen auf dem Weg zu einer bürgerschaftlichen Quartiersentwicklung aufgezeigt. Alle Aussagen dienen der Orientierung und bedürfen der lokalen Anpassung.

Die Stadtverwaltung Landau musste auf weitaus geringere Erfahrungen zurückgreifen. Der Erfolg des dortigen Baugemeinschaftsprozesses im „Wohnpark Am Ebenberg“ beruht auf drei wesentlichen Faktoren: dem politischen Beschluss, der Fähigkeit Fragen pragmatisch zu lösen sowie der transparenten Kommunikation mit den Projektinitiativen.

4. Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften

VON DER IDEE ZUM KONZEPT

1	Interne Vorüberlegungen, ob das gemeinschaftliche Bauen das Wohnangebot sinnvoll erweitern kann und wo es umgesetzt werden könnte.	
2	Information der Verwaltung und Politik über die Potentiale von Baugemeinschaften und Wohnprojekten.	
3	Grundsatzbeschluss zur Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten.	Presseinformation zum Grundsatzbeschluss.
4	Einrichtung einer zentralen Stelle zum Thema Baugemeinschaften und Wohnprojekte, Beginn von Netzwerkarbeit.	
5		Allgemeine Informationsveranstaltung über „Neue Wohnformen“ für Architekten.
6	Beschluss zur Vergabe von konkreten Grundstücken an Baugemeinschaften.	Presseinformation zum Beschluss
7		Allgemeine Informationsveranstaltung über „Neue Wohnformen“ für Architekten.

Verfahrensschritte Politik und Stadtverwaltung

Verfahrensschritte Öffentlichkeit und professionelle Akteure

VOM KONZEPT ZU PROJEKTEN

8	Erarbeitung und Beschluss des Bewerbungs- und Vergabeverfahrens.	Presseinformation über den geplanten Baugemeinschaftsprozess.
9		Allgemeine Informationsveranstaltung „Neue Wohnformen“ für Interessenten.
10		Bürgerwerkstatt „Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaft“
11	Aufstellen eines Bebauungsplans und Erkundung der Grundstücke. (Baugrunderkundung, archäologische und Kampfmittelerkundungen. Altlastenerkundungen mit Festlegen des Entsorgungswegs und Berücksichtigung des Naturschutzes).	Presseinformation über die geplante Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften. Erste Interessentengruppen formieren sich.
12		Vermarktungsauftakt
13		Abgabe der Bewerbung (mindestens drei Monate nach Vermarktungsauftakt).
14	Vergabebeschluss	
15	Verschiedene Informationsveranstaltungen für Planungsgemeinschaften und Abstimmungen der Bauungskonzepte	
16		Grundstückskauf (sechs bis zwölf Monate nach Vergabe).
17	Begleitung der Quartiersentwicklung und Förderung der Nachbarschaft Würdigung des bürgerschaftlichen Engagements für das Quartier	Der Prozess wird durch eine kontinuierliche Pressearbeit begleitet.

Literaturhinweise

- AA Projects (Hg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft / Building and Living in Communities: Ideen, Prozesse, Architektur / Ideas, Processes, Architecture, Basel 2015.
- Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen/ BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V. (Hg.): planen – bauen – leben, Baugemeinschaften in Tübingen, 2. veränderte und ergänzte Auflage, Tübingen 2011.
- Bundesverband Baugemeinschaften e.V./ Landeshauptstadt Stuttgart (Hg.): Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren – Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart, Stuttgart 2014.
- de Maddalena, Gudrun Theresia/ Schuster, Matthias (Hg.): go south, das Tübingen Modell, Tübingen/Berlin 2005.
- Fuhrhop, Daniel (Hg.): Französisches Viertel Tübingen, Regensburg 2015.
- Gunßer, Christoph/ Peter, Theo: Miteinander bauen: Architektur für gute Nachbarschaften – Baugruppen Baugenossenschaften, München 2010.
- Heinzmann, Friedrich (Hg.): Die freie Bauherrngemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, 4. veränderte Auflage, Tübingen und Berlin 2011.
- id22/ institute for creative sustainability/ experimentcity (Hg.): co housing cultures, Berlin 2012.
- Keinert, Steffen/ Büsching, Andreas: Handbuch Baugemeinschaften: Der Wegweiser in das Zuhause der Zukunft, Taunusstein 2012.
- Kompetenzzentrum der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ (Hg.): Baugemeinschaften – Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft, Berlin 2009.
- Krämer, Stefan/ Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung (Hg.): Städte und Baugemeinschaften. Neue Bauträger und kommunale Handlungsstrategien, Stuttgart/Zürich 2009.
- Kuhn, Gerd/ Harlander, Tilman; LBS Stiftung Bauen und Wohnen (Hg.): Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, Stuttgart 2010.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hg.): Neues Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften, Beiträge zur Stadtentwicklung 36, Stuttgart 2005.
- May, Friedrich/ Ullrich, Sven/ Steiger, Karolia: Gemeinsam bauen: Baugruppen - Baugemeinschaften - Bauherrenmodelle, Berlin 2016.
- Ministerium für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen (Hg.): Neues Wohnen mit Nachbarschaft – Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren, Köln 2008.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr Nordrhein-Westfalen (Hg.): Baugruppen und Wohngruppenprojekte – Ein Handbuch für Kommunen, Troisdorf 2010.
- Müller, Hannes: Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument, Wiesbaden, 2015.
- Ring, Kristien, AA Projects (Hg.): Selfmade City Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative, Berlin 2013.
- Ring, Kristien/ Eidner, Franziska: auf.einander.bauen. Baugruppen als Zukunftsmodell für den Lebens(t)raum Stadt, Berlin 2007.
- Rudhoff, Bettina: Gemeinschaftlich Wohnen, Berlin 2013.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Wohnen in der Berliner Innenstadt – Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen, Berlin 2006.
- Stadt Mannheim, Dezernat II und Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung: Private Baugemeinschaften in Mannheim, Mannheim 2006.
- STATTBAU HAMBURG: Wohnprojekte Baugemeinschaften Soziale Stadtentwicklung. Das Stattbau-Buch, Hamburg 2002.
- Temel, Robert/ Lorbek, Maja/Ptaszyska, Aleksandra; Wittinger, Daniela: Baugemeinschaften in Wien - Endbericht 1 Potentialabschätzungen und Rahmenbedingungen, Wien 2009.
- Walberg, Dietmar (Hg.): Leitfaden für Gruppenwohnprojekte, Kiel, 2015.
- Wonneberger, Eva: Neue Wohnformen: Neue Lust am Gemein-sinn?, Heidelberg 2015.
- Wüstenrot Stiftung (Hg.): Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Bearb.: Dürr, Susanne/Kuhn, Gerd, Ludwigsburg 2017.

