



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

DIPLOMARBEIT

Gemeinsam. Bezahlbar. Wohnen.

Untersuchung der Wechselwirkung zwischen
Baugenossenschaften und Architektur
anhand dreier Wohnprojekte in den DACH Ländern

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs
unter der Leitung von**

Univ.Prof Dr.Phil. Simon Güntner
E280/6 – Department für Raumplanung – Soziologie

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Constantin Lennart Kiesel
01621770

Wien, am 4. Januar 2019

Kurzfassung

Wohnraum sollte allen Menschen zu leistbaren Preisen und in angemessener Qualität zugänglich sein. Dass vor allem das Problem der Finanzierbarkeit stetig größer wird, zeigt insbesondere der Blick in die Großstädte prosperierender Ballungsräume – den Zentren von Bildung, Ausbildung, Wertschöpfung und Innovation.

In Deutschland leben bereits sieben von zehn Menschen in Städten – Tendenz steigend. Ausstellungen wie beispielsweise die des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlfähig“ (2016/2017) oder der seitens des Deutschen Architektur Museums zusammen mit der ABG Frankfurt Holding ausgelobte Architekturpreis „Wohnen für alle. Homes for all. Das neue Frankfurt“ (2018/2019), mit den Partnern: Bundesstiftung Baukultur, Deutscher Städtetag und der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, thematisieren die Wohnungsmisere und zeigen vielfältige Lösungsansätze auf.

Einen durchaus vielversprechenden, zukunftstauglichen Beitrag zur Entschärfung der Problemlage leisten neben Baugruppen, alte, aber insbesondere auch neu gegründete Baugenossenschaften. Baugenossenschaften handeln nach den Prinzipien der Selbstverwaltung, der Selbstverantwortung sowie der Selbsthilfe. Sie wecken heute bei Wohnungssuchenden und Stadtverwaltungen aufgrund der Realisierbarkeit langfristig erschwinglicher Mieten, partizipativer und demokratischer Mitbestimmungsprozesse und aufgrund teils innovativer, unerprobter Bauweisen und Wohnkonzepte, erneut großes Interesse.

Diese Arbeit beleuchtet anhand dreier Wohnprojekte in den DACH Ländern den Beitrag von Baugenossenschaften am derzeitigen Wohnungsbaugeschehen. Der Fokus liegt dabei auf der Wechselwirkung zwischen Baugenossenschaften und Planerschaft und der daraus resultierenden Architektur.

Unstrittig liegen die Vorzüge vieler baugenossenschaftlicher Aktivitäten in der Schaffung von langfristig erschwinglichem, qualitativem und bedarfsgerechtem Wohnraum.

Der Erfolg genossenschaftlichen Bauens kann durch einen oftmals hohen Grad an Partizipation sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch das bisweilen praktizierte offene Prinzip des „Bottom-up“ zu sehen – also das Prinzip der langsam und bereits sehr früh von „unten heraus“ wachsenden Entwicklung der baulichen und sonstigen Lösungen, insbesondere im Dialog der zukünftigen Bewohnerschaft mit Bauherrschaft, ArchitektInnen und mit den sonstigen vom Bauvorhaben tangierten Parteien. Das hohe Maß an aktiver Mitbestimmung ist nicht unwesentlich für ein im Laufe des Planungs- und Bauprozesses gewachsenen, sozialen Zusammenlebens und führt in der Regel zu einem hohen Grad an Identifikation der HausbewohnerInnen mit „ihrem“ Wohngebäude und letztlich zu einem zufriedeneren Wohnen und Leben generell.

Abstract

Living space should be accessible to all people at an affordable price and adequate quality. Looking especially at prospering metropolitan areas in large cities – the centres of education, apprenticeship, added value and innovation – it shows that the problem of affordability is steadily growing.

In Germany, already seven out of ten people are living in cities – with upward tendency. Exhibitions such as the “Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar“ (2016/2017) by North Rhine-Westphalia Ministry of Building, Housing, Urban Development and Transport or the architecture award “Wohnen für alle. Homes for all. Das neue Frankfurt“ (2018/2019) by the German Architecture Museum and ABG Frankfurt Holding in partnership with the Federal Foundation for Building Culture, the Association of German Cities and Towns and the Hesse State Chamber of Architects and Urban Planners make the misery of living a subject of discussion and demonstrate various solution approaches.

Besides assemblies, old but also especially newly established building cooperatives are making a quite promising and moving forward contribution to the defusing of the problem situation. Building cooperatives are acting in accordance with the principles of self-administration, self-responsibility and self-help. Today they once again spark great interest among apartment seekers and city administrations due to the realisability of long-term affordable rents, participative and democratic participatory processes and partly innovative, untested designs and living concepts.

This diploma thesis takes a closer look on the contribution of the building cooperatives to the current housing construction development and places a further focus on the analysis of the interaction between building cooperatives and the architecture based on three housing projects in the DACH countries.

It is undeniable that the advantages of many building cooperative activities lie in the creation of long-term affordable, high-quality and needs-based living spaces.

The success of cooperative construction can be ensured by a frequently high degree of participation. In this context, the sometimes practised open principle of slow and already very early growing development of structural and other solutions – “bottom up” – is seen, especially in dialogue between the future residents and the building contractors, architects and other parties involved in the construction project.

The high degree of active codetermination is not irrelevant for the – during the planning and building process grown – social togetherness and generally leads to a high degree of identification of the residents with “their” residential building and ultimately to a more satisfied living and life in general.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	9
1 Die Dringlichkeit der Renaissance der Baugenossenschaften mit Fokus auf Deutschland	11
1.1 Einführung in die Thematik	11
1.2 Wohnbausituation in Deutschland	12
1.2.1 Ein Überblick.....	12
1.2.2 Die Gründe für die Wohnungsknappheit an leistbaren Wohnung in boomenden deutschen Ballungszentren	14
1.2.3 Lösungsansätze.....	16
1.2.4 London – ein Negativbeispiel der Wohnbaupolitik	19
1.3 Genereller Überblick über die Baugenossenschaften.....	21
1.3.1 Was ist eine Baugenossenschaft?.....	21
1.3.2 Aufbau der Genossenschaften	22
1.4 Fazit.....	22
2 Entwicklung und aktuelle Situation der Baugenossenschaften in den DACH Ländern.....	25
2.1 Die Geschichte der Baugenossenschaften	25
2.1.1 Deutschland/Bayern	25
2.1.2 Österreich/Wien	27
2.1.3 Schweiz/Zürich.....	29
2.2. Situation heute	33
2.2.1 Deutschland/Bayern	33
2.2.2 Österreich/Wien	34
2.2.3 Schweiz/Zürich.....	35
3 Baugenossenschaftsprojekte in der Praxis	39
3.1 „Wagnis eG“, München, Deutschland.....	39
3.1.1 Allgemeines zur Genossenschaft	39
3.1.2 „WagnisART“, München, Domagkpark, Schwabing-Freimann	39
3.1.3 Satzung und Leitgedanken.....	40
3.2 „BWSG“, Wien, Österreich	55
3.2.1 Allgemeines zur Genossenschaft	55
3.2.2 „so.vie.so“, Wien, Sonnwendviertel, 10. Bezirk (Favoriten)	55
3.2.3 Satzung und vier „Säulen“ Text	56
3.3 „mehr als wohnen“, Zürich, Schweiz	66
3.3.1 Allgemeines zur Genossenschaft	66
3.3.2 „mehr als wohnen“, Hunziker Areal, Zürich-Leutschenbach	66
3.3.3 Satzung und Regularien	67

4 Im Gespräch mit Baugenossenschaften und Architekturbüros	79
4.1 Interview mit Frau Rut-Maria Gollan von der Neubau- und Öffentlichkeitsabteilung der „Wagnis eG“ in München	80
4.2 Interview mit Herrn Dipl.-Ing. Architekt Julius Klaffke vom Architekturbüro „bogevischs buero Architekten“ in München*	88
4.3 Interview mit Herrn Baumeister Dipl.-Ing. Robert Pfeffer von der Vertrieb- und Marketingabteilung der „BWSG“ in Wien	95
4.4 Interview mit Frau Dipl.-Ing. Architektin Renate Langerreiter vom Architekturbüro „s&s Architekten“ in Wien	101
4.5 Interview mit Herrn Magister Manuel Hanke von der Sozialplanungsfirma „wohnbund:consult“ in Wien	106
4.6 Interview mit Frau Roseli Ferreira, Kommunikationsverantwortliche der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ in Zürich.....	110
4.7 Interview mit Herrn Simon Schoch vom Architekturbüro „Duplex Architekten“ in Zürich	115
5 Conclusio	121
6 Anhang: Interviews.....	127
6.1 Interview mit Frau Rut-Maria Gollan von der Neubau- und Öffentlichkeitsabteilung der „Wagnis eG“ in München	127
6.2 Interview mit Herrn Dipl.-Ing. Architekt Julius Klaffke vom Architekturbüro „bogevischs buero Architekten“ in München*	137
6.3 Interview mit Herrn Baumeister Dipl.-Ing. Robert Pfeffer von der Vertrieb- und Marketingabteilung der „BWSG“ in Wien	146
6.4 Interview mit Frau Dipl.-Ing. Architektin Renate Langerreiter vom Architekturbüro „s&s Architekten“ in Wien	158
6.5 Interview mit Herrn Magister Manuel Hanke von der Sozialplanungsfirma „wohnbund:consult“ in Wien	165
6.6 Interview mit Frau Roseli Ferreira, Kommunikationsverantwortliche der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ in Zürich.....	169
6.7 Interview mit Herrn Simon Schoch vom Architekturbüro „Duplex Architekten“ in Zürich	176
7 Anhang: Terminleiste des Projektes „so.vie.so“	183
8 Abbildungsverzeichnis	185
9 Tabellenverzeichnis	187
10 Literaturverzeichnis	189

Vorwort

Diese Arbeit beleuchtet anhand dreier Wohnprojekte in den DACH Ländern den Beitrag von Baugenossenschaften am derzeitigen Wohnungsbaugeschehen. Der Fokus liegt auf der Wechselwirkung zwischen Baugenossenschaften und Planerschaft und der daraus resultierenden Architektur.

Im Vorfeld wird ein Überblick über die aktuelle Wohnsituation, speziell in Deutschland, gegeben. Die Gründe für die Wohnungsknappheit und die daraus resultierenden Probleme werden erläutert, baugenossenschaftliche Strukturen und deren Organisation dargestellt sowie die baugenossenschaftliche Entstehungsgeschichte und die heutige Situation von Baugenossenschaften in Deutschland, Österreich und der Schweiz näher beschrieben. Anschließend wird aus jedem der drei Länder jeweils ein Leuchtturmprojekt des genossenschaftlichen Wohnungsbaus näher betrachtet: in Deutschland das Projekt „WagnisART“ der Münchner Baugenossenschaft „Wagnis eG“, in Österreich das Projekt „so.vie.so“ der Wiener „BWSG“ und in der Schweiz das Hunziker Areal der Dachbaugenossenschaft „mehr als wohnen“. Anhand der einzelnen genossenschaftlichen Satzungen werden Kriterien, die für den partizipativen Bauprozess, die Architektur sowie das spätere Miteinander eine Rolle gespielt haben auf die jeweilige Umsetzung hin überprüft. Mittels sechs mit den jeweiligen Baugenossenschaften und Architekturbüros separat geführten Gesprächen sowie eines zusätzlichen Interviews mit der Sozialplanungsfirma „wohnbund:consult“ des Projektes „so.vie.so“, soll abschließend die Wechselwirkungen zwischen diesen am Entstehungsprozess beteiligten AkteurlInnen untersucht werden. Hierbei spielen die Definition des genossenschaftlichen Gedankens (siehe Abbildung 1), Begriffe und Stellenwert der Satzung, deren architektonische Umsetzung und Realisierung sowie die Kommunikation zwischen Baugenossenschaften und ArchitektInnen eine wesentliche Rolle. Durch die Arbeit soll ersichtlich werden, dass Baugenossenschaften alleine sicher kein Allheilmittel gegen die steigenden Bau-, Miet- und Kaufpreise auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt sein können. Selbst im Bereich des geförderten Wohnungsbaus sind Baugenossenschaften insbesondere „Mitspielerinnen“ – aber Mietspielerinnen, die einen immer größeren Raum einnehmen. Genossenschaftliches Wohnen ist nicht für jedermann eine Alternative, aber mit dem „dritten Weg“, dem Weg zwischen Miete und Eigentum sind Baugenossenschaften eine bedeutende Ergänzung zu den sonstigen AkteurlInnen auf einem vorzugsweise breit aufgestellten Wohnungsmarkt.

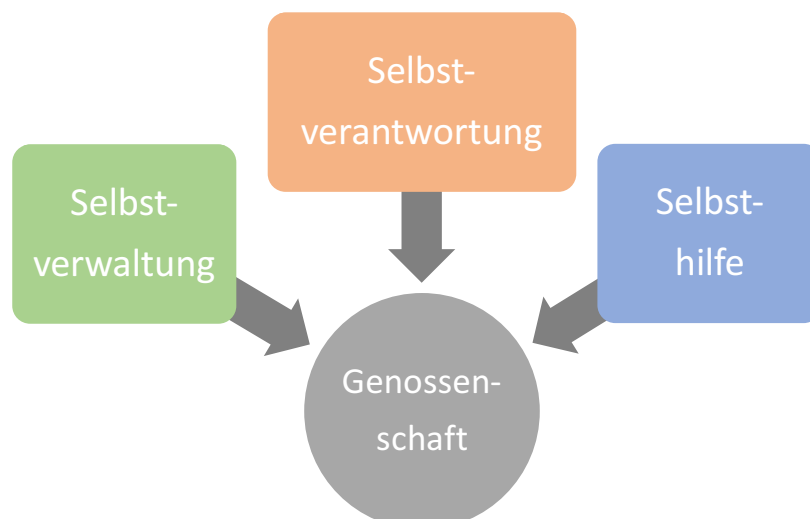


Abbildung 1: das genossenschaftliche Prinzip

1 Die Dringlichkeit der Renaissance der Baugenossenschaften mit Fokus auf Deutschland

Um die wirksame Ausübung des Rechts auf Wohnung zu gewährleisten, verpflichten sich die Vertragsparteien, Maßnahmen zu ergreifen, die darauf gerichtet sind:

- 1) den Zugang zu Wohnraum mit ausreichendem Standard zu fördern;
- 3) die Wohnkosten für Personen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, so zu gestalten, dass sie tragbar sind.

*Artikel 31 – Das Recht auf Wohnung, Europäische Sozialcharta (revidiert)
Straßburg, 3.V.1996*

1.1 Einführung in die Thematik

Bezahlbarer Wohnraum – ein Thema, das seit Beginn des 21. Jahrhunderts wieder mehr und mehr Menschen nicht nur in Deutschland, Österreich und der Schweiz bewegt und sich spätestens seit der Umkehr des demographischen Wandels und der Migrationsbewegung der letzten Jahre zu einem der brisantesten Problemthemen der Politik zusammengebraut hat. Der urbane Zuzug einer Vielzahl von Menschen stellt Städte vor neue Herausforderungen. Da städtische Flächen nur begrenzt zur Verfügung stehen, wird es in den nächsten Jahren vor allem in den stark boomenden Ballungsräumen wie Zürich, Wien, München oder Berlin Aufgabe der StadtplanerInnen und ArchitektInnen sein, durch Verdichtung des Wohnraumangebots, bezahlbaren, architektonisch qualitativ hochwertigen und sozial verträglichen Wohnraum bereitzustellen. Die Gründe für das jetzt zu Tage tretende Wohnungsdilemma sind vielfältig. Sie sind oftmals von Kommunen hausgemacht und wurzeln nicht selten in einer komplizierten und häufig nur schwer zu durchblickenden Wohnbaupolitik, beeinflusst von InvestorInnen und Spekulation und sind oft das Ergebnis von jahrzehntelanger Vernachlässigung urbanen, finanzierbaren und sozialgeförderten Wohnraums. Hinzukommt, dass aufgrund falscher Prognosen und Erwartungen vor allem in Deutschland große Teile des sozialen Wohnungsbaus in den letzten Jahrzehnten an InvestorInnen und Immobilienfonds verkauft wurden und immer noch verkauft werden. Doch auch gesellschaftliche Aspekte sind dafür verantwortlich, dass sich der Wohnungsmarkt in einer momentanen Umwälzung befindet. Das jahrelang als Ideal angesehene Bild des Einfamilienhausidylls wird nach und nach von einer immer individualistischeren Wohnvorstellung abgelöst. Trotz einer Wende hin zur individuellen Lebensformen schreibt der Wohnungsmarkt hauptsächlich noch immer anachronistische Grundrisse vor, die mehr das Bild der „postfordistischen“ (Kries., 2017, S. 38) Familie widerspiegeln. Patchwork-Familien, alleinerziehende Eltern, Singles oder Studierende mit einem immer umfangreicher werdenden Anspruch an Wohnfläche drängen mehr und mehr auf den sowieso schon eng umkämpften Wohnungsmarkt und treiben so die Mietpreise zusätzlich in die Höhe. Eine Folge der zunehmenden Individualisierung ist, dass in den meisten Industrieländern insbesondere immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem hohen Bedarf an kleinen, finanzierbaren Wohneinheiten entstehen. Auch in Zukunft wird die Anzahl der Personen pro Haushalt weiter zurückgehen. Dem Wunsch nach wohnräumlicher Individualität steht die Furcht vor sozialer Vernachlässigung gegenüber.

Doch es zeichnen sich Lösungen ab. Neue Wohnformen wie Clusterwohnungen oder Wohnanlagen mit einer Vielzahl an Gemeinschaftsräumen sollen einer drohenden Vereinsamung und sozialen Ausgrenzung entgegenwirken. Es bildet sich in Teilen eine „Architektur der Gemeinschaft“ (Kries, 2017, S. 36) heraus. Teilen, Teilhaben und aktive

Mitbestimmung treten nicht nur bei baulichen Prozessen immer häufiger in den Vordergrund. Die Generation Y, also die Generation, die zwischen 1980 und 2010 geboren wurde, ist mit Themen wie Crowdfunding und Sharing-Diensten längst vertraut. So entsteht gerade themenübergreifend eine „Ökonomie des Teilens“ (Kries, 2017, S. 37), woraus auch in der Architektur ein Paradigmenwechsel gesellschaftlicher Werte resultiert. Denn gerade in einer Zeit sozialer Herausforderungen und der technischen Neuausrichtung hinsichtlich Digitalisierung formieren sich altbewährte Wohnmodelle neu. Nie war der Drang nach gemeinschaftlichem Wohnen größer.

Der Wunsch an gesellschaftlicher, aktiver Teilhabe und der Wille der scheinbar unzählbaren Macht des freien Wohnungsmarktes einen Riegel vorzuschieben, führen dazu, dass seit ein paar Jahren ein stetiger Anstieg von neugegründeten Baugruppen, Stiftungen, nachhaltigen Nachbarschaften und Wohnbaugesellschaften, mit dem Ziel Wohnformen selbst zu organisieren, zu verzeichnen ist. Speziell Wohnbaugenossenschaften, worauf der Fokus in dieser Arbeit gerichtet werden soll, erleben in diesem Zusammenhang, insbesondere in Zentraleuropa, eine regelrechte Wiedergeburt.¹

1.2 Wohnbausituation in Deutschland

1.2.1 Ein Überblick

Bereits seit 20 Jahren wächst die Zahl der Wohnungssuchenden in Deutschland kontinuierlich. Ein riesiger Bedarf, lange Planungszeiten und der Zuzug in Ballungsräume verschärfen nach und nach das Problem überwiegend in den größeren, wirtschaftlich starken Städten wie Berlin, München, Hamburg, Frankfurt oder Stuttgart. Dort kommt es nicht selten vor, dass Wohnungen noch im Rohbauzustand verkauft werden. Alleine In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Wohnungssuchenden in Deutschland von 200.000 auf 800.000 gestiegen. Gleichzeitig sinkt jedoch die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten (siehe Tabelle 1). Erst seit den letzten Jahren ist wieder ein allmählicher Anstieg der bezugsfertigen Wohnungen zu erkennen.²

Zeitraum	Fertiggestellte Wohnungen/ Jahr
1990er Jahre	600.000
2009-2010	je 157.000
2017	330.000

Tabelle 1: Fertiggestellte Wohnungen im Zeitraum von den 1990ern bis 2017, [2] TC: 02:30 – 03:00

In Zeiten der neuen Wohnungsknappheit boomt die Immobilienbranche in Deutschland. Große Unternehmen und Privatleute investieren in den Wohnungsbau. Das ist einerseits gut, da sich so das Angebot erhöht – es wirkt sich jedoch auch negativ auf die Immobilien- und Wohnungspreise aus. Hinzu kommt, dass die Einkommenszuwächse die Wohnraumpreise nicht mehr kompensieren können (siehe Tabelle 2). Die Maxime aus dem 19. Jahrhundert: je niedriger das Einkommen, desto weniger ist für die Miete auszugeben, scheint nicht mehr zu

¹ Kries, Mateo et al. (2017): Together! die neue Architektur der Gemeinschaft, Berlin: Ruby Press, S. 35-38

² Phoenix Thema. Die Wohnungsfrage. DE 2017. TC: 00:40 – 02:00

greifen.² Gaben die mittleren Einkommensgruppen früher 15 Prozent ihres Einkommens für Miete und Nebenkosten aus, müssen heute 40 Prozent der Deutschen bereits über 30 Prozent ihres Einkommens dafür aufbringen.² Auch in den nächsten Jahren ist kein Ende des Anstiegs von Grundstücks-, Bau- und Nebenkosten in Sicht. Dass durch den Mangel an Wohnraum die Mieten vor allem in Großstädten unverhältnismäßig angestiegen sind, zeigt das Beispiel Berlin. Hier gab es in den vergangenen zehn Jahren einen Mietpreisanstieg von 57 Prozent, wobei sich im gleichen Zeitraum eine lediglich 17-prozentige Einkommenserhöhung ergeben hat. Gleichzeitig sinkt die Anzahl gebundener Mietwohnungen in Berlin seit Jahren (siehe Abbildung 2). Grundstückspreise von bis zu 2.000 Euro/m² sind in Großstädten keine Seltenheit mehr.²

Städte	Durchschnittliches Nettoeinkommen (Euro)	Durchschnittliche Arbeitszeit jährlich (h)	Durchschnittsmiete (Euro)	Anteil Miete am Nettoeinkommen für unmöblierte Dreizimmerwohnung. Preislage mittel (%)	Durchschnittlicher Preis für möblierte Zweizimmerwohnung. Preislage mittel (Euro)	Anteil Miete am Nettoeinkommen für eine möblierte Zweizimmerwohnung. Preislage mittel (%)
Lyon	2.081,60	1.631	603,75	35	576,71	28
Berlin	2.324,44	1.769	621,77	44	765,95	33
Frankfurt/M	2.401,16	1.757	1.099,36	51	892,10	37
Wien	2.381,81	1.678	720,89	42	910,13	38
Zürich	5.513,13	1.912	1.594,98	39	2.252,80	41
Tokio	2.962,60	2.055	1.558,93	58	1.234,53	42
Barcelona	1.650,83	1.731	666,82	45	702,87	43
München	2.391,42	1.721	1.234,53	60	1.090,35	46
Luxemburg	3.363,15	1.703	1.919,38	65	1.748,17	52
Madrid	1.624,36	1.731	811,00	74	847,05	52
Amsterdam	1.957,70	1.727	1.099,36	75	1.027,27	52
Rom	1.916,54	1.736	1.153,43	75	1.099,36	57
Kopenhagen	2.039,54	1.698	1.486,84	89	1.279,59	63
Paris	2.191,91	1.604	1.450,80	86	1.504,87	69
London	2.561,13	1.740	2.126,64	118	2.559,18	100
New York	3.759,11	1.847	3.505,36	104	4.163,17	111
Shanghai	801,04	2.051	982,22	150	1.009,25	126
Hongkong	2.720,14	2.606	2.333,90	140	3.973,94	146

Tabelle 2: Preise und Löhne 2015, [6] S. 28

² TC: 07:05 – 07:10

² TC: 07:25 – 07:30

² TC: 00:40 – 03:30

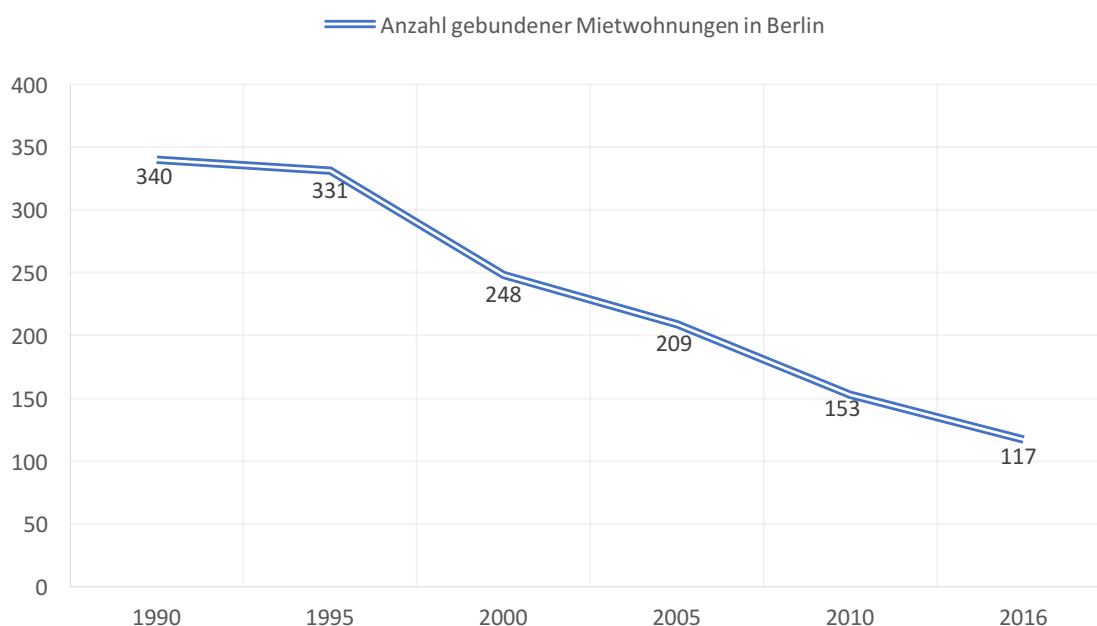


Abbildung 2: Anzahl gebundener Mietwohnungen in Berlin, [3] S.21

1.2.2 Die Gründe für die Wohnungsknappheit an leistbaren Wohnung in boomenden deutschen Ballungszentren

Die Gründe für den Wohnungsmangel sind vielfältig und vom Staat in vielen Fällen hausgemacht. Um ihre klammen Kassen und den Haushalt zu sanieren, haben Kommunen in den letzten Jahren durch den Verkauf ihrer Grundstücke viel Baugrund verloren. Dementsprechend können sie nun in Zeiten der Wohnungsknappheit kaum mehr Bauland ausweisen. Dieser Mangel an Bauland führt wiederum zu einem Anstieg von Grundstückspreisen und Grunderwerbssteuern.² Alleine in München hat sich der Grundstückspreis in gerade mal zehn Jahren verdreifacht. Bis zu 70 Prozent des Budgets, das für den Hausbau gedacht ist, müssen in Deutschland mittlerweile alleine für das Grundstück aufgebracht werden.

An InvestorInnen verkaufte städtische Wohnungen führen auch dazu, dass sie Objekte der Spekulation werden und man Wohnungen wie Aktien handelt. Früher waren die Kommunen noch im Besitz vieler Wohnungen, was zur Folge hatte, dass die BewohnerInnen bei Problemen eine direkte Kontaktperson hatten. Der Weiterverkauf auf dem freien Markt und dem damit verbundenen häufigen Wechsel der KäuferInnen, führt heute oft zu einer Anonymisierung der HausbesitzerInnen, einer Vernachlässigung der Instandhaltung sowie einer fehlenden Betreuung der HausbewohnerInnen bei Problemen oder Mängeln. Das Ärgerliche für die MieterInnen: Mit dem häufigen BesitzerInnenwechsel und den Modernisierungsmaßnahmen darf trotz der 2015 eingeführten Mietpreisbremse eine Mietpreiserhöhung durchgeführt werden.³

Des Weiteren gibt es in Deutschland eine lange Liste von kostentreibenden Regulierungen und Bauvorschriften. Alleine in den letzten fünf Jahren haben sich die Bauvorschriften mehr als

² TC: 03:10 – 03:25

³ Rohrbeck Felix et al. (2018): Rettet die Stadt, Zeit, Ausgabe 3/2018, S. 21f

verdoppelt; es gibt inzwischen circa 20.000 solcher Bauvorschriften.² Neben Brand- und Lärmschutzregulierungen, ist es im Besonderen auch die Energieeinsparverordnung (EnEV), die regelmäßig angepasst und verschärft wird und finanziell kräftig zu Buche schlägt. Die Verschärfungen der EnEV haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass private InvestorInnen wegen der damit einhergehenden steigenden Preise – trotz niedriger Zinssätze häufig das Interesse am Bauen verloren haben.

Ein weiterer Punkt sind die Kürzungen oder das mitunter komplette Streichen von Fördermaßnahmen seit Beginn des 21. Jahrhunderts.

Ein zusätzlicher Grund ist die momentan wieder steigende Geburtenrate. Eine Frau brachte in Deutschland 2016 im Schnitt 1,59 Kinder zur Welt. Das ist ein Wert, der seit 1972 nicht mehr erreicht wurde.⁴ Auch der hohe Zuzug der Flüchtlinge in kurzer Zeit schlägt mit zusätzlich 1,4 Millionen Wohnungssuchenden (Stand: Ende 2018) auf dem Wohnungsmarkt zu Buche.

Zuletzt sei nochmals erwähnt, dass es momentan einen steigenden Trend zu Singlehaushalten und individualisierten Wohnformen gibt, was den Bedarf an kleinen Wohnungen steigen lässt.²

Bauen ist in Deutschland generell eine komplexe und kostspielige Angelegenheit. Und so lohnt es sich für Wohnbaugesellschaften aber auch für InvestorInnen oftmals nur für eine spezielle meist finanzkräftige Klientel. Da die Mittel für den sozialen Wohnungsbau gekürzt wurden, sind für viele Baugesellschaften die vorhandenen Förderkonditionen nicht attraktiv genug.

Private InvestorInnen haben sich weitestgehend zurückgezogen und das Feld institutionellen Investorengruppen wie KapitalanlegerInnen oder Versicherungen aus dem In- und Ausland überlassen.² Diese handeln vor allem in Großstädten mit Wohnblocks nach dem Prinzip der Gewinnmaximierung, was nun mal im Wesen von InvestorInnen liegt.³ Außerdem haben beispielsweise Immobiliengesellschaften durch Gesetzeslücken und offenkundige Steuerschlupflöcher leichtes Spiel am Wohnungsbaumarkt. Mit sogenannten „Share Deals“ können ImmobiliengesellschafterInnen die Grunderwerbssteuer, die den normalen BürgerInnen mit bis zu 6,5 Prozent belastet, leicht umgehen – und das nicht mal illegal. Bei einem „Share Deal“ teilen sich, wie der Name schon impliziert, zwei KäuferInnen die Geschäftsanteile an einer Gesellschaft. Eine Grunderwerbssteuer wird dann nicht fällig, wenn von einer/einem KäuferIn weniger als 95 Prozent erworben und 5,1 Prozent von einer/einem zweiten KäuferIn erworben werden. Eine verfassungskonforme Unterbindung des „Share Deals“ konnten die LänderfinanzministerInnen bislang nicht erwirken. Der bisher ausgearbeitete Lösungsvorschlag ist eher ein Tropfen auf den heißen Stein als ein wirkungsvolles Zeichen: Die Grenze ab der keine Grunderwerbssteuer gezahlt werden soll, wird künftig von 95 Prozent auf 90 Prozent gesenkt. Außerdem ist eine Grunderwerbssteuer dann nicht zu zahlen, wenn erst nach zehn Jahren und nicht wie bisher fünf Jahren, eine Gesellschaft die restlichen zehn Prozent der Anteile dazu kauft. Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt,- und Raumforschung sind dem Staat durch das System der „Share Deals“ bei einem Drittel der größeren Immobiliengeschäfte so bereits Grunderwerbsteuern entgangen, die letztendlich dem Wohle der Allgemeinheit dienen sollten – beispielsweise um in Form von

² TC: 16:20 – 16:25

⁴ Erdmann Elena, et al. (2018): Wieso kommen gerade so viele Babys zur Welt? [online] <https://www.zeit.de/wissen/2018-07/geburten-deutschland-anstieg-2018>

² TC: 03:35 – 04:15

² TC: 04:25 – 05:15

³ Rohrbeck Felix et. al. (2018): Rettet die Stadt, Zeit, Ausgabe 3/2018, S. 22

Wohnraumfördermittel reinvestiert zu werden.⁵ Eine Vielzahl von Immobilien gehören in Deutschland AmerikanerInnen und BritInnen (siehe Abbildung 3). Durch Immobiliendeals sind 2017 59,4 Milliarden Euro in den Kauf deutscher Wohngebäude geflossen. 2010 waren es noch 20,5 Milliarden Euro. Dies führt zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Immobilien am stark umkämpften Wohnungsmarkt.³ InvestorInnen bauen erst, wenn sie mindestens vier Prozent Rendite bekommen. Ein relativ niedriger Wert, der jedoch dem zerschlagenen Kapitalmarkt geschuldet ist. Trotz niedriger Zinsen und momentan scheinbar günstiger Bedingungen für die Baubranche lohnt sich derzeit oftmals für InvestorInnen ausschließlich das Bauen von Luxuswohnungen oder das Sanierungsgeschäft mit Bestandsbauten. Mit dem Kauf von alten Mietshäusern lassen sich hohe Renditen für Immobiliengesellschaften erzielen.

Immobilieninvestments in Deutschland aus dem Ausland nach Ländern (in %)

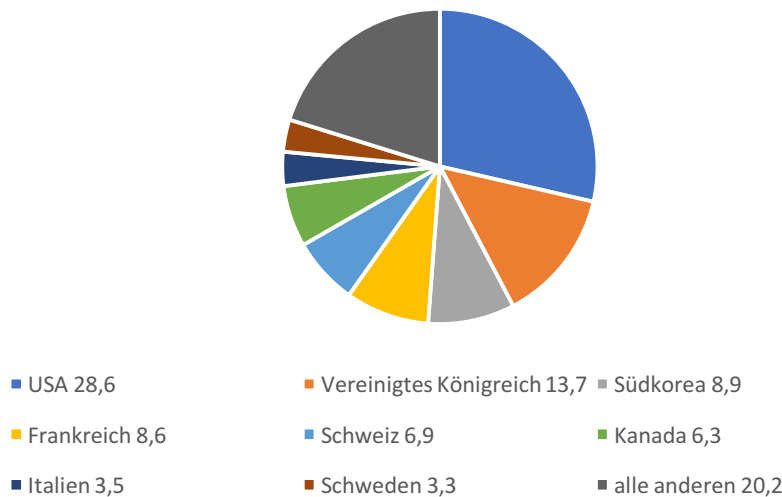


Abbildung 3: Immobilieninvestments in Deutschland aus dem Ausland nach Ländern (in %), [3] S.21

In großen Transaktionen kaufen diese oft mehrere hundert Wohnungen auf einmal. In Zeiten der steigenden Immobilienpreise ist es längst keine Seltenheit mehr, dass sich beispielsweise InvestorInnen aus Russland, China oder arabischen Ländern Wohnungen als Wertanlage zulegen, diese jedoch gar nicht bewohnen oder zum Bewohnen zur Verfügung stellen.² Die Konsequenzen die sich daraus für Stadtquartiere ergeben, sollen unter Punkt 1.2.4 näher erläutert werden.

1.2.3 Lösungsansätze

Wie unter Punkt 1.2.2 bereits erwähnt, gibt es in Deutschland eine ganze Reihe von Bauverordnungen und Bauvorschriften. Das ganze System wird jedoch nochmals komplexer, wenn man bedenkt, dass jedes Bundesland seine eigene Bauordnung formuliert. Hier wäre eine Lockerung und vor allen Dingen Vereinheitlichung der Bauordnungen sehr wünschenswert. Außerdem sollte ein Rechtsrahmen geschaffen werden, der trotz schnellen

⁵ Kuch Elena (2018): Zahnloser Kampf gegen „Share Deals“, [online] <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/share-deals-101.html>

³ Rohrbeck Felix et al. (2018): Rettet die Stadt, Zeit, Ausgabe 3/2018, S. 21

² TC: 05:50 – 06:05

und günstigen Bauens auch das Erreichen eines sozialen und ästhetischen Mehrwertes sicherstellt.

Flexibilität böten die Stellplatzverordnungen, diese liegen alleine im Kompetenzbereich der Kommunen. Gerade auch hinsichtlich der prognostizierten Tendenz, dass der Individualverkehr in Zukunft eher sinkt als steigt. Umweltschonendere Fortbewegungsmittel wie das Rad, Carsharing-Dienste und die steigende Zahl an Menschen, die den öffentlichen Personennahverkehr benutzen, sollten Anlass genug sein über die Sinnhaftigkeit der starren Stellplatzverordnung nachzudenken.

Während in Europa das Wohneigentum mit einem Anteil von 70 Prozent die verbreitetste Wohnform ist, liegt die Eigentumsquote in Deutschland bei gerade einmal 52,6 Prozent (siehe Abbildung 4).⁶

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen sollten daher auch deutlichere finanzielle Anreize für Bauherren geschaffen werden.

Gestrichene Eigenheimförderungen wie das Baukindergeld, die 7b-Abschreibung, Steuererleichterungen oder andere Formen der finanziellen staatlichen Unterstützungen können durch Revitalisierungen den Traum vom Eigenheim wieder attraktiver und fassbarer werden lassen und so einem breiteren Publikum eine solide Altersversorgung ermöglichen.

Ein weiterer Lösungsansatz liegt in der Ausweisung von neuem Bauland seitens der Kommunen, die sich dazu verpflichten die Grundstücke zu günstigen Konditionen oder im Erbpachtverfahren im Sinne des Lehnwesens an Baugruppen, soziale Wohnbaugesellschaften oder aber auch Genossenschaften weiterzugeben. Hier wird jedoch das aktuelle Problem des Kapitalmarktes deutlich. Zwar sind Kommunen bereits gewillt Grundstücke zu kaufen, aber aufgrund der niedrigen Zinsen sind die LandwirtInnen nicht bereit ihr Land zu veräußern. Auch hier könnte, wie bereits erwähnt, mit finanziellen Anreizen eine für die LandwirtInnen attraktive Lösung erreicht werden.

Ein weiteres und nicht weniger wichtiges Thema ist die Frage der Wohnstandards. In Deutschland stehen jeder/jedem EinwohnerIn im Schnitt circa 55 m² Wohnfläche zur Verfügung (siehe Abbildung 5).

Im europäischen Vergleich ist dies eine relativ hohe Zahl. Mit der Frage, wie viel Quadratmeter ein Mensch zum Wohnen benötigt, haben sich schon viele ArchitektInnen auseinandergesetzt. Als ein Beispiel für minimalen Wohnraum wäre hier das „Mirco House“ zu nennen, das in einem Haushalt von 30m² jedem Individuum nur noch 10m² zuweist. Eine sicher eher fragliche Größenordnung, wenn man den Aspekt der Privatsphäre nicht ganz außer Acht lassen möchte. Fakt ist jedoch, dass die Deutschen immer mehr Wohnraum pro Kopf in Anspruch nehmen. Waren es 1991 noch 34,9 m², so stieg der Bedarf 2014 bereits auf 46,5 m².⁷ In Zeiten der städtischen Verdichtung ist auch dies ein Aspekt, der hinterfragt werden sollte.

Eine in Zukunft wichtige Rolle werden auch die Serienbauweise und die Vorfertigung spielen. Als in der Flugzeug- und Schiffbaubranche längst gängige Methoden, sollten diese Bauweisen, an der sich schon Architekten wie Frank Lloyd Wright und Le Corbusier („Dom-Ino House“, 1914 bis 1915) versucht haben, auch in der Baubranche eine Chance auf Umsetzung erhalten. Dem Thema Modul- und Fertigbauweise wird oft mit Skepsis begegnet und nicht selten drängt sich dabei das Bild der vielen schnell und billig hochgezogenen Plattenbauten der DDR auf. Zwar galten sie einerseits als Garant für kostengünstige, staatlich subventionierte Wohnformen, andererseits als weniger ästhetische Wohnmaschinen am Rande der Städte, die

⁶ Dömer Klaus et al. (2016): Bezahlbar. Gut. Wohnen. Berlin: Jovis Verlag, S. 30

⁷ Grieb Andreas (2015): Deutsche brauchen immer mehr Platz, [online]

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/wohnungen-in-deutschland-so-viel-platz-brauchen-die-deutschen-a-1048708.html>

heute nicht selten als Symbol einer Ghettoisierung bestimmter Einkommensklassen oder Nationalitäten stehen. Dass Vorfertigung jedoch auch mit einer entwurfstechnischen Finesse kombinierbar ist, machte Kisho Kurokawa mit seinem 1972 in Tokio fertiggestellten Nakagin Capsule Tower deutlich, der aus 140 2,3 m x 3,8 m x 2,1 m großen minimalen Wohneinheiten bestand.

Eigentum und Miete in der EU (in % der Bevölkerung)

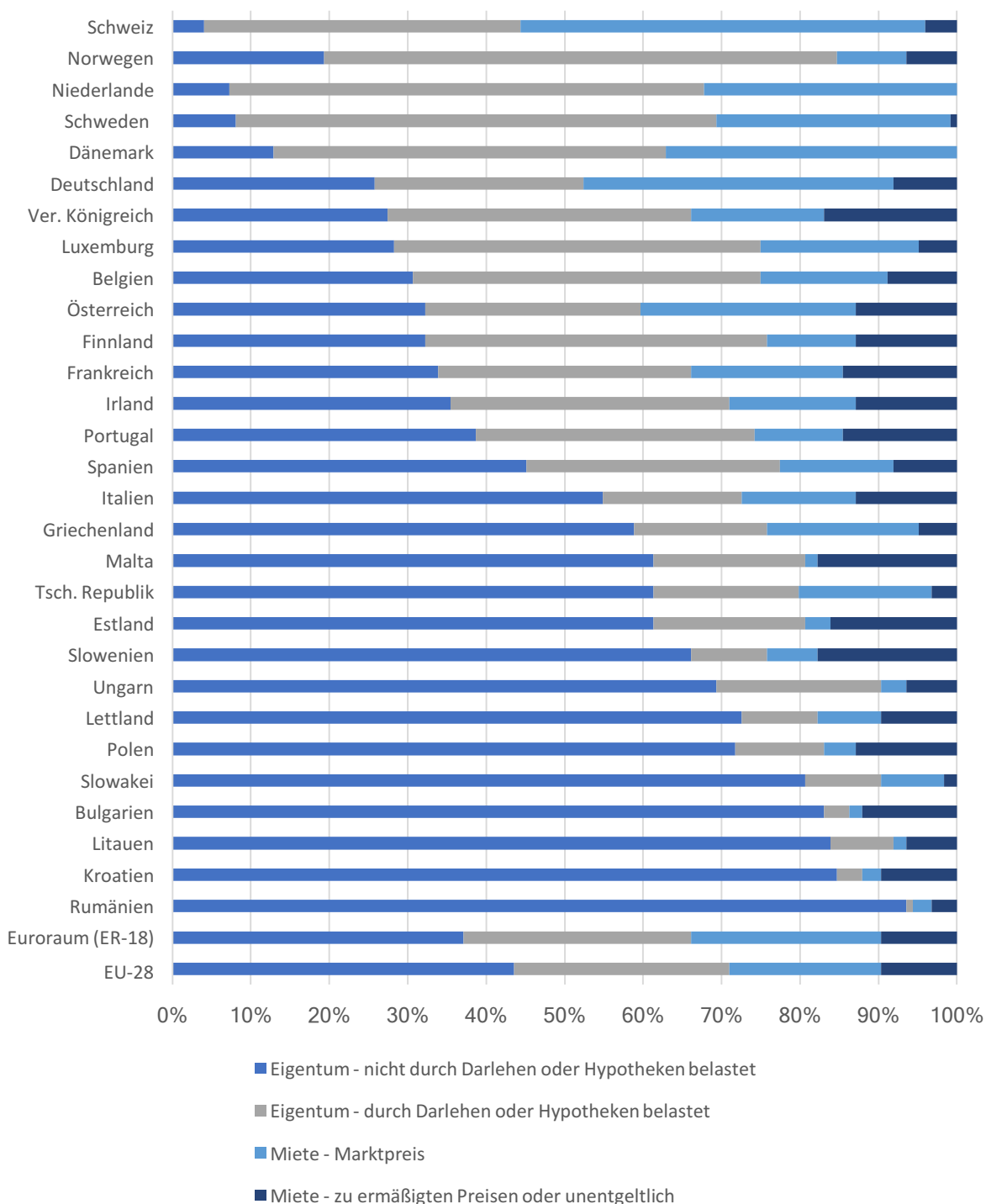


Abbildung 4: Eigentum und Miete in der EU (in & der Bevölkerung), [6] S. 31

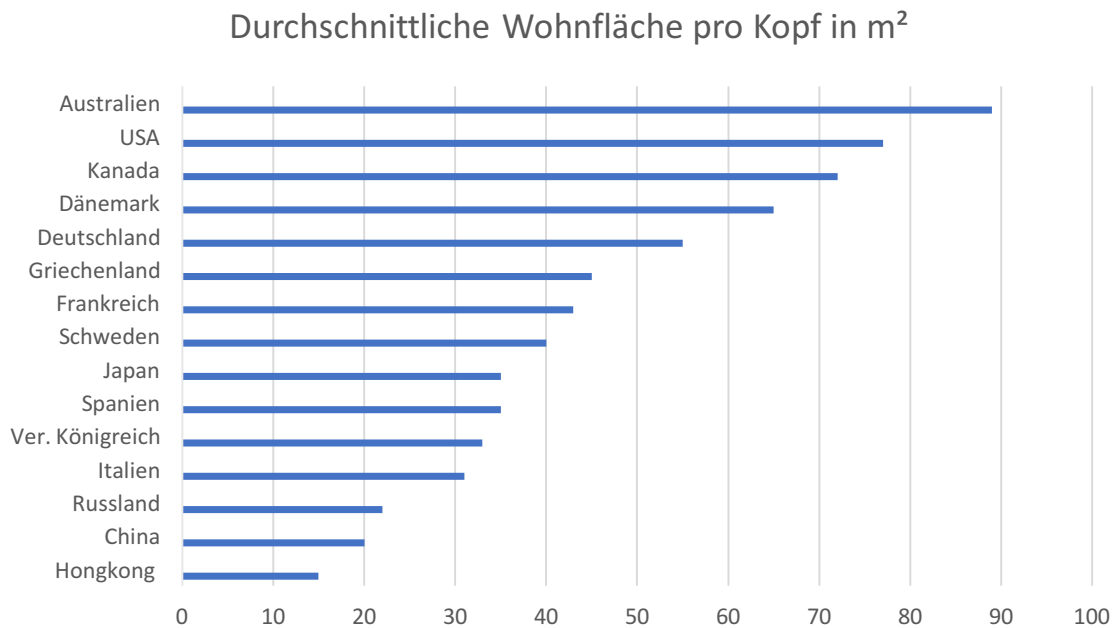


Abbildung 5: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in m², [6] S. 63

Modulbauten haben jedoch auch ihre Nachteile: Ein hoher Grad der Vorfertigung lässt sich derzeit nur erreichen, wenn die Module komplett vormontiert angeliefert werden. Hierzu zeigt ein Blick nach Fernost, dass es heute bereits möglich ist, ganze Häuser aus einem 3D-Drucker zu erstellen.⁶

Nun ist es also in erster Linie Aufgabe der Politik und sozialer Baugesellschaften, ein sozialverträgliches und kostengünstiges Wohnangebot in Deutschland zu schaffen. Das aufgestaute Defizit an Wohnungsangeboten kann nicht schnell genug abgebaut werden um dem sozialen Sprengstoff, der aus der Wohnungsknappheit entstehen kann, zu entgehen. Anreize müssen geschaffen werden und es muss deutlich gemacht werden, dass das Thema Wohnen einen gleichen Stellenwert wie beispielsweise Bildung oder Sozialleistungen hat.² Zwar reguliert auch der Markt selbst die Wohnungsfrage, aber die letzten 100 Jahre haben eben auch deutlich gezeigt, dass der Markt alleine das Wohnungsproblem nicht zu lösen im Stande ist. Der Staat muss die Oberhand in der sozialen Frage behalten. Doch dies sagt sich oftmals leichter, als es in der Realität umzusetzen ist; denn um eine für alle befriedigende Lösung zu finden, bedarf es des Konsenses aller am Bau beteiligten Parteien.

1.2.4 London – ein Negativbeispiel der Wohnbaupolitik

Was mit Städten passieren kann, in denen die BürgerInnen unterer Einkommensschichten kaum mehr Mitspracherecht haben, kann am Beispiel von London verdeutlicht werden. Der Brand des Grenfelltowers am 14. Juni 2017 mit 72 ums Leben gekommenen BewohnerInnen steht stellvertretend für eine Wohnbaupolitik, der das Wohl der Menschen scheinbar gleichgültig geworden ist – sofern diese Menschen nicht über ausreichend Kapital verfügen. Auf Brandschutzvorkehrungen, wie beispielsweise den Einbau von Sprinkleranlagen, wurde offensichtlich aus monetären Gründen verzichtet.

⁶ Dömer Klaus et al. (2016): *Bezahlbar. Gut. Wohnen.*, Berlin: Jovis Verlag, S. 57ff

² TC: 20:30 – 20:35

London ist großteils zu einem Wohnort für Superreiche geworden. Ausländische InvestorInnen kaufen sich dort ein und nutzen die Immobilie nicht mehr zum Wohnen oder Vermieten, sondern als immer weiter steigende Wertanlage. Dies führt in Stadtbezirken wie Chelsea oder Kensington zu sogenannten „*Necrotectures*“ (Schindler, 2018, S. 1) – zu toten Stadtlandschaften, die eine lebendige Nachbarschaft verhindern und so dazu beitragen, dass London mehr und mehr zur einer sterilen Stadt wird. Apartmentblocks entstehen, in denen Reiche nicht wohnen wollen und NormalverdienerInnen nicht leben können. Trotz einer durch den Brexit bedingten Preiseindämmung kann es durchaus vorkommen, dass man für eine sanierungsbedürftige 27 m² Wohnung 630.000 Pfund zu zahlen hat. Eine durchschnittliche Wohnung ist in London für circa 550.000 Pfund zu erwerben. Das entspricht dem doppelten Preis dessen, was auf dem Höhepunkt der Finanzkrise zu zahlen war. In London gilt jede Wohnung als erschwinglich, die bis zu 80 Prozent des Marktpreises kostet. Für ein kleines Apartment muss eine Familie bei einem durchschnittlichen Jahreseinkommen von 30.000 Pfund jedoch circa 450.000 Pfund aufbringen. Ein Ende der Mietpreissteigerung ist auch in London noch lange nicht in Sicht. Trotz der bis zu 500 Hochhäuser, die momentan an der Themse gebaut werden und eine Vielzahl von Luxuswohnungen offerieren, stehen auf der anderen Seite Büro- und Wohnräume in einer Größenordnung von Manchester leer.

Im Buch „*Big Capital*“, von Anna Minton ist die Rede von „einem Spielplatz für Reiche im Zentrum, umgeben von gentrifizierten Hipster-Quartieren“, zu denen die Armen und NormalverdienerInnen kaum noch Zugang haben.

Auch Großbritannien verkaufte unter der Regierung Margaret Thatchers kommunale Wohnanlagen, womit Millionen Sozialwohnungen im ganzen Land nach und nach verschwanden. Der kommunale Ausverkauf erwies sich als Fehler, der nun auf Kosten der einfachen BürgerInnen geht. Das Prinzip ist relativ simpel und bedient sich häufig des gleichen Systems: Gemeinsam mit Privatfirmen identifizieren die Bezirksverwaltungen Siedlungen mit sogenanntem „Erneuerungspotential“. Alte BewohnerInnen werden vergrault und in Verbindung mit einem Neubau werden zahlreiche erschwingliche neue Wohnungen versprochen. Der zugesagte Prozentsatz an erschwinglichen Wohnungen ist oftmals aber nicht realisiert worden. Die britische Regierung garantiert Bauunternehmen als Anreiz für jedes dieser Projekte 20 Prozent Gewinn. Können diese durch Machbarkeitsstudien, die öffentlich nicht überprüfbar sind, aber nachweisen, dass sie diesen Gewinn beim Bau nicht erreichen, kann die Anzahl günstigerer Wohnungen fast nach Belieben reduziert werden – gegebenenfalls auch auf null.

London, als eine der reichsten und teuersten Städte der Welt, sieht sich mit einer scheinbar nicht enden wollenden Preissteigerung von Immobilien und der scheinbar endlosen Gier der InvestorInnen konfrontiert, bei denen die NormalverdienerInnen, ältere und arme Menschen wohl chancenlos bleiben werden. In Form von 5.000 neuen Sozialbauwohnungen ist von Seiten der Regierung eine Besserung der misslichen Lage versprochen worden. Jedoch warten alleine in London derzeit mehr als 300.000 Familien auf eine öffentlich geförderte Unterkunft.⁸

Das Beispiel London veranschaulicht in Europa momentan wohl am krassesten was passieren kann, wenn sich die Politik aus dem Bereich des Wohnungsbaus zurückzieht, die Immobilien dem freien Markt überlassen bleiben und die einfache Bevölkerung außer Acht gelassen wird. Spannend bleibt also die Frage, ob es Ländern wie Großbritannien, aber auch Deutschland gelingt, eine sozialverträgliche Lösung zu finden oder ob der Immobilienmarkt zu einem

⁸ Schindler Jörg (2018): Die toten Häuser von London, Spiegel Plus, Ausgabe 24/2018

großen Teil weiter von Gewinn gier und wachsender Spekulation dominiert wird – ganz nach dem Motto: die Nachfrage regelt den Preis. Hunderttausende BewohnerInnen, die das Recht auf eine Wohnung haben, hätten damit das Nachsehen. Die Schere zwischen Arm und Reich würde weiter auseinanderklaffen und soziale Unruhen wären sicher nur schwer zu vermeiden.

1.3 Genereller Überblick über die Baugenossenschaften

Gerade jetzt sind Baugenossenschaften ein Modell, das scheinbar wie Phoenix aus der Asche steigt. BürgerInnen sehen sich angesichts des scheinbaren Versagens der Politik und der eigenen immer größer werdenden Handlungs ohnmacht gezwungen, gerade auch mittels des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, Eigeninitiative zu ergreifen.

Um einen grundlegenden Überblick über das Thema der Diplomarbeit zu erhalten, soll zunächst geklärt werden, was sich hinter dem Begriff einer Baugenossenschaft verbirgt. Im Nachfolgenden soll ein kurzer Überblick über Baugenossenschaften im Allgemeinen und des Weiteren über deren Organisationsstruktur gegeben werden.

1.3.1 Was ist eine Baugenossenschaft?

Laut „Kooperative Großstadt eG“ ist eine Baugenossenschaft ist zunächst vergleichbar mit einem Wirtschaftsunternehmen dessen Mitglieder Anteilseigner sind. Dieser Zusammenschluss von Privatpersonen hat das Ziel, eine Wohnimmobilie zu bauen und später selbst zu bewohnen. GenossenschaftlerInnen haben lebenslanges Wohnrecht, sind aber nicht BesitzerInnen der Wohnung. Die Miethöhe ist langfristig gleichbleibend. Eine Erhöhung ist nur im Rahmen real steigender Kosten erlaubt. Häufig hat jedes Mitglied außerdem die Möglichkeit, sich in die Organisationsstruktur, in den Planungs- und Bauprozess (Grundstückssuche, Programm und Charakteristik des Hauses, Wohnform, Einrichtungen für Kultur, Freizeit, Arbeit und Vernetzung im Quartier) und in die Bewirtschaftung der Häuser (selbstbestimmte Nutzung der geschaffenen Haus-Infrastruktur)⁹ in unterschiedlich großem Umfang einzubringen. Im Vergleich zu anderen, gewerblich ausgerichteten Wohnbauprojekten, profitieren die späteren BewohnerInnen von einem hohen Grad der Beteiligung und einer damit verbundenen Aneignung des Gebäudes.

Laut Dömer et al. gibt es bei Wohnungsbaugenossenschaften meistens kein Teileigentum an Eigentumswohnungen, sondern nur gemeinschaftliches Eigentum an der ganzen Genossenschaft, in deren Eigentum sich die Immobilie dann befindet. Oft haben Wohnungsbaugenossenschaften mehrere Gebäude – teilweise sogar mehrere tausend Gebäude. GenossInnen können Teile des Gebäudes, wie eine Wohnung, nicht veräußern, sondern nur Anteile an der Genossenschaft. Sie erwerben in den meisten Fällen mit den Anteilen an der Genossenschaft ein Wohnrecht. Dem Wohnrecht stehen, ähnlich wie bei der Miete, laufende Abgaben gegenüber, die für die Finanzierung, Verwaltung und den Betrieb der Gebäude notwendig sind. Der direkte Zusammenhang zwischen den einzelnen Wohnungen und dem Eigentum wird aufgelöst. Die Anteile an der Genossenschaft können auch von dem am Ende genutzten Wohnungsraum abweichen. Genossenschaften vermieten Wohnraum zu günstigeren Konditionen an GenossInnen aber auch an Dritte.

Heute geht der Trend dahin, eher kleinere Genossenschaften zu gründen mit dem Ziel erschwinglichen Wohnraum zu generieren.

⁹ Kooperative Großstadt eG (2018): [online] <http://kooperative-grossstadt.de/>

GenossenschaftlerInnen handeln nach den Leitgedanken der Selbstverwaltung, der Selbstbestimmung und der Solidarität. Unabhängig von der Höhe der finanziellen Einlage, hat jedes Mitglied genau eine und damit gleichwertige Stimme.⁶

1.3.2 Aufbau der Genossenschaften

Das System Genossenschaft ist in vier Teile (siehe Abbildung 6) gegliedert: einen Vorstand, der die operativen Geschäfte abwickelt; den Aufsichtsrat, welcher das Kontrollgremium repräsentiert; die Mitglieder- oder Generalversammlung, welche die Grundsatzentscheidungen trifft und schließlich den Bauausschuss, der sich mit den baulichen Belangen auseinandersetzt.⁹

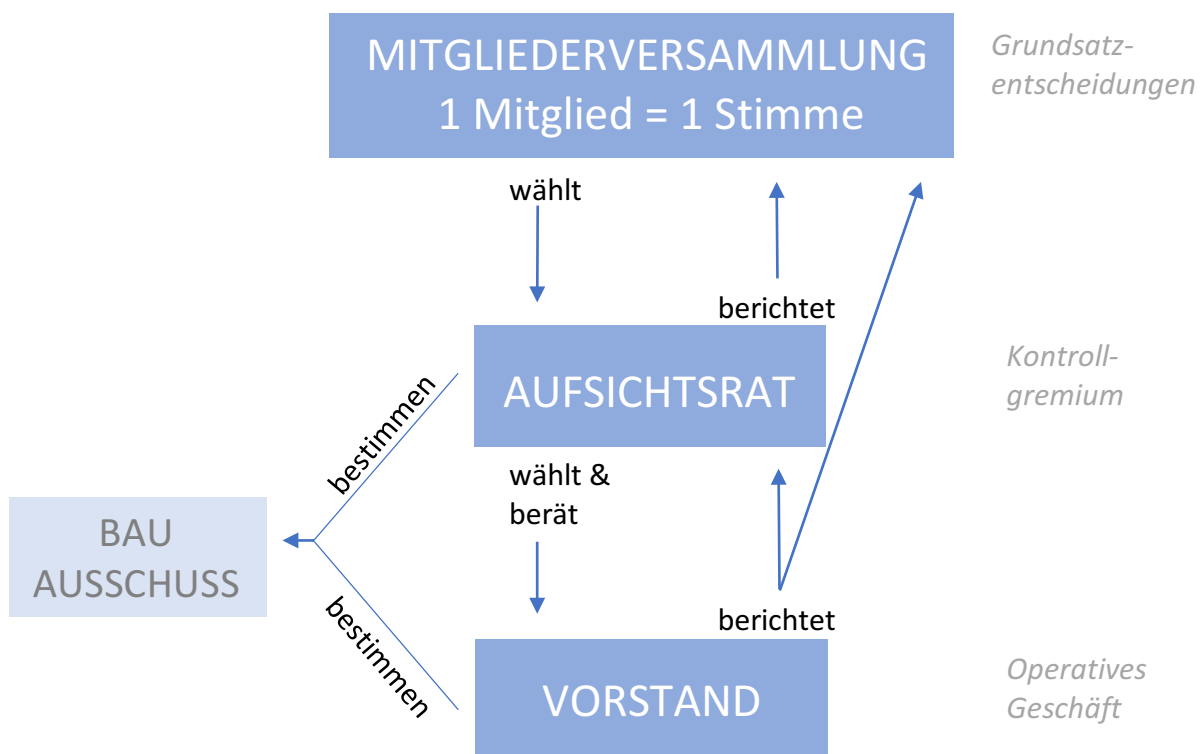


Abbildung 6: Struktureller Aufbau einer Genossenschaft, [9]

1.4 Fazit

Mittlerweile stellt man auch in der Politik mit Bedauern fest, dass der soziale Wohnungsbau in Deutschland in den letzten Jahrzehnten von Bund, Ländern und Kommunen vernachlässigt wurde. Nachdem der soziale Wohnungsbau in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts noch ein bewährtes, staatlich subventioniertes Wohnsystem darstellte, auf das die Bevölkerung bauen konnte, reduzierten Bund, Länder und Kommunen, aufgrund leerer Kassen, seit knapp 30 Jahren kontinuierlich den Bestand an Sozialbauwohnungen. Laut Mieterbund gab es in Deutschland Ende der 80er Jahre noch vier Millionen Sozialbauwohnungen. Heute sind es gerade mal noch 1,4 Millionen – Tendenz sinkend.³ Alleine der Bund trennte sich von 200.000

⁶ Dömer Klaus et al. (2016): Bezahlbar. Gut. Wohnen., Berlin: Jovis Verlag, S. 39f

⁹ Kooperative Großstadt eG (2018): [online] <http://kooperative-grossstadt.de/>

³ Rohrbeck Felix, et al. (2018): Rettet die Stadt, Zeit, Ausgabe 3/2018, S. 22

Wohneinheiten – ein gefährliches Unterfangen wie sich nun nach und nach herauskristallisiert. Um die heutige Wohnungsknappheit in den Griff zu bekommen, müssten jährlich schätzungsweise 365.000 bis 400.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Fakt ist jedoch, dass gerade einmal 168.000 bezugsfertige Wohnungen pro Jahr hinzukommen. Der Bund investiert zukünftig 5 Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau. Bis 2023 sollen damit rund 1,5 Millionen neue geförderte Wohnungen und Eigenheime entstehen. Dieser derzeit veranschlagte Betrag wird voraussichtlich nicht ausreichen den notwendigen Bedarf an geförderten Wohnungen zu generieren.

Nachdem der Bund im Rahmen der Föderalismusreform 2006 den Wohnungsbau in den Kompetenzbereich der Länder legte, fühlten sich viele Kommunen, trotz der übergangsweise bereitgestellten Kompensationsmittel, vom Bund finanziell im Stich gelassen und entwickelten nun teilweise seit Jahren Konzepte, um das Problem des nicht mehr leistbaren Wohnraums mittel- und langfristig wieder in den Griff bekommen zu können. Hierzu ein paar Beispiele:

Frankfurt

Der Bürgermeister der Stadt Frankfurt hat dafür gesorgt, dass die Zahl der Menschen mit Anspruch auf staatlich geförderten Wohnraum steigen wird. VermieterInnen dürfen hier nur noch die gesetzlich zulässige Sozialmiete von 5 bis 10,5 Euro/m² verlangen. Eine andere Forderung der Stadt Frankfurt ist es, dass der Bund seine Flächen in eine Bodenstiftung einbringt, die keinen Grund verkauft, sondern den Grund in Erbpacht vergibt, um erschwingliche und unerprobte Wohnformen zu ermöglichen.³

Tübingen

Tübingen verfolgt das Konzept, die Stadt wieder für alle Bevölkerungsschichten bewohnbar zu machen. Jede/jeder BürgerIn soll die Chance haben sich mit kreativen und innovativen Wohnkonzepten ins Baugeschehen einzubringen – von der/dem Arbeitslosen bis zur/zum Top-ManagerIn. Mit dem Verkaufsstopp von Riesengrundstücken an InvestorInnen will die Kommune außerdem erreichen, dass es wieder zu einer kleinteiligen Parzellierung kommt und ein Mehr an Diversität entsteht. Der Bauherr hat sich bei Grundstücksvergabe zu verpflichten, Gewerbeflächen im angemessenen Umfang im Bereich des Erdgeschosses vorzusehen, was eine urbane, belebte Atmosphäre zur Folge haben soll.³

Ulm

Ulm hortet die stadteigenen Grundstücke und sichert sich damit die Entscheidungshoheit darüber, in welcher Art und Weise und in welcher Größenordnung Wohnungsbau auf städtischem Gebiet entsteht. Ulm versucht auf diese Weise Zersiedlung und Flächenfraß durch Wohnungsbau im Zaum zu halten und den schier endlosen Preisanstieg im Wohnungsbau zu stoppen und zu reduzieren. Ulm setzt sich mit seiner Vorgehensweise so zusätzlich in die Lage die soziale Bevölkerungsstruktur in der Stadt zu lenken.³

³ Rohrbeck Felix, et al. (2018): Rettet die Stadt, Zeit, Ausgabe 3/2018, S. 22

³ Rohrbeck (2018): S. 22

³ Rohrbeck (2018): S. 22

Der soziale Wohnungsbau, dessen Anfänge in der Industrialisierung wurzeln, blickt mittlerweile auf eine hundertjährige Geschichte zurück. 1919 wurde mit Artikel 155 der Weimarer Reichsverfassung, demzufolge *„jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte“* (Kleefisch-Jobst et al., 2017, S. 99) zustande, der soziale Wohnungsbau für jede/jeden BürgerIn greifbar gemacht.

Das Recht auf Wohnung ist ein Grundrecht und steht jeder/jedem europäischen BürgerIn laut Artikel 31 der Europäischen Sozialcharta zu. Doch leider zeigen uns neben den im Text bereits erwähnten Beispiele zahllose weitere Fälle, dass in vielen Ländern bezahlbares Wohnen von einer Selbstverständlichkeit zu einer Seltenheit geworden ist.

Grund und Boden sollten kein Handelsgut darstellen. Im Prinzip gehört es *„niemandem und allen“* (Rohrbeck et al., 2018, S. 23). Die Gesellschaft ist in *„Grundbesitzer und Grundlose“* (Rohrbeck et al., 2018, S. 23) gespalten, welche die Kluft zwischen arm und reich größer denn je hat werden lassen. Das Absurde daran: Diejenigen, die Grund besitzen, verdienen ihr Geld mit *„leistungslosen Leistungen“* (Rohrbeck et al., 2018, S. 23), die von der Allgemeinheit der BürgerInnen erbracht wurden.³

Nachdem sich seit Jahren des Stillstandes seitens der Politik kaum etwas verändert hat, beginnen viele Leute nun selbst die Initiative zu ergreifen. Lichtblick und *„Freiheitskämpfer“* im Bereich des sozialen Wohnungsbaus des 21. Jahrhunderts sind vor allem Baugruppen, Zusammenschlüsse von Interessensgemeinschaften, Zünfte, Stiftungen oder eben Baugenossenschaften. Diese Zusammenschlüsse von Personengruppen versinnbildlichen und revitalisieren den scheinbar verloren gegangenen Gedanken eines demokratischen Wohnungsbaus mit dem sich die BewohnerInnen stark identifizieren können. Durch diese unvoreingenommenen und weitgehend unabhängigen Gruppen, können für die Zukunft notwendige und wichtige neue Wohnformen erprobt werden, Wohnformen, auf die der gewerbliche Immobilienmarkt heute oftmals noch keine zufriedenstellenden Lösungsvorschläge erarbeitet hat. Nachdem die neuen Wohnraum-Protagonisten ohne Gewinnabsicht planen, wird es möglich den Menschen und dessen Bedürfnisse bei der Wohnraumkonzeption in den Mittelpunkt zu stellen. Sie tragen dazu bei, dass sie mit ihren oftmals kreativen und zukunftsweisenden Ideen den Ausverkauf und die soziale Entfremdung eindämmen und beweisen zudem nicht selten, dass es auch mit einem limitierten Budget möglich sein kann, guten, bezahlbaren Wohnraum für einen Großteil der Bevölkerung bereitzustellen.

Bleibt also neben der Hoffnung auf die Initiativen der vielen kleineren, neuen Wohnungsbaugruppierungen die Forderung an die Politik, das Thema in den kommenden Jahren wieder beherzter anzugehen und soziale sowie innovative Wohnbauprogramme durch Fördergelder finanziell wieder vermehrt zu unterstützen, um auch weniger finanzkräftigen Bürgern die Chance auf eine würdevolle Unterkunft zu bieten – so wie es eben schon vor 100 Jahren in der Weimarer Republik gedacht und umgesetzt worden war.

Schon lange war es nicht mehr so dringend erforderlich leistbaren Wohnraum für Menschen zur Verfügung zu stellen, die sich nicht mehr in der Lage sehen auf dem heutigen Wohnungsmarkt zu bestehen.

³ Rohrbeck (2018): S. 22

2 Entwicklung und aktuelle Situation der Baugenossenschaften in den DACH Ländern

2.1 Die Geschichte der Baugenossenschaften

Erste genossenschaftliche Ansätze sind bereits seit der Antike und dem alten Ägypten bekannt. Damals gruppierten sich wirtschaftliche, soziale, kulturelle oder politische Interessensgemeinschaften um Vorteile aus einem gemeinschaftlichen Bündnis zu ziehen. Auch im Mittelalter entstanden Genossenschaften, wie Produktions- und Fördergenossenschaften, die gemeinschaftliche Arbeit bündelten um monetaristische Synergien zu erzeugen.⁶ Genossenschaften bildeten sich im Bauwesen, aber auch in der Landwirtschaft, der Industrie, dem Vertrieb sowie im Bankwesen.

Der Grundstein der neuzeitlichen Baugenossenschaftsbewegung wurde zu Zeiten der Industrialisierung gelegt. In diesem Zusammenhang muss der Genossenschaftspionier Robert Owen Erwähnung finden, der Anfang des 19. Jahrhunderts, mit seiner Idealstadt New Lanark auf einem Fabrikgelände in Schottland eine Siedlung errichten wollte, die für faire Bedingungen für Arbeiter stand und gemeinschaftliche Einrichtungen sowie lebenswerte Wohnungen beherbergte.¹¹

Von diesen Spuren ausgehend, soll im Folgenden ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der Genossenschaften in Deutschland, Österreich und der Schweiz gelegt werden. Im Fokus der Betrachtung stehen dabei Bayern, Wien und Zürich.

2.1.1 Deutschland/Bayern

Deutschland kann auf eine sehr lange genossenschaftliche Tradition zurückblicken. Nach den genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbstverantwortung, Selbsthilfe und Selbstverwaltung, die bis heute Gültigkeit besitzen, wurden in Deutschland bereits Mitte des 19. Jahrhunderts Genossenschaften gegründet. Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen, die durch die Industrialisierung in Not geratenen LandarbeiterInnen und HandwerkerInnen unter die Arme greifen wollten, gelten als Gründer der modernen Genossenschaften.¹² Wie in der Schweiz oder Österreich, führte auch in Deutschland die Industrialisierung zu einer massiven Wohnungsnot, sodass sich teilweise bis zu 30 Leute eine Wohnung teilen mussten.

1918 wurde das Preußische Wohnungsbaugesetz verabschiedet und damit die Planung von Infrastruktur und Stadtentwicklung sowie die baupolizeiliche Behandlung von Wohngebäuden beschlossen. Das Preußische Wohnungsbaugesetz konnte als Beginn der staatlichen Fürsorgepflicht, besonders für sozial schwache Schichten, angesehen werden.¹⁰ Die ersten bayerischen Wohnungsgenossenschaften gründeten sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts. Eine erste genossenschaftliche Manifestierung fand in München im Jahr 1909 mit der Gründung des „Verbands bayerischer Baugenossenschaften, -gesellschaften und -vereine“ statt. Ähnlich wie in Österreich und der Schweiz florierten die Genossenschaften auch in Bayern ganz

⁶ Dömer Klaus et al. (2016): Bezahlbar. Gut. Wohnen., Berlin: Jovis Verlag, S. 39

¹¹ Rathkolb Oliver (2010): 100 Jahre „Wien-Süd“, Wien: Kremayr & Scheriau, S. 16

¹² Wieg Andreas (2018): Historie Genossenschaft. Entstanden aus einer Idee, [online] <https://www.dgrv.de/de/genossenschaftswesen/historiegenossenschaft.html>

¹⁰ Kleefisch-Jobst Ursula et al. (2017): Alle wollen wohnen., Berlin: Jovis Verlag, S. 99

besonders Anfang des 20. Jahrhunderts. Von 1904 bis 1912 kam es zu Neugründungen von 108 Baugenossenschaften in Bayern. Nur Preußen hatte damals eine größere Anzahl von Baugenossenschaften zu verzeichnen. In Folge der großen Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg – in Bayern fehlten bis zu 90.000 Wohnungen – wurden in den größeren Städten wie München, Augsburg und Nürnberg eigene Wohnungsunternehmen gegründet. In diesen Jahren wurden auch Standards für Sozialbauwohnungen ausgearbeitet. Festgelegt wurden beispielsweise die Größe einer Sozialbauwohnung auf maximal 90 Quadratmeter. Wie auch in Österreich wurden dann mit Beginn der NS-Diktatur die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften und Genossenschaften gleichgeschaltet. Für den Wohnungsbau war von nun an das Berliner Reichsarbeitsministerium zuständig, welches die damals idealistische Idee der arbeiterständischen Gartenstadt verfolgte. Da jedoch andere Bauvorhaben wie Repräsentationsbauten und Kriegsbauten priorisiert wurden, gelangte der bürgerliche und insbesondere der soziale Wohnungsbau in den Hintergrund. Der zunehmende Antisemitismus machte auch vor dem gemeinnützigen Wohnungsbau nicht halt und so wurde mittels Verordnungen jüdischen MitbürgerInnen ab 1938 schließlich sogar verboten, Mitglied einer Genossenschaft zu werden. Die großen Kriegsschäden führten in Deutschland ab 1945 zu einer beispiellosen Wohnungsnot, die bis zu 20 Millionen Menschen zu WohnungswiederaufbauerInnen und Wohnungssuchenden machte. Während 3,6 Millionen Wohnungen gänzlich unbewohnbar waren, wurden zusätzlich 1,9 Millionen Wohnungen beschädigt. Vertriebenen und geflüchteten Menschen, die alleine 21 Prozent der damaligen Bevölkerung ausmachten, musste zusätzlich Obdach gewährt werden. Wie auch bereits nach dem Ersten Weltkrieg war es nicht verwunderlich, dass es gerade in dieser Zeit wieder zu einer vermehrten Gründung von Genossenschaften kam. Selbst kleinere Gemeinden gründeten kommunale Wohnbauunternehmen. Dies führte zu einem regelrechten Sozialbauboom in Deutschland. In den 50er Jahren wurden in Deutschland jährlich bis 600.000 Wohnungen und in Bayern rund 27.000 Sozialbauwohnungen fertiggestellt, von denen mehr als 50 Prozent mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden. 1957 wurde das zweite Wohnungsbaugesetz beschlossen, das aufgrund seiner sehr hohen Einkommensgrenze, einem breiten Teil der Bevölkerung Zugang zum sozialen Wohnungsbau ermöglichen sollte. Aufgrund des Wirtschaftswunders der 50er und 60er Jahre stiegen die Löhne in Deutschland in kurzer Zeit stark an, die Einkommensgrenze für den sozialen Wohnungsbau wurde jedoch nicht entsprechend angehoben, sodass viele Leute keine Berechtigung und damit keinen Zugriff mehr auf den sozialen Wohnungsbau hatten. Dies führte in gewissen Sozialbausiedlungen zwangsläufig zu einer langsamen Ghettoisierung und einer sozialen Segregation. Die Sozialbausiedlungen wurden fortan vorwiegend von Menschen der unteren Einkommensschichten bewohnt. Mit der allmählichen Sättigung auf dem deutschen Wohnungsmarkt ab den 60er Jahren und der Annahme, dass die Wohnungsfrage beantwortet sei, begann man das Thema Wohnungsbau dem freien Markt zu überlassen. Von nun an galt das wirtschaftliche Prinzip von Angebot und Nachfrage. Genossenschaften verloren an Strahlkraft und besonders der soziale Wohnungsbau galt mehr und mehr als unattraktiv und oftmals als Katalysator für soziale Problemviertel. Die wachsende Nachfrage nach gut und individuell ausgestatteten Eigentumswohnungen stellte den gemeinnützigen Wohnungsbau zusehends in den Schatten. Skandale wie die des Wohnungsunternehmens „Neue Heimat“ sowie die von Unternehmern als ungerecht empfundenen steuerlichen Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus, beflügelten den Sinkflug zusätzlich, was schließlich ab 1990 per Gesetz in der Abschaffung der Gemeinnützigkeit gipfelte. Mit der Föderalismusreform im Jahre 2006 gab der Bund den Wohnungsbau in die Hände der Länder. Der Anteil an Sozialbauwohnungen verringerte sich dadurch über Jahre kontinuierlich, da alte Sozialbauten

aus der Sozialbindung fielen und neue Sozialbauwohnungen kaum noch entstanden – ein fast absurdes Szenario, da gerade Deutschland jahrelang für sein Sozialbauprogramm und sein aktives Genossenschaftswesen bekannt gewesen ist.¹³

2.1.2 Österreich/Wien

Auch in Österreich kam es Ende des 19. Jahrhunderts trotz des bis Mitte des 20. Jahrhunderts hauptsächlich durch die Landwirtschaft geprägten Landes, infolge der Industrialisierung und der kulturellen Strahlkraft Wiens, als lebendiger Metropole der österreichisch-ungarischen Doppelmonarchie, allmählich zu einem immer größer werdenden Zuzug der Bevölkerung in die Hauptstadt.¹¹ Die im 19. Jahrhundert sehr stark prosperierende Stadt, in der es alleine von 1870 bis 1910 zu einer Bevölkerungszunahme von 1 Million auf 2 Millionen BewohnerInnen kam, führte zwangsläufig zu einer massiven Wohnungsnot.