Kontaktadressen

- Die **BaugemeinschaftsArchitekten e.V.** sind ein Netzwerk von Akteuren, die sich intensiv mit dem Thema Baugemeinschaften aus verschiedenen Perspektiven beschäftigen. Auf der Website sind einige Broschüren über Baugemeinschaften und Wohnprojekte als Downloads sowie Kontaktadressen von Dienstleistern zu finden.
www.baugemeinschaftsarchitekten.de
- Der **Bundesverband Baugemeinschaften e.V.** bündelt Wissen, Ideen, Konzepte, Erfahrungen rund um das gemeinschaftliche Bauen und fördert den Austausch unterschiedlicher Akteure miteinander. Auf der Website sind Veranstaltungshinweise und Kontaktadressen von Dienstleistern verschiedener Professionen zu finden.
www.bundesverband-baugemeinschaften.de
- Der Fokus des **Forums für gemeinschaftliches Wohnen e.V.**, Bundesvereinigung liegt in der Förderung von Vielfalt im Wohnen und Zusammenhalt im Leben. Dabei besteht ein Schwerpunkt im Bildungsbereich und der Netzwerkbildung. Auf der Internetseite sind verschiedene Broschüren als Downloads sowie die Kontaktadressen der Regionalstellen zu finden.
www.fgw-ev.de
- Die **Investitions- und Strukturbank (ISB)** ist das zentrale Förderinstitut des Landes Rheinland-Pfalz und unterstützt u. a. die Erstellung von Wohnraum.
www.isb.rlp.de
- Die **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** ist eine Förderbank des Bundes, die u. a. zinsvergünstigte Baudarlehen vergibt.
www.kfw.de
- Die **Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz e.V.** bietet neben Netzwerkarbeit verschiedene Beratungsschwerpunkte zu den Themen Wohnprojekte, Generationenwohnen und Wohn-Pflege-Gemeinschaften an. Die Stelle berät auch Bewohnergenossenschaften in Gründung zur Moderationsförderung sowie innovative Wohn- und Quartiersprojekte zur Anschubförderung.
www.lzg-rlp.de/de/landesberatungsstelle-neues-wohnen.html
- Die **Stiftung Trias** fördert u. a. Initiativen, die Fragestellungen von neuen Formen des Wohnens aufnehmen. Sie gibt verschiedene Broschüren zum Thema Rechtsformen von Baugemeinschafts- und Wohnprojekten heraus, sie können über die Website bestellt werden.
www.stiftung-trias.de
- Das **Wohnprojekteportal** unterstützt bei der Neugründung von Projektinitiativen und bringt bestehende Gruppen mit Interessierten in Kontakt bringen. Auf der Seite werden neben der Kontaktbörse aktuelle Veranstaltungen, Literatur und Kontaktdaten von Experten vorgestellt.
www.wohnprojekte-portal.de
- Der **Wohnbund e.V.** ist ein Netzwerk aus verschiedenen wohnungspolitisch engagierten Akteuren, die mit ihrer Arbeit zur Entwicklung und Realisierung zeitgemäßer Wohnformen beitragen. Er gibt u. a. Publikationen heraus und führt Veranstaltungen durch.
www.wohnbund.de
- Das **Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz** vergibt u.a. Moderationsförderung für Bewohnergenossenschaften in Gründung.
www.fm.rlp.de
- Unter der Rubrik „Bauen und Wohnen“ auf der Homepage des **Finanzministeriums Rheinland-Pfalz** finden Interessierte vielfältige Informationen u. a. zum Thema Wohnraumförderung, Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie zur Initiative Baukultur Rheinland-Pfalz.
www.fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/

Ansprechpartner in Landau an der Pfalz

- Im Baubürgerbüro der Stadt Landau in der Pfalz erhalten Sie u. a. Informationen über die Bebaubarkeit von Grundstücken. Zudem werden Ihnen die richtigen Ansprechpartner in der Stadtverwaltung vermittelt.

Baubürgerbüro
Königstraße 21 · 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: 06341/13-6805
E-Mail: buergerbuero.stadtbauamt@landau.de

Ansprechpartnerin für Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz
Frau Sylvia Schmidt-Sercander
Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Königstraße 21 · 76829 Landau in der Pfalz
Tel: 06341/13-6101
E-Mail: sylvia.schmidt-sercander@landau.de

- Weitere Informationen zum „**Wohnpark Am Ebenberg**“ unter:
www.wohnpark-am-ebenberg.de