So ließen sich einerseits der Adel und gut betuchte Hausherrn auf der Ringstraße und in der Innenstadt kostspielige Stadtvillen und aufwendig geschmückte und ausgestattete Mietshäuser errichten, die sie im Erdgeschoss oft vermieteten aber auch teils selbst bewohnten, um damit ihre finanzielle Unabhängigkeit auszudrücken. Andererseits bildete sich die Arbeiterschicht, die sich meistens auf den Flächen außerhalb des Stadtgürtels auf engem Raum in Zinskasernen niederlassen mussten. Eine kleine 30m² Wohnung, die sich oft drei Menschen teilten, bestand damals aus einem Zimmer und Küche. Als soziale Anlaufstelle und gemeinschaftliche Waschmöglichkeit wurde das sogenannte „Bassena“ geschaffen, das sich meist auf dem Gang befand. BettgeherInnen, die um 1910 circa neun Prozent an der Gesamtbevölkerung in Wien ausmachten, konnten sich meist nicht einmal die Miete für eine kleine Wohnung leisten und so hausierten sie gegen einen geringen Betrag Nacht für Nacht in fremden Betten. Trotz des niedrigen Wohnstandards und der miserablen hygienischen Umstände mussten die ArbeiterInnen 30 Prozent ihres Lohns für ihre Unterkunft aufwenden. Die immer größer werdende Wohnungsnot trieb die steigenden Preise bei einer gleichzeitigen Zunahme der teilweise gefährlichen Wohnstandards weiter voran und führten zum 1883 gegründeten „Verein für Arbeiterwohnhäuser“. Die vom Verein entsprechend der Idee der Gartenstadt entwickelte Musterarbeitersiedlung in der Kieswettergasse 3-15 in Wien, gilt als ein erster Lösungsansatz für das Wohnungsproblem und als Pionierprojekt des sozialen Wohnungsbaus.¹¹

Es waren insbesondere Eisenbahngesellschaften und Industriebetriebe die den ArbeiterInnen Wohnraum zur Verfügung stellten und die Gründung von Baugenossenschaften unterstützten. Mit sogenannten Pensionsfonds der Betriebe sollte die Finanzierung der Wohnbauten abgesichert werden.¹⁴

Eher unüberlegte Wohnbaurahmenbedingungen und Bemühungen wie die 1907 für Wohnraumstatistiken gegründete „Zentralstelle für Wohnreform in Österreich“ sowie der 1910 eingeführte „Wohnungsfürsorgefonds“, der großzügige Kredite für gemeinnützige Bauvorhaben bereitstellte und von einem Teil der Gebäudesteuer finanziert wurde, führte

¹³ Straubinger Tobias (2018): Geschichte der Wohnungswirtschaft in Bayern, [online] <https://www.vdwbayern.de/vdw-bayern/geschichte>

¹¹ Rathkolb Oliver (2010): 100 Jahre „Wien-Süd“, Wien: Kremayr & Scheriau, S. 16

¹¹ Rathkolb Oliver (2010): 100 Jahre „Wien-Süd“, Wien: Kremayr & Scheriau, S. 18ff

¹⁴ Österreicher Theodor et al (2016): 70 Jahre. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband, Wien, S. 33

zwar zu einem Anstieg von Beamten- und Mittelstandsbaugenossenschaften, konnten aber die weiter steigende Wohnungsnot nicht bändigen.

Eine im Jahre 1910 gipfelnde Krise im Baugewerbe, die immer größer werdende Wohnungsnot und das Wegsehen der Politik, führte in den Jahre 1910 und 1911 zu blutigen Massenprotesten der Arbeiterschicht. In dieser Zeit sind auch in Wien die ersten Selbsthilfegruppierungen und Genossenschaften entstanden. Ziel der Genossenschaften war es, sich mit dem „dritten Weg“, fernab von dem freien Kapitalmarkt und der sozialistischen Politik die Kluft zwischen Arm und Reich zu bändigen. Um den sozialen Zusammenhalt nicht weiter auseinander treffen zu lassen, sollten ArbeiterInnen gezielt in die Genossenschaften mit eingebunden werden. Neben Vereinen, Verbänden und Interessensgemeinschaften, entstanden 1856, analog zur Schweiz, in Wiener Neustadt die ersten Konsumgenossenschaften¹¹ und 1895 wurde die älteste heute noch aktive Bauvereinigung, die „Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft“ gegründet.¹⁴ Allmählich sollten die Genossenschaften in der politischen Landschaft Akzeptanz finden, was auch ersten Bemühungen des österreichischen Sozialdemokraten Victor Adler zu verdanken war. 1903 kam es schließlich zu einer ersten Resolution zwischen der Sozialdemokratischen Arbeiterpartei und den Konsumgenossenschaften. Vier Jahre später sicherten die Sozialdemokraten den gemeinnützigen Baugenossenschaften dann erstmals Unterstützung zu. 1909 schaffte es unter anderem erneut Victor Adler, Genossenschaften auf Augenhöhe mit Parteien und Gewerkschaften zu etablieren.

Die erste Hochkonjunktur erfuhr der Genossenschaftswohnungsbau in Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau vor und während des ersten Weltkriegs. In dieser Zeit entstanden im „Roten Wien“ etliche Gemeindebauten, für welche die Stadt Wien bis heute weltweit bekannt ist. Während die christlich-soziale Wiener Stadtverwaltung eher schleppend Lösungen für das weiter anhaltende Wohnungsdilemma bot, gelang es den Genossenschaften den Wiener Wohnungsbau mehr und mehr in geregelte Bahnen zu leiten.¹¹

Ab 1934, während der Zeit des Austrofaschismus und der NS-Zeit, wurden die Genossenschaften kaum noch unterstützt und es kam 1940 zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das die Rechtsformen der Genossenschaften mit denen einer Aktiengesellschaft oder GmbH gleichsetzte. Von 1938 bis 1945 schrumpfte die Zahl der Genossenschaften in Wien von 241 auf 102 Baugenossenschaften mit insgesamt 16.000 Wohneinheiten bei einem gleichzeitigen Anstieg der Kapitalunternehmen von 24 auf 39 mit zusammen 43.000 Wohnungen. 1946 wurde der bis heute bestehende „Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen“ gegründet, der als Österreichischer Dachverband neben den Genossenschaften auch die gemeinnützigen Wohnbauten verwaltete. Bis heute ist es seine Aufgabe, Wohnraum für die Bevölkerungsschichten mit unterem und mittlerem Einkommen zu garantieren.¹⁴ Mehrere staatliche Förderfonds sollten der oftmals obdachlos gewordenen Bevölkerung bei der Beschaffung einer neuen Wohnung unter die Arme greifen. Trotz anfänglicher Rehabilitierung der Genossenschaften nach dem Zweiten Weltkrieg zum Zwecke des Wiederaufbaus des Wohnungsbestandes und einem Genossenschaftsboom bis ins Jahr 1955 ist die Zahl der Genossenschaften seit Mitte der 50er Jahre im Sinken (siehe Abbildung 7). Die Wohnbaufördergesetze der Jahre 1954, 1968 und 1984 beflügelten die

¹¹ Rathkolb Oliver (2010): 100 Jahre „Wien-Süd“, Wien: Kremayr & Scheriau, S. 20

¹⁴ Österreicher Theodor et al (2016): 70 Jahre. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband, Wien, S. 32

¹¹ Rathkolb Oliver (2010): 100 Jahre „Wien-Süd“, Wien: Kremayr & Scheriau, S. 21

¹⁴ Österreicher Theodor et al (2016): 70 Jahre. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband, Wien, S. 33f

Bauwirtschaft und setzten Maßregelungen für den sozialen Wohnungsbau. Seit 1968 kam es in Österreich zu vermehrten Kooperation vieler im gemeinnützigen Wohnungsbau tätigen Vereinigungen, was zur Bildung immer größerer Unternehmen führte. Heute ist die Art der EigentümerInnen von der öffentlichen Hand zu PrivateigentümerInnen wie Banken, Versicherungen oder Vereinen gewechselt.¹⁴

Trotz alledem kann Wien auf eine beispiellos erfolgreiche soziale Wohnbaupolitik zurückblicken. Die vielen Gemeindebauten besitzen Vorbildcharakter. Ein gemeinnütziges Wohnbauwesen, ein mittlerweile wieder großes Netz an Genossenschaften und eine Vielzahl von Selbsthilfegruppen machen Wien zu einer sozial durchmischten Stadt, die weiten Teilen der Bevölkerung preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann.

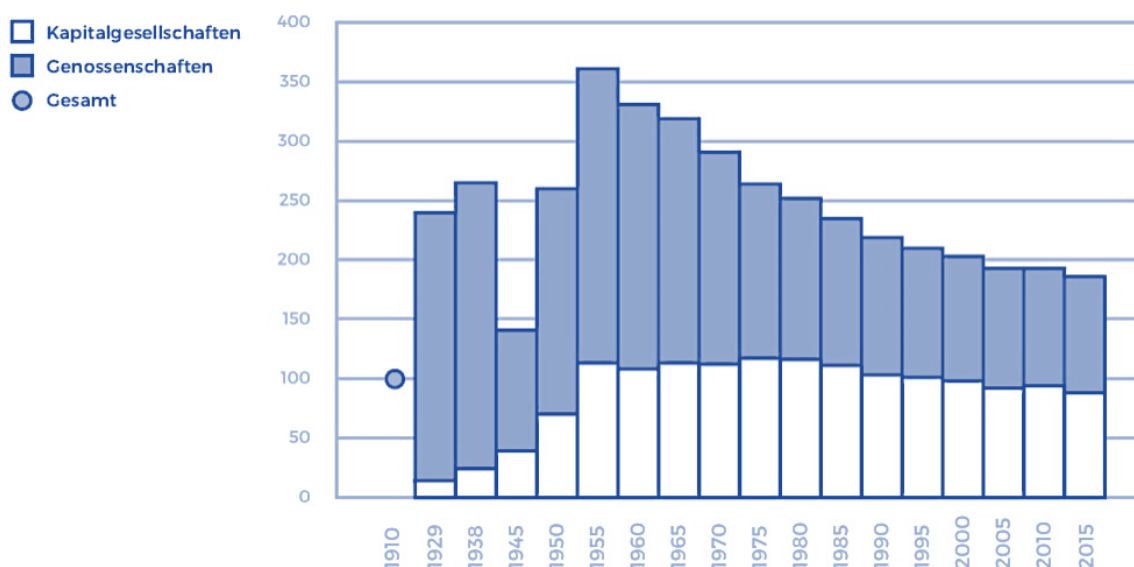


Abbildung 7: Entwicklung der gemeinnützigen Bauvereinigungen nach Rechtsform (Genossenschaft, Kapitalgesellschaft) 1910 – 2015, [14] S. 34

2.1.3 Schweiz/Zürich

Wie in vielen anderen Ländern Europas begann man sich auch in der Schweiz, während der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts, über die teils katastrophalen Lebens- und Wohnbedingungen der ArbeiterInnen Gedanken zu machen. Die Menschen hausteten oft zu mehreren in sehr dunklen und kleinen Räumen oder Wohnungen mit mangelnden sanitären Einrichtungen. Die Verelendung der Arbeiterschaft, bedrohte nach und nach den handwerklichen Mittelstand. Aus diesen schlechten Wohnverhältnissen heraus entwickelten sich vor allem in England und Deutschland aber eben auch in der Schweiz Konzepte von lebenswerteren Wohnformen. Als eine Alternative zu den schmutzigen und engen Arbeiterquartieren resultierte die Idee der Gartenstadt, deren Grundzüge im England des frühen 20. Jahrhunderts wurzeln. In Form der Gartenstadt sollte für die ArbeiterInnen ein naturbezogener Ausgleich zur harten Fabrikarbeit geschaffen werden. Kleinteilige, aber dennoch akzeptable ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, ergänzt durch einen vielmals

¹⁴ Österreichischer Theodor et al (2016): 70 Jahre. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband, Wien, S. 33f

eigens kultivierten Garten und gemeinschaftliche Grünflächen spiegelten das perfekte Bild eines familiären Vorstadtidylls.¹¹

Auch in der Schweiz führte die Industrialisierung zu einer Landflucht und einer damit einhergehenden Verstädterung. Die Migration von Arbeitssuchenden in größere Städte wie Zürich oder Genf, erfuhren durch die neue Anbindung an das Eisenbahnnetz einen zusätzlichen Wachstumsschub. Eine Politik, die auf Seiten der BürgerInnen stand, sollte es der Schweizer Bevölkerung zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit der Förderung von Genossenschaftsbauten erleichtern, in den Genuss von qualitätvollen und günstigen Wohnraum zu gelangen. In der durch Landwirtschaft geprägten Schweizer Gesellschaft war und ist das Prinzip der gegenseitigen Hilfestellung fest verankert. Das solidarische Prinzip ist in vielen Fällen auf die gegenseitigen Abhängigkeiten der LandarbeiterInnen zurückzuführen.¹¹

Die ersten Schweizer Genossenschaftsansätze gehen auf die Konsumvereine Ende des 19. Jahrhunderts zurück. Einer dieser Zusammenschlüsse von KäuferInnen ist ein Vorläufer der heute noch bestehenden Einzelhandelsgruppe COOP. Durch direkte Abnahme größerer Mengen beim Produzenten konnten die Produkte ohne größere Handelsgewinne direkt an die Mitglieder abgegeben werden. Dieses Prinzip des gemeinschaftlichen Wirtschaftens führte schließlich zu immer mehr fachspezifischen Zusammenschlüssen. So formierten sich Genossenschaften im Bereich des Eisenbahn-, Finanz- oder eben auch des Wohnbauwesens.

Die ersten Ansätze einer Wohnbaugenossenschaft findet man in Zürich bereits Ende des 19. Jahrhunderts. Mit dem Erwerb und der Verwaltung von Wohnhäusern, die später an die Genossen und Familienangehörigen vermietet werden sollten, war es Ziel, weiten Teilen der unteren und mittleren Bevölkerungsschicht ein würdevolles und kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen. Das Wohnen sollte frei von den Einflüssen und Zwängen der freien Marktwirtschaft und frei von Spekulation sein. In einer Wohnbaugenossenschaft konnten sich GenossInnen und Familienangehörige mit fünf Anteilscheinen zu je 500 Franken einkaufen. Die Spareinlagen wurden gewinnbringend verwaltet. Bereits 1893 gab es 125 Genossenschaften, die sich aus allen möglichen Berufsgruppen wie HandwerkerInnen, ArchitektInnen oder ProfessorInnen zusammensetzen.

Ein immer größer werdendes Interesse an sozialen und gemeinschaftlichen Wohnformen sowie die Politik einer liberalen Stadtregierung führten 1907 in Zürich zu einer neuen Gemeindeordnung, wodurch der Bau von gesunden und billigen Wohnungen erleichtert werden sollte. Dieser Zeitpunkt kann als die tatsächliche Geburtsstunde der Zürcher Wohnbaugesellschaften bezeichnet werden.

Den gemeinnützigen Baugenossenschaften wurde 1910 mit den neu formulierten Grundsätzen, die heute noch Gültigkeit besitzen, die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften seitens der Stadt Zürich zugesichert, was zu der mittlerweile erfolgreichen und langen Geschichte der Baugenossenschaften in Zürich erheblich beigetragen hat.

Die Stadt Zürich verpflichtete sich bereits damals Bauland, welches zuvor günstig erworben wurde, an Genossenschaften zu verkaufen, Darlehen auf die zweite Hypothek zu günstigen Zinssätzen zu gewähren und gleichzeitig Genossenschaftsanteile zu übernehmen. Das aufzubringende genossenschaftliche Eigenkapital lag bei gerade einmal zehn Prozent. Wirtschaftliche und soziale Probleme ließ die Politik 1924 nochmals aktiv werden.

¹¹ Boudet Dominique (2017): Wohngenossenschaften in Zürich, Zürich: Park Books, S. 17

¹¹ Boudet Dominique (2017): Wohngenossenschaften in Zürich, Zürich: Park Books, S. 10

Unterstützende Maßnahmen wurden generell auf den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgeweitet. Der Eigenkapitalanteil wurde auf nur mehr sechs Prozent gesenkt. Diese Regulierungen kamen den genossenschaftlichen Bestrebungen sehr entgegen und so bildeten sich besonders seit den 1910er Jahren mehr und mehr Genossenschaften. Dies führte beispielsweise 1914 zur Errichtung des Bergdörfli, der ersten Gartenstadt in Zürich, mit 29 Wohneinheiten in zehn Häusern und 1916, initiiert von 15 Arbeitern, zur Gründung der „Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich“ (ABZ), die heute 506 Mehrfamilienhäuser mit über 4.532 Wohnungen und 106 Einfamilienhäusern umfasst oder zum 1919 gegründeten „Schweizerischer Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues“, der seit 1939 als „Schweizerischer Verband für Wohnungswesen“ bekannt ist und sich für die Unterstützung der Gewerkschaften engagiert.

In den 1940er und 1950er Jahren wurden viele Subventionen gekürzt, was eine schwindende Durchmischung der Bewohnerschaft zur Folge hatte und sich gleichzeitig an einer eher zunehmenden Einfältigkeit der Grundrisse bemerkbar machte. Das Idyll der Gartenstadtsiedlung und der kleinparzelligen Einfamilienhäuser begann daraufhin nun mehr und mehr in den Hintergrund zu geraten.

Großmaßstäbliche Siedlungsanlagen schienen jetzt den Geist der neuen sozialen Stadt widerzuspiegeln. Diese bestachen oft durch ihre gut ausgestatteten sanitären Einrichtungen und eine Großzügigkeit, die sich oftmals auch durch die begrünten Anlagengestaltungen zog und durch eine damals gängige lockere Bebauungsdichte erreicht werden konnte.

Das zentrale Thema, woran die Schweizer Baugenossenschaften im Laufe des 20. Jahrhunderts fast ausnahmslos festhielten, war das Idealbild der klassischen Familie und das daraus resultierende Einfamilienhaus.¹⁷

Das individuelle Haus mit mehr Raum zum Atmen und mehr Privatsphäre als in den Mietskasernen stand in den Augen der GenossenschaftlerInnen gerade in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts für ein erfülltes Leben.¹⁶

Da man auf dem freien Wohnungsmarkt hauptsächlich Wohnraum für Familien fand, nicht jedoch für Ledige oder Wohngemeinschaften¹⁷, begannen Genossenschaften seit den 20er Jahren im Stile des „Neuen Bauens“ experimentelle Bauformen zu errichten; zum Beispiel den für unverheiratete Frauen 1926 in Wippkingen errichteten „Lettenhof“ oder das 1932 von der proletarischen Jugend in Zürich eröffnete „Café Boy“ für ledige Männer. Die dabei realisierte Idee des rationalisierten „Einküchenhauses“ machte sich in ganz Europa breit, sollte aber keine langfristige Lösung darstellen.

In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden weitere 100.000 Wohnungen, die sich jedoch immer ähnlicher wurden.¹⁶ Die Genossenschaftsbauten der Nachkriegsjahre waren von räumlicher Enge geprägt und standardisiert, boten kaum Infrastruktur und entsprachen nicht den gängigen lärmtechnischen und energetischen Standards.¹⁷

Auch der Anspruch auf Gemeinschaftlichkeit schien nicht mehr zeitgemäß. Erst die Jugendrevolution in den 1960er Jahren brachte wieder neue Wohnformen und Innovationen durch Studierende und KünstlerInnen hervor. Kommunen und Wohngemeinschaften bildeten sich in preisgünstigen Altsadthäusern und heruntergekommenen Arbeitermietskasernen, die aufgrund des Zuschnitts, das heißt, wegen der gleich großen Räume und einer großen

¹⁷ Boudet Dominique (2017): Wohngenossenschaften in Zürich, Zürich: Park Books, S. 18ff

¹⁶ Hugentobler Margrit et al. (2016): Mehr als Wohnen, Basel: Birkhäuser, S. 36

¹⁷ Boudet Dominique (2017): Wohngenossenschaften in Zürich, Zürich: Park Books, S. 19f

¹⁶ Hugentobler Margrit et al. (2016): Mehr als Wohnen, Basel: Birkhäuser, S. 37

¹⁷ Boudet Dominique (2017): Wohngenossenschaften in Zürich, Zürich: Park Books, S. 11f

gemeinsamen Küche die perfekte Grundlage für ein gemeinsames Wohnen ermöglichten. Hausbesetzungen im Zeichen des antikapitalistischen Kampfes lenkte die Aufmerksamkeit auf die größer werdende Abwehrhaltung gegenüber überbeuertem und monotonem Wohnraum. Die 1976 gegründete Zürcher Genossenschaft „WOGENO“ machte es sich zur Aufgabe Häuser vor dem Abbruch oder vor teuren Sanierungen zu retten indem sie diese an selbstverwaltende Hausgemeinschaften weitergab.¹⁶

Einen hohen und bis heute gültigen Mehrwert am qualitativ hochwertigen Genossenschaftsbau sicherte ein Beschluss der 80er Jahre, der verpflichtend festschrieb, dass Planungswettbewerbe ab sofort auf Baurechtsgrundstücken auch für städtische Projekte Pflicht sein sollten. Dieses heute für größere Wohnbauten zum Standard gewordene Modell erleichtert gleichzeitig das Baugenehmigungsverfahren. Eine eigene Fachstelle beim städtischen Amt für Hochbauten organisiert zudem Planungswettbewerbe auch auf nicht städtischen Grundstücken.

Auch wenn der Genossenschaftsbau in der Schweiz nicht wirklich zum Erliegen kam, zeigt sich, dass gerade in der Zeit bis in die frühen 90er Jahre eine gewisse Stagnation hinsichtlich der Investitions- und Innovationsbereitschaft zu erkennen war, was auch daran gelegen hatte, dass die Notwendigkeit des Wohnungsbedarfes immer weiter sank. Von 1962 bis 1990 schrumpfte die Einwohnerzahl in Zürich von 440.000 auf 360.000. Der Wirtschaftskrise der 90er Jahre und der Wohnungskrise, die auch darin begründet war, dass immer mehr Familien aus Zürich abwanderten, wollten engagierte Bürger und die Stadt Zürich etwas entgegensetzen, indem sie ihre Rolle als Förderer wiederaufnahmen.

Die Mitte-Links-Mehrheit im Stadtrat forderte „10.000 Wohnungen in zehn Jahren“. Den Genossenschaften wurden Grundstücksreserven geboten und eine starke Nachfrage, der Wille der Kommune und die gesellschaftliche Unterstützung, sorgten für einen neuen Schwung im Genossenschaftswohnungsbau.

Die Zeit um die Jahrtausendwende forderte neue Wohnformen im genossenschaftlichen Wohnungsbau, mit neuen Ansätzen und Ideen für eine neue, postindustrielle Gesellschaft. Nach und nach formierten sich erneut junge Genossenschaften. Als erster Meilenstein der neuen Genossenschaften kann das 1993 geplante und 2001 fertiggestellte Projekt „Hardturmstrasse“ der Genossenschaft „Kraftwerk1“, auf dem Sulzer-Escher-Wyss Areal in Zürich, genannt werden.

ArbeiterInnengruppen aus SchriftstellerInnen, ArchitektInnen und KünstlerInnen machten aus der Not der Immobilienkrise eine Tugend und schmiedeten für ein altes Industriegelände Ideen für neue Wohntypen der Gesellschaft des 21. Jahrhunderts, indem sie auf unterschiedliche Wohnformen, Nutzungsmixe und die Inklusion von verschiedenen Bevölkerungsteilen wie MigrantInnen, älteren Personen und Menschen mit Behinderung Wert legten. Vielfalt und Durchmischung wurde zum zentralen Thema dieser vor allem jungen Genossenschaften. Dieses Thema schlägt sich auch im Projekt der „Kalkbreite“ in eindrucksvoller Weise nieder. Die neuen Ideen der jungen Genossenschaften wurden besonders von den alten Genossenschaften oftmals skeptisch belächelt. Mit der Zeit erkannte man aber, dass sich die Pionierarbeit durchaus auszahlte und so begann ein immer intensiverer Austausch zwischen alten und neuen Genossenschaften, der schließlich in einem gemeinsamen Großprojekt namens „mehr als wohnen“ gipfelte. 2007 formierten sich so 50 Genossenschaften zu einer großen Dachgenossenschaft, mit dem Ziel auf dem Hunziker Areal ein neues urbanes Quartier zu errichten, das die bereits positiven, sozialen und städtebaulichen Effekte einiger Vorgängerbauten ergänzen und weiterentwickeln sollte. Das

¹⁶ Hugentobler Margrit et al. (2016): Mehr als Wohnen, Basel: Birkhäuser, S. 38f

Hunziker Areal von „mehr als wohnen“ ist eines von drei Projekten, das in dieser Arbeit näher untersucht wird.¹⁷

2.2. Situation heute

2.2.1 Deutschland/Bayern

Der unerwartete Andrang vieler Flüchtlinge, der Zuzug ausländischer Menschen, insbesondere aus den europäischen Nachbarländern, der Anstieg der Geburtenzahlen, der rasante Anstieg von Singlehaushalten, geänderte Lebensformen oder der stetig wachsende Bedarf an mehr Wohnraum pro Kopf führen seit knapp zehn Jahren zu einer neuen Wohnungsknappheit in Deutschland. Jetzt beginnen auch in Deutschland gemeinnützige Wohnbauprogramme und Selbsthilfegruppen wie Baugruppen oder Genossenschaften wieder relevant zu werden um sich den Zwängen der freien Marktwirtschaft zu entziehen. Momentan gibt es rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland – Tendenz steigend. Rund fünf Millionen Menschen leben in 2,2 Millionen Wohnungen, die sich derzeit in genossenschaftlichem Besitz befinden. Das sind zehn Prozent des Mietwohnbestandes in Deutschland. Heute investieren Genossenschaften rund vier Milliarden Euro in Neubauten, Instandhaltungen und Modernisierung. Während in Deutschland die durchschnittliche Kaltmiete 7,69 Euro/m² beträgt, zahlt man in Genossenschaftswohnungen durchschnittlich nur 5,27 Euro/m². Spitzenreiter in den Großstädten mit genossenschaftlichen Wohnungen ist Leipzig mit einem Anteil von 15,9 Prozent, gefolgt von Dresden und Hamburg.¹⁸ Insbesondere in Großstädten und prosperierenden Ballungszentren stehen Baugenossenschaften vor großen Herausforderungen. Der bis vor kurzem schwindende, politische Rückhalt im sozialen Wohnungsbau machte es auch den Genossenschaften schwer sich am Markt zu behaupten. Bodenknappheit und Bodenspekulation führen seit Jahren zu immer höheren Grundstückspreisen. Die 1994 erlassene Wärmeschutzverordnung, die seit 2002 von der Energieeinsparverordnung abgelöst wurde und im Abstand von einigen Jahren immer wieder erneuert wird, eine Unzahl von Baurichtlinien und Vorschriften sowie ein DIN-gerechtes barrierefreies Bauen sorgen in Deutschland für einen steten Anstieg der Baupreise. Große Hoffnungen setzen Baugenossenschaften auf ein Umdenken der Politik, die nach jahrelangem Rückzug den geförderten Wohnungsbau nun wieder stärker forcieren und damit auch die Aktivitäten der Baugenossenschaften stärken werden. So legt beispielsweise die Stadt München bei größeren Baufeldern und Bauvorhaben bereits eine 30-prozentige Beteiligung von Baugenossenschaften fest.

In Bayern (13 Mio. Einwohner) bieten 332 bayerische Wohnungsgenossenschaften mit ihren 165.000 Wohnungen ihren Mitgliedern dauerhaft guten und bezahlbaren Wohnraum. Rund 250.000 BayerInnen besitzen Anteile an den 332 Wohnungsbaugenossenschaften im Freistaat. Die Durchschnittsmiete beläuft sich auf rund 5,38 Euro/m². Von dem in Bayern über die Jahre 2016 bis 2019 aufgelegten und jetzt bis 2025 verlängerten „Wohnungspakt Bayern“ und den damit in Verbindung stehenden stark verbesserten Förderkonditionen, profitieren im Bedarfsfall auch die Baugenossenschaften. Bis 2025 investiert der Freistaat Bayern 1,5 Millionen Euro für 500.000 Wohnungen. An den Fördermitteln partizipieren

¹⁷ Boudet Dominique (2017): Wohngenossenschaften in Zürich, Zürich: Park Books, S. 10f

¹⁸ Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland (2018): [online]
<https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/>

Genossenschaften in gleicher Weise wie Kommunen, kommunale Wohnbaugesellschaften oder sonstige private InvestorInnen.¹³

2.2.3 Österreich/Wien

In ganz Österreich gibt es heute circa 100 große Genossenschaften – alleine 30 davon in Wien.¹⁴ Der gemeinnützige Wohnungsbau sowie die großen Genossenschaften sind im GVB, dem „Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen“ unter einem Dach vereint. Heute befinden sich in Österreich mehr als 25 Wohnungen pro 1.000 EinwohnerInnen in genossenschaftlichen Mietwohnverhältnissen und 13 in genossenschaftlichen Eigentumswohnungen. Mit 51 Prozent ist die Landeshauptstadt Linz Spitzenreiter bei gemeinnützigen Mietwohnungen, wohingegen Graz das Schlusslicht mit gerade einmal elf Prozent darstellt. Wien ist heute, neben Zürich, „Sinnbild“ für hochwertigen sozialen Wohnungsbau. Zusätzlich sorgt in Wien, ähnlich wie in Zürich, die Verpflichtung zur Durchführung von Bauträgerwettbewerben für alle geförderten Wohnprojekte dafür, dass Themen wie *„Architektur, Ökonomie, Ökologie und soziale Nachhaltigkeit“* (Förster et al., 2016, S.10) in Einklang miteinander gebracht werden. Als rechtliche Grundlage für genossenschaftliches Bauen dienen das Gemeinnützigkeitsgesetz, das 1979 erarbeitet wurde sowie zusätzliche, länderspezifische Wohnbauförderbestimmungen. Österreich schafft es heute mit seinem kommunalen Wohnungsbau durch Preisregelungen, den aktiven Investitionen in Bestandsbauten und die Vergabe von Wohnraumfördermitteln, einer großen Zahl von MieterInnen mit geringem Einkommen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Um die Spekulation zusätzlich einzudämmen, versucht man in Österreich des Weiteren, die Wohnbaufinanzierung vom internationalen Kapitalmarkt abzukoppeln. Das Kostendeckungs- und das Vermögensbindungsprinzip stellen unter öffentlicher Aufsicht geringe Mietzinsen und die Garantie von Reinvestitionen in Neubauten sicher. Gemeinnützige Wohnungen und somit auch genossenschaftliche Wohnungen sind in Österreich im Schnitt circa 20 Prozent günstiger als privatfinanzierte Wohnungen. Bislang wurden über eine Million gemeinnützige Wohnungen an zwei Millionen Menschen in Österreich übergeben – bei einigen davon wurden außerdem neue bautechnische und energetische Methoden in Zusammenhang mit Begleitstudien angewandt. Auch in Österreich sieht sich der Wohnbaumarkt Herausforderungen wie einer starken Bevölkerungszunahme, besonders in Ballungszentren wie Wien oder Graz, dem Wunsch nach individuellen Grundrissen, steigenden Baukosten sowie wachsenden energetischen Standards und Bauvorschriften konfrontiert. Dies birgt die Gefahr, dass letztlich an falscher Stelle gespart wird und Wohnbauqualitäten verloren gehen könnten.

Im Jahr 2017 wurden 17.100 neue gemeinnützige Wohneinheiten fertiggestellt. Trotz der Steigerung der Bauleistung um elf Prozent im Vergleich zum Jahr 2016 gab es ein Defizit von 7.000 Wohnungen.¹⁵

¹³ Straubinger Tobias (2018): Geschichte der Wohnungswirtschaft in Bayern, [online] <https://www.vdwbayern.de/vdw-bayern/geschichte>

¹⁴ Österreichischer Theodor et al (2016): 70 Jahre. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband, Wien, S. 106 – 127

¹⁵ Redl Bernadette (2018): Pro Jahr fehlen 7.000 leistbare Wohnungen, [online] <https://derstandard.at/2000078097370/Pro-Jahr-fehlen-7-000-leistbare-Wohnungen>

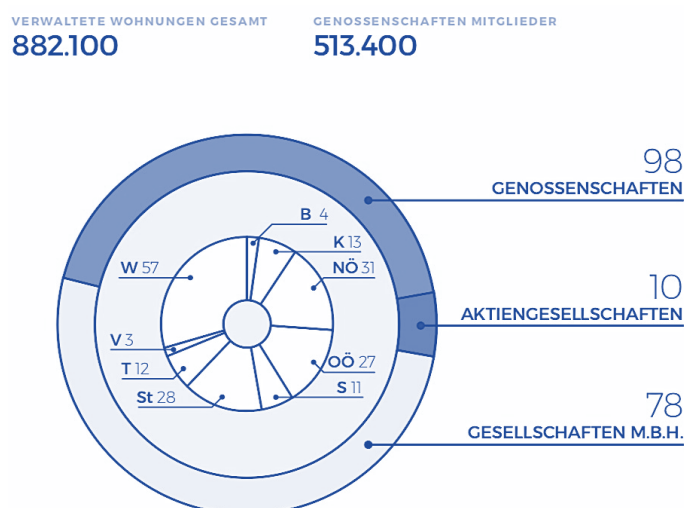


Abbildung 8: Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich 2016 (die Buchstaben im Kreis stehen stellvertretend für die neun Bundesländer Burgenland, Kärnten, Nieder- und Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg und Wien), [14] S.106

2.2.3 Schweiz/Zürich

Die Konzepte und Ideen heutiger gemeinschaftlicher Wohnformen in Städten wie Zürich, Genf oder Basel sind Ergebnis der zweiten Jugendbewegung von 1980. Durch Hausbesetzungen und Proteste drückte man seinen Ärger gegenüber einem veralteten und anachronistischem politischem System aus. Die Forderung und der Wunsch nach demokratischeren und selbstbestimmteren Wohnformen wurde immer lauter und so kam es zu einer neuen Genossenschaftsbewegung, die Grundlage für den heutigen Genossenschaftsbau in der Schweiz werden sollte.¹⁶

Heute ist jede 20. Wohnung in der Schweiz Teil eines Genossenschaftswohnungsbaus. Mittlerweile gibt es dort über 1.500 Genossenschaften. Auch hier ist die Tendenz steigend. Alleine die Zahl von 120 Wohnungsbaugenossenschaften in Zürich, die 40.000 Wohnungen in ihrem Portfolio haben, stellt eine beachtliche Größe dar. Diese Wohnungen und Quartiere, die sich vor allem in den äußeren Bezirken und am Stadtrand befinden, sind im Schnitt circa 20 bis 30 Prozent günstiger als vergleichbare Mietwohnungen. Die ZürcherInnen wohnen zu 90 Prozent in Mietwohnungen, von denen wiederum 20 Prozent den Genossenschaften gehören. Die Genossenschaftssiedlungen nehmen mittlerweile zehn Prozent der bebauten Fläche Zürichs ein. Von diesen zehn Prozent sind wiederum 70 Prozent im Eigentum der Genossenschaften und 30 Prozent im Besitz der Stadt. Die Wiederentdeckung der leistbaren Stadt, besonders auch für Familien, führte 2014 zu einer Leerstandsquote von nur 0,22 Prozent. Heute sind Genossenschaften gefragter denn je – und das nicht nur in der Schweiz. Doch das Ergebnis der gerade in der Schweiz besonders wirkungsvollen Erfolgsgeschichte liegt auch in der schon immer engen Beziehungen zwischen den Genossenschaften und den Städten, den Kommunen und den Kantonen.

Die Städte öffnen sich immer mehr neuen Wohnbaukonzepten sowie experimentellen und unerprobten Wohnformen. Baugenossenschaften bieten den Menschen bezahlbaren Lebensraum. Genossenschaften, die ihren Grundbesitz jahrzehntelang verwaltet aber kaum weiterentwickelt haben, sehen sich heute als aktive Teilhaber einer Quartiers- und einer damit verbundenen Stadttransformation. Unabhängiges und nicht gewinnorientiertes Arbeiten sowie der Vorteil keinen Renditedruck zu haben ermöglichen es Genossenschaften heute, vor

¹⁶ Hugentobler Margrit et al. (2016): Mehr als Wohnen, Basel: Birkhäuser, S. 38f

allem gerade auch, weil sie in der Schweiz viel öffentlichen Rückenwind in Politik und Bevölkerung erhalten, auf soziale und wohnspezifische Fragen der postindustriellen Gesellschaft der Schweiz besser einzugehen als der freie Markt es je schaffen könnte. Gleichzeitig sind sie Stabilisator des Mietwohnungsmarktes.¹⁷ Es ist gerade auch dem Austausch zwischen neuen und alten Genossenschaften, der Einbindung der Politik und der Abwägung und Miteinbeziehung aller Interessengruppen geschuldet, dass der Genossenschaftsbau bis heute so stark floriert. Neue Genossenschaftsmodelle lösen sich von alten sozialen Vorstellungen der reinen Kernfamilie und entwickeln mittlerweile in ganzen Quartieren Wohnformen, die ein partizipatives Miteinander fördern, sei es in Bereichen des Wohnens, Arbeitens oder der Freizeitgestaltung. Das Projekt „mehr als wohnen“ ist ein Versuch die Errungenschaften der alten Genossenschaften mit den Ideen, Vorstellungen und der Experimentierfreudigkeiten der neuen Genossenschaften des 21. Jahrhunderts zu kombinieren und daraus neue Synergien entstehen zu lassen. Mit der neuen Idee der Durchmischung wollen Genossenschaften neue Wege im Miteinander von Menschen verschiedener Einkommensschichten und Herkunftsländern gehen. Dies kann gelingen, da die Genossenschaften die Belegungsvorschriften meist eigenständig regeln und so gezielt einer Ghettoisierung und Gentrifizierung entgegenwirken können. Die Belegungsvorschriften besagen unter anderem auch, dass pro Haushalt nur ein zusätzliches Zimmer mehr als die Anzahl der Personen die darin wohnen zur Verfügung stehen darf. Dies sorgt für eine zusätzliche Eindämmung des Flächenkonsums und trägt dazu bei, ein Zeichen gegen die immer höheren Kosten für das Wohnen und die Zersiedlung zu setzen. Wohngenossenschaften engagieren sich also nicht nur auf sozialer, sondern nebenbei auch noch auf ökologischer Ebene, indem sie dazu beitragen Infrastrukturmaßnahmen einzusparen.¹⁶

Neue Wohnbaugesellschaften wie „Kraftwerk1“, die „Kalkbreite“ oder „mehr als wohnen“ haben es sich zum Ziel gemacht Menschen unterer und mittlerer Einkommensschichten und unterschiedlicher sozialer Hintergründe unter einem Dach zu vereinen. Gerade die typologische Experimentierfreudigkeit für eine sich immer weiter ausdifferenzierende Gesellschaft, die Verhinderung der sozialen Segregation sowie die Schaffung eines ökologischen und ökonomischen Bewusstseins, zum Beispiel in Form der „2000-Watt-Gesellschaft“, sind es, die sie von den alten Genossenschaften der Schweiz unterscheiden. Der Pro-Kopf-Wohnraum liegt in der Schweiz bei 45 m². Das ist im europäischen Vergleich relativ viel. In Zürich liegt der Pro-Kopf-Wohnraum mit 39 m² etwas darunter. Mit einem Pro-Kopf-Wohnraum von 34 m² fällt dieser im Bereich des genossenschaftlichen Bauens noch deutlich kompakter aus.

Mit der Wiederbelebung alter Industrieviertel oder der Errichtung ganzer Quartiere, die oft einen Nutzungsmix bieten, soll ein weiteres Problem, dass während der Moderne eher stiefmütterlich behandelt wurde, behoben werden – der Straßenraum. Während man vor allem in den 60er Jahren im Auto das Maß aller Dinge hinsichtlich Zukunftsmobilität sah und ihm deshalb dementsprechend viel öffentlichen Raum zugestand, ist seit einigen Jahrzehnten langsam eine Kehrtwende vom Individualverkehr zum öffentlichen Nahverkehr oder zu Sharing-Diensten zu verzeichnen. Die Rückeroberung und neue Wertschätzung öffentlicher Flächen und Plätze durch FußgängerInnen oder RadfahrerInnen werden bei vielen Genossenschaften durch die Ansiedlung von Cafés, Restaurants, Shops und Ateliers bereits beschleunigt umgesetzt. Straßen und Plätze sollen wieder als Kommunikations- und Aufenthaltsflächen dienen und so die soziale Vernetzung der Quartiere stärken. Doch neben

¹⁷ Boudet Dominique (2017): Wohngenossenschaften in Zürich, Zürich: Park Books, S. 8ff

¹⁶ Hugentobler Margrit et al. (2016): Mehr als Wohnen, Basel: Birkhäuser, S. 7ff

den Freiflächen, sind es auch die gemeinnützigen Innenflächen, in Form von z.B. Gemeinschaftsräumen, Fitnesscentern, Kindertagesstätten oder Arztzentren. Die neuen anpassungsfähigen Genossenschaften haben sich von reinen Akteuren der kostengünstigen Wohnraumbeschaffung zu Katalysatoren des sozialen Miteinanders entwickelt, bei dem Mitbestimmung und Gleichheit einen hohen Stellenwert haben. Mit ihrem Angebot an großen und kleinen Wohnungen tragen sie dem Wunsch nach alternativen Wohn- und Lebensbedürfnissen Rechnung und schaffen es mit subventionierten als auch freifinanzierten Wohnungen eine breite Durchmischung der MieterInnen zu generieren.

Das Konzept des gemeinschaftlichen Bewusstseins der mündigen Genossenschaftler scheint besonders in der Schweiz gefragter denn je zu sein. Und das aus gutem Grund: architektonische Wettbewerbe, die Weiterentwicklung erfolgreicher Wohnideen, die Miteinbeziehung der Meinungen und Vorschläge der Bewohnerschaft, die Bereitschaft neue, innovative Wege im Bereich des Wohnungsbaus zu gehen sowie ein starker politischer Rückhalt haben den neuen Schweizer Genossenschaftsbau, der in der Gesellschaft einen hohen Stellenwert genießt, zu einem Erfolgsmodell mit Vorbildcharakter für die ganze Welt werden lassen. So wundert es auch abermals nicht, dass ein Volksentscheid die Stadt Zürich 2011 dazu verpflichtete, den gemeinnützigen Anteil von Mietwohnungen von heute 28 Prozent auf 33 Prozent im Jahr 2050 anzuheben.¹⁷

¹⁷ Boudet Dominique (2017): Wohngenossenschaften in Zürich, Zürich: Park Books, S. 12ff

3 Baugenossenschaftsprojekte in der Praxis

Um herauszufinden, inwiefern Baugenossenschaften den eigenen Ansprüchen auf ein finanzierbares, sozialverträgliches, ökologisch, ökonomisches und selbstbestimmtes Wohnen gerecht werden, sollen in diesem Kapitel bestimmte Aspekte der Satzungen und die daraus resultierenden Leitgedanken dreier Baugenossenschaften in Deutschland, Österreich und der Schweiz näher analysiert und mit der tatsächlichen Ausführung jeweils eines ausgezeichneten Bauprojekts der Baugenossenschaft abgeglichen werden.

3.1 „Wagnis eG“, München, Deutschland

3.1.1 Allgemeines zur Genossenschaft

Die Baugenossenschaft „Wagnis eG“ mit Sitz in München wurde im Jahr 2000 gegründet und gehört damit zu den noch jungen Baugenossenschaften. Ihr Portfolio umfasst laut der Internetseite 500 Wohneinheiten in fünf Projekten (Stand: 2018). Bei der folgenden Recherche über die Realisierung der selbstdefinierten Ziele der Baugenossenschaft liegt der Fokus auf dem jüngsten Projekt der „Wagnis eG“, dem Quartier „WagnisART“ in München, Schwabing-Freimann.

3.1.2 „WagnisART“, München, Domagkpark, Schwabing-Freimann

Das fünfte Projekt der „Wagnis eG“ ist der Gebäudekomplex „WagnisART“, für dessen Architektur die Arbeitsgemeinschaft „bogevischs buero Architekten und Stadtplaner GmbH“ und „SHAG Schindler Hable Architekten“ verantwortlich zeichnet. Die Außenanlagen wurden von der Arbeitsgemeinschaft „bauchplan“ und „Auböck + Kárász Landscape Architecture“ ausgeführt. Für den städtebaulichen Entwurf des Neubaugebiets der ehemaligen Funkkaserne waren „Ortner & Ortner Baukunst“ verantwortlich.

Das im Sommer 2016 auf dem 24,3 Hektar großen städtischen Areal einer ehemaligen Funkkaserne fertiggestellte Projekt umfasst fünf weiß verputzte, polygonale Häuser, die nach unterschiedlichen Kontinenten benannt sind. In der Gesamtanlage sind 138 Wohnungen von 23m² bis 400m² mit einem bis hin zu sechs Zimmern untergebracht. Des Weiteren umfassen die Wohneinheiten acht Wohncluster mit 58 Apartments (42 Prozent der Wohneinheiten) – die Clusterwohnungen wurden in München zum ersten Mal realisiert. Der Gebäudekomplex verfügt zudem über Dachgärten, Gemeinschaftsterrassen, -höfe und -räume, Gästeapartments, einen Waschsalon, eine Hobbywerkstatt, Musikübungsräume, ein Speisecafé, Ateliers, Praxen, Büros und Werkstätten (683 m²). Markantes Gestaltungsmerkmal sind die Brücken, welche die fünf Einzelgebäude auf der dritten und vierten Geschossebene miteinander verbinden. Im Gebäudekomplex „WagnisART“ haben rund 320 Menschen unterschiedlicher Herkunft – mit vielfältigen Lebenskonstellationen – ein neues Zuhause gefunden. Ziel war es, eine leistbare Wohnanlage zu realisieren, gemeinschaftlichen Wohnraum dauerhaft zu sichern und langfristig sozial zu binden.^{22 24} Laut Frau Gollan, von der Marketingabteilung der „Wagnis eG“, zeichnet sich das Projekt durch

²² Lang Werner et al. (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

²⁴ Geipel, Kaye (2010): Minizentrum am Rande der Stadt, Bauwelt, Ausgabe 17/10

eine sehr geringe Fluktuation aus. Bis heute sind gerade einmal fünf BewohnerInnen dieses Projektes in andere Wohnungen der „Wagnis eG“ umgezogen. Bei den insgesamt 500 Wohneinheiten der „Wagnis eG“ sind lediglich elf Wohnungswechsel zu verzeichnen.

Eine Besonderheit dieses Projekts ist, dass das Bauvorhaben durch ein wissenschaftliches Team der Technischen Universität München begleitet wurde, um ökologische und ökonomische Verbesserungen aufzuzeigen.

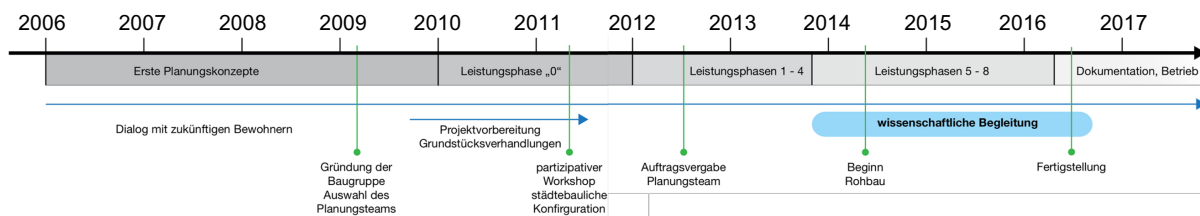


Abbildung 9: „WagnisART“ Projektverlauf, [22] S. 16f

3.1.3 Satzung und Leitgedanken

Gemäß Artikel 1, §2 heißt es in der Satzung der Genossenschaft: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine **sozial und ökologisch verantwortbare und sichere Wohnungsversorgung**. Die Genossenschaft fördert insbesondere **gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen**.“²¹

„WagnisART“ formuliert den Leitgedanken zusätzlich im Sinne des Drei-Säulen-Modells (siehe Abbildung 10), bestehend aus **Ökologie, Ökonomie** und **Sozialem**.²² Inwiefern Punkte wie Partizipation, soziale Durchmischung, soziale Kontrolle, aktive Nachbarschaft und generationengerechtes Wohnen verwirklicht wurden, soll im Folgenden näher untersucht werden.



Abbildung 10: Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit und Konzept der „starken Nachhaltigkeit“, [22] S.12

²¹ Satzung der Baugenossenschaft Wagnis eG vom 22.06.2017 (revidierte Version: 6.4.2018)

²² Lang Werner et al. (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Laut der Broschüre „Gemeinschaftlich nachhaltig bauen“, der ehemaligen Obersten Bayerischen Baubehörde, werden die drei Begriffe wie folgt beschrieben:

„Effizienz wird durch weniger Energieverbrauch für denselben Zweck realisiert. Resilienz (auch Konsistenz) bedeutet in diesem Fall der Einsatz von erneuerbaren statt nicht erneuerbaren Energien. Suffizienz soll das richtige Maß für mehr Lebensqualität widerspiegeln.“²²

a) Sozial

Der soziale Aspekt ist bei „Wagnis eG“ ein elementarer Teil des genossenschaftlichen Bauens. Herr Miller, Mitglied des Vorstands, weißt insbesondere der Mitbestimmung und der Teilhabe der künftigen Bewohnerschaft am planerischen Prozess – von Beginn an – eine tragende Rolle zu. Bei der „Wagnis eG“ wird daher Wert auf die Beteiligung von MieterInnen gelegt, die Interesse und Spaß an einem gemeinschaftlichen Zusammenleben haben und sich nach Können und Kräften in die Gemeinschaft mit einzubringen bereit sind – gemäß dem Motto: „Jeder kann etwas beitragen“ – ohne damit aber die Formen oder das Klischee einer Kommune erfüllen oder bedienen zu wollen.

Partizipation während des Entwurfs

Bevor man im Sommer 2012 mit der Leistungsphase 1 und der damit verbundenen Auftragsvergabe startete, hatte der eigentliche Planungsprozess schon einige Jahre früher – nämlich im Jahr 2006 – begonnen. Zusätzlich zu den ersten Planungskonzepten, die im Dialog zwischen der künftigen Bewohnerschaft und den Architekturbüros erarbeitet wurden, machten sich in dieser sehr frühen Planungsphase bereits circa 40 Prozent der BewohnerInnen über die grundsätzliche städtebauliche Situation Gedanken, die am Ende gegenüber dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf vom Architekturbüro „Ortner & Ortner Baukunst“ zu einer eigenständigen, vom Siegerentwurf abweichenden Lösung führten.²⁴

Erst 2010 startete dann, parallel zu den Projektvorbereitungen und den Grundstücksverhandlungen, die von der Baugenossenschaft selbst so bezeichnete „Leistungsphase 0“. Diese relativ lange, einer verzögerten Verabschiedung des Bebauungsplans geschuldete Vorlaufzeit, ist nicht eingeplant gewesen und hatte zur Folge, dass in der Zwischenzeit viele am Planungsprozess beteiligte Interessenten schon anderweitig untergekommen waren.

Die weitere Partizipation der MieterInnen fand bei „WagnisART“ dann in der Vorbereitungsphase besonders in Form von Projektarbeitsgruppen statt, die sich jeweils verschiedenen und sehr speziellen Themen widmeten. So formierten sich Projektarbeitsgruppen hinsichtlich der Gestaltung der Außenräume, der Konzeption neuer Wohnformen oder um über eine umfassende und allgemeine Nachhaltigkeit zu recherchieren. Dabei sollten ökologische, ökonomische und soziale Leitbilder entwickelt werden, ohne dabei aber allzu früh ganz konkrete Zielwerte festzulegen – eine stetige Weiterentwicklung der Ideen sollte gewährleistet bleiben. Workshops, bei denen die zukünftigen BewohnerInnen etwa Raummodelle ihres neuen Zuhauses anfertigten, ergänzten das Prinzip des partizipativen Planens und förderten damit zusätzlich die Kommunikation und den Austausch

²² Lang Werner et al. (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

²⁴ Geipel, Kaye (2010): Minizentrum am Rande der Stadt, Bauwelt, Ausgabe 17/10

zwischen Bewohner- und Planerschaft. Auf diese Weise wurde es möglich, dass die BewohnerInnen 2013, in einem Abstimmungsprozess, zwischen den drei ganz unterschiedlichen Gebäudeformationen „Pueblo“, „Ring“ und „Steine“ wählen konnten, wobei man sich für die Realisierung der Gebäudeformation „Steine“ entschied, da diese nach Auffassung der GenossInnen den gemeinschaftlichen Gedanken am besten versinnbildlichte. Aufgrund der Tatsache, dass die Mitglieder der Themenworkshops selbst die künftigen BewohnerInnen des Quartiers waren, konnten die PlanerInnen davon ausgehen, dass ihnen vorwiegend ernsthafte Planungsvorschläge unterbreitet wurden. Die Mitglieder des „Orga-Teams“ hatten schließlich die Aufgabe die in den Workshops und Projektarbeitsgruppen entwickelten Planungsvorschläge der zukünftigen BewohnerInnen an die professionelle Planerschaft zu vermitteln. Gemeinsam wurden Regelwerke zur Gestaltung des Gesamtkomplexes festgelegt. So hatte man beispielsweise ein Mitspracherecht bei der Fensteranordnung der jeweils gegenüberliegenden Nachbarwohnung oder man konnte auf die Wahl der Brüstungshöhe Einfluss nehmen. Selbst bei der Errichtung des Bauwerks und besonders bei handwerklich einfacheren Aufgaben, wie dem Zusammenbauen von Kinderspielgeräten im Hof, war die Mitarbeit der BewohnerInnen von großer Bedeutung.

Im Workshop Fassade, wurde mit der Bewohnerschaft über die äußere Erscheinung des Quartiers diskutiert. Ursprünglich standen auf der Hofseite eine Putzfassade auf einer Holzaußenwand, eine hinterlüftete Fassade mit Alucobondverkleidung, vorgegrautes Holz oder eine schlichte Folienhaut zur Auswahl. Der Gestaltungsleitfaden für das Areal der Funkkaserne München, auf dem sich das Projekt befindet, hatte hier allerdings eine Putzfassade vorgesehen. Diese Vorgaben hatte man nach eingehender Diskussion letztendlich übernommen. So fiel die Entscheidung gegen die hinterlüftete Fassade und zu Gunsten eines Wärmedämmverbundsystems. Damit war bei geringeren Investitionskosten gleichzeitig mehr Flexibilität gerade im Hinblick auf die Loggien und Dachbrücken sichergestellt – jedoch in diesem Falle zulasten der Ästhetik und einer umweltfreundlichen Wiederverwertbarkeit. Neben gestalterischen Aspekten wurden auch Themen wie Baustoffherstellung, Installation, Recyclingmöglichkeiten, Schadstoffarmut, Treibhausemission und Konstruktionsweise einer gemeinsamen Analyse unterzogen.

Bei der Wahl des Tragwerks konnte sich so letztlich eine optimierte Stahlbetonbauweise gegenüber einer ursprünglich diskutierten Holzbauweise durchsetzen, da diese günstiger und baurechtlich leichter zu realisieren war und zudem eine kürzere Planungszeit mit sich brachte. Auch die markanten und hochpriorisierten Dachbrücken hätten in der ursprünglichen geplanten Holzbauweise nicht realisiert werden können. Holzständerwände im Inneren des Gebäudes wurden aus Kostengründen ebenfalls durch eine Metallständerbauweise ersetzt.

In einem frühen Stadium wurden bereits FachplanerInnen in das Projekt mit einbezogen. Ein Energieplaner sollte einschätzen ob mit geringerem energetischen und vertretbarem finanziellem Aufwand ein verbrauchsarmes Passivhaus realisiert werden könnte. Auch diese Thematik wurde in verschiedenen Workshops vertieft. Die Kompaktheit des Gebäudes, also das Verhältnis zwischen Außenhüllfläche und Volumen, wurde in diesem Zusammenhang diskutiert. Das Vorhaben konnte aufgrund von anfänglich fehlenden wesentlichen Informationen nicht weiterentwickelt werden.

Die Stadt München schrieb vor, dass bei einer Förderung des Projektes ein „zertifiziertes Passivhaus“ realisiert werden musste. Diese Bedingung hat eine in Teilen kostspieligere Bauausführung – zum Beispiel durch Vermeidung von Wärmebrücken – zur Folge. Hier lägen noch Einsparpotentiale, denn ein gleicher Standard kann häufig auch erreicht werden, wenn auf eine Zertifizierung des Passivhauses verzichtet wird.

Im Projekt „WagnisART“ haben die BewohnerInnen neben einem umfassenden prinzipiellen Mitspracherecht auch gewisse Pflichten und Regeln zu befolgen, wie sie in den meisten der genossenschaftlichen Satzungen verankert sind.

Die Besonderheit des Projektes „WagnisArt“ lag im Wesentlichen in der Organisation des Planungs- und Bauprozesses, im Rahmen dessen der Informationsaustausch und die Kommunikation zwischen allen Planungsbeteiligten gegenüber bisherigen Projekten weiter vertieft werden sollte. Voraussetzung, dass ein im frühen Stadium schon praktizierter partizipativer Prozess funktionieren kann ist dabei eine ausreichend finanzielle Ausstattung des Bauherrn. Im Fall von „WagnisART“ war dieser Umstand gegeben. Die entstandenen Kosten wurden von der „Wagnis eG“ getragen.

Der demokratische Informationsaustausch zwischen allen Instanzen ist bei „WagnisART“ von elementarer Bedeutung und wird formal durch eine jährlich stattfindende Mitgliederversammlung, unter Beteiligung von Aufsichtsrat und Vorstand, sichergestellt.

Das dargestellte Abhängigkeitsdiagramm (siehe Abbildung 11) veranschaulicht die jeweiligen Teilbereiche der Planung. Eine/Ein NachhaltigkeitskoordinatorIn wurde im Projekt nicht mit einbezogen, soll jedoch bei künftigen Projekten die Kommunikation zwischen Architekturbüro, Planungsteam, Organisationsteam und Projektarbeitsgruppen weiter verbessern.²²

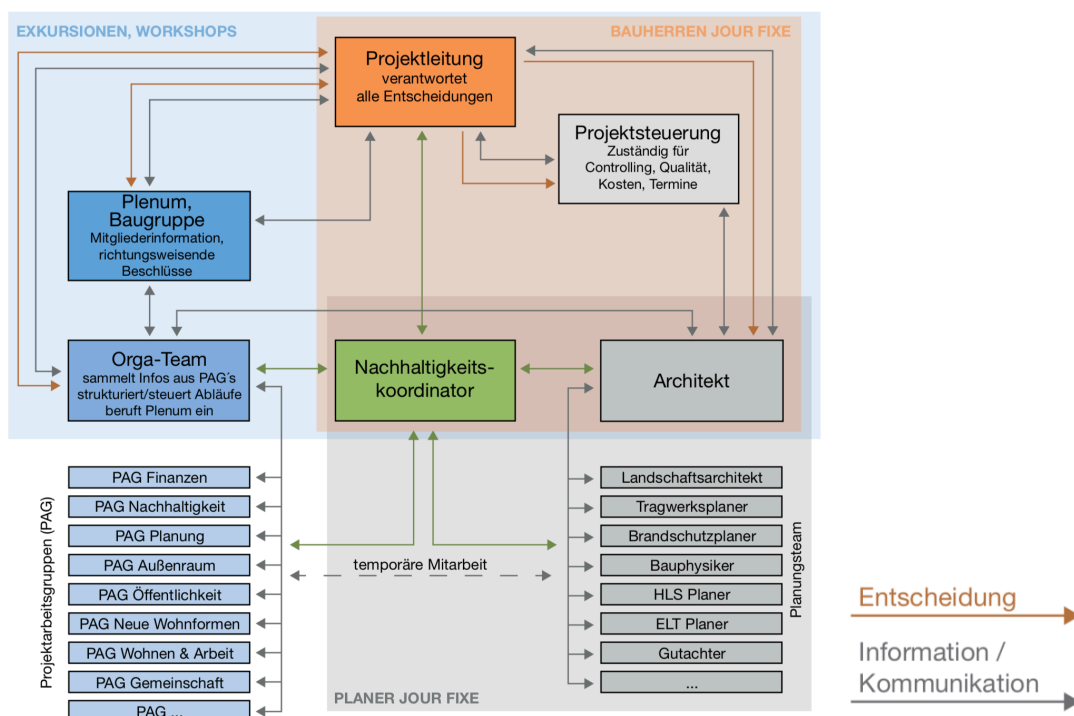


Abbildung 11: Organisationsdiagramm „WagnisART“, [22] S.45

²² Lang Werner et al. (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

b) Ökologie und Ökonomie

Um die gesamtbauliche ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit sowie den kompletten Lebenszyklus des Gebäudes zu erforschen und auszuwerten, ging man beim Projekt von „WagnisART“ eine Kooperation mit dem Lehrstuhl für energieeffizientes und nachhaltiges Planen und Bauen an der Technischen Universität München ein. Die wissenschaftliche Begleitung fand zwischen den Leistungsphasen 5 bis 8, bis hin zur Fertigstellung und Inbetriebnahme statt. Ziel der Genossenschaft war es bei diesem Projekt, das Nachhaltigkeitskonzept „from cradle to cradle“, also „von der Wiege bis zur Wiege“ jeder einzelnen Ressource zu verwirklichen. So wurde beispielsweise die graue Energie, also die gesamte Menge an nicht erneuerbarer Primärenergie, durch wissenschaftliche Begleitung bilanziert, um Entscheidungen wie die Materialwahl der Tragkonstruktion energieeffizient zu rechtfertigen. Neben der Auswahl der Materialien und der Bauweise, wurden weitere Themen wie der tatsächliche Stellplatzbedarf oder die technischen Anforderungen an den Wohnungsbau und die Planungsprozesse untersucht. Ziel war es, die neuen Erkenntnisse anzuwenden und gleichzeitig der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, um einen gesamtgesellschaftlichen Mehrwert daraus zu ziehen. Bei „WagnisART“ wurden folgende ökologisch nachhaltige Ansätze umgesetzt:

Tragwerk und Passivhaus Energiestandard

Das Tragwerk des in Passivhausweise ausgeführten Gebäudes wurde in einer Hybridbauweise als Stahlbetonskelett mit Holzrahmenfassade, erstellt. Die wissenschaftlichen Untersuchungen hinsichtlich Treibhauspotential und Aufwendung von nicht erneuerbarer Primärenergie beschäftigten sich mit den Lebenszyklusphasen Erstellung, Erneuerung und Entsorgung. Die jeweiligen Ergebnisse wurden nochmals in Gebäudeteile wie Tragwerk, Fassade, Innenausbau und Technische Gebäudeausrüstung (TGA) unterteilt. Untersuchungen haben beim Stahlbetontragwerk den größten CO₂-Anteil von 69 Prozent und einen Anteil von 66 Prozent bei nicht erneuerbarer Primärenergie an der Gesamtbausubstanz ergeben. Von diesen Werten fallen jeweils knapp die Hälfte für die Tiefgarage an.

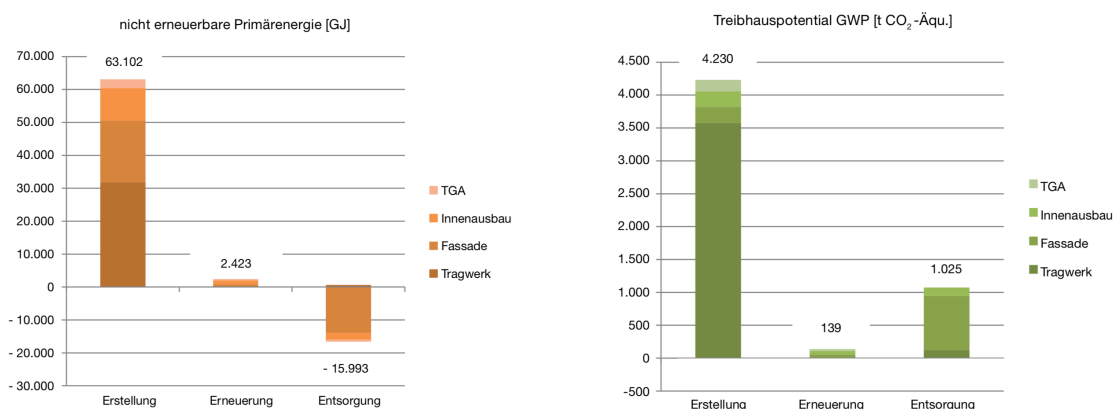


Abbildung 12: nicht erneuerbare Primärenergie in Gigajoule (GJ) nach Gebäudeteilen und Lebenszyklusphasen und Treibhauspotential (GWP) in t CO₂-Äquivalenten nach Gebäudeteilen und Lebenszyklusphasen, [22] S. 26f

Ebenfalls wurde der Strombedarf für Heizung und Lüftung des Passivhauses unter den bereits oben genannten Aspekten untersucht und mit denen eines EnEV 2009 Referenzgebäudes verglichen. Die Energieversorgung erfolgt durch Fernwärme. Durch Abnahmezwang war die Baugenossenschaft hier gebunden und hatte es nicht selbst in der Hand auf eine besonders innovative Versorgung zurückzugreifen. Der Energienachweis wurde durch den Energieplaner „EST GmbH“ berechnet. Der hohe Energiestandard des Passivhauses sorgt für eine Einsparung von 71 t (Tonnen) CO₂ und 615 MWh (Megawattstunden) nicht erneuerbarer Primärenergie pro Jahr gegenüber dem EnEV Referenzgebäude.

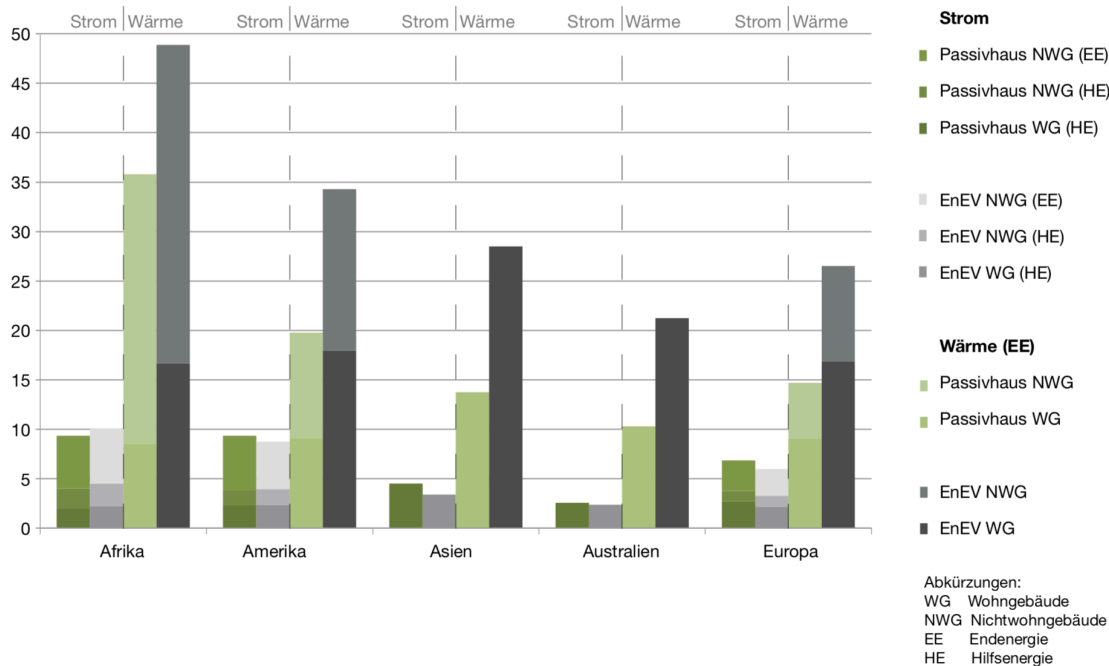


Abbildung 13: Treibhauspotential in t CO₂-Äquivalenten: Strom- und Wärmebedarf pro Jahr im Vergleich zum EnEV Referenzgebäude, [22] S. 29

Bei einer Lebenszyklusphase von über 50 Jahre stellt der Gebäudebetrieb den größten Anteil an Primärenergiebedarf und Treibhauspotential dar. Die Erstellung, die Erneuerung und der Rückbau des Gebäudes sind für die gleiche Menge an Treibhauspotential wie 46 Jahre Gebäudebetrieb und nicht erneuerbare Primärenergie wie 14 Jahre Gebäudebetrieb verantwortlich.

Bei Betrachtung der übrigen Lebenszyklusphasen Erstellung, Erneuerung und Entsorgung benötigt der Erstellungsanteil den größten Anteil an Treibhausgasen, nämlich 78 Prozent und an nicht erneuerbarer Primärenergie mit 127 Prozent. Zu einem Wert größer als 100 Prozent kommt es durch Energiegutschriften, die durch Verbrennung von Holz und dem Recyceln von Stahl und Kupfer von der Gebäudetechnik entstehen.

Für eine Auswertung der Grenzwerte, müssen die errechneten Grenzwerte auf 1 m² Nettoraumfläche, als die Summe aller nutzbaren Flächen eines Gebäudes, umgerechnet werden. Da keine genauere Berechnung als Grundlage vorlag, wurde der Anteil der Nettoraumfläche an der Bruttoraumfläche, also die Summe aller Flächen über alle Stockwerke, samt konstruktiver Flächen und Balkone, mit 85 Prozent angenommen.²²

²² Lang Werner et al. (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

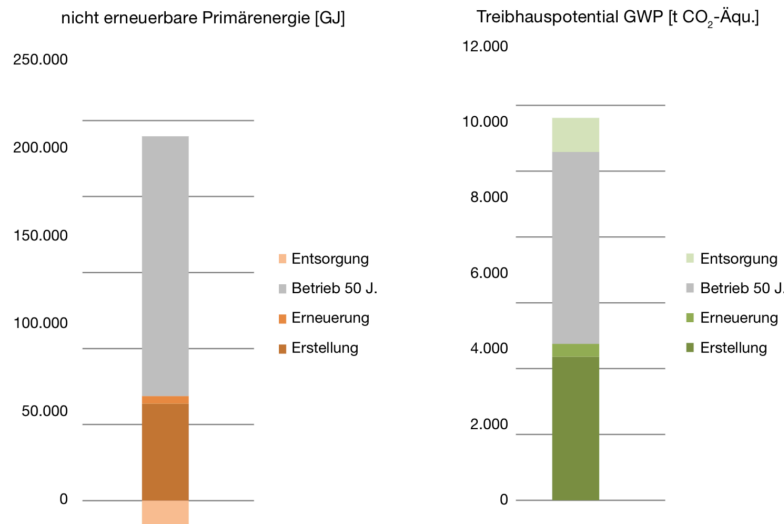


Abbildung 14: nicht erneuerbare Primärenergie in GJ nach Lebenszyklusphasen und Treibhauspotential in t CO₂-Äquivalenten nach Lebenszyklusphasen, [22] S.28

	PE ne [kWh/m ² NGF*a]	Anteil PE e [% von gesamt]	GWP [kg CO ₂ -Äquiv./m ² NGF*a]
Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau NaWoh (V. 3.0) (erfüllt / übererfüllt / deutlich übererfüllt) Konstruktion und Nutzung	105 / 75 / 55	7,5 / 15 / 25	24 / 17 / 12
Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen DGNB Wohngebäude (V.2015) (min. / mittel / max.) nur Konstruktion	48 / 34 / 24	2 / 10 / 20	13,16 / 9,4 / 6,58
DGNB kleine Wohngebäude (V.2015) (min. / mittel / max.) nur Konstruktion	25,2 / 18 / 12,6	2 / 10 / 20	7,56 / 5,4 / 3,78

Tabelle 3: Anforderungen an erneuerbaren und nicht erneuerbaren Primärenergiebedarf (PE e bzw. PE ne) und das Treibhauspotential. Der Vergleich der systembedingten Anforderungen dient der späteren Einschätzung für „WagnisART“. (NGF = Nettogrundfläche, a = Flächeninhalt, GWP = Treibhauspotential), [22] S. 14

	PE ne [kWh/m ² NGF*a]	Anteil PE e [% von gesamt]	GWP [kg CO ₂ -Äquiv./m ² NGF*a]
Konstruktion	19,9	6,5 (25%)	7,9
Betrieb	65,1	14,7 (18%)	8,0
Gesamt	85	21,1 (20%)	15,9
Ergebnis NaWoh 3.0	erfüllt	übererfüllt	übererfüllt
Ergebnis DGNB (nur Konstruktion)	100 von 100	50 von 50	76 von 100

Tabelle 4: Vergleich der Berechnungen für „WagnisART“ mit den Beurteilungskriterien der Zertifizierungssysteme (s. Tabelle 3), Abschätzung, [22] S. 29

Annahme: Holz- statt Stahlbetontragwerk

Wie bereits weiter oben im Text erwähnt, ist für das Stahlbetontragwerk der Hauptanteil an Treibhausgasen und grauer Energie aufzubringen. Aus diesem Grund wurde am Haus Asien exemplarisch untersucht, wie viel man davon einsparen würde, wenn man sich für ein Holztragwerk entscheiden würde. Die Tiefgarage wurde in dieser Bemessung außer Acht gelassen.

Für den Versuch wurden, da wo es möglich war, oberirdisch tragende Wände, Decken und Stützen durch Holzbauteile ersetzt. Aus statischen und brandschutztechnischen Gründen wurden Erschließungskern, Kellergeschoss, Aufzugschächte und Stützen und Wände in Stahlbeton angenommen. Die restlichen, als aus Holz angenommene Bauteile, wurden durch Gipskarton und Mineralwolle ergänzt, um Brandschutz- und Schallschutzanforderungen gerecht zu werden.

Im Vergleich zu einem Tragwerk aus Stahlbeton emittiert ein Holztragwerk nur 50 Prozent an Treibhausgasen und verbraucht nur 60 Prozent an nicht erneuerbarer Primärenergie. Die gesamte Einsparung der Bausubstanz für Haus Asien läge bei 28 Prozent Treibhausgas und 22 Prozent nicht erneuerbarer Energie. Auf 50 Jahre Betriebsenergie bemessen, entspricht das einer Einsparung von acht Prozent Treibhausgas und drei Prozent nicht erneuerbarer Primärenergie.

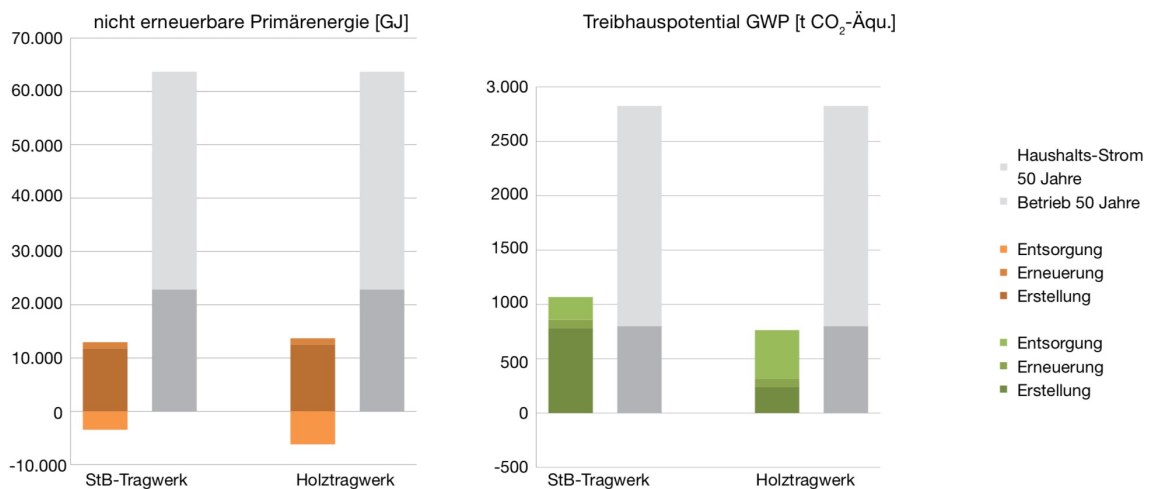


Abbildung 15: nicht erneuerbare Primärenergie (links) und Treibhauspotential (rechts) des Hauses Asien mit Stahlbeton- und Holztragwerk, [22] S. 32

Während beim Holztragwerk hauptsächlich während der Entsorgungsphase das gespeicherte CO₂ ausgestoßen wird, zeigt sich, dass es sich bei der nicht erneuerbaren Primärenergie genau andersrum verhält. Hier wird während der Erstellungsphase die meiste Energie benötigt. 20 Prozent des Gebäudevolumens würden letztendlich aus dem nachwachsendem Rohstoff Holz bestehen.

Eine Gewichteinsparung von 61 Prozent, also 1.765 t, gegenüber dem Stahlbetongebäude, würde sich ebenso positiv auf das Gebäude auswirken. Da das Gebäude nach Bayerischer Bauordnung der Gebäudeklasse 5 zugeschrieben wurde, wäre ein reines Holztragwerk deshalb nur mit hohen brandschutztechnischen Auflagen zu realisieren.²²

²² Lang Werner et al. (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Materialwahl der Fenster

Anfangs geplante Holzfenster wurden aus ökonomischen und aus wartungstechnischen Gründen während der Ausführungsplanung gegen PVC-Fenster ausgetauscht, was sich letztendlich mit einem Mehr an 32 Prozent höherem Treibhauspotential und 25 Prozent höherer nicht erneuerbarer Energie negativ auf die Ökobilanz auswirkte. Wäre man bei der ursprünglichen Ausführung der Holzfenster geblieben, hätte sich dies auf das Gesamtgebäude – ohne Betrieb – positiv ausgewirkt. Mit einem fünf Prozent geringeren Treibhauspotential und einem sieben Prozent geringeren nicht erneuerbarem Primärenergiebedarf – mit dem Betrieb des Gebäudes verglichen – entspräche diese Einsparung drei Jahren Treibhauspotential und neun Monaten nicht erneuerbare Primärenergie.²²

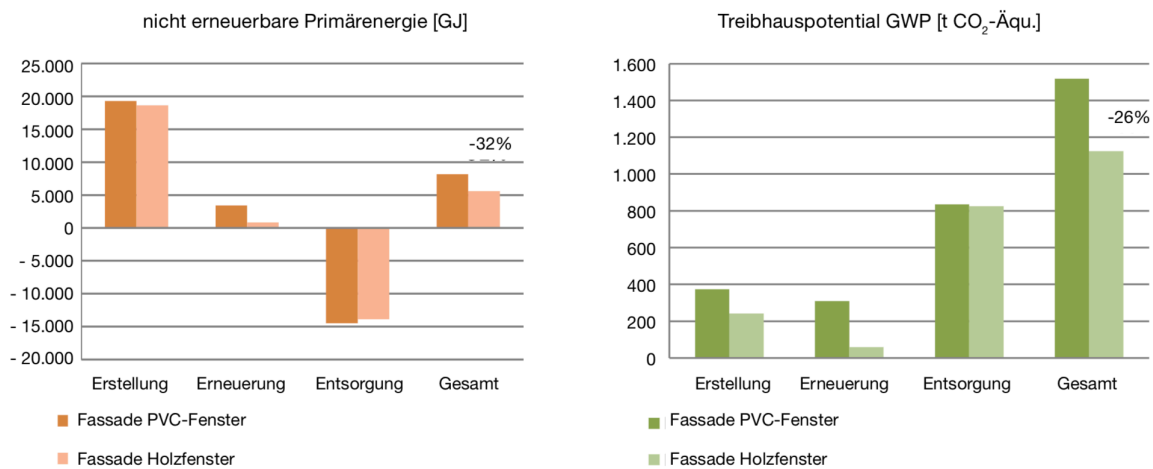


Abbildung 16: nicht erneuerbare Primärenergie und Treibhauspotential der Fassaden mit Holz- und PVC-Fenstern im Vergleich, [22] S. 40

Photovoltaikanlage mit Mieterstromkonzept

Jedes der fünf Gebäude ist mit einer insgesamt 850 m² großen Photovoltaikanlage (PV) ausgestattet. Diese wandelt die Lichtenergie in elektrische Energie um. Diese Anlage hat eine maximal mögliche Leistung von 94 kWp (Kilowatt peak). Die „EST GmbH“ hat eine Leistung von circa 80 MWh Strom bei durchschnittlicher Sonneneinstrahlung berechnet. Von diesen können nach der EnEV 2009 Energieberechnung aber nur 23 MWh für Heizungs- und Lüftungsstrom gutgeschrieben werden. Um den Strom für die Mehrfamilienhäuser selbst zu nutzen, ist eine/ein BetreiberIn erforderlich, die/der den Strom an die einzelnen NutzerInnen über das lokale Stromnetz verkauft. Die/der ProduzentIn speist den Strom ein und leitet ihn direkt zu den AbnehmerInnen ins Haus. Bei zu wenig Eigenstrom wird das öffentliche Netz für die restliche Stromversorgung benötigt. Nach Passivhaus-Berechnung verbraucht das Projekt 85 MWh pro Jahr Hilfsstrom für Lüftung und Heizung und 445 MWh Hausstrom für Beleuchtung und Geräte. Zusammen sind das 530 MWh Strom. Die Photovoltaikanlage deckt 15 Prozent dieses Bedarfs. Insgesamt wird so der CO₂-Ausstoß pro Jahr im Vergleich zum Durchschnitts-Strom-Mix in Deutschland um 50 t reduziert.

²² Lang Werner et al. (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Zusätzlich gilt es die Herstellung der Anlage mit einbeziehen. Die Treibhausbilanz für die Herstellung der Photovoltaikanlage kann laut „ökobau.dat 2016“ mit 208 kg CO₂-Äquivalente pro m² gerechnet werden. So kommt man auf einen Herstellungsgesamtwert von 175 t CO₂. Dieser amortisiert sich innerhalb maximal fünf Jahren. Dieser Wert liegt über dem Durchschnitt von bis zu zwei Jahren. Das liegt auch daran, dass die Durchschnittsdaten der „ökobau.dat 2016“ die genaue Bauart der PV außer Acht lassen.²²

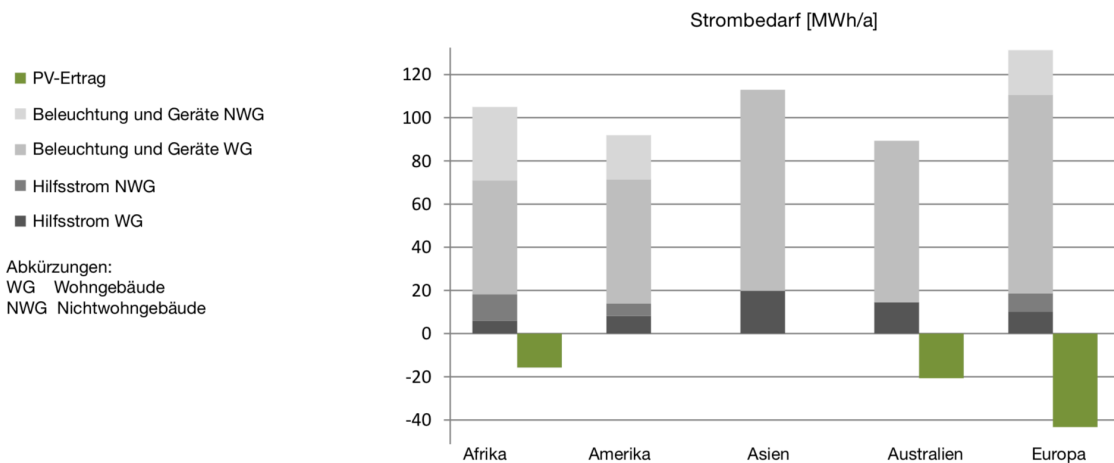


Abbildung 17: Prognostizierter Strombedarf „WagnisART“ und PV-Erträge in MWh pro Jahr, [22] S. 38

Reduktion des Stellplatzschlüssels

Der Gebäudekomplex von „WagnisART“ beherbergt eine Tiefgarage, die sich unter den Höfen zwischen den Gebäuden befindet. Diese bietet 71 PKW Stellplätze für 320 MieterInnen. 16 Stellplätze sind für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel der Stadt München sieht allerdings 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit vor, womit statt der insgesamt 87 eigentlich 159 Stellplätze angeboten werden müssten. Möglich machte diese Stellplatzreduzierung eine Novellierung der Bayerischen Bauordnung aus dem Jahr 2008. Gemäß Artikel 81, Abschnitt 4 ist es den Kommunen seitdem erlaubt, die Anzahl der Stellplätze durch eine Stellplatzsatzung selbst zu regeln.

Somit ergeben sich Stellplatzeinsparungen von 50 Prozent der Wohnungsstellplätze und 75 Prozent der Gewerbestellplätze. Ergänzt wird das Angebot an Stellplätzen, nach Angaben von Frau Gollan, durch ein Mobilitätskonzept in Form einer Carsharing-Kooperation mit der „STATAUTO“, in gemeinsamer Nutzung mit der westlichen Nachbarwohnbebauung der „WOGENO“. Insgesamt stehen acht Autos (zwei davon sind E-Autos), drei Lastenräder, zwei E-Scooter und zwei Pedelecs zur Verfügung. Diese können über eine App, das Internet oder das Telefon gebucht werden. Hauptgrund für die Reduktion der Stellplätze war die gleichzeitige Reduktion der Treibhausgase. Ein PKW Stellplatz schüttet bei seiner Herstellung und dem Rückbau ein Treibhauspotential von 12,7 t CO₂-Äquivalenten aus und verbraucht 33,6 MWh nicht erneuerbarer Primärenergie, also grauer Energie. Die durchschnittliche CO₂-Bilanz einer/eines einzigen BundesbürgerIn lag im Jahr 2012 bei 11,5 t. Das bedeutet, dass ein

²² Lang Werner et al. (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

PKW Stellplatz knapp mehr CO₂ produziert als eine/ein BürgerIn. Das Treibhauspotential der Bausubstanz konnte somit durch die Reduktion der Stellplätze von 45 Prozent auf 21 Prozent gesenkt werden.

Detaillierter betrachtet trägt jeder nicht geplante Tiefgaragenstellplatz zu einer Treibhausgaseinsparung von 0,35 Prozent und einer Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie von 0,37 Prozent bei.²²

c) Sichere Wohnungsversorgung

Die „Wagnis eG“ versucht mit Fördermodellen einer breiten Schicht, insbesondere aber der einkommensschwächeren Gesellschaftsschicht leistbaren Wohnraum für einen langen Zeitraum bei konstant bleibenden Mieten zur Verfügung zu stellen. Finanziell muss jede/jeder BewohnerIn für den Geschäftsanteil, die Miete und die Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Abwasser und Müll aufkommen. Der Geschäftsanteil stellt das Eigenkapital der Genossenschaft dar. Dieser muss einmalig bezahlt werden. Der Geschäftsanteil ist nochmals in Pflichtanteil, Wohnungsanteil und Tiefgaragenanteil unterteilt. Der Pflichtanteil beträgt für alle erwachsenen GenossInnen 1.000 Euro. Die Wohnungsgeschäftsanteile sind abhängig von der Wohnungsgröße und dem Fördermodell, auf das nachfolgend näher eingegangen wird. Der Tiefgaragenanteil beträgt, gleichwohl, ob man ein Auto besitzt oder nicht für alle GenossInnen 2.000 Euro. Für den Fall, dass man ein Auto besitzt sind zusätzlich, ebenfalls unabhängig der Einkommensgruppen, 6.000 Euro zu zahlen. Der gesamte Geschäftsanteil wird bei einer Kündigung des Nutzungsvertrags wieder ausbezahlt.

Die Miete ist ebenfalls abhängig vom Fördermodell. Bei der Miete handelt es sich um eine nicht gewinnorientierte, reine Kostenmiete, welche die tatsächlichen Kosten deckt. Diese enthält: Zins und Tilgung für Fremdkapital, Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklagen, Mietausfall sowie zum Teil Kosten von Gemeinschaftseinrichtungen. Bei Inanspruchnahme der Tiefgarage fallen zusätzlich monatlich 60 Euro für einen Tiefgaragenstellplatz an.

Für eine 45 m² Wohnung fallen neben einmaligen Geschäftsanteilen, je nach Einkommensklasse zwischen 10.000 Euro und 42.000 Euro (mit Auto zwischen 16.000 Euro und 48.000 Euro), monatliche Kosten zwischen 353 Euro und 706 Euro Miete (mit Auto zwischen 413 Euro und 466 Euro) an. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine freifinanzierte Wohnung liegt laut Frau Gollan in München Schwabing-Freimann bei 18 bis 25 Euro/m².

Neben den oben genannten Pflichtanteilen bietet die Genossenschaft auch sogenannte „Freiwillige Geschäftsanteile“. Laut eigener Angabe auf der Internetseite, sind diese Anteile ein „Baustein genossenschaftlicher Solidarität und gemeinsamen Wirtschaftens“. Mit den zusätzlichen freiwilligen Geschäftsanteilen können Mitglieder der Genossenschaft so das Eigenkapital finanziell bezuschussen. Voraussetzung ist, dass die MieterInnen den Pflichtanteil bereits bezahlt haben und nicht die einkommensorientierte Förderung in Anspruch nehmen. Auch wenn man noch kein Mitglied ist, kann man freiwillige Geschäftsanteile erwerben. Diese werden bei einem späteren Einzug in Pflichtanteile umgewandelt. Für die Geschäftsanteile werden außerdem drei Prozent Dividende bezahlt. Hiervon werden noch die Kapitalertragssteuer, der Solidaritätszuschlag und eine eventuelle Kirchensteuer abgezogen.

²² Lang Werner et al. (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Das Risiko des Totalverlustes des Eigenkapitals bei einem Insolvenzfall ist nicht auszuschließen. Das Eigenkapital der Genossenschaft, das sich aus freiwilligen Geschäftsanteilen zusammensetzt, wird einerseits für neue Investitionen verwendet und andererseits dafür, dass die Pflichtanteile bei neuen Projekten der Genossenschaft trotz steigender Grundstückspreise und Baukosten, bezahlbar bleiben.

Um von den Fördermodellen Gebrauch zu machen, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden. „Wagnis eG“ unterscheidet bei „WagnisART“ zwischen drei geförderten Modellen die auf der Internetseite folgendermaßen beschrieben werden:²⁰

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

„Voraussetzungen sind die Einkommensgrenzen Stufe I oder II, die soziale Dringlichkeit, der Aufenthaltsstatus bei ausländischen Wohnungssuchenden und ein Hauptwohnsitz in München.“

München Modell Genossenschaft (MMG)

„Voraussetzungen hierfür sind die Einkommensgrenzen Stufe III oder IV sowie ein mindestens drei Jahre langer Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München. Haushalte mit Kindern müssen seit mindestens einem Jahr in München oder der Region 14 (Landkreise München, Ebersberg, Erding, Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Landsberg am Lech) wohnen oder arbeiten.“

Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)

„Der „konzeptionelle Mietwohnungsbau“ (KMB) greift ausschließlich beim Bau von freifinanzierten Mietwohnungen. Der Grundstückspreis wird gemäßigt durch verschiedene Bindungen, die im Grundstücks-Kaufvertrag festgelegt sind. Hierzu muss man sich an folgende Bindungen halten:

- Verpflichtung zum Bau von Mietwohnungen nach bestimmten Standards
- 60-jährige Bindung als Mietwohnung und Aufteilungsverbot, um eine Umwandlung in Eigentumswohnungen zu verhindern
- Verbot von Eigenbedarfskündigungen
- Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete (Koppelung an den Mietspiegel)
- Koppelung der Mietanpassungsmöglichkeit an den Verbraucherpreisindex“

Die folgenden Listen geben Auskunft über Fördermodelle und -bedingungen, dem Personen-Wohnfläche-Zimmer Förderverhältnis sowie den Einkommensgrenzen.

²⁰ Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG (2018): [online]
<https://www.wagnis.org/genossenschaft/finanzierung.html>



1. Übersicht der Fördermodelle und -bedingungen

EOF Einkommens-Orientierte Förderung
 MMG München Modell Genossenschaft
 KMB Konzeptioneller Mietwohnungs-Bau
 EK Einkommensgrenze

Fördermodell	EOF 1 ^{*1}	EOF 2 ^{*1}	MMG III	MMG IV	KMB ^{*2}
Einkommensgrenze	EK I	EK II	EK III	EK IV	keine
Nutzungsentgeld je Monat	5,85 €/m ²	6,85 €/m ²	9,60 €/m ²	11,00 €/m ²	12,40 €/m ²
Geschäftsanteile - einmalig	150,00 €/m ²	400,00 €/m ²	750,00 €/m ²	800,00 €/m ²	850,00 €/m ²
Einkommensnachweis	erforderlich	erforderlich	erforderlich	erforderlich	-
Vermögen	max. 75.000 €	max. 75.000 €	-	-	-
Wohnungsgröße	Vorgaben EOF	Vorgaben EOF	Vorgaben MMG+wagnis	Vorgaben MMG+wagnis	Vorgaben KMB+wagnis
Hauptwohnsitz München	erforderlich	erforderlich	-	-	-
Hauptwohnsitz o. Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München	-	-	min 3 Jahre	min 3 Jahre	-
Haushalt mit Kindern	-	-	min 1 Jahr	min 1 Jahr	-
Hauptwohnsitz o. Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München oder Umland (Region 14 ^{*3})	-	-	-	-	-
Bindungsdauer für Genossenschaft	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre

Hinweise

Alle Zahlen (Nutzungsentgeld und Geschäftsanteile) können sich in einzelnen Projekten ändern.

^{*1} EOF-Nutzungsentgeld 9,40 €/m² abzgl. Zuschuss Wohnungsamt

^{*2} KMB-Miete im Durchschnitt. Die genaue Miete wird für jedes Projekte nach dem Mietspiegel berechnet und ist abhängig von Lage und Größe der Wohnung

^{*3} Region 14: Die Planungsregion München (Region 14) umfasst neben der Landeshauptstadt München die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg

Abbildung 18: Übersicht der Fördermodelle und -bedingungen [20]

EOF / MMG	MMG / KMB	max. Wohnfläche	Zimmer max.
Personen	Personen		
1		45 m ²	1
2	1	60 m ²	2
3	2	75 m ²	3
4	3	90 m ²	4
5	4	105 m ²	5
6	5	120 m ²	6
7	6	135 m ²	7

Tabelle 5: Personen-Wohnfläche-Zimmer Förderverhältnis, [20]



2. Übersicht Einkommensgrenzen

EOF Einkommens-Orientierte Förderung
 MMG München Modell Genossenschaft
 KMB Konzeptioneller Mietwohnungs-Bau
 EK Einkommensgrenze

Fördermodell Einkommensgrenze	EOF 1 EK I		EOF 2 EK II		München Modell III EK III		München Modell IV EK IV		KMB keine
	Netto *1	Brutto ca. *2	Netto *1	Brutto ca. *2	Netto *1	Brutto ca. *2	Netto *1	Brutto ca. *2	
1-Personen Haushalt	12.000,00 €	18.000,00 €	15.600,00 €	23.200,00 €	19.000,00 €	28.100,00 €	26.400,00 €	38.700,00 €	entfällt
2-Personen Haushalt	18.000,00 €	26.600,00 €	23.400,00 €	34.300,00 €	29.000,00 €	42.300,00 €	39.600,00 €	58.500,00 €	
3-Personen Haushalt	22.100,00 €	32.400,00 €	28.700,00 €	41.900,00 €	35.500,00 €	51.600,00 €	48.500,00 €	72.200,00 €	
4-Personen Haushalt	26.200,00 €	38.300,00 €	34.000,00 €	49.500,00 €	42.000,00 €	60.900,00 €	57.400,00 €	86.000,00 €	
5-Personen Haushalt	30.300,00 €	44.200,00 €	39.300,00 €	57.100,00 €	48.500,00 €	70.200,00 €	66.300,00 €	99.700,00 €	
für jeden weiteren Angehörigen	4.100,00 €	5.800,00 €	5.300,00 €	7.600,00 €	6.500,00 €	9.200,00 €	8.900,00 €	12.500,00 €	
für jedes Kind	500,00 €	700,00 €	750,00 €	1.100,00 €	1.000,00 €	1.400,00 €	1.500,00 €	2.100,00 €	
Freibeträge									
- für jede schwerbehinderte Person (ab GdB 50)	4.000,00 €	5.700,00 €	4.000,00 €	5.700,00 €	4.000,00 €	5.700,00 €	4.000,00 €	5.700,00 €	
Einmalig									
- für Ehepaare, unter 40 und unter 10 Jahren verheiratet	5.000,00 €	7.100,00 €	5.000,00 €	7.100,00 €	5.000,00 €	7.100,00 €	5.000,00 €	7.100,00 €	
Einmalig									
- Haushalt mit kindergeldberechtigten Kind(em), wenn kein Freibetrag für Ehepaare zutrifft					5.000,00 €	7.100,00 €	5.000,00 €	7.100,00 €	

Hinweise:

Bei den Beträgen handelt es sich um Angaben, die lediglich zur ersten Einschätzung dienen, ob man für eine geförderte Wohnung in Frage kommt.

Eine verbindliche Einstufung kann nur das Amt für Wohnen und Migration vornehmen.

*1 gesamtes jährliches Netto-Haushaltseinkommen

*2 Entspricht einem jährlichen Bruttoeinkommen. Ein Einkommensbezieher, steuer- und sozialabgabenpflichtiger Verdienst ohne erhöhte Werbungskosten

Abbildung 19: Übersicht Einkommensgrenzen, [20]

d) Gemeinschaftliches Wohnen, generationsübergreifendes Wohnen sowie selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen

„WagnisART“ realisierte in seinem Projekt Wohnformen von Kleinstwohnungen bis zu 400 m² großen Clusterwohnungen, welche die unterschiedlichsten Beziehungskonstellationen bedienen. Neben erprobten Wohnformen wurden auch, wie bereits erwähnt, insgesamt 58 Clusterwohnungen verwirklicht, die eine noch relativ neue Wohnform darstellen und im Gegensatz zu den herkömmlichen Wohnformen gemeinschaftliches Zusammenleben bewusst und intensiv fördern. Realisierte Projekte gibt es bislang eher wenige. Die meisten Clusterwohnungen sind in der Schweiz entstanden. Das Projekt „WagnisART“ leistet in Deutschland diesbezüglich Pionierarbeit.

Clusterwohnungen kombinieren individuelles Wohnen mit gemeinschaftlichen Nutzungen. Konkret sieht bei „WagnisART“ eine Clusterwohnung folgendermaßen aus: eine Wohneinheit besteht aus mehreren Unterwohneinheiten, die in sich autarke Wohnungen bilden. Ein großer, gemeinschaftlich nutzbarer Wohn- und Essbereich ergänzt das Wohnraumangebot. BewohnerInnen von „WagnisART“ nutzen diese gemeinschaftlichen Flächen ganz unterschiedlich – zum Beispiel als Heimkinoraum. Bei der Bewohnerschaft legt die Baugenossenschaft laut Frau Gollan ebenso wie bei den Finanzierungsmodellen viel Wert auf ein breites Spektrum. Die BewohnerInnen werden von einem projektübergreifenden Belegungsausschuss, der sich aus VertreterInnen aller Projekte zusammensetzt, ausgewählt. Die Auswahl erfolgt den Förderrichtlinien entsprechend und gemäß der Zielsetzung eine vielfältige BewohnerInnenstruktur zu generieren. Das komplette Gebäude und somit alle Wohnungen sind, DIN entsprechend, barrierefrei ausgeführt und nach den Prinzipien des Universal-Designs ausgestattet. Drei zusätzliche, spezielle Rollstuhlwohnungen sollen so, gerade im Zusammenhang mit generationsübergreifendem Wohnen, älteren Menschen aber auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, eine uneingeschränkte Nutzung der Wohnungen sicherstellen.

Ein weiterer Punkt, auf den bei der Realisierung der Gebäude großen Wert gelegt wurde, sind die großzügig ausgestatteten Treppenhäuser und Flure mit Aufenthaltsqualität, die gemeinschaftliches Treiben, wie zum Beispiel Tischtennis- oder Tischfußballspielen, ermöglichen. Dies wird durch den Einbau von Akustikdecken ermöglicht, die für eine klare akustische Abgrenzung zwischen öffentlichen Bereichen und privaten Wohnungen sorgen. Alleinstellungsmerkmal und Hauptcharakteristik sind die großzügigen Brücken, welche die Gebäude miteinander verbinden. Diese hatten von Beginn an eine sehr hohe Priorität. Um diese finanziell kostspieligen Gemeinschaftsflächen realisieren zu können, musste daraufhin bei anderen Dingen, wie zum Beispiel aufwendigen Details oder hochwertigen Materialien, eingespart werden. So war beispielsweise anfangs beabsichtigt worden, Fenster in Holzbauweise auszuführen, was schließlich zugunsten einer gemeinschaftlichen architektonischer Qualität und der Brücken verworfen wurde. Diese 150-Meter-langen Brücken, die auch „Himmelsstraßen“ (Bahner et al., 2016, S. 177) genannt werden, aktivieren die komplette Dachlandschaft als zusätzliche Gemeinschaftsfläche und Gemüsegarten. Sie sollen ausreichend Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten bieten und dienen gleichzeitig – ähnlich wie die hofseitigen Loggien – der sozialen Kontrolle. Zwei große Höfe auf Erdgeschossesebene sollen das gemeinschaftliche Geschehen ergänzen. Hier findet man einen Kinderspielplatz und eine Außenbewirtschaftung. Veranstaltungen und Feste im Sommer sollen das gesellschaftliche Miteinander bereichern. Ergänzt wird das gemeinschaftliche Angebot auch durch das sogenannte „ARTrefugio“ Künstler-Cluster. Außerdem bietet „WagnisART“ im „Geiste der berühmten Wiener Gemeindewohnanlagen“ (Bahner et al., 2016, S. 177) in den Höfen verschiedene halböffentliche Funktionen wie Werkräume, ein Waschcafé, eine Nähstube, Tobe- und Proberäume und Gästearmaturen.

„WagnisART“ kann ebenso als „AddOn“ (Geipel, 2010, S.21) für Nachbarschaft verstanden werden. Was das Quartier von der umliegenden Bebauung abhebt und prinzipiell unterscheidet, ist die Aktivierung der Erdgeschossesebene durch öffentliche Einrichtungen wie (Künstler-)Ateliers, Praxisräume, ein Café, ein Gasthaus (das ebenfalls genossenschaftlich betrieben wird) oder einen Veranstaltungsraum. Zwölf der insgesamt 14 gewerblichen Nutzungen, werden durch BewohnerInnen des Areals bewirtschaftet. Das nach außen offene Ensemble trägt zu einem urban anmutenden Umfeld am Stadtrand bei und hilft darüber hinaus auch für die Bewohnerschaft der umliegenden Wohnbebauungen eine Art lebendiges Zentrum zu generieren. Synergien mit der Nachbarschaft zeigen sich auch in der gemeinschaftlichen Nutzung der Carsharing-Station mit der im Westen anschließenden Bebauung der „WOGENO“, die neben „Wagnis eG“ und „FrauenWohnen“ zu einer der drei neuen und großen Baugenossenschaften in München zählt.

„Wagnis eG“ hat wie jede Baugenossenschaft gemäß der Satzung drei offizielle Gremien, die übergeordnete Entscheidungen treffen – die Mitgliederversammlung, den Aufsichtsrat und den Vorstand. Darüber hinaus garantieren untergeordnete und informelle Gruppen in den Wohnprojekten, dass die Aspekte des selbstbestimmten und selbstverwalteten Wohnens auch tatsächlich gelebt werden.^{22 23 24}

²² Lang Werner et al. (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

²³ Bahner Olaf, Böttger Matthias (2016): Neue Standards. Berlin: Jovis Verlag.

²⁴ Geipel, Kaye (2010): Minizentrum am Rande der Stadt, Bauwelt, Ausgabe 17/10

3.2 „BWSG“, Wien, Österreich

3.2.1 Allgemeines zur Genossenschaft

Die Wiener Baugenossenschaft „Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.“, kurz „BWSG“, wurde bereits Anfang des 20. Jahrhunderts im Jahr 1911 in Wien gegründet und gehört somit im Gegensatz zu „Wagnis eG“ und „mehr als wohnen“ zu den alten Baugenossenschaften mit einer langen Tradition. Der Verwaltungsbestand der Genossenschaft gilt mit 22.000 Wohnungseinheiten als einer der größten in Österreich und in Wien überhaupt.²⁵ Im Folgenden liegt der Fokus auf dem Projekt „so.vie.so“ mit dem Slogan „Mitbestimmt > **Sonnwendviertel solidarisch**“, das 2013 fertiggestellt wurde.

3.2.2 „so.vie.so“, Wien, Sonnwendviertel, 10. Bezirk (Favoriten)

Die genossenschaftliche Wohnbebauung im Neubaugebiet Sonnwendviertel wurde von „s&s Architekten“ und, entsprechend dem Bauprojekt „WagnisART“, von den Landschaftsarchitekten „Auböck + Kárász Landscape Architecture“ entworfen. Das Projekt wurde in den Jahren 2010 bis 2013 im Wiener Süden geplant und erbaut.

Der L-förmige Gebäudekomplex, mit einem zusätzlichen Annexbau, ist Teil einer losen Blockrandbebauung. Das in Passivhausbauweise geplante Projekt besteht aus drei Gebäudeteilen und ist über zwei Treppenhäuser miteinander verbunden.

111 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsfunktionen stehen den BewohnerInnen zu Verfügung. Zusätzliche 119 Pflichtstellplätze, elf Plätze für Motorräder sowie ausreichend Fahrradstellplätze ergänzen das Angebot. Die BewohnerInnen konnten zwischen circa 60 unterschiedlichen Grundrissen wählen und zusätzlich Lage und Größe der Balkone in einem definierten Umfang mitbestimmen. Ein Garten auf dem Dach soll den Gemeinschaftsgedanken zusätzlich beleben. Laut Angaben von Frau Brenner, von der Marketingstelle, gab es erst vor kurzer Zeit einen ersten MieterInnenwechsel. Weitere MieterInnenwechsel fanden hausintern statt und waren die Folge von zu wenig oder zu viel Platzbedarf.

Eine Besonderheit dieses Projekts ist der hohe Stellenwert, den man der Mitbestimmung und der Partizipation der Bewohnerschaft eingeräumt hat. Um dies zu unterstreichen wurde eine sogenannte Sozialplanungsfirma, die Wiener „wohnbund:consult“, die für die Moderation zwischen den AkteurInnen zuständig war, hinzuberufen.²⁶ Wichtige terminliche Meilensteine des Projektes können der Terminleiste im Anhang entnommen werden.

²⁵ BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2018): [online] <http://www.sovieso.at>

²⁶ Schindler Cornelia et al. (2015): so.vie.so im Sonnwendviertel, zement + beton, Ausgabe 1/15

3.2.3 Satzung und vier „Säulen“ Text

Laut Artikel 2, §2 heißt es in der Satzung der Genossenschaft: *„Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern Wohnungen in **normaler Ausstattung** im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu **angemessenen Preisen** zu verschaffen, Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen. Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern dürfen nur mit den sich aus §1 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) ergebenden Beschränkungen abgeschlossen werden.“*²⁷

Der Satzung entsprechend, wurde ein Planungswettbewerb nach den Prinzipien der sogenannten vier „Säulen“ ausgerichtet, der die bestmögliche Umsetzung der Themen **soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökonomie** und **Ökologie** zum Ziel hatte.¹⁹

a) Normale Ausstattung

Laut Artikel 2, §2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist „normale Ausstattung“ wie folgt definiert: *„als normale Ausstattung [wird] eine Ausstattung [bezeichnet], die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem **jeweiligen Stand der Technik**, insbesondere hinsichtlich des **Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme** in hiefür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfaßt jedenfalls ausreichende **Anschlußmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte**, muß jedoch nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen; sie umfaßt jedenfalls auch eine verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen **barrierefreien Bauens**.“*²⁸

Nach Angaben von Herrn Pfeffer von der Vertriebs- und Marketingabteilung der „BWSG“ wurde die genannten Kriterien im Bauverfahren geprüft. Ohne Einhaltung der Kriterien hätte keine Baubewilligung stattfinden können.

Die Wohnungen werden in einer Größenordnung von 45 m² bis zu 145 m² in Form von 1 bis 6-Zimmer-Wohnungen angeboten. Auch Maisonettewohnungen stehen zur Auswahl. Loggien und Balkone dienen als individueller Freiraum.

Anhand eines Wohnungskatalogs können die BewohnerInnen aus einer Vielzahl von unterschiedlichen Grundrissen samt Balkon entscheiden. Jede/Jeder BewohnerIn hatte beim Architekturbüro eine kostenlose Sprechstunde, in der er spezielle Anregungen und Vorstellung schildern konnte. Fast alle BewohnerInnen haben von diesem Angebot Gebrauch gemacht. Letztendlich haben die NutzerInnen die Möglichkeit zwischen einem B-Typ ab 52 m², einem C-Typ ab 62 m², einem D-Typ ab 79 m² oder dem E-Typ ab 105 m² zu wählen. Auch der Balkon kann ab einer Größe von 4,2 m², was dem Maß von 4 Achsen (ein Achsmaß = 1,08 m) entspricht, bis hin zu maximal 15 Prozent der Wohnungsfläche individuell zusammengestellt

²⁷ Satzung der Baugenossenschaft BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. von Juni 2013 (revidierte Version: 29.6.2017)

¹⁹ Förster Wolfgang et al. (2016): Das Wiener Modell: Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts, Berlin: Jovis Verlag.

²⁸ Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) StF: BGBl. Nr. 139/1979 (Fassung vom 23.12.2018)

werden. Das Hauptaugenmerk lag jedoch in der Realisierung möglichst vieler Kleinwohnungen. Um eine nachträgliche neue Wohnkonfiguration zu ermöglichen, wurden Elektroleitungen möglichst in die tragenden Wände und teilweise abgehängten Decken verlegt, um somit auch im Nachhinein eine Umstrukturierung der Wohnungen durch Verlegung nicht tragender Wände nach den individuellen Wünschen der NachmieterInnen zu realisieren. Den ErstbezieherInnen war es sogar möglich, die Lage der Wohnung im Gebäude zu wählen. Langfristig sollen die Wohnstrukturen je nach Bedarf immer wieder neu zu formieren sein. Selbst bei dem nicht tragenden Teil der Außenfassade wird der Handlungsspielraum hinsichtlich der Veränderungen der Fenster ins Auge gefasst.^{25 29}

Die NutzerInnen haben, um dem Wunsch nach individuellem Wohnkomfort Rechnung zu tragen, die Wahl zwischen einer Basisausstattung und zusätzlichen Ausstattungspaketen.

Die Basisausstattung entspricht der normalen Ausstattung. Bei den zusätzlichen Ausstattungspaketen stehen laut Herrn Pfeffer unter anderem eine zweite Sanitäreinheit, ein zusätzliches WC im Bad, zusätzliche Trennwände, Türen oder Steckdosen sowie ein größerer Balkon zur Auswahl.

b) Angemessene Preise

Das monatliche Nutzungsentgelt liegt bei „so.vie.so“ im Schnitt bei Bezug bei 6,20 Euro/m² und das monatlich durchschnittliche Eigenmittel bei Bezug bei 515 Euro/m².³⁷ Zusätzlich muss der Nutzer einen Geschäftsanteil von einmalig 22 Euro aufbringen. Dieser wird ihm bei einer Kündigung rückerstattet.

Laut der österreichischen Zeitung „Der Standard“ belaufen sich die allgemeinen Mieten im Vergleich zu der baugenossenschaftlichen Variante für den 10. Bezirk in Wien für einen Neubau auf durchschnittlich 14,78 Euro/m². Für eine Eigentumswohnung zahlt man im Schnitt 4004 Euro/m², was gleichzeitig den geringsten Wert für alle Wiener Bezirke darstellt.

Alle 111 Wohnungen sind durch eine Hauptförderung und zusätzlich durch eine sogenannte Superförderung subventioniert.

Hauptförderung

Laut Internetseite der Magistratsabteilung 50 wird die Hauptförderung wie folgt beschrieben: *„Die Hauptförderung besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens als Fixbetrag. Dieser beträgt, je nach Größe der Anlage gestaffelt, zwischen 510 und 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Bei Heimen beträgt die Förderung grundsätzlich 510 Euro je Quadratmeter Nutzfläche (inklusive Zusatzflächen). Dieses Darlehen ist mit einem Prozent pro Jahr verzinst. Die Laufzeit des Landesdarlehens beginnt ab Bezug der Wohnung, spätestens aber nach der Fertigstellungsanzeige. Während der Laufzeit des Kapitalmarktdarlehens (Darlehen einer Bank, Bausparkasse oder Versicherung) werden nur die Zinsen des Landesdarlehens zur Rückzahlung vorgeschrieben. Nach gänzlicher Abstattung des Kapitalmarktdarlehens soll auch die Kapitalrückführung des Landesdarlehens erfolgen. Der Rückführungsbetrag soll so hoch*

²⁵ BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2018): [online] <http://www.sovieso.at>

²⁹ Schindler Cornelia, et al. (2014): Wohnbau so.vie.so mitbestimmt, [online] <http://www.gat.st/en/news/wohnbau-sovieso-mitbestimmt>

³⁷ BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2015): so.vie.so mitbestimmt – Sonnwendviertel solidarisch. Informationsheft, Wien

sein, dass nach spätestens 35 Jahren auch die Darlehenslaufzeit des Landesdarlehens beendet ist. Die Mieterin beziehungsweise der Mieter hat maximal 12,5 Prozent der Gesamtbaukosten durch Eigenmittel (Baukostenbeitrag) aufzubringen. Die Bauträgerin oder der Bauträger (zum Beispiel eine Gemeinnützige Bauvereinigung) kann diesen Baukostenbeitrag entweder auf einmal überwälzen oder aber auf einen längeren Zeitraum aufteilen.“³⁰

Superförderung

Laut Internetseite der Magistratsabteilung 50 wird die Superförderung wie folgt beschrieben: *„Werden seitens des Bauträgers [in diesem Fall die „BWSG“] [...] derzeit (bis 31.3.2019) 70,66 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, als Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) von der Mieterin eingehoben, kann ergänzend zur Hauptförderung die Superförderung gewährt werden. Diese Superförderung besteht in der Gewährung eines pro Jahr einprozentig verzinsten weiteren Landesdarlehens in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Diese Förderung wird zwar zunächst den Bauträgern (zum Beispiel gemeinnützigen Genossenschaften) ausbezahlt, vermindert dadurch aber - über die gesamte Förderungslaufzeit betrachtet - die Mietenbelastung der Mieterin beziehungsweise des Mieters.“* Vorteile sind der niedrige "Einstiegspreis" sowie die niedrigen Zinsen. *„Der Finanzierungsbeitrag, also jene Summe, die bei Mietvertragsunterfertigung sofort zu erlegen ist, ist mit 70,66 Euro pro Quadratmeter deutlich begrenzt. Bei einer 75 Quadratmeter-Wohnung beträgt dieser Einmalbetrag zum Beispiel nicht mehr als 5.299,50 Euro insgesamt. Das Superförderungsdarlehen ersetzt einen Teil des Bankdarlehens. Im Gegensatz zu den Bankdarlehenskonditionen liegt hier die Verzinsung bei einem Prozent. Die Rückzahlung dieses zusätzlichen Landesdarlehens (sofern nicht überhaupt eine Stundung in Anspruch genommen werden kann) erfolgt im Rahmen der monatlichen Mietzinseinhebung. Da um diese 150 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche weniger teure (da nur einprozentig verzinst) Darlehenstilgungen anfallen, verringert sich die Mietzinsbelastung aus dem Titel der Bankdarlehensrückzahlung. Zusätzlich bietet die Superförderung sozial schwachen Einkommensgruppen den Vorteil der Rückzahlungsstundung. Begünstigt sind Personen, die folgende Einkommensgrenzen nicht überschreiten: Einkommensgrenzen für Eigenmittlersatzdarlehen im Ausmaß von 12,5 Prozent: Die monatlichen Rückzahlungsraten von 0,70 Euro je Nutzwerteinheit werden gestundet. Einkommensgrenzen für Eigenmittlersatzdarlehen im Ausmaß von 7,5 Prozent: Der monatliche Rückzahlungsbetrag beträgt 0,35 Euro je Nutzwerteinheit. Zur Gewährleistung der sozialen Treffsicherheit werden die Einkommensverhältnisse periodisch überprüft. Dadurch wird neu festgelegt, in welche Einkommenskategorie und somit in welche Rückzahlungskategorie (0,70 Euro, 0,35 Euro oder null Euro) die jeweiligen Mieterinnen beziehungsweise Mieter einzuordnen sind.“³¹*

Um in Wien Kostenerleichterungen für eine gemeinnützige, geförderte Wohnung zu bekommen, dürfen folgende Netto Einkommensgrenzen nicht überschritten werden:³²

³⁰ Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien (2018): [online]

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/hauptfoerderung.html>

³¹ Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien (2018): [online]

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html>

³² BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2018): [online]

<https://www.bwsg.at/de/home>

Netto Einkommensgrenze		
	jährlich	14 x monatlich
1 Person	44.700,00 Euro -	3.192,85 Euro
2 Personen	66.610,00 Euro -	4.757,85 Euro
3 Personen	75.360,00 Euro -	5.382,28 Euro
4 Personen	84.130,00 Euro -	6.009,28 Euro
jede weitere Person	4.910 Euro -	350,71 Euro

Tabelle 6: Netto Einkommensgrenze für eine geförderte Wohnung (Beträge gültig für das KJ 2017), [32]

Auf die objektbezogenen Fördermittel, die auf die BewohnerInnen umgelegt werden, können MieterInnen bei „so.vie.so“ zusätzlich noch ein Eigenmittlersatzdarlehen und die Wohnbeihilfe beantragen. Hierbei sind ebenfalls Einkommensgrenzen zu beachten.

Eigenmittlersatzdarlehen

Laut Internetseite der Magistratsabteilung 50 ist das Eigenmittlersatzdarlehen an eine Mindesteinkommensgrenze sowie an eine Höchstgrenze gebunden. Die Mindesteinkommensgrenze lag 2018 bei 909,42 Euro für einen und 1.363,52 Euro für zwei Erwachsene sowie 140,32 Euro pro Kind. Die Eigenmittlersatzdarlehen haben eine Laufzeit von maximal fünf bis 20 Jahren. Sie gibt es von 20 Prozent bis zu 100 Prozent der zu leistenden Baukosten. Das sind von 2,5 Prozent bis 12,5 Prozent der förderbaren Gesamtbaukosten, was zwischen 30 Euro/m² bis zu 150 Euro/m² ausmacht (siehe Tabelle 7).³³

³³ Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien (2018): [online]
<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/>

	Förderbare Fläche in m ²	12,5 %EMD Laufzeit 20 Jahre (in Euro)	7,5 % EMD Laufzeit 15 Jahre (in Euro)	5 % EMD Laufzeit zehn Jahre (in Euro)	2,5 % EMD Laufzeit fünf Jahre (in Euro)
Eine Person	50	19.500	26.320	29.440	32.560
Eine behinderte Person	50	21.130	28.520	31.900	35.280
Zwei Personen	70	29.060	39.230	43.880	48.530
Zweiköpfige begünstigte Familie	70	31.480	42.490	47.530	52.570
Zweiköpfige Jungfamilie	85	31.480	42.490	47.530	52.570
Drei Personen	85	32.890	44.400	49.660	54.920
Dreiköpfige begünstigte Familie	85	35.630	48.100	53.800	59.500
Dreiköpfige Jungfamilie	100	35.630	48.100	53.800	59.500
Vier Personen	100	36.710	49.550	55.430	61.300
Vierköpfige begünstigte Familie	100	39.770	53.680	60.050	66.410
Vierköpfige Jungfamilie	115	39.770	53.680	60.050	66.410
Jede weitere Person jeweils	15	2.140	2.880	2.880	2.880
Für jede weitere begünstigte Person	15	2.320	3.130	3.130	3.130
Für jede weitere P. in einer Jungfamilie	15	2.320	-	-	-

Tabelle 7: Einkommensgrenzen für die Eigenmittlersatzdarlehensgewährung gültig bis 31. Dezember 2018, [33]

Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe kann jeweils für einen Zeitraum von zwei Jahren beantragt werden. Ob man Wohnbeihilfe beantragen kann, hängt von Faktoren wie der Haushaltsgröße, dem Haushaltseinkommen, der Wohnungsgröße und dem Wohnungsaufwand ab.³⁴

Für eine vierköpfige Familie ergibt sich so beispielsweise folgende Wohnbeihilfe:

³⁴ Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien (2018): [online] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/unterstuetzung/wohnbeihilfe-antrag.html>

Berechnungsbeispiel 1:

Jungfamilie, 4 Personen (näheres siehe auch unter dem Begriff „**Begünstigte Personen**“) mtl. (Haushalts)Einkommen EUR 1.816,82 (inklusive Urlaubs- und Weihnachtsgeld, aber ohne Familienbeihilfe)

89 m² Genossenschaftswohnung, Annuität EUR 410,00 monatlich

Eigenmittlersatzdarlehen (EMK) EUR 310,46 halbjährlich

Wohnungsaufwand:	Annuität monatlich	EUR 410,00
zuzüglich:	EMK-Anteil monatlich (310,46 : 6)	EUR 51,74
zuzüglich:	Zuschuss (EUR 0,70/m ²)	EUR 62,30
		<u>EUR 524,04</u>

max. anrechenbarer Wohnungsaufwand (AWA) = Kat. A Mietzins + 20% + Zuschuss = EUR 5,02/m² → EUR 5,02 x 89 m² = EUR 446,78
(tatsächlich errichtete Wohnnutzfläche an Stelle der angemessenen Wohnnutzfläche. von 115 m²)

anrechenbares Einkommen: EUR 1.816,82 abzüglich 20% = EUR 1.453,46

(da begünstigte Person)

zumutbarer Wohnungsaufwand (ZWA) lt. Tabelle = EUR 179,68

$$\begin{aligned} \text{Wohnbeihilfe} &= \text{AWA} - \text{ZWA} &= & \text{EUR } 446,78 \\ & & - & \text{EUR } 179,68 \\ & & & \text{EUR } 267,10 \end{aligned}$$

Abbildung 20: Berechnungsbeispiel für Wohnbeihilfe für eine vierköpfige Jungfamilie, [35]

Im Gegensatz zu „WagnisART“ und dem Hunziker Areal ist es bei „so.vie.so“ auf Grundlage einer Wohnrechtsnovelle des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes aus dem Jahr 2002 auch möglich, eine Wohnung zu kaufen. Hauptvoraussetzung für den Erwerb einer Wohnung ist eine Gesamtnutzungsdauer von mindestens zehn Jahren. Nach Erfüllung weiterer Kriterien, wie der Errichtung der Mietwohnung durch öffentliche Fördermittel oder der Tatsache, dass die Bauvereinigung Eigentümerin des Grundstückes ist, auf dem das Haus errichtet wurde, kommen auf die/den KäuferIn beispielsweise folgende Kosten zu:³²

Beispiel

€ 108.100,00	Wert der Wohnung (Substanzwert unter Berücksichtigung des Verkehrswertes) laut Gutachten
+ € 2.600,00	Kosten der Wohnungseigentumsbegründung
€ 110.700,00	Kaufpreis
- € 28.400,00	abzüglich Finanzierungsbeitrag in der aktuellen Höhe (sofern verfügbare) (sofern verfügbare)
- € 52.900,00	Ihr Anteil am aushaftenden Darlehen
= € 29.400,00	Barpreis
	(wenn die Übernahme der Darlehen nicht möglich ist, beträgt der Barpreis € 82.300,00)

Abbildung 21: Beispiel für die Kaufpreisermittlung, [32]

³² BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2018): [online] <https://www.bwsg.at/de/service/downloads>

c) Soziale Nachhaltigkeit

Neben dem leistbaren Wohnraum und dem hohen Angebot an Gemeinschaftsflächen, spielen unter sozialer Nachhaltigkeit auch Themen, wie die Partizipation der Bewohnerschaft während der Bauphase in diesen Bereich mit hinein.

Bereits im September 2010 gab es eine erste Informationsveranstaltung, bei dem ProjektinteressentInnen über Architektur, Bautechnologie, Terminalschiene, Finanzierung und Wohnbauförderung informiert wurden. In drei Veranstaltungsrunden wurden zusätzlich Wünsche der Bewohnerschaft aufgenommen, die in der Einreichplanung Widerhall fanden. Kostspielige Sonderwünsche der BewohnerInnen konnten so im Nachhinein vermieden werden. Das Mitspracherecht der NutzerInnen führte auch zu einer Senkung der Wohnungsanzahl von ursprünglich 124 Wohneinheiten auf 111. In späteren moderierten Workshops wurde die Ausstattungen für die Gemeinschaftsräume und die Freiräume im Außenbereich festgelegt.

Die Moderation fand unter der Leitung von „wohnbund:consult“ statt. Diese extra von der „BWSG“ hinzuberufene Sozialplanungsfirma hielt die Ergebnisse der vier Workshops, die alle innerhalb einer Woche im Sommer 2011 stattfanden, in Form eines Protokolls schriftlich fest. Diese vier Workshops befassten sich mit den Themen Geselligkeit, Spiel, Feste, Kreativität, Werken, Toben, laut sein, Kinder & Jugend, Ruhe, Erholung, Konzentration, Bewegung, Fitness, Sport, Selbstbestimmung und Organisation sowie Arbeitsgruppen Forum und Kommunikation. Diese Themen wurden in einer ersten Infoveranstaltung gemeinsam mit circa 80 Mitbewohnern ausgearbeitet. Um an den folgenden Workshops teilnehmen zu können, wurden alle BewohnerInnen via E-Mail informiert. An den Workshops nahmen 37 BewohnerInnen teil, die teilweise auch mehrere Workshops besuchten.

Insgesamt nahmen an allen Workshops 60 BewohnerInnen teil. Als Arbeitsgrundlage dienten Ideen und Plakate, die in der Infoveranstaltung erarbeitet wurden. Die TeilnehmerInnen an den Workshops konnten weitere Vorschläge für Nutzungen der einzelnen Gemeinschaftsräume mit einbringen. Vorschläge wurden auf Zetteln notiert und anschließend vorgestellt. Auch über mögliche Bedenken, zum Beispiel hinsichtlich des Lärmpegels, wurde bei gewissen Nutzungen diskutiert. Es wurden zusätzlich Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit der Organisation verschiedener Räumlichkeiten befassen sollten.

Auch die Freiräume wurden mit der Bewohnerschaft abgestimmt. So hatte diese ein Mitspracherecht bei der Auswahl der Pflanzen, der Ausbildung und Positionierung gewisser Elemente, dem Holzdeck sowie den Pflanzenkübeln auf der Dachterrasse.³⁶

³⁶ BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2018): [online] www.sovieso.at/downloads/Workshopprotokolle.pdf

Mitbestimmung

Bereits der Slogan „Mitbestimmt > Sonnwendviertel solidarisch“, lässt auf einen hohen Stellenwert der Mitbestimmung schließen. Der Wert der Mitbestimmung bei dem Projekt ist als zusätzliches „Statut für die Mitbestimmung“ schriftlich erfasst. Das Statut befasst sich unter anderem mit den Rechten die allen BewohnerInnen, die mindestens 16 Jahre alt sind, zustehen. Des Weiteren werden darin auch die Organe der Mitbestimmung aufgezählt. Hierzu zählen die Bewohnerversammlung und der Bewohnerbeirat.³⁷

Bewohnerversammlung

Die Bewohnerversammlung, bei der alle BewohnerInnen teilnahmeberechtigt sind, wird mindestens einmal jährlich durch den Vorsitz des Bewohnerrates einberufen, der auch gleichzeitig den Vorsitz der Bewohnerversammlung innehat. Sollten zusätzlich mindestens 30 Haushalte eine Bewohnerversammlung wünschen, ist diesem Wunsch Folge zu leisten. Beschlussfähig ist die Versammlung mittels vorangekündigter Wahl, wenn 50 Haushalte vertreten sind. Die einfache Mehrheit entscheidet.

Zu den Aufgaben der Bewohnerversammlung gehören die Festsetzung der Zahl und die Enthebung der Mitglieder des Bewohnerbeirates sowie deren Wahl und Entbindung. Außerdem kann sie mit einer Zweidrittelmehrheit den Bewohnerbeirat entbinden.³⁷

Bewohnerbeirat

Die Mitglieder des Bewohnerbeirates handeln ehrenamtlich und müssen BewohnerInnen unterschiedlicher Haushalte sein. Der Beirat vertritt die BewohnerInnen und gilt zugleich als zentrale Anlaufstelle. Er tagt mindestens zwei Mal pro Jahr. Der Bewohnerbeirat, der bereits ein halbes Jahr vor der Übergabe der Wohnungen gegründet wurde, ist für eine Zeit von maximal drei Jahren zu wählen. Der Bewohnerbeirat wählt selbst eine vorsitzende Person sowie eine/einen StellvertreterIn. Die Entscheidung der Wahl muss anschließend öffentlich bekannt gegeben werden. Die vorsitzende Person ist gleichzeitig für die Einberufung des Beirats zuständig. Die Beschlussfähigkeit ist bei der Hälfte des Beirats gegeben. Auch hier gilt das Prinzip der einfachen Stimmenmehrheit und der anschließenden öffentlichen Kundmachung. Der Bewohnerbeirat muss die Beschlüsse der Bewohnerversammlung ausführen und diesen über seine Tätigkeiten berichten. Er kann die Hausverwaltung über die Beseitigung von Mängeln und Verbesserungen zugunsten der BewohnerInnen informieren. Die Hausverwaltung muss dem Bewohnerbeirat Auskunft über Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten geben. Der Bewohnerbeirat kann der Hausverwaltung Vorschläge über eine mögliche Senkung der Betriebs- und Heizkosten sowie Benutzungsregeln für die Gemeinschaftsräume machen und mit dieser eine Vereinbarung schließen. Dafür muss der Bewohnerbeirat eine Genehmigung bei der Bewohnerversammlung einholen. Eine Genehmigung ist auch für die Änderung und Ergänzung der Hausordnung nötig.³⁷

Neben diesen beiden Instanzen und der Wahl der Nutzung der Gemeinschaftsräume zeigt sich das Mitbestimmungsrecht bei „so.vie.so“ beispielsweise auch in Form eines von den BewohnerInnen selbst organisierten Online-Forums. Hier können BewohnerInnen unter

³⁷ BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2015): so.vie.so mitbestimmt – Sonnwendviertel solidarisch. Informationsheft, Wien

anderem unter einer „lost and found“-Kategorie neben verloren gegangenen Gegenständen auch Möbel oder Spielsachen, die sie nicht mehr benötigen mit anderen BewohnerInnen tauschen oder verkaufen. Eine weitere Kategorie beschäftigt sich unter dem Namen „Umgebung“ mit Tipps für Bars und Lokale in der Nähe, aktuellen Nahverkehrsinformationen oder generellen Informationen, die für das Quartier interessant sein könnten.

Außerdem kann man sich in einer der zwölf Arbeitsgruppen engagieren. Diese umfassen die Bereiche Mehrzweckraum, Biblio-, Media- und Spielothek, den Fahrradraum, die Werkstatt, den Kinder- und Jugendraum, die Wohnküche, den Freiraum und Nutzgarten, den Fitnessraum, die Kommunikation, den Jugendraum, Etagenräume und den Kreativraum.³⁸

Gemeinschaftsflächen und Freiflächen

Das Projekt „so.vie.so“ bietet den NutzerInnen auf insgesamt 1.884 m² gemeinschaftliche Flächen. Das Verhältnis Wohn- zu Gemeinschaftsflächen liegt also bei 5 zu 1. Die Gemeinschaftsräume umfassen die meisten Einrichtungen wie eine Waschküche, ein Kleinkinderspieleraum, ein Jugendraum, eine Fahrradwerkstatt und ein kleiner Fahrradraum im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss. Der östliche Gebäudeteil beherbergt im Erdgeschoss ein Restaurant. Kleinere, etagenweise angeordnete Gemeinschaftsräume im Umfang von circa 30 m² sollen das Individualangebot ergänzen. Im 7. Obergeschoss befindet sich eine Gemeinschaftsküche samt Terrasse. Hinzu kommt eine nutzbare Dachterrasse, die zum Grillen, Erholen und Sonnenbaden vorgesehen ist. Ein großer Veranstaltungsraum im Untergeschoss ist dank abfallendem Sengarten mit dem Außenraum verbunden. Die Gemeinschaftsräume können reserviert werden und sind durch ein elektronisches Schließsystem primär für die Nutzung der HausbewohnerInnen gedacht. Für die Organisation des Schließsystems ist der Bewohnerbeirat zuständig. Weitere Laubengangbalkone, die gleichzeitig als Erschließung der Wohnungen dienen, sollen die soziale Kontrolle sowie den kommunikativen Austausch fördern.^{25 26 29}

d) Architektur

Das dreiteilige Gebäude mit einer Gesamtwohnnutzfläche von 9.435 m² wurde entsprechend dem vorgegebenen Flächenwidmungsplan errichtet. Ausgeführt von einem Generalunternehmer, bestehen Wände und Decken aus Stahlbeton. Trennwände wurden in Gipskarton ausgeführt. Im Zusammenhang mit dem Passivhausstandard, wurde eine 3-Scheiben Isolierverglasung verwendet.

Die beiden achtgeschossigen und je 23m hohen, in nord-süd Richtung ausgelegten Gebäudeteile der Gebäudeklasse IV auf dem südlichen Baufeld können in einen straßenseitigen Riegel und einem zu diesem verdrehten hofseitigen, kürzeren Riegel unterteilt werden. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich eines der beiden Treppenhäuser. Durch die Verdrehung des hofseitigen Gebäudes entsteht eine Eingangssituation, die gleichzeitig

³⁸ Bewohnerhomepage „so.vie.sos“ (2018): [online] <http://www.soviesos.at>

²⁵ BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2018): [online] <http://www.sovieso.at>

²⁶ Schindler Cornelia et al. (2015): so.vie.so im Sonnwendviertel, zement + beton, Ausgabe 1/15

²⁹ Schindler Cornelia et al. (2014): Wohnbau so.vie.so mitbestimmt, [online] <http://www.gat.st/en/news/wohnbau-sovieso-mitbestimmt>

eine schützende Funktion für den gemeinschaftlichen Hof generiert. Das zehngeschossige östliche, 29 m hohe Gebäude, bildet den Abschluss zur Antonie-Alt-Gasse.

Im Gegenzug zu dem in scheibenbauweise errichteten östlichen Gebäudeteil bieten die Wohnungen in den südlichen Teilen des Projekts eine außergewöhnlich hohe Flexibilität. Dies ermöglicht das Tragsystem, das aus tragenden Außenwänden und einer Stützenreihe in der Mitte der Gebäude besteht. So entsteht ein Achsmaß von 1,08 m, das beliebig erweitert werden kann und große planerische Freiheiten hinsichtlich der Größe der jeweiligen Wohnung bietet.²⁵

e) Ökonomie

Ein Teil der Kostenersparnis stellt die Reduzierung der Nutzfläche dar. Nachdem die jeweiligen BewohnerInnen ihre Wohnungen individuell aus einem Katalog wählen können, ist die Größe der Wohnung genau auf ihre Bedürfnisse ausgelegt. So kann eine monatliche Mietersparnis von bis zu 70 Euro erreicht werden.

Die Preise für die bereits angesprochenen Basisausstattungen und die zusätzlichen Ausstattungspakete wurden im Voraus fixiert. Die Fixierung soll die Kosten für Sonderwünsche senken.

Wie bei „WagnisART“ wird bei „so.vie.so“ Fernwärme verwendet. Isoliert ist das Gebäude mit weiß verputztem, 24 cm-dickem Wärmedämmverbundsystem, dem thermisch-getrennte Balkone vorgelagert sind.²⁵

f) Ökologie

Neben der Ausführung in Passivbauweise wird um Energie zu sparen, ein „Rohr in Rohr System“ verwendet. So wird auf eine eigene Zirkulationsleitung verzichtet. Die Zirkulation wird mit der Warmwasserleitung geführt. Die Verwendung von Wasserspararmaturen soll den Wasserverbrauch zusätzlich senken. Ein Chemikalienmanagement sorgte während der Bauphase dafür, den Einsatz von gesundheitsgefährdenden Baustoffen zu unterbinden.²⁵

²⁵ BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2018): [online] <http://www.sovieso.at/projekt/downloads/SOVIESO-4-Saeulen-Text.pdf>

3.3 „mehr als wohnen“, Zürich, Schweiz

3.3.1 Allgemeines zur Genossenschaft

Die Baugenossenschaft und das gleichnamige Bauprojekt „mehr als wohnen“ auf dem Hunziker Areal entstand 2007 aufgrund des hundertjährigen Jubiläums der Zürcher Baugenossenschaften. Ziel war es, auf einer circa 41.000 m² großen Industriebrache in Erbbaurecht im Norden der Stadt ein neues, qualitativ hochwertiges und vor allem innovatives Stadtquartier für eine breite Bevölkerungsschicht zu errichten. Experimentelle Konstruktionen und neue Wohnformen des Miteinanders standen hierbei im Vordergrund. Die Partizipation und das ausgeprägte dialogische Prinzip aller am Projekt beteiligten Personen zählen außerdem zu den herausragenden Vorgehensweisen der noch sehr jungen Baugenossenschaft. Ab November 2014 wurde das Areal schließlich an seine 1.200 BewohnerInnen übergeben. Im Folgenden werden, wie bei den Projekten von „WagnisART“ und „so.vie.so“, die wichtigsten Punkte der Satzung, die für die Realisierung der Gebäude eine Rolle spielten, näher betrachtet.¹⁶

3.3.2 „mehr als wohnen“, Hunziker Areal, Zürich-Leutschenbach

Ein erster Ideenwettbewerb für das ehemalige Industriegebiet begann direkt im Jahr 2007. Hier konnte sich das städtebauliche Projekt mit diversen öffentlichen Plätzen und 13 blockähnlichen Punkthäusern der Arbeitsgemeinschaft „Futurafrosch“ und „Duplex Architekten“ durchsetzen. Bei dem ein Jahr später stattfindenden internationalen Architekturwettbewerb kamen 26 Architekturbüros unter 100 Bewerbungen in die engere Wahl. Für die Realisierung der Gebäude wurden neben den beiden bereits genannten Architekturbüros auch die Zürcher Büros „Müller Sigrüst Architekten“, „Miroslav Šik“ und „pool Architekten“ ausgewählt. Aufgabe eines jeden Architekturbüros war es, zwei nebeneinander stehende Gebäude und ein Gebäude am anderen Ende des Areals zu entwerfen. Ziel sollte es sein, ein Quartier zu entwickeln, das nicht in Teilbereiche der verschiedenen Büros zerfällt.¹⁶ Zwei Büros haben aber je drei völlig unterschiedliche Häuser konzipiert. Insgesamt bietet das Areal 370 Wohnungen mit unterschiedlichen Nutzungen vom Studio, über Clusterwohnungen und Wohnateliers bis hin zu 12,5-Zimmerwohnungen. Als ein wichtiger Teil der Wettbewerbs- und der Vorbereitungsphase kann außerdem die im Jahre 2009 gestartete „Dialogphase“ genannt werden, bei der die Baugenossenschaften zusammen mit den Architekturbüros neben dem gemeinsamen Bauprojekt ein Regelwerk namens „Häuser im Dialog“ ausgearbeitet haben.³⁹

¹⁶ Hugentobler Margrit et al. (2016): Mehr als Wohnen, Basel: Birkhäuser

³⁹ Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online] <https://www.mehralswohnen.ch>

3.3.3 Satzung und Regularien

Gemäß Artikel 3, §2 heißt es in der Satzung der Genossenschaft: *„Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in **gemeinsamer Selbsthilfe** und **Mitverantwortung** ihren Mitgliedern **preisgünstigen Wohnraum** zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das **genossenschaftliche Zusammenleben** und ist bestrebt, **Innovationen** für gemeinnützige Wohnbauträger zu **entwickeln**. Die Genossenschaft setzt sich für eine **nachhaltige Entwicklung** gemäß den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft ein.“*⁴⁰

Zusätzlich zur Satzung wurden für das Hunziker Areal sechs architektonische Regularien im Buch „Häuser im Dialog“ ausgearbeitet, die einige Gemeinsamkeiten in der Diversität der einzelnen Baukörper wahren sollten. Diese Regularien unterstreichen gleichzeitig den hohen planerischen Anspruch. Die sechs Regularien sind:⁴¹

1. Mantellinie

„Die dreidimensionale Mantellinie definiert im Masterplan das maximale Gebäudevolumen. Die Mantellinie muss grundsätzlich bebaut werden. Einzelne vorspringende Gebäudeteile wie Erker und Balkone dürfen die Mantellinie punktuell überschreiten, solange die kubische Wirkung erhalten bleibt.“

2. Subtraktionsprinzip

„Die außerordentliche Gebäudetiefe von bis zu 32m erfordert zusätzliche Maßnahmen, um eine optimale Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten. Daher beinhaltet die vorgeschlagene Mantelvolumetrie etwa zwölf Prozent «Luft», welche in der Ausarbeitung der einzelnen Häuser nach freien Gestaltungsprinzipien subtrahiert werden kann. Hof- und Fassadeneinschnitte sind möglich, soweit die Mantelhüllfläche auf jeder Fassadenseite überwiegend besetzt bleibt. Die gebaute Masse soll in ihrer Primärvolumetrie jedoch weiterhin lesbar bleiben.“

3. Fassadengliederung

„Für das übergeordnete Zusammenspiel der Einzelbauten und der gemeinsamen Maßstäblichkeit ist im Ausdruck auf eine dreiteilige Gebäudestruktur zu achten. Die architektonischen Mittel zur erkennbaren Ausbildung eines Sockelbereichs und eines Dachabschlusses sind frei.“

4. Nutzungsverteilung

„Die Zuweisung der Nutzungen im Erdgeschoss ist für den Charakter der städtebaulichen Orte maßgebend und deshalb verbindlich. Gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen lagern sich um die Plätze an. Wohnnutzungen erhalten die notwendige Privatheit durch die abgewandte Lage und die Anordnung im Hochparterre.“

⁴⁰ Satzung der Baugenossenschaft mehr als wohnen von Juni 2016 (revidierte Version: 20.6.2018)

⁴¹ Gysel Kornelia et al. (2015): Häuser im Dialog, Zürich: Edition Futurafrosch

5. Adressen

„Die den Plätzen zugeordneten Fassaden sollen weitgehend für gemeinschaftliche Nutzungen freigespielt werden. Die Eingänge zu den Wohnungen sind in der Folge an den platzabgewandten Straßenseiten und Engstellen anzuordnen. Dadurch werden wiedererkennbare Straßenzüge gebildet, welche aus den Eingängen der Häuser identifizierbare Adressen machen. Durch die dicken Volumen hat ein Haus in der Regel mehrere Adressen.“

6. Akzente

„Der zentrale Platz ist die städtebauliche Mitte. Die dem Platz zugewandten Fassaden unterstützen seine Akzentuierung und unterscheiden sich von den abgewandten Fassaden durch ihren repräsentativen Charakter.“

a) Gemeinsame Selbsthilfe und Mitverantwortung

Ein „Vermietungsreglement“ vertieft die Zielsetzungen, allgemeinen Rahmenbedingungen, die Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen, Gewerbe- und Nebenräumen sowie von Parkplätzen laut Internetseite in den folgenden Punkten:³⁹

- *„mehr als wohnen steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.“*
- *„Wir fördern ein selbstbestimmtes, gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben verschiedenster Menschen und Gruppierungen (Singles, Paare, Familien, WGs, Grosshaushalte).“*
- *„Wir fördern eine breite soziale Durchmischung unserer Bewohner/innen und Nutzer/innen. Wir bieten unseren Nutzer/innen adäquaten und bedürfnisgerechten Wohn- und Arbeitsraum für alle Lebensphasen.“*
- *„Besonders günstige Wohnungen sollen an Haushalte vermietet werden, die über beschränkte finanzielle Mittel verfügen und die auf dem Wohnungsmarkt von Zürich nur schwer Zugang finden.“*
- *„Wir schliessen uns der Vision einer 2000-Watt-Gesellschaft an, bauen und betreiben unsere Gebäude ressourcenschonend, fördern einen nachhaltigen Lebensstil (inkl. Mobilität) und nutzen unseren Wohnraum optimal (Belegung).“*
- *„Wir erwarten von unseren Genossenschaftler/innen eine Unterstützung der Nachhaltigkeitsziele durch ihr Alltagsverhalten.“*
- *„Erdgeschossflächen sollen zu einem lebendigen, vielfältigen Alltagsleben beitragen und der Quartiersversorgung dienen.“*
- *„Wir sprechen insbesondere Menschen an, die sich mit den genossenschaftlichen Werten identifizieren und die sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für das gemeinschaftliche Zusammenleben und einen vielfältigen, lebendigen Alltag im Quartierteil Hunziker Areal engagieren.“*
- *„Die Gewerbeflächen tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei, sichern die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen im Quartier, ermöglichen die nahe Kombination von*

³⁹ Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online]
https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/maw_Vermietungsreglement.pdf

Wohnen und Arbeiten und leisten einen Beitrag zu lebendigen Quartieren und einer attraktiven Stadt.“

Um das Quartier kontinuierlich zu verbessern, wurden von der Baugenossenschaft im Juni 2018 die sogenannten „4 strategischen Stoßrichtungen“ ausgearbeitet. Dieser für die Jahre 2018 – 2020 ausgelegte Plan sieht Weiterentwicklungen für das Hunziker Areal bei folgenden vier Schwerpunkten vor:³⁹

- „Stärkung der Mitwirkung und des sozialen Zusammenhalts“
- „Weiterentwicklung des Hunziker Areals (z.B. Durchlässigkeit nach außen erhöhen)“
- „innovativ und nachhaltig weiterwachsen“
- „Die Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau weiterführen“

b) Preisgünstiger Wohnraum

Grundvoraussetzung für den Eintritt in die Genossenschaften ist auch hier ein Genossenschaftsanteil, den alle Mitglieder in Höhe von 436 Euro (500 Franken) zu zahlen haben. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist ein Mitgliedschaftsanteil in Höhe von mindestens zwei Genossenschaftsanteilen zu verrichten – also 872 Euro (1.000 Franken). Wenn man sich in dem Quartier eine Wohnung oder ein Gewerbe mieten möchte, kommen weitere Wohnungsanteile hinzu. Diese belaufen sich auf 218 Euro/m² (250 Franken/m²), egal ob gemietete Wohnung oder Gewerbefläche. Der Mitgliedschaftsanteil, also der mindestens doppelte Genossenschaftsanteil sowie die Wohnungsanteile ergeben das Genossenschaftskapital, das alle MieterInnen zu zahlen haben. Des Weiteren kommen Nebenkosten hinzu.

Die Anfangsmieten lagen kalt bei Erstbezug bei 15,75 Euro/m², womit diese 25 Prozent unter denen der Marktmieten liegen. Für eine 4,5-Zimmer-Wohnung zahlt man auf dem Areal zwischen 1.340 Euro (1.500 Franken) und 2.000 Euro (2.250 Franken). 80 der 370 Wohneinheiten sind zudem seitens der Stadt Zürich subventioniert.³⁹

Die Wohnbauförderung Zürich unterstützt MieterInnen mit folgenden Einkommensgrenzen:

Einkommenslimit 2018	bei Bezug	nach vier Jahren ab Bezug
1 Person	44.200 (49.800)	49.600 (55.800)
2 Personen und mehr	52.100 (58.700)	59.200 (66.700)

Tabelle 8: Einkommenslimit 2018 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2017 in Euro (Franken in Klammern), [39]

c) Genossenschaftliches Zusammenleben

Auf dem Hunziker Areal werden nicht nur Wohnungen angeboten. Das Besondere ist hier, dass das Quartier zusätzlich als Arbeitsplatz für bis zu 150 Menschen dient. Hierzu zählen eine bunte Mischung aus Take Away Restaurant, Bäckerei, Nähatelier, Arztpraxen, ein Gästehaus, eine Heilpädagogische Schule, eine Geigenbauerin oder Designstudios.

³⁹ Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online]

https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/2018_mehr_als_wohnen_strategische_Stossrichtungen_2018-2020.pdf

³⁹ Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online] <https://www.mehralswohnen.ch>

800 m² und damit 1,75 Prozent der Fläche sind für Gemeinschaftsräume, eine Sauna, ein Repair Café oder anderweitige gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen.

Neben Wohnen und Gewerbe, bietet das Quartier aber auch Betreuungseinrichtungen, wie ein Behindertenheim oder eine Behindertenwerkstatt, ein Kinderheim, ein Studentenwohnheim oder eine Werkstatt für Integration. Das „Vermietungsreglement“ des Hunziker Areals sieht eine mindestens fünfprozentige Vermietung an Menschen mit Behinderung vor.

Wohnungen und Wohnende	370	1200
<18 Jahre	350	29%
18-34 Jahre	480	40%
35-54 Jahre	300	25%
55-64 Jahre	55	5%
65-79 Jahre	25	2%
>75 Jahre	5	0%

Einpersonenhaushalte	52	14%
Paarhaushalte	60	16%
Familien	146	39%
Einelternfamilien	38	10%
Wohngemeinschaften (<6 Personen)	38	10%
Großhaushalte (>6 Personen)	27	7%

Bewohnende ohne Schweizer Pass	46%
Subventionierte Wohnungen	20%
Wohnungen fest durch Domizil gemietet	14
Studentenzimmer (Woko)	60
Behinderte in Behindertenwerkstätten	30
Behinderte als Wohnende	40
Kinderheim	2 Gruppen

Tabelle 9: Übersicht über die Bewohnerstruktur, [39]

Ein Blick auf die Bewohnerstatistik (siehe Tabelle 9) lässt erkennen, dass der mehrheitliche Teil der Bewohnerschaft unter 55 Jahre alt ist. Nahezu jede/jeder zweite BewohnerIn ist AusländerIn. Bei der Belegung der Haushalte sticht ein sehr hoher Anteil an Familien heraus. Die restlichen Haushalte bieten ein ausgeglichenes Verhältnis.

Die Bewohnerschaft des Quartiers besteht somit größtenteils aus internationalen, jungen Familien, Paaren oder Studierenden. Gerade die zusätzlichen Betreuungseinrichtungen und das Gästehaus mit 22 Zimmern stellen ein Alleinstellungsmerkmal dar und gelten als zusätzlicher Katalysator für die soziale Durchmischung.

d) Innovationen entwickeln

Das Hunziker Areal kann als Spielplatz für Experimentierfreudigkeit an unterschiedlichsten Themen angesehen werden. Gleichzeitig sollen die erprobten Konstruktionen, Wohnformen oder sozialen Strukturen nicht unter dem Siegel der Verschwiegenheit bleiben, sondern als Möglichkeit angesehen werden, von denen andere Baugenossenschaften oder Baugruppen etwas lernen oder weiterentwickeln können.

Mobilität

Das Hunziker Areal versteht sich als weitestgehend autofreies Quartier, was zur Folge hat, dass BewohnerInnen auf ein Privatauto verzichten sollen. Einige wenige Parkplätze stehen Gästen oder Menschen, die von Berufswegen her auf ein Auto angewiesen sind an den Rändern des Quartiers zur Verfügung. Fahrradwege, Ladeplätze für E-Mobilität, ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖV) sowie ein Mix aus Wohnen und Arbeiten, sollen das Auto per se überflüssig machen.

Darüber hinaus stehen zwei quartiereigene E-Autos zur Verfügung. E-Bikes, Anhänger, E-Roller und die Beteiligung an einem Sharing-Dienst ergänzen das Mobilitätsangebot.¹⁶

Soziales

Hier gibt es neben Quartiergruppen eine Hausversammlung, eine Bewohnerversammlung sowie eine/einen QuartierkoordinatorIn. Eine zusätzliche Allmendkommission verwaltet den Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds. Dieser Fonds wird zum Beispiel für die Ausstattungen der Allmendräume oder für die Förderung von ökologischen Projekten ausgegeben. Er ist von allen BewohnerInnen zu zahlen und beläuft sich, je nach Einkommen, zwischen 8,75 Euro (9,85 Franken) und 26 Euro/Monat (29,30 Franken).^{16 39}

Konstruktion

Neben der klassischen Massivbauweise wurden untypischere und einfachere Konstruktionstypen wie die massive Holzbauweise, der monolithische Dämmbeton und das Einsteinmauerwerk gewählt. Viele der kompakten, in Passivhausweise ausgeführten Gebäuden, sind mit einer 22 bis 24 cm dicken Dämmung versehen. Die Fassadengestaltung reicht von Putz über Kompaktfassaden und von vorgehängten Holz- und Eternitfassaden bis zu Sichtbeton.

Deckenstärken von nur 20 cm und der Verzicht von Abfangdecken können lärmbedingt im ersten Obergeschoss zu Konflikten mit der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss führen.¹⁶

Energie

Die hohe Kompaktheit hilft beim Einsparen von grauer Energie und ermöglicht den Minergie-P-Standard. Es kommen neue energieeffiziente Konzepte zur Lüftung und zum Heizen zum Einsatz. Auch bei der Grauwassernutzung geht man neue Wege. Das auf den Dächern der 13 Häuser angesammelte Wasser reicht für die nötige Bewässerung von WCs und Waschmaschinen von drei Häusern. Es wird ausschließlich erneuerbare Energie verwendet. Um Energie einzusparen wurde selbst an kleinsten Dingen, wie den Gefrierschränken Optimierungen vorgenommen. Statt der Nutzung von einem Gefrierschrank in jeder Wohnung, stehen den BewohnerInnen hier gemeinsame Tiefkühlfächer zur Verfügung. Neben dem wohl eher hintergründigen Mehrwert der sozialen Nachhaltigkeit, besteht hier zusätzliches Energieeinsparpotential, auf das im folgenden Text nochmals eingegangen wird. Das gleiche Prinzip gilt für den öffentlichen Waschsalon. Auch hier soll mit wenigen, dafür aber

¹⁶ Hugentobler Margrit et al. (2016): Mehr als Wohnen, Basel: Birkhäuser

³⁹ Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online] <https://www.mehralswohnen.ch>

energieeffizienten Maschinen Energie eingespart werden – wobei hier dem sozialen Aspekt, aufgrund der längeren Aufenthaltsdauer, zusätzlich ein höherer Stellenwert eingeräumt wird.¹⁶

Materialien

Auch im Inneren der Gebäude lässt sich ein hoher Grad an unterschiedlichsten Materialien feststellen. Während man bei den Wänden und Decken zwischen Sichtbeton, Holz oder Putz variierte, verwendete man für den Bodenbelag oft hochwertiges Parkett, Fliesen oder Estrich.¹⁶

Wohnen

National und international bekannt geworden ist das Projekt des Hunziker Areals auch durch seine hohe Vielfalt an außergewöhnlichen und experimentellen Grundrissen. Durch eine hohe Flexibilität der Grundrisse versucht die Baugenossenschaft hier dem Trend nach personalisierten Grundrissen gerecht zu werden, ohne bewährte Wohnformen, die immerhin 80 Prozent des Angebots ausmachen, gänzlich außer Acht zu lassen. Eine Wohnung hat im Quartier eine durchschnittliche Größe von 35 m². Auch hier geht man neue Wege in der Kompaktheit der Wohnungen. Wenn man sich vor Augen führt, dass die durchschnittliche Größe einer Wohnung in der Schweiz bei 50 m² liegt, wird hier eine Flächeneinsparung von 30 Prozent erreicht.

Das Hauptprinzip der in zwei der 13 Häuser realisierten Clusterwohnungen besteht in der Mischung aus individueller und gemeinschaftlicher Wohnform. Eine Clusterwohnung besteht im Hunziker Areal aus einem Eingangsbereich mit Garderobe, einer kleinen separaten Küche, mehreren Individualräumen und einem gemeinschaftlichen Wohn- und Essbereich, der den größten Teil der Wohnungen einnimmt. 16 Clusterwohnungen stehen der Bewohnerschaft mit Wohnungsgrößen zwischen 8,5 bis 13,5 Zimmern zu Verfügung.

Für die Wohnungen gelten Belegungsvorschriften, die dem Flächenfraß vorbeugen sollen. Die wichtigsten Kriterien, die verdeutlichen sollen wie eindeutig dagegen vorgegangen wird, werden im Folgenden dargelegt. Die vollständige Liste findet sich unter Punkt 2: „Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen“ des „Vermietungsreglements“ auf der Internetseite der Genossenschaft:³⁹

- „Für freitragende Wohnungen von 1.5 bis 7.5 Zimmern muss die Belegung der Zimmerzahl minus 1 entsprechen[...]. Für Grosswohnungen und Wohnateliers ist eine Mindestbelegung definiert.“

- „Tritt eine Unterbelegung ein, ist der Mieter bzw. die Mieterin verpflichtet, dies der Geschäftsstelle zu melden und ein Gesuch für einen Wohnungswechsel einzureichen [...].“

- „Die Frist für die Behebung einer Unterbelegung beträgt maximal 2 Jahre. In dieser Frist bietet mehr als wohnen mindestens 2 kleinere Wohnungen als Ersatzangebote an. Falls diese abgelehnt werden, hat dies den Ausschluss aus der Genossenschaft sowie die Kündigung der Wohnung zur Folge [...].“

¹⁶ Hugentobler Margrit et al. (2016): Mehr als Wohnen, Basel: Birkhäuser

³⁹ Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online]

https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/maw_Vermietungsreglement.pdf

- „Weist der/die Mieter/in nach, dass er/sie für die Ausübung der Arbeitstätigkeit zu Hause auf ein Arbeitszimmer angewiesen ist und sind keine Arbeitszimmer frei oder dieses nicht geeignet, kann die Geschäftsstelle auf Antrag ein Arbeitszimmer in der Wohnung genehmigen [...]“

e) Nachhaltige Entwicklung gemäß der 2000-Watt-Gesellschaft

Das bisher fast ausschließlich in der Schweiz angewandte und an der ETH Zürich entworfene Modell der 2000-Watt-Gesellschaft, hat zum Ziel den ökologischen Fußabdruck zu senken. Dies bedeutet konkret einen maximalen Richtwert von 2000-Watt Primärenergieverbrauch pro Person sowie maximal 1 t CO₂-Emission, die pro Person und pro Jahr angestrebt werden soll. Dieses Ziel wurde 2008 durch eine Volksabstimmung für Zürich festgelegt. Erreicht werden soll dies durch einen geringeren Energieverbrauch, eine höhere Energieeffizienz sowie eine Aufstockung erneuerbarer Energien.⁴²

Generell ist in der Schweiz seit 2010 ein Rückgang von Primärenergie und CO₂-Äquivalent zu beobachten. Seit 2000 befinden sich 19 2000-Watt-Areale in Entwicklung. Neben dem ebenfalls baugenossenschaftlichen Projekt der „Kalkbreite“ und vier weiteren Arealen ist auch das Hunziker Areal in Zürich dabei. Um als 2000-Watt-Areal zertifiziert zu werden, muss es mindestens 50 Prozent seines energetischen Handlungspotentials, das in fünf Themen unterteilt ist, erfüllen (siehe Abbildung 22). Im Jahr 2017 erreichte das Hunziker Areal einen Gesamtwert von 75 Prozent.⁴²

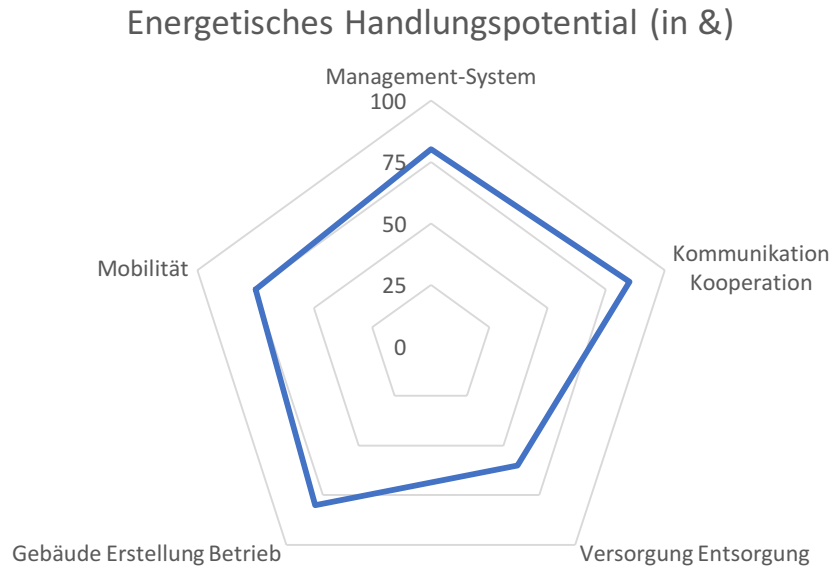


Abbildung 22: Energetisches Handlungspotential (in &), [42]

⁴² Energie Schweiz (2018): [online] <https://www.local-energy.swiss/#/>

Eine von Matthias Probst erstellte und von der „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ beauftragte Studie zeigt in verschiedenen Statistiken und Bilanzen die Primärenergiebilanz sowie die CO₂-Bilanzen diverser Kategorien, bezogen auf „mehr als wohnen“, Zürich und der gesamten Schweiz.

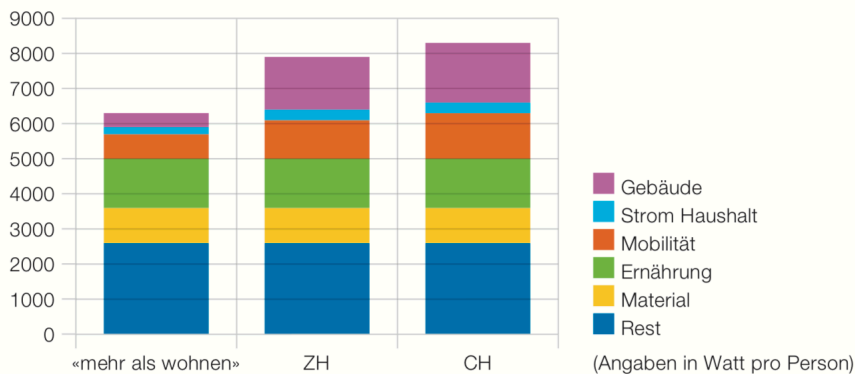


Abbildung 23: Gesamt Primärenergiebilanz - Vergleich zw. „mehr als wohnen“, Stadt Zürich (ZH) und Schweiz (CH) [43] S. 13

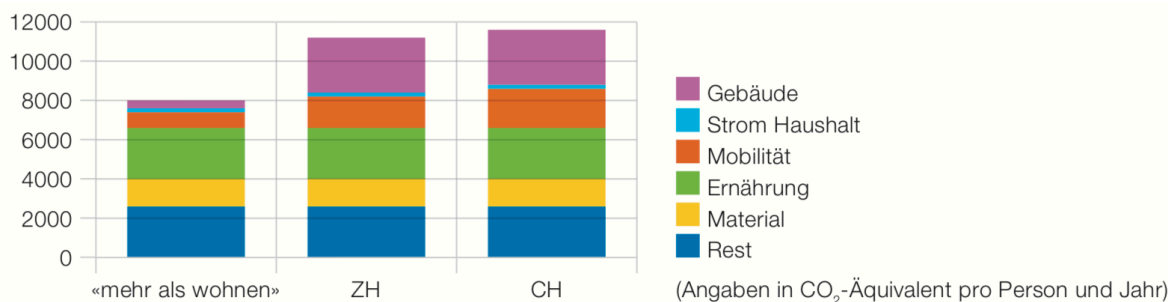


Abbildung 24: Gesamtbilanz der CO₂-Äquivalenten - Vergleich zw. „mehr als wohnen“, Stadt Zürich und Schweiz, [43] S. 13

Die Gesamtbilanzen können in sechs Konsumbereiche unterteilt werden: Gebäude (Wohnen), Strom Haushalt, Mobilität, Ernährung, Material (Elektrogeräte, Textilien etc.) und Rest (außerhalb des Hauses konsumierte Leistungen), von denen sich der Fokus in den folgenden Vergleichen jedoch auf die Bereiche Gebäude/Wohnen, Strom Haushalt und Mobilität richtet, da hier die maßgeblichsten Abweichungen zu finden sind.

Die Bevölkerung in der Schweiz konsumiert jährlich über 8.000 W (Watt) pro Person. Hier ist die Bilanz zwischen exportierter und importierter Energie mit einberechnet, was das Ziel von 2.000 W um 300 Prozent überschreitet. Beim CO₂-Verbrauch geht man von 12 t pro Jahr pro Kopf aus. Hier ist das Limit sogar um 1.100 Prozent überschritten.

Der blaue Balken, also der Restteil, verbraucht alle Lebensbereiche umfassend schon alleine in allen drei verglichenen Teilen mehr als 2000 W und mehr als 1 t CO₂-Äquivalent. Er stellt bei der Primärenergie den größten Anteil dar. Bei CO₂ sind es im Falle von „mehr als wohnen“ die Ernährung und die außerhalb des Hauses konsumierten Leistungen, bei Zürich und der Schweiz ist der Hauptverursacher des CO₂-Äquivalenten das Gebäude selbst. Fast identische Werte gelten bei beiden für die Bereiche Rest, Material, Ernährung und Strom Haushalt. Aus der Statistik geht eindeutig hervor, dass das größte Einsparpotential im Gebäudeteil liegt.⁴³

⁴³ Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online] https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wissenschaftliche_Begleitung/WBG_2000_Watt_Probst.pdf

Wohnen

Fast 50 Prozent des Stromverbrauchs des Areals kann durch die auf allen Gebäuden befindlichen Photovoltaikanlagen abgedeckt werden. Geheizt wird mit der Abwärme des benachbarten städtischen Energiezentrums. Falls die nötige Menge nicht ausreicht, kann, wie bei den Projekten von „WagnisART“ und „so.vie.so“, auf Fernwärme zurückgegriffen werden. Die Gebäude haben einen sogenannten Minergie-P-Standard, der in Deutschland und Österreich in etwa mit dem Passivhausstandard verglichen werden kann. Auf der Internetseite „Ecospeed Private“, haben alle BewohnerInnen des Hunziker Areals die Möglichkeit, ihre eigene Klimabilanz zu berechnen.

Für das Hunziker Areal ergeben sich bezüglich des Wohnens Pro-Kopf-Verbräuche bzw. Pro-Kopf-Emissionen, die den folgenden Abbildungen zu entnehmen sind:

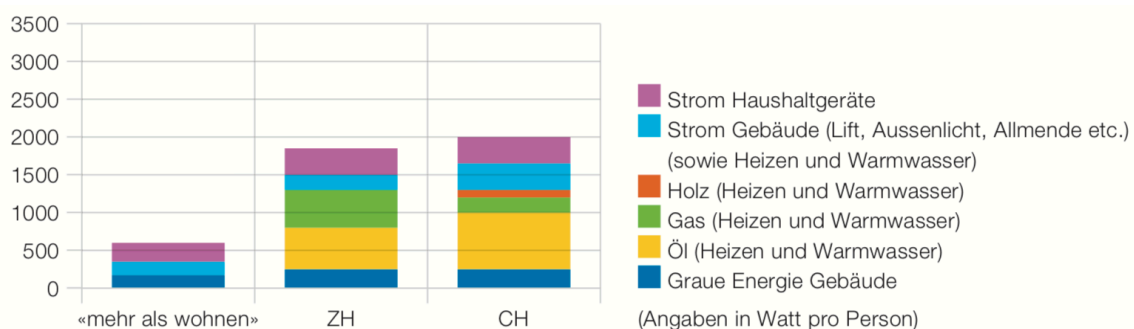


Abbildung 25: Primärenergie Wohnen pro Person - Vergleich zw. „mehr als wohnen“, Stadt Zürich und Schweiz, [43] S. 14

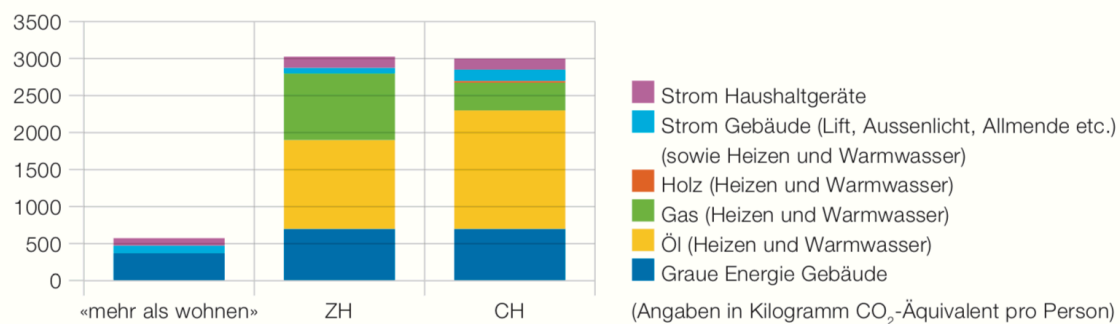


Abbildung 26: CO₂-Äquivalent pro Person - Vergleich zw. „mehr als wohnen“, Stadt Zürich und Schweiz, [43] S. 15

Vergleicht man die Werte für Primärenergie und CO₂-Äquivalent pro Person von „mehr als wohnen“ mit den Werten der Schweiz, so fällt auf, dass hier tatsächlich ein enormes Einsparpotential erfolgt. Während der Primärenergiebedarf bei „mehr als wohnen“ bei 600 W liegt, beträgt er in der Schweiz 2.000 W. Hier beträgt die Einsparung circa 1.400 W (70 Prozent). Das CO₂-Äquivalent beträgt bei „mehr als wohnen“ circa 600 kg. In der gesamten Schweiz beträgt die CO₂-Emission 3.000 kg. Im Vergleich zu „mehr als wohnen“ kann die Emission sogar um bis zu circa 2.400 kg CO₂-Äquivalent (80 Prozent) verringert werden. Dieser Wert kann hauptsächlich durch den gänzlichen Verzicht auf Öl und Gas erreicht werden.⁴³

⁴³ Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online]

https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wissenschaftliche_Begleitung/WBG_2000_Watt_Probest.pdf [2.11.2018]

Strom Haushalt

Im Bereich des Haushaltsstroms wurden die Werte bei den Küchengeräten und den Waschküchen auf den Standard von „mehr als wohnen“ angepasst. Das bedeutet die Verwendung von Geräten mit den besten Effizienzwerten. Die Genossenschaft hat die BewohnerInnen zusätzlich bei Erstbezug für die Benutzung von energiearmen Geräten sensibilisiert. Dies kann den Verbrauch weiter senken. Im folgenden Diagramm ist ersichtlich, dass der Gefrierschrank bei der Bilanz von „mehr als wohnen“ komplett fehlt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier eine zentrale Gefrieranlage benutzt wird und die entstehende Abwärme bei die Warmwassererzeugung Verwendung findet. Beleuchtungen sind sowohl in der Schweiz als auch bei „mehr als wohnen“ der größte Stromfresser. Hier kann keine Ersparnis festgestellt werden. Hohe Einsparungen können jedoch beim Backofen, der Waschmaschine, dem Kochherd und dem Kühlschrank erzielt werden.⁴³

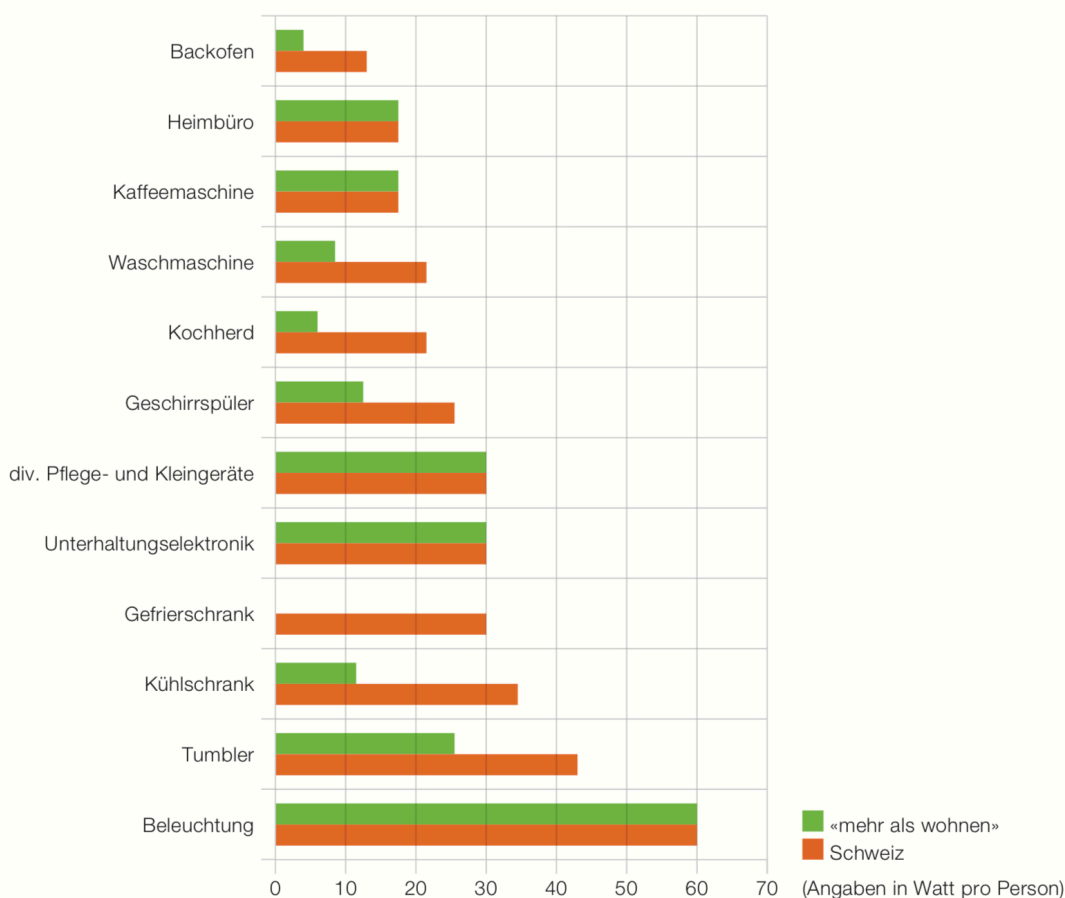


Abbildung 27: Haushaltsstrom Primärenergie - Vergleich zw. „mehr als wohnen“ und Schweiz, [43] S. 16

⁴³ Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online] https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wissenschaftliche_Begleitung/WBG_2000_Watt_Probest.pdf

Mobilität

Im Bereich Mobilität zeigt sich das wohl größte Einsparpotential im Bereich des Automobils. Bei „mehr als wohnen“ liegt der Verbrauch pro Kopf bei 30 W. Im Vergleich zur Schweiz (630 W) können somit circa 600 W (95 Prozent) eingespart werden. Das CO₂-Äquivalent von „mehr als wohnen“ beläuft sich auf circa 50 kg pro Kopf. Hier sind es im Vergleich zur Schweiz (1.180 kg) sogar bis zu circa 1.130 kg CO₂-Äquivalent (96 Prozent).

Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass sich BewohnerInnen im Hunziker Areal dazu verpflichten auf den Besitz eines Autos zu verzichten. Für Berufe, die zwingend ein Auto benötigen sowie für Menschen mit eingeschränkter Mobilität können Ausnahmen gelten. Für die 1.200 BewohnerInnen und die 150 ArbeiterInnen stehen lediglich 106 Parkplätze zur Verfügung. Eine gute ÖV-Anbindung, Fahrradwege, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sowie die Möglichkeit der Nutzung von Carsharing-Diensten, erleichtern die Mobilität im autofreien Quartier.

Einzig alleine im Flugzeugsektor sind die Werte im Vergleich zu Zürich oder der gesamten Schweiz ähnlich, da hier kein Einsparpotential erfolgen kann.⁴³



Abbildung 28: Primärenergie und CO₂-Äquivalent Mobilität - Vergleich zw. „mehr als wohnen“, Stadt Zürich und Schweiz, [43] S. 17

⁴³ Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online] https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wissenschaftliche_Begleitung/WBG_2000_Watt_Probest.pdf

4 Im Gespräch mit Baugenossenschaften und Architekturbüros

Um einen genaueren Einblick in die architektonische Umsetzung der jeweiligen Gebäude und die jeweilige Definition des genossenschaftlichen Gedankens zu bekommen und um herauszufinden, bis zu welchem Grad die Satzung bei der Planung eine Rolle gespielt hat, wurden die drei Baugenossenschaften und die für den Bau zuständigen Architekturbüros der Wohnbauprojekte zu den gleichen Themen jeweils separat befragt.

Dabei sollen unter anderem auch entwurfstechnische Schwerpunkte sowie die Zusammenarbeit während der Planungsphasen erkennbar werden.

Zusätzlich soll näher auf den gegenwärtigen und zukünftigen architektonischen sowie sozialen Mehrwert genossenschaftlichen Bauens in Städten wie München, Wien oder Zürich eingegangen werden. Außerdem wurde ein ergänzendes Gespräch mit der Sozialplanungsfirma „wohnbund:consult“, die bei dem Projekt „so.vie.so“ beteiligt war, geführt. Die nachfolgenden Interviews werden in gekürzter Form wiedergegeben und vermitteln die Kernaussagen der befragten Architekturbüros und Baugenossenschaften. Die ungekürzten Interviews können weiter hinten im Anhang nachgelesen werden. Die Namen der Befragten und des Fragenstellers wurden zwecks leichter Lesbarkeit durch die jeweiligen Initialen ersetzt.

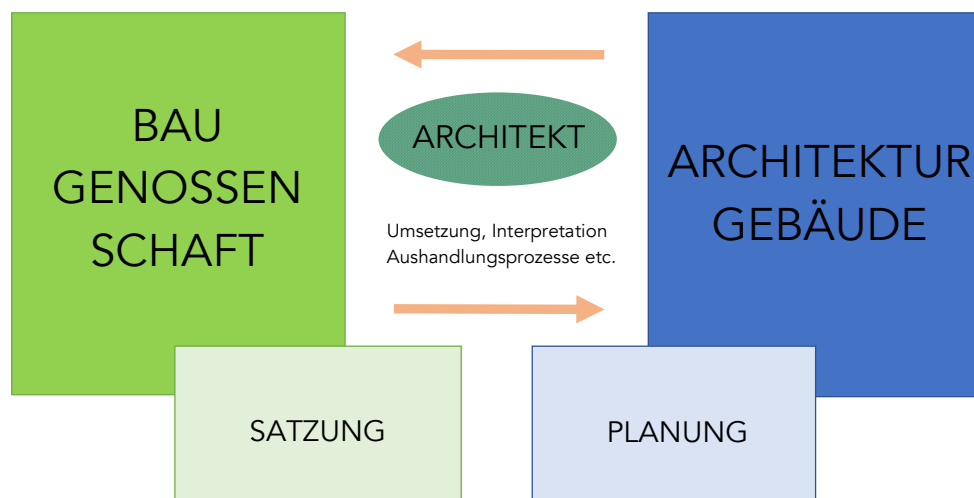


Abbildung 29: Grundthematik der Befragung

4.1 Interview mit Frau Rut-Maria Gollan von der Neubau- und Öffentlichkeitsabteilung der „Wagnis eG“ in München

CK: Wie definieren Sie als „Wagnis eG“, den genossenschaftlichen Gedanken?

RMG: (überlegt) Also das ist natürlich gleich eine von den ganz, ganz großen Fragen. Weil da natürlich richtig viel dranhängt. Also an und für sich ist der genossenschaftliche Gedanke zunächst mal miteinander etwas zu ermöglichen, was Einzelnen in der Art nicht möglich gewesen wäre. Oder in der verkürzten Form, wie wir es als Wohnbaugenossenschaft formulieren: „man ist Mieter im eigenen Haus“. Man hat im Prinzip diese Identität von Vermieter und Mieter und bewegt sich jenseits von dem, was man einfach klassischerweise an Auswahl hat – Eigentum oder Miete. Also einmal dieses „meines bis genau dahin“ und das anderer Mal etwas mehr oder minder zur Verfügung Stehendes in einer Abhängigkeit. Und da befinden wir uns auf einem „dritten Weg“. Das jetzt mal ganz grundsätzlich zu dem genossenschaftlichen Gedanken, da sind wir jetzt noch gar nicht bei der „Wagnis eG“ angekommen. Die „Wagnis eG“ ist grundsätzlich aus einem sehr politischen Kontext heraus entstanden und sieht sich auch nach wie vor sehr politisch. Das ist eigentlich das, was man jetzt im Herbst auch nochmal unter diesem Hashtag „auspekuliert“ gesehen hat und was sich jetzt auch weiter fortsetzt mit der großen Demonstration in München. Auch damals hatte man schon das Gefühl, dass die Spekulation und der Umgang mit Wohnraum in München so nicht weitergehen kann. Es ist eine politische Positionierung zu sagen: „Mit Wohn- und Lebensraum möchten wir nicht spekulieren“. Im genossenschaftlichen Kontext verdient nicht einer am Leben des Anderen. Grundsätzlich gehört zu dem genossenschaftlichen Gedanken, dass wir eben diese Themen „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstorganisation“ durch einen ganz starken partizipativen, auf vielen Ebenen demokratischen Anspruch leben, der aus der Gesamtgenossenschaft in der Projektleitung moderiert wird. Und das ist dann auch immer die spannende Schnittstelle zu den Planern.

CK: In Ihrer Satzung stehen ja Begriffe wie „sozial“, „ökologisch und ökonomisch verantwortbar“, „sichere Wohnungsversorgung“ und „gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen“. Wie sind diese Begriffe zustande gekommen und warum legen Sie genau auf diese Begriffe so viel Wert?

RMG: Also ich glaube, dass ich an dieser Stelle ganz grundsätzlich sagen muss, dass die Satzung für uns gesamtheitlich erstmal die Grundlage ist, von der wir ausgehen. Sie ist eben stark aus einem politischen Kontext heraus entstanden, in dem genau diese Werte wo wir gesagt haben: „Das sind Werte, die am spekulationsgetriebenen Wohnungsmarkt einfach keine Rolle spielen“. Und genau deswegen wollen wir explizit für diese Dinge Raum schaffen. Es geht nicht nur darum, eine günstige Wohnung zu errichten, sondern eine günstige Wohnung mit besonderen Qualitäten zu ermöglichen. Also, es ist ja tatsächlich auch nur ein Absatz in dem die Dinge, die sie aufgezählt haben, thematisiert werden und es ist nicht etwas, was möglichst schnell abgehandelt werden soll und das eben irgendwie sein muss, sondern der Hintergrund ist, dass die Satzung eigentlich etwas ist, das einen juristisch rechtlichen Handlungsrahmen darstellt. Und in solche Formulierungen sollte wirklich einfach nur das Allernötigste reingeschrieben werden. Wir verankern damit diese Haltung. Was das aber wirklich heißt – das sind ja auch Begriffe, die jeweils einem Wandel unterliegen – also was man zu einer Zeit als nachhaltig empfindet, muss man vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt wieder neu

hinterfragen. Deswegen ist auch nicht zu viel in die Satzung reingeschrieben. Wir versuchen uns wirklich dort auf das zu beschränken, was notwendig ist. Die lebendige Ausformulierung dessen, was wir wollen und wie wir es machen wollen, das findet auf einer anderen Ebene statt.

CK: Das bedeutet, Sie räumen den Begriffen auf dem Papier nur einen geringen Stellenwert, in der Ausführung dann aber einen umso höheren Stellenwert ein?

RMG: Für die qualitativen Aussagen die darin stecken und darin verborgen sind, ist die Satzung aus unserer Sicht nicht der richtige Raum. In der Satzung muss das Prinzipielle verankert sein, damit klar ist, dass es der unantastbare Teil der „Wagnis eG“ ist. Wie der aber aussieht, das muss an einer anderen Stelle verhandelt sein. Das ist die wirkliche Basis dafür, dass wir unsere Arbeit machen können. Und wie wir das machen, also die Ausgestaltung, das hat einen ganz anderen Rahmen. Dazu braucht es ein Leitbild. Dazu braucht es in den jeweiligen Projekten Diskussionen über Werte und Ziele, wo sich die jeweiligen Baugruppen spezifisch auch noch mal aus dem Leitbild der „Gesamt-Wagnis“ auf Themen festlegen und spezifische Aussagen treffen. Denn ich kann in einem Projekt mit 70 Wohneinheiten andere Dinge umsetzen, als in einem Projekt mit 140 Wohneinheiten. Man muss sich das immer jeweils ansehen und sich fragen: „Was ist an der Stelle richtig?“. Einmal ist vielleicht eine ökologische Nachhaltigkeit mehr im Vordergrund, ein anderes Mal ist es wieder ein anderes Thema.

CK: Sie haben ja unter anderem mit „bogevischs buero Architekten“ zusammengearbeitet. Mich würde interessieren, wie Sie auf dieses Architekturbüro gekommen sind.

RMG: Also bei dem Projekt „WagnisART“ haben wir eine Arbeitsgemeinschaft aus „bogevischs buero Architekten“ zusammen mit „SHAG Schindler Hable Architekten“. Die Herausforderungen liegen eigentlich an einigen Stellen – für die Planungsbüros und für uns. Wir befinden uns immer im geförderten Wohnungsbau mit engen und vielen Vorgaben, die dann zu gestalten sind. Das ist eine ziemliche Herausforderung. Und das zweite ist natürlich das Thema der Partizipation. Das sind sozusagen zwei Rahmenbedingungen, die sich eigentlich eher gegenseitig beißen. Und dann kommt das dritte hinzu: es ist nicht nur geförderter Wohnungsbau, sondern es ist eben auch noch genossenschaftlicher Wohnungsbau, bei dem auch nochmal Implikationen dranhängen. Und vor dem Hintergrund machen wir in der Regel am Anfang von Projekten immer eine kleine Mehrfachbeauftragung zu einer Konzeptstudie, bei der man sich annähert und eine Auseinandersetzung, zum einen mit dem Ort an den man hingehen möchte stattfindet, zum anderen aber auch hinsichtlich der Frage: „Wie möchte ich mich beteiligen und wie möchte ich da rangehen, eine Partizipation zu gestalten?“ Und das ist etwas, wo man dann natürlich ein Stück weit schaut – welche Büros passen dazu, welche Büros können sich das vorstellen und haben einfach auch Lust darauf? Denn gerade an dem Thema der Partizipation hängt doch einiges. Das bedeutet für Planer ja in wesentlichen Bereichen eine ganze Menge an Kontrolle abzugeben, in der Verantwortung zu bleiben und eine ganz neue Selbstdefinition an vielen Stellen festzulegen. Wir haben mit „bogevischs buero Architekten“ in Riem mit „Wagnis 3“ schon einmal zusammengearbeitet und ich denke, das ist insgesamt so ein Wachsen. Also, wir haben kein „Haus-und-Hof-Büro“ und haben im Moment für uns die Regel, dass wir erstmal nur maximal zwei Mal mit Büros zusammenarbeiten, damit auch die Offenheit der Büros für das jeweilige Projekt entsprechend da ist – weshalb wir jetzt zum Beispiel beim aktuellen „Wagnis 8“ Projekt „bogevischs buero Architekten“ nicht nochmal in die Konzeptstudie mit reingenommen

hatten. Das ist keine Absage. Das heißt nicht, dass wir nicht glücklich waren, sondern, wenn wir als Dachgenossenschaft schon kontinuierlich da sind, wollen wir auch immer wieder diesen offenen Blick in der Planerschaft haben.

CK: Haben die Begriffe aus der Satzung, die ich bereits erwähnt habe, bei der Ausformulierung der Architektur eine Rolle gespielt?

RMG: Nein, die Satzung hat da keine Rolle gespielt. Das Leitbild hat eine Rolle gespielt. Die Planer haben sich sehr wahrscheinlich die Satzung nie angesehen. Die Baugruppe für „WagnisART“, die gab es seit 2009 und wir sind 2016 eingezogen. Die haben ein zwanzigseitiges „Pamphlet“, ich sag jetzt mal ein bisschen frech, ein Werte-und-Ziele-Papier – für dieses Projekt formuliert und damit waren die Planer durchaus konfrontiert. Aber das ist genau die Ebene von der ich gesprochen habe. Diese Begriffe sind sozusagen die Grundsatzvereinbarung in der Genossenschaft. Aber „wie sehen die denn am Ende aus?“ – damit muss jeder Bauherr erstmal ein Programm formulieren und wenn da steht „nachhaltig“ dann ist das kein Programm. Da muss man tiefer reingehen und Dinge schärfen. Und auf der Ebene ist das eine ganz zentrale Aufgabe für die Baugruppe sich damit auseinanderzusetzen; die Projektleitung, Fr. Hollerbach, organisierte, strukturierte und moderierte den ganzen Partizipationsprozess. Eine Baugruppe sind Genossenschaftsmitglieder, die vorhaben dort einzuziehen. Und diese Baugruppe trifft sich ein- bis zweimal im Monat – und jetzt wie gesagt 2009 bis 2016 – haben sie sich dann also sieben Jahre im Plenum kennengelernt. Und dann gibt es zusätzlich Arbeitsgruppen, die sogenannten „Entscheidungsebenen“, in denen man sich zusätzlich mit den Finanzen, der Nachhaltigkeit – mit genau diesem Ausformulieren, diesem „Ran-arbeiten“ an diese Qualitäten auseinandersetzt – mit Gemeinschaftsräumen, mit Gewerbestrukturen, mit Außenraum, mit der Frage: „Wie organisieren wir uns?“, mit: „Was heißt denn das, mit der Selbstverwaltung?“, mit: „Wie viel können und wollen wir leisten?“. Und auf diesen Ebenen läuft ganz viel Auseinandersetzung. Und das führt dazu, dass sich die Baugruppe dieses Projekts diese Punkte zu eigen macht. Und auf diese Art und Weise werden sie auch zu Experten und sind nicht einfach nur Passagiere, die sich sozusagen auf eine Sammlung von wunderbaren und reichen Begriffen, die aber erstmal sehr offen sind, draufsetzen und dranhängen, sondern sie müssen sie praktisch wirklich präzisieren und sich überlegen: „Was steckt denn da für uns drinnen?“. Und in dem Moment in dem sie das tun, diskutieren sie auf Augenhöhe mit den Planern. Die Kunst besteht darin, die Workshops, die wir dann auch machen, so anzulegen, dass dieses Expertentum der Baugruppe auch wirklich zum Tragen kommt.

CK: Wie hat sich denn der genossenschaftliche Gedanke im Planungs- und Bauprozess widergespielt?

RMG: Also, zum einen in dem was ich gerade beschrieben habe – in der Befähigung, Verantwortung zu übernehmen, zum anderen gehört aber zu dem Genossenschaftlichen, dass es eben nicht „ich baue mein Eigenheim“ ist und dass eben nicht diese erste Baugruppe – in München heißt das ja die Baugemeinschaft – zuerst Dinge im Kopf hat, wie wenn man für ein Eigentum baut und sich jeder erstmal vor allem in seiner eigenen Wohnung verwirklicht. Hier ist das anders. Die Gestaltung der eigenen Wohnung ist eigentlich etwas, was wir so weit wie möglich rausschieben und das, worum es geht, sind Räume wie die, in dem wir gerade sitzen, im Waschcafé – und insgesamt dieses Zusammenleben. Und für alle Entscheidungen bleibt am Schluss der Gesamtgenossenschaftsgedanke maßgebend. Es geht darum, dass wir wirklich

gemeinsam Konzepte entwickeln und prägen, die auch für eine zweite, dritte, vierte Generation noch genauso funktionieren. Ich muss mir überlegen was es hier gibt, wenn niemand mehr ein Waschcafé betreiben will; dann muss ich als Genossenschaft eine Antwort haben können. Ich muss Wohnungen gestalten, die nicht so spezifisch sind, dass sie nur für diesen einen Haushalt der gerade jetzt dort einzieht funktionieren. Das ist immer so ein bisschen eine Gratwanderung. Das muss man immer gut auspendeln und da haben wir dazu auf der gesamten Mitgliederebene, in der Mitgliederversammlung, die für uns das höchste Organ ist, vor ein paar Jahren in einem langen Prozess ein Partizipationspapier – auch mal wieder als einen Zwischenschritt für die Ausformulierung dessen, was da in der Satzung steht formuliert und da ist der explizite Auftrag an den Vorstand, dass man diese Spielräume, diese Mitentscheidung und Entscheidung so weit wie möglich aufmacht – aber in dem Wissen, dass eben zu Partizipation bisweilen auch gehört, dass man einfach schon mal informiert ist.

CK: Wie sehen sie den genossenschaftlichen Gedanken – und da haben Sie ja vor allem den partizipativen Aspekt hervorgehoben – letztendlich im Gebäude repräsentiert?

RMG: Also, ich habe jetzt die Partizipation rausgegriffen. Es gibt aber ganz viele Ebenen. Also da kann ich natürlich von der städtebaulichen Geste bis hin zum Detail gehen. Auf der städtebaulichen Ebene merkt man, dass hier eine sehr starke Auseinandersetzung stattgefunden hat und dadurch, dass wir hier ein weißes Baufeld hatten – sprich Freiheiten bezüglich der Kubaturen – die sonst außen herum nicht gegeben waren und die normalerweise in München auch keine Chance haben – konnten wir darüber eine Gesamtstruktur entwickeln, die sehr stark diesen genossenschaftlichen Idealen entspricht. Man merkt, dass es hier nicht nur darum geht, dass man individuelle Wohnungen hat. Das geht damit los, dass man sagt, dass man sich zum Quartier hin öffnet. Diese ganz klar kodierte „Münchner Gehwegplatte“ zieht sich auf das Grundstück. Besser kann man nicht signalisieren, dass sich der öffentliche Raum fortsetzt. Der erste Hof ist von Wohnnutzung im Erdgeschoss komplett befreit. Wir haben in den öffentlicheren Bereichen auch wirklich eine öffentliche gewerbliche Nutzung bis hin dann zu den gemeinschaftlichen Nutzungen. Erst im zweiten Hof geht das in eine Privatheit über. Und umgekehrt – das lag sicherlich auch an der städtebaulichen Gesamtstruktur; in dem Gefüge in dem wir uns befinden – die Entscheidung zu sagen: „Ich betrete die Gebäude alle aus den Höfen heraus“, das heißt, ich treffe mich mit den Anderen, bevor ich überhaupt im Straßenraum lande. Also diese Strukturen führen dazu, dass tatsächlich alltägliche Gewohnheiten verändert werden und dazu gehört zum Beispiel auch zu entscheiden, dass dieses Waschcafé an eine der prominentesten Stellen im Projekt wandert, weil dieses Waschcafé nicht einfach nur der Raum für Waschmaschinen ist, sondern weil man hier Interviews führt, Karten spielt, Kaffee kocht. Genauso der große Gemeinschaftsraum, der an der Schnittstelle zwischen den beiden Höfen an einer ganz prominenten Stelle sitzt und wo man, je nachdem wohin man ihn mehr öffnet, eher einen privaten oder hier zum Hof raus einen eher öffentlichen Charakter verleiht. Wo man auch mitentschieden hat – und das ist wahrscheinlich die größte Geste die das genossenschaftliche zum Ausdruck bringt – sind die Brücken. Und natürlich waren wir in einer Situation zu entscheiden, an welchen Stelle wir Kosten sparen müssen. Und immer wenn die Planer die Brücken „in den Mund genommen haben“, gab es einen Aufschrei und es war selbstverständlich, eher in den Wohnungen unter Umständen auf manchen Komfort zu verzichten, als dass man die Brücken antastet. Anfangs hat man nicht über die Brücken gesprochen, sondern man hat über Qualitäten gesprochen – also nicht über die Ausformulierung des Ganzen und man hat sich auch mit den ganzen Planern in den ersten

Workshops nicht darüber unterhalten, mit welchen architektonischen Elementen man das tun wird. Anders wäre auch zum Beispiel in Workshops nicht zu erklären, warum man 150 Dachlatten zu einer riesigen räumlichen Konstruktion zusammenbindet. Da geht es dann eher wirklich um genossenschaftliches Denken. Jeder bringt eine Schublade mit und verortet sich darin. „Bin ich derjenige, der mitten im Zentrum des Geschehens ist?“, „bin ich jemand der eher am Rand sitzt oder irgendwie in der Vogelperspektive?“, „irgendwie unten die Höhle baut?“ oder was auch immer. Und dann hat zu diesem Workshop auch der Übergriff gehört. Man hat dieses Ding angemalt, aber es war so, dass man nicht seinen eigenen Karton angemalt hat, sondern einen fremden Bereich.

Und dabei muss ich lernen: „Wie begegne ich dem Anderen?“ und gleichzeitig muss ich zulassen, dass die Anderen mit dem was ich eingebracht habe und das, was auch mein Anteil an der Genossenschaft ist, anders umgehen, als ich es vielleicht vorher gedacht habe. Und das sind die Prozesse, Auseinandersetzungen und Überlegungen, die ganz wichtig waren mit den Planern – dass sie diese Dinge verstehen. Da ist jetzt hier etwas entstanden, bei dem die Struktur so war, dass man Workshops mit einer Art Regelwerk aufgestellt hat, in dem man sich dann bewegt hat und wieder sehr frei war. Wir hatten hier lange eine Auseinandersetzung, wie die Fassade aussehen soll. Für jedes Fenster gab es drei horizontale und zwei vertikale Achsen. Und es gab zwei Fensterformate und die Baugruppe hat angefangen, diese ganzen Fenster auszuschneiden und dann hat die Baugruppe anhand von diesen Achsen festgelegt, welches Fenster wo platziert wird. Dafür gab es zwei Regeln. Die eine war „ich arbeite nicht am eigenen Haus“ und die zweite war „ich darf in meiner Wohnung ein Fenster verändern“. Und das ist wieder genau dieses „ich gestalte nicht von innen heraus meines“, sondern „ich bringe mich für etwas Gemeinsames ein und ich muss aushandeln“. „versuchen wir da Chaos zu produzieren oder versuchen wir Regeln durchzusetzen?“, „sind da Strukturen ablesbar?“ Und dann brechen diese Strukturen wieder, weil jeder in seiner Wohnung nochmal ein Fenster verändern kann. Das sind Prozesse, die eine ganz große Rolle spielen.

CK: Eine letzte Frage zu den Architekturbüros. Würden Sie sagen, dass die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen Ihnen und den Büros prinzipiell gut gelaufen ist oder gab es größere Probleme an gewissen Stellen?

RMG: Ja auf alle Fälle. Probleme gibt es immer. Sowohl in der Familie als auch bei diesem Projekt (lacht) – das ist klar. Man muss wirklich dazusagen, dass es wichtig ist, dass es nicht nur ein Architekturbüro war, sondern dass es eine Arbeitsgemeinschaft war. Dadurch hatten wir eine Struktur. Wir hatten keine Planer, die EINE IDEE hatten, die bei ihnen im Büro DIE IDEE war und die man irgendwie an den Bauherrn bringen musste, sondern sie haben sich ja intern schon als Arbeitsgemeinschaft annähern, kneten und diskutieren müssen. Und ich glaube das ist etwas, das auch ein Stück weit nochmal diese Offenheit und diesen Prozess für alle Beteiligten sowohl deutlich anstrengender als auch offener gemacht hat. Und ich finde das Spannende eigentlich, dass es hier meinem Gefühl nach gelungen ist. Man hat ja oft dieses Bild: „Wenn viele Leute mitregeln, dann einigt man sich auf den kleinsten gemeinsamen Nenner und macht die Sicherheitslösung“. Und hier gab es eine andere Dynamik. Am Anfang stand: „Wir gehen hier einen radikalen Schritt und wir machen es zusammen“ und es war irgendwo immer einer da, der gesagt hat: „Ja aber Moment! Hier ist das Pamphlet oder hier ist die radikale Idee und wir müssen da auch konsequent sein.“ – also irgendeiner war immer mutig in diesem ganzen Geflecht. Ich glaube, dass in diesem Prozess am Ende dann wirklich die Chance und die Qualität lag, weil man sich ein Stück weit gegenseitig darin gestärkt hat

und man merkt auch wenn man genau hinsieht, dass da viele Kompromisse drinnen sind. Aber eben nicht im Sinne von dem „kleinsten gemeinsamen Nenner“. Ich glaube, dass in diesem Prozess am Ende dann wirklich die Chance und die Qualität lag, weil man sich ein Stück weit gegenseitig darin gestärkt hat und man merkt auch wenn man genau hinsieht, dass da viele Kompromisse drinnen sind. Aber eben nicht im Sinne von dem „kleinsten gemeinsamen Nenner“, sondern im Ringen darum, viel zu ermöglichen – viel Gemeinschaft, trotzdem zertifiziertes Passivhaus und geförderter Wohnraum etc. Das ist sozusagen ein sehr zähes Ding gewesen um, in allen Bereichen die hier anklingen, ein Maximum zu erreichen. Und das führt dann dazu, dass es auf eine Weise, an manchen Stellen, auch offen und raubeinig bleibt.

CK: Eine letzte Frage hätte ich noch in Bezug auf das Projekt. Gab es Ideen und Umsetzungen, die Sie gerne noch mit in das Projekt eingebracht hätten, aber letztlich an den Architekten oder anderen Einflüssen scheiterten?

RMG: Da kann man an ganz viele Stellen rangehen. Da könnte ich jetzt anfangen von einer Diskussion über einen Stellplatzschlüssel bei der Stadt München. Wir haben hier 0,5 gebaut und brauchen nicht mal 0,3. Das ist ein riesen Grab, sowohl finanziell als auch ökologisch ist das ein absoluter Wahnsinn. Da könnte man über die Quartiersvernetzung sprechen, oder die Fassadengestaltung etc. Es gibt ganz viel, bei dem nochmal mehr gehen wird. Und das ist das spannende, dass Architektur immer ein Stück Prototyp bleibt. Und das ist auch gut so. Unabhängig davon – ich glaube was der größte „Fallstrick“ in der ganzen Sache ist, wenn ich mit einem partizipativen Ansatz da rangehe; man muss gut aufpassen, dass die Erwartungshaltung bei den einzelnen Beteiligten mit dem halbwegs zusammengeht, was ich auch tatsächlich halten kann. Da gibt es Beispiele. Wir haben uns hier einfach wirklich sehr lange mit dem Thema der Fassaden auseinandergesetzt und die haben sich da wochenlang mit Exkursionen und ich weiß nicht was aufgehalten. Und das ist natürlich ein Risiko, wenn dann einfach deutlich wird: „Vergesst das, wir haben da irgendwie keine Chance!“. Solche Dinge möglichst gut zu prüfen und zu schauen wo die Spielräume offen sind, das gelingt nie wirklich 100-prozentig. Aber das ist glaube ich eine der größten Aufgaben, wenn man in so etwas einsteigt. Und das mit viel Achtsamkeit zu machen, das ist etwas, dass ich mir wünsche, dass mir das auch in unseren jetzigen und in den zukünftigen Projekten halbwegs gut gelingt. Weil wenn man da Frust produziert, zieht man viel Energie aus den Projekten raus.

CK: Welchen sozialen Mehrwert sehen Sie in den Genossenschaften und/oder ihrer Genossenschaft insbesondere im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsmarkt?

RMG: Wir waren welche von den ersten, die in München Häuser gebaut haben, in denen geförderte und nicht geförderte Wohnungen einfach miteinander bunt gemischt waren. Und zwar wirklich so bunt gemischt, dass ich hier einfach weiß, wenn ich da draufschaue, dass da gleichzeitig direkt nebeneinander „einkommensorientierte Förderung“, „München Modell“ und frei finanzierte Wohnungen drinstecken. Und die sind nicht entschieden, weil wir gesagt haben: „Das ist eine bessere Lage, die ist freifinanziert“, sondern weil die Bewohner in einem Workshop ausgehandelt haben, wer aus seinen individuellen Bedürfnissen gerne wo hingehen würde – und damit war die Wohnung gewidmet. Das ist ein Teil. Man versucht natürlich Inklusionsthemen und so weiter zu verwirklichen, aber man kann das glaube ich so zusammenfassen: Genossenschaften brauchen sicher wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die anders sind, weil wir eben nicht erstmal mit einer Negativrendite und dann mit Mieterhöhungen kalkulieren. Weil wir eine reine Kostenmiete haben. Aber das, was wir liefern

können ist eine soziale Rendite. und ich glaube da ist GANZ viel Musik drinnen und da erlebe ich ein Stück weit die spannende Entwicklung, dass die Rolle die früher die Kirchen in den Quartieren gespielt haben zu einem guten Teil häufig im Moment von Neubauquartieren übernommen wird – die Krabbelgruppe, der Singkreis, der Chor, die Werkstatt, das Faschingsfest, der gegenseitige Einkauf, das Alten-Kaffeekränzchen und so weiter. All diese Dinge wandern im Moment in die Strukturen die rund um die Genossenschaften unterwegs sind. Und dann sehen wir auch, dass durchaus inzwischen das Sozialreferat der Stadt München zum Beispiel sagt: „Mensch, ihr wärt doch ein guter Ort für ein Nachbarschaftstreff“, oder dass wir einen ambulanten Pflegedienst mit einer Station in „Wagnis 4“ haben, der das umliegende Quartier mitversorgt bei dem dann aber ehrenamtlich eine Gruppe dazugehört, die gemeinsam kocht, die Einkaufsdienste und Besuchsdienste dazu macht und plötzlich das professionelle und das ehrenamtliche Hand in Hand gehen. Und solche Initiativen laufen einfach aus dem genossenschaftlichen Leben raus – und das meine ich mit sozialer Rendite. Das ist nicht Wohnraum für Leute, die solchen Wohnraum brauchen, oder Raum für soziale Träger, die Behinderten oder ehemalige Wohnungslose, sondern das ist darüber hinaus auch – glaube ich – wirklich für die sozialen Milieus eine ganz wichtige Sache.

CK: Eine etwas spezifischere Frage: welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen Ihrer Meinung nach in der Zukunft für München und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus sozialer Sicht?

RMG: Das sind ganz unterschiedliche Rahmenbedingungen. Ich denke in Wien haben wir ja eine ganz andere Struktur im Wohnungsbau, da sollten wir uns nicht direkt hin vergleichen. Wir haben auch in Berlin von der Quantität der Genossenschaftswohnungen eine ganz andere Struktur, als es in München der Fall ist. Und Zürich hat auf Grund des prekären Wohnungsmarktes, der ja nochmal einen ganzen Ticken schärfer ist, nochmal eine andere Struktur, aber man merkt zum Beispiel, an Konzepten wie dem Clusterwohnen, das ja hier auch eine große Rolle gespielt hat, dass sich da manches auch annähert und Themen da nochmal anders zusammenkommen. Aber ich glaube, dass das zum Beispiel in Zürich schon stärker beheimatet ist, weil WG-Strukturen dort wesentlich etablierter sind und das ist von meinem Gefühl her nicht NUR freiwillig bedingt. Ich glaube in München sind – so wie in Freiburg zum Beispiel das Mietshäusersyndikat entstanden ist – als Antwort auf Spekulation, die Konstellation mit der Baugenossenschaft „WOGENO“ und der Baugenossenschaft „Frauenwohnen“ entstanden. Das waren vor 20 bis 25 Jahren mit der „Wagnis eG“ zusammen die drei, die da eigentlich aufgestanden sind und viele überzeugende Antworten genau in dem Kontext geliefert haben. Und aus dem heraus haben wir jetzt mit dem Wohnungsbauprogramm „Wohnen in München VI“ ein politisches Handlungsprogramm, das sagt, das ungefähr 30 Prozent der städtischen Neubauf Flächen an Genossenschaften geht. Und wenn man das dann einen Schritt weiterdenkt und überlegt, dass von den 100 Prozent städtischer Flächen erstmal 50 Prozent an städtische Gesellschaften geht, dann nochmal 30 Prozent an Genossenschaften gehen und nochmal ungefähr zehn Prozent an Baugemeinschaften, dann haben wir im Prinzip 90 Prozent dieser Wohnungen mit Leuten, bei denen im Vorfeld verlässliche Akteure da sind, wo man eigentlich miteinander – also die städtischen Gesellschaften und wir – wirklich ein langfristiges Mietkonzept in einem sozialorientierten Bereich darstellt. Und damit geht viel Einflussmöglichkeit einher, bei der die städtischen Gesellschaften ein wichtiger Partner sind um auch diese Masse überhaupt erst zu ermöglichen. Das könnten wir nicht. Aber wir sind im Moment sicher in gewisser Weise der „innovative Motor“, der auch aus dieser direkten Betroffenheit entsteht, die sich in der

städtischen Gesellschaft niemals mehr abbilden kann. Die haben eine politische Verantwortung. Aber diese direkte Betroffenheit und kontinuierliche Verantwortung von Leuten, die dort auch wohnen werden, die können wir über die Genossenschaften liefern. Und es gibt eigentlich eine gute Mischung, Quartiere neu zu entwickeln. Aber auch die Möglichkeit zum Beispiel – das ist ja ein Feld wo wir als „Wagnis eG“ gar nicht dabei sind – Bestandshäuser mit einer bestehenden Mieterschaft zu kaufen und dort auf Dauer bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Das sind schon Bereiche, wo ich merke, dass uns da in München eine große Verantwortung aber auch eine große Wertschätzung entgegenschlägt. Und das schöne ist, dass das auch ein sehr partnerschaftliches Miteinander unter den Genossenschaften ist und deutlich wird: man hat das gleiche Ziel.

CK: Eine letzte Frage: Können im Wohnungswesen tatsächlich bessere Qualitäten erreicht werden, wenn Bewohner am Entscheidungsprozess beteiligt sind?

RMG: Ich denke so ein Modell mit Partizipation ist nicht jedermanns Sache – und das ist völlig in Ordnung. Das erfordert insbesondere Zeit und da ist nicht jedermann der Typ dafür und er ist kein besserer oder schlechterer Mensch, weil er genossenschaftlich wohnt oder sich engagiert. Da man aber eine Basis hat, aus der sich in Quartieren viel tun kann, glaube ich, dass da auf der sozialen Ebene eine besondere Qualität liegt. Und ich glaube auch, dass architektonisch eine Nachhaltigkeit in der Regel gegeben ist, weil es einfach nicht darauf ausgelegt ist, irgendwie die Gewährleistungsphase zu überdauern und dann verkauft zu werden sondern weil die Genossenschaften selbst Bestandshalter sind. Wir finanzieren nicht auf zehn oder mehr Jahre, sondern wir finanzieren über Jahrzehnte hinweg und bleiben bei einer Kostenmiete. Und das ist eine Struktur, die sich sonst nur bei wenigen Trägern finden lässt. Und damit haben wir im Prinzip ein Eigeninteresse, dass diese Gebäude so gebaut sind, dass wir da lange was von haben.

4.2 Interview mit Herrn Dipl.-Ing. Architekt Julius Klaffke vom Architekturbüro „bogevischs buero Architekten“ in München*

CK: Wie definiert „bogevischs buero Architekten“ den genossenschaftlichen Gedanken?

JK: Ich weiß gar nicht, was der genossenschaftliche Gedanke sein soll.

CK: Die Genossenschaft definiert sich ja durch die Begriffe „Selbstbestimmung“, „Selbstverwaltung“ und „Selbsthilfe“. Es kann also durchaus sein, dass sie den genossenschaftlichen Gedanken als etwas Gemeinnütziges auffassen. Mich würde generell interessieren, ob das Architekturbüro schon eine Idee von diesem genossenschaftlichen Gedanken hatte und auch eventuell wusste womit man es da zu tun haben würde.

JK: Also wir haben schon vor „WagnisART“ verschiedene Projekte für Genossenschaften realisiert. Wir haben hier ganz in der Nähe in der Renatastraße eine Wohnanlage für den „Verein für Volkswohnen eG“ gebaut. Das ist auch eine Genossenschaft. Das war vom Planungs- und Realisierungsprozess ein ganz konventionelles Projekt. Und in diesem Fall hat es keine Rolle gespielt, dass der Bauherr eine Genossenschaft war. In dem Sinn – also es hat natürlich schon eine Rolle gespielt für uns, weil das, was der Bauherr machen wollte, im Prinzip interessant war – aber es hat den Prozess nicht beeinflusst. Der Prozess war ein ganz normaler, konventioneller Planungsprozess durch die Leistungsphasen. Und wir haben in der Nähe von „WagnisART“ jetzt auch erst wieder eine Wohnanlage in der Parkstadt Schwabing für die Genossenschaft „Beamtenwohnungsverein“ gebaut. Das war auch ein eher konventioneller Planungsprozess. Und insofern hat die Tatsache, dass es sich bei den Bauherren um Genossenschaften handelt, die von ihrem Geschäftskonzept oder -ziel anders aufgestellt sind als ein privatwirtschaftendes Unternehmen oder eine GmbH oder eine AG, keinen Unterschied gemacht. Mit dem was die bauen, sind sie natürlich insgesamt näher an öffentlichen, geförderten Wohnbauträgern, als ein privater Immobilieninvestor. Von daher ist die Aufgabe angehend klar, dass hier das was gebaut wird, von der Tatsache geprägt ist, dass es eine Genossenschaft ist – aber der Prozess selbst eigentlich nicht. Wir haben für die „Wagnis eG“ schon vor „WagnisART“ ein Projekt in München-Riem realisiert. Das ist das Projekt „Wagnis 3“ und insofern wussten wir worauf wir uns einlassen, als wir mit „WagnisART“ angefangen haben. Denn die „Wagnis eG“ hat den Anspruch ihre Projekte in einem partizipativen Planungsprozess zu realisieren. Das ist aber nicht so, dass das jetzt ein Grundprinzip von Genossenschaften ist – jedenfalls nach unserer Erfahrung im Büro – sondern es ist so, dass diese Genossenschaft das auf jeden Fall sehr wichtig nimmt. Wir haben in München-Forstenried eine Wohnanlage für die „WAGENO“ gebaut. Das ist auch eine jüngere Genossenschaft, so wie die „Wagnis eG“, die auch partizipativ realisieren, das allerdings ganz anders verstehen als die „Wagnis eG“ zum Beispiel. Die gehen da wesentlich rationeller vor als wir das bei „Wagnis eG“ erlebt haben. Von daher würde ich sagen, kann man auch bei Genossenschaften ganz normale Planungs- und Realisierungsprozesse durchlaufen, ohne dass sich zwangsläufig spezielle genossenschaftliche Aspekte bemerkbar machen.

CK: Wie ist es denn zu dem Gebäude bekommen? Also vom Start des Projekts bis zur letztendlichen Umsetzung.

JK: Es ist so, dass wir eben schon ein Projekt für die „Wagnis eG“ realisiert hatten und deswegen von der Genossenschaft angesprochen worden waren, ob wir Interesse hätten am

Domagkpark ein Projekt zu machen. Die Genossenschaft „Wagnis eG“ hat sich gemeinsam mit den Künstlern, die damals im Domagkpark ansässig waren überlegt, dort eine Wohnanlage zu realisieren, die es den Künstlern dann ermöglichen sollte dort zu wohnen und zu arbeiten. Daran hatten wir großes Interesse und noch lange bevor dieses Grundstück auf dem Markt war und von der Stadt angeboten wurde, haben Workshops mit dieser Kerngruppe die sich zu einem großen Teil aus diesen Künstlern speiste, aber zum Teil auch aus Interessenten die schon in der Genossenschaft aktiv waren, stattgefunden. Wir haben die Workshops durchgeführt, um ein von der Gruppe selbst formuliertes Planungsziel zu konkretisieren. Die Workshops hatten eigentlich immer die Frage zum Kern: „Was bedeutet das gemeinschaftliche im Vergleich zu dem privaten oder dem individuellen Interesse?“. Und das ist auch ein Thema, dass die Genossenschaft selber schon in den bis dahin realisierten Wohnanlagen immer wieder bearbeitet hat, denn es war so, dass die Genossenschaft festgestellt hat, dass man schon auch zu einem gewissen Grade private oder individuelle Interessen etwas zurückstellen muss um von mehr Gemeinschaft profitieren zu können. Und darum ging es zunächst einmal, das unabhängig von Gebäudestrukturen zu thematisieren und auch in der Gruppe letzten Endes zu erfahren was das bedeuten kann. Aus diesen Workshops heraus hat sich das dann baukörperlich immer weiter konkretisiert. In einem Workshop, den wir mit Schuhkartonmodellen durchgeführt haben, haben wir dann drei verschiedene Planungskonzepte herausdestilliert. Diese Konzepte haben wir nebeneinandergestellt und gesagt: „Diese drei Ansätzen leiten wir aus diesen Workshops ab und mit diesen drei Ansätzen sind die übrigen Ziele, die damals bekannt waren, also eine ungefähre Baumasse, die Anzahl von Wohnungen, ein hoher Energiestandard, ein Kostenlimit und so weiter umzusetzen.“ Das ist mit allen drei Varianten möglich und wir haben das dann zur Abstimmung gestellt. Erst als das entschieden worden war und man sich für dieses Konzept, das man da heute realisiert sieht, mit diesen fünf Gebäuden im Groben – oder eigentlich schon relativ genau – entschieden hatte, hat die Vorentwurfsplanung begonnen.

CK: Gab es eine architektonische Interpretation oder Umsetzung der Satzung? Dazu wäre es natürlich erst mal wichtig zu wissen, ob die Satzung mit Begriffen wie „sozial, ökonomisch und ökologisch verantwortbar, sichere Wohnungsversorgung, gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, selbstbestimmtes oder selbstverwaltetes Wohnen“ bei der Umsetzung überhaupt eine Rolle gespielt hat?

JK: Ja. Durchgängig. Es ist ja so, dass, wenn man Mitglied in einer Genossenschaft werden möchte, bestätigen muss, dass man mit den Zielen, die in dieser Satzung der Genossenschaft festgehalten sind und die die Genossenschaft letztendlich ausmachen, übereinstimmt. Und erst dann kann man, grob gesagt, Mitglied der Genossenschaft werden. Das heißt also, alle, die in der Genossenschaft sind verfolgen letzten Endes die Ziele, die Sie in verkürzter Form zitiert haben. Und insofern ist klar, dass das grundsätzliche Themen sind, die immer Planungsziele von Projekten sind, die diese Genossenschaft verfolgen – sonst würden sie ja nicht dem Satzungszweck der Genossenschaft entsprechen. Also die Satzung hat komplett eine Rolle gespielt; denn, wenn es diese Ziele, die da formuliert worden sind, in der Satzung nicht geben würde, dann wären sie jedenfalls nicht so selbstverständlich von allen als Ziele für das Projekt klar gewesen.

CK: Und würden Sie auch sagen, diese Begriffe sind in der Architektur ablesbar?

JK: Die Frage ist, was an Architektur überhaupt ablesbar ist, aber natürlich prägen sie das, was da heute steht.

CK: Was würden Sie sagen war das genossenschaftliche an der Planung?

JK: Genossenschaftlich in dem Sinne ist dann etwas unklar als Begriff. Denn genossenschaftlich allgemein gibt es für mich eigentlich nicht. Sondern auf jeden Fall hat diese Planung von Anfang an diese Ziele verfolgt, die aus der Satzung der Genossenschaft ganz allgemein hervorgehen – so wie bei allen Projekten, die die „Wagnis eG“ verfolgt, wahrscheinlich diese Ziele anstrebt und auch letzten Endes erreicht, weil sonst wär es ja kein Projekt dieser Genossenschaft und von daher würde ich sagen – ist das eher ein „Systemding“. Also das ist einfach klar: wenn wir für die Genossenschaft bauen, dann bauen wir natürlich für die Genossenschaft. Also ist es auch genossenschaftliches Bauen. Aber das definiert in meinen Augen noch nicht zwangsläufig einen Prozess, denn in dem was da jetzt vorgelesen wurde steht nicht konkret drinnen, dass die Planung in einer bestimmten Weise ablaufen muss.

CK: Wie ist der genossenschaftliche Gedanke im Gebäude selbst definiert?

JK: Also der Gedanke dieser Genossenschaft ist, um es verkürzt zu sagen, dass hier gemeinschaftliches Wohnen in einer selbstverwalteten Form abläuft. Das heißt, für die Genossen oder die Mitglieder der Genossenschaft die dort eingezogen sind, ist das Projekt nicht in dem Moment fertig gewesen in dem sie eingezogen sind, sondern da hat es eigentlich erst richtig begonnen. Für uns war es ja dann fertig. Die Leute, die sich da aber schon in der Planung und Realisierung beteiligt haben und da eingezogen sind, die mussten ja jetzt letzten Endes anfangen den Betrieb dieser Wohnanlage zu übernehmen und das ist das, was ja dort in der Satzung genannt ist mit dem „selbstverwalteten und selbstbestimmten Wohnen“. Auf jeden Fall sind viele Gemeinschaftseinrichtungen in dieser Wohnanlage untergebracht, die nicht von selbst funktionieren, nur weil sie da sind, sondern die erst dann funktioniert, wenn es Leute gibt, die sich um sie kümmern. Einmal ist es so, dass es gerade im Erdgeschossbereich dieser Wohnanlage sichtbar ist – schon nach außen auf der Straße aber auch in den Höfen und so weiter, dass hier Nutzungen in relativ großem Anteil untergebracht sind die nicht gewöhnlich sind für eine Wohnanlage, weil sie nicht von selbst funktionieren und weil es Leute in der Wohnanlage geben muss, die das machen. Und die Genossenschaft ist nach meiner Kenntnis so organisiert, dass die Einrichtungen und Räume, die es in der Wohnanlage gibt, von den Bewohnern der Wohnanlage betrieben werden. Von daher ist das Genossenschaftsziel sehr deutlich sichtbar. Es gibt dort beispielsweise Gästearnements. Es muss Leute in der Wohnanlage geben, die sich um diese Gästearnements kümmern, dass dort Gäste auch übernachten können, ganz praktische Dinge also – das muss von Leuten organisiert werden. Dann wird es wahrscheinlich einen Kalender geben, mit dem man das buchen kann. Es muss aber auch ganz einfach Leute geben, die das reinigen und schauen, dass noch alles in Ordnung ist, das Licht funktioniert und so weiter und so fort. Diese Dinge: Reinigung, Hausmeistertätigkeiten und so weiter, werden nach meiner Erkenntnis auch zu großen Teilen von Leuten übernommen die dort wohnen. Es gibt Gemeinschaftsräume, es gibt Musikübungsräume, eine Werkstatt im Keller, Dachgärten und Hofanlagen. Das heißt, diese Gedanken, die in der Satzung der Genossenschaft formuliert sind, bedeuten jeden Tag Arbeit für die ganzen Leute die da wohnen.

CK: Wie lief die Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen Ihrem Büro und der Baugenossenschaft?

JK: Die lief sehr gut. Wir haben uns auch ganz bewusst auf dieses Projekt eingelassen, weil wir Interesse daran hatten diesen partizipativen Prozess zu gestalten und über diesen Prozess zu einer Architektur zu kommen, die man auf anderem Wege gar nicht erreichen würde. Wir haben das von Anfang an als Bereicherung gesehen und in unseren Augen ist es auch bis zum Ende in einer sehr fruchtbaren Weise gelaufen. Das bedeutet nicht, dass es nie Reibungen oder auch mal Konflikte gegeben hätte, die zu lösen waren. Das ist in der Planung auch ganz normal und kein Problem – solange man es schafft, die Punkte so zu lösen, dass die Beteiligten mit dem Ergebnis dann auch zufrieden sind. Nach meinem Eindruck ist das zu großen Teilen der Fall.

CK: Welche Ideen und Umsetzungen hätten Sie denn noch gerne mit ins Projekt eingebracht, scheiterten dann aber letztendlich?

JK: Es ist so, dass das Projekt von Anfang an auch unter dem Schlagwort der Nachhaltigkeit vorangetrieben wurde und parallel ist dann eine von der „Obersten Baubehörde“ mitfinanzierte Studie von der TU München durchgeführt worden. Das war auf der einen Seite sehr interessant, auf der anderen Seite war es schade, dass sie etwas spät begonnen hat. Wenn diese Begleitung früher begonnen hätte, wäre das Ergebnis wahrscheinlich noch interessanter geworden. Was diese Studie aber verdeutlicht hat ist, dass der Aspekt der Nachhaltigkeit nicht nur auf die Frage der Ökologie reduziert werden kann, sondern gleichwertig auch die Punkte Ökologie und Soziales beinhaltet. Das sind Punkte, die häufig in dieser Betrachtung ein bisschen aus dem Fokus geraten. Genauso wichtig waren auch die ökonomischen, also die wirtschaftlichen Aspekte denn man kann das Ganze nicht bauen, wenn man es letztlich nicht bezahlen kann. Ich fand es sehr interessant, dass vor dem Hintergrund dieser drei Themen – jeder Aspekt diskutiert wurde. Es wurden dann im Prozess auch Abwägungsentscheidungen getroffen einem oder mehreren von diesen drei Aspekte. Und so ist es gekommen – und jetzt komme ich auf die Frage zurück (lacht) – dass Entscheidungen getroffen werden mussten, die zum Beispiel zu Gunsten von sozialen Aspekten, gegenüber anderen Aspekten Vorrang gegeben wurde, vor dem Hintergrund, dass es eben auch was kostet. Es wurde dann zum Beispiel irgendwann die Entscheidung getroffen, dass Kunststofffenster eingebaut wurden, wo man als Planer immer generell sagen würde, man würde statt Kunststofffenster lieber Holz oder Holz-Alu Fenster einbauen. Das sind schon Entscheidungen, die dann so ein bisschen schmerzen, während man das macht. Weil man es auch einfach schade findet, dass dieses Gebäude, in das man so viel Energie gesteckt hat, dann mit diesen Fenstern ausgestattet wurde. Aber wenn man es in Summe betrachtet, dann ist es schon gut, dass die Brückenkonstruktionen über mehrere Kostendiskussionen hinweg bis zum Ende überlebt haben und was sicherlich mit einem anderen Bauherrn in der Weise nicht möglich gewesen wäre. Denn alle, die an diesem Prozess beteiligt waren, wussten wo diese Entscheidung diese Brücken zu bauen herkam, nämlich aus einem ganz frühen Workshopergebnis. Und deswegen wussten alle, dass sie wichtig sind, eine Bedeutung haben und aus diesem Grund nicht so leicht weg können.

CK: Welchen architektonischen Mehrwert sehen Sie im genossenschaftlichen Bauen im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsmarkt?

JK: Wir bauen zurzeit für eine Baugemeinschaft eine Wohnanlage und da ist die Identifikation, da ist diese ganze Thematik mit der Gemeinschaft und so weiter, ganz anders gelagert. Da geht es viel stärker um die Verwirklichung von individuellen statt gemeinschaftlicher Bedürfnisse – von daher ist das etwas ganz Anderes. Aber was dort auch der Fall ist, dass dadurch, dass die zukünftigen Bewohner am gesamten Prozess beteiligt sind, eine relativ hohe Identifikation mit dem Gesamtergebnis stattfindet. Und ich glaube, dass das sehr viel Wert ist und auch eine Qualität ist, die letzten Endes nach außen strahlt. Denn eine Anlage oder ein Gebäude, das diesen Aspekt mitträgt, kann den auch ein bisschen nach außen geben. Und ich glaube es funktioniert besonders gut, wenn dort auch Gemeinschaftseinrichtungen oder öffentliche Einrichtungen drinnen sind, wie jetzt bei „WagnisART“ mit dem Café und dem Veranstaltungsraum. Das heißt, das ist ja auch eine große Anlage, die hat ja auch eine Wirkung ins Quartier hinein – sozusagen, aber ich glaube, dass es generell viel bringt, wenn die Menschen, die irgendwas nutzen, das was sie nutzen, in einer besonderen Weise wertschätzen. Und das ist immer eine Qualität die man über solche Prozesse dann mit reinbringt. Und um jetzt nochmal auf den anderen Punkt der da in der Frage mitschwang zurückzukommen mit den geförderten und den freifinanzierten Wohnungen. Die Besonderheit der „WagnisART“ Wohnanlage ist ja gerade die, dass alle jedenfalls hier in München üblichen Finanzierungsmodelle dort in einer Wohnanlage ohne Vorbehalte gemischt werden. Es gibt dort ja auch freifinanzierte Wohnungen und geförderte Wohnungen. Nur es gibt eben keine Unterscheidung zwischen den Wohnungen, was jetzt die Lage und die Qualität und die Größe angeht.

CK: Welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen in der Zukunft für München und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus architektonischer und/oder stadtplanerischen Sicht?

JK: Ich glaube eine sehr unterschiedliche. In München ist es so, dass Baugenossenschaften gefördert werden. Auch alte Genossenschaften werden wieder von der Stadt explizit aufgefordert neu zu bauen. Einfach, weil viel gebaut werden muss, aber auch weil die Stadt eben feststellt, dass Neubauquartiere, in denen Genossenschaften bauen, viel schneller ein soziales Leben entwickeln und diese Genossenschaften innerhalb von Quartieren immer positive Impulse in das Quartier aussenden. Das wurde zuerst mit dem ersten Projekt von „Wagnis eG“ am Ackermannbogen festgestellt, bei dem es die „Wagnis eG“ noch gegen relativ viele Widerstände geschafft hat, eine erste, sehr große Wohnanlage zu bauen. Mittlerweile ist es so – und das ist letztlich der „Wagnis eG“ zu weiten Teilen zu verdanken –, dass in München in allen Neubauquartieren, die die Stadt entwickelt, ein großer Teil der Grundstücke ausschließlich für Genossenschaften vorgesehen ist. Der Aspekt Genossenschaft wird also immer eine große Rolle spielen. Auf das Gesamtvolumen, das gebaut wird, ist es natürlich nur ein kleiner Teil und ich glaube auch nicht, dass das genossenschaftliche Wohnen oder Bauen als das „Allheilmittel-Wohnungsbaumodell“ gelten kann. Ich glaube auch nicht, dass es mit den Genossenschaften alleine möglich ist, die Volumen zu bauen die man bauen muss. Es ist immer ein Mix und eine Mischung unterschiedlicher Dinge. Das ist auch immer gut und wichtig, weil die Bedürfnisse der Menschen einfach unterschiedlich sind. Es gibt auch viele Menschen, die mit dem genossenschaftlichen Bauen nichts anfangen können und die muss man dann auch nicht dazu zwingen. Also es spielt auch in der öffentlichen Wahrnehmung eine große Rolle, aber es ist immer nur ein kleiner Teil des Gesamtvolumens das gebaut wird. Und das ist, glaube ich, in anderen Städten auch so. In Berlin ist es ja zum Beispiel so, dass aufgrund der geringen Grundstückspreise lange Zeit eher Baugemeinschaften, das heißt also

privatfinanzierte Modelle, populär waren. Das ändert sich im Moment so ein bisschen, weil die Preise auch in Berlin mittlerweile steigen und dort deswegen jetzt auch Modelle interessanter werden, bei denen man nicht auf ein Individualeigentum geht, sondern eher auf ein Gemeinschaftseigentum. Weil es dort eben zunehmend so ist, dass – zumindest in den attraktiveren Lagen – private Wohneigentumsfinanzierung für jedermann nicht mehr unbedingt so leicht ist. Es wird also interessanter und das ist ja auch ein Grund, warum es in München im Vergleich zu Berlin schon länger interessant ist: weil hier die Grundstückspreise schon länger so hoch sind, dass es für Leute, die sich keine eigene Wohnung leisten und damit kaufen können, eine gute Alternative ist. In Zürich ist es so, dass Mietwohnen einen viel höheren Anteil hat als das Eigentum, wobei Eigentumswohnungen in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ja auch nicht so einen hohen Anteil haben. Aber in der Schweiz – jedenfalls in den Städten – ist es traditionell noch ein bisschen weniger, das heißt, da wird üblicherweise mehr gemietet. Ich weiß nicht ob sich das geändert hat, aber das ist jedenfalls bisher immer so gewesen und dort sind auch traditionell Genossenschaften Vermieter, die dort gut vertreten sind und die auch immer wieder Wohnanlagen gebaut haben. Und dort hat es nie so eine komplette Unterbrechung gegeben, wie es in Deutschland phasenweise der Fall war. Mit Förderungen kenne ich mich in Zürich nicht so aus, aber ich glaube, dass die Genossenschaften teilweise viel größer sind und die Anlagen oder Areale die dort gebaut werden tendenziell größer sind. Von daher ist das wahrscheinlich einfach ein bisschen eine andere Struktur. Ich glaube, dass die Projekte auch etwas anders entwickelt werden und zudem, was ich jetzt so mitbekommen habe, es eher so ist, dass die Beteiligungsmodelle in einer relativ frühen Phase laufen, wo eher grundsätzlicher Weise abgefragt wird, welche Bedürfnisse in der Bevölkerung bestehen. Aber die architektonische Planung an sich läuft dann relativ autark, oder konventionell könnte man auch sagen, ab. Das ist aber nicht unbedingt schlechter, wenn man sich die Ergebnisse ansieht. Das liegt vielleicht einfach daran, dass es in die Architektur und in das, was die Architekten dort machen in der Schweiz allgemein, glaube ich, ein etwas größeres Vertrauen gibt – dass Architekten das Richtige machen, das in Deutschland vielleicht nicht so ist. In Österreich kenn ich mich jetzt weniger aus, aber Mietwohnungsbau ist ja groß in Wien und es gibt ja fast nur Mietwohnungsbau. Das Grundeigentum liegt ja auch vor allen Dingen zu sehr großen Teilen in der öffentlichen Hand, also bei der Stadt und soweit ich weiß sind die Vergaben ja dann aber trotzdem immer auch an relativ große Unternehmen gekoppelt. Also die Genossenschaften sind dort glaube ich eher so ein bisschen vergleichbar mit der Schweiz – eher in viel größeren Strukturen organisiert.

CK: Eine letzte Frage zum Schluss: Können im Wohnungswesen tatsächlich bessere architektonische oder soziale Qualitäten erreicht werden, wenn Bewohner am Entscheidungsprozess beteiligt sind?

JK: Auf jeden Fall. Ich glaube ein wichtiger Aspekt ist der, dass, wenn die zukünftigen Bewohner am Planungsprozess aktiv beteiligt werden, sie sich in ganz anderer Weise der Schwierigkeiten zu bauen bewusst werden – welche Hürden man alle nehmen muss, um etwas in die Welt zu setzen. Und das andere ist am Beispiel der Brücken erkennbar, dass in ganz anderer Weise eine Identifikation mit dem Projekt und mit einzelnen Aspekten des Projektes stattfindet und dass man sich auf dieser Grundlage in ganz anderer Weise mit einem kompetenten Gegenüber als Bauherr und künftiger Nutzer auseinandersetzt, als man das sonst kennt. Da gibt nicht den Bauherrn, der die Bedürfnisse der späteren Nutzer nicht kennt oder nicht berücksichtigt, weil er vielleicht andere Ziele verfolgt. Und bei „WagnisART“, war

eben das Besondere, dass wir hier die Benutzerbeteiligung und den ganzen partizipativen Prozess ja nicht auf Einzelaspekte beschränkt haben, bei denen wir gesagt haben: „Ok, wir müssen jetzt genau die Bedürfnisse abfragen: was braucht ihr für Gemeinschaft, was braucht ihr für Nutzungen – letzten Endes, welche Funktionen muss diese Anlage erfüllen?“, sondern wir haben ja sehr grundsätzlich die gesamte Architektur mit der Gruppe entwickelt. Wir haben die Entscheidung „was stellen wir da überhaupt hin“, auf diesen Workshops, die am Anfang gelaufen sind, aufgebaut. Das ging so weiter, bis zu der Frage der Fassadengestaltung, wo wir nicht einfach gesagt haben: „Hier gibt es zwei, drei Fassadenvarianten, ihr könnt abstimmen, welche ist die beste?“, sondern wo wir uns für einen Workshop ein Prozess überlegt haben und am Ende dieses Workshops stand dann eben die Fassade, die dort realisiert wurde. Und für uns hat das zunächst mal bedeutet, dass wir das Risiko eingehen mussten, einen Teil unserer Planungshoheit abzugeben und dann dadurch auch nicht 100-prozentig kontrollieren zu können was am Ende dabei rauskommt. Aber was wir davon als Mehrwert bekommen haben, ist ein Ergebnis zu dem wir so nicht gekommen wären, wenn wir das nicht gemacht hätten. Und nebenbei sind wir auch zu einem Ergebnis gekommen, bei dem alle, auch wir, aber auch die, die da mitgemacht haben, sich jetzt da hinstellen und sagen können, dass sie das Ergebnis gut finden. So ist es jedenfalls in diesem Fall gelaufen. Das kann theoretisch auch schiefgehen – aber hier ist es jedenfalls positiv gelaufen.

**Herr Klaffke stimmt einer Verwendung im Rahmen der Diplomarbeit zu. Weitere Vervielfältigungen oder Veröffentlichungen seines Interviews sind jedoch nur nach persönlicher Absprache und Freigabe durch ihn möglich.*

4.3 Interview mit Herrn Baumeister Dipl.-Ing. Robert Pfeffer von der Vertrieb- und Marketingabteilung der „BWSG“ in Wien

CK: Nachdem Sie ja im Vergleich zu den anderen Baugenossenschaften die ich mir anschau, eine relativ große Baugenossenschaft sind, würde ich gerne wissen wie eine große Baugenossenschaft wie die „BWSG“ den genossenschaftlichen Gedanken genau definiert.

RP: Der „genossenschaftliche Gedanke“ ist vielleicht das falsche Wort. Es geht um Gemeinnützigkeit. Genossenschaft ist eine Rechtsform. Worum es uns geht, ist die Gemeinnützigkeit. Das bedeutet, dass man ganz einfach keine oder nur sehr eingeschränkte Gewinne machen kann – de facto zu Selbstkosten mit limitierten Aufschlägen. Die Genossenschaft ist eine Eigentumsrechtsform. Der Gemeinnützigkeitsgedanke und der Auftrag der sozialen Wohnraumschaffung, das ist es eigentlich was die Genossenschaft ausmacht.

CK: Und dieser Auftrag der sozialen Wohnraumschaffung beziehungsweise dieser Gemeinnützigkeitsgedanke – wie würden Sie denn den Gemeinnützigkeitsgedanken beschreiben?

RP: Man muss das einfach in Kombination mit dem sozialen Gedanken sehen. Es geht einfach darum, leistbaren Wohnraum in guter Qualität an Orten wo Bedarf ist herzustellen. Das ist es kurz gefasst.

CK: Die Begriffe der Satzung, also besonders in Bezug auf „normale Ausstattung“ und „angemessene Preise“, die Sie auch schon angesprochen haben oder auch die vier „Säulen“, also Architektur, Ökologie, Ökonomie und soziale Nachhaltigkeit – wie sind die zustande gekommen?

RP: Die vier „Säulen“ kommen nicht aus dem Genossenschaftsbereich oder aus dem Genossenschaftsgedanken, sondern aus der Wohnbauförderung. Wir haben in Österreich neun Bundesländer. Jedes Bundesland hat eigene Wohnbauförderungskriterien, was uns unsere tägliche Arbeit natürlich nicht erleichtert, sondern schwerer macht.

CK: Wenn ich nochmal auf die Begriffe „normale Ausstattung“ und „angemessene Preise“, die in der Satzung stehen zu sprechen kommen darf. Hier unterscheidet sich Ihre Genossenschaft gegenüber den anderen beiden Genossenschaften. Warum sind Ihnen genau diese beiden Begriffe so wichtig?

RP: Das sind Begriffe die aus der Wohnbauförderung kommen. Normale Ausstattung bedeutet, dass eine Wohnung – ich sag es mal ganz flapsig – einen Bodenbelag haben muss, Innentüren haben muss, bezugsfertig sein muss. Die Preisangemessenheit bezieht sich auf die Wohnbauförderungsmittel, ohne die es preismäßig sehr eng wird. Preisangemessenheit bedeutet, dass ich meine Preise darlegen muss und dass sie überprüft werden, ob sie angemessen sind. Und die Wohnbauförderung spricht ja auch von sogenannten „angemessen Gesamtbaukosten“. Daher kommt dieser Begriff. Und angemessen ist das Ganze nur, wenn es einen gewissen Wert pro Quadratmeter Wohnnutzfläche nicht übersteigt. Dazu muss man wissen, dass in Wien die Förderung so aufgebaut ist, dass nur Wohnräume beziehungsweise mietzinstragende Flächen bewertet werden. Gemeinschaftsräume werden nicht gefördert.

Und das war das Schwierige bei diesem Projekt. Wir haben hier Allgemeinflächen angeboten, für die wir aber keine zusätzlichen Mittel bekommen haben – und das in einer Größenordnung von zehn Prozent der Fläche, was enorm viel ist. Und mit diesen Kosten müssen auch die Garagenplätze oder die Stellplätze mit abgedeckt werden.

CK: Ein weiterer, wichtiger Begriff, der auch im Slogan des Projekts wiederzufinden ist, ist der Begriff der Mitbestimmung. Diese findet ja unter anderem durch die Bewohnerversammlung, den Bewohnerbeirat oder auch das Bewohner Online-Forum Ausdruck. Wo würden Sie sagen, wirkt sich der Begriff der Mitbestimmung in diesem Projekt noch besonders aus?

RP: Der Mitbestimmungsbegriff drückt sich in dem Gebäude sehr stark aus. Wir haben einen Wohnungskatalog mit zig Möglichkeiten gehabt. Wir hatten auch im Vorfeld im Fördervorverfahren ein Konzept mit 124 Wohnungen. Im Endeffekt haben wir 111 errichtet. Das kam aus den Wünschen der zukünftigen Bewohner, die einen höheren Wohnungsschnitt erzeugt haben, weil sie größere Wohnungen haben wollten. Auch im Hinblick mit der späteren Kaufoption der Wohnung. Mit diesen Kunden haben wir dann die Wohnungen besetzt und im nächsten Schritt die Mitbestimmung im Sinne der ganzen Nutzung und Schaffung der allgemeinen Räume gemacht. Bei Baubeginn waren diese ganzen Geschichten schon im Laufen und im Prozess. Wir haben circa 70 bis 75 Prozent der Wohnflächen mit Vorverträgen fixiert gehabt, bevor wir die Einreichplanung für die Baubehörde gemacht haben. Also so lange waren die Leute eigentlich mit dem Projekt befasst. Am Anfang war man skeptisch, denn normalerweise ist es so: wer sich eine Mietwohnung anschafft, macht das nicht in einem Vorlauf von zweieinhalb oder drei Jahren, sondern der sucht eher kurzfristiger. Wir dachten, dass die Fluktuation relativ groß sein wird und das ist bei uns ein großes Risiko, dass wir mit Personen sprechen, Vorverträge machen, das Projekt definieren und formen, die dann letztendlich aber gar nicht einziehen und sich wieder umentscheiden. Das war in diesem Fall aber glücklicherweise nicht so. Und weil es gerade zum Thema passt: das Projekt zeichnet sich durch eine sehr geringe Fluktuation bei den Mietern aus. Das ist unser Projekt mit der geringsten Fluktuation österreichweit. Den ersten krankheitsbedingten Mieterwechsel hatten wir nach vier Jahren. Normalerweise ist das so, dass sich die Mieter und die ganzen Bewohner bei einem derartigen Projekt entweder bei Übergabe der Wohnungen überhaupt nicht kennen oder vielleicht in einem Vorlauf von zwei Monaten einen ersten Kontakt haben. Bei diesem Projekt war der Kontakt vor Baubeginn schon da. Die Übergabe war im November und der Mieterbeirat wurde bereits im Mai davor gewählt. Und wenn man Wahlen macht, dann müssen sich die Leute einfach kennen. Es war auch jedem klar – und das haben wir ganz klar von Anfang an kommuniziert – dass es diese Mitbestimmung dort gibt. Es ist niemand verpflichtet aktiv teil zu nehmen. Das passiert auch nicht. Aber er muss wissen, es gibt sie und ich habe sie zu akzeptieren. Das Projekt wird wirklich bewirtschaftet. Es gibt zum Beispiel eine Bibliothek. Gleich daneben gibt es eine Werkstatt – auch für handwerkliche Dinge. Die Werkstatt müssen sie sich ansehen. Die ist von den Leuten eingerichtet. Dort gibt es einen Chef, der das überwacht. Das funktioniert auch wunderbar mit Zutrittssystem und so weiter. Einer der großen Wünsche aus der Mieterschaft war zum Beispiel gemeinsames Kochen. Auf das haben sie sich geeinigt. Wir haben denen eine wunderbare Küche „on the top“ mit wunderschöner Terrasse eingerichtet. Die wird auch genutzt, ist stark frequentiert und wird sauber gehalten. Also das funktioniert wunderbar. Sehr viele Objekte machen ein sogenanntes „Besiedelungsmanagement“. Das läuft alles anonym und dann gibt es irgendwann ein Gemeinschaftsraum, holt dann irgendwann mal alle zusammen und sagt: „Was macht man denn dort?“ Weil sonst steht der Gemeinschaftsraum ja nur leer. Das hat ja keinen Sinn.

CK: Wie wurde das Architekturbüro „s&s Architekten“ ausgewählt?

RP: Man kennt die Architekten. Man weiß was man vor hat. Man wählt den Richtigen.

CK: Das bedeutet, sie haben schon bei anderen Projekten mit dem Architekturbüro zusammengearbeitet?

RP: Genau. Und wir wussten von diesem Architekturbüro, dass es auf dieser Schiene ganz einfach das Richtige für uns ist.

CK: Aus welchen Gründen war es das richtige Architekturbüro?

RP: Weil sie einen sehr ausgeprägten Sozialgedanken haben und weil sie grundsätzlich das Mitbestimmungsprozedere auch gewünscht haben und mittragen. Die Architekten haben mit diesem Projekt einen enormen Mehraufwand gehabt und das haben sie in Kauf genommen, weil es auch für sie ein Prestigeprojekt war. Sie wollten auch beweisen, dass etwas funktioniert. Wir haben ja im Vorfeld genug Negativbeispiele, wo es einfach nicht funktioniert hat, weil man sich mit der Mitbestimmung nur sehr spärlich und zu einem viel zu späten Zeitpunkt damit auseinandergesetzt hat und wir wollten gemeinsam mit dem Büro beweisen, dass es auch anders geht und dass es auch anders funktionieren kann. Das hat aber auch nur funktioniert, weil das ganze Team – und da muss ich auch die Stadt Wien loben, die die Wohnungsvergabe machen – im Einvernehmen funktioniert hat.

CK: War es ihre Idee, eine Sozialplanungsfirma hinzuzuziehen?

RP: Es ist einfach erforderlich, dass man bei einer so tiefen Mitbestimmung eine soziologische Begleitung braucht. Die Sozialplanungsfirma „wohnbund:consult“ haben wir auch ausgewählt, weil wir die Leute dort schon gekannt haben und wir gewusst haben, dass sie das gut, vernünftig und intensiv bearbeiten und betreuen.

CK: Das heißt Sie haben auf den Faktor „Erfahrung“ gesetzt?

RP: Letztendlich war es das Architektenteam, das begonnen hat diesen Wettbewerb herzurichten – also das Architektenteam, wir als Bauträger natürlich die Landschaftsplanung – das heißt, die Außengestaltung, die ganze Gartengestaltung und die Soziologen der „wohnbund:consult“.

CK: Sind Sie dann mit der Satzung zu dem Architekturbüro gegangen und haben gesagt: „So und so stellen wir uns das vor“?

RP: Das hat mit der Satzung jetzt gar nichts zu tun gehabt. Den Architekten ist klar, wir sind ein gemeinnütziger Bauträger und ihnen ist klar, dass wir auch zur Wohnbauförderung gehen. Daher ist völlig klar, mit welcher Ausstattung und mit welchen Baukosten sie auskommen und leben müssen. Und das Ganze muss ja auch finanzierbar bleiben. Das ist denen völlig klar. Und dementsprechend muss auch die Planung ausgerichtet werden. Die Architektenwünsche müssen ganz einfach finanzierbar sein. Die Architekten wissen, was wieviel kostet und dementsprechend haben sie auch die Planung ausgerichtet und aufgebaut.

Die Satzungen wirken sich im Sinne der Gemeinnützigkeit für uns aus, wenn wir Kosten bilden – und für die Mieter, indem wir die richtige Auswahl an Mietern treffen. Aber die soziale Nachhaltigkeit, beziehungsweise die Gemeinnützigkeit im Sinne von sozialer Wohnraumschaffung, ist durch Wohnraumförderung de facto gegeben.

CK: Das bedeutet, die Satzung hat für die Architektur an sich keine Rolle gespielt.

RP: Nein.

CK: Welchen Stellenwert hatte der genossenschaftliche Gedanke – oder wie Sie sagen der gemeinnützige Gedanke – im Planungs- und Bauprozess? Gab es beispielsweise neben der Sozialplanungsfirma andere Aspekte die Ihnen wichtig waren?

RP: Nein, das kann man nicht sagen.

CK: Ist Ihrer Meinung nach der gemeinnützige Gedanke im Gebäude selbst repräsentiert? Beispielsweise hinsichtlich der Nutzung des Gebäudes?

RP: Schwierig, schwierig (überlegt). Nein, am Gebäude ablesbar ist er nicht wirklich – also für einen Außenstehenden nicht.

CK: Mit welchem Hauptanliegen sind Sie an das Architekturbüro herangetreten und welche Umsetzung lag Ihnen besonders am Herzen?

RP: Der Mitbestimmungsprozess. Weil das etwas ist, was ganz einfach aus dem Rahmen fällt. Und zwar in der Intensität und in dem frühen Projektstadium. Aber wir waren uns einig, dass wir das so haben und machen wollen. Aber es war eigentlich anders herum. Der Architekt war sehr stark auf diesen Gedanken fixiert und der Architekt war eigentlich skeptisch, dass wir als Bauträger hier mitziehen, weil es unüblich ist und weil es die Bauträger in dieser Intensität auch erst lernen müssen – und weil es enorm aufwändig ist, Ressourcen bindet und letztendlich auch Geld kostet.

CK: Welche architektonische Umsetzung lag Ihnen bei diesem Projekt besonders am Herzen?

RP: Die Flexibilität. Das ist die Bereitschaft des Architekten, an seiner Fassade im Sinne von variablen Balkongrößen, Kunden mitspielen zu lassen – wenn Sie sich das Projekt anschauen sehen Sie, dass es anders aussieht als andere – und natürlich die Bereitschaft des Architekten, die Kunden bei den Wohnungsgrundrissen sehr intensiv mitwirken zu lassen und die Gemeinschaft, die Organisation der Gemeinschaftsräume nicht von sich aus selbst vorzunehmen, sondern hier den Mitbestimmungsprozess ganz einfach auch zuzulassen – in einer Tiefe, die vernünftig und finanzierbar ist. Es kamen natürlich auch Wünsche, wo wir gesagt haben: „Leute das geht nicht – das ist nicht finanzierbar.“

CK: Lief die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen Ihrer Baugenossenschaft und dem Architekturbüro eher gut oder eher schlecht?

RP: Sehr gut!

CK: Wie hat sich das ausgewirkt?

RP: Es waren sehr intensive Kontakte und Projektsitzungen, aber nicht nur mit dem Architekten, sondern natürlich auch immer wieder mit der Bewohnerschaft, den Interessenten, der „wohnbund:consult“, den Soziologen und dem Wohnservice Wien, als de facto zweiten Bauträger, der die Wohnungen vergeben hat. In diesem Team haben wir auch enorm viele Veranstaltungen gemacht.

CK: Welchen sozialen Mehrwert sehen Sie in den Genossenschaften und/oder Ihrer Genossenschaft insbesondere im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsmarkt?

RP: Als gemeinnützige Genossenschaft sehen wir den Sozialgedanken und die soziale Wohnraumschaffung im Vordergrund. Das heißt, Wohnraumschaffung, die auch leistbar ist. Das schaffen wir, im Sinne der Gemeinnützigkeit, ganz einfach durch sehr strikte, restriktive Konzepte in einem Low-Budget-Bereich. Es soll und muss auch den freifinanzierten Markt geben. Es muss auch den hochpreisigen Markt geben. Das ist allerdings standortabhängig. Ich bekomme zum Beispiel in Döbling oder in Neustift oder in Wiener Nobelgegenden keine Wohnbauförderung, weil ganz einfach die Grundstückspreise das Ganze schon zum Scheitern bringen und nicht zulassen. Aber in den Gebieten, wo noch leistbarer Boden vorhanden ist, dort sollte man auch – unterstützt durch Wohnbauförderung – soziale Wohnräume schaffen. Dort wo es nicht geht, geht es sowieso nicht, diesen Markt überlassen wir den gewerblichen Bauträgern. Die sollen sich dort „matchen“. Die sollen dort machen. Wir sehen unser Hauptaugenmerk ganz einfach auf diese Sozialbereiche gerichtet. Und es gibt ja auch die Möglichkeit zu sagen: „Wenn es nicht ganz funktioniert, weil ich an der Grenze der Leistbarkeit der Grundstücke bin“, habe ich immer noch eine Möglichkeit – und dazu haben wir auch einen zweiten Bauträger, der gewerblich unterwegs ist. Wir praktizieren es noch nicht in der Tiefe, aber es wäre theoretisch möglich zu sagen: „Ich teile das Projekt, mache einen Teil im Sozialbereich mit Wohnbauförderung und zur Unterstützung und zur Ermöglichung des Ganzen, mache ich ein Drittel der Wohnungen in einem kostenmäßig gesenkten, freifinanzierten Spektrum. Ich kann ja auch sagen: „Ich mache geförderte Mietwohnungen und freifinanziertes, kostengünstiges Eigentum. Das ist auch denkbar und zum Teil nicht unschlau und uncharmant, wenn man dadurch auch ganz automatisch eine soziale Mischung bekommt, die jedem Projekt nur guttut.“

CK: Welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen in der Zukunft für Wien und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus sozialer Sicht?

RP: Wird nicht wegzudenken und erforderlich sein.

CK: Denken Sie die Rolle genossenschaftlichen Bauens wird in Zukunft eine größere Rolle spielen?

RP: Ja. Es wird eine größere Rolle spielen, weil ganz einfach die Einkommensschere bei der Bevölkerung immer „dramatischer“ wird und wir müssen uns daher auch beim Wohnen – denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis – danach richten. Es hat keinen Sinn, etwas auf den Markt zu werfen das nicht angenommen wird oder angenommen werden kann, weil es nicht leistbar ist. Daher wird es verstärkt erforderlich sein – und es ist eine Tendenz, die ja auch verstärkt kommt – von Eigengrundstücken auf Baurechtsgründe auszuweichen.

CK: Können im Wohnungswesen tatsächlich bessere Qualitäten erreicht werden, wenn Bewohner am Entscheidungsprozess beteiligt sind?

RP: Ja. Da habe ich meinen eigenen Zugang dazu, dass ich sage: „Das ist ganz einfach eine langfristige Perspektive“. Wie gehen Bewohner mit dem Haus um, wie sehen die Bewohner das? Normalerweise sagt jemand, der eine Mietwohnung hat: „Ich habe eine Wohnung in dem Haus“. Bei diesem Projekt sagt das keiner. Der sagt: „Das ist mein Haus“. Die Bewohner haben einen anderen Zugang dazu. Wenn Sie in dieses Projekt gehen, sehen Sie, dass es dort sauber und aufgeräumt ist. Sie achten darauf – was in anonymen Miethäusern nicht der Fall ist. Und dieses Projekt ist auch nicht so klein, das hat auch über 100 Wohnungen. Das bedeutet, dass wir als (Noch-)Eigentümer des Projektes – weil noch ist ja nichts verkauft worden – einen geringeren Reparaturaufwand und geringere Instandhaltungskosten haben, weil mit dem Projekt von der Bewohnerschaft sorgsam umgegangen wird und nicht devastiert und beschädigt wird. Das ist unwegrentabel – genauso wie die geringe Fluktuation.

4.4 Interview mit Frau Dipl.-Ing. Architektin Renate Langerreiter vom Architekturbüro „s&s Architekten“ in Wien

CK: Wie würden Sie den genossenschaftlichen Gedanken definieren? Haben Sie von dem genossenschaftlichen Gedanken überhaupt eine Vorstellung?

RL: Naja, genossenschaftlicher Gedanke im sozialen Wohnungsbau in Wien ist für uns einfach einerseits einen Wohnraum zu fairen Preisen zur Verfügung stellen zu können. Da gibt es mehrere Vorteile. Einmal das lebenslange Wohnrecht, dann der, dass es keine Kündigung wegen Eigenbedarf gibt und dann auch der genossenschaftliche Gedanke: Mieter ziehen in ein Haus zu einem gewissen Zeitpunkt und bekommen unterschiedliche Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt. Da geht es zum Beispiel um Gemeinschaftsräume und all diese Dinge, die auch einen großen Stellenwert im sozialen Wohnbau haben.

CK: Können Sie erklären, wie es zu dem Gebäude gekommen ist, so wie es heute dasteht?

RL: Das Projekt „so.vie.so“ war im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs ein Thema, bei dem wir das erste Mal auch die „vierte Säule“ realisiert haben. Das war also der erste Bauträgerwettbewerb, der zu diesem Thema auch bewertet wurde. Wir haben gemeinsam mit der Baugenossenschaft „BWSG“ daran teilgenommen und uns dann in der Vorbereitungsphase zum Wettbewerb überlegt, wie wir da auch das Thema der sozialen Nachhaltigkeit besetzen können und es ist die Idee geboren worden, im großvolumigen Geschossbau Mitbestimmung anzubieten. Es gibt die Baugruppenprojekte – aber wie kann das in einem größeren Rahmen passieren, in dem sich nicht schon von vornherein eine Interessensgruppe bildet, sondern im Zuge der Vergabe Leute dazu kommen und dann erfahren, dass sie auch mitentscheiden können.

CK: Frau Schindler, Gesellschafterin des Büros, war ja bei dem Projekt nicht nur als Architektin beauftragt, sondern Sie ist ja auch Mitglied im Grundstücksbeirat und hat wahrscheinlich deswegen auch einen hohen Informationsgrad hinsichtlich der Wohnraumförderung. Hatte das nochmal einen zusätzlichen Mehrwert in der ganzen Sache zur Folge?

RL: Die Wohnraumförderung war in der Hinsicht speziell, weil wir normalerweise, wenn wir mit einem Bauträger arbeiten, einen gewissen Prozentsatz an – „Wie viele Wohnungen soll es von welcher Größe geben?“ – bekommen. Und hier hatten wir ja ein ganz anderes Konzept. Dadurch, dass wir ja auch die Wohnungen mitbestimmen ließen war nicht klar, wie der Entscheidungsprozess der Größe der Wohnungen funktionieren wird. Dadurch, dass wir einen Wohnungskatalog erarbeitet haben, hat sich dann sogar gezeigt, dass sich da der Bauträger auch wirklich getraut hat das offen zu lassen, um zu schauen, was da an Rückmeldung bezüglich – „wie ist der Wunsch, nach welchen Größen?“ – kommt. Und es hat sich gezeigt, dass sehr viele große Wohnungen gewünscht waren. Und trotz des Risikos des Bauträgers hinsichtlich einer Wiedervermietung hätten wir noch viel mehr größere Wohnungen bilden können. Der Trend geht normalerweise Richtung Zweizimmerwohnungen und eher kleineren Wohnungen und hier war es überraschend, dass es eigentlich genau in die Gegenrichtung ging, weil dann auch viele junge Paare die Kriterien erfüllen müssen. Sie sind zu zweit – vielleicht in Familienplanung – und bekommen aber immer nur ein Zimmer mehr als es Personen sind und das bedeutet, dass auch diese Wohnung bald wieder zu klein sein wird,

wenn dann eine Familiengründung ansteht. Und so hatten sie die Chance eher größere Wohnungen anzumieten.

CK: Werfen wir einen Blick auf die Satzung. Hat die Satzung für den Entwurfsprozess eine Rolle gespielt?

RL: Nein. Die Satzung hat keine Rolle gespielt.

CK: Nach welchen Kriterien haben Sie das Gebäude dann letztendlich realisiert?

RL: Also einerseits hatten wir natürlich die Vorgaben von der Flächenwidmung und den Bebauungsbestimmungen, die in der Baukörperkonfiguration eine ganz klare Vorgabe geliefert haben. Alles andere war dann eigentlich schon der Mitbestimmung geschuldet. Bei der Konstruktion haben wir ein Raster gewählt, das ein offenes System vorgibt, bei dem wir dann wirklich „tragende Außenwand-Mittelwand-Außenwand“ vorgesehen haben, um in der Größe der Wohnungen ganz frei und flexibel agieren zu können. Das waren die Kriterien. Es war ein Passivhaus. Von daher mussten wir auch sehen, wie die Balkone thermisch getrennt sind – daher sind sie vorgelagert. Das waren die Entwurfskriterien und so hat sich das entwickelt.

CK: Es gab ja schon frühere Projekte die Sie zusammen mit der Baugenossenschaft „BWSG“ geplant haben. Wo gab es denn Punkte, bei denen man sagen kann: „Das hat man verbessert oder optimiert bei diesem Projekt“ oder „Daraus konnte man lernen“?

RL: Herr Pfeffer von der „BWSG“ war auch in einem anderen Projekt involviert. Da ist es auch schon ein bisschen um Mitbestimmung gegangen und ich glaube überzeugend aus diesem Vorgängerprojekt war einfach, dass man den Mehrwert gesehen hat, den man auch als Hausverwaltung bekommen kann, wenn durch die Selbstorganisation – in der Folge – mehr Eigenverantwortung oder Kompetenz bei den Mietern liegen, die für die Hausverwaltung sehr entlastend sein kann. Also, durch die Erfahrungen aus dem ersten Projekt hat das dann dahin geführt, dass man bereit war das nochmal in dieser Form zu machen – und sogar weiterzuentwickeln.

CK: Was ist denn das Genossenschaftliche nach Ihrer Definition an der Planung gewesen?

RL: Dieses Miteinander. Wir haben ja hier ein Novum beschrrieben, denn ein Teil der Wohnungen wird über den Wohnservice Wien vergeben. Und normalerweise gibt es ein gewisses Kontingent an Wohnungen, das dem Wohnservice zur Vermietung gegeben wird. Nur dadurch, dass wir einerseits nicht wussten wie viel Wohnungen es überhaupt sein werden, haben wir nur flächenmäßig vergeben können, also das Ganze pro Geschoss aufgeteilt. Und dann haben sie auch ihr System dort umstellen müssen, weil normalerweise mit Polierplanung – also mit richtigen Vergabeplänen – vergeben wird. Wir waren ja in einer Entwurfsphase und dahingehend hatten sie eben auch das System umzustellen. Das war ein ganz enger Kontakt, bei dem gemeinsam erarbeitet wurde, damit das funktionieren kann.

CK: Sehen Sie den genossenschaftlichen Gedanken, auch im Hinblick auf die Begriffe „selbstverwaltetes“ und „selbstverantwortliches“ Wohnen, im fertig gestellten Gebäude realisiert?

RL: Immer noch. Weil wir zum Beispiel mehrere Gemeinschaftsräume gehabt haben, die bei Bezug noch nicht einer klaren Nutzung zugeführt worden sind und wo dann später in Absprache mit uns Ideen geboren worden sind, da noch andere Nutzungen einzuführen. Einmal ist sogar die Anfrage gekommen – da hatten wir eine Erdgeschosszone, die eigentlich ein erweitertes Treppenhaus war – ob es denkbar wäre, auch hier noch einen eigenen Raum abzutrennen. Wir können dann immer nur die einzelnen beteiligten Planer fragen. Und letztendlich ist es da auch an den Kosten gescheitert, die dieser Umbau dann wieder mit sich gebracht hätte. Aber wir sind immer noch in Kontakt mit den Vertretern. Auch wenn wir wieder Anfragen für Führungen haben, haben wir unsere Personen, die eventuell bereit sind, durch die Anlage zu führen. Das ist ein sehr reger Austausch, der immer noch gut funktioniert.

CK: Lief die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen Ihrem Büro und der Baugenossenschaft gut oder eher schlecht?

RL: Die Zusammenarbeit war sehr gut und sehr konstruktiv. Wir haben da wirklich sehr positive Erfahrungen gemacht.

CK: Wie hat sich das ausgewirkt?

RL: Es gab natürlich von den einzelnen Mitarbeitern oder eben auch im Baugeschehen immer wieder Aussagen wie: „Mitbestimmung ist so komplex“ – und das war es natürlich auch. Also, es war schon mit einem Mehraufwand verbunden. Es war zum Beispiel auch so, dass wir ursprünglich vor hatten bei den Wohnungen Ausstattungspakete anzubieten. Das wurde dann aber vom Bauträger mehr oder minder völlig aufgelöst. Diese Pakete hat es in der Form letztendlich nicht gegeben, sondern es war dann auf Sonderwunsch sehr viel möglich. Und das wurde dann auch so durchgezogen.

CK: Alles klar. Dann noch ein paar generelle Fragen zum baugenossenschaftlichem Bauen. Welchen architektonischen Mehrwert sehen Sie im genossenschaftlichen Bauen im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau?

RL: Bis vor einem Jahr war es so, dass die Qualitäten im sozialen Wohnbau, bezogen auf die Materialien die verwendet wurden, eigentlich höherwertig waren. Es war zum Beispiel nicht erlaubt Kunststofffenster einzubauen. Im freifinanzierten Wohnungsbau hat man Kunststofffenster verwendet und im geförderten waren Holz-Alu Fenster eigentlich der Standard. Durch die immer höher werdenden Baukosten, die sich momentan durch die gute Auftragslage und durch die erhöhten Grundstückskosten auftun, ist man davon abgegangen. Was aber immer noch ein wesentliches Kriterium ist, ist dass meiner Meinung nach mehr Gemeinschaftsräume im sozialen Wohnbau zur Verfügung stehen. Und wenn man das gut begleitet werden diese Räume auch besser genutzt als im freifinanzierten Wohnungsbau.

CK: Bedeutet das, dass die Qualität im genossenschaftlichen, beziehungsweise sozialen Wohnungsbau bezogen auf die Materialien langsam immer mehr abnimmt?

RL: Von den Materialien her ist es so, dass wir einfach durch die Kosten zurzeit sehr angehalten sind Kosteneinsparungsmaßnahmen vorzunehmen. Also, es gibt immer so ein auf und ab. Wir haben auch schon Passivhäuser mit hoher Ausstattungsqualität realisieren können und drei

Jahre später ist es kein Thema mehr. Also, das ist schwer zu sagen. Es wird sich vielleicht auch wieder ändern.

CK: Und jetzt mal speziell auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau oder auf dieses Projekt bezogen: Es ist ja doch so, dass das Gebäude durch seine hohe Flexibilität ein Alleinstellungsmerkmal besitzt. Würden Sie sagen, das ist dann schon auch etwas, wodurch sich der genossenschaftliche Wohnungsbau gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsmarkt auszeichnet?

RL: Ja. Das glaube ich schon. Es ist ja die Frage: „Wie setzt sich die Bewohnerstruktur zusammen?“ und dadurch, dass das ja auch zu Beginn ein moderierter Prozess des Kennenlernens war und durch die Möglichkeiten in unterschiedlichsten Bereichen mitbestimmen zu können hat sich da schon eine Bewohnergemeinschaft vor Bezug etabliert. Die Wohnzufriedenheit ist natürlich dadurch viel höher und die Fluktuation ist auch geringer. Das ist auch etwas, das sich in den Projekten in denen mitentschieden werden kann zeigt, dass das einfach ein viel besseres Zusammenleben fördert als vergleichsweise auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt.

CK: Welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen in der Zukunft für Wien und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus architektonischer und/oder stadtplanerischer Sicht?

RL: Ich glaube, dass durch das System des Bauträgerwettbewerbs – wenn der so weitergeführt wird – einfach schon eine gewisse Sicherstellung von Qualität gegeben ist. Also, einfach auch nach den Kriterien und den städtebaulichen Vorgaben, nach denen beurteilt wird. Das ist schon, glaube ich, wichtig, dass das in der Form beibehalten wird und auch die Möglichkeit gegeben ist immer wieder auch neue Themen aufzugreifen. Ob das jetzt das Thema der Mitbestimmung ist oder das Thema der Mobilität und der Frage: „Wie wird mit solchen Themen in Zukunft umgegangen?“. Also, dass man in dem Rahmen dieser Wettbewerbe auch schon versucht diese Fragestellungen zu beantworten.

CK: Können im Wohnungswesen tatsächlich bessere Qualitäten erreicht werden, wenn Bewohner am Entscheidungsprozess beteiligt sind?

RL: Davon bin ich überzeugt – ja (lacht).

CK: Wieso sind Sie davon überzeugt?

RL: Die Qualitäten im Wohnungswesen beziehen sich da natürlich auch auf die Nachnutzung des Gebäudes. Sprich: „wie altert es?“. Und wenn da jemand ist, der sich stark damit identifiziert, dann wird anders mit dem Gebäude umgegangen. Es ist etwas Gemeinsames und durch diese Gemeinschaft, die sich entwickelt hat, gibt es auch eine andere soziale Kontrolle. Ich glaube, dass das dann auch ein Mehrwert für die Leute ist. Die profitieren davon.

CK: Denken Sie, dass auch bessere architektonische Qualitäten umgesetzt werden können, wenn die Bewohner schon früh in den Planungsprozess mit einbezogen werden?

RL: (überlegt) Das würde ich so nicht sagen. Also es gibt ja auch gewisse Kriterien, die sich die Architekten dann nicht so leicht aus der Hand nehmen lassen. Sei es die Gestaltung der Fassade. Bei dem Projekt „so.vie.so“ haben wir auch die Bewohner, durch die Form wie die Grundrisse ausgewählt wurden, relativ viel mitentscheiden lassen und da hat es auch schon Bereiche gegeben, wo wir im Nachhinein gesagt haben: „Das hätten wir vielleicht doch besser in der eigenen Hand lassen können“ – also, wenn dann zum Beispiel Balkone so zusammenkommen, dass es schwierig wird mit der Belichtung umzugehen. Es gibt dann viele Kompromisse, die wieder aus baurechtlicher Sicht Konsequenzen nach sich ziehen und dann nicht so leicht umsetzbar sind. Da muss man immer abwägen. Und das ist auch ein Erfahrungsprozess für uns Planer gewesen.

CK: Sagen Sie schlussfolgernd, dass Partizipation im Prinzip eine gute Sache ist, aber – auf die Architektur bezogen, eben nur in gewissem Maße?

RL: Ja. Also, ich glaube, es ist schon wichtig, dass man sagt wie weit die Partizipation geht und wie weit können die zukünftigen Bewohner eingreifen und was gibt man strikt vor. Aber wie gesagt, ist es so, dass es im großvolumigen, sozialen Wohnbaubereich, in dem wir tätig sind, etwas anderes ist. Mit Baugruppen ist das dann wieder eine völlig andere Situation. Das lässt sich ja nicht vergleichen. Der Findungsprozess und der Entscheidungsprozess sind je ein anderer.

CK: Worin sehen Sie die Besonderheiten oder Vorzüge im genossenschaftlichen Bauen speziell in Wien?

RL: Also es ist einfach die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum. Das Kriterium ist bei immer weniger Flächenressourcen oder Grundstücken die zur Verfügung stehen zu sagen: „Man kann da markttechnisch eingreifen“. Es ist dort, wo ständig nur Eigentum produziert wird und die Nachfrage nach Wohnen trotzdem hoch ist, schwierig ist günstigen Wohnraum zu finden. Und das ist ein Instrument, um dem noch ein bisschen gegensteuern zu können.

CK: Und würden Sie sagen, dass genossenschaftliches Bauen in Zukunft weiter an Bedeutung zunehmen wird?

RL: Ich denke, dass das nach wie vor ein Thema ist. Auch wenn man jetzt wieder sieht, wie in der neuen Bauordnung mit den Widmungen umgegangen wird, dass zum Beispiel bei neuen Projekten auch ein Anteil von Wohnungen gefördert sein muss. Denn die Entwicklung geht in Wien zurzeit auch sehr stark in den freifinanzierten Bereich. Deshalb finde ich, ist das schon ein wichtiges Instrument, um da auch regulierend einzugreifen.

4.5 Interview mit Herrn Magister Manuel Hanke von der Sozialplanungsfirma „wohnbund:consult“ in Wien

CK: Wie würden Sie den genossenschaftlichen Gedanken definieren?

MH: Es heißt ja immer: „Der Zweck einer Genossenschaft ist die Förderung Ihrer Mitglieder“. Und ja – das ist es eigentlich (lacht). Es ist ein solidarischer Ansatz, der eben nicht kapitalorientiert und insofern ganz wichtig ist.

CK: Wieso ist es Ihrer Meinung nach ratsam eine Sozialplanungsfirma hinzuzuziehen?

MH: Grundsätzlich ist es so, dass wir uns als intermediärer Akteur verstehen, der für einen Partizipations- beziehungsweise Mitbestimmungsprozess ganz wichtig ist, weil wir eine neutrale Position haben. Also den klassischen Konflikt zwischen Mieter und Vermieter haben wir nicht. Und außerdem ist es so, dass alle anderen Akteure in dem Planungsprozess, wie zum Beispiel Architekten oder Genossenschaften, kaum noch Zeit haben den Kommunikationsprozess zu leiten. Besonders auch aus dem Interessenkonflikt heraus.

CK: Worin genau bestand Ihre Arbeit bei dem Projekt „so.vie.so“?

MH: Es ist so, dass wir schon beim Wettbewerb mit dabei waren. Der Wettbewerb war ein Bauträgerwettbewerb, also ein Konzeptwettbewerb. Die geförderten Wiener Wohnbauwettbewerbe sind oft Themenwettbewerbe. Hier war das Thema soziale Nachhaltigkeit, nachdem das vorher relativ kurzfristig als eigene „Säule“ eingeführt worden ist. Und deswegen standen die ganzen Konzepte und Projekte, die es dazu gab unter diesem besonderen Fokus. Das Architektenbüro „s&s Architekten“ hat bereits die autofreie Mustersiedlung im 21. Bezirk in Wien geplant. Dort gab es zum Beispiel eine umfangreiche Selbst-Vorverwaltungsstruktur. Also dieser ganze Prozess ist dann doch relativ umfangreich – wir haben ja schon drei Jahre vor Bezug mit dem Partizipationsprozess gestartet. Wir haben so früh damit begonnen, weil es dort eine individuelle Mitbestimmung bei den einzelnen Wohnungen gab. Das heißt, jede Person hat sich aus einem umfangreichen Wohnungskatalog eine Wohnung aussuchen können, die sie im Haus – je nachdem wann sie zu „so.vie.so“ gekommen sind – platzieren konnte. Zusätzlich haben sie noch zwei Planungsstunden beim Architekten bekommen, um die Wohnung umzuplanen. Dafür haben die Bewohner schon sehr früh bekannt sein müssen – was eigentlich für einen geförderten Miet-Wohnbau recht ungewöhnlich ist. Es ist noch hinzugekommen, dass es recht großzügige Gemeinschaftsflächen gab. So wurde es notwendig, mit den Leuten möglichst früh zu starten, damit man auch in die Planung gehen konnte. Und dafür hatten die Architekten einfach zu wenig Zeit.

CK: Wie hat der Partizipationsprozess bei diesem Projekt ausgesehen?

MH: Also, jetzt im Bezug mal auf die Planungspartizipation: das heißt in dem Zusammenhang die Bewohner haben nicht nur ihre individuellen Wohnungen mitbestimmen können, sondern wir haben auch mit den Leuten im Rahmen von Workshops Themen erarbeitet, wie die Gemeinschaftsflächen gestaltet sein sollen und was de facto die Nutzungen sein sollten. Wir haben auch Arbeitsgruppen gebildet, wir haben ein „Statut für die Mitbestimmung“ mit ihnen entwickelt und einen Bewohnerbeirat gegründet. Die Bewohner selbst haben dann noch einen Verein gegründet um die Selbstorganisation und Selbstverwaltung der

Gemeinschaftsflächen später zum Großteil auch umsetzen zu können. Und das Ganze ist relativ aufwendig.

CK: Welchen Stellenwert hatte die Satzung? Spielte die Satzung überhaupt eine Rolle?

MH: Also die Satzung der „BWSG“ hat für uns keine Rolle gespielt. Wir haben uns die Satzung auch davor nicht angesehen. Die „BWSG“ ist eine alte Eisenbahngenosenschaft bei der es um Arbeiterwohnbau geht, womit sich die „BWSG“ auch identifizieren kann – was vielleicht ein gewerblicher Bauträger nicht tut. Insofern denke ich, dass sich diesen partizipativen Prozess ein freifinanzierter Bauträger nicht antun würde. Die „BWSG“ ist ein großes gemeinnütziges Unternehmen, aber ich weiß nicht, wie viele Projekte die darüber hinaus machen, die so einen umfangreichen Partizipationsprozess haben. Ich denke, die wollten auch mal ein innovatives Projekt umsetzen. Das haben sie auch gut gemacht. Es war auch wirklich so, dass alle Beteiligten und Akteure da voll dahinter waren und ich glaube, das war der Grund, warum das so gut funktioniert hat.

CK: War das Ihr erstes Projekt mit der „BWSG“?

MH: Wir haben davor auch schon mal mit der „BWSG“ zusammengearbeitet.

CK: Wie hat sich die Partizipation im Planungs- und Bauprozess gespiegelt?

MH: Die Frage ist, was man unter „Partizipation“ versteht. Für mich bedeutet Partizipation, ein bisschen mehr als nur: „Man macht was mit den Bewohnern“. Ich denke, dass Partizipation ein Prozess ist, in dem der Bewohner ein Akteur von vielen ist – und Partizipation betrifft alle. Und gute Partizipation ist es dann, wenn im Planungsprozess möglichst viele dieser Akteure, die da dazukommen – also Hausverwaltung, Stadtentwickler, Architekten – miteinander kommunizieren und einen „guten Willen“ haben, das auch machen zu wollen – weil es natürlich auch Arbeit bedeutet und besonders, weil es grundsätzlich nicht Vorschrift ist. Meine Arbeit besteht aus der Moderation der Workshops, der Erstellung einer Internetseite, der Überlegung des ganzen Prozesses. Ich koordiniere und mitentwickle quasi den ganzen Kommunikationsfluss. Ich finde der Begriff „Sozialplaner“, trifft es eigentlich ganz gut. Der Architekt oder die Hausverwaltung überlegen sich ja auch einen Prozess – und das machen wir eben auch. Aber jetzt abgesehen von einem Baugruppenprojekt, das ich bis jetzt begleitet habe, ist es sicher das Projekt, bei dem es am meisten Partizipation gegeben hat. Das sieht man ja auch. Ich meine, dass der Bewohnerbeirat das Schließsystem der Gemeinschaftsräume selbst verwaltet – das gibt es eigentlich sonst nur in der autofreien Mustersiedlung.

CK: Haben Sie festgelegt, dass die Verwaltung der Gemeinschaftsräume so ablaufen soll?

MH: Nein, das hat sich dann so entwickelt. Es war schon irgendwie klar, dass es Sinn macht, das Schließsystem in irgendeiner Weise zu verwalten, aber es war auch von Seiten der „BWSG“ die Idee, dass die Organisation der Räume der Bewohnerbeirat und nicht die Hausverwaltung macht. Sie haben auch gesagt, dass sie in den Bewohnerbeirat ein größeres Vertrauen haben. Ich denke, es war auch gut, dass sie es dann so gemacht haben, denn dadurch hat der Bewohnerbeirat eine Funktion und eine Aufgabe gegenüber der gesamten Hausgemeinschaft.

CK: Wie sehen Sie die Partizipation oder den Faktor des Sozialen im Gebäude repräsentiert?

MH: Sie müssen sich mal die Balkone oder die Gemeinschaftsräume ansehen. Ich glaube auch, dass die Wohnzufriedenheit ein Faktor ist, denn anscheinend ist die Fluktuation im Vergleich zu anderen Projekten sehr gering. Es gibt eine Hausgemeinschaft die sich grüßt. Es ist einfach eine nette und sympathische Atmosphäre, wenn man dort hingeht. Sie kennen sich dort untereinander und sie haben sehr viele Ressourcen, die sie gemeinsam nutzen. Man hat dort eine Werkstatt die „lebt“, es gibt eine Bibliothek um die sich ein paar Leute kümmern und die Bewohner machen gemeinsam Feste – also fast jeder macht etwas. Und diejenigen die sich engagieren wollen schaffen dadurch einen Mehrwert für alle. Im Vergleich zum anonymen Standardwohnungsbau ist der Kontakt unter den Bewohnern auf jeden Fall persönlicher – nicht aber unbedingt im Vergleich zu einer Baugruppe. Die ist meistens viel kleiner und somit kennen man sich natürlich auch besser. Aber in den anderen geförderten Wohnbauprojekten des „Sonwendviertel West“ ist es sicher das Projekt, das am nachbarschaftlichsten organisiert ist.

CK: War das Ihr einziges Projekt im Sonwendviertel?

MH: Wir sind gerade an einem Projekt beteiligt. Es gibt ja das „Sonwendviertel West“ und das „Sonwendviertel Ost“ – dazwischen ist ein Park. Das „Sonwendviertel Ost“ wird gerade bebaut. Das ist auch ein Entwicklungsgebiet. Es ist etwas kleiner, aber von der Struktur vollkommen anders, weil es größtenteils freifinanziert ist. Es gibt dort vier Baugruppen und acht Quartiershäuser. Das sind freifinanzierte und nutzungsgemischte Häuser, die über Wettbewerbe organisiert worden sind. Und da waren wir jetzt bei dem Projekt „Bikes and Rails“ dabei und dann sind wir noch bei „MIO“ dabei, ein Projekt mit der „Heimbau“, bei dem wir primär eine Business-Community, also Kleingewerbetreibende organisieren.

CK: Wie lief die Zusammenarbeit/Kommunikation zwischen Ihnen, der Baugenossenschaft und dem Architekturbüro?

MH: Die lief super. Natürlich gibt es hier und da immer Probleme. Aber es lief wirklich gut.

CK: Können im Wohnungswesen tatsächlich bessere soziale Qualitäten erreicht werden, wenn Bewohner am Entscheidungsprozess beteiligt sind?

MH: Ich würde grundsätzlich sagen, partizipativer oder mitbestimmter Wohnbau ist sicher nicht etwas, womit man das gesamte Wohnungswesen beglücken könnte. Ich denke, es muss anonymen und normalen Wohnbau geben, um auch die immense Nachfrage an Wohnraum zu decken. Aber ich habe das Gefühl, dass es in der Wiener Stadtentwicklung momentan so gehandhabt wird, dass man mit der Mitbestimmung versucht, zivilgesellschaftliche Impulse in Neubauquartiere zu bekommen. Ich denke, dass ist auch eine gute Strategie. Das andere ist, dass es die Möglichkeit bietet, Wohnbau weiterzuentwickeln. Es braucht auch eine Vielfalt von unterschiedlichen Wohnformen – was ich auch wichtig finde. Wien hat ja wirklich eine lange Wohnbautradition – also wo, wenn nicht in Wien – aber natürlich auch überall (lacht) – wäre es angebracht?

CK: Welche Ideen und Umsetzungen hätten Sie gerne noch mit in das Projekt eingebracht, scheiterten allerdings an der Genossenschaft oder anderen Einflüssen?

MH: Also ich finde es ist super gelaufen. Es hängt aber auch davon ab, ob die Leute das machen wollen und ob alle mitspielen. Es war jetzt Fünf-Jahresfeier, ich wurde eingeladen und es war einfach eine super Atmosphäre. Also ich denke, es ist perfekt gelaufen. Es zeigt, dass es bei einem Projekt wie diesem Aspekte gibt, die für die Bewohner schwierig sind – wie zum Beispiel, dass man eine Vereinsstruktur hat und man daran arbeiten muss, dass sich die Bewohner austauschen – also, dass es auch einen Wechsel gibt und dass nicht immer die gleichen Leute an den Arbeitsgruppen oder so dranhängen. Ich glaube das ist eine Herausforderung, die jede Selbstorganisationsstruktur irgendwie meistern muss. Ich denke hier gibt es Dinge, die man schon besser machen könnte. Das ist natürlich die Frage, wie man das hinbekommt. Aber ich kenne keine Projekte, die das wirklich komplett hinbekommen haben – und das Projekt gibt es auch erst seit fünf Jahren. Was auch für einen Partizipationsprozess immer schwierig ist, ist Leute mit Migrationshintergrund anzusprechen und diese mehr „mit ins Boot“ zu nehmen. Da geht es aber, glaube ich, eher weniger um das Kulturelle, sondern mehr um die Sprachbarriere. Also, auch das sind Themen, die man immer besser machen kann.

CK: Welche Rolle spielt Sozialplanung in der Zukunft für Wien und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell?

MH: Das ist schwierig zu sagen. Ich denke, der Grund warum das in Wien jetzt auch so forciert wurde, ist die Stadt Wien selbst. Und das steht und fällt auch mit der Bereitschaft das zuzulassen. Es ist nicht unbedingt so, dass die Bauträger das von sich aus machen – oder nur sehr eingeschränkt. Ich denke die Einführung der vierten „Säule“, also die soziale Nachhaltigkeit als viertes Bewertungskriterium bei Bauträgerwettbewerben, war ganz wichtig und hat auch dazu geführt, dass das dann umgesetzt wurde und dass sich da auch dann dafür eine Nische oder ein Markt dafür entwickelt hat. Aber ich glaube es könnte genauso sein, dass wenn die Stadt Wien jetzt sagt: „Das brauchen wir nicht mehr“, es das dann auch nicht mehr gibt.

CK: Ist Ihr Büro durch diese vierte „Säule“ entstanden?

MH: Unser Büro eigentlich nicht direkt. Weil es das Büro schon vorher in Salzburg gab. Und das hat dort auch schon Besiedlungs- und Quartiersmanagement gemacht und entstand da auch aus dieser Wohnbund Tradition heraus, die es ja auch schon relativ lange in Deutschland gibt. Also das Büro in Salzburg hat immer an verstreuten, punktuellen Projekten mitgearbeitet. Das Büro in Wien und auch die Tatsache, dass wir sechs Mitarbeiter haben, ist aber auf jeden Fall der vierten „Säule“ geschuldet.

CK: Aber Sie würden jetzt keinen Trend ablesen können, dass es mit den Sozialplanungsfirmen weniger oder mehr wird?

MH: Also ich hoffe nicht, dass es weniger wird. Ich denke mir, dass es sich schon verändern könnte. Es gibt ja auch andere Bereiche, wie jetzt auch zum Beispiel die Sanierung, wo es einfach sinnvoll ist, eine Sozialplanungsfirma hinzuzuziehen. Wir sind ja zum Beispiel auch beim Quartiersmanagement dabei. Es sind einfach Dinge wie Mitbestimmung, Einbindung, Information und so weiter. Das macht in einem gewissen Kontext schon Sinn, sowas miteinzubeziehen.

4.6 Interview mit Frau Roseli Ferreira, Kommunikationsverantwortliche der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ in Zürich

CK: Wie definieren Sie den genossenschaftlichen Gedanken?

RF: Das ist natürlich eine große Frage und die ist in unserem Leitbild beantwortet. Wir sind 2007 als Innovations- und Lernplattform des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegründet worden. 2007 war das 100-jährige Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich und da kam die Idee auf, eine Art „Metagenossenschaft“ zu gründen, die Dinge ausprobiert, die andere Genossenschaften noch nicht – oder nicht in den Dimensionen – ausprobiert haben. Und das ist ganz klar unser Auftrag. Und der lautet: in der Praxis gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wie das andere Genossenschaften auch tun. Aber unser Auftrag ist es auch, innovativ zu agieren und dieses Wissen dann mit den anderen Baugenossenschaften aber auch mit der Stadt Zürich zu teilen.

CK: Wie sind die Begriffe der Satzung „gemeinsame Selbsthilfe“, „Mitverantwortung“, „preisgünstiger Wohnraum“, „genossenschaftliches Zusammenleben“, „Innovationen“ und „2000-Watt-Gesellschaft“ zustande gekommen? Es ist ja bei Ihnen so, dass sich die genannten Begriffe der Satzung und die sechs Punkte der Leitsätze „Wir sind Teil der Genossenschaftsbewegung und einer lebendigen Stadt“, „Unsere Richtschnur ist die 2000-Watt-Gesellschaft“, „Wir schaffen preisgünstigen Wohnraum“, „Wir fördern Eigeninitiative und Selbstorganisation“, „Wir geben Raum für verschiedenste Wohn- und Lebensformen“, „Wir bieten Dienst- und Serviceleistungen“ sehr ähneln. Gab es denn zuerst die Satzung und aus der Satzung heraus sind dann diese Leitsätze entstanden?

RF: Also das Leitbild ist danach gekommen in dem ganzen Prozess. Mit der Gründung der Genossenschaft. Die Satzung – oder Statuten wie wir sagen – ist auf jeden Fall zuerst gekommen. Das braucht man ja auch rechtlich. Das heißt das Leitbild hat sich dann davon abgeleitet. Das ist eine Konkretisierung des Ganzen. Und wiederum aus dem Leitbild leitet sich dann die Strategie ab. Das ist dann der Rahmen der Strategie.

CK: Wie sind die eben genannten Punkte der Satzung zustande gekommen?

RF: Was jetzt die Inhalte angeht, erklärt sich das einmal über den Zürcher baugenossenschaftlichen Kontext und auch über die Einordnung der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ in diesen Kontext. Also wir haben natürlich auch eine Bandbreite von Baugenossenschaften, die zum Teil eher traditionell agieren und für die steht nicht Innovation im Vordergrund, sondern die wollen vor allem günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Und dann gibt es auf der anderen Seite des Spektrums Baugenossenschaften, denen Innovation sehr wichtig ist, die auch experimentierfreudig sind und zum Beispiel neue Wohnformen propagieren, aber denen auch Ökologie sehr wichtig ist und die dann über die Standards hinaus bauen und gestalten. Wir ordnen uns eher auf dieser Seite ein. Und was zum Beispiel die „2000-Watt-Gesellschaft“ angeht, erklärt sich das auch über den Zürcher Kontext. Da gab es 2008 in Zürich eine Volksabstimmung und drei Viertel der Stimmbürger haben sich für „Ja! Zürich soll den Weg hin zu einer 2000-Watt-Gesellschaft gehen“ entschieden. Aus diesem Konzept hat sich dann ganz viel abgeleitet. Und: „Wo kann man diese 2000-Watt-Ziele umsetzen?“. Also man hat viele Felder. Ein Feld ist „Bauen und Wohnen“ und da spielen dann auch die ganzen Bauträger eine wichtige Rolle. Namentlich auch die Baugenossenschaften. Da

kommt das zum Beispiel her. Und das mit den Innovationen hatte ich Ihnen gerade schon erklärt, dass das die Idee war, eine Genossenschaft zu gründen, die Dinge ausprobiert und das als Auftrag an sich nimmt und ihr Wissen aber dann auch mit den anderen Baugenossenschaften teilt. Das war die Idee hinter der Gründung von „mehr als wohnen“, weswegen wir zum Beispiel einmal im Jahr eine sogenannte „Innovationsversammlung“ durchführen und all unsere Trägergenossenschaften, aber auch die städtische Verwaltung und die ganzen Forschenden einladen, um einen Überblick über die ganzen Forschungsprojekte, die auf dem Areal ablaufen, zu geben. Und das ist doch jede Menge. Und das Andere, das erklärt sich wie von selbst. Also dieses genossenschaftliche Zusammenleben – gut das kann alles Mögliche bedeuten – ich denke was uns hier in der Anlage von Anfang an sehr wichtig war ist, dass es eine lebendige Nachbarschaft gibt. Und besonders, da es ein städtebauliches Projekt war und nicht einfach eine Siedlung, im Sinne von, dass wir zwei, drei Gebäude hinbauen. Das wurde einmal über die ganze Planung und den ganzen Bau gesteuert, aber auch zum Beispiel über die Vermietung und über unsere Organisationsstrukturen, die nicht Top-down, sondern eher Bottom-up sind. Also Demokratie ist hier ganz wichtig. Und das sind alles Faktoren, die zu diesem genossenschaftlichen Zusammenleben, also zu einer starken Nachbarschaft, beitragen. Und einfach aus unserer Kultur, so wie wir uns verorten: „gemeinsame Selbsthilfe“, „Mitverantwortung“. Das Grundprinzip der Genossenschaft ist: es gibt Mitglieder und wir sind der Meinung, dass die nicht nur einmal im Jahr an der Generalversammlung, sondern auch durch das Jahr, bei verschiedenen anderen Projekten der Genossenschaften, die laufen, ihre Stimme hören lassen sollen. Das ist einfach der Kultur und sicherlich auch den Köpfen geschuldet, die hinter der Gründung von „mehr als wohnen“ stehen.

CK: Sind Sie mit den genannten Begriffen zu den Architekturbüros „Futurafrosch“ und „Duplex Architekten“ und haben gesagt, dass Sie die Begriffe gerne in die Realität umgesetzt sehen wollen?

RF: Ich bin sicher, dass sich die Architekturbüros damit auch auseinandergesetzt haben, weil sie auch wissen wollten: „Für wen bauen sie, was ist denen wichtig und was sind deren Kernanliegen?“ Aber ich weiß nicht, ob es dann wirklich eine Szene gab, in der jemand mit der Satzung zu den Architekturbüros gegangen ist. Möglicherweise ist ihnen das einfach per Mail geschickt worden. Das war aber sicherlich Grundlage für das, was hier geschehen ist. Das, finde ich, zeigt sich auch sehr deutlich. Weil sich letztlich das, was man sich vorgenommen hat, in den Statuten oder auch im Leitbild niederschlägt und das dann auch in die Praxis umgesetzt worden ist.

CK: Würden Sie sagen, dass sich der genossenschaftliche Gedanke, den Sie vorhin selbst definiert haben, im Planungs- und Bauprozess widerspiegelt?

RF: Ja auf jeden Fall. Weil die Planung nicht einfach Top-down verlaufen ist, was die Planung dann sicher auch aufwändiger macht – sondern es wurde von demokratischen Räumen, wie den sogenannten „Echoräumen“ begleitet. Es gab auch einen „Markt der Ideen“, in dem keine Architekten oder Bauingenieure beteiligt waren, sondern bei dem sich das interessierte Umfeld beteiligen und sich in den ganzen Bau- und Planungsprozess einbringen konnte; in den Bauprozess natürlich weniger, als in den Planungsprozess – aber sicher in den Planungsprozess.

CK: Wurde eine Sozialplanungsfirma zu dem Projekt hinzugezogen?

RF: Nein. Das hat ein Mitarbeiter organisiert.

CK: Sehen Sie den genossenschaftlichen Gedanken letztendlich in den fertiggestellten Gebäuden repräsentiert?

RF: Ich denke, in der Erdgeschossnutzung ist das zum Beispiel ganz gut fassbar. Da gibt es bis auf zwei Gebäude in den Erdgeschossen eigentlich keine Wohnungen, sondern es gibt einen Teil Gewerbe und der andere Teil sind sogenannte „Allmendräume“, also Gemeinschaftsräume. Das sind Räume, die für alle offen stehen und von allen genutzt werden können. Und diese Räume sind sehr verschieden ausgestaltet. Es gibt zum Beispiel auf dem einzigen Dach, das begangen werden kann, weil da weniger Photovoltaik ist, eine Sauna. Es gibt Allmendräume in verschiedensten Größen und Ausbauvarianten, die von den Bewohnenden angemietet werden können. Teils kostenfrei, teils für einen symbolischen Betrag.

CK: Hatten die Bewohner in der „Dialogphase“ auch ein Mitspracherecht?

RF: Also die thematischen „Echoräume“ haben im Vorfeld stattgefunden. In einem engeren Verständnis: „Dialogphase“ ist in unserer Historie oder der Historie des Areals, wirklich der Austausch der verschiedenen Architekturbüros miteinander – den wir natürlich begleitet haben. Und in diese „Dialogphase“ ist die ganze Vorarbeit, die in den „Echoräumen“ oder dem „Markt der Ideen“ stattgefunden hat, mit eingegangen und darin eingespeist worden. Aber da ging es dann wirklich ganz konkret um die Fragen: „Wie bauen wir?“ und „Wie sind unsere verschiedenen Entwürfe miteinander zu vereinbaren?“ und „Auf welche Leitlinien können wir uns einigen, dass das als Ganzes funktioniert?“

CK: Hatten die Bewohner in den „Echoräumen“, oder dem „Markt der Ideen“ partizipatives Mitspracherecht?

RF: Genau. Da haben alle mitsprechen können, die interessiert waren. Das waren auch Leute, die teils gar nicht auf dem Areal wohnen, die aber zum Beispiel hier im Stadtteil leben oder Personen, die sonst in irgendeiner Weise an der Entwicklung des Areals interessiert waren. Aber zum Beispiel auch Vertreter der Stadt. Es war ein offener Raum und es konnte eigentlich mitmachen wer wollte. Man hat natürlich vorab geschaut, was hier die wichtigen Akteure im Umfeld sind und wie wir an diese Personen gelangen. Es wurde schon aktiv mobilisiert und nicht einfach geschaut: „Wer kommt, kommt und wer nicht kommt, kommt nicht.“ Aber das war hinterher dann sehr unterschiedlich, wer mitgemacht hat. Und dann, je nachdem um welches Thema es ging, kamen auch verschiedene Personen. Nicht alle Personen haben auch wirklich alle Prozesse durchgängig mitgemacht, sondern haben sich auf einzelne Themen fokussiert.

CK: Gab es ein Hauptanliegen, mit dem Sie zu den Architekturbüros gegangen sind? Oder gab es eine Sache die Ihnen bei der Umsetzung besonders wichtig war?

RF: Ich denke vieles war wirklich schon in den Statuten gesetzt und ich denke ein Hauptanliegen war zu sagen: „lebendige Nachbarschaft“. Ein Motto des Projekts war auch:

„Wir bauen hier keine Siedlung, wir bauen ein Quartier“. Das heißt, es ist ein städtebauliches Projekt und es muss dann später wirklich als lebendiges Quartier funktionieren. Ein anderes Motto war: „Wir wollen hier innovativ zeigen wie es geht“, also wie das Leben in einer „2000-Watt-Gesellschaft“ aussehen könnte. Und das hat zum Beispiel auch bedingt, dass hier autoarm gebaut wurde oder, dass man auch geschaut hat, wie man das Ganze energetisch löst.

CK: Wie lief die Zusammenarbeit/Kommunikation zwischen Ihnen und den Architekten?

RF: Die Zusammenarbeit war sehr positiv – auch insbesondere was die „Dialogphase“ angeht. Also, da ist mir nichts Anderes zu Ohren gekommen.

CK: Welche Ideen und Umsetzungen hätten Sie gerne noch mit in das Projekt eingebracht, scheiterten allerdings an den Architekten oder anderen Einflüssen?

RF: Ich denke, das gibt es wahrscheinlich bei jedem Bauprojekt, dass man bestimmte Vorstellungen und Ideen hat, die dann insbesondere aus budgetären Gründen nicht umsetzbar sind. Ich weiß persönlich von einem Detail, das die Architekturbüros zum Beispiel beim Innenausbau gerne etwas differenzierter angegangen wären. Auch wenn es um etwas ging wie Treppengeländer; da hatten sie schon Vorstellungen, wie das in den jeweiligen Gebäuden aussehen könnte und da mussten wir dann sagen: „Nein, damit sprengen wir unser Budget und wir müssen schauen, dass wir hier ähnliche Materialien verbauen“. Wir haben schon versucht, das ein Stück weit zu differenzieren – also man hat nicht in allen Gebäuden dasselbe benutzt. Aber wir haben gesagt: „Wir müssen das einfach halten. Wir können das nicht so wie ihr das geplant habt umsetzen, das sprengt unser Budget“. Weil unsere Vorgabe ist natürlich auch, dass das preisgünstiger und zugänglicher Wohnraum ist. Und wenn wir da Wert auf den Ausbau gelegt hätten, dann wären die Mieten teurer geworden und da sagten wir: „Nein, das geht nicht“.

CK: Welchen sozialen Mehrwert sehen Sie in den Genossenschaften und/oder Ihrer Genossenschaft insbesondere im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsmarkt?

RF: Es gibt den ganz grundsätzlich fassbaren Mehrwert, dass die Wohnungen in der Regel, im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt, mindestens 20 Prozent günstiger sind. Das ist natürlich ein großer sozialer Mehrwert. Dadurch, dass wir auch viel mit der Gemeinde und mit der kommunalen Verwaltung zusammenarbeiten, gibt es bei uns auf dem Areal zum Beispiel auch noch zusätzlich weitere 20 Prozent durch die Stadt subventionierte Wohnungen. Was auch dafür sorgt, dass es im Quartier einen guten Mix an Bewohnern gibt. Also von Geflüchteten, die gerade relativ frisch in der Schweiz angekommen sind, bis hin zu Akademikern ist eigentlich alles auf dem Hunziker Areal vertreten. Uns ist auch wichtig, dass das wirklich gut gemischt ist – darauf achten wir in der Vermietung. Und ich denke es gibt den nicht zu unterschätzenden sozialen Mehrwert, dass, so wie diese Genossenschaft funktioniert, es eben nicht Top-down, sondern Bottom-up funktioniert. Das stärkt auch das Gefühl der Selbstwirksamkeit bei den Menschen und bringt sie dazu, sich weiter zu engagieren. Also es ist hier wirklich ein ganz anderes politisches Klima – und eben, dass man sich auf verschiedenen Ebenen einbringen, engagieren und partizipieren kann. Das macht einerseits was mit dem Quartier, also mit der Kultur und dem Leben hier. Das macht aber sicherlich auch

nachhaltig was mit den Menschen die hier leben. Ich denke schon, dass das auch ansteckend ist und verändert.

CK: Welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen in der Zukunft für Zürich und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus sozialer Sicht?

RF: Also in Zürich haben wir ja auch eine politische Vorgabe. Auch da gab es 2011 eine Abstimmung, dass man gesagt hat, dass bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig sein sollen. Momentan ist es so, dass wir ungefähr bei 27 Prozent sind. Man kann jetzt sagen: „Solche Prozesse brauchen Zeit“. Natürlich brauchen sie Zeit, aber es ist jetzt noch nicht wahnsinnig viel passiert. Aber es ist auf jeden Fall schon mal toll zu sehen, dass es da ein konkretes politisches Ziel gibt, auf das man hinarbeitet. Aber wir stehen natürlich nicht an demselben Punkt, wie zum Beispiel Wien. Historisch und politisch gesehen ist man dort einfach viel weiter als in Zürich zum Beispiel. Aber ich denke, es ist trotzdem schon nicht schlecht, dass es kommunal festgeschrieben ist und dass man wirklich ein messbares Ziel hat, wie weit man kommen möchte. Und von daher denke ich, dass genossenschaftliches Bauen gerade in Zürich, wo Verdichtung auch ein großes Thema ist und der Druck auf die Mietpreise dadurch auch immer weiter steigt, eine sehr wichtige Rolle spielt. Gerade wenn es darum geht, dass eben nicht weitere Gruppen aus der Stadt verdrängt werden sollen, sondern, dass es wirklich Wohnraum für alle gibt. Da spielen Genossenschaften eine sehr wichtige Rolle. Das kann der private Wohnungsmarkt gar nicht übernehmen.

CK: Können tatsächlich bessere Qualitäten im Wohnungswesen erreicht werden, wenn Bewohner an den sogenannten „Echoräumen“ oder am „Markt der Ideen“ teilnehmen und wenn die Architekten in einer eigenen „Dialogphase“ gemeinsame Gestaltungsprinzipien ausarbeiten?

RF: Da muss man sich erst mal fragen: „Wie misst man Qualität? Was sind denn die Indikatoren für Qualität?“ – und wenn ein Indikator Zufriedenheit ist, dann kann ich das ganz klar bejahen. Wenn man partizipativ entwickelt, wenn man diejenigen, die später hier auch wohnen wollen oder wenn man mit den Nachbarn und anderen wichtigen Bezugsgruppen spricht, wenn es an die Entwicklung geht, dann hat man später einfach eine größere Zufriedenheit und eine größere Verbundenheit und ist auch von vornherein eingebettet und kein Fremdkörper. Es kommt immer darauf an, wie man das messen möchte. Wir persönlich wissen, dass der Prozess aufwändiger war und entsprechend auch gekostet hat, aber wir würden es niemals anders machen. Vorletzte Woche hatten wir eine außerordentliche Generalversammlung und werden in Kürze in Winterthur ein zweites Areal bebauen. Und da werden wir das, was wir jetzt schon gemacht haben übernehmen und auf ein anderes Level heben, aber wir werden es grundsätzlich so tun, wie wir es hier auch schon gemacht haben. Und was jetzt die „Dialogphase“ angeht: Ich denke das ist schon etwas Spezifisches für das Hunziker Areal, einfach auch weil es so groß ist. Es war aufwändiger, hat sich aber auch bewährt. Also ich persönlich finde es sehr erstaunlich, dass wirklich vor nicht mal vier Jahren das ganze Quartier bezogen wurde und das wirkt so lebendig, obwohl es alles wirklich in sehr kurzer Zeit zeitgleich hingestellt wurde. Es ist sehr divers, es lebt. Es ist nicht einfach ein Block, der geplant und hingestellt wurde nach dem Motto: „Und jetzt, liebe Menschen, schaut was ihr daraus macht“, sondern weil das eben so geplant wurde, wie es geplant wurde, hat das wirklich sehr schnell angefangen zu leben – und das sieht man dem Quartier auch an.

4.7 Interview mit Herrn Simon Schoch vom Architekturbüro „Duplex Architekten“ in Zürich

CK: Wie definieren Sie als „Duplex Architekten“ den genossenschaftlichen Gedanken?

SS: Ich glaube, es gibt verschiedene Aspekte. Einer ist der soziale Aspekt von einer Genossenschaft, die versucht, der Gesellschaft im städtischen und auch im peripheren Raum, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das ist der soziale, wirtschaftliche Aspekt von einer Genossenschaft. Dann gibt es aber sicherlich auch den architektonischen beziehungsweise städtebaulichen Aspekt der Genossenschaft. Der architektonische Aspekt liegt sicher darin, dass man versucht Wohnraum zu schaffen, der auch eine gewisse Qualität hat – nicht einfach nur „08/15“, möglichst effizient wirtschaftlich zu sein, sondern Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der auch auf die Personen, die darin leben sollen, abgestimmt ist. Und dann der städtebauliche Aspekt, dass man eine Arealüberbauung oder ein Haus macht, das nicht nur für sich denkt, sondern auch ein bisschen die Stadt mitberücksichtigt. Was bei einem Investorenbau nicht unbedingt der Fall sein muss.

CK: Wie ist es zu dem Gebäude gekommen, so wie es heute dasteht?

SS: „mehr als wohnen“ ist ja eine Genossenschaft, die sich aus ganz vielen Genossenschaften aus Zürich zusammensetzt hat, beziehungsweise die sich dann durch den Zusammenschluss gegründet hat. Und dieser Zusammenschluss basiert auf dem „100 Jahre Jubiläum“ der Zürcher Baugenossenschaften. Und aus dem heraus ist dann die „mehr als wohnen“ Genossenschaft mit etwa 50 verschiedenen Genossenschaften entstanden; mit dem Gedanken, ein Projekt zu entwickeln, das auch als Versuchsobjekt dient, genossenschaftliche Wohnbauten für die zukünftige Generation zu entwickeln und Fragestellungen, die zukünftig kommen werden, zu beantworten und um eine Lösung zu finden und daraus wieder Schlüsse ziehen zu können, ob das funktioniert oder nicht. Und darum war dieses Projekt schon von Anfang an sehr fortschrittlich und ist im Wettbewerb auch schon so behandelt worden. Der Wettbewerb an sich war ja auch schon relativ speziell. Es ging ja vor allem um einen städtebaulichen Wettbewerb und man hat dann versucht in den Städtebau Typologien reinzuspielen. Es war von Anfang an so gedacht, dass am Schluss nicht nur der Gewinner das ganze Areal planen kann, sondern dass das Gewinnerteam, plus der Zweit-, Dritt- und Viertplatzierte dann zusammen das ganze Areal im Städtebau des Gewinnerteams entwickelt. Das ist eine spezielle Herangehensweise, weil es bei Architekten nicht unbedingt erwünscht ist sich in einen Städtebau unterzuordnen, den man gar nicht so vorgeschlagen hat. Zusätzlich ist auch noch speziell, dass versucht wurde die Typologien, die von verschiedenen Büros im Wettbewerb vorgeschlagen wurden, in diesen Städtebau zu implementieren. Das war dann auch der Kernpunkt, dass es so am Schluss herausgekommen ist und dass die anderen vier Architekturbüros gewillt waren diesen Prozess zu gehen, beziehungsweise dieses Verfahren dann aufzunehmen. Nach dem Wettbewerb gab es ja dann die „Dialogphase“. Diese „Dialogphase“ ist prinzipiell mal etwas Genossenschaftliches. Und daraus resultierte dann das Büchlein „Häuser im Dialog“, in dem die Grundprinzipien und die Regeln für den weiteren Planungsprozess beschrieben wurden. Und durch dieses, zusammen mit dem Architekturbüro „Futurafrosch“, den Landschaftsarchitekten „Müller Illien“ und der Baugenossenschaft ausgearbeiteten Büchlein, hat man sich dann an den Entwurf oder die Ausarbeitung im Vor- und Bauprojekt gehalten. Das hat die Rahmenbedingungen für den Planungsprozess dargestellt. Dann ging es darum, dass man das Gebäude entworfen hat. Und das hat jedes

Büros relativ individuell gestaltet; es blieb natürlich im Dialog. Man hat während dieser „Dialogphase“ immer wieder verschiedene Teams zusammengebracht. Zum Teil einzelne, zum Teil dann aber in Gruppen. Es ist ja so, dass ein Team je ein Häuserpaar bekommen hat, das nebeneinander steht plus ein drittes Haus, das auf dem Areal weiter weg ist. So konnte man zum einen auf sein Haus reagieren, zum anderen musste man auch immer auf andere Architekten reagieren. Es gab verschiedene Konstruktionsweisen und Fassadengestaltungsmethoden, die man explizit auch versuchen wollte. Das kam zum einen aus dem Programm heraus, weil die Bauherrschaft das wollte, zum anderen war das auch die Lust der Architekten verschiedene Materialien auszuprobieren.

CK: Welchen Stellenwert hatte die Satzung? Spielte die Satzung überhaupt eine Rolle?

SS: Ja. Es war klar, dass das Grundprinzipien sind, die wir verfolgen müssen. Man hat die Satzung nicht eins zu eins vorgelegt bekommen, aber das war Grundbestandteil des Projekts.

CK: Und wie wurde das Schriftliche in das Architektonische übersetzt?

SS: Es gibt die Landschaftsarchitektur auf der städtebaulichen Ebene. Dann gibt es das Zusammenleben, Gemeinschaftsräume oder verschiedene Plätze – größere und kleinere. Und wenn wir auf die Häuser eingehen, dann ist es so, dass auch gerade bei unserem „Haus A“ dieses gemeinschaftliche Prinzip sehr stark zur Geltung kommt. Da gibt es ja nur zwei Wohnungen pro Etage. Das Haus ist aber riesig. Und das sind Wohnungen innerhalb einer Großwohnform. Und da ging es um ein genossenschaftliches Prinzip von „Flächen zusammenlegen“. Also wenn man sich normale Wohnungen ansieht, dann hat man ja immer eine Küche, einen Wohn- und Essraum und so – und diese Flächen werden hier auf die verschiedenen Parteien aufgeteilt, die dann eine kleine Wohnform mit Schlafzimmern und Badbereich haben. Der gemeinschaftliche Bereich ist eigentlich prozentual zu anderen Wohnungen sehr viel kleiner, aber hier hat man natürlich trotz des speziellen Grundrisses riesige Gemeinschaftsflächen. Man lebt in einer Großwohnform zusammen, hat aber trotzdem Privatheit, die man sich ja immer wieder gerne wünscht. Aber ich glaube, das ist sicher etwas, was sich daraus ableiten lässt.

CK: Wie wurde die Satzung, neben den bereits erwähnten Gemeinschaftsräumen und neuen Wohnformen, noch interpretiert oder umgesetzt?

SS: Das zieht sich durch das ganze Areal. Es ist nicht nur die Wohnform, die das versucht zu machen. Die Treppenhäuser zum Beispiel – das ist schon eindrücklich – das Treppenhaus hat ja etwas Gemeinschaftliches an sich. Das ist der öffentliche Teil innerhalb eines Gebäudes und die Treppenhäuser sind recht großzügig, weil die Regelung das auch erwünscht hat. Und die Regelung ist aus dieser Satzung entstanden. Einige Treppenhäuser sind so angelegt, dass dort auch Interaktion mit den Mitbewohnern stattfinden kann. Und das Treppenhaus ist eigentlich ein schöner Begegnungsort. Da wurden verschiedene Versuche gestartet, wie man den Raum ausgestalten kann, damit er für Interaktion steht. Und das ist sicherlich im „Haus M“ ein wertvollerer Raum geworden als im „Haus A“ – wenn wir das jetzt auf unsere beiden Gebäude beziehen. Also der Raum ist echt spannend und die Plätze unterstreichen das auch nochmal.

CK: Hatten die späteren Bewohner Mitspracherecht bei der Ausformulierung der Architektur?

SS: Die Bewohner hatten kein Mitspracherecht. Denn das ist auch etwas Spezielles: die Baugenossenschaft gab es davor noch nicht in dieser Form, beziehungsweise, die hatten noch gar keine Bewohner. Also es gab die „Dialogphase“ zwischen Bauherrschaft und Architekten, die auf die Planung sehr stark Einfluss genommen hat.

CK: Was ist das genossenschaftliche an der Planung?

SS: Zum einen ist der genossenschaftliche Gedanke vom Zusammenkommen und -leben schon die Planung an sich und wie der Planungsprozess abgehalten wurde: dass der Wettbewerb so aufgegleist wurde und dass es eine „Dialogphase“ gab. Das ist sicherlich auf der sozialen Ebene aber auch auf der architektonischen und städtebaulichen Ebene zu verstehen – zwischen Baugenossenschaft und Architekten aber auch zwischen den Architekten selber. Ich war selbst nicht dabei, aber da gab es sicher hitzige Diskussionen. Da hat man sich schon auseinandersetzen müssen. Das hat ja etwas Grundprinzipielles von einer Genossenschaft; man partizipiert, man tauscht aus und man ist im Dialog. Die Idee davon ist ja auch – und das wird in diesem Buch beschrieben – dass „eins und eins mehr als nur zwei ergibt“. Wenn einer hier etwas baut und einer da etwas baut, dann passiert noch nichts, aber wenn man zusammen baut, dann entsteht etwas Wertvolleres. Das war die Grundidee.

CK: Wie lief die Zusammenarbeit/Kommunikation zwischen Ihnen und der Baugenossenschaft und den anderen Architekturbüros?

SS: Da war ich in den heißen Phasen persönlich nicht dabei. Ich denke die Zusammenarbeit verlief relativ gut, sonst wäre das nicht so entstanden. Aber wie die einzelnen Gespräche verlaufen sind – das weiß ich nicht. Ich habe mitbekommen, dass es jeweils natürlich hitzige aber auch produktive Diskussionen gab, aber die waren ja auch erwünscht. Diskussionen, bei denen man Kompromisse eingehen muss. Aber das ist etwas, das man grundsätzlich in so einem Prozess machen muss – wo dann aber, glaube ich, am Schluss alle Büros davon gelernt haben. Es ist nicht nur für die Baugenossenschaft, sondern auch für die Architekten ein Lernprozess. Es wäre gescheitert, wenn die Architekten gesagt hätten: „Nein, so können wir nicht arbeiten“, aber man hat diesen Weg ja von Anfang an einschlagen wollen. Man hat ja am Wettbewerbsprozess mitgemacht und ich glaube, es waren dann auch Büros, die sich zusammen ergänzt und gefunden haben. Ich will nicht sagen, dass alle eine „gleiche Sprache“ gesprochen haben, aber man hat miteinander einen Umgang gefunden.

CK: Welche Ideen und Umsetzungen hätten Sie gerne noch mit in das Projekt eingebracht, scheiterten allerdings an der Baugenossenschaft oder anderen Einflüssen?

SS: Grundsätzlich konnten wir relativ viele Grundideen umsetzen. Das Projekt war ja baurechtlich fixiert. Und dann kann man keine Grundänderungen mehr machen. Und das heißt: die Körnung, die Typologien und so, die war dann irgendwann gefestigt. Es gab dann eine TU, also eine Totalunternehmenssubmission, die die Ausführung gemacht hat und das ist dann so, dass der Totalunternehmer natürlich versucht, die Preise zu drücken, weil er ein Produkt anbietet. Er sagt: „Das ganze Areal kostet euch so und so viel“, beziehungsweise die Bauherrschaft sagt: „So und so viel darf es kosten“ und der Totalunternehmer sagt dann: „Ja. Ist gut, wir bauen das“. Und das ist etwas, was wir noch gerne umgesetzt hätten, dass wir uns spezifischere Gedanken über Materialität, über Detailplanungen, und so, hätten machen können und uns damit auch auseinandersetzen hätten können. Das war dann nicht mehr

möglich, denn das ist natürlich ein Kostenfaktor. Also um auf die Antwort der Frage zurückzukommen: was uns noch ein bisschen gefehlt hat, war die Ausarbeitung der Materialisierung und Detaillierung.

CK: Welchen architektonischen Mehrwert sehen Sie im genossenschaftlichen Bauen im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsmarkt?

SS: Ich glaube erstens die Experimentierfreudigkeit. Und zweitens die städtebauliche Ebene. Dass man über die Parzelle hinwegdenken kann, ist einfach etwas, das bei einer Genossenschaft relativ gut funktioniert – und auch ein bisschen mitdenken kann, was mit dem Quartier passiert, weil da etwas Neues entsteht. Auch bei dem Projekt „Hunziker Areal“ war das so, dass man ja eine Art neues Zentrum für diese sehr „periurbane“ Region schaffen wollte. Das ist ja relativ am Stadtrand von Zürich. Und ob das jetzt gelungen ist, weiß ich nicht. Aber man versuchte etwas zu schaffen, das nicht nur für sich denkt – das finde ich schon etwas Schönes an einer Genossenschaft.

CK: Würden Sie auch sagen, dass das Quartier für die umliegende Nachbarschaft einen Mehrwert darstellt?

SS: Ich wünschte, ich könnte das so sagen. Ob es dann in der Realität so stimmt, das weiß ich nicht. Man wollte ja auch öffentlichen Raum mit Restaurants, Ladenflächen und Ateliers, und so, schaffen. Und ich habe von ein paar Leuten erfahren, dass es einfach noch wenig Interaktion gibt. Man hat sich das eigentlich mehr erwünscht, dass da Leute von außen kommen. Mittags funktioniert es scheinbar relativ gut. Da kommen dann Leute hin und essen, weil es dort auch viele Arbeitsplätze gibt. Aber am Abend läuft nicht viel. Es gibt ein paar Häuserblocks nebenan; aber die Klientel, die da wohnt sucht das nicht unbedingt, dass man da am Abend noch rübergeht und sitzen kann. Es bleibt im Moment noch so eine Insel und ich weiß nicht, ob sich das noch ändern wird.

CK: Welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen in der Zukunft für Zürich und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus architektonischer und/oder stadtplanerischen Sicht?

SS: Ich glaube, es zahlt sich aus und es ist immer ein gesellschaftliches Thema. Aber ich denke, man kann nicht sagen, ob sich das in 50 Jahren verändern wird. Genossenschaften sind ein wichtiger Faktor in einer Stadt. Die Städte würden nicht so aussehen, wenn es keine Genossenschaften gäbe, weil die Genossenschaften wirklich für diesen sozialen Ausgleich und diese Durchmischung innerhalb von zentralen Orten in der Stadt und generell innerhalb der Stadt sorgen. Und darum hoffe ich, dass dieser Ausgleich gerade in Zürich Bestandteil bleibt. Und ich denke, es ist nichts Schlechtes dran, wenn der genossenschaftliche Anteil noch größer wird. Je mehr Baugenossenschaften, desto besser. Weil einfach sozial, architektonisch und städtebaulich qualitativ hochwertige Gebäude entstehen. Aber es ist immer „das Negative und das Positive“. Ich glaube, wenn alles nur noch positiv ist, dann ist es auch wieder schwierig. Dieses: „jede Siedlung steht nebeneinander und jede ist wieder ein bisschen speziell“. Ich glaube, irgendwann ist das dann auch nichts Besonderes mehr. Aber der genossenschaftliche Gedanke an sich ist schon erstrebenswert.

CK: Können tatsächlich bessere Qualitäten im Wohnungswesen erreicht werden, wenn – wie in Ihrem Fall – mehrere Architekturbüros am Entscheidungsprozess teilnehmen?

SS: Ich glaube, man darf das nicht verallgemeinern, dass, wenn Partizipation stattfindet, immer auch bessere Architektur entsteht. Wenn man mit den Leuten spricht, dann haben die sehr kleinliche Kritikpunkte oder Verbesserungswünsche und die können stark variieren, weil Menschen einfach verschieden sind. Und darum glaube ich auch nicht, dass Partizipation, die einzig richtige Möglichkeit ist, um gute Architektur zu machen. Es ist gut, einen Austausch zu haben, aber der Austausch kann auch so sein, dass es etwas Politisches ist. Die Projekte der Genossenschaften müssen ja immer mit der Generalversammlung abgestimmt werden und dann sagen sie: „Ja dieses Projekt unterstützen wir, das ist gut. Der Baukredit soll genehmigt werden“. Je früher man die Leute in diesen Prozess mit einbindet und Ihnen die Möglichkeit gibt, in irgendeiner Weise zu partizipieren, desto einfacher wird es danach, diese Projekte zu realisieren. Auf dieser Ebene ist die Partizipation wichtig. Ob es dann so wichtig ist, wie die Architektur aussieht, bin ich nicht so klarer Meinung.

CK: Um ein bisschen provokant zu fragen: Würden Sie im Umkehrschluss sagen, dass letztendlich eine doch so hohe architektonische Qualität entstanden ist, weil Sie auf Ihre Expertise gesetzt haben und gesagt haben: „Wir wissen am besten, was wir da für euch planen und setzen es dann auch so um“, anstatt die Bewohner damit zu konfrontieren, gerade wenn es dann – wie Sie gesagt haben – unterschiedliche Meinungen gibt?

SS: Ich glaube, grundsätzlich ist das schon richtig. Denn man hat gegenüber den Bewohnern eine Grundausbildung und Erfahrung. Wohnraum ist immer speziell, weil da jeder irgendetwas dazu sagen kann und weil jeder eine eigene Erfahrung hat. Aber ich glaube, das ist wie bei jeder Spezialisierung so, dass wir dann auf Grundrissebene einfach die Spezialisten sind. Das kann ich schon so unterstützen, dass der Architekt prinzipiell der sein sollte, der bestimmt wie etwas aussieht – zusammen dann mit dem Bauherrn. Und wie viel Partizipation dann da mit drinnen steckt, das muss er dann selber entscheiden. Aber das ist ja zum Beispiel auch die Grundidee von einem Wettbewerb.

5 Conclusio

Das fertige Objekt

Das Bauvorhaben der „WagnisART“ öffnet sich aufgrund seiner aus fünf Einzelbaukörpern bestehenden städtebaulichen Grundfigur kontaktfreudig zur Umgebung. Durch den hohen Anteil von öffentlich-gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss wird die städtebauliche Verzahnung auch in funktionaler Hinsicht unterstützt. Die fünf Einzelbaukörper werden durch eine 10 m hochliegende, bis zu 6 m breite und 150 m lange Brücke miteinander verbunden. Durch diese starke Geste wird kontrapunktisch, zur Öffnung der Anlage nach außen, der vom Miteinander geprägte innere genossenschaftliche Charakter des Projektes baulich zum Ausdruck gebracht.

Im Rahmen von vorgegebenen Ordnungslinien entscheiden die an der Planung partizipierenden BewohnerInnen auch über Lage und Größe der Fenster, nicht an der eigenen, sondern an der jeweils gegenüberliegenden Nachbarwohnung. Individuelle Einschränkungen zugunsten eines übergeordneten Ganzen zu akzeptieren verdeutlicht beim Projekt der „WagnisART“ den dort stark ausgeprägten genossenschaftlichen Gemeinschaftssinn.

BewohnerInnen unterschiedlicher Einkommensgruppen mit differierenden Lebensmodellen bilden eine Gemeinschaft, deren Vielfalt sich baulich in einem sehr variablen Wohnungsangebot, von der Einzimmerwohnung bis hin zur Clusterwohnung, widerspiegelt.

Das Bauvorhaben des „so.vie.so“ Projektes entspricht aufgrund der hohen Flexibilität der Grundrisse den diversen Interessen einer modernen Stadtgesellschaft. Unterschiedliche Gemeinschaftsräume, ein Restaurant in der Erdgeschossebene sowie eine Küche auf der Dachterrasse garantieren einen zwischen Individual- und Gemeinschaftsflächen ausgewogenen Nutzungsmix. Das von auffallend grünen Balkonen geprägte äußere Erscheinungsbild ist der Mitbestimmung der BewohnerInnen geschuldet, die über Größe und Position ihrer Balkone jeweils selbst entscheiden konnten.

Das Hunziker Areal wird von der städtebaulichen Idee getragen, ein ausgeprägtes, vielfältiges Stadtquartier in peripherer Lage aus einem Guss zu errichten. Bemerkenswert ist die Bereitschaft der Dachgenossenschaft, neue Wege bei Konstruktion, Energieversorgung und der Ausbildung neuer Wohnformen zu gehen. Auch beim Hunziker Areal soll aufgrund einer Vielzahl von im Erdgeschoss angeordneten sozialen Einrichtungen, wie Veranstaltungsräumen, Restaurants oder Ateliers, das bauliche Umfeld mit einbezogen werden. Momentan scheint es hinsichtlich der Akzeptanz des Areals durch benachbarte Quartiere noch Luft nach oben zu geben.

Der genossenschaftliche Gedanke schlägt sich bei den drei Projekten baulich in unterschiedlicher Intensität und „Spielart“ nieder. Während sich Ansätze des Gemeinsamen baulich einmal überwiegend auf das Gebäudeinnere beschränken, wirkt der andere Gebäudekomplex über die Art seiner äußeren Erscheinung ins Umfeld und beabsichtigt sich mit den Nachbargebäuden in mancher Hinsicht zu „verzahnen“; ein dritter Ansatz beschränkt sich nicht auf das einzelne Objekt, sondern entwickelt genossenschaftliche Prinzipien über ein ganz weitläufiges städtisches Gefüge. Die beschriebenen genossenschaftlichen Wohnbauprojekte bieten für neue Wohnbauvorhaben jeglicher Intension jeweils unterschiedlich gewichtete Anregungen im Überfluss.

Der Entstehungsprozess

Im Falle von „WagnisART“ wurden die Architekturbüros aufgrund einer erfolgreichen, früheren genossenschaftlich geprägten Zusammenarbeit, direkt mit der Projektierung beauftragt. Erste städtebauliche Vorstellungen und Wohnformen wurden gemeinsam und in einem sehr frühen Stadium von auf dem Areal ansässigen KünstlerInnen, zusammen mit der „Wagnis eG“, ausgearbeitet. Bereits vor Kauf des Grundstücks fanden Workshops statt, die sich aus VertreterInnen der Künstlerschaft, also den zukünftigen MietinteressentInnen sowie den GenossInnen der „Wagnis eG“ zusammensetzten. Die Workshops wurden von beiden Architekturbüros moderiert, wobei der Weg zum baulichen Ergebnis über Rückwärts-, Seitwärts- und Vorwärtsbewegungen schrittweise und behutsam gemeinsam entwickelt wurde. Neben einem ständigen Abwägungsprozess von privaten und gemeinschaftlichen Zielsetzungen waren auch die baulichen Ausformulierungen ein stark gewichtetes gemeinsames Thema.

Das Projekt „so.vie.so“ entstand im Zuge eines Bauträgerwettbewerbs. Erstmals wurde ein Wettbewerb auch unter dem neuen Gesichtspunkt der vierten „Säule“, der sozialen Nachhaltigkeit, beurteilt und ausgeführt. Themen und Grad der Mitbestimmung wurden gemeinsam von der „BWSG“ und dem Architekturbüro „s&s Architekten“ ausgearbeitet und vorgegeben. Die hinzugezogene Sozialplanungsfirma moderierte den Dialog zwischen den unterschiedlichen AkteurInnen. Ziel war es, möglichst viele zukünftige BewohnerInnen frühzeitig, beispielsweise durch Bewohnerbeiratswahlen und damit verbundene spezielle Aufgabenstellungen wie die Organisationen von Grundrissen oder Gemeinschaftsräumen, in den Planungsprozess mit einzubeziehen.

Das Hunziker Areal entstand aufgrund des „100 Jahre Jubiläums“ der Zürcher Baugenossenschaften, durch den Zusammenschluss und die Beteiligung von etwa 50 Baugenossenschaften, auf Grundlage eines gemeinsam ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs. Experimentelle und innovative Wohnformen standen im Planungsprozess dabei im Vordergrund. Die bei der Projektrealisierung und Nutzung gemachten Erfahrungen und Erkenntnisse wurden und werden in Form einer „Lernplattform“ anderen interessierten Baugenossenschaften für zukünftige Projekte zur Verfügung gestellt. Als Grundlage der Planung diente das von den Architekturbüros und der Dachbaugenossenschaft in der „Dialogphase“ ausgearbeitete Buch „Häuser im Dialog“. Die BewohnerInnen hatten bei der Ausformulierung der Architektur kein Mitspracherecht. InteressentInnen des Areals konnten sich jedoch in elf sogenannten „Echoräumen“ und auf dem sogenannten „Markt der Ideen“, mit der Ausgestaltung des Quartierlebens auseinandersetzen, partizipativ Wünsche äußern und Anregungen für das Areal in die Planung mit einbringen.

Bei den drei Projekten erstreckten sich die Planungs- und Bauprozesse aufgrund der unterschiedlichen Projektgröße über mehr oder weniger lange Zeiträume. In jedem Fall ergaben sich aber gegenüber einer konventionellen Vorgehensweise zeitliche Verzögerungen, die dem hohen Grad an Mitbestimmung geschuldet waren. Letztendlich zahlt sich das „Mehr an Zeit und Kosten“ aufgrund einer am Ende in mehrfacher Hinsicht hohen baulichen Qualität, eines hohen Identifizierungsgrades mit dem Bauwerk und einer hohen Zufriedenheit der Bewohner langfristig aus.

Die Rolle des Architekturbüros

Architekturbüros spielten im Planungs- und Bauprozess jeweils eine erhebliche Rolle. Sei es wie bei „so.vie.so“ als allein tätiges Architekturbüro, bei „WagnisART“ als Arbeitsgemeinschaft von zwei Büros oder beim Hunziker Areal in Form des Zusammenschlusses von zwei Stadtplanungsbüros mit weiteren drei Gebäudeplanern. Der unterschiedlich große Umfang an Planungsbeteiligten hatte inhaltliche Gründe oder war, wie im Fall des Hunziker Areals, der Größe des Projektes geschuldet. Die/der ArchitektIn übernimmt neben der Planungshoheit meist die Aufgabe der Moderation, insbesondere zwischen Baugenossenschaft und Bewohnerschaft. Die Rolle der ArchitektInnen wird bei den drei Projekten unterschiedlich gewichtet.

Bei den Projekten „WagnisART“ und „so.vie.so“ legten die Architekturbüros einen nicht unwesentlichen Teil der Planung in die Hände der zukünftigen MieterInnen. So sind bei „WagnisART“ städtebauliche Figur, Fassadengestaltung oder die identitätsstiftenden Brücken auf dem Dach erst durch gemeinsame Workshops mit den BewohnerInnen zustande gekommen.

Bei „so.vie.so“ genossen die BewohnerInnen einen hohen Grad an Entscheidungsbefugnis bei der Ausgestaltung der Grundrisse, hinsichtlich Ausstattung, Größe und Platzierung der Wohnungen sowie an der Außenfassade, bezüglich Lage und Größe der Balkone. Zur schlüssigen Ausformulierung der Grundrisse und zur besseren Raumgestaltung wurden der Bewohnerschaft jeweils zwei Sprechstunden mit den fachkundigen ArchitektInnen eingeräumt.

Beim Hunziker Areal setzte man hingegen bei der Stadtbau- und Gebäudeplanung ausschließlich auf die Expertisen der beteiligten Architekturbüros, die ihr architektonisches Regelwerk in dem eigens für das Projekt erarbeiteten Buch „Häuser im Dialog“ festhielten.

Die „BWSG“ und die „Wagnis eG“ hatten bereits bei zurückliegenden Projekten mit den erneut beauftragten ArchitektInnen zusammengearbeitet; wobei es sich die „Wagnis eG“ zum Prinzip gemacht hat, ein Architekturbüro nicht häufiger als zweimal zu beauftragen, um sicher zu stellen, dass die Planungs- und Bauprozesse der Architekturbüros hinsichtlich eines partizipativen, baugenossenschaftlichen Bauens immer wieder neu und offen gestaltet werden können.

Die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen den Planungsbüros und den befragten Baugenossenschaften wurde von den ArchitektInnen überwiegend sehr positiv beurteilt. Gleiches gilt auch aus Sicht der Genossenschaften.

Das Projekt „so.vie.so“ ist das einzige Projekt, bei dem eine eigens beauftragte Sozialplanungsfirma hinzugezogen wurde. Dies war, im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs der Stadt Wien, im Wesentlichen der erforderlichen vierten „Säule“ - der sozialen Nachhaltigkeit, geschuldet. Das Ergebnis zeigt, dass es durchaus sinnvoll war, eine externe Firma einzubinden, um die Kommunikation und den Austausch zwischen Architekturbüro, Baugenossenschaft, Hausverwaltung und Bewohnerschaft mit einem angemessenen Zeitbudget kompetent, effektiv und neutral zu koordinieren.

Die insbesondere in Österreich und der Schweiz bei geförderten Wohnbauvorhaben meist verpflichtend auszulobenden Architektenwettbewerbe bieten aufgrund der breitgefächerten Lösungsangebote die größte Gewähr für eine am jeweiligen Ort zu findende bestmögliche bauliche Lösung. Erfahrung und Bereitschaft der Architekten sich auf einen Planungsprozess im Sinne eines genossenschaftlichen Denkens einzulassen oder eine mehr oder weniger ausgeprägte Zusammenarbeit mit den zukünftigen Bewohnern zuzulassen sind in den DACH Ländern unterschiedlich intensiv ausgeprägt. In jedem Fall ist die Bereitschaft der Planer zur

Kommunikation und das damit verbundene Einverständnis eigene Vorstellungen zu relativieren, ausschlaggebend für den Erfolg eines genossenschaftlichen Wohnbauvorhabens.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Baugenossenschaften sicher nicht als die einzige sinnvolle Antwort auf die Frage der Wohnungsknappheit in den Großstädten der DACH Länder betrachtet werden können. Der Wohnungsmarkt verträgt eine heterogene Mischung aus freifinanziertem und gemeinnützigem Wohnungsbau. Verständlich ist auch, dass das baugenossenschaftliche Modell hinsichtlich der oft ausgeprägt sozialen und partizipativen Faktoren nicht für jedermann einen gangbaren Weg zur Wohnraumbeschaffung darstellt. Nichtsdestotrotz können Baugenossenschaften aber in nicht unbedeutender Weise dazu beitragen, langfristig qualitätvollen Wohnraum zu stabilen und leistbaren Mietpreisen anzubieten – zu Mietpreisen die sich in der Regel moderat und im angemessenem Verhältnis zum Wachstum der Reallöhne entwickeln. Baugenossenschaften legen den Fokus ihrer Betrachtung auf die Wohnbedürfnisse der MieterInnen und agieren dabei spekulations- und renditeunabhängig. Die Projekte müssen sich nicht kurzfristig auszahlen, was die Möglichkeit eröffnet, langfristig zu denken und mehr in Dinge wie die soziale Nachhaltigkeit zu investieren. Sie ermöglichen der Bewohnerschaft durch gemeinsames Handeln die Erstellung von Gemeinschaftseinrichtungen, die sie sich alleine nicht leisten könnten. Der speziellen Situation MieterIn und zugleich WohnungseigentümerIn zu sein, ist es geschuldet, dass der persönliche Bezug zum Wohngebäude einer Genossenschaft meist stark ausgeprägt ist und zu höherer Achtsamkeit und Wertschätzung des Wohnumfeldes führt. In der Regel sind geringere Sanierungs- und Instandhaltungskosten die Folge.

Viele Projekte der neuen Baugenossenschaften denken über altbewährte Wohnformen, die das klassische Familienmodell widerspiegeln, hinaus und experimentieren in vielen Fällen zudem mit innovativen Konstruktionsweisen oder energetischen Konzepten.

Neben den monetären Vorteilen spielen insbesondere soziale Aspekte eine große Rolle. Dadurch, dass sich die BewohnerInnen oft bereits Monate oder sogar Jahre vor dem Einzug kennenlernen, entsteht meist eine engere Bindung innerhalb der Bewohnerschaft, was eine höhere soziale Aufmerksamkeit und Kontrolle zur Folge hat. Viele Baugenossenschaften versuchen durch einen ausgewogenen BewohnerInnenmix aus unterschiedlichen Alters- und Einkommensschichten sowie durch die Integration verschiedener Nationalitäten das soziale Gleichgewicht in ein ausgewogenes Verhältnis zu setzen. Die während der Planungs- und Bauphasen praktizierten partizipativen Mitbestimmungsprozesse durch Workshops sowie die demokratischen Verwaltungsstrukturen der Baugenossenschaft, in denen die Mitgliederversammlungen eine maßgebliche Rolle spielen, führen bei MieterInnen zu hohen Identifikations- und Zufriedenheitswerten. Baugenossenschaftlich organisierte Quartiere können durch Aktivierung der Erdgeschosszonen mit Gewerbe oder Gemeinschaftsräumen einen über das eigene Projekt hinausgehenden Mehrwert für die unmittelbare bauliche Umgebung oder auch für ein gesamtes Baugebiet bewirken. Gleiches leisten über die bauliche Tätigkeit hinausgehende Initiativen, wie beispielsweise die Organisation gemeinsam nutzbarer Carsharing-Dienste. Insbesondere Baugenossenschaften befördern städtisches Leben und unterstützen dabei bisweilen maßgeblich die Arbeit der Kommunen. Darin liegt letztendlich die nachvollziehbare Entscheidung vieler von Wohnungsknappheit geplagter Kommunen, städtische Grundstücke größeren Umfangs an Baugenossenschaften zu vergeben.

Letzten Endes bleibt es für die Europäischen Vertragsparteien verpflichtend, das in der Europäischen Sozialcharta vom 3. Mai 1996, in Artikel 31 formulierte „Recht auf Wohnung“ zu gewährleisten; das Recht auf Zugang zu Wohnraum mit ausreichendem Standard zu fördern (Absatz 1) und die Wohnkosten für Personen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, so zu gestalten, dass sie tragbar sind (Absatz 3). Neben den auf dem freien Markt tätigen Wohnungsbaugesellschaften und sonstigen InvestorInnen bieten sich gerade die Baugenossenschaften als notwendige Partnerinnen zur Einlösung dieser rechtlich fixierten Verpflichtungen an. Geeigneten ArchitektInnen sollte zusammen mit engagierten Baugenossenschaften bei der Lösung der Wohnraumfrage in einem angemessenem Umfang Gelegenheit gegeben werden eine bedarfs- und zukunftsorientierte, intelligente, innovative, demokratisch organisierte, sozial ausgerichtete und damit tragende Rolle zu spielen. Die im Rahmen dieser Arbeit untersuchten Beispiel genossenschaftlichen Planen und Bauens belegen dies in überzeugender Weise.

6 Anhang: Interviews

Im Nachfolgenden finden sich die ungekürzten Interviews der Baugenossenschaften, Architekturbüros und der Sozialplanungsfirma. Die Namen der Befragten sowie des Fragestellers wurden zwecks leichter Lesbarkeit durch die jeweiligen Initialen ersetzt.

6.1 Interview mit Frau Rut-Maria Gollan von der Neubau- und Öffentlichkeitsabteilung der „Wagnis eG“ in München

CK: Wie definieren Sie als „Wagnis eG“, den genossenschaftlichen Gedanken?

RMG: (überlegt) Also das ist natürlich gleich eine von den ganz, ganz großen Fragen. Weil da natürlich richtig viel dranhängt. Also an und für sich ist der genossenschaftliche Gedanke zunächst mal miteinander etwas zu ermöglichen, was Einzelnen in der Art nicht möglich gewesen wäre. Oder in der verkürzten Form, wie wir es als Wohnbaugenossenschaft formulieren: „man ist Mieter im eigenen Haus“. Man hat im Prinzip diese Identität von Vermieter und Mieter und bewegt sich jenseits von dem, was man einfach klassischerweise an Auswahl hat – Eigentum oder Miete. Also einmal dieses „meines bis genau dahin“ und das anderer Mal etwas mehr oder minder zur Verfügung Stehendes in einer Abhängigkeit. Und da befinden wir uns auf einem „dritten Weg“. Das jetzt mal ganz grundsätzlich zu dem genossenschaftlichen Gedanken, da sind wir jetzt noch gar nicht bei der „Wagnis eG“ angekommen. Die „Wagnis eG“ ist grundsätzlich aus einem sehr politischen Kontext heraus entstanden und sieht sich auch nach wie vor sehr politisch. Das ist eigentlich das, was man jetzt im Herbst auch nochmal unter diesem Hashtag „ausgespekuliert“ gesehen hat und was sich jetzt auch weiter fortsetzt mit der großen Demonstration in München. Es ist ganz spannend, denn wir haben lustigerweise für die Demonstranten viele der Plakate wieder aus unserem Keller geholt, haben es ihnen gezeigt und haben gesagt: „Schaut mal. Das ist eigentlich die Zeit, in der wir gegründet wurden“. Das ist genau dieselbe Motivation. Auch damals hatte man schon das Gefühl, dass die Spekulation und der Umgang mit Wohnraum in München so nicht weitergehen kann und eigentlich schon ein gewisses Maß übersteigt. Und jetzt haben wir inzwischen diese Nische mit den Genossenschaften aber die Gesamtdynamik ist natürlich mit den Demonstrationen in einer ähnlichen Weise vorhanden. Es ist eine politische Positionierung zu sagen: „Mit Wohn- und Lebensraum möchten wir nicht spekulieren“. Im genossenschaftlichen Kontext verdient nicht einer am Leben des Anderen. Und dann gehören zu diesem genossenschaftlichen Gedanken diese Schlagworte „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstorganisation“ ganz stark und eine demokratische Organisation. Und das ist etwas, das wir eben auf ganz vielen Ebenen zu interpretieren versuchen. Da muss man vielleicht ein bisschen differenzieren, wenn man bei dem ganzen Thema sagt, dass man mit der Genossenschaft und dem Architekten spricht. Die „Wagnis eG“ funktioniert grundsätzlich als eine Dachgenossenschaft. Wir haben inzwischen fünf Projekte fertiggestellt. „WagnisART“ ist das fünfte. Das sechste Projekt wird im Frühjahr 2019 bezogen. Wir haben inzwischen acht Projekte am Start. Nummer neun und zehn sind bereits in der direkten Vorbereitung. Das heißt – das greift jetzt vielleicht für den Gesamtrahmen ein bisschen vor, aber – man muss bei uns immer etwas differenzieren. Es gibt so einen Grundkonsens und eine Grundhaltung auf der Gesamtgenossenschaftsebene und dann gibt es immer aus dem jeweils spezifischen Ort und Projekt heraus und den dort vorhandenen Mitgliedern, die dort einziehen werden, eine spezifische Dynamik, die sich in den einzelnen Projekten artikuliert. Das hat damit zu tun wo

es ist, wie viele Mitglieder das sind, aus welchem Kontext heraus und mit welchen Grundimpulsen das Ganze entstanden ist. Und insofern würde ich jetzt „WagnisART“ nicht immer eins zu eins als Synonym zu der „Wagnis eG“ sehen, sondern es ist ein spezifischer Teil der „Wagnis eG“. Grundsätzlich gehört zu dem genossenschaftlichen Gedanken, dass wir eben diese Themen „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstorganisation“ durch einen ganz starken partizipativen, auf vielen Ebenen demokratischen Anspruch leben, der aus der Gesamtgenossenschaft in der Projektleitung moderiert wird. Und das ist dann auch immer die spannende Schnittstelle zu den Planern.

CK: Würden Sie sagen, dass sich dieser partizipative Anspruch bei Ihnen besonders ausdrückt und dass Sie das auch eventuell von anderen Genossenschaften unterscheidet?

RMG: Also wir sind mit Sicherheit nicht die Einzigen, die das machen. Aber wir sind sicher eine der Genossenschaften, die das sehr stark in den Vordergrund stellt. Und, obwohl wir inzwischen fast 2.500 Mitglieder haben, versuchen wir auch in einer Weise zu transformieren, dass es trotz der großen Mitgliederzahl in einer gewissen Art ein aktives partizipatives Leben hat. Das ist ein Punkt, der uns besonders wichtig ist. Jeder hat ja so seine Nischen, wo er seinen Fokus legt. Wir können bei uns alle Leute aus der Gesellschaft verkraften – sei es als Wohnungsloser oder Patentanwalt. So ist immer meine Verkürzung dazu, aber was wir brauchen ist, dass die Leute Verantwortung übernehmen wollen. Und damit das möglich ist, müssen wir einen Rahmen schaffen und deswegen ist uns die Partizipation so wichtig.

CK: In Ihrer Satzung stehen ja Begriffe wie „sozial“, „ökologisch und ökonomisch verantwortbar“, „sichere Wohnungsversorgung“, und „gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen“. Wie sind diese Begriffe zustande gekommen und warum legen Sie genau auf diese Begriffe so viel Wert?

RMG: Also ich glaube, dass ich an dieser Stelle ganz grundsätzlich sagen muss, dass die Satzung für uns gesamtheitlich erstmal die Grundlage ist, von der wir ausgehen. Sie ist eben stark aus – was ich vorhin schon gesagt habe – einem politischen Kontext heraus entstanden, in dem genau diese Werte wo wir gesagt haben: „Das sind Werte, die am spekulationsgetriebenen Wohnungsmarkt einfach keine Rolle spielen“. Und genau deswegen wollen wir explizit für diese Dinge Raum schaffen. Es geht nicht nur darum, eine günstige Wohnung zu errichten, sondern eine günstige Wohnung mit besonderen Qualitäten zu ermöglichen. Also, es ist ja tatsächlich auch nur ein Absatz in dem die Dinge, die sie aufgezählt haben, thematisiert werden und es ist nicht etwas, was möglichst schnell abgehandelt werden soll und das eben irgendwie sein muss, sondern der Hintergrund ist, dass die Satzung eigentlich etwas ist, das einen juristisch rechtlichen Handlungsrahmen darstellt. Und in solche Formulierungen sollte wirklich einfach nur das Allernötigste reingeschrieben werden. Wir verankern damit diese Haltung. Was das aber wirklich heißt – das sind ja auch Begriffe, die jeweils einem Wandel unterliegen – also was man zu einer Zeit als nachhaltig empfindet, muss man vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt wieder neu hinterfragen. Deswegen ist auch nicht zu viel in die Satzung reingeschrieben. Wir versuchen uns wirklich dort auf das zu beschränken, was notwendig ist. Die lebendige Ausformulierung dessen, was wir wollen und wie wir es machen wollen, das findet auf einer anderen Ebene statt.

CK: Das bedeutet, Sie räumen den Begriffen auf dem Papier nur einen geringen Stellenwert, in der Ausführung dann aber einen umso höheren Stellenwert ein?

RMG: Für die qualitativen Aussagen die darin stecken und darin verborgen sind, ist die Satzung aus unserer Sicht nicht der richtige Raum. In der Satzung muss das Prinzipielle verankert sein, damit klar ist, dass es der unantastbare Teil der „Wagnis eG“ ist. Wie der aber aussieht, das muss an einer anderen Stelle verhandelt sein. Das ist die wirkliche Basis dafür, dass wir unsere Arbeit machen können. Und wie wir das machen, also die Ausgestaltung, das hat einen ganz anderen Rahmen. Dazu braucht es ein Leitbild. Dazu braucht es in den jeweiligen Projekten Diskussionen über Werte und Ziele, wo sich die jeweiligen Baugruppen spezifisch auch noch mal aus dem Leitbild der „Gesamt-Wagnis“ auf Themen festlegen und spezifische Aussagen treffen. Denn ich kann in einem Projekt mit 70 Wohneinheiten andere Dinge umsetzen, als in einem Projekt mit 140 Wohneinheiten. Man muss sich das immer jeweils ansehen und sich fragen: „Was ist an der Stelle richtig?“. Einmal ist vielleicht eine ökologische Nachhaltigkeit mehr im Vordergrund, ein anderes Mal ist es wieder ein anderes Thema.

CK: Das heißt, sowohl beim genossenschaftlichen Gedanken, als auch bei der Umsetzung der Satzung, sind die – ich nenne es jetzt mal „spezifischen Prinzipien“ – dem jeweiligen Projekt anzugleichen?

RMG: Richtig. Es braucht jedes Mal eine Auseinandersetzung über diese ganz grundlegenden Begriffe, über die ein Konsens besteht. Wie ist deren Gewichtung in dem Projekt und wie kann man sie dann auch artikulieren? Also die werden nicht in Frage gestellt, aber wenn ich jetzt einfach zu dem Architekten gehe und sage: „Baue nachhaltig“ und wir wollen dann selbstverwaltet wohnen, dann ist das einfach zu wenig. Das Ganze muss ein Gesicht bekommen und das ist eine andere Ebene als die Satzung.

CK: Sie haben den Architekten schon angesprochen. Sie haben ja unter anderem mit „bogevischs buero Architekten“ zusammengearbeitet. Mich würde interessieren, wie Sie auf dieses Architekturbüro gekommen sind.

RMG: Also bei dem Projekt „WagnisART“ haben wir eine Arbeitsgemeinschaft aus „bogevischs buero Architekten“ zusammen mit „SHAG Schindler Hable Architekten“. Die Herausforderungen liegen eigentlich an einigen Stellen – für die Planungsbüros und für uns. Wir befinden uns immer im geförderten Wohnungsbau mit engen und vielen Vorgaben, die dann zu gestalten sind. Das ist eine ziemliche Herausforderung. Und das zweite ist natürlich das Thema der Partizipation. Das sind sozusagen zwei Rahmenbedingungen, die sich eigentlich eher gegenseitig beißen. Und dann kommt das dritte hinzu: es ist nicht nur geförderter Wohnungsbau, sondern es ist eben auch noch genossenschaftlicher Wohnungsbau, bei dem auch nochmal Implikationen dranhängen. Und vor dem Hintergrund machen wir in der Regel am Anfang von Projekten immer eine kleine Mehrfachbeauftragung zu einer Konzeptstudie, bei der man sich annähert und eine Auseinandersetzung zum einen mit dem Ort, an den man hingehen möchte stattfindet, zum anderen aber auch hinsichtlich der Frage: „Wie möchte ich mich beteiligen und wie möchte ich da rangehen, eine Partizipation zu gestalten?“ Und das ist etwas, wo man dann natürlich ein Stück weit schaut – welche Büros passen dazu, welche Büros können sich das vorstellen und haben einfach auch Lust darauf? Denn gerade an dem Thema der Partizipation hängt doch einiges. Das bedeutet für Planer ja in wesentlichen Bereichen eine ganze Menge an Kontrolle abzugeben, in der Verantwortung zu bleiben und eine ganz

neue Selbstdefinition an vielen Stellen festzulegen. Wir haben mit „bogevischs buero Architekten“ in Riem mit „Wagnis 3“ schon einmal zusammengearbeitet und ich denke, das ist insgesamt so ein Wachsen. Also, wir haben kein „Haus-und-Hof-Büro“ und haben im Moment für uns die Regel, dass wir erstmal nur maximal zwei Mal mit Büros zusammenarbeiten, damit auch die Offenheit der Büros für das jeweilige Projekt entsprechend da ist – weshalb wir jetzt zum Beispiel beim aktuellen „Wagnis 8“ Projekt „bogevischs buero Architekten“ nicht nochmal in die Konzeptstudie mit reingenommen hatten. Das ist keine Absage. Das heißt nicht, dass wir nicht glücklich waren, sondern, wenn wir als Dachgenossenschaft schon kontinuierlich da sind, wollen wir auch immer wieder diesen offenen Blick in der Planerschaft haben.

CK: Haben die Begriffe aus der Satzung, die ich bereits erwähnt habe, bei der Ausformulierung der Architektur eine Rolle gespielt?

RMG: Nein, die Satzung hat da keine Rolle gespielt. Das Leitbild hat eine Rolle gespielt. Die Planer haben sich sehr wahrscheinlich die Satzung nie angesehen. Die Baugruppe für „WagnisART“, die gab es seit 2009 und wir sind 2016 eingezogen. Die haben ein zwanzigseitiges „Pamphlet“, ich sag jetzt mal ein bisschen frech, ein Werte-und-Ziele-Papier – für dieses Projekt formuliert und damit waren die Planer durchaus konfrontiert. Aber das ist genau die Ebene von der ich gesprochen habe. Diese Begriffe sind sozusagen die Grundsatzvereinbarung in der Genossenschaft. Aber „wie sehen die denn am Ende aus?“ – damit muss jeder Bauherr erstmal ein Programm formulieren und wenn da steht „nachhaltig“ dann ist das kein Programm. Da muss man tiefer reingehen und Dinge schärfen. Und auf der Ebene ist das eine ganz zentrale Aufgabe für die Baugruppe, sich damit auseinanderzusetzen. Vielleicht noch kurz was zur Struktur. Wenn eine Baugruppe gegründet wird, wird diese durch die Projektleitung geleitet. In diesem Fall war das meine Vorgängerin Elisabeth Hollerbach. Sie organisierte, strukturierte und moderierte den ganzen Partizipationsprozess. Eine Baugruppe sind Genossenschaftsmitglieder, die vorhaben dort einzuziehen. Diese haben die Zusage von der Genossenschaft, dass sie dort eine Wohnung bekommen werden. Und diese Baugruppe trifft sich ein- bis zweimal im Monat – und jetzt wie gesagt 2009 bis 2016 – haben sie sich dann also sieben Jahre im Plenum kennengelernt. Und dann gibt es zusätzlich Arbeitsgruppen, die sogenannten „Entscheidungsebenen“, in denen man sich zusätzlich mit den Finanzen, der Nachhaltigkeit – mit genau diesem Ausformulieren, diesem „Ran-arbeiten“ an diese Qualitäten auseinandersetzt – mit Gemeinschaftsräumen, mit Gewerbestrukturen, mit Außenraum, mit der Frage: „Wie organisieren wir uns?“, mit: „Was heißt denn das, mit der Selbstverwaltung?“, mit: „Wie viel können und wollen wir leisten?“, „In welchen Strukturen wollen wir da Stunden dokumentieren und eine Strichliste führen und wer sie nicht geleistet hat zahlt was, oder wie machen wir das?“ – „auf Vertrauensbasis?“, also, es gibt ja tausend Entscheidungsmodelle. „Organisiert man sich soziokratisch?“, „Mit welchen Mehrheitsentscheidungen will man umgehen – oder will man doch keine Mehrheitsentscheidung und stattdessen Konsens und Konsensstrukturen?“ Und auf diesen Ebenen läuft ganz viel Auseinandersetzung. Und das führt dazu, dass sich die Baugruppe dieses Projekts diese Punkte zu eigen macht. Und auf diese Art und Weise werden sie auch zu Experten und sind nicht einfach nur Passagiere, die sich sozusagen auf eine Sammlung von wunderbaren und reichen Begriffen, die aber erstmal sehr offen sind, draufsetzen und dranhängen, sondern sie müssen sie praktisch wirklich präzisieren und sich überlegen: „Was steckt denn da für uns drinnen?“. Und in dem Moment in dem sie das tun, diskutieren sie auf Augenhöhe mit den Planern, weil sie da mit Sicherheit erstmals deutlich tiefer für dieses

Projekt an den Punkten eingestiegen sind und feststellen, dass sie „Planer“ sind. Die „echten“ Planer kommen dann und bringen einen architektonischen Sachverstand mit. Die Kunst besteht darin, die Workshops, die wir dann auch machen, so anzulegen, dass dieses Expertentum der Baugruppe auch wirklich zum Tragen kommt.

CK: Wie hat sich denn der genossenschaftliche Gedanke im Planungs- und Bauprozess widerspielt?

RMG: Also, zum einen in dem was ich gerade beschrieben habe – in der Befähigung, Verantwortung zu übernehmen, zum anderen gehört aber zu dem Genossenschaftlichen, dass es eben nicht „ich baue mein Eigenheim“ ist und dass eben nicht diese erste Baugruppe – in München heißt das ja die Baugemeinschaft – zuerst Dinge im Kopf hat, wie wenn man für ein Eigentum baut und sich jeder erstmal vor allem in seiner eigenen Wohnung verwirklicht. Hier ist das anders. Die Gestaltung der eigenen Wohnung ist eigentlich etwas, was wir so weit wie möglich rausschieben und das, worum es geht, sind Räume wie die, in dem wir gerade sitzen, im Waschcafé – und insgesamt dieses Zusammenleben. Und für alle Entscheidungen bleibt am Schluss der Gesamtgenossenschaftsgedanke maßgebend. Es geht darum, dass wir wirklich gemeinsam Konzepte entwickeln und prägen, die auch für eine zweite, dritte, vierte Generation noch genauso funktionieren. Ich muss mir überlegen was es hier gibt, wenn niemand mehr ein Waschcafé betreiben will; dann muss ich als Genossenschaft eine Antwort haben können. Ich muss Wohnungen gestalten, die nicht so spezifisch sind, dass sie nur für diesen einen Haushalt der gerade jetzt dort einzieht funktionieren. Das ist immer so ein bisschen eine Gratwanderung. Das muss man immer gut auspendeln und da haben wir dazu auf der gesamten Mitgliederebene, in der Mitgliederversammlung, die für uns das höchste Organ ist, vor ein paar Jahren in einem langen Prozess ein Partizipationspapier – auch mal wieder als einen Zwischenschritt für die Ausformulierung dessen, was da in der Satzung steht formuliert und da ist der explizite Auftrag an den Vorstand, dass man diese Spielräume, diese Mitentscheidung und Entscheidung so weit wie möglich aufmacht – aber in dem Wissen, dass eben zu Partizipation bisweilen auch gehört, dass man einfach schon mal informiert ist.

CK: Wie sehen sie den genossenschaftlichen Gedanken – und da haben Sie ja vor allem den partizipativen Aspekt hervorgehoben – letztendlich im Gebäude repräsentiert?

RMG: Also, ich habe jetzt die Partizipation rausgegriffen. Ich könnte natürlich auch erzählen, dass wir hier keine klassischen Hausmeister haben und die Bewohner das fast alles in Selbstverwaltung machen. Aber de facto steckt auch darin die Partizipation also diese „Selbstorganisation und Selbstverwaltung“. Es gibt aber ganz viele Ebenen. Also da kann ich natürlich von der städtebaulichen Geste bis hin zum Detail gehen. Auf der städtebaulichen Ebene merkt man, dass hier eine sehr starke Auseinandersetzung stattgefunden hat und dadurch, dass wir hier ein weißes Baufeld hatten – sprich Freiheiten bezüglich der Kubaturen die sonst außen herum nicht gegeben waren und die normalerweise in München auch keine Chance haben – konnten wir darüber eine Gesamtstruktur entwickeln, die sehr stark diesen genossenschaftlichen Idealen entspricht. Man merkt, dass es hier nicht nur darum geht, dass man individuelle Wohnungen hat. Das geht damit los, dass man sagt, dass man sich zum Quartier hin öffnet. Man sieht das hier direkt (zeigt aus dem Fenster). Diese unsägliche, aber ganz klar kodierte „Münchner Gehwegplatte“ zieht sich auf das Grundstück. Besser kann ich nicht signalisieren, dass sich hier der öffentliche Raum fortsetzt. Der erste Hof ist von Wohnnutzung im Erdgeschoss komplett befreit. Wir haben in den öffentlicheren Bereichen

auch wirklich eine öffentliche gewerbliche Nutzung bis hin dann zu den gemeinschaftlichen Nutzungen. Erst im zweiten Hof geht das in eine Privatheit über. Und umgekehrt – das lag sicherlich auch an der städtebaulichen Gesamtstruktur; in dem Gefüge in dem wir uns befinden – die Tatsache und die Entscheidung zu sagen: „Ich betrete die Gebäude alle aus den Höfen heraus“, das heißt, ich treffe mich mit den Anderen, bevor ich überhaupt im Straßenraum lande. Das führte dazu, dass, als die Leute hier eingezogen sind, man immer 20 Minuten mehr rechnen musste bis man an der Busstation war, weil man sich erstmal unterhalten musste. Also diese Strukturen führen dazu, dass tatsächlich alltägliche Gewohnheiten verändert werden und dazu gehört zum Beispiel auch zu entscheiden, dass ein Waschcafé an eine der prominentesten Stellen im Projekt wandert, weil dieses Waschcafé nicht einfach nur der Raum für Waschmaschinen ist, sondern weil man hier Interviews führt, Karten spielt, Kaffee kocht. Also wir haben im Prinzip auf unterschiedlichsten Ebenen die Auseinandersetzung „ist das angemessen?“ und man merkt, dieser Raum hier zum Beispiel ermöglicht mit der kleinen Teeküche ganz wesentlich diesen Hof da draußen (zeigt in den Hof) – weil ich da schnell mal Händewaschen, ein Glas Wasser oder Kaffee holen kann, wenn ich draußen bin. Weil hier – wenn der Gewitterschauer plötzlich doch losgeht – alle drinnen sitzen. Das ist ein Bereich, in dem man mit ganz vielen alltäglichen Nutzungen konfrontiert ist. Kinder tauschen Spiele und Bücher, die Erwachsenen tauschen Bücher und Klamotten. Das ist einfach ein Raum, der auf eine gar nicht so komplizierte Art und Weise hier selbstverständlich in dieser Gemeinschaft verankert ist. Genauso der große Gemeinschaftsraum, der an der Schnittstelle zwischen den beiden Höfen an einer ganz prominenten Stelle sitzt und wo man, je nachdem wohin man ihn mehr öffnet, eher einen privaten oder hier zum Hof raus einen eher öffentlichen Charakter verleiht. Wenn externe Leute den Raum mieten, beispielsweise für ein Sommerfest oder Seminar, dann wird der mehr in die Richtung ausgerichtet und wenn es eine Veranstaltung von uns ist, dann unter Umständen mal in die andere Richtung. In dieser Art und Weise sind viele Stellen und Nischen und räumliche Qualitäten entstanden, bei denen man auch mitentschieden hat, mit welchen Materialien an gewissen Stellen umgegangen wird. Wo man auch mitentschieden hat – und das ist wahrscheinlich die größte Geste die das genossenschaftliche zum Ausdruck bringt – sind die Brücken. Und natürlich waren wir in einer Situation zu entscheiden, an welchen Stelle wir Kosten sparen müssen. Und immer wenn die Planer die Brücken „in den Mund genommen haben“, gab es einen Aufschrei und es war selbstverständlich, eher in den Wohnungen unter Umständen auf manchen Komfort zu verzichten, als dass man die Brücken antastet. Anfangs gab es die Idee der Brücken noch gar nicht und der Anfang der Baugruppe ist eigentlich aus folgender Szene heraus entstanden: hier auf dem ehemaligen Kasernenareal gab es eine Zwischennutzung – „Europas größte Künstlerkolonie“. Gegenüber von „WagnisART“ sind auch noch circa 100 Ateliers übrig geblieben. Und Teile von diesen Künstlern, die durchaus skeptisch waren, dass hier ein großes Wohnquartier entstehen soll, haben aber damals die „Wagnis eG“ kennengelernt. Wir haben uns ja im Jahr 2000 gegründet und ab 2002 gab es schon erste Vorgespräche und Auseinandersetzungen mit dem Grundstück. Es kam also relativ schnell zu der Überlegung man will hier eigentlich „in die Ecke“ und man will etwas anderes machen, als das, was sich normalerweise im Wohnungsbau abspielt. Da hat man aber nicht über Brücken gesprochen, sondern man hat über Qualitäten gesprochen. Also nicht über die Ausformulierung des Ganzen und man hat sich auch mit den ganzen Planern in den ersten Workshops nicht darüber unterhalten, mit welchen architektonischen Elementen man das tun wird. Anders wäre auch zum Beispiel in Workshops nicht zu erklären, warum man 150 Dachlatten zu einer riesigen räumlichen Konstruktion zusammenbindet. Da geht es dann eher wirklich um genossenschaftliches Denken. Jeder bringt eine Schublade mit und verortet sich darin. „Bin

ich derjenige, der mitten im Zentrum des Geschehens ist?“ „bin ich jemand der eher am Rand sitzt oder irgendwie in der Vogelperspektive?“, „irgendwie unten die Höhle baut?“ oder was auch immer. Und dann hat zu diesem Workshop auch der Übergriff gehört. Man hat dieses Ding angemalt, aber es war so, dass man nicht seinen eigenen Karton angemalt hat, sondern einen fremden Bereich. Und dabei muss ich lernen: „Wie begegne ich dem Anderen?“ und gleichzeitig muss ich zulassen, dass die Anderen mit dem was ich eingebracht habe und das, was auch mein Anteil an der Genossenschaft ist, anders umgehen, als ich es vielleicht vorher gedacht habe. Und das sind die Prozesse, Auseinandersetzungen und Überlegungen, die ganz wichtig waren mit den Planern – dass sie diese Dinge verstehen. Da ist jetzt hier etwas entstanden, bei dem die Struktur so war, dass man Workshops mit einer Art Regelwerk aufgestellt hat, in dem man sich dann bewegt hat und wieder sehr frei war. Sie sehen also zum Beispiel hier (zeigt aus dem Fenster auf eine Fassade im Hof) ein stehendes und ein liegendes Fensterformat und dann noch die kleinen Küchenfenster. Wir hatten hier lange eine Auseinandersetzung, wie die Fassade aussehen soll. Und da war es so, dass wir bei aller Freiheit, die wir in der Kubatur hatten, aufgrund des Gestaltungsleitfadens im Prinzip die Putzfassade und die Lochfassade vorgegeben hatten. Und dann sind wir an einen Punkt gekommen, an dem die Planer an einem Wochenende fünf Fassadenabwicklungen im Maßstab 1 zu 50 auf fünf langen, großen Tischen hier hingelegt hatten. Für jedes Fenster gab es drei horizontale und zwei vertikale Achsen. Und es gab diese beiden Fensterformate und die Baugruppe hat angefangen, diese ganzen Fenster auszuschneiden und dann hat die Baugruppe anhand von diesen Achsen festgelegt, welches Fenster wo platziert wird. Dafür gab es zwei Regeln. Die eine war „ich arbeite nicht am eigenen Haus“ und die zweite war „ich darf in meiner Wohnung ein Fenster verändern“. Und das ist wieder genau dieses: „ich gestalte nicht von innen heraus meines“, sondern „ich bringe mich für etwas Gemeinsames ein und ich muss aushandeln“ – „versuchen wir da Chaos zu produzieren oder versuchen wir Regeln durchzusetzen?“, „sind da Strukturen ablesbar?“ Und dann brechen diese Strukturen wieder, weil jeder in seiner Wohnung nochmal ein Fenster verändern kann. Das sind Prozesse, die eine ganz große Rolle spielen.

CK: Eine letzte Frage zu den Architekturbüros. Würden Sie sagen, dass die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen Ihnen und den Büros prinzipiell gut gelaufen ist oder gab es größere Probleme an gewissen Stellen?

RMG: Ja auf alle Fälle. Probleme gibt es immer. Sowohl in der Familie als auch bei diesem Projekt (lacht) – das ist klar. Man muss wirklich dazusagen, dass es wichtig ist, dass es nicht nur ein Architekturbüro war, sondern dass es eine Arbeitsgemeinschaft war. Dadurch hatten wir eine Struktur. Wir hatten keine Planer, die EINE IDEE hatten, die bei ihnen im Büro DIE IDEE war und die man irgendwie an den Bauherrn bringen musste, sondern sie haben sich ja intern schon als Arbeitsgemeinschaft annähern, kneten und diskutieren müssen. Und ich glaube das ist etwas, das auch ein Stück weit nochmal diese Offenheit und diesen Prozess für alle Beteiligten sowohl deutlich anstrengender als auch offener gemacht hat. Und ich finde das Spannende eigentlich, dass es hier meinem Gefühl nach gelungen ist. Man hat ja oft dieses Bild: „Wenn viele Leute mitregeln, dann einigt man sich auf den kleinsten gemeinsamen Nenner und macht die Sicherheitslösung“. Und hier gab es eine andere Dynamik. Am Anfang stand: „Wir gehen hier einen radikalen Schritt und wir machen es zusammen“ und es war irgendwo immer einer da, der gesagt hat: „Ja aber Moment! Hier ist das Pamphlet oder hier ist die radikale Idee und wir müssen da auch konsequent sein!“ – also irgendeiner war immer mutig in diesem ganzen Geflecht. Sei es die Baugruppe, seien es die Planer, seien es einzelne

unter den Planern oder vor allem eben Frau Hollerbach, die das ganze zusammengehalten hat. Ich glaube, dass in diesem Prozess am Ende dann wirklich die Chance und die Qualität lag, weil man sich ein Stück weit gegenseitig darin gestärkt hat und man merkt auch wenn man genau hinsieht, dass da viele Kompromisse drinnen sind. Aber eben nicht im Sinne von dem „kleinsten gemeinsamen Nenner“, sondern im Ringen darum, viel zu ermöglichen – viel Gemeinschaft, trotzdem zertifiziertes Passivhaus und geförderter Wohnraum etc. Das ist sozusagen ein sehr zähes Ding gewesen um, in allen Bereichen die hier anklingen, ein Maximum zu erreichen. Und das führt dann dazu, dass es auf eine Weise, an manchen Stellen, auch offen und raubeinig bleibt.

CK: Eine letzte Frage hätte ich noch in Bezug auf das Projekt. Gab es Ideen und Umsetzungen, die Sie gerne noch mit in das Projekt eingebracht hätten, aber letztlich an den Architekten oder anderen Einflüssen scheiterten?

RMG: Wie viel Zeit haben wir? (lacht). Nein also es ist so – da kann man an ganz viele Stellen rangehen. Da könnte ich jetzt anfangen von einer Diskussion über einen Stellplatzschlüssel bei der Stadt München. Wir haben hier 0,5 gebaut und brauchen nicht mal 0,3. Das ist ein riesen Grab, sowohl finanziell als auch ökologisch ist das ein absoluter Wahnsinn. Da müsste ich eigentlich gar nicht über mein ganzes zertifiziertes Passivhaus reden. Andererseits haben wir im Vergleich zu vorigen Projekten auch mit dem 0,5 Stellplatzschlüssel schon ganz viel erreicht gehabt. Da könnte man über die Quartiersvernetzung sprechen oder die Fassadengestaltung etc. Es gibt ganz viel, bei dem nochmal mehr gehen wird. Und das ist das Spannende, dass Architektur immer ein Stück Prototyp bleibt. Und das ist auch gut so. Unabhängig davon – ich glaube was der größte „Fallstrick“ in der ganzen Sache ist, wenn ich mit einem partizipativen Ansatz da rangehe, muss man gut aufpassen, dass die Erwartungshaltung bei den einzelnen Beteiligten mit dem halbwegs zusammengeht, was ich auch tatsächlich halten kann. Da gibt es Beispiele. Wir haben uns hier einfach wirklich sehr lange mit dem Thema der Fassaden auseinandergesetzt und am Ende ist dabei ein toller Workshop rausgekommen. Aber wir haben uns hier mit LKW-Planen und Metall und Holzfassaden und ich weiß nicht was allem beschäftigt. Da hätte man viele Leute in der Baugruppe einfach weniger lang beschäftigen müssen. Also die haben sich da wochenlang mit Exkursionen und ich weiß nicht was aufgehalten. Und das ist natürlich ein Risiko, wenn dann einfach deutlich wird: „Vergesst das, wir haben da irgendwie keine Chance!“. Solche Dinge möglichst gut zu prüfen und zu schauen wo die Spielräume offen sind, das gelingt nie wirklich 100-prozentig. Aber das ist glaube ich eine der größten Aufgaben, wenn man in so etwas einsteigt. Und das mit viel Achtsamkeit zu machen, das ist etwas, das ich mir wünsche, dass mir das auch in unseren jetzigen und in den zukünftigen Projekten halbwegs gut gelingt. Weil wenn man da Frust produziert, zieht man viel Energie aus den Projekten raus.

CK: Welchen sozialen Mehrwert sehen Sie in den Genossenschaften und/oder ihrer Genossenschaft insbesondere im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsmarkt?

RMG: Wir waren welche von den ersten, die in München Häuser gebaut haben, in denen geförderte und nicht geförderte Wohnungen einfach miteinander bunt gemischt waren. Und zwar wirklich so bunt gemischt, dass ich hier einfach weiß, wenn ich da draufschaue, dass da gleichzeitig direkt nebeneinander „einkommensorientierte Förderung“, „München Modell“ und frei finanzierte Wohnungen drinstecken. Und die sind nicht entschieden, weil wir gesagt haben: „Das ist eine bessere Lage, die ist freifinanziert“, sondern weil die Bewohner in einem

Workshop ausgehandelt haben, wer aus seinen individuellen Bedürfnissen gerne wo hingehen würde – und damit war die Wohnung gewidmet. Das ist ein Teil. Man versucht natürlich Inklusionsthemen und so weiter zu verwirklichen, aber man kann das, glaube ich, so zusammenfassen: Genossenschaften brauchen sicher wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die anders sind, weil wir eben nicht erstmal mit einer Negativrendite und dann mit Mieterhöhungen kalkulieren. Weil wir eine reine Kostenmiete haben. Aber das, was wir liefern können ist eine soziale Rendite. Und was zu beobachten ist, dass unsere Mitglieder aus dem heraus, wie wir hier partizipativ arbeiten, befähigt sind ehrenamtliches und gestaltendes Engagement für Quartiere weiter zu übernehmen. Dass plötzlich Strukturen entstehen, die einfach sonst nicht da wären, weil man zum einen lernt: „Wie organisiere ich mich und wie rede ich in solchen Gruppen?“ aber auch „Wo gibt es Förderstellen und wie gerate ich an sie ran?“ und „Wie kann ich mich mit anderen Akteuren vernetzen?“ und ich glaube da ist GANZ viel Musik drinnen und da erlebe ich ein Stück weit die spannende Entwicklung, dass die Rolle die früher die Kirchen in den Quartieren gespielt haben zu einem guten Teil häufig im Moment von Neubauquartieren übernommen wird – die Krabbelgruppe, der Singkreis, der Chor, die Werkstatt, das Faschingsfest, der gegenseitige Einkauf, das Alten-Kaffeekränzchen und so weiter. All diese Dinge wandern im Moment in die Strukturen die rund um die Genossenschaften unterwegs sind. Und das ist etwas, von dem ich gar nicht sagen will: „Wir wollen das per se bei uns unbedingt haben“, aber im Moment sehen wir, dass wir an vielen solchen Punkten eine Antwort sind, die sich nicht nur für unsere Mitglieder, sondern auch für die Quartiere auswirkt. Und dann sehen wir auch, dass durchaus inzwischen das Sozialreferat der Stadt München zum Beispiel sagt: „Mensch, ihr wärt doch ein guter Ort für ein Nachbarschaftstreff“, wie wir ihn in „Wagnis 1“ und „Wagnis 3“ schon haben oder dass wir einen ambulanten Pflegedienst mit einer Station in „Wagnis 4“ haben, der das umliegende Quartier mitversorgt bei dem dann aber ehrenamtlich eine Gruppe dazugehört, die gemeinsam kocht, die Einkaufsdienste und Besuchsdienste dazu macht und plötzlich das professionelle und das ehrenamtliche Hand in Hand gehen. Und solche Initiativen laufen einfach aus dem genossenschaftlichen Leben raus – das meine ich mit sozialer Rendite. Das ist nicht Wohnraum für Leute, die solchen Wohnraum brauchen, oder Raum für soziale Träger, die Behinderten oder ehemalige Wohnungslose, sondern das ist darüber hinaus auch – glaube ich – wirklich für die sozialen Milieus eine ganz wichtige Sache.

CK: Eine etwas spezifischere Frage: welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen Ihrer Meinung nach in der Zukunft für München und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus sozialer Sicht?

RMG: Das sind ganz unterschiedliche Rahmenbedingungen. Ich denke in Wien haben wir ja eine ganz andere Struktur im Wohnungsbau, da sollten wir uns nicht direkt hin vergleichen. Wir haben auch in Berlin von der Quantität der Genossenschaftswohnungen eine ganz andere Struktur, als es in München der Fall ist. Und Zürich hat auf Grund des prekären Wohnungsmarktes, der ja nochmal einen ganzen Ticken schärfer ist, nochmal eine andere Struktur, aber man merkt zum Beispiel, an Konzepten wie dem Clusterwohnen, das ja hier auch eine große Rolle gespielt hat, dass sich da manches auch annähert und Themen da nochmal anders zusammenkommen. Aber ich glaube, dass das zum Beispiel in Zürich schon stärker beheimatet ist, weil WG-Strukturen dort wesentlich etablierter sind und das ist von meinem Gefühl her nicht NUR freiwillig bedingt. Ich glaube in München sind – so wie in Freiburg zum Beispiel das Mietshäusersyndikat entstanden ist – als Antwort auf Spekulation, die Konstellation mit der Baugenossenschaft „WOGENO“ und der Baugenossenschaft

„Frauenwohnen“ entstanden. Das waren vor 20 bis 25 Jahren mit der „Wagnis eG“ zusammen die drei, die da eigentlich aufgestanden sind und viele überzeugende Antworten genau in dem Kontext geliefert haben. Und aus dem heraus haben wir jetzt mit dem Wohnungsbauprogramm „Wohnen in München VI“ ein politisches Handlungsprogramm, das sagt, das ungefähr 30 Prozent der städtischen Neubauf Flächen an Genossenschaften geht. Und wenn man das dann einen Schritt weiterdenkt und überlegt, dass von den 100 Prozent städtischer Flächen erstmal 50 Prozent an städtische Gesellschaften geht, dann nochmal 30 Prozent an Genossenschaften gehen und nochmal ungefähr zehn Prozent an Baugemeinschaften, dann haben wir im Prinzip 90 Prozent dieser Wohnungen mit Leuten, bei denen im Vorfeld verlässliche Akteure da sind, wo man eigentlich miteinander – also die städtischen Gesellschaften und wir – wirklich ein langfristiges Mietkonzept in einem sozialorientierten Bereich darstellt. Und damit geht viel Einflussmöglichkeit einher, bei der die städtischen Gesellschaften ein wichtiger Partner sind um auch diese Masse überhaupt erst zu ermöglichen. Das könnten wir nicht. Aber wir sind im Moment sicher in gewisser Weise der „innovative Motor“, der auch aus dieser direkten Betroffenheit entsteht, die sich in der städtischen Gesellschaft niemals mehr abbilden kann. Die haben eine politische Verantwortung. Aber diese direkte Betroffenheit und kontinuierliche Verantwortung von Leuten, die dort auch wohnen werden, die können wir über die Genossenschaften liefern. Und es gibt eigentlich eine gute Mischung, Quartiere neu zu entwickeln. Aber auch die Möglichkeit zum Beispiel – das ist ja ein Feld wo wir als „Wagnis eG“ gar nicht dabei sind – Bestandshäuser mit einer bestehenden Mieterschaft zu kaufen und dort auf Dauer bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Das sind schon Bereiche, wo ich merke, dass uns da in München eine große Verantwortung aber auch eine große Wertschätzung entgegenschlägt. Und das schöne ist, dass das auch ein sehr partnerschaftliches Miteinander unter den Genossenschaften ist und deutlich wird: man hat das gleiche Ziel. Das machen die Leute mit unterschiedlichen Fähigkeiten aber man hat das gleiche Ziel.

CK: Eine letzte Frage: Können tatsächlich bessere architektonische oder soziale Qualitäten im Wohnungswesen erreicht werden, wenn Bewohner am Entscheidungsprozess teilnehmen?

RMG: Ich denke so ein Modell mit Partizipation ist nicht jedermanns Sache – und das ist völlig in Ordnung. Das erfordert insbesondere Zeit und da ist nicht jedermann der Typ dafür und er ist kein besserer oder schlechterer Mensch, weil er genossenschaftlich wohnt oder sich engagiert. Da man aber eine Basis hat, aus der sich in Quartieren viel tun kann, glaube ich, dass da auf der sozialen Ebene eine besondere Qualität liegt. Und ich glaube auch, dass architektonisch eine Nachhaltigkeit in der Regel gegeben ist, weil es einfach nicht darauf ausgelegt ist, irgendwie die Gewährleistungsphase zu überdauern und dann verkauft zu werden sondern weil die Genossenschaften selbst Bestandhalter sind. Wir finanzieren nicht auf zehn oder mehr Jahre, sondern wir finanzieren über Jahrzehnte hinweg und bleiben bei einer Kostenmiete. Und das ist eine Struktur, die sich sonst nur bei wenigen Trägern finden lässt. Und damit haben wir im Prinzip ein Eigeninteresse, dass diese Gebäude so gebaut sind, dass wir da lange was von haben.

6.2 Interview mit Herrn Dipl.-Ing. Architekt Julius Klaffke vom Architekturbüro „bogevischs buero Architekten“ in München*

CK: Wie definiert „bogevischs buero Architekten“ den genossenschaftlichen Gedanken?

JK: Ich weiß gar nicht, was der genossenschaftliche Gedanke sein soll.

CK: Die Genossenschaft definiert sich ja durch die Begriffe „Selbstbestimmung“, „Selbstverwaltung“ und „Selbsthilfe“. Es kann also durchaus sein, dass sie den genossenschaftlichen Gedanken als etwas Gemeinnütziges auffassen. Mich würde generell interessieren, ob das Architekturbüro schon eine Idee von diesem genossenschaftlichen Gedanken hatte und auch eventuell wusste womit man es da zu tun haben würde.

JK: Also wir haben schon vor „WagnisART“ verschiedene Projekte für Genossenschaften realisiert. Wir haben hier ganz in der Nähe in der Renatastraße eine Wohnanlage für den „Verein für Volkswohnen eG“ gebaut. Das ist auch eine Genossenschaft. Das war vom Planungs- und Realisierungsprozess ein ganz konventionelles Projekt. Und in diesem Fall hat es keine Rolle gespielt, dass der Bauherr eine Genossenschaft war. In dem Sinn – also es hat natürlich schon eine Rolle gespielt für uns, weil das, was der Bauherr machen wollte, im Prinzip interessant war – aber es hat den Prozess nicht beeinflusst. Der Prozess war ein ganz normaler, konventioneller Planungsprozess durch die Leistungsphasen. Und wir haben in der Nähe von „WagnisART“ jetzt auch erst wieder eine Wohnanlage in der Parkstadt Schwabing für die Genossenschaft „Beamtenwohnungsverein“ gebaut. Das war auch ein eher konventioneller Planungsprozess. Und insofern hat die Tatsache, dass es sich bei den Bauherren um Genossenschaften handelt, die von ihrem Geschäftskonzept oder -ziel anders aufgestellt sind als ein privatwirtschaftendes Unternehmen oder eine GmbH oder eine AG, keinen Unterschied gemacht. Mit dem was die bauen, sind sie natürlich insgesamt näher an öffentlichen, geförderten Wohnbauträgern, als ein privater Immobilieninvestor. Von daher ist die Aufgabe angehend klar, dass hier das was gebaut wird, von der Tatsache geprägt ist, dass es eine Genossenschaft ist – aber der Prozess selbst eigentlich nicht. Wir haben für die „Wagnis eG“ schon vor „WagnisART“ ein Projekt in München-Riem realisiert. Das ist das Projekt „Wagnis 3“ und insofern wussten wir worauf wir uns einlassen, als wir mit „WagnisART“ angefangen haben. Denn die „Wagnis eG“ hat den Anspruch ihre Projekte in einem partizipativen Planungsprozess zu realisieren. Das ist aber nicht so, dass das jetzt ein Grundprinzip von Genossenschaften ist – jedenfalls nach unserer Erfahrung im Büro – sondern es ist so, dass diese Genossenschaft das auf jeden Fall sehr wichtig nimmt. Wir haben in München-Forstenried eine Wohnanlage für die „WAGENO“ gebaut. Das ist auch eine jüngere Genossenschaft, so wie die „Wagnis eG“, die auch partizipativ realisieren, das allerdings ganz anders verstehen als die „Wagnis eG“ zum Beispiel. Die gehen da wesentlich rationeller vor als wir das bei „Wagnis eG“ erlebt haben. Von daher würde ich sagen, kann man auch bei Genossenschaften ganz normale Planungs- und Realisierungsprozesse durchlaufen, ohne dass sich zwangsläufig spezielle genossenschaftliche Aspekte bemerkbar machen.

CK: Auch, wenn Ihnen der genossenschaftliche Gedanke kein vertrauter Begriff sein sollte – an was würden Sie denken oder was würden Sie damit assoziieren, wenn Sie diesen Begriff hören?

JK: Naja, ich weiß was Genossenschaften sind. Genossenschaften sind letztendlich – jedenfalls in meinen Worten – Zusammenschlüsse von Interessengruppen, die zum Wohle ihrer Mitglieder wirtschaften. Was auch immer sie machen. Es gibt ja nicht nur Wohnbaugenossenschaften. Es gibt auch im landwirtschaftlichen Bereich viele Genossenschaften und da kommt das ja – soweit ich jedenfalls weiß – schwerpunktmäßig her. Also der Zusammenschluss von Leuten, die ein gleiches Interesse haben was meistens – oder häufig – wirtschaftlich gelagert ist. Das heißt es geht schon darum, einen Vorteil und/oder auch einen wirtschaftlichen Vorteil für die Mitglieder dieser Genossenschaften zu erreichen. Das ist das Geschäftsziel der Genossenschaft. Das ist häufig auch der Satzungszweck der Genossenschaft, der so formuliert wird, dass das dann so eintritt. Und bei Wohnbaugenossenschaften jetzt im Speziellen ist es so, dass die Genossenschaft den Zweck hat, ihre Mitglieder mit Wohnungen zu versorgen. Das ist eine Baugenossenschaft. Und ob diese Baugenossenschaft jetzt noch weitergehende Interessen hat, beispielsweise in besonderer Weise die Gemeinschaft zu fördern, soziale Aspekte noch mit zu verkörpern und so weiter, ist in jeder Genossenschaft wahrscheinlich etwas unterschiedlich und das ist dann auch meistens in den Satzungen der Genossenschaften definiert – muss aber nicht unbedingt sein – damit es eine Genossenschaft ist. Da würde es reichen zu sagen, man verfolgt das Ziel die Mitglieder der Genossenschaften zum Beispiel mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

CK: Wie ist es denn zu dem Gebäude bekommen? Also vom Start des Projekts bis zur letztendlichen Umsetzung.

JK: Es ist so, dass wir eben schon ein Projekt für die „Wagnis eG“ realisiert hatten und deswegen von der Genossenschaft angesprochen worden waren, ob wir Interesse hätten am Domagkpark ein Projekt zu machen. Die Genossenschaft „Wagnis eG“ hat sich gemeinsam mit den Künstlern, die damals im Domagkpark – in einer Interimsnutzung von ehemaligen Militärbaracken waren Künstlerateliers untergebracht – ansässig waren, überlegt, dort eine Wohnanlage zu realisieren, die es den Künstlern dann ermöglichen sollte dort zu wohnen und zu arbeiten. Daran hatten wir großes Interesse und noch lange bevor dieses Grundstück auf dem Markt war und von der Stadt angeboten wurde, haben Workshops mit dieser Kerngruppe die sich zu einem großen Teil aus diesen Künstlern speiste, aber zum Teil auch aus Interessenten die schon in der Genossenschaft aktiv waren, stattgefunden. Wir haben die Workshops durchgeführt, um ein von der Gruppe selbst formuliertes Planungsziel zu konkretisieren – nämlich die Frage: „Was bedeutet es dort, an dieser Stelle, gemeinschaftlich zu wohnen?“. So hat das Projekt Jahre bevor es in die konkrete Planung ging angefangen. Und es sind verschiedene solcher Workshops durchgeführt worden und sind dann letzten Endes inhaltlich von unserem Büro definiert worden. Die Workshops hatten eigentlich immer die Frage zum Kern: „Was bedeutet das gemeinschaftliche im Vergleich zu dem privaten oder dem individuellen Interesse?“. Und das ist auch ein Thema, dass die Genossenschaft selber schon in den bis dahin realisierten Wohnanlagen immer wieder bearbeitet hat, denn es war so – oder wahrscheinlich ist es immer noch so, dass die Genossenschaft festgestellt hat, dass man schon auch zu einem gewissen Grade private oder individuelle Interessen etwas zurückstellen muss um von mehr Gemeinschaft profitieren zu können. Und darum ging es zunächst einmal, das unabhängig von Gebäudestrukturen zu thematisieren und auch in der Gruppe letzten Endes zu erfahren was das bedeuten kann. Aus diesen Workshops heraus hat sich das dann baukörperlich immer weiter konkretisiert. In einem Workshop, den wir mit Schuhkartonmodellen durchgeführt haben, haben wir dann drei verschiedene Planungskonzepte herausdestilliert. Diese Konzepte haben wir nebeneinandergestellt und

gesagt: „Diese drei Ansätzen leiten wir aus diesen Workshops ab und mit diesen drei Ansätzen sind die übrigen Ziele, die damals bekannt waren, also eine ungefähre Baumasse, die Anzahl von Wohnungen – war noch nicht 100 Prozent definiert aber es gab schon eine Vorstellung – ein hoher Energiestandard, ein Kostenlimit und so weiter umzusetzen.“ Das ist mit allen drei Varianten möglich und wir haben das dann zur Abstimmung gestellt. Erst als das entschieden worden war und man sich für dieses Konzept, das man da heute realisiert sieht, mit diesen fünf Gebäuden im Groben – oder eigentlich schon relativ genau – entschieden hatte, hat die Vorentwurfsplanung begonnen.

CK: Gab es eine architektonische Interpretation oder Umsetzung der Satzung? Dazu wäre es natürlich erst mal wichtig zu wissen, ob die Satzung mit Begriffen wie „sozial, ökonomisch und ökologisch verantwortbar, sichere Wohnungsversorgung, gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, selbstbestimmtes oder selbstverwaltetes Wohnen“ bei der Umsetzung überhaupt eine Rolle gespielt hat?

JK: Ja. Durchgängig. Es ist ja so, dass, wenn man Mitglied in einer Genossenschaft werden möchte, bestätigen muss, dass man mit den Zielen, die in dieser Satzung der Genossenschaft festgehalten sind und die die Genossenschaft letztendlich ausmachen, übereinstimmt. Und erst dann kann man, grob gesagt, Mitglied der Genossenschaft werden. Das heißt also alle, die in der Genossenschaft sind verfolgen letzten Endes diese Ziele, die Sie in verkürzter Form zitiert haben. Und insofern ist klar, dass das grundsätzliche Themen sind, die immer Planungsziele von Projekten sind, die diese Genossenschaft verfolgen – sonst würden sie ja nicht dem Satzungszweck der Genossenschaft entsprechen. Also die Satzung hat komplett eine Rolle gespielt; denn, wenn es diese Ziele, die da formuliert worden sind, in der Satzung nicht geben würde, dann wären sie jedenfalls nicht so selbstverständlich von allen als Ziele für das Projekt klar gewesen.

CK: Und würden Sie auch sagen, diese Begriffe sind in der Architektur ablesbar?

JK: Die Frage ist, was an Architektur überhaupt ablesbar ist, aber natürlich prägen sie das, was da heute steht.

CK: Was würden Sie sagen war das genossenschaftliche an der Planung?

JK: Genossenschaftlich in dem Sinne ist dann etwas unklar als Begriff. Denn genossenschaftlich allgemein gibt es für mich eigentlich nicht. Sondern auf jeden Fall hat diese Planung von Anfang an diese Ziele verfolgt, die aus der Satzung der Genossenschaft ganz allgemein hervorgehen – so wie bei allen Projekten, die die „Wagnis eG“ verfolgt, wahrscheinlich diese Ziele anstrebt und auch letzten Endes erreicht, weil sonst wär es ja kein Projekt dieser Genossenschaft und von daher würde ich sagen – ist das eher ein „Systemding“. Also das ist einfach klar: wenn wir für die Genossenschaft bauen, dann bauen wir natürlich für die Genossenschaft. Also ist es auch genossenschaftliches Bauen. Aber das definiert in meinen Augen noch nicht zwangsläufig einen Prozess, denn in dem was da jetzt vorgelesen wurde steht nicht konkret drinnen, dass die Planung in einer bestimmten Weise ablaufen muss.

CK: Wie ist der genossenschaftliche Gedanke im Gebäude selbst definiert?

JK: Also der Gedanke dieser Genossenschaft ist, um es verkürzt zu sagen, dass hier gemeinschaftliches Wohnen in einer selbstverwalteten Form abläuft. Das heißt, für die Genossen, oder die Mitglieder der Genossenschaft die dort eingezogen sind, ist das Projekt nicht in dem Moment fertig gewesen in dem sie eingezogen sind, sondern da hat es eigentlich erst richtig begonnen. Für uns war es ja dann fertig. Wir haben den ganzen Planungs- und Realisierungsprozess, der mit Beteiligung der zukünftigen Bewohner stattgefunden hat, dann fertiggestellt. Wir konnten uns dann neuen und anderen Aufgaben zuwenden. Die Leute, die sich da aber schon in der Planung und Realisierung beteiligt haben und da eingezogen sind, die mussten ja jetzt letzten Endes anfangen den Betrieb dieser Wohnanlage zu übernehmen und das ist das, was ja dort in der Satzung genannt ist mit dem „selbstverwalteten und selbstbestimmten Wohnen“. Auf jeden Fall sind viele Gemeinschaftseinrichtungen in dieser Wohnanlage untergebracht, die nicht von selbst funktionieren, nur weil sie da sind, sondern die erst dann funktioniert, wenn es Leute gibt, die sich um sie kümmern. Einmal ist es so, dass es gerade im Erdgeschossbereich dieser Wohnanlage sichtbar ist – schon nach außen auf der Straße aber auch in den Höfen und so weiter, dass hier Nutzungen in relativ großem Anteil untergebracht sind die nicht gewöhnlich sind für eine Wohnanlage, weil sie nicht von selbst funktionieren und weil es Leute in der Wohnanlage geben muss, die das machen. Und die Genossenschaft ist nach meiner Kenntnis so organisiert, dass die Einrichtungen und Räume, die es in der Wohnanlage gibt, von den Bewohnern der Wohnanlage betrieben werden. Von daher ist das Genossenschaftsziel sehr deutlich sichtbar. Es gibt dort beispielsweise Gästearnements. Es muss Leute in der Wohnanlage geben, die sich um diese Gästearnements kümmern, dass dort Gäste auch übernachten können, ganz praktische Dinge also – das muss von Leuten organisiert werden. Dann wird es wahrscheinlich einen Kalender geben, mit dem man das buchen kann. Es muss aber auch ganz einfach Leute geben, die das reinigen und schauen, dass noch alles in Ordnung ist, das Licht funktioniert und so weiter und so fort. Diese Dinge: Reinigung, Hausmeistertätigkeiten und so weiter, werden nach meiner Erkenntnis auch zu großen Teilen von Leuten übernommen die dort wohnen. Es gibt Gemeinschaftsräume und es gibt Musikübungsräume. Für jede von diesen Einrichtungen muss es irgendjemanden geben in der Wohnanlage, der im Alltagsbetrieb dafür sorgt, dass das nicht brachliegt und -fällt, sondern dass das auch benutzbar ist. Es gibt eine Werkstatt im Keller. Wenn es niemanden gäbe, der sich um diese Werkstatt kümmert, dann könnte sie auch keiner benutzen. Also diese Idee, die in der Satzung der Genossenschaft formuliert wurde und hier dann auch in die Tat umgesetzt worden ist, wie im Übrigen auch in allen anderen Projekten von der „Wagnis eG“, kann nur funktionieren – auch die Dachgärten und Hofanlagen etc. – wenn es Leute vor Ort gibt, die sich jeden Tag darum kümmern, dass diese Dinge auch funktionieren. Das heißt, diese Gedanken, die in der Satzung der Genossenschaft formuliert sind, bedeuten jeden Tag Arbeit für die ganzen Leute die da wohnen.

CK: Wie lief die Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen Ihrem Büro und der Baugenossenschaft?

JK: Die lief sehr gut. Wie ich schon am Anfang gesagt habe, haben wir relativ genau gewusst, auf was für einen Prozess wir uns einlassen als wir das Projekt bekamen, weil wir ja schon eine Anlage von „Wagnis eG“ gebaut hatten. Wir haben uns auch ganz bewusst auf dieses Projekt eingelassen, weil wir Interesse daran hatten diesen partizipativen Prozess zu gestalten und über diesen Prozess zu einer Architektur zu kommen, die man auf anderem Wege gar nicht erreichen würde. Wir haben das von Anfang an als Bereicherung gesehen und in unseren Augen ist es auch bis zum Ende in einer sehr fruchtbaren Weise gelaufen. Das bedeutet nicht,

dass es nie Reibungen oder auch mal Konflikte gegeben hätte, die zu lösen waren. Das ist in der Planung auch ganz normal und kein Problem – solange man es schafft, die Punkte so zu lösen, dass die Beteiligten mit dem Ergebnis dann auch zufrieden sind. Nach meinem Eindruck ist das zu großen Teilen der Fall.

CK: Welche Ideen und Umsetzungen hätten Sie denn noch gerne mit ins Projekt eingebracht, scheiterten dann aber letztendlich?

JK: Es ist so, dass das Projekt von Anfang an auch unter dem Schlagwort der Nachhaltigkeit vorangetrieben wurde und parallel ist dann eine von der „Obersten Baubehörde“ mitfinanzierte Studie von der TU München durchgeführt worden. Das war auf der einen Seite sehr interessant, auf der anderen Seite war es schade, dass sie etwas spät begonnen hat. Wenn diese Begleitung früher begonnen hätte, wäre das Ergebnis wahrscheinlich noch interessanter geworden. Was diese Studie aber verdeutlicht hat ist, dass der Aspekt der Nachhaltigkeit nicht nur auf die Frage der Ökologie reduziert werden kann, sondern gleichwertig auch die Punkte Ökologie und Soziales beinhaltet. Das sind Punkte, die häufig in dieser Betrachtung ein bisschen aus dem Fokus geraten. Natürlich waren ökologische Aspekte sehr wichtig für die Genossenschaft. Genauso wichtig waren auch, und das ist eigentlich interessant, dass man das im Rückblick schon so sagen muss, die sozialen Aspekte, die ökonomischen, also die wirtschaftlichen Aspekte, waren immer brisant, denn man kann das Ganze nicht bauen, wenn man es letztlich nicht bezahlen kann. Ich fand es sehr interessant, dass das auf diesen drei Säulen – oder vor dem Hintergrund dieser drei Themen – jeder Aspekt diskutiert wurde. Es wurden dann im Prozess auch Abwägungsentscheidungen getroffen. Die Abwägungen waren zwischen der Bedeutung von Themen die einen oder mehreren von diesen drei Aspekten zuzuordnen sind. Und so ist es gekommen – und jetzt komme ich auf die Frage zurück (lacht) – dass Entscheidungen getroffen werden mussten, die zum Beispiel zu Gunsten von sozialen Aspekten, gegenüber anderen Aspekten Vorrang gegeben wurde, vor dem Hintergrund, dass es eben auch was kostet. Wenn man das Ergebnis sieht und es in Summe betrachtet, war es aber bestimmt richtig, dass man auch – wenn man es jetzt unterwegs im Planungsprozess als Planer betrachtet, es dann aber auf halbem Wege schon teilweise schwer zu akzeptieren ist – sehr viel Energie in die Planung steckt. Es wurde dann zum Beispiel auch irgendwann die Entscheidung getroffen, dass Kunststofffenster eingebaut wurden, wo man als Planer immer generell sagen würde, man würde statt Kunststofffenster lieber Holz oder Holz-Alu Fenster einbauen. Das sind schon Entscheidungen, die dann so ein bisschen schmerzen während man das macht. Weil man es auch einfach schade findet, dass dieses Gebäude, in das man so viel Energie gesteckt hat, dann mit diesen Fenstern ausgestattet wurde. Aber wenn man es in Summe betrachtet, dann ist es schon gut und es hat auch andere positive Aspekte gegeben. Beispielsweise die Tatsache, dass die Brückenkonstruktionen über mehrere Kostendiskussionen hinweg bis zum Ende überlebt haben und was sicherlich mit einem anderen Bauherrn in der Weise nicht möglich gewesen wäre. Denn alle, die an diesem Prozess beteiligt waren, wussten wo diese Entscheidung diese Brücken zu bauen herkam – nämlich aus einem ganz frühen Workshopergebnis. Und deswegen wussten alle, dass sie wichtig sind, eine Bedeutung haben und aus diesem Grund nicht so leicht weg können.

CK: Aber Sie würden jetzt nicht sagen: „Wäre dieses oder jenes architektonische Detail noch umgesetzt worden, hätte das einen erheblichen Mehrwert gebracht.“ Ich nehme an, es war immer ein Abwägen?

JK: Es war immer ein Abwägen und es ist auch so, dass wenn man das Gebäude jetzt nur unter planerischen Gesichtspunkten sieht, man vielleicht an der einen oder anderen Stelle sagen würde, dass könnte man anders detaillieren, ausführen und so weiter. Aber man kann diese Sachen nie losgelöst betrachten und das ist auch ein Punkt, den man hier sehr deutlich im Gesamtprozess vor Augen geführt bekommen hat. Man kann die Punkte nicht loslösen. Man kann nicht sagen: „Ja auf jeden Fall wäre das besser gewesen, das so und so zu detaillieren, weil in dem Kontext in dem sich dieses Projekt entwickelt hat ist es nur möglich gewesen das so zu machen. Wenn der Prozess eher ein konventioneller gewesen wäre, hätte man eventuell in der Endausführung gewisse Anschlussdetails anders gemacht.“

CK: Wissen Sie ob die Initiative der wissenschaftlichen Begleitung, die Sie angesprochen haben, von Seiten der TU oder von der Baugenossenschaft kam?

JK: Die kam vom Bauherrn.

CK: Welchen architektonischen Mehrwert sehen Sie im genossenschaftlichen Bauen im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsmarkt?

JK: Also genossenschaftliches Bauen ist nicht zwangsläufig nicht freifinanziert. Ich weiß nicht genau worauf die Frage abzielt, aber wenn die Frage ist: „Welchen Mehrwert hat das genossenschaftliche Bauen im Vergleich zum anderen, klassischen Bauträgermodell?“ zum Beispiel, dann würde ich sagen, der Mehrwert liegt einfach darin, dass sich die Bauherren – also jetzt zumindest in den Projekten, die ich miterlebt habe – hier in ganz anderer Weise mit dem Vorhaben identifizieren. Wobei ich diese Qualität nicht auf Genossenschaften beschränken würde. Ich glaube, dass auch in anderen Geschäfts- und Bauherrenmodellen sowas möglich ist. Wir bauen zurzeit für eine Baugemeinschaft eine Wohnanlage und da ist die Identifikation, da ist diese ganze Thematik mit der Gemeinschaft und so weiter, ganz anders gelagert. Da geht es viel stärker um die Verwirklichung von individuellen statt gemeinschaftlicher Bedürfnisse – von daher ist das etwas ganz Anderes. Aber was dort auch der Fall ist, ist, dass dadurch, dass die zukünftigen Bewohner am gesamten Prozess beteiligt sind, eine relativ hohe Identifikation mit dem Gesamtergebnis stattfindet. Und ich glaube, dass das sehr viel Wert ist und auch eine Qualität ist, die letzten Endes nach außen strahlt. Denn eine Anlage oder ein Gebäude, das diesen Aspekt mitträgt, kann den auch ein bisschen nach außen geben. Und ich glaube es funktioniert besonders gut, wenn dort auch Gemeinschaftseinrichtungen oder öffentliche Einrichtungen drinnen sind, wie jetzt bei „WagnisART“ mit dem Café und dem Veranstaltungsraum. Das heißt, das ist ja auch eine große Anlage, die hat ja auch eine Wirkung ins Quartier hinein – sozusagen, aber ich glaube, dass es generell viel bringt, wenn die Menschen, die irgendwas nutzen, das was sie nutzen, in einer besonderen Weise wertschätzen. Und das ist immer eine Qualität die man über solche Prozesse dann mit reinbringt. Und um jetzt nochmal auf den anderen Punkt der da in der Frage mitschwang zurückzukommen mit den geförderten und den freifinanzierten Wohnungen: die Besonderheit der „WagnisART“ Wohnanlage ist ja gerade die, dass alle jedenfalls hier in München üblichen Finanzierungsmodelle dort in einer Wohnanlage ohne Vorbehalte gemischt werden. Es gibt dort ja auch freifinanzierte Wohnungen und geförderte Wohnungen. Nur es gibt eben keine Unterscheidung zwischen den Wohnungen, was jetzt die Lage und die Qualität und die Größe angeht.

CK: Welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen in der Zukunft für München und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus architektonischer und/oder stadtplanerischen Sicht?

JK: Ich glaube eine sehr unterschiedliche. In München ist es so, dass Baugenossenschaften gefördert werden. Auch alte Genossenschaften werden wieder von der Stadt explizit aufgefordert neu zu bauen. Einfach, weil viel gebaut werden muss, aber auch weil die Stadt eben feststellt, dass Neubauquartiere, in denen Genossenschaften bauen, viel schneller ein soziales Leben entwickeln und diese Genossenschaften innerhalb von Quartieren immer positive Impulse in das Quartier aussenden. Das wurde zuerst mit dem ersten Projekt von „Wagnis eG“ am Ackermannbogen festgestellt, bei dem es die „Wagnis eG“ noch gegen relativ viele Widerstände geschafft hat, eine erste, sehr große Wohnanlage zu bauen. Mittlerweile ist es so – und das ist letztlich der „Wagnis eG“ zu weiten Teilen zu verdanken, – dass in München in allen Neubauquartieren, die die Stadt entwickelt, ein großer Teil der Grundstücke ausschließlich für Genossenschaften vorgesehen ist. Der Aspekt der Genossenschaft wird also immer eine große Rolle spielen. Auf das Gesamtvolumen, das gebaut wird, ist es natürlich nur ein kleiner Teil und ich glaube auch nicht, dass das genossenschaftliche Wohnen oder Bauen als das „Allheilmittel-Wohnungsbaumodell“ gelten kann. Ich glaube auch nicht, dass es mit den Genossenschaften alleine möglich ist, die Volumen zu bauen die man bauen muss. Es ist immer ein Mix und eine Mischung unterschiedlicher Dinge. Das ist auch immer gut und wichtig, weil die Bedürfnisse der Menschen einfach unterschiedlich sind. Es gibt auch viele Menschen, die mit dem genossenschaftlichen Bauen nichts anfangen können und die muss man dann auch nicht dazu zwingen. Also es spielt auch in der öffentlichen Wahrnehmung eine große Rolle, aber es ist immer nur ein kleiner Teil des Gesamtvolumens das gebaut wird. Und das ist, glaube ich, in anderen Städten auch so. In Berlin ist es ja zum Beispiel so, dass aufgrund der geringen Grundstückspreise lange Zeit eher Baugemeinschaften, das heißt also privatfinanzierte Modelle, populär waren. Das ändert sich im Moment so ein bisschen, weil die Preise auch in Berlin mittlerweile steigen und dort deswegen jetzt auch Modelle interessanter werden, bei denen man nicht auf ein Individualeigentum geht, sondern eher auf ein Gemeinschaftseigentum. Weil es dort eben zunehmend so ist, dass – zumindest in den attraktiveren Lagen – private Wohneigentumsfinanzierung für jedermann nicht mehr unbedingt so leicht ist. Es wird also interessanter und das ist ja auch ein Grund, warum es in München im Vergleich zu Berlin schon länger interessant ist: weil hier die Grundstückspreise schon länger so hoch sind, dass es für Leute, die sich keine eigene Wohnung leisten und damit kaufen können, eine gute Alternative ist. Und das war in Berlin lange Zeit anders, weil die Grundstückspreise so gering waren und nach meinem Eindruck ändert sich das zurzeit so ein bisschen. In Zürich ist es so, dass Mietwohnen einen viel höheren Anteil hat als das Eigentum, wobei Eigentumswohnungen in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ja auch nicht so einen hohen Anteil haben. Aber in der Schweiz – jedenfalls in den Städten – ist es traditionell noch ein bisschen weniger, das heißt, da wird üblicherweise mehr gemietet. Ich weiß nicht ob sich das geändert hat, aber das ist jedenfalls bisher immer so gewesen und dort sind auch traditionell Genossenschaften Vermieter, die dort gut vertreten sind und die auch immer wieder Wohnanlagen gebaut haben. Und dort hat es nie so eine komplette Unterbrechung gegeben, wie es in Deutschland phasenweise der Fall war. Mit Förderungen kenne ich mich in Zürich nicht so aus, aber ich glaube, dass die Genossenschaften teilweise viel größer sind und die Anlagen oder Areale die dort gebaut werden tendenziell größer sind. Von daher ist das wahrscheinlich einfach ein bisschen eine andere Struktur. Ich glaube, dass die Projekte auch etwas anders entwickelt werden und zudem, was ich jetzt so mitbekommen

habe, es eher so ist, dass die Beteiligungsmodelle in einer relativ frühen Phase laufen, wo eher grundsätzlicher Weise abgefragt wird, welche Bedürfnisse in der Bevölkerung bestehen. Aber die architektonische Planung an sich läuft dann relativ autark, oder konventionell könnte man auch sagen, ab. Das ist aber nicht unbedingt schlechter, wenn man sich die Ergebnisse ansieht. Das liegt vielleicht einfach daran, dass es in die Architektur und in das, was die Architekten dort machen in der Schweiz allgemein, glaube ich, ein etwas größeres Vertrauen gibt – dass Architekten das Richtige machen, könnte man vielleicht sagen und das in Deutschland vielleicht nicht so ist. In Österreich kenne ich mich jetzt weniger aus, aber Mietwohnungsbau ist ja groß in Wien und es gibt ja fast nur Mietwohnungsbau. Das Grundeigentum liegt ja auch vor allen Dingen zu sehr großen Teilen in der öffentlichen Hand, also bei der Stadt und soweit ich weiß sind die Vergaben ja dann aber trotzdem immer auch an relativ große Unternehmen gekoppelt. Also die Genossenschaften sind dort glaube ich eher so ein bisschen vergleichbar mit der Schweiz – eher in viel größeren Strukturen noch organisiert. Aber also das sind jetzt eher nicht so wirklich fundierte Aussagen (lacht).

CK: Würden Sie sagen, Baugenossenschaften sind Pioniere im experimentellen Wohnungsbau?

JK: Grundsätzlich würde ich das nicht unbedingt sagen. Ich glaube, dass Baugenossenschaften zunächst Pioniere im günstigen und eher seriellen Wohnungsbau für ihre jeweilige Klientel waren. Wenn man sich die alten Wohnanlagen von Genossenschaften in München anschaut, ist das jedenfalls eindeutig so. Einfache Wohnungen, aber dann wahrscheinlich von Anfang an relativ günstig. Ich glaube ein Punkt, der die Genossenschaften weiterhin nach wie vor auszeichnet ist, dass die Mietpreise vergleichsweise gering sind. Wobei jetzt bei Neubauprojekten natürlich niemals so geringe Mieten erzielt werden können wie bei den bestehenden Wohnanlagen von alteingesessenen Genossenschaften, die schon längst finanziert sind. Ich glaube, dass die neuen Genossenschaften in München sich das Gemeinschaftliche teilweise – und auch wenn man sich die Projekte in Zürich oder eben auch in Wien anschaut – auf die Fahnen schreiben und das liegt nach meinem Eindruck daran, dass dort Leute einfach zusammenkommen, die sich für diesen Aspekt interessieren. Die sagen: „Wir haben Bedürfnisse, was das Wohnen angeht, die wir so, auf dem Wohnmarkt, nicht erfüllt finden“. „Also wenn wir uns umschaun, was für Wohnungen angeboten werden, dann decken die gar nicht unsere Vorstellung vom Wohnen“. Und ich glaube, dass solche Leute, die mit dieser Idee sich mal grundsätzlichere Gedanken machen: „Kann man nicht auch anders zusammenwohnen?“, also, da spielt dieses Gemeinschaftliche bei den Genossenschaften glaube ich schon eine sehr große Rolle und dann auch einfach dieses grundsätzliche Hinterfragen von: „Wollen wir eigentlich so wohnen, wie uns dauernd hier die neuen Wohnanlagen gebaut werden?“. Und Leute, die sich diese Frage stellen, sind glaube ich tendenziell eher Leute, die in Genossenschaften landen. Wobei es auch unterschiedliche Ausrichtungen gibt. In München gibt es relativ viele Neugründungen von Genossenschaften und da sieht man auch schon, dass es da sehr unterschiedlich ist. Also dieses sehr stark gemeinschaftlich fokussierte von „Wagnis eG“ beispielsweise, das ist nicht das, was man zum Beispiel in einer relativ neuen Genossenschaft, wie der „Progeno“ findet, die jetzt im Prinz Eugen Park ihr erstes Projekt realisiert hat. Bei dem Projekt kommt das nicht so raus. Und deswegen vermute ich mal – ohne die jetzt zu kennen oder auch ohne das jetzt bewerten zu wollen, weil ich finde, dass das Spektrum möglichst groß sein sollte, habe ich das Gefühl – dass die Genossenschaft wahrscheinlich eher ein etwas bürgerlicheres Profil hat nehme ich an, ohne das jetzt im Einzelnen zu kennen. Aber wenn ich mir die anderen Genossenschaften

anschau und das, was die „Wagnis eG“ macht, da denke ich mal, gibt es wahrscheinlich einen gewissen Unterschied.

CK: Herr Klaffke, eine letzte Frage zum Schluss: Denken Sie, dass tatsächlich bessere architektonische oder soziale Qualitäten im Wohnungswesen erreicht werden können, wenn Bewohner am Entscheidungsprozess teilnehmen?

JK: Auf jeden Fall. Also einen Aspekt habe ich ja schon genannt. Ich glaube ein wichtiger Aspekt ist der, dass, wenn die zukünftigen Bewohner am Planungsprozess aktiv beteiligt werden, sie sich in ganz anderer Weise der Schwierigkeiten zu bauen bewusst werden – welche Hürden man alle nehmen muss, um etwas in die Welt zu setzen. Und das andere ist, was ich schon gesagt habe, am Beispiel der Brücken erkennbar, dass in ganz anderer Weise eine Identifikation mit dem Projekt und mit einzelnen Aspekten des Projektes stattfindet und dass man sich auf dieser Grundlage in ganz anderer Weise mit einem kompetenten Gegenüber als Bauherr und künftiger Nutzer auseinandersetzt, als man das sonst kennt. Also im Fall, wo der Bauherr im Wohnbau nicht später einzieht, und der, der später einzieht überhaupt nichts von der Geschichte weiß – wie es dazu gekommen ist – und sich deswegen sehr leicht hinstellen kann und sagen kann: „Das ist nicht gut“. Aber gleichzeitig gibt es da den Bauherrn, der die Bedürfnisse der späteren Nutzer nicht kennt oder nicht berücksichtigt, weil er vielleicht andere Ziele verfolgt. Also nicht unbedingt immer die, die jetzt die späteren Nutzer formulieren würden und sich dann teilweise auch vielleicht auf Dinge fokussiert, die für die späteren Nutzer vielleicht gar nicht so wichtig sind. Und dafür andere Punkte vernachlässigt, die für den späteren Nutzer wichtig gewesen wären, weil er sie vielleicht gar nicht kennt. Und das ist natürlich ein Punkt, der auf jeden Fall die Qualität der Ergebnisse – jedenfalls nach den Projekten, die wir jetzt hier so bisher gemacht haben zu beurteilen – positiv beeinflusst. Und bei „WagnisART“, war eben das Besondere, dass wir hier die Benutzerbeteiligung und den ganzen partizipativen Prozess ja nicht auf Einzelaspekte beschränkt haben, bei denen wir gesagt haben: „Ok, wir müssen jetzt genau die Bedürfnisse abfragen: was braucht ihr für Gemeinschaft?, was braucht ihr für Nutzungen? – letzten Endes, welche Funktionen muss diese Anlage erfüllen?“, sondern wir haben ja sehr grundsätzlich die gesamte Architektur mit der Gruppe entwickelt. Wir haben die Entscheidung „was stellen wir da überhaupt hin“, auf diesen Workshops, die am Anfang gelaufen sind, aufgebaut. Das ging so weiter, bis zu der Frage der Fassadengestaltung, wo wir nicht einfach gesagt haben: „Hier gibt es zwei, drei Fassadenvarianten, ihr könnt abstimmen, welche ist die beste?“, sondern wo wir uns für einen Workshop ein Prozess überlegt haben und am Ende dieses Workshops stand dann eben die Fassade, die dort realisiert wurde. Und für uns hat das zunächst mal bedeutet, dass wir das Risiko eingehen mussten, einen Teil unserer Planungshoheit abzugeben und dann dadurch auch nicht 100-prozentig kontrollieren zu können was am Ende dabei rauskommt. Aber was wir davon als Mehrwert bekommen haben, ist ein Ergebnis zu dem wir so nicht gekommen wären, wenn wir das nicht gemacht hätten. Und nebenbei sind wir auch zu einem Ergebnis gekommen, bei dem alle, auch wir, aber auch die, die da mitgemacht haben, sich jetzt da hinstellen und sagen können, dass sie das Ergebnis gut finden. So ist es jedenfalls in diesem Fall gelaufen. Das kann theoretisch auch schiefgehen – aber hier ist es jedenfalls positiv gelaufen.

**Herr Klaffke stimmt einer Verwendung im Rahmen der Diplomarbeit zu. Weitere Vervielfältigungen oder Veröffentlichungen seines Interviews sind jedoch nur nach persönlichen Absprache und Freigabe durch ihn möglich.*

6.3 Interview mit Herrn Baumeister Dipl.-Ing. Robert Pfeffer von der Vertrieb- und Marketingabteilung der „BWSG“ in Wien

CK: Nachdem Sie ja im Vergleich zu den anderen Baugenossenschaften die ich mir anschau, eine relativ große Baugenossenschaft sind, würde ich gerne wissen wie eine große Baugenossenschaft wie die „BWSG“ den genossenschaftlichen Gedanken genau definiert.

RP: Der „genossenschaftliche Gedanke“ ist vielleicht das falsche Wort. Es geht um Gemeinnützigkeit. Genossenschaft ist eine Rechtsform. Worum es uns geht, ist die Gemeinnützigkeit. Das bedeutet, dass man ganz einfach keine oder nur sehr eingeschränkte Gewinne machen kann – de facto zu Selbstkosten mit limitierten Aufschlägen. Die Genossenschaft ist eine Eigentumsrechtsform. Das heißt unsere Mieter, Eigentümer beziehungsweise Nutzer, die wir „verwalten“, sind Mitglieder der Genossenschaft und zeichnen Mitgliedsanteile und de facto haben wir über 30.000 Eigentümer. Wobei man bei den Rechtsformen und bei den Firmen ein bisschen unterscheiden muss. Wir haben ja nicht nur die Genossenschaft. „BWSG“ ist eigentlich eine Marke. Die 1911 gegründete Firma „BWS“ (Baugenossenschaft) ist eigentlich das Mutterunternehmen. Das heißt, wir sind seit mehr als 100 Jahren am Markt. Wir hatten unseren ersten Bürostandort am Margaretengürtel unweit von hier – und zwar bis vor drei Monaten. Wir sind seit 20. August hier in dieses neue Gebäude übersiedelt und das ist nun der erste Standort der Genossenschaft. Und diese „BWS Baugenossenschaft“ hat auch das gegenständliche Projekt abgewickelt. Wir haben aber auch eine gewerbliche Tochter bei uns im Unternehmen. Für die gelten etwas andere Kriterien. Der Gemeinnützigkeitsgedanke und der Auftrag der sozialen Wohnraumschaffung, das ist es eigentlich was die Genossenschaft ausmacht.

CK: Und dieser Auftrag der sozialen Wohnraumschaffung beziehungsweise dieser Gemeinnützigkeitsgedanke – wie würden Sie denn den Gemeinnützigkeitsgedanken beschreiben?

RP: Man muss das einfach in Kombination mit dem sozialen Gedanken sehen. Es geht einfach darum, leistbaren Wohnraum in guter Qualität an Orten wo Bedarf ist herzustellen. Das ist es kurz gefasst. Bedarf ist ganz einfach in Ballungszentren nicht nur in Wien. Wien ist natürlich der größte Markt und die größte Nachfrage für Wohnungen. Wir sind aber auch in anderen Bereichen Österreichs tätig. Wir sind grundsätzlich ein Unternehmen das in Österreich tätig ist. Wir haben österreichweit unsere Projekte. Wir haben über 24.000 Wohnungen in der Verwaltung beziehungsweise über 30.000 Verwaltungseinheiten. Dazu zählen dann neben den Wohnungen auch Gewerbebereiche oder Geschäftslokale und Abstellplätze. Wir sind in Wien tätig – derzeit mit Hauptschwerpunkt auch in Graz. Graz ist die zweitgrößte Stadt Österreichs und in Innsbruck beziehungsweise in St. Pölten. St. Pölten, die Landeshauptstadt von Niederösterreich, hat im Moment eine sehr dynamische Entwicklung am Wohnbaumarkt. Damit Sie vielleicht einen Vergleichswert haben: wir haben derzeit 600 bis 800 Wohnungen nur in St. Pölten in Umsetzung beziehungsweise in Planung.

Wir übergeben jährlich durchschnittlich rund 300 Wohnungen an die Nutzer, zu einem Großteil, ich würde sagen 90 Prozent plus, in Miete und einen kleinen Teil auch in Eigentum. Was vielleicht eine Besonderheit ist – ich weiß nicht wie das in Deutschland oder der Schweiz aussieht – dass es ja bei uns im Rahmen der Wohnbauförderung auch die Möglichkeit für die Mieter gibt, die Wohnungen nach einem Zeitraum von mindestens zehn Jahren zu erwerben. Und das muss man auch wissen um das ganze Prozedere zu beurteilen.

CK: Sie sagten ja, dass Wohneigentum sowohl in diesem als auch in anderen Projekten angeboten wird. Wird denn das Wohneigentum häufig in Anspruch genommen?

RP: Das ist sehr unterschiedlich. Ich habe noch keinen Trend herauslesen können. Ich habe Objekte mit 60 Wohnungen, bei denen dann eins bis zwei Parteien eine Wohnung kaufen. Und ich habe Projekte mit 60 Wohnungen, von denen 40 bis 45 Wohnungen in einem Zeitraum von circa drei Jahren erworben werden. Es ist schwierig zu sagen. Und die Projekte sind nicht schlechter gelegen oder teurer. Es ist halt so. Ich kann es nicht sagen. Aber der Trend zum Erwerb ist in Ballungsräumen sicher höher als im ländlichen Raum – das kann man schon ablesen.

CK: Das ist wahrscheinlich auch eine Sache der Finanzierbarkeit?

RP: Natürlich. Wobei wir auch im Sinne des sozialen Gedankens die Kaufpreise sehr moderat bilden. Reich werden wir als Genossenschaft damit nicht. Aber es soll zumindest so viel übrig bleiben, dass man die Mittel wieder einsetzen kann um neue Projekte anzugehen und zu stützen und weiteren sozialen Wohnraum zu schaffen. Wir wollen uns nicht im Kreis drehen und den Bestand verwalten, wir wollen ja durch Neubauprogramme weitere Wohnräume zur Verfügung stellen.

CK: Fließt der Genossenschaftsanteil mit in die Neubauprojekte mit ein?

RP: Nein. Das sind de facto Mitgliedsbeiträge. Die sind ja gering. Wir reden hier von 30 Euro. Das bleibt gesondert und mündelsicher liegen. Diese Gelder werden nicht verwertet und natürlich bei Austritt aus der Genossenschaft wieder ausbezahlt.

CK: Die Begriffe der Satzung, also besonders in Bezug auf „normale Ausstattung“ und „angemessene Preise“, die Sie auch schon angesprochen haben oder auch die vier „Säulen“, also Architektur, Ökologie, Ökonomie und soziale Nachhaltigkeit – wie sind die zustande gekommen?

RP: Die vier „Säulen“ kommen nicht aus dem Genossenschaftsbereich oder aus dem Genossenschaftsgedanken, sondern aus der Wohnbauförderung. Wir haben in Österreich neun Bundesländer. Jedes Bundesland hat eigene Wohnbauförderungskriterien, was uns unsere tägliche Arbeit natürlich nicht erleichtert, sondern schwerer macht.

Bei der Wiener Wohnbauförderung, und konkret bei diesem Projekt, ist es so: es gab hier ein Grundstück im Eigentum der Österreichischen Bundesbahnen. Dieses Grundstück wurde vom „Wohnfonds Wien“ erworben. Der „Wohnfonds Wien“ bereitete das Grundstück dann widmungsmäßig auf und „tranchierte“ es in Bauplätze. Über diese Bauplätze gab es einen ausgeschriebenen Wettbewerb. Bei diesem Wettbewerb ist es so, dass jeweils ein Bauträger mit einem Architekten ein Team bildet und sich mit seinem Projekt für einen bestimmten Bauplatz bewirbt. Hinter dem ganzen gibt es eine Jury, die dann die Projekte bewertet und beurteilt – und das mit diesem Vier-Säulen-Modell. Da geht es um Ökologie, Ökonomie, Architektur und soziale Nachhaltigkeit.

CK: Das heißt diese vier „Säulen“ sind speziell auf Wien abgestimmt?

RP: Die sind speziell auf Wien und auf Wohnbauförderungsprojekte abgestimmt. Wobei anfangs nur drei „Säulen“ da waren. Nämlich die Ökologie, die Ökonomie und die Architektur. Die soziale Nachhaltigkeit ist als vierte „Säule“ später dazugekommen. Die soziale Nachhaltigkeit spielt allerdings gerade bei diesem Projekt eine sehr große Rolle. Dann trifft die Jury ihre Entscheidung und lobt ein Projekt als Siegerprojekt aus. Das waren bei diesem Bauplatz eben wir, gemeinsam mit dem Architektenteam „s&s Architekten“ aus Wien, also Cornelia Schindler und Rudolf Szedenik. Cornelia Schindler war bei diesem Projekt nicht nur Architektin, sondern sie hat auch einen enormen Wohnraumförderungs-background, weil sie temporär auch immer wieder Mitglied im Grundstücksbeirat ist. Der Grundstücksbeirat wird ja von der Stadt Wien, vom Stadtratsbüro, zusammengestellt und rekrutiert sich zu einem sehr großen Teil natürlich aus Architekten. Wenn das Projekt dann ausgelobt ist, und als Siegerprojekt empfohlen wird, dann haben wir die Möglichkeit auf Basis der bei Wettbewerben natürlich schon bekannten Parameter, die Liegenschaft zu erwerben. Das heißt, wir kennen den Kaufpreis und in weiterer Folge dann das baubehördliche und auch das Förderungsverfahren einzuleiten. Aber die positive Auslobung durch den Grundstücksbeirat ist Voraussetzung, um Fördermittel beantragen zu können. Das ist der normale Weg eines Projektes und darum ist das bei dem Projekt so interessant gewesen. Normalerweise besorgt man sich zuerst eine Baubewilligung. Auf Basis dieser Baubewilligung habe ich die Möglichkeit Wohnbauförderung zu beantragen. Bei dem Projekt hier war die Förderungsmaßnahme die Erteilung oder die Genehmigung eines Landesdarlehens. Die Wiener Wohnbauförderung beschäftigt sich mit Baukosten, nicht mit Grundkosten. Die Grundkosten werden im Vorfeld als angemessen oder nicht angemessen erachtet. Das ist Grundvoraussetzung, dass ich überhaupt dort hingehen kann. Das ist bei den Wettbewerbsprojekten jedenfalls gegeben. Die Finanzierungspläne werden dann von der Wohnbauförderung bestimmt. Diese sagt dann, wie das Projekt baukostenmäßig zu finanzieren ist. Da gibt's drei Teile. Zum einen das Landesdarlehen, das in einer bestimmten Höhe, je nach Projektgröße – pro Quadratmeter – festgestellt wird. Das zweite ist ein Mindestmaß beziehungsweise Höchstmaß – je nachdem ob man in Miete oder Eigentum unterwegs ist – an sogenannten Finanzierungsbeiträgen. Das heißt Eigenmittelzahlungen die die künftigen Nutzer oder Käufer leisten müssen. Die Differenz zu den angemessenen Baukosten bildet dann ein Hypothekendarlehen, das natürlich gewisse Kriterien hinsichtlich der Länge der Finanzierung und auch der Höhe der Refundierungen erfüllen muss. Das heißt im Vorfeld wird bereits festgelegt wie hoch die Baukosten sein dürfen – das ist förderungstechnisch limitiert, wie hoch die Nutzerkonditionen sein dürfen. Das ist der Aspekt der Ökonomie. Das heißt, ich habe hier einen Höchstwert, den ich ganz einfach nicht überschreiten darf. Überschreite ich ihn, brauche ich mich dort gar nicht hinbemühen und das Projekt vorlegen. Und das ist sehr spannend und immer sehr schwierig, weil diese Konditionen sehr gering sind.

CK: Ist es so, dass jeder in die Wohnungen einziehen darf, oder geht das nur bis zu einem speziellen Einkommen?

RP: Naja, es gibt Kriterien für die künftigen Nutzer, Mieter oder Eigentümer – je nachdem. Die wichtigsten Kriterien sind zunächst einmal, dass man eine österreichische Staatsbürgerschaft oder einer österreichischen Staatsbürgerschaft gleichgestellten Staatsbürgerschaft hat – das heißt Staatsbürger aus EU Ländern und Flüchtlinge nach der Genfer Konvention. Das nächste ist: die Wohnung hat zur Deckung des eigenen dringenden Wohnbedarfs verwendet zu werden. Das bedeutet, Vorwohnsitze sind nachweislich aufzugeben. Ich darf keinen anderen Wohnsitz haben, weil ich sonst keinen Anspruch auf die Wohnung habe. Das bedeutet, ich

muss den Leuten auch die Verpflichtung abverlangen, den Wohnsitz aufzugeben. Sie haben dann sechs Monate nach Übernahme der neuen Wohnung, oder wenn es nicht zur Miete, sondern im Eigentum war, den nachweislichen Verkauf der Eigentumsimmobilie – Haus oder Wohnung – je nachdem, durch Kündigungsnachweis Zeit, die Abgabe nachzuweisen. Und das dritte sind Einkommensbedingungen und -grenzen. Die Einkommensgrenzen richten sich nach der Personenzahl die hier bezieht. Betrachtet wird das Familieneinkommen. Nicht unbedingt nur das Einkommen des Mietvertragspartners. Eine Familie mit einem Kind kann mehr verdienen, als eine Familie mit drei Kindern – die hat dann höhere Einkommensgrenzen.

CK: Welche Voraussetzungen gibt es denn für das Wohnungseigentum – sprich: wenn man nachträglich eine Wohnung erwerben möchte?

Die gleichen – nur höhere Einkommensgrenzen. Das hat jetzt allerdings mit dem nachträglichen Kauf der Wohnung nichts zu tun. Damit das nicht verwechselt wird. Da gibt es bei uns die Regel „einmal geprüft – immer geprüft“. Das heißt wenn die Mieter jetzt – und das waren sie ja, sonst hätten sie keine Wohnung bekommen – förderungswürdig waren, brauchen sie in zehn Jahren, wenn sie die Wohnung erwerben wollen nicht nochmals eine Einkommensprüfung über sich ergehen lassen – in dem Sinn: „Jetzt verdienst du zu viel – jetzt kannst du die Wohnung nicht mehr kaufen“. Das ist nicht der Fall.

CK: Das bedeutet, wenn man die Wohnung nach zehn Jahren kaufen möchte, muss ich die gleichen Dinge erfüllen, die Sie bereits genannt haben, nur, dass ich zusätzlich zehn Jahre warten muss?

RP: Nein. Nicht mehr, weil ja die Förderungsprüfung bereits bei Mietbeginn gemacht wurde. Sofortkaufen geht nicht. Das lässt der Gesetzgeber nicht zu.

CK: Wenn ich nochmal auf die Begriffe „normale Ausstattung“ und „angemessene Preise“, die in der Satzung stehen zu sprechen kommen darf. Hier unterscheidet sich Ihre Genossenschaft gegenüber den anderen beiden Genossenschaften. Warum sind Ihnen genau diese beiden Begriffe so wichtig?

RP: Das sind Begriffe die aus der Wohnbauförderung kommen. Normale Ausstattung bedeutet, dass eine Wohnung – ich sag es mal ganz flapsig – einen Bodenbelag haben muss, Innentüren haben muss, bezugsfertig sein muss. Das man nur noch die Einrichtung reinstellen muss. Es wird aber nicht verlangt, dass das unbedingt ein Parkettboden ist. Das kann auch ein Teppich sein. Es wird nicht verlangt, dass das Holzumfassungszargen oder Plantüren sind. Das können ganz normale Wabentüren sein – eine Normalausstattung. Die Preisangemessenheit bezieht sich auf die Wohnbauförderungsmittel, ohne die es preismäßig sehr eng wird. Preisangemessenheit bedeutet, dass ich meine Preise darlegen muss und dass sie überprüft werden, ob sie angemessen sind. Und die Wohnbauförderung spricht ja auch von sogenannten „angemessen Gesamtbaukosten“. Daher kommt dieser Begriff. Und angemessen ist das Ganze nur, wenn es einen gewissen Wert pro Quadratmeter Wohnnutzfläche nicht übersteigt. Dazu muss man wissen, dass in Wien die Förderung so aufgebaut ist, dass nur Wohnräume beziehungsweise mietzinstragende Flächen bewertet werden. Gemeinschaftsräume werden nicht gefördert. Dort gibt es keine zusätzlichen Fördermittel für eine Waschküche, Kinderspielräume, Hobbyräume oder was auch immer. Und das war das Schwierige bei diesem Projekt. Wir haben hier Allgemeinflächen angeboten,

für die wir aber keine zusätzlichen Mittel bekommen haben – und das in einer Größenordnung von zehn Prozent der Fläche, was enorm viel ist. Das nächste ist, dass mit diesen Kosten auch die Garagenplätze oder die Stellplätze mit abgedeckt werden müssen. Das ist in Wien nicht ganz einfach. Zu der Zeit, als das Projekt gebaut wurde, war noch die Verpflichtung einen Stellplatz pro Wohnung zu schaffen. Das hätte bei dem Projekt eine zweigeschossige Tiefgarage bedeutet – und wenn Sie in der Architektur unterwegs sind, wissen Sie, dass ein zweites Garagengeschoss mit enormen Mehrkosten verbunden ist. Von der Statik und vor allem von der Wasserhaltung her. Daher kommt der Begriff der „Angemessenheit“ dieser Kosten.

CK: Um nochmal auf den Begriff der normalen Ausstattung zurückzukommen. Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz heißt es: *„als normale Ausstattung [wird,ck] eine Ausstattung [bezeichnet,ck], die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem **jeweiligen Stand der Technik**, insbesondere hinsichtlich des **Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme** in hiefür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfaßt jedenfalls ausreichende **Anschlußmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte**, muß jedoch nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen; sie umfaßt jedenfalls auch eine verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen **barrierefreien Bauens**.“* Wurden diese Parameter alle erfüllt?

RP: Musste erfüllt sein. Weil die ganzen Kriterien im Bauverfahren geprüft werden. Das heißt ich muss auch im Bauverfahren meine bauphysikalischen Nachweise führen – im Sinne von Schallschutz, im Sinne von Wärmeschutz, sogenannte Energieausweise und Energieberechnungen vorlegen. Das heißt das Projekt würde ja sonst gar nicht baubewilligt werden.

CK: Und die Barrierefreiheit, die hier auch angesprochen wird, ist in vollem Umfang erfüllt?

Natürlich. Wie weit die Barrierefreiheit geht, kann ich Ihnen an folgendem Beispiel erklären: wir haben im schönsten Eck dieses Gebäudes oben am Dachgeschoss einen Gemeinschaftsraum mit einer rundumlaufenden Terrasse. Wenn Sie eine Terrasse über Warmraumbereichen, mit einer – wegen des Dachaufbaus – 30cm hohen Stufe haben, muss zur Höhenüberwindung ein Treppenlift eingebaut werden. Soweit geht die Barrierefreiheit.

CK: Ein weiterer, wichtiger Begriff, der auch im Slogan des Projekts wiederzufinden ist, ist der Begriff der Mitbestimmung. Diese findet ja unter anderem durch die Bewohnerversammlung, den Bewohnerbeirat oder auch das Bewohner Online-Forum Ausdruck. Wo würden Sie sagen, wirkt sich der Begriff der Mitbestimmung in diesem Projekt noch besonders aus?

RP: Der Mitbestimmungsbegriff drückt sich in dem Gebäude sehr stark aus. Weil dieser Begriff von Anfang an gegeben war und die Mitbestimmung von Anfang an da war. Jetzt darf ich kurz auf einen normalen Projektablauf kommen. Empfehlung zur Wohnbauförderung und dann geht es los mit baubehördlicher Planung, Baubewilligung, in weiterer Folge Einreichung zur Wohnbauförderung, Erfüllen der Kriterien der Wohnbauförderung. Ein sehr wichtiges Kriterium, das hier auch schwierig in der Umsetzung war: wenn sie heute in Wien Förderungsmittel zugesprochen bekommen, müssen sie ein gewisses Wohnungskontingent

der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung stellen. Da gibt es eine eigene Stelle, die sich die Wohnungen de facto aussuchen kann, den Wohnungsmix aussuchen kann und uns Kunden zuweisen kann. Die Arbeiten natürlich mit unseren Vertragstexten, mit unseren Ausstattungen und mit unseren Preisen. Erst wenn wir Förderungszusicherung haben, kann ich sogenannte Freistellungen machen. Erst wenn diese akzeptiert werden, kann ich in den Vertrieb gehen. In aller Regel sind wir dann in einer Phase, wo der Rohbau nahezu steht. Da ist mit der Mitbestimmung nicht mehr viel zu machen. Wir haben den Prozess umgekehrt und haben mit den Interessenten das Projekt im Vorfeld bereits besprochen. Und zwar in zwei Schienen. Zum einen: „Welche Wohnung hättest du gerne, in welcher Lage und Größe?“. Das war wie eine Matrix, wo wir die Wohnungen aufgebaut haben. Das ist natürlich eine starke Herausforderung an den Architekten gewesen. Wir haben einen Wohnungskatalog mit zig Möglichkeiten gehabt. Wir hatten auch im Vorfeld im Fördervorverfahren ein Konzept mit 124 Wohnungen. Im Endeffekt haben wir 111 errichtet. Das kam aus den Wünschen der zukünftigen Bewohner, die einen höheren Wohnungsschnitt erzeugt haben, weil sie größere Wohnungen haben wollten. Auch im Hinblick mit der späteren Kaufoption der Wohnung. Mit diesen Kunden haben wir dann die Wohnungen besetzt und im nächsten Schritt die Mitbestimmung im Sinne der ganzen Nutzung und Schaffung der allgemeinen Räume gemacht. Bei Baubeginn waren diese ganzen Geschichten schon im Laufen und im Prozess. Wir haben circa 70 bis 75 Prozent der Wohnflächen mit Vorverträgen fixiert gehabt, bevor wir die Einreichplanung für die Baubehörde gemacht haben. Also so lange waren die Leute eigentlich mit dem Projekt befasst. Am Anfang war man skeptisch, denn normalerweise ist es so: wer sich eine Mietwohnung anschafft, macht das nicht in einem Vorlauf von zweieinhalb oder drei Jahren, sondern der sucht eher kurzfristiger. Wir dachten, dass die Fluktuation relativ groß sein wird und das ist bei uns ein großes Risiko, dass wir mit Personen sprechen, Vorverträge machen, das Projekt definieren und formen, die dann letztendlich aber gar nicht einziehen und sich wieder umentscheiden. Das war in diesem Fall aber glücklicherweise nicht so. Und weil es gerade zum Thema passt: das Projekt zeichnet sich durch eine sehr geringe Fluktuation bei den Mietern aus. Das ist unser Projekt mit der geringsten Fluktuation österreichweit. Den ersten krankheitsbedingten Mieterwechsel hatten wir nach vier Jahren. Normalerweise ist das so, dass sich die Mieter und die ganzen Bewohner bei einem derartigen Projekt entweder bei Übergabe der Wohnungen überhaupt nicht kennen oder vielleicht in einem Vorlauf von zwei Monaten einen ersten Kontakt haben. Bei diesem Projekt war der Kontakt vor Baubeginn schon da. Die Übergabe war im November und der Mieterbeirat wurde bereits im Mai davor gewählt. Und wenn man Wahlen macht, dann müssen sich die Leute einfach kennen. Es war auch jedem klar – und das haben wir ganz klar von Anfang an kommuniziert – dass es diese Mitbestimmung dort gibt. Es ist niemand verpflichtet aktiv teil zu nehmen. Das passiert auch nicht. Aber er muss wissen, es gibt sie und ich habe sie zu akzeptieren. Es ist so wie bei allen. Es gibt hier drei Gruppen. Eine sehr aktive Gruppe. Eine zweite, die lässt es über sich ergehen und arbeitet partiell mit, wenn es Themen gibt, die die Leute interessieren. Und dann gibt es eine dritte Gruppe die sagt: „Macht nur! Ich möchte das nicht, aber ich finde es gut, wenn ihr das macht“ und hält sich eher zurück. Das Projekt wird wirklich bewirtschaftet. Es gibt zum Beispiel eine Bibliothek. Die Leute organisieren das alles selbst. Wir hatten dort – eben aus der Diskussion mit den Kunden – in der ursprünglichen Planung einen großen Fahrradraum im Kellergeschoss. Wir haben auch einen entsprechend großen Lift vorgesehen, damit man auch mit dem Fahrrad vernünftig in den Keller gelangen kann. Dann kam: „Ich fahr jeden Tag mit dem Rad und bin eigentlich nicht scharf darauf, dass ich mir jeden Tag aus dem finsternen Keller mein Rad hole und hoch- und runterfahre. Ich gehe ja Mountainbiking, weiß Gott wie das Rad aussieht, wenn ich heimkomme – das ist ja absolut

dreckig“. Dann haben wir im Erdgeschoss eine Fläche freigemacht und haben gesagt, dass wir dort einen Komfortfahrradraum machen. Der kostet allerdings ein bisschen was. Das Geld kassieren nicht wir, sondern die Mietergemeinschaft. Wir haben nur gesagt, dass es euch auch etwas wert sein muss. Nicht, dass wir uns bei euch bereichern. Aber ihr habt dann einen finanziellen Puffer gehabt, mit dem ihr wieder andere Anschaffungen machen könnt – und wir haben wirklich alle Wünsche erfüllt. Wir haben dort absperrbare Fahrradsicherungen – und dann kam: „Ich habe ein Tandem“, „Ich habe ein Lastenfahrrad“, „Ich habe dieses ich habe jenes“ und „Ich will mein Fahrrad auch reparieren können“. Wir haben einen eigenen Zugang und wir haben eine Waschbox installiert. Also man kann sein BMX Rad dort abspritzen und pflegen. Gleich daneben gibt es eine Werkstatt – auch für handwerkliche Dinge. Gewisse Dinge wie Lackierarbeiten und sowas, die natürlich mit Emissionen verbunden sind, sind untersagt – das ist klar. Die Werkstatt müssen sie sich ansehen. Die ist von den Leuten eingerichtet. Dort gibt es einen Chef, der das überwacht. Das funktioniert auch wunderbar mit Zutrittssystem und so weiter. Einer der großen Wünsche aus der Mieterschaft war zum Beispiel gemeinsames Kochen. Auf das haben sie sich geeinigt. Wir haben denen eine wunderbare Küche „on the top“ mit wunderschöner Terrasse eingerichtet. Die wird auch genutzt, ist stark frequentiert und wird sauber gehalten. Also das funktioniert wunderbar. Das geht aber nur, wenn Sie zeitgerecht den Prozess starten, wenn die Gruppe auch miteinander kann und das Ganze vernünftig abwickelt. Das Wichtige und das Entscheidende ist ja, dass ich das nicht nur einmalig bei Bezug implementiere, sondern das Wichtige ist, dass es am Leben bleibt. Sehr viele Objekte machen ein sogenanntes „Besiedelungsmanagement“ und das habe ich gemeint mit „die Leute kennen sich vielleicht zwei Monate im Vorfeld“. Das läuft alles anonym und dann gibt es irgendwann ein Gemeinschaftsraum, holt dann irgendwann mal alle zusammen und sagt: „Was macht man denn dort?“ Weil sonst steht der Gemeinschaftsraum ja nur leer. Das hat ja keinen Sinn. „Welche Nutzung fügen wir hinzu?“, „Was könnt ihr euch vorstellen, dass man dort macht?“, „Was sollen wir vorsehen?“ – das ist dort im Vorfeld alles passiert und daher funktioniert und lebt das auch, weil sie das selber haben wollten.

CK: Es gibt ja die Basisausstattung. Das stell ich mir dann so vor, dass diese der „normalen Ausstattung“ entspricht. Und dann gibt es ja noch Zusatzausstattungen, die ja auch im Vorherein schon in verschiedenen Paketen angeboten wurden.

RP: Genau die Basisausstattung entspricht der „normalen Ausstattung“. Die wichtigsten Dinge, die hier angeboten wurden sind – und wir wissen ja aus der Erfahrung heraus welche Sonderwünsche in etwa kommen – zum Beispiel: eine zweite Sanitäreinheit, ein zusätzliches WC im Bad, eine zusätzliche Trennwand, Türe oder Steckdosen oder einen größeren Balkon – auch das konnte gewählt werden. Der Architekt hat Minimalgrößen der Balkone definiert und hat gesagt: „Drei Raster. Nach links plus eins nach rechts plus eins ist möglich. Was hättest du gerne?“ Und diese Kosten haben wir im Vorfeld definiert, damit es für die Leute nicht zu Überraschungen kommt. Wir haben gesagt: „Ein Balkonfeld kostet so viel. Wenn du einen Sonderwunsch in diese Richtung hast, dann musst du mit Mehrkosten in Höhe von soundso viel rechnen“. Und je früher man das macht – und darum ist es auch ein Vorteil, wenn man das in der Planungsphase macht – umso kostengünstiger wird das. Denn wenn ich eine Trennwand mit allen Begleiterscheinungen im Nachhinein ändern möchte ist das kompliziert. Sie müssen sich ja vorstellen, wenn Sie eine andere Raumaufteilung wählen passen zum Beispiel die Deckenauslässe nicht mehr. Dann muss man nachjustieren und das ist enorm aufwändig. Wenn ich das aber schon im Vorfeld weiß, ist das mit relativ minimalen Kosten verbunden. Insbesondere spielt bei der Zusatzausstattung auch die Grundrissgestaltung eine

Rolle. Wir haben ja ein Grundrisskonzept und Wohnungspläne vorgelegt. Und jeder Kunde konnte im zulässigen Rahmen noch an der Wohnung herumfeilen. Das heißt, es muss baubehördlich in Ordnung sein. Installationspunkte und statisch tragende Elemente sind Fixpunkte, ansonsten – „Wünsch’ dir was“.

CK: Das wurde davor also schon alles preislich festgelegt?

RP: Richtig. Der Architekt hat mit jedem Interessenten die Wohnung geplant. Das ging sogar bis zur Parkettauswahl.

CK: Wie wurde das Architekturbüro „s&s Architekten“ ausgewählt?

RP: Man kennt die Architekten. Man weiß was man vor hat. Man wählt den Richtigen.

CK: Das bedeutet, Sie haben schon bei anderen Projekten mit dem Architekturbüro zusammengearbeitet?

RP: Genau. Und wir wussten von diesem Architekturbüro, dass es auf dieser Schiene ganz einfach das Richtige für uns ist.

CK: Aus welchen Gründen war es das richtige Architekturbüro?

RP: Weil sie einen sehr ausgeprägten Sozialgedanken haben und weil sie grundsätzlich das Mitbestimmungsprozedere auch gewünscht haben und mittragen. Die Architekten haben mit diesem Projekt einen enormen Mehraufwand gehabt und das haben sie in Kauf genommen, weil es auch für sie ein Prestigeprojekt war. Sie wollten auch beweisen, dass etwas funktioniert. Wir haben ja im Vorfeld genug Negativbeispiele, wo es einfach nicht funktioniert hat, weil man sich mit der Mitbestimmung nur sehr spärlich und zu einem viel zu späten Zeitpunkt damit auseinandergesetzt hat und wir wollten gemeinsam mit dem Büro beweisen, dass es auch anders geht und dass es auch anders funktionieren kann. Das hat aber auch nur funktioniert, weil das ganze Team – und da muss ich auch die Stadt Wien loben, die die Wohnungsvergabe machen – im Einvernehmen funktioniert hat.

CK: War es Ihre Idee, eine Sozialplanungsfirma hinzuzuziehen?

RP: Es ist einfach erforderlich, dass man bei einer so tiefen Mitbestimmung eine soziologische Begleitung braucht. Die Sozialplanungsfirma „wohnbund:consult“ haben wir auch ausgewählt, weil wir die Leute dort schon gekannt haben und wir gewusst haben, dass sie das gut, vernünftig und intensiv bearbeiten und betreuen.

CK: Das heißt Sie haben auf den Faktor „Erfahrung“ gesetzt?

RP: Letztendlich war es das Architektenteam, das begonnen hat diesen Wettbewerb herzurichten – also das Architektenteam, wir als Bauträger natürlich die Landschaftsplanung – das heißt, die Außengestaltung, die ganze Gartengestaltung und die Soziologen der „wohnbund:consult“.

CK: Sind Sie dann mit der Satzung zu dem Architekturbüro gegangen und haben gesagt: „So und so stellen wir uns das vor“?

RP: Das hat mit der Satzung jetzt gar nichts zu tun gehabt. Den Architekten ist klar, wir sind ein gemeinnütziger Bauträger und ihnen ist klar, dass wir auch zur Wohnbauförderung gehen. Daher ist völlig klar, mit welcher Ausstattung und mit welchen Baukosten sie auskommen und leben müssen. Und das Ganze muss ja auch finanzierbar bleiben. Das ist denen völlig klar. Und dementsprechend muss auch die Planung ausgerichtet werden. Die Architektenwünsche müssen ganz einfach finanzierbar sein. Die Architekten wissen was wieviel kostet und dementsprechend haben sie auch die Planung ausgerichtet und aufgebaut. Die Satzungen wirken sich im Sinne der Gemeinnützigkeit für uns aus, wenn wir Kosten bilden – und für die Mieter, indem wir die richtige Auswahl an Mietern treffen. Aber die soziale Nachhaltigkeit, beziehungsweise die Gemeinnützigkeit im Sinne von sozialer Wohnraumschaffung, ist durch Wohnraumförderung de facto gegeben.

CK: Das bedeutet, die Satzung hat für die Architektur an sich keine Rolle gespielt.

RP: Nein.

CK: Welchen Stellenwert hatte der genossenschaftliche Gedanke – oder wie Sie sagen der gemeinnützige Gedanke – im Planungs- und Bauprozess? Gab es beispielsweise neben der Sozialplanungsfirma andere Aspekte die Ihnen wichtig waren?

RP: Nein, das kann man nicht sagen.

CK: Ist Ihrer Meinung nach der gemeinnützige Gedanke im Gebäude selbst repräsentiert? Beispielsweise hinsichtlich der Nutzung des Gebäudes?

RP: Schwierig, schwierig (überlegt). Nein, am Gebäude ablesbar ist er nicht wirklich – also für einen Außenstehenden nicht.

CK: Mit welchem Hauptanliegen sind Sie an das Architekturbüro herangetreten und welche Umsetzung lag Ihnen besonders am Herzen?

RP: Der Mitbestimmungsprozess. Weil das etwas ist, was ganz einfach aus dem Rahmen fällt. Und zwar in der Intensität und in dem frühen Projektstadium. Aber wir waren uns einig, dass wir das so haben und machen wollen. Aber es war eigentlich anders herum. Der Architekt war sehr stark auf diesen Gedanken fixiert und der Architekt war eigentlich skeptisch, dass wir als Bauträger hier mitziehen, weil es unüblich ist und weil es die Bauträger in dieser Intensität auch erst lernen müssen – und weil es enorm aufwändig ist, Ressourcen bindet und letztendlich auch Geld kostet.

CK: Welche architektonische Umsetzung lag Ihnen bei diesem Projekt besonders am Herzen?

RP: Die Flexibilität. Das ist die Bereitschaft des Architekten, an seiner Fassade im Sinne von variablen Balkongrößen, Kunden mitspielen zu lassen – wenn Sie sich das Projekt anschauen sehen Sie, dass es anders aussieht als andere – und natürlich die Bereitschaft des Architekten, die Kunden bei den Wohnungsgrundrissen sehr intensiv mitwirken zu lassen und die

Gemeinschaft, die Organisation der Gemeinschaftsräume nicht von sich aus selbst vorzunehmen, sondern hier den Mitbestimmungsprozess ganz einfach auch zuzulassen – in einer Tiefe, die vernünftig und finanzierbar ist. Es kamen natürlich auch Wünsche, wo wir gesagt haben: „Leute das geht nicht – das ist nicht finanzierbar.“ Und dann haben wir auch darüber abgestimmt. Das Schwimmbad am Dach war gleich mal weg. Dann gab es den Wunsch nach einer Sauna, einem Fahrradraum mit der Waschbox, einer Gemeinschaftsküche und so weiter. Und dann haben wir gesagt: „Passt auf, wir haben Mittel zurückgehalten und bereitgestellt und wir sagen euch nicht wie viel das ist. Bei der Küche können wir uns vorstellen, dass das funktioniert. Wer will das denn? Hand hoch.“ Bei der Sauna haben letztendlich drei aufgezeigt. Und dann haben wir gesagt: „Glaubt ihr wirklich, dass das dann lebt, wenn wir eine Sauna im nicht sehr attraktiven Kellergeschoss machen? Auf dem Dach in Kombination mit der Gemeinschaftsküche ist das, glaube ich, nicht vernünftig, weil es da unterschiedlichste Interessen gibt. Ich kann die Gemeinschaftsterrasse nicht für das Grillen und als Freibereich für die Sauna verwenden. Das wird langfristig nicht funktionieren – auch nicht mit den damit verbundenen Kosten.“ Ein Allgemeinraum muss ja auch bewirtschaftet, gereinigt und hygienisch in Ordnung gehalten werden. Das kostet enorm viel Geld. Dann sagte ich: „Wollt ihr das wirklich – ist das wirklich euer Wille oder machen wir das anders?“ Letztendlich gab es die Überlegung von einem dieser drei Mieter, die für eine Sauna stimmten: „Pass auf, ich habe die größte Wohnung, ich plane in meiner Wohnung eine Sauna und ihr kommt zu mir“ und so war das Problem gelöst – hat auch funktioniert.

CK: Lief die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen Ihrer Baugenossenschaft und dem Architekturbüro eher gut oder eher schlecht?

RP: Sehr gut!

CK: Wie hat sich das ausgewirkt?

RP: Es waren sehr intensive Kontakte und Projektsitzungen, aber nicht nur mit dem Architekten, sondern natürlich auch immer wieder mit der Bewohnerschaft, den Interessenten, der „wohnbund:consult“, den Soziologen und dem Wohnservice Wien, als de facto zweiten Bauträger, der die Wohnungen vergeben hat. In diesem Team haben wir auch enorm viele Veranstaltungen gemacht.

CK: Welche Ideen und Umsetzungen hätten Sie gerne noch mit in das Projekt eingebracht?

RP: Fällt mir nichts ein. Es war von meiner Warte aus wirklich rundum perfekt in der Umsetzung.

CK: Welchen sozialen Mehrwert sehen Sie in den Genossenschaften und/oder Ihrer Genossenschaft insbesondere im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsmarkt?

RP: Als gemeinnützige Genossenschaft sehen wir den Sozialgedanken und die soziale Wohnraumschaffung im Vordergrund. Das heißt, Wohnraumschaffung, die auch leistbar ist. Das schaffen wir, im Sinne der Gemeinnützigkeit, ganz einfach durch sehr strikte, restriktive Konzepte in einem Low-Budget-Bereich. Es soll und muss auch den freifinanzierten Markt geben. Es muss auch den hochpreisigen Markt geben. Das ist allerdings standortabhängig. Ich bekomme zum Beispiel in Döbling oder in Neustift oder in Wiener Nobelgegenden keine

Wohnbauförderung, weil ganz einfach die Grundstückspreise das Ganze schon zum Scheitern bringen und nicht zulassen. Aber in den Gebieten, wo noch leistbarer Boden vorhanden ist, dort sollte man auch – unterstützt durch Wohnbauförderung – soziale Wohnräume schaffen. Dort wo es nicht geht, geht es sowieso nicht, diesen Markt überlassen wir den gewerblichen Bauträgern. Die sollen sich dort „matchen“. Die sollen dort machen. Wir sehen unser Hauptaugenmerk ganz einfach auf diese Sozialbereiche gerichtet. Und es gibt ja auch die Möglichkeit zu sagen: „Wenn es nicht ganz funktioniert, weil ich an der Grenze der Leistbarkeit der Grundstücke bin“, habe ich immer noch eine Möglichkeit – und dazu haben wir auch einen zweiten Bauträger, der gewerblich unterwegs ist. Wir praktizieren es noch nicht in der Tiefe, aber es wäre theoretisch möglich zu sagen: „Ich teile das Projekt, mache einen Teil im Sozialbereich mit Wohnbauförderung und zur Unterstützung und zur Ermöglichung des Ganzen, mache ich ein Drittel der Wohnungen in einem kostenmäßig gesenkten freifinanzierten Spektrum. Ich kann ja auch sagen: „Ich mache geförderte Mietwohnungen und freifinanziertes, kostengünstiges Eigentum. Das ist auch denkbar und zum Teil nicht unschlau und uncharmant, wenn man dadurch auch ganz automatisch eine soziale Mischung bekommt, die jedem Projekt nur guttut.“

CK: Welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen in der Zukunft für Wien und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus sozialer Sicht?

RP: Wird nicht wegzudenken und erforderlich sein.

CK: Denken Sie die Rolle genossenschaftlichen Bauens wird in Zukunft eine größere Rolle spielen?

RP: Ja. Es wird eine größere Rolle spielen, weil ganz einfach die Einkommensschere bei der Bevölkerung immer „dramatischer“ wird und wir müssen uns daher auch beim Wohnen – denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis – danach richten. Es hat keinen Sinn, etwas auf den Markt zu werfen das nicht angenommen wird oder angenommen werden kann, weil es nicht leistbar ist. Daher wird es verstärkt erforderlich sein – und es ist eine Tendenz, die ja auch verstärkt kommt – von Eigengrundstücken auf Baurechtsgründe auszuweichen.

CK: Können tatsächlich bessere Qualitäten im Wohnungswesen erreicht werden, wenn Bewohner am Entscheidungsprozess teilnehmen?

RP: Ja. Da habe ich meinen eigenen Zugang dazu, dass ich sage: „Das ist ganz einfach eine langfristige Perspektive“. Wie gehen Bewohner mit dem Haus um, wie sehen die Bewohner das? Normalerweise sagt jemand der eine Mietwohnung hat: „Ich habe eine Wohnung in dem Haus“. Bei diesem Projekt sagt das keiner. Der sagt: „Das ist mein Haus“. Die Bewohner haben einen anderen Zugang dazu. Wenn Sie in dieses Projekt gehen, sehen Sie, dass es dort sauber und aufgeräumt ist. Da gibt es keine dreckigen Ecken oder sonst etwas – weil die Bewohner das nicht wollen. Sie achten darauf – was in anonymen Miethäusern nicht der Fall ist. Und dieses Projekt ist auch nicht so klein – das hat auch über 100 Wohnungen. Das bedeutet, dass wir als (Noch-)Eigentümer des Projektes – weil noch ist ja nichts verkauft worden – einen geringeren Reparaturaufwand und geringere Instandhaltungskosten haben, weil mit dem Projekt von der Bewohnerschaft sorgsam umgegangen wird und nicht devastiert und beschädigt wird. Das ist umwegrentabel – genauso wie die geringe Fluktuation. Wenn Sie heute eine Wohnung leerstehend haben, müssen sie diese wieder herrichten um sie weiter

vermieten zu können. Diese Kosten sind enorm, wenn sie eine hohe Fluktuation haben. Weil da geht das Eine in das Andere. Unzufriedenheit bedeutet Fluktuation. Fluktuation bedeutet hohe Instandhaltungskosten und so weiter. Das ganze Werk läuft nicht mehr rund und irgendwann rechnen sich Projekte ganz schlecht. Weil, die Gemeinnützigen bekommen ja insbesondere in der Verwaltung nicht viel Geld für ihre Objekte. In Österreich ist das Ganze ja durch das Gemeinnützigkeitsgesetz limitiert. Sie bekommen heute für eine Mietwohnung circa 225 bis 230 Euro pro Jahr – das dürfen sie an Verwaltungskosten verlangen. Dafür müssen sie aber den ganzen Apparat erhalten.

CK: Das Ganze ist dann letztendlich eine „Win-win-Situation“?

RP: Ja. Es war ja auch bei uns im Hause die Skepsis da, dass sich das Projekt aufgrund des hohen Kostenaufwands nie rechnen wird, bedingt durch die soziale Nachhaltigkeit. Und ich habe gesagt: „Da gebe ich euch Recht. Ich erwarte mir allerdings eine Umwegrentabilität aus diesen und jenen Gründen – wie eben die geringere Fluktuation und so weiter. Ich kann es euch nicht vorrechnen. Aber machen wir es“. Und das Projekt hat sich im Vergleich zu anderen schon gerechnet.

6.4 Interview mit Frau Dipl.-Ing. Architektin Renate Langerreiter vom Architekturbüro „s&s Architekten“ in Wien

CK: Wie würden Sie den genossenschaftlichen Gedanken definieren? Haben Sie von dem genossenschaftlichen Gedanken überhaupt eine Vorstellung?

RL: Naja, genossenschaftlicher Gedanke im sozialen Wohnungsbau in Wien ist für uns einfach einerseits einen Wohnraum zu fairen Preisen zur Verfügung stellen zu können. Da gibt es mehrere Vorteile. Einmal das lebenslange Wohnrecht, dann der, dass es keine Kündigung wegen Eigenbedarf gibt und dann auch der genossenschaftliche Gedanke: Mieter ziehen in ein Haus zu einem gewissen Zeitpunkt und bekommen unterschiedliche Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt, da geht es zum Beispiel um Gemeinschaftsräume und all diese Dinge, die auch einen großen Stellenwert im sozialen Wohnbau haben.

CK: Können Sie erklären, wie es zu dem Gebäude gekommen ist, so wie es heute dasteht?

RL: Das Projekt „so.vie.so“ war im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs ein Thema, bei dem wir das erste Mal auch die „vierte Säule“ realisiert haben. Neben Architektur, Ökonomie und Ökologie gab es auch die soziale Nachhaltigkeit. Das war also der erste Bauträgerwettbewerb, der zu diesem Thema auch bewertet wurde. Wir haben gemeinsam mit der Baugenossenschaft „BWSG“ daran teilgenommen und uns dann in der Vorbereitungsphase zum Wettbewerb überlegt, wie wir da auch das Thema der sozialen Nachhaltigkeit besetzen können und es ist die Idee geboren worden, im großvolumigen Geschossbau Mitbestimmung anzubieten. Es gibt die Baugruppenprojekte – aber wie kann das in einem größeren Rahmen passieren, in dem sich nicht schon von vornherein eine Interessensgruppe bildet, sondern im Zuge der Vergabe Leute dazu kommen und dann erfahren, dass sie auch mitentscheiden können.

CK: Frau Schindler, Gesellschafterin des Büros, war ja bei dem Projekt nicht nur als Architektin beauftragt, sondern Sie ist ja auch Mitglied im Grundstücksbeirat und hat wahrscheinlich deswegen auch einen hohen Informationsgrad hinsichtlich der Wohnraumförderung. Hatte das nochmal einen zusätzlichen Mehrwert in der ganzen Sache zur Folge?

RL: Die Wohnraumförderung war in der Hinsicht speziell, weil wir normalerweise, wenn wir mit einem Bauträger arbeiten, einen gewissen Prozentsatz an – „Wie viele Wohnungen soll es von welcher Größe geben?“ – bekommen. Und hier hatten wir ja ein ganz anderes Konzept. Dadurch, dass wir ja auch die Wohnungen mitbestimmen ließen war nicht klar, wie der Entscheidungsprozess der Größe der Wohnungen funktionieren wird. Dadurch, dass wir einen Wohnungskatalog erarbeitet haben, hat sich dann sogar gezeigt, dass sich da der Bauträger auch wirklich getraut hat das offen zu lassen, um zu schauen, was da an Rückmeldung bezüglich – „wie ist der Wunsch, nach welchen Größen?“ – kommt. Und es hat sich gezeigt, dass sehr viele große Wohnungen gewünscht waren. Und trotz des Risikos des Bauträgers hinsichtlich einer Wiedervermietung hätten wir noch viel mehr größere Wohnungen bilden können. Der Trend geht normalerweise Richtung Zweizimmerwohnungen und eher kleineren Wohnungen und hier war es überraschend, dass es eigentlich genau in die Gegenrichtung ging, weil dann auch viele junge Paare die Kriterien erfüllen müssen. Sie sind zu zweit – vielleicht in Familienplanung – und bekommen aber immer nur ein Zimmer mehr als es Personen sind und das bedeutet, dass auch diese Wohnung bald wieder zu klein sein wird,

wenn dann eine Familiengründung ansteht. Und so hatten sie die Chance eher größere Wohnungen anzumieten.

CK: Werfen wir einen Blick auf die Satzung. Hat die Satzung für den Entwurfsprozess eine Rolle gespielt?

RL: Nein. Die Satzung hat keine Rolle gespielt.

CK: Nach welchen Kriterien haben Sie das Gebäude dann letztendlich realisiert?

RL: Also einerseits hatten wir natürlich die Vorgaben von der Flächenwidmung und den Bebauungsbestimmungen, die in der Baukörperkonfiguration eine ganz klare Vorgabe geliefert haben. Alles andere war dann eigentlich schon der Mitbestimmung geschuldet. Bei der Konstruktion haben wir ein Raster gewählt, das ein offenes System vorgibt, bei dem wir dann wirklich „tragende Außenwand-Mittelwand-Außenwand“ vorgesehen haben, um in der Größe der Wohnungen ganz frei und flexibel agieren zu können. Das waren die Kriterien. Es war ein Passivhaus. Von daher mussten wir auch sehen, wie die Balkone thermisch getrennt sind – daher sind sie vorgelagert. Das waren die Entwurfskriterien und so hat sich das entwickelt.

CK: Es gab ja schon frühere Projekte die Sie zusammen mit der Baugenossenschaft „BWSG“ geplant haben. Wo gab es denn Punkte, bei denen man sagen kann: „Das hat man verbessert oder optimiert bei diesem Projekt“ oder „Daraus konnte man lernen“?

RL: Herr Pfeffer von der „BWSG“ war auch in einem anderen Projekt involviert. Da ist es auch schon ein bisschen um Mitbestimmung gegangen und ich glaube überzeugend aus diesem Vorgängerprojekt war einfach, dass man den Mehrwert gesehen hat, den man auch als Hausverwaltung bekommen kann, wenn durch die Selbstorganisation – in der Folge – mehr Eigenverantwortung oder Kompetenz bei den Mietern liegen, die für die Hausverwaltung sehr entlastend sein kann. Also, durch die Erfahrungen aus dem ersten Projekt hat das dann dahin geführt, dass man bereit war das nochmal in dieser Form zu machen – und sogar weiterzuentwickeln.

CK: Was ist denn das Genossenschaftliche nach Ihrer Definition an der Planung gewesen?

RL: Dieses Miteinander. Wir haben ja hier ein Novum beschrrieben, denn ein Teil der Wohnungen wird über den Wohnservice Wien vergeben. Und normalerweise gibt es ein gewisses Kontingent an Wohnungen, das dem Wohnservice zur Vermietung gegeben wird. Nur dadurch, dass wir einerseits nicht wussten wie viel Wohnungen es überhaupt sein werden, haben wir nur flächenmäßig vergeben können, also das Ganze pro Geschoss aufgeteilt. Und dann haben sie auch ihr System dort umstellen müssen, weil normalerweise mit Polierplanung – also mit richtigen Vergabeplänen – vergeben wird. Wir waren ja in einer Entwurfsphase und dahingehend hatten sie eben auch das System umzustellen. Das war ein ganz enger Kontakt, bei dem gemeinsam erarbeitet wurde, damit das funktionieren kann.

CK: Die Flexibilität und die soziale Mitbestimmung am Bauprozess und am alltäglichen Leben zeichnen ja das Projekt sehr stark aus. Gibt es außer den Begriffen der Flexibilität und der Mitbestimmung noch weitere Aspekte, die das Projekt besonders geprägt haben?

RL: Es war dann schon so, dass sich, durch diese Teilnahme an dem Mitbestimmungsprozess, ein sehr hoher Identifikationsgrad mit der Wohnhausanlage ergeben hat. Also die Leute sind aktiv eingebunden und haben auch innerhalb der Gemeinschaft soziale Netzwerke gebildet. Es gibt für unterschiedlichste Gemeinschaftsräume eigene Vertreter die das verwalten und am Laufen halten und es strahlt schon auch etwas in das Umfeld aus. Es gibt dann zum Beispiel Theaterabende. Also da gibt es auch schon sehr vieles, was noch weitergeht – über die eigene Wohnhausanlage hinaus.

CK: Sehen Sie den genossenschaftlichen Gedanken, auch im Hinblick auf die Begriffe „selbstverwaltetes“ und „selbstverantwortliches“ Wohnen, im fertig gestellten Gebäude realisiert?

RL: Immer noch. Weil wir zum Beispiel mehrere Gemeinschaftsräume gehabt haben, die bei Bezug noch nicht einer klaren Nutzung zugeführt worden sind und wo dann später in Absprache mit uns Ideen geboren worden sind, da noch andere Nutzungen einzuführen. Einmal ist sogar die Anfrage gekommen – da hatten wir eine Erdgeschosszone, die eigentlich ein erweitertes Treppenhaus war – ob es denkbar wäre, auch hier noch einen eigenen Raum abzutrennen. Wir können dann immer nur die einzelnen beteiligten Planer fragen. Und letztendlich ist es da auch an den Kosten gescheitert, die dieser Umbau dann wieder mit sich gebracht hätte. Aber wir sind immer noch in Kontakt mit den Vertretern. Auch wenn wir wieder Anfragen für Führungen haben, haben wir unsere Personen, die eventuell bereit sind, durch die Anlage zu führen. Das ist ein sehr reger Austausch, der immer noch gut funktioniert.

CK: Lief die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen Ihrem Büro und der Baugenossenschaft gut oder eher schlecht?

RL: Die Zusammenarbeit war sehr gut und sehr konstruktiv. Wir haben da wirklich sehr positive Erfahrungen gemacht.

CK: Wie hat sich das ausgewirkt?

RL: Es gab natürlich von den einzelnen Mitarbeitern oder eben auch im Baugeschehen immer wieder Aussagen wie: „Mitbestimmung ist so komplex“ – und das war es natürlich auch. Also, es war schon mit einem Mehraufwand verbunden. Es war zum Beispiel auch so, dass wir ursprünglich vor hatten bei den Wohnungen Ausstattungspakete anzubieten. Das wurde dann aber vom Bauträger mehr oder minder völlig aufgelöst. Diese Pakete hat es in der Form letztendlich nicht gegeben, sondern es war dann auf Sonderwunsch sehr viel möglich. Und das wurde dann auch so durchgezogen.

CK: Würden Sie sagen, Sie hatten große Planungsfreiheit oder waren Sie vom Bauträger sehr eingeschränkt?

RL: Nein, wir hatten schon, was die Wohnungen anbelangt – es war natürlich immer alles abgestimmt – große Freiheiten. Von den Wohnungsgrundrissen und von dem, wie es typologisch aufgebaut war, waren wir da sehr frei agierend.

CK: Und auch in der Fassadengestaltung?

RL: In der Fassadengestaltung waren wir da auch sehr frei. Also natürlich gibt es das Thema, dass es im Rahmen der Kosten sein muss und die Fassadengestaltung war mehr oder minder ein Ergebnis dieser Mitbestimmung. Also, wo welcher Balkon in welcher Größe sitzt, ist eigentlich durch diese Art „Puzzle-Spiel“ passiert.

CK: Welche Umsetzung hätten Sie denn gerne noch in das Projekt mit eingebracht, scheiterten dann aber am Ende?

RL: Es war ja so, dass das ein Bauplatz von insgesamt vier Bauplätzen auf diesem Baufeld war. Im Freiraum war schon eine Gesamtkoordination angedacht und das hat nicht über alle Bauplätze so gut funktioniert. Also, es war dann gedacht, dass es einheitliche Möbel oder Beleuchtungen gibt und da haben wir gesehen, dass es da dann Auffassungsunterschiede gibt. Da hat nicht jeder andere Bauträger so mitgemacht. Das war etwas, wo man vielleicht noch mehr hätte machen können.

CK: Alles klar. Dann noch ein paar generelle Fragen zum baugenossenschaftlichem Bauen. Welchen architektonischen Mehrwert sehen Sie im genossenschaftlichen Bauen im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau?

RL: Bis vor einem Jahr war es so, dass die Qualitäten im sozialen Wohnbau, bezogen auf die Materialien die verwendet wurden, eigentlich höherwertig waren. Es war zum Beispiel nicht erlaubt Kunststofffenster einzubauen. Im freifinanzierten Wohnungsbau hat man Kunststofffenster verwendet und im geförderten waren Holz-Alu Fenster eigentlich der Standard. Durch die immer höher werdenden Baukosten, die sich momentan durch die gute Auftragslage und durch die erhöhten Grundstückskosten auf tun, ist man davon abgegangen. Was aber immer noch ein wesentliches Kriterium ist, ist, dass meiner Meinung nach mehr Gemeinschaftsräume im sozialen Wohnbau zur Verfügung stehen. Und wenn man das gut begleitet werden diese Räume auch besser genutzt als im freifinanzierten Wohnungsbau.

CK: Bedeutet das, dass die Qualität im genossenschaftlichen, beziehungsweise sozialen Wohnungsbau bezogen auf die Materialien langsam immer mehr abnimmt?

RL: Von den Materialien her ist es so, dass wir einfach durch die Kosten zurzeit sehr angehalten sind Kosteneinsparungsmaßnahmen vorzunehmen. Also, es gibt immer so ein auf und ab. Wir haben auch schon Passivhäuser mit hoher Ausstattungsqualität realisieren können und drei Jahre später ist es kein Thema mehr. Also, das ist schwer zu sagen. Es wird sich vielleicht auch wieder ändern.

CK: Gab es da spezielle, neue Richtlinien?

RL: Nein, die „Richtlinien“ sind einfach die gute Auftragslage und Konjunktur – dass zurzeit eben sehr viel in Wien gebaut wird und die Generalunternehmer volle Auftragsbücher haben und sich dadurch die Preise natürlich erhöhen.

CK: Würden Sie sagen, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau den experimentellen Wohnungsbau begünstigt?

RL: Ich glaube, dass der soziale Wohnungsbau in Wien schon eine spezielle Schiene ist, bei der man sagen kann, dass man damals durch das „Rote Wien“ die Möglichkeit gehabt hat wirklich noch die sozialen Standards zu verbessern. Und dass es aus dieser Tradition heraus diese Möglichkeit immer noch gibt, Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen, die preislich leistbar sind. Also, das ist, glaube ich, schon die Besonderheit die es da gibt.

CK: Und jetzt mal speziell auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau oder auf dieses Projekt bezogen: Es ist ja doch so, dass das Gebäude durch seine hohe Flexibilität ein Alleinstellungsmerkmal besitzt. Würden Sie sagen, das ist dann schon auch etwas, wodurch sich der genossenschaftliche Wohnungsbau gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsmarkt auszeichnet?

RL: Ja. Das glaube ich schon. Es ist ja die Frage: „Wie setzt sich die Bewohnerstruktur zusammen?“ und dadurch, dass das ja auch zu Beginn ein moderierter Prozess des Kennenlernens war und durch die Möglichkeiten in unterschiedlichsten Bereichen mitbestimmen zu können hat sich da schon eine Bewohnergemeinschaft vor Bezug etabliert. Die Wohnzufriedenheit ist natürlich dadurch viel höher und die Fluktuation ist auch geringer. Das ist auch etwas, dass sich in den Projekten in denen mitentschieden werden kann zeigt, dass das einfach ein viel besseres Zusammenleben fördert als vergleichsweise auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt.

CK: Welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen in der Zukunft für Wien und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus architektonischer und/oder stadtplanerischer Sicht?

RL: Ich glaube, dass durch das System des Bauträgerwettbewerbs – wenn der so weitergeführt wird – einfach schon eine gewisse Sicherstellung von Qualität gegeben ist. Also, einfach auch nach den Kriterien und den städtebaulichen Vorgaben, nach denen beurteilt wird. Das ist schon, glaube ich, wichtig, dass das in der Form beibehalten wird und auch die Möglichkeit gegeben ist immer wieder auch neue Themen aufzugreifen. Ob das jetzt das Thema der Mitbestimmung ist oder das Thema der Mobilität und der Frage: „Wie wird mit solchen Themen in Zukunft umgegangen?“. Also, dass man in dem Rahmen dieser Wettbewerbe auch schon versucht diese Fragestellungen zu beantworten.

CK: Die Kriterien dieses Bauträgerwettbewerbs bestehen dann quasi aus den vier „Säulen“, also Architektur, Ökologie, Ökonomie und soziale Nachhaltigkeit oder wird noch etwas anderes beurteilt?

RL: Genau, nach diesen vier Kriterien wird beurteilt. Man reicht diese Projekte dann beim Wohnfonds ein. Es gibt eine Präsentation und dann wird nach diesen vier Kriterien versucht diese Projekte zu beurteilen – es gibt ja auch immer mehrere Projekte zu einem Bauplatz – und die Jury entscheidet dann. Man muss ja dann auch Datenblätter über die Kennwerte, Flächen und Kosten abgeben – das wird dann letztendlich alles nach den vier Kriterien bewertet.

CK: Das ist dann eine „Wiener Besonderheit“ mit dem Bauträgerwettbewerb?

RL: Genau.

CK: Können im Wohnungswesen tatsächlich bessere Qualitäten erreicht werden, wenn Bewohner am Entscheidungsprozess beteiligt sind?

RL: Davon bin ich überzeugt – ja (lacht).

CK: Wieso sind Sie davon überzeugt?

RL: Die Qualitäten im Wohnungswesen beziehen sich da natürlich auch auf die Nachnutzung des Gebäudes. Sprich: „wie altert es?“. Und wenn da jemand ist, der sich stark damit identifiziert, dann wird anders mit dem Gebäude umgegangen. Es ist etwas Gemeinsames und durch diese Gemeinschaft, die sich entwickelt hat, gibt es auch eine andere soziale Kontrolle. Ich glaube, dass das dann auch ein Mehrwert für die Leute ist. Die profitieren davon.

CK: Denken Sie, dass auch bessere architektonische Qualitäten umgesetzt werden können, wenn die Bewohner schon früh in den Planungsprozess mit einbezogen werden?

RL: (überlegt) Das würde ich so nicht sagen. Also es gibt ja auch gewisse Kriterien, die sich die Architekten dann nicht so leicht aus der Hand nehmen lassen. Sei es die Gestaltung der Fassade. Bei dem Projekt „so.vie.so“ haben wir auch die Bewohner, durch die Form wie die Grundrisse ausgewählt wurden, relativ viel mitentscheiden lassen und da hat es auch schon Bereiche gegeben, wo wir im Nachhinein gesagt haben: „Das hätten wir vielleicht doch besser in der eigenen Hand lassen können“ – also, wenn dann zum Beispiel Balkone so zusammenkommen, dass es schwierig wird mit der Belichtung umzugehen. Es gibt dann viele Kompromisse, die wieder aus baurechtlicher Sicht Konsequenzen nach sich ziehen und dann nicht so leicht umsetzbar sind. Da muss man immer abwägen. Und das ist auch ein Erfahrungsprozess für uns Planer gewesen.

CK: Sagen Sie schlussfolgernd, dass Partizipation im Prinzip eine gute Sache ist, aber – auf die Architektur bezogen, eben nur in gewissem Maße?

RL: Ja. Also, ich glaube, es ist schon wichtig, dass man sagt wie weit die Partizipation geht und wie weit können die zukünftigen Bewohner eingreifen und was gibt man strikt vor. Aber wie gesagt, ist es so, dass es im großvolumigen, sozialen Wohnbaubereich, in dem wir tätig sind, etwas anderes ist. Mit Baugruppen ist das dann wieder eine völlig andere Situation. Das lässt sich ja nicht vergleichen. Der Findungsprozess und der Entscheidungsprozess sind je ein anderer.

CK: Worin sehen Sie die Besonderheiten oder Vorzüge im genossenschaftlichen Bauen speziell in Wien?

RL: Also es ist einfach die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum. Das Kriterium ist bei immer weniger Flächenressourcen oder Grundstücken die zur Verfügung stehen zu sagen: „Man kann da markttechnisch eingreifen“. Das ist dort, wo ständig nur Eigentum produziert wird und die Nachfrage nach Wohnen trotzdem hoch ist, schwierig ist günstigen Wohnraum zu finden. Und das ist ein Instrument, um dem noch ein bisschen gegensteuern zu können.

CK: Und würden Sie sagen, dass genossenschaftliches Bauen in Zukunft weiter an Bedeutung zunehmen wird?

RL: Ich denke, dass das nach wie vor ein Thema ist. Auch wenn man jetzt wieder sieht wie in der neuen Bauordnung mit den Widmungen umgegangen wird, dass zum Beispiel bei neuen Projekten auch ein Anteil von Wohnungen gefördert sein muss. Denn die Entwicklung geht in Wien zurzeit auch sehr stark in den freifinanzierten Bereich. Deshalb finde ich, ist das schon ein wichtiges Instrument, um da auch regulierend einzugreifen.

6.5 Interview mit Herrn Magister Manuel Hanke von der Sozialplanungsfirma „wohnbund:consult“ in Wien

CK: Wie würden Sie den genossenschaftlichen Gedanken definieren?

MH: Es heißt ja immer: „Der Zweck einer Genossenschaft ist die Förderung Ihrer Mitglieder“. Und ja – das ist es eigentlich (lacht). Es ist ein solidarischer Ansatz, der eben nicht kapitalorientiert und insofern ganz wichtig ist.

CK: Wieso ist es Ihrer Meinung nach ratsam eine Sozialplanungsfirma hinzuzuziehen?

MH: Grundsätzlich ist es so, dass wir uns als intermediärer Akteur verstehen, der für einen Partizipations- beziehungsweise Mitbestimmungsprozess ganz wichtig ist, weil wir eine neutrale Position haben. Also den klassischen Konflikt zwischen Mieter und Vermieter haben wir nicht. Und außerdem ist es so, dass alle anderen Akteure in dem Planungsprozess, wie zum Beispiel Architekten oder Genossenschaften, kaum noch Zeit haben den Kommunikationsprozess zu leiten. Besonders auch aus dem Interessenkonflikt heraus.

CK: Worin genau bestand Ihre Arbeit bei dem Projekt „so.vie.so“?

MH: Es ist so, dass wir schon beim Wettbewerb mit dabei waren. Der Wettbewerb war ein Bauträgerwettbewerb, also ein Konzeptwettbewerb. Die geförderten Wiener Wohnbauwettbewerbe sind oft Themenwettbewerbe. Hier war das Thema soziale Nachhaltigkeit, nachdem das vorher relativ kurzfristig als eigene „Säule“ eingeführt worden ist. Und deswegen standen die ganzen Konzepte und Projekte, die es dazu gab unter diesem besonderen Fokus. Das Architektenbüro „s&s Architekten“ hat bereits die autofreie Mustersiedlung im 21. Bezirk in Wien geplant. Dort gab es zum Beispiel eine umfangreiche Selbst-Vorverwaltungsstruktur. Also dieser ganze Prozess ist dann doch relativ umfangreich – wir haben ja schon drei Jahre vor Bezug mit dem Partizipationsprozess gestartet. Wir haben so früh damit begonnen, weil es dort eine individuelle Mitbestimmung bei den einzelnen Wohnungen gab. Das heißt, jede Person hat sich aus einem umfangreichen Wohnungskatalog eine Wohnung aussuchen können, die sie im Haus – je nachdem wann sie zu „so.vie.so“ gekommen sind – platzieren konnte. Zusätzlich haben sie noch zwei Planungsstunden beim Architekten bekommen, um die Wohnung umzuplanen. Dafür haben die Bewohner schon sehr früh bekannt sein müssen – was eigentlich für einen geförderten Miet-Wohnbau recht ungewöhnlich ist. Es ist noch hinzugekommen, dass es recht großzügige Gemeinschaftsflächen gab. So wurde es notwendig, mit den Leuten möglichst früh zu starten, damit man auch in die Planung gehen konnte. Und dafür hatten die Architekten einfach zu wenig Zeit.

CK: Wie hat der Partizipationsprozess bei diesem Projekt ausgesehen?

MH: Also, jetzt im Bezug mal auf die Planungspartizipation: das heißt in dem Zusammenhang die Bewohner haben nicht nur ihre individuellen Wohnungen mitbestimmen können, sondern wir haben auch mit den Leuten im Rahmen von Workshops Themen erarbeitet, wie die Gemeinschaftsflächen gestaltet sein sollen und was de facto die Nutzungen sein sollten. Wir haben auch Arbeitsgruppen gebildet, wir haben ein „Statut für die Mitbestimmung“ mit ihnen entwickelt und einen Bewohnerbeirat gegründet. Die Bewohner selbst haben dann noch einen Verein gegründet um die Selbstorganisation und Selbstverwaltung der

Gemeinschaftsflächen später zum Großteil auch umsetzen zu können. Und das Ganze ist relativ aufwendig.

CK: Welchen Stellenwert hatte die Satzung? Spielte die Satzung überhaupt eine Rolle?

MH: Also die Satzung der „BWSG“ hat für uns keine Rolle gespielt. Wir haben uns die Satzung auch davor nicht angesehen. Die „BWSG“ ist eine alte Eisenbahngenosenschaft bei der es um Arbeiterwohnbau geht, womit sich die „BWSG“ auch identifizieren kann – was vielleicht ein gewerblicher Bauträger nicht tut. Insofern denke ich, dass sich diesen partizipativen Prozess ein freifinanzierter Bauträger nicht antun würde. Die „BWSG“ ist ein großes gemeinnütziges Unternehmen, aber ich weiß nicht, wie viele Projekte die darüber hinaus machen, die so einen umfangreichen Partizipationsprozess haben. Ich denke, die wollten auch mal ein innovatives Projekt umsetzen. Das haben sie auch gut gemacht. Es war auch wirklich so, dass alle Beteiligten und Akteure da voll dahinter waren und ich glaube, das war der Grund, warum das so gut funktioniert hat.

CK: War das Ihr erstes Projekt mit der „BWSG“?

MH: Wir haben davor auch schon mal mit der „BWSG“ zusammengearbeitet.

CK: Wie hat sich die Partizipation im Planungs- und Bauprozess gespiegelt?

MH: Die Frage ist, was man unter „Partizipation“ versteht. Für mich bedeutet Partizipation, ein bisschen mehr als nur: „Man macht was mit den Bewohnern“. Ich denke, dass Partizipation ein Prozess ist, in dem der Bewohner ein Akteur von vielen ist – und Partizipation betrifft alle. Und gute Partizipation ist es dann, wenn im Planungsprozess möglichst viele dieser Akteure, die da dazukommen – also Hausverwaltung, Stadtentwickler, Architekten – miteinander kommunizieren und einen „guten Willen“ haben, das auch machen zu wollen – weil es natürlich auch Arbeit bedeutet und besonders, weil es grundsätzlich nicht Vorschrift ist. Meine Arbeit besteht aus der Moderation der Workshops, der Erstellung einer Internetseite, der Überlegung des ganzen Prozesses. Ich koordiniere und mitentwickle quasi den ganzen Kommunikationsfluss. Ich finde der Begriff „Sozialplaner“, trifft es eigentlich ganz gut. Der Architekt oder die Hausverwaltung überlegen sich ja auch einen Prozess – und das machen wir eben auch. Aber jetzt abgesehen von einem Baugruppenprojekt, das ich bis jetzt begleitet habe, ist es sicher das Projekt, bei dem es am meisten Partizipation gegeben hat. Das sieht man ja auch. Ich meine, dass der Bewohnerbeirat das Schließsystem der Gemeinschaftsräume selbst verwaltet – das gibt es eigentlich sonst nur in der autofreien Mustersiedlung.

CK: Haben Sie festgelegt, dass die Verwaltung der Gemeinschaftsräume so ablaufen soll?

MH: Nein, das hat sich dann so entwickelt. Es war schon irgendwie klar, dass es Sinn macht, das Schließsystem in irgendeiner Weise zu verwalten, aber es war auch von Seiten der „BWSG“ die Idee, dass die Organisation der Räume der Bewohnerbeirat und nicht die Hausverwaltung macht. Sie haben auch gesagt, dass sie in den Bewohnerbeirat ein größeres Vertrauen haben. Ich denke, es war auch gut, dass sie es dann so gemacht haben, denn dadurch hat der Bewohnerbeirat eine Funktion und eine Aufgabe gegenüber der gesamten Hausgemeinschaft.

CK: Wie sehen Sie die Partizipation oder den Faktor des Sozialen im Gebäude repräsentiert?

MH: Sie müssen sich mal die Balkone oder die Gemeinschaftsräume ansehen. Ich glaube auch, dass die Wohnzufriedenheit ein Faktor ist, denn anscheinend ist die Fluktuation im Vergleich zu anderen Projekten sehr gering. Es gibt eine Hausgemeinschaft die sich grüßt. Es ist einfach eine nette und sympathische Atmosphäre, wenn man dort hingeht. Sie kennen sich dort untereinander und sie haben sehr viele Ressourcen, die sie gemeinsam nutzen. Man hat dort eine Werkstatt die „lebt“, es gibt eine Bibliothek um die sich ein paar Leute kümmern und die Bewohner machen gemeinsam Feste – also fast jeder macht etwas. Und diejenigen die sich engagieren wollen schaffen dadurch einen Mehrwert für alle. Im Vergleich zum anonymen Standardwohnungsbau ist der Kontakt unter den Bewohnern auf jeden Fall persönlicher – nicht aber unbedingt im Vergleich zu einer Baugruppe. Die ist meistens viel kleiner und somit kennen man sich natürlich auch besser. Aber in den anderen geförderten Wohnbauprojekten des „Sonwendviertel West“ ist es sicher das Projekt, das am nachbarschaftlichsten organisiert ist.

CK: War das Ihr einziges Projekt im Sonwendviertel?

MH: Wir sind gerade an einem Projekt beteiligt. Es gibt ja das „Sonwendviertel West“ und das „Sonwendviertel Ost“ – dazwischen ist ein Park. Das „Sonwendviertel Ost“ wird gerade bebaut. Das ist auch ein Entwicklungsgebiet. Es ist etwas kleiner, aber von der Struktur vollkommen anders, weil es größtenteils freifinanziert ist. Es gibt dort vier Baugruppen und acht Quartiershäuser. Das sind freifinanzierte und nutzungsgemischte Häuser, die über Wettbewerbe organisiert worden sind. Und da waren wir jetzt bei dem Projekt „Bikes and Rails“ dabei und dann sind wir noch bei „MIO“ dabei, ein Projekt mit der „Heimbau“, bei dem wir primär eine Business-Community, also Kleingewerbetreibende organisieren.

CK: Wie lief die Zusammenarbeit/Kommunikation zwischen Ihnen, der Baugenossenschaft und dem Architekturbüro?

MH: Die lief super. Natürlich gibt es hier und da immer Probleme. Aber es lief wirklich gut.

CK: Können im Wohnungswesen tatsächlich bessere soziale Qualitäten erreicht werden, wenn Bewohner am Entscheidungsprozess beteiligt sind?

MH: Ich würde grundsätzlich sagen, partizipativer oder mitbestimmter Wohnbau ist sicher nicht etwas, womit man das gesamte Wohnungswesen beglücken könnte. Ich denke, es muss anonymen und normalen Wohnbau geben, um auch die immense Nachfrage an Wohnraum zu decken. Aber ich habe das Gefühl, dass es in der Wiener Stadtentwicklung momentan so gehandhabt wird, dass man mit der Mitbestimmung versucht, zivilgesellschaftliche Impulse in Neubauquartiere zu bekommen. Ich denke, dass ist auch eine gute Strategie. Das andere ist, dass es die Möglichkeit bietet, Wohnbau weiterzuentwickeln. Es braucht auch eine Vielfalt von unterschiedlichen Wohnformen – was ich auch wichtig finde. Wien hat ja wirklich eine lange Wohnbautradition – also wo, wenn nicht in Wien – aber natürlich auch überall (lacht) – wäre es angebracht?

CK: Welche Ideen und Umsetzungen hätten Sie gerne noch mit in das Projekt eingebracht, scheiterten allerdings an der Genossenschaft oder anderen Einflüssen?

MH: Also ich finde es ist super gelaufen. Es hängt aber auch davon ab, ob die Leute das machen wollen und ob alle mitspielen. Es war jetzt Fünf-Jahresfeier, ich wurde eingeladen und es war einfach eine super Atmosphäre. Also ich denke, es ist perfekt gelaufen. Es zeigt, dass es bei einem Projekt wie diesem Aspekte gibt, die für die Bewohner schwierig sind – wie zum Beispiel, dass man eine Vereinsstruktur hat und man daran arbeiten muss, dass sich die Bewohner austauschen – also, dass es auch einen Wechsel gibt und dass nicht immer die gleichen Leute an den Arbeitsgruppen oder so dranhängen. Ich glaube das ist eine Herausforderung, die jede Selbstorganisationsstruktur irgendwie meistern muss. Ich denke hier gibt es Dinge, die man schon besser machen könnte. Das ist natürlich die Frage, wie man das hinbekommt. Aber ich kenne keine Projekte, die das wirklich komplett hinbekommen haben – und das Projekt gibt es auch erst seit fünf Jahren. Was auch für einen Partizipationsprozess immer schwierig ist, ist Leute mit Migrationshintergrund anzusprechen und diese mehr „mit ins Boot“ zu nehmen. Da geht es aber, glaube ich, eher weniger um das Kulturelle, sondern mehr um die Sprachbarriere. Also, auch das sind Themen, die man immer besser machen kann.

CK: Welche Rolle spielt Sozialplanung in der Zukunft für Wien und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell?

MH: Das ist schwierig zu sagen. Ich denke, der Grund warum das in Wien jetzt auch so forciert wurde, ist die Stadt Wien selbst. Und das steht und fällt auch mit der Bereitschaft das zuzulassen. Es ist nicht unbedingt so, dass die Bauträger das von sich aus machen – oder nur sehr eingeschränkt. Ich denke die Einführung der vierten „Säule“, also die soziale Nachhaltigkeit als viertes Bewertungskriterium bei Bauträgerwettbewerben, war ganz wichtig und hat auch dazu geführt, dass das dann umgesetzt wurde und dass sich da auch dann dafür eine Nische oder ein Markt dafür entwickelt hat. Aber ich glaube es könnte genauso sein, dass wenn die Stadt Wien jetzt sagt: „Das brauchen wir nicht mehr“, es das dann auch nicht mehr gibt.

CK: Ist Ihr Büro durch diese vierte „Säule“ entstanden?

MH: Unser Büro eigentlich nicht direkt. Weil es das Büro schon vorher in Salzburg gab. Und das hat dort auch schon Besiedlungs- und Quartiersmanagement gemacht und entstand da auch aus dieser Wohnbund Tradition heraus, die es ja auch schon relativ lange in Deutschland gibt. Also das Büro in Salzburg hat immer an verstreuten, punktuellen Projekten mitgearbeitet. Das Büro in Wien und auch die Tatsache, dass wir sechs Mitarbeiter haben, ist aber auf jeden Fall der vierten „Säule“ geschuldet.

CK: Aber Sie würden jetzt keinen Trend ablesen können, dass es mit den Sozialplanungsfirmen weniger oder mehr wird?

MH: Also ich hoffe nicht, dass es weniger wird. Ich denke mir, dass es sich schon verändern könnte. Es gibt ja auch andere Bereiche, wie jetzt auch zum Beispiel die Sanierung, wo es einfach sinnvoll ist, eine Sozialplanungsfirma hinzuzuziehen. Wir sind ja zum Beispiel auch beim Quartiersmanagement dabei. Es sind einfach Dinge wie Mitbestimmung, Einbindung, Information und so weiter. Das macht in einem gewissen Kontext schon Sinn, sowas miteinzubeziehen.

6.6 Interview mit Frau Roseli Ferreira, Kommunikationsverantwortliche der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ in Zürich

CK: Wie definieren Sie den genossenschaftlichen Gedanken?

RF: Das ist natürlich eine große Frage und die ist in unserem Leitbild beantwortet. Wir sind 2007 als Innovations- und Lernplattform des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegründet worden. 2007 war das 100-jährige Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich und da kam die Idee auf, eine Art „Metagenossenschaft“ zu gründen, die Dinge ausprobiert, die andere Genossenschaften noch nicht – oder nicht in den Dimensionen – ausprobiert haben. Und das ist ganz klar unser Auftrag. Und der lautet: in der Praxis gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wie das andere Genossenschaften auch tun. Aber unser Auftrag ist es auch, innovativ zu agieren und dieses Wissen dann mit den anderen Baugenossenschaften aber auch mit der Stadt Zürich zu teilen.

CK: Wie sind die Begriffe der Satzung „gemeinsame Selbsthilfe“, „Mitverantwortung“, „preisgünstiger Wohnraum“, „genossenschaftliches Zusammenleben“, „Innovationen“ und „2000-Watt-Gesellschaft“ zustande gekommen? Es ist ja bei Ihnen so, dass sich die genannten Begriffe der Satzung und die sechs Punkte der Leitsätze „Wir sind Teil der Genossenschaftsbewegung und einer lebendigen Stadt“, „Unsere Richtschnur ist die 2000-Watt-Gesellschaft“, „Wir schaffen preisgünstigen Wohnraum“, „Wir fördern Eigeninitiative und Selbstorganisation“, „Wir geben Raum für verschiedenste Wohn- und Lebensformen“, „Wir bieten Dienst- und Serviceleistungen“ sehr ähneln. Gab es denn zuerst die Satzung und aus der Satzung heraus sind dann diese Leitsätze entstanden?

RF: Also das Leitbild ist danach gekommen in dem ganzen Prozess. Mit der Gründung der Genossenschaft. Die Satzung – oder Statuten wie wir sagen – ist auf jeden Fall zuerst gekommen. Das braucht man ja auch rechtlich. Das heißt das Leitbild hat sich dann davon abgeleitet. Das ist eine Konkretisierung des Ganzen. Und wiederum aus dem Leitbild leitet sich dann die Strategie ab. Das ist dann der Rahmen der Strategie.

CK: Wie sind die eben genannten Punkte der Satzung zustande gekommen?

RF: Ich bin keine Historikerin – auch nicht unserer eigenen Baugenossenschaft – deswegen kann ich Ihnen nicht sagen wie die Begriffe genau zustande gekommen sind. Aber die Statuten sind auch Aufgabe des Vorstands und der Generalversammlung. Die Vorarbeit wurde sicherlich im Vorstand geleistet. Entschieden wurde darüber in der Generalversammlung. Das sind die Entscheidungsgremien. Und was jetzt die Inhalte angeht, erklärt sich das einmal über den Zürcher baugenossenschaftlichen Kontext und auch über die Einordnung der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ in diesen Kontext. Also wir haben natürlich auch eine Bandbreite von Baugenossenschaften, die zum Teil eher traditionell agieren und für die steht nicht Innovation im Vordergrund, sondern die wollen vor allem günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Und dann gibt es auf der anderen Seite des Spektrums Baugenossenschaften, denen Innovation sehr wichtig ist, die auch experimentierfreudig sind und zum Beispiel neue Wohnformen propagieren, aber denen auch Ökologie sehr wichtig ist und die dann über die Standards hinaus bauen und gestalten. Wir ordnen uns eher auf dieser Seite ein. Das hat denke ich auch ganz viel mit den Begründern, den Figuren und den Köpfen hinter „mehr als wohnen“ zu tun. Darunter zum Beispiel Andreas Hofer, der ja ab 2019 auch

der neue Intendant der IBA 2027 ist. Und der war natürlich, bevor er „mehr als wohnen“ mitbegründet hat, schon anderweitig im Zürcher „Baugenossenschaftskuchen“ unterwegs. Und zwar eher im progressiven Teil. Namentlich „Kraftwerk1“ und selber dann auch mit „Kalkbreite“ verbandelt und da kommt das dann auch her. Und was zum Beispiel die „2000-Watt Gesellschaft“ angeht, erklärt sich das auch über den Zürcher Kontext. Da gab es 2008 in Zürich eine Volksabstimmung und drei Viertel der Stimmbürger haben sich für „Ja! Zürich soll den Weg hin zu einer 2000-Watt-Gesellschaft gehen“ entschieden. Das Konzept der „2000-Watt-Gesellschaft“ ist ja auch auf Zürcher Grund – an der ETH – entstanden. Aus diesem Konzept hat sich dann ganz viel abgeleitet. Und: „Wo kann man diese 2000-Watt-Ziele umsetzen?“. Also man hat viele Felder. Ein Feld ist „Bauen und Wohnen“ und da spielen dann auch die ganzen Bauträger eine wichtige Rolle. Namentlich auch die Baugenossenschaften. Da kommt das zum Beispiel her. Und das mit den Innovationen hatte ich Ihnen gerade schon erklärt, dass das die Idee war, eine Genossenschaft zu gründen, die Dinge ausprobiert und das als Auftrag an sich nimmt und ihr Wissen aber dann auch mit den anderen Baugenossenschaften teilt. Das war die Idee hinter der Gründung von „mehr als wohnen“, weswegen wir zum Beispiel einmal im Jahr eine sogenannte „Innovationsversammlung“ durchführen und all unsere Trägergenossenschaften, aber auch die städtische Verwaltung und die ganzen Forschenden einladen, um einen Überblick über die ganzen Forschungsprojekte, die auf dem Areal ablaufen, zu geben. Und das ist doch jede Menge. Wir informieren auch regelmäßig über Newsletter aber auch über Vorträge etc. über Teilnahme an Tagungen und über das, was bei „mehr als wohnen“ läuft. Und das Andere, das erklärt sich wie von selbst. Also dieses genossenschaftliche Zusammenleben – gut das kann alles Mögliche bedeuten – ich denke was uns hier in der Anlage von Anfang an sehr wichtig war ist, dass es eine lebendige Nachbarschaft gibt. Und besonders, da es ein städtebauliches Projekt war und nicht einfach eine Siedlung, im Sinne von, dass wir zwei, drei Gebäude hinbauen. Das wurde einmal über die ganze Planung und den ganzen Bau gesteuert, aber auch zum Beispiel über die Vermietung und über unsere Organisationsstrukturen, die nicht Top-down, sondern eher Bottom-up sind. Also Demokratie ist hier ganz wichtig. Und das sind alles Faktoren, die zu diesem genossenschaftlichen Zusammenleben, also zu einer starken Nachbarschaft, beitragen. Und einfach aus unserer Kultur, so wie wir uns verorten: „gemeinsame Selbsthilfe“, „Mitverantwortung“, das wir da – wenn es um das Spektrum der Baugenossenschaft geht – eher auf dieser progressiven Seite stehen, die auch nicht „oldschool“ Top-down funktioniert, sondern eher Bottom-up und das auch als Ressource betrachtet, dass sich Menschen beteiligen wollen. Das Grundprinzip der Genossenschaft ist: es gibt Mitglieder und wir sind der Meinung, dass die nicht nur einmal im Jahr an der Generalversammlung, sondern auch durch das Jahr, bei verschiedenen anderen Projekten der Genossenschaften, die laufen, ihre Stimme hören lassen sollen. Das ist einfach der Kultur und sicherlich auch den Köpfen geschuldet, die hinter der Gründung von „mehr als wohnen“ stehen.

CK: Welchen Stellenwert hatten die Begriffe, die ich bereits aufzählt habe und die Sie gerade beschrieben haben für die Architektur selbst? Haben die Begriffe eine Rolle gespielt?

RF: Also die Baugenossenschaft war ja relativ frisch gegründet, als es dann zu einem Architekturwettbewerb kam und das hat sicher eine Rolle gespielt und das wurde ja auch durch den Vorstand und die damalige Geschäftsstelle begleitet. Das hat einen Rahmen vorgegeben und auch Orientierung gegeben. Insbesondere diese Fokussierung, dass wir hier eine lebendige Stadt bauen und deswegen die Frage, was architektonisch mitgedacht werden muss, damit das möglich gemacht wird. Und auch Innovationen sind ein Ziel, „2000-Watt-

Gesellschaft“ ist ein Ziel und die Frage: „Wie kann man das hier realisieren?“. Das hat sicher eine Rolle gespielt.

CK: Wie wurden die Architekten ausgewählt?

RF: Es gab einen Architekturwettbewerb.

CK: Sind Sie mit den genannten Begriffen zu den Architekturbüros „Futurafrosch“ und „Duplex Architekten“ und haben gesagt, dass Sie die Begriffe gerne in die Realität umgesetzt sehen wollen?

RF: Das kann ich Ihnen nicht genau sagen, ob da jemand vom Vorstand oder der Geschäftsstelle genau damit zu „Futurafrosch“ und „Duplex Architekten“ gegangen ist. Aber das ist natürlich der Rahmen, in dem wir uns bewegt hatten und auch nach wie vor bewegen. Ich bin sicher, dass sich die Architekturbüros damit auch auseinandergesetzt haben, weil sie auch wissen wollten: „Für wen bauen sie, was ist denen wichtig und was sind deren Kernanliegen?“ Aber ich weiß nicht, ob es dann wirklich eine Szene gab, in der jemand mit der Satzung zu den Architekturbüros gegangen ist. Möglicherweise ist ihnen das einfach per Mail geschickt worden. Das war aber sicherlich Grundlage für das, was hier geschehen ist. Das, finde ich, zeigt sich auch sehr deutlich. Weil sich letztlich das, was man sich vorgenommen hat, in den Statuten oder auch im Leitbild niederschlägt und das dann auch in die Praxis umgesetzt worden ist.

CK: Würden Sie sagen, dass sich der genossenschaftliche Gedanke, den Sie vorhin selbst definiert haben, im Planungs- und Bauprozess widerspiegelt?

RF: Ja auf jeden Fall. Weil die Planung nicht einfach Top-down verlaufen ist, was die Planung dann sicher auch aufwändiger macht – sondern es wurde von demokratischen Räumen, wie den sogenannten „Echoräumen“ begleitet. Es gab auch einen „Markt der Ideen“, in dem keine Architekten oder Bauingenieure beteiligt waren, sondern bei dem sich das interessierte Umfeld beteiligen und sich in den ganzen Bau- und Planungsprozess einbringen konnte; in den Bauprozess natürlich weniger, als in den Planungsprozess – aber sicher in den Planungsprozess.

CK: Wurde eine Sozialplanungsfirma zu dem Projekt hinzugezogen?

RF: Nein. Das hat ein Mitarbeiter organisiert.

CK: Sehen Sie den genossenschaftlichen Gedanken letztendlich in den fertiggestellten Gebäuden repräsentiert?

RF: Ich denke, in der Erdgeschossnutzung ist das zum Beispiel ganz gut fassbar. Da gibt es bis auf zwei Gebäude in den Erdgeschossen eigentlich keine Wohnungen, sondern es gibt einen Teil Gewerbe und der andere Teil sind sogenannte „Allmendräume“, also Gemeinschaftsräume. Das sind Räume, die für alle offen stehen und von allen genutzt werden können. Und diese Räume sind sehr verschieden ausgestaltet. Es gibt zum Beispiel auf dem einzigen Dach das begangen werden kann, weil da weniger Photovoltaik ist, eine Sauna. Außerdem gibt es einen „Coworking Space“, es gibt ein Café, einen Treffpunkt, eine Werkstatt,

es gibt Räume die angemietet werden können, wenn man zum Beispiel ein größeres Abendessen veranstalten möchte, das die eigenen Räumlichkeiten sprengt oder man ein Fest machen möchte oder man selbst ein Seminar oder Workshop machen möchte. Es gibt Allmendräume in verschiedensten Größen und Ausbauvarianten, die von den Bewohnenden angemietet werden können. Teils kostenfrei, teils für einen symbolischen Betrag.

CK: Hatten die Bewohner in der „Dialogphase“ auch ein Mitspracherecht?

RF: Also die thematischen „Echoräume“ haben im Vorfeld stattgefunden. Bei der „Dialogphase“ wurde es dann sehr auf das konkrete Bauen eingeeengt und da ging es darum, dass sich die zwei Büros, eben „Futurafrosch“ und „Duplex Architekten“, die die Stadtplanung übernommen haben und die anderen drei Büros „Miroslav Šik“, „Müller Sigrist Architekten“ und „pool Architekten“ verständigen und sich organisieren, damit das ein gelungenes städtebauliches Projekt wird. Und das ist eigentlich das, was wir als „Dialogphase“ bezeichnen. In einem engeren Verständnis: „Dialogphase“ ist in unserer Historie oder der Historie des Areals, wirklich der Austausch der verschiedenen Architekturbüros miteinander – den wir natürlich begleitet haben. Und in diese „Dialogphase“ ist die ganze Vorarbeit, die in den „Echoräumen“ oder dem „Markt der Ideen“ stattgefunden hat, mit eingegangen und darin eingespeist worden. Aber da ging es dann wirklich ganz konkret um die Fragen: „Wie bauen wir?“ und „Wie sind unsere verschiedenen Entwürfe miteinander zu vereinbaren?“ und „Auf welche Leitlinien können wir uns einigen, dass das als Ganzes funktioniert?“

CK: Hatten die Bewohner in den „Echoräumen“, oder dem „Markt der Ideen“ partizipatives Mitspracherecht?

RF: Genau. Da haben alle mitsprechen können, die interessiert waren. Das waren auch Leute, die teils gar nicht auf dem Areal wohnen, die aber zum Beispiel hier im Stadtteil leben oder Personen, die sonst in irgendeiner Weise an der Entwicklung des Areals interessiert waren. Aber zum Beispiel auch Vertreter der Stadt. Es war ein offener Raum und es konnte eigentlich mitmachen wer wollte. Man hat natürlich vorab geschaut, was hier die wichtigen Akteure im Umfeld sind und wie wir an diese Personen gelangen. Es wurde schon aktiv mobilisiert und nicht einfach geschaut: „Wer kommt, kommt und wer nicht kommt, kommt nicht.“ Aber das war hinterher dann sehr unterschiedlich, wer mitgemacht hat. Und dann, je nachdem um welches Thema es ging, kamen auch verschiedene Personen. Nicht alle Personen haben auch wirklich alle Prozesse durchgängig mitgemacht, sondern haben sich auf einzelne Themen fokussiert.

CK: Gab es ein Hauptanliegen, mit dem Sie zu den Architekturbüros gegangen sind? Oder gab es eine Sache die Ihnen bei der Umsetzung besonders wichtig war?

RF: Das entzieht sich offen gestanden meiner Kenntnis, ob es da ein Hauptanliegen gab. Ich denke vieles war wirklich schon in den Statuten gesetzt und ich denke ein Hauptanliegen war zu sagen: „lebendige Nachbarschaft“. Ein Motto des Projekts war auch: „Wir bauen hier keine Siedlung, wir bauen ein Quartier“. Das heißt, es ist ein städtebauliches Projekt und es muss dann später wirklich als lebendiges Quartier funktionieren. Ein anderes Motto war: „Wir wollen hier innovativ zeigen wie es geht“, also wie das Leben in einer „2000-Watt-Gesellschaft“ aussehen könnte.

Und das hat zum Beispiel auch bedingt, dass hier autoarm gebaut wurde oder, dass man auch geschaut hat, wie man das Ganze energetisch löst. Bei dem Areal hatten wir zum Beispiel das große Glück, dass das städtische Rechenzentrum, das wir anzapfen, in direkter Nachbarschaft steht. Da konnten wir dann mit der städtischen Energieversorgung einen Vertrag abschließen. Das sorgt hier auf dem Areal für die Heizwärme und das ist auch ein bisschen ein Novum, denn normalerweise gibt es ein Fernwärmenetz. Wir beziehen unsere Energie aber exklusiv aus dem städtischen Rechenzentrum.

CK: Wie lief die Zusammenarbeit/Kommunikation zwischen Ihnen und den Architekten?

RF: Die Zusammenarbeit war sehr positiv – auch insbesondere was die „Dialogphase“ angeht. Also, da ist mir nichts Anderes zu Ohren gekommen.

CK: Welche Ideen und Umsetzungen hätten Sie gerne noch mit in das Projekt eingebracht, scheiterten allerdings an den Architekten oder anderen Einflüssen?

RF: Ich denke, das gibt es wahrscheinlich bei jedem Bauprojekt, dass man bestimmte Vorstellungen und Ideen hat, die dann insbesondere aus budgetären Gründen nicht umsetzbar sind. Ich weiß persönlich von einem Detail, das die Architekturbüros zum Beispiel beim Innenausbau gerne etwas differenzierter angegangen wären. Auch wenn es um etwas ging wie Treppengeländer; da hatten sie schon Vorstellungen, wie das in den jeweiligen Gebäuden aussehen könnte und da mussten wir dann sagen: „Nein, damit sprengen wir unser Budget und wir müssen schauen, dass wir hier ähnliche Materialien verbauen“. Wir haben schon versucht, das ein Stück weit zu differenzieren – also man hat nicht in allen Gebäuden dasselbe benutzt. Aber wir haben gesagt: „Wir müssen das einfach halten. Wir können das nicht so wie ihr das geplant habt umsetzen, das sprengt unser Budget“. Weil unsere Vorgabe ist natürlich auch, dass das preisgünstiger und zugänglicher Wohnraum ist. Und wenn wir da Wert auf den Ausbau gelegt hätten, dann wären die Mieten teurer geworden und da sagten wir: „Nein, das geht nicht“.

CK: Welchen sozialen Mehrwert sehen Sie in den Genossenschaften und/oder Ihrer Genossenschaft insbesondere im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsmarkt?

RF: Es gibt den ganz grundsätzlich fassbaren Mehrwert, dass die Wohnungen in der Regel, im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt, mindestens 20 Prozent günstiger sind. Das ist natürlich ein großer sozialer Mehrwert. Dadurch, dass wir auch viel mit der Gemeinde und mit der kommunalen Verwaltung zusammenarbeiten, gibt es bei uns auf dem Areal zum Beispiel auch noch zusätzlich weitere 20 Prozent durch die Stadt subventionierte Wohnungen. Was auch dafür sorgt, dass es im Quartier einen guten Mix an Bewohnern gibt. Also von Geflüchteten, die gerade relativ frisch in der Schweiz angekommen sind, bis hin zu Akademikern ist eigentlich alles auf dem Hunziker Areal vertreten. Uns ist auch wichtig, dass das wirklich gut gemischt ist – darauf achten wir in der Vermietung. Und ich denke es gibt den nicht zu unterschätzenden sozialen Mehrwert, dass, so wie diese Genossenschaft funktioniert, es eben nicht Top-down, sondern Bottom-up funktioniert. Das stärkt auch das Gefühl der Selbstwirksamkeit bei den Menschen und bringt sie dazu, sich weiter zu engagieren. Es ist wirklich so, dass es hier keine Kultur nach dem Motto: „Wir gehen jetzt mal zur Geschäftsstelle“, „Wir hätten gerne dies und jedes. Macht das jetzt bitte für uns!“ gibt, sondern es gibt eher die Kultur: „Wir würden gerne dieses und jenes machen, könnt ihr uns

dabei unterstützen?“. Also es ist hier wirklich ein ganz anderes politisches Klima – und eben, dass man sich auf verschiedenen Ebenen einbringen, engagieren und partizipieren kann. Das macht einerseits was mit dem Quartier, also mit der Kultur und dem Leben hier. Das macht aber sicherlich auch nachhaltig was mit den Menschen die hier leben. Ich denke schon, dass das auch ansteckend ist und verändert.

CK: Welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen in der Zukunft für Zürich und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus sozialer Sicht?

RF: Also in Zürich haben wir ja auch eine politische Vorgabe. Auch da gab es 2011 eine Abstimmung, dass man gesagt hat, dass bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig sein sollen. Und dafür benutzt die Stadt verschiedene Instrumente. Momentan ist es so, dass wir ungefähr bei 27 Prozent sind. Also wir sind noch nicht ganz bei den 33,3 Prozent und bei der Abstimmung 2011 lag dieser Anteil bei 26,3 Prozent. Man kann jetzt sagen: „Solche Prozesse brauchen Zeit“. Natürlich brauchen sie Zeit, aber es ist jetzt noch nicht wahnsinnig viel passiert. Also da denke ich, müssen wir als Genossenschaften auch dranbleiben und die Stadt mit ihren Zielen in die Pflicht nehmen. Aber es ist auf jeden Fall schon mal toll zu sehen, dass es da ein konkretes politisches Ziel gibt, auf das man hinarbeitet. Aber wir stehen natürlich nicht an demselben Punkt, wie zum Beispiel Wien. Also das haben wir auch kürzlich mitbekommen. Historisch und politisch gesehen ist man dort einfach auf einer anderen Ebene – viel weiter als in Zürich zum Beispiel. Aber ich denke, es ist trotzdem schon nicht schlecht, dass es kommunal festgeschrieben ist und dass man wirklich ein messbares Ziel hat, wie weit man kommen möchte. Und von daher denke ich, dass genossenschaftliches Bauen gerade in Zürich, wo Verdichtung auch ein großes Thema ist und der Druck auf die Mietpreise dadurch auch immer weiter steigt, eine sehr wichtige Rolle spielt. Gerade wenn es darum geht, dass eben nicht weitere Gruppen aus der Stadt verdrängt werden sollen, sondern, dass es wirklich Wohnraum für alle gibt. Da spielen Genossenschaften eine sehr wichtige Rolle. Das kann der private Wohnungsmarkt gar nicht übernehmen.

CK: Können tatsächlich bessere Qualitäten im Wohnungswesen erreicht werden, wenn Bewohner an den sogenannten „Echoräumen“ oder am „Markt der Ideen“ teilnehmen und wenn die Architekten in einer eigenen „Dialogphase“ gemeinsame Gestaltungsprinzipien ausarbeiten?

RF: Da muss man sich erst mal fragen: „Wie misst man Qualität? Was sind denn die Indikatoren für Qualität?“ – und wenn ein Indikator Zufriedenheit ist, dann kann ich das ganz klar bejahen. Wenn man partizipativ entwickelt, wenn man diejenigen, die später hier auch wohnen wollen oder wenn man mit den Nachbarn und anderen wichtigen Bezugsgruppen spricht, wenn es an die Entwicklung geht, dann hat man später einfach eine größere Zufriedenheit und eine größere Verbundenheit und ist auch von vornherein eingebettet und kein Fremdkörper. Es kommt immer darauf an, wie man das messen möchte. Wir persönlich wissen, dass der Prozess aufwändiger war und entsprechend auch gekostet hat, aber wir würden es niemals anders machen. Vorletzte Woche hatten wir eine außerordentliche Generalversammlung und werden in Kürze in Winterthur ein zweites Areal bebauen. Und da werden wir das, was wir jetzt schon gemacht haben übernehmen und auf ein anderes Level heben, aber wir werden es grundsätzlich so tun, wie wir es hier auch schon gemacht haben. Also auch da wird es eine partizipative Entwicklung geben. Und was jetzt die „Dialogphase“ angeht: Ich denke das ist schon etwas Spezifisches für das Hunziker Areal, einfach auch weil es so groß ist. Weil es

40.000 m² waren und es ein städtebauliches Projekt war. Ich denke, das kommt auch ein bisschen auf die Dimensionen an. Es war aufwändiger, hat sich aber auch bewährt. Also ich persönlich finde es sehr erstaunlich, dass wirklich vor nicht mal vier Jahren das ganze Quartier bezogen wurde und das wirkt so lebendig, obwohl es alles wirklich in sehr kurzer Zeit zeitgleich hingestellt wurde. Es ist sehr divers, es lebt. Es ist nicht einfach ein Block, der geplant und hingestellt wurde nach dem Motto: „Und jetzt, liebe Menschen, schaut was ihr daraus macht“, sondern weil das eben so geplant wurde, wie es geplant wurde, hat das wirklich sehr schnell angefangen zu leben – und das sieht man dem Quartier auch an.

6.7 Interview mit Herrn Simon Schoch vom Architekturbüro „Duplex Architekten“ in Zürich

CK: Wie definieren Sie als „Duplex Architekten“ den genossenschaftlichen Gedanken?

SS: Ich glaube, es gibt verschiedene Aspekte. Einer ist der soziale Aspekt von einer Genossenschaft, die versucht, der Gesellschaft im städtischen und auch im peripheren Raum, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das ist der soziale, wirtschaftliche Aspekt von einer Genossenschaft. Dann gibt es aber sicherlich auch den architektonischen beziehungsweise städtebaulichen Aspekt der Genossenschaft. Der architektonische Aspekt liegt sicher darin, dass man versucht Wohnraum zu schaffen, der auch eine gewisse Qualität hat – nicht einfach nur „08/15“, möglichst effizient wirtschaftlich zu sein, sondern Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der auch auf die Personen, die darin leben sollen, abgestimmt ist. Und dann der städtebauliche Aspekt, dass man eine Arealüberbauung oder ein Haus macht, das nicht nur für sich denkt, sondern auch ein bisschen die Stadt mitberücksichtigt. Was bei einem Investorenbau nicht unbedingt der Fall sein muss.

CK: Wie ist es zu dem Gebäude gekommen, so wie es heute dasteht?

SS: Ich glaube da muss man ein bisschen ausholen, warum das Ganze entstanden ist. „mehr als wohnen“ ist ja eine Genossenschaft, die sich aus ganz vielen Genossenschaften aus Zürich zusammensetzt hat, beziehungsweise die sich dann durch den Zusammenschluss gegründet hat. Und dieser Zusammenschluss basiert auf dem „100 Jahre Jubiläum“ der Zürcher Baugenossenschaften. Und aus dem heraus ist dann die „mehr als wohnen“ Genossenschaft mit etwa 50 verschiedenen Genossenschaften entstanden; mit dem Gedanken, ein Projekt zu entwickeln, das auch als Versuchsobjekt dient, genossenschaftliche Wohnbauten für die zukünftige Generation zu entwickeln und Fragestellungen, die zukünftig kommen werden, zu beantworten und um eine Lösung zu finden und daraus wieder Schlüsse ziehen zu können, ob das funktioniert oder nicht. Und darum war dieses Projekt schon von Anfang an sehr fortschrittlich und ist im Wettbewerb auch schon so behandelt worden. Der Wettbewerb an sich war ja auch schon relativ speziell. Es ging ja vor allem um einen städtebaulichen Wettbewerb und man hat dann versucht, in den Städtebau Typologien reinzuspielen. Es war von Anfang an so gedacht, dass am Schluss nicht nur der Gewinner das ganze Areal planen kann, sondern dass das Gewinnerteam, plus der Zweit-, Dritt- und Viertplatzierte dann zusammen das ganze Areal im Städtebau des Gewinnerteams entwickelt. Das ist eine spezielle Herangehensweise, weil es bei Architekten nicht unbedingt erwünscht ist sich in einen Städtebau unterzuordnen, den man gar nicht so vorgeschlagen hat. Zusätzlich ist auch noch speziell, dass versucht wurde die Typologien, die von verschiedenen Büros im Wettbewerb vorgeschlagen wurden, in diesen Städtebau zu implementieren. Das war dann auch der Kernpunkt, dass es so am Schluss herausgekommen ist und dass die anderen vier Architekturbüros gewillt waren diesen Prozess zu gehen, beziehungsweise dieses Verfahren dann aufzunehmen. Nach dem Wettbewerb gab es ja dann die „Dialogphase“. Diese „Dialogphase“ ist prinzipiell mal etwas Genossenschaftliches. Und daraus resultierte dann das Büchlein „Häuser im Dialog“, in dem die Grundprinzipien und die Regeln für den weiteren Planungsprozess beschrieben wurden. Und durch dieses, zusammen mit dem Architekturbüro „Futurafrosch“, den Landschaftsarchitekten „Müller Illien“ und der Baugenossenschaft ausgearbeiteten Büchlein, hat man sich dann an den Entwurf oder die Ausarbeitung im Vor- und Bauprojekt gehalten. Das hat die Rahmenbedingungen für den Planungsprozess

dargestellt. Dann ging es darum, dass man das Gebäude entworfen hat. Und das hat jedes Büros relativ individuell gestaltet; es blieb natürlich im Dialog. Man hat während dieser „Dialogphase“ immer wieder verschiedene Teams zusammengebracht. Zum Teil einzelne, zum Teil dann aber in Gruppen. Es ist ja so, dass ein Team je ein Häuserpaar bekommen hat, das nebeneinander steht plus ein drittes Haus, das auf dem Areal weiter weg ist. So konnte man zum einen auf sein Haus reagieren, zum anderen musste man auch immer auf andere Architekten reagieren. Es gab verschiedene Konstruktionsweisen und Fassadengestaltungsmethoden, die man explizit auch versuchen wollte. Das kam zum einen aus dem Programm heraus, weil die Bauherrschaft das wollte, zum anderen war das auch die Lust der Architekten verschiedene Materialien auszuprobieren.

CK: Würden Sie sagen, dass Baugenossenschaften in gewisser Weise Pioniere im experimentellen Wohnungsbau sind?

SS: Ja das würde ich schon sagen – also gewisse Baugenossenschaften. Ich glaube, man kann das nicht verallgemeinern. Es gibt ganz verschiedene Baugenossenschaften. Solche, die sehr konventionell unterwegs sind, aber natürlich auch solche, die versuchen Neues zu entwickeln. Und gerade die Genossenschaft „mehr als wohnen“ ist eine Baugenossenschaft, die das versucht hat.

CK: Und wieso denken Sie, dass ausgerechnet Baugenossenschaften Pioniere im experimentellen Wohnungsbau sind?

SS: Ich glaube, das hat auch damit zu tun, dass sie nicht unbedingt durch die Marktpreise bestimmt sind. Sie müssen ja nicht möglichst viel Rendite abwerfen, wie eine Immobilienfirma, die ihre Vorgabe dann „von oben“ bekommt. Die Genossenschaft versucht günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Baugenossenschaften beschäftigt das Thema „Quadratmeter“ und die Frage: „Wie groß ist eine Wohnung?“ schon sehr und man ist versucht, möglichst lukrative Grundrisse zu erarbeiten und das hat schon etwas Experimentelles an sich, was bei nicht-genossenschaftlichen Bauten nicht unbedingt der Fall sein muss. Und bezüglich Materialität: ich glaube es geht auch immer darum, dass wenn es schon zu einem Wettbewerb kommt, dass Architekten ins Spiel kommen, die auch mit nicht so viel Geld trotzdem Lust haben etwas Wertvolles zu machen – und grundsätzlich macht die Baugenossenschaft Wettbewerbe oder Studienaufträge. Und das weckt auch die Lust, über Materialität nachzudenken. Und der Standard ist bei Baugenossenschaft ja auch relativ gut, weil sie guten und günstigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen wollen – wenn man das jetzt mal auf Wohnungsbau reduziert.

CK: Welchen Stellenwert hatte die Satzung? Spielte die Satzung überhaupt eine Rolle?

SS: Ja. Es war klar, dass das Grundprinzipien sind, die wir verfolgen müssen. Man hat die Satzung nicht eins zu eins vorgelegt bekommen, aber das war Grundbestandteil des Projekts.

CK: Und wie wurde das Schriftliche in das Architektonische übersetzt?

SS: Es gibt die Landschaftsarchitektur auf der städtebaulichen Ebene. Dann gibt es das Zusammenleben, Gemeinschaftsräume oder verschiedene Plätze – größere und kleinere. Und wenn wir auf die Häuser eingehen, dann ist es so, dass auch gerade bei unserem „Haus A“

dieses gemeinschaftliche Prinzip sehr stark zur Geltung kommt. Da gibt es ja nur zwei Wohnungen pro Etage. Das Haus ist aber riesig. Und das sind Wohnungen innerhalb einer Großwohnform. Und da ging es um ein genossenschaftliches Prinzip von „Flächen zusammenlegen“. Also wenn man sich normale Wohnungen ansieht, dann hat man ja immer eine Küche, einen Wohn- und Essraum und so – und diese Flächen werden hier auf die verschiedenen Parteien aufgeteilt, die dann eine kleine Wohnform mit Schlafzimmern und Badbereich haben. Der gemeinschaftliche Bereich ist eigentlich prozentual zu anderen Wohnungen sehr viel kleiner, aber hier hat man natürlich trotz des speziellen Grundrisses riesige Gemeinschaftsflächen. Man lebt in einer Großwohnform zusammen, hat aber trotzdem Privatheit, die man sich ja immer wieder gerne wünscht. Aber ich glaube, das ist sicher etwas, was sich daraus ableiten lässt.

CK: Waren Sie mit Ihrem Modell der Cluster- oder Satellitenwohnungen in der Schweiz einer der Vorreiter?

SS: Ich kann es Ihnen nicht genau sagen. Ich habe ein paar Clusterwohnungen im Kopf, die vorher jedenfalls schon geplant wurden. Man kann in der Geschichte etwas zurückgehen und findet eigentlich immer wieder diese Grundtypologie. Ob sie dann so gebaut wurden, weiß ich nicht. Also es war keine neue Idee, aber vielleicht war es für dieses Zusammenleben neu. Was ich jetzt immer wieder gesehen habe ist, dass dieses Prinzip zum Beispiel bei Alterswohnungen wieder Verwendung findet, weil man einfach merkt, dass die Leute Privatheit wollen, aber trotzdem nicht alleine sein wollen. Und das ist sicher eine Wohnform, die dafür gut geeignet ist. Aber ich glaube nicht, dass es diese Typologie noch nicht gegeben hat. Wir haben das nicht erfunden.

CK: Wie wurde die Satzung, neben den bereits erwähnten Gemeinschaftsräumen und neuen Wohnformen, noch interpretiert oder umgesetzt?

SS: Das zieht sich durch das ganze Areal. Es ist nicht nur die Wohnform, die das versucht zu machen. Die Treppenhäuser zum Beispiel – das ist schon eindrücklich – das Treppenhaus hat ja etwas Gemeinschaftliches an sich. Das ist der öffentliche Teil innerhalb eines Gebäudes und die Treppenhäuser sind recht großzügig, weil die Regelung das auch erwünscht hat. Und die Regelung ist aus dieser Satzung entstanden. Einige Treppenhäuser sind so angelegt, dass dort auch Interaktion mit den Mitbewohnern stattfinden kann. Und das Treppenhaus ist eigentlich ein schöner Begegnungsort. Da wurden verschiedene Versuche gestartet, wie man den Raum ausgestalten kann, damit er für Interaktion steht. Und das ist sicherlich im „Haus M“ ein wertvollerer Raum geworden als im „Haus A“ – wenn wir das jetzt auf unsere beiden Gebäude beziehen. Also der Raum ist echt spannend und die Plätze unterstreichen das auch nochmal.

CK: Hatten die späteren Bewohner Mitspracherecht bei der Ausformulierung der Architektur?

SS: Die Bewohner hatten kein Mitspracherecht. Denn das ist auch etwas Spezielles: die Baugenossenschaft gab es davor noch nicht in dieser Form, beziehungsweise, die hatten noch gar keine Bewohner. Also es gab die „Dialogphase“ zwischen Bauherrschaft und Architekten, die auf die Planung sehr stark Einfluss genommen hat.

CK: Was ist das genossenschaftliche an der Planung?

SS: Zum einen ist der genossenschaftliche Gedanke vom Zusammenkommen und -leben schon die Planung an sich und wie der Planungsprozess abgehalten wurde: dass der Wettbewerb so aufgegleist wurde und dass es eine „Dialogphase“ gab. Das ist sicherlich auf der sozialen Ebene aber auch auf der architektonischen und städtebaulichen Ebene zu verstehen – zwischen Baugenossenschaft und Architekten aber auch zwischen den Architekten selber. Ich war selbst nicht dabei, aber da gab es sicher hitzige Diskussionen. Da hat man sich schon auseinandersetzen müssen. Das hat ja etwas Grundprinzipielles von einer Genossenschaft; man partizipiert, man tauscht aus und man ist im Dialog. Die Idee davon ist ja auch – und das wird in diesem Buch beschrieben – dass „eins und eins mehr als nur zwei ergibt“. Wenn einer hier etwas baut und einer da etwas baut, dann passiert noch nichts, aber wenn man zusammen baut, dann entsteht etwas Wertvolleres. Das war die Grundidee.

CK: Wie lief die Zusammenarbeit/Kommunikation zwischen Ihnen und der Baugenossenschaft und den anderen Architekturbüros?

SS: Da war ich in den heißen Phasen persönlich nicht dabei. Ich denke die Zusammenarbeit verlief relativ gut, sonst wäre das nicht so entstanden. Aber wie die einzelnen Gespräche verlaufen sind – das weiß ich nicht. Ich habe mitbekommen, dass es jeweils natürlich hitzige aber auch produktive Diskussionen gab, aber die waren ja auch erwünscht. Diskussionen, bei denen man Kompromisse eingehen muss. Aber das ist etwas, das man grundsätzlich in so einem Prozess machen muss – wo dann aber, glaube ich, am Schluss alle Büros davon gelernt haben. Es ist nicht nur für die Baugenossenschaft, sondern auch für die Architekten ein Lernprozess. Es wäre gescheitert, wenn die Architekten gesagt hätten: „Nein, so können wir nicht arbeiten“, aber man hat diesen Weg ja von Anfang an einschlagen wollen. Man hat ja am Wettbewerbsprozess mitgemacht und ich glaube, es waren dann auch Büros, die sich zusammen ergänzt und gefunden haben. Ich will nicht sagen, dass alle eine „gleiche Sprache“ gesprochen haben, aber man hat miteinander einen Umgang gefunden.

CK: Würden Sie sagen, dass es das gerade auch ausmacht, dass es unterschiedliche Architektursprachen waren?

SS: Ja, das macht das Areal sicher aus. Das merkt man, wenn man durchgeht. Ich glaube das Regelwerk hat mal so die Grundprinzipien festgelegt, was architektonisch wie zu lösen ist, aber man sieht, dass das komplett anders interpretiert werden kann. Und trotzdem sehen wir, dass aus dieser Vielfalt eine Einheit entsteht. Das hat viel mit der Volumetrie zu tun, mit der Körnung, die relativ ähnlich ist, aber dann auch mit gewissen Regeln, die man festgesetzt hat. Und vielleicht ist es gerade das: dass es eine Vielfalt gibt, die dann eine Einheit bildet.

CK: Welche Ideen und Umsetzungen hätten Sie gerne noch mit in das Projekt eingebracht, scheiterten allerdings an der Baugenossenschaft oder anderen Einflüssen?

SS: Grundsätzlich konnten wir relativ viele Grundideen umsetzen. Das Projekt war ja baurechtlich fixiert. Und dann kann man keine Grundänderungen mehr machen. Und das heißt: die Körnung, die Typologien und so, die war dann irgendwann gefestigt. Es gab dann eine TU, also eine Totalunternehmenssubmission, die die Ausführung gemacht hat und das ist dann so, dass der Totalunternehmer natürlich versucht, die Preise zu drücken, weil er ein Produkt anbietet. Er sagt: „Das ganze Areal kostet euch so und so viel“, beziehungsweise die Bauherrschaft sagt: „So und so viel darf es kosten“ und der Totalunternehmer sagt dann: „Ja.

Ist gut, wir bauen das“. Und das ist etwas, was wir noch gerne umgesetzt hätten, dass wir uns spezifischere Gedanken über Materialität, über Detailplanungen, und so, hätten machen können und uns damit auch auseinandersetzen hätten können. Das war dann nicht mehr möglich, denn das ist natürlich ein Kostenfaktor. Also um auf die Antwort der Frage zurückzukommen: was uns noch ein bisschen gefehlt hat, war die Ausarbeitung der Materialisierung und Detaillierung.

CK: War es ein Problem, dass zum Schluss alles zu sehr standardisiert wurde?

SS: Ich glaube nicht, dass es ein Problem ist. Man geht da durch und sieht zum Beispiel die Geländer. Die kommen immer wieder vor. Aber ich glaube, das gibt auch so eine Repetition innerhalb des Areal. Aber es ist schon etwas, das wir noch gerne etwas tiefer erforscht hätten. Wo dann einfach das Geld dazu nicht ausgereicht hat. Aber ob es ein Problem ist? Ich glaube, wir hätten Lust gehabt, das zu detaillieren.

CK: Welchen architektonischen Mehrwert sehen Sie im genossenschaftlichen Bauen im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsmarkt?

SS: Ich glaube erstens die Experimentierfreudigkeit. Und zweitens die städtebauliche Ebene. Dass man über die Parzelle hinwegdenken kann, ist einfach etwas, das bei einer Genossenschaft relativ gut funktioniert – und auch ein bisschen mitdenken kann, was mit dem Quartier passiert, weil da etwas Neues entsteht. Auch bei dem Projekt „Hunziker Areal“ war das so, dass man ja eine Art neues Zentrum für diese sehr „periurbane“ Region schaffen wollte. Das ist ja relativ am Stadtrand von Zürich. Und ob das jetzt gelungen ist, weiß ich nicht. Aber man versuchte etwas zu schaffen, das nicht nur für sich denkt – das finde ich schon etwas Schönes an einer Genossenschaft.

CK: Würden Sie auch sagen, dass das Quartier für die umliegende Nachbarschaft einen Mehrwert darstellt?

SS: Ich wünschte, ich könnte das so sagen. Ob es dann in der Realität so stimmt, das weiß ich nicht. Man wollte ja auch öffentlichen Raum mit Restaurants, Ladenflächen und Ateliers, und so, schaffen. Und ich habe von ein paar Leuten erfahren, dass es einfach noch wenig Interaktion gibt. Man hat sich das eigentlich mehr erwünscht, dass da Leute von außen kommen. Mittags funktioniert es scheinbar relativ gut. Da kommen dann Leute hin und essen, weil es dort auch viele Arbeitsplätze gibt. Aber am Abend läuft nicht viel. Es gibt ein paar Häuserblocks nebenan; aber die Klientel, die da wohnt sucht das nicht unbedingt, dass man da am Abend noch rübergeht und sitzen kann. Es bleibt im Moment noch so eine Insel und ich weiß nicht, ob sich das noch ändern wird.

CK: Welche Rolle spielt genossenschaftliches Bauen in der Zukunft für Zürich und/oder Großstädten in den DACH Ländern generell aus architektonischer und/oder stadtplanerischen Sicht?

SS: Ich glaube, es zahlt sich aus und es ist immer ein gesellschaftliches Thema. Aber ich denke, man kann nicht sagen, ob sich das in 50 Jahren verändern wird. Genossenschaften sind ein wichtiger Faktor in einer Stadt. Die Städte würden nicht so aussehen, wenn es keine Genossenschaften gäbe, weil die Genossenschaften wirklich für diesen sozialen Ausgleich und

diese Durchmischung innerhalb von zentralen Orten in der Stadt und generell innerhalb der Stadt sorgen. Und darum hoffe ich, dass dieser Ausgleich gerade in Zürich Bestandteil bleibt. Und ich denke, es ist nichts Schlechtes dran, wenn der genossenschaftliche Anteil noch größer wird. Je mehr Baugenossenschaften, desto besser. Weil einfach sozial, architektonisch und städtebaulich qualitativ hochwertige Gebäude entstehen. Aber es ist immer „das Negative und das Positive“. Ich glaube, wenn alles nur noch positiv ist, dann ist es auch wieder schwierig. Dieses: „jede Siedlung steht nebeneinander und jede ist wieder ein bisschen speziell“. Ich glaube, irgendwann ist das dann auch nichts Besonderes mehr. Aber der genossenschaftliche Gedanke an sich ist schon erstrebenswert.

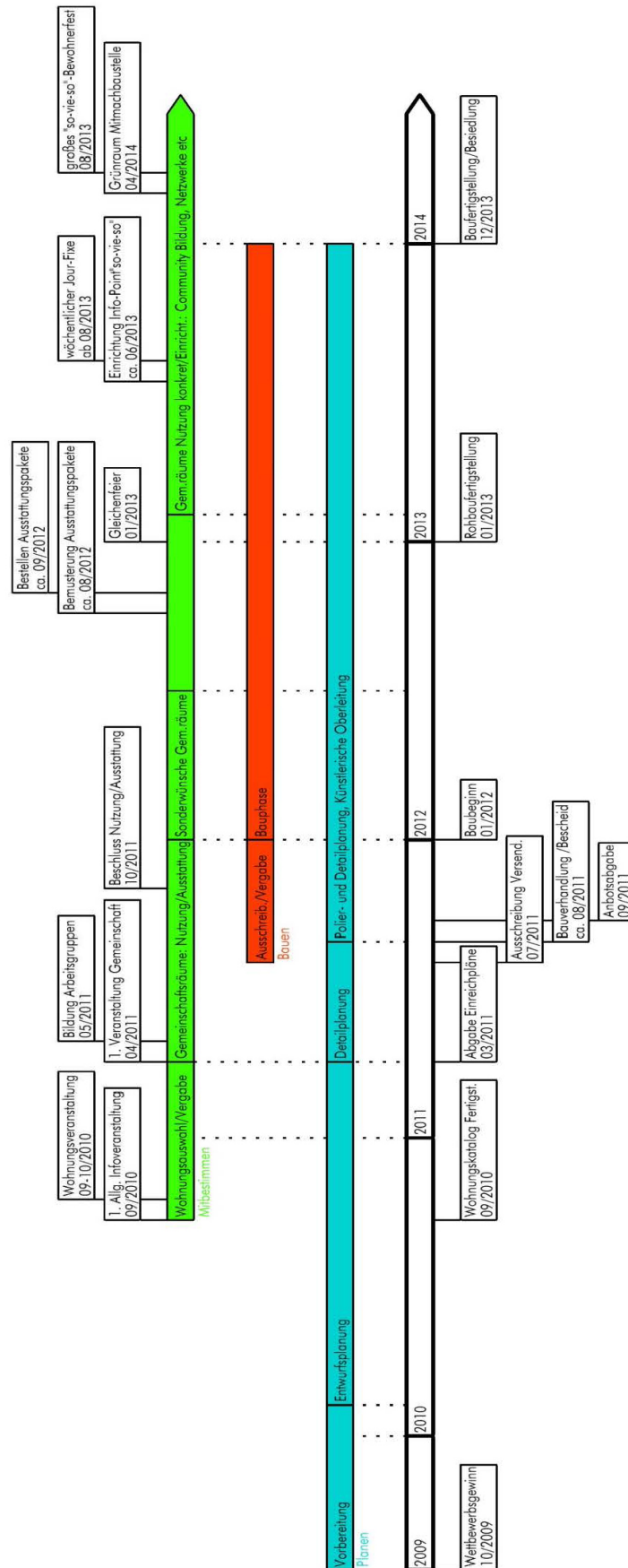
CK: Können tatsächlich bessere Qualitäten im Wohnungswesen erreicht werden, wenn – wie in Ihrem Fall – mehrere Architekturbüros am Entscheidungsprozess teilnehmen?

SS: Ich glaube, man darf das nicht verallgemeinern, dass, wenn Partizipation stattfindet, immer auch bessere Architektur entsteht. Wenn man mit den Leuten spricht, dann haben die sehr kleinliche Kritikpunkte oder Verbesserungswünsche und die können stark variieren, weil Menschen einfach verschieden sind. Und darum glaube ich auch nicht, dass Partizipation, die einzig richtige Möglichkeit ist, um gute Architektur zu machen. Es ist gut, einen Austausch zu haben, aber der Austausch kann auch so sein, dass es etwas Politisches ist. Die Projekte der Genossenschaften müssen ja immer mit der Generalversammlung abgestimmt werden und dann sagen sie: „Ja dieses Projekt unterstützen wir, das ist gut. Der Baukredit soll genehmigt werden“. Je früher man die Leute in diesen Prozess mit einbindet und Ihnen die Möglichkeit gibt, in irgendeiner Weise zu partizipieren, desto einfacher wird es danach, diese Projekte zu realisieren. Auf dieser Ebene ist die Partizipation wichtig. Ob es dann so wichtig ist, wie die Architektur aussieht, bin ich nicht so klarer Meinung. Aber ich habe das auch noch nie so eindeutig miterlebt. Man sieht es einfach auch gerade an der Frage bezüglich der Farben: wenn man Leute fragt, ob die Farbe schön ist, dann sagen 20 Prozent: „Nein, das ist nicht schön“, 20 Prozent: „Wir nehmen lieber rot und nicht grün“. Dann ist es auch wieder schwierig, eine Lösung zu finden.

CK: Um ein bisschen provokant zu fragen: Würden Sie im Umkehrschluss sagen, dass letztendlich eine doch so hohe architektonische Qualität entstanden ist, weil Sie auf Ihre Expertise gesetzt haben und gesagt haben: „Wir wissen am besten, was wir da für euch planen und setzen es dann auch so um“, anstatt die Bewohner damit zu konfrontieren, gerade wenn es dann – wie Sie gesagt haben – unterschiedliche Meinungen gibt?

SS: Ich glaube, grundsätzlich ist das schon richtig. Denn man hat gegenüber den Bewohnern eine Grundausbildung und Erfahrung. Wohnraum ist immer speziell, weil da jeder irgendetwas dazu sagen kann und weil jeder eine eigene Erfahrung hat. Aber ich glaube, das ist wie bei jeder Spezialisierung so, dass wir dann auf Grundrissebene einfach die Spezialisten sind. Das kann ich schon so unterstützen, dass der Architekt prinzipiell der sein sollte, der bestimmt wie etwas aussieht – zusammen dann mit dem Bauherrn. Und wie viel Partizipation dann da mit drinnen steckt, das muss er dann selber entscheiden. Aber das ist ja zum Beispiel auch die Grundidee von einem Wettbewerb.

7 Anhang: Terminleiste des Projektes „so.vie.so“, [37] S. 6



8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: das genossenschaftliche Prinzip.....	9
Abbildung 2: Anzahl gebundener Mietwohnungen in Berlin, [3] S.21	14
Abbildung 3: Immobilieninvestments in Deutschland aus dem Ausland nach Ländern (in %), [3] S.21	16
Abbildung 4: Eigentum und Miete in der EU (in & der Bevölkerung), [6] S. 31.....	18
Abbildung 5: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in m ² , [6] S. 63.....	19
Abbildung 6: Struktureller Aufbau einer Genossenschaft, [9]	22
Abbildung 7: Entwicklung der gemeinnützigen Bauvereinigungen nach Rechtsform (Genossenschaft, Kapitalgesellschaft) 1910 – 2015, [14] S. 34	29
Abbildung 8: Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich 2016 (die Buchstaben im Kreis stehen stellvertretend für die neun Bundesländer Burgenland, Kärnten, Nieder- und Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg und Wien), [14] S.106	35
Abbildung 9: „WagnisART“ Projektverlauf, [22] S. 16f.....	40
Abbildung 10: Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit und Konzept der „starken Nachhaltigkeit“, [22] S.12.....	40
Abbildung 11: Organisationsdiagramm „WagnisART“, [22] S.45	43
Abbildung 12: nicht erneuerbare Primärenergie in Gigajoule (GJ) nach Gebäudeteilen und Lebenszyklusphasen und Treibhauspotential (GWP) in t CO ₂ -Äquivalenten nach Gebäudeteilen und Lebenszyklusphasen, [22] S. 26f.....	44
Abbildung 13: Treibhauspotential in t CO ₂ -Äquivalenten: Strom- und Wärmebedarf pro Jahr im Vergleich zum EnEV Referenzgebäude, [22] S. 29.....	45
Abbildung 14: nicht erneuerbare Primärenergie in GJ nach Lebenszyklusphasen und Treibhauspotential in t CO ₂ -Äquivalenten nach Lebenszyklusphasen, [22] S.28	46
Abbildung 15: nicht erneuerbare Primärenergie (links) und Treibhauspotential (rechts) des Hauses Asien mit Stahlbeton- und Holztragwerk, [22] S. 32.....	47
Abbildung 16: nicht erneuerbare Primärenergie und Treibhauspotential der Fassaden mit Holz- und PVC-Fenstern im Vergleich, [22] S. 40.....	48
Abbildung 17: Prognostizierter Strombedarf „WagnisART“ und PV-Erträge in MWh pro Jahr, [22] S. 38.....	49

Abbildung 18: Übersicht der Fördermodelle und -bedingungen [20] 52

Abbildung 19: Übersicht Einkommensgrenzen, [20] 53

Abbildung 20: Berechnungsbeispiel für Wohnbeihilfe für eine vierköpfige Jungfamilie, [35] 61

Abbildung 21: Beispiel für die Kaufpreisermittlung, [32] 61

Abbildung 22: Energetisches Handlungspotential (in &), [42] 73

Abbildung 23: Gesamt Primärenergiebilanz - Vergleich zw. „mehr als wohnen“, Stadt Zürich (ZH) und Schweiz (CH) [43] S. 13 74

Abbildung 24: Gesamtbilanz der CO₂-Äquivalenten - Vergleich zw. „mehr als wohnen“, Stadt Zürich und Schweiz, [43] S. 13 74

Abbildung 25: Primärenergie Wohnen pro Person - Vergleich zw. „mehr als wohnen“, Stadt Zürich und Schweiz, [43] S. 14 75

Abbildung 26: CO₂-Äquivalent pro Person - Vergleich zw. „mehr als wohnen“, Stadt Zürich und Schweiz, [43] S. 15 75

Abbildung 27: Haushaltsstrom Primärenergie - Vergleich zw. „mehr als wohnen" und Schweiz, [43] S. 16 76

Abbildung 28: Primärenergie und CO₂-Äquivalent Mobilität - Vergleich zw. „mehr als wohnen“, Stadt Zürich und Schweiz, [43] S. 17 77

Abbildung 29: Grundthematik der Befragung 79

9 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fertiggestellte Wohnungen im Zeitraum von den 1990ern bis 2017, [2] TC: 02:30 – 03:00	12
Tabelle 2: Preise und Löhne 2015, [6] S. 28	13
Tabelle 3: Anforderungen an erneuerbaren und nicht erneuerbaren Primärenergiebedarf (PE e bzw. PE ne) und das Treibhauspotential. Der Vergleich der systembedingten Anforderungen dient der späteren Einschätzung für „WagnisART“. (NGF = Nettogrundfläche, a = Flächeninhalt, GWP = Treibhauspotential), [22] S. 14.....	46
Tabelle 4: Vergleich der Berechnungen für „WagnisART“ mit den Beurteilungskriterien der Zertifizierungssysteme (s. Tabelle 3), Abschätzung, [22] S. 29.....	46
Tabelle 5: Personen-Wohnfläche-Zimmer Förderverhältnis, [20].....	52
Tabelle 6: Netto Einkommensgrenze für eine geförderte Wohnung (Beträge gültig für das KJ 2017), [32]	59
Tabelle 7: Einkommensgrenzen für die Eigenmittelersatzdarlehensgewährung gültig bis 31. Dezember 2018, [33].....	60
Tabelle 8: Einkommenslimit 2018 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2017 in Euro (Franken in Klammern), [39]	69
Tabelle 9: Übersicht über die Bewohnerstruktur, [39]	70

10 Literaturverzeichnis

[1] Kries Mateo, Müller Mathias, Niggli Daniel, Ruby Andreas, Ruby Ilka (2017): Together! die neue Architektur der Gemeinschaft, Weil am Rhein, Berlin: Ruby Press.

[2] Fittkau Hans-Werner (2017): Phoenix Thema. Die Wohnungsfrage. [phoenix Mediathek]

[3] Rohrbeck Felix, Rohwetter Marcus (2018): Rettet die Stadt, Zeit, Ausgabe 3/2018

[4] Erdmann Elena, Fischer Linda (2018): Wieso kommen gerade so viele Babys zur Welt?, [online] <https://www.zeit.de/wissen/2018-07/geburten-deutschland-anstieg-2018> [28.8.2018]

[5] Kuch Elena (2018): Zahnloser Kampf gegen „Share Deals“, [online] <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/share-deals-101.html> [30.8.2018]

[6] Dömer Klaus, Drexler Hans, Schultz-Granberg Joachim (2016): Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum, Berlin: Jovis Verlag.

[7] Grieß Andreas (2015): Deutsche brauchen immer mehr Platz, [online] <http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/wohnungen-in-deutschland-so-viel-platz-brauchen-die-deutschen-a-1048708.html> [30.8.2018]

[8] Schindler Jörg (2018): Die toten Häuser von London, Spiegel Plus, Ausgabe 24/2018

[9] Kooperative Großstadt eG (2018): [online] <http://kooperative-grossstadt.de/> [27.8.2018]

[10] Kleefisch-Jobst Ursula, Köddermann Peter, Jung Karen (2017): Alle wollen wohnen. Gerecht sozial bezahlbar, Berlin: Jovis Verlag.

[11] Rathkolb Oliver (2010): 100 Jahre „Wien-Süd“. 100 Jahre im Dienste des sozialen Wohnbaus. die Geschichte der gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ 1910 – 2010, Wien: Kremayr & Scheriau

[12] Wieg Andreas (2018): Historie Genossenschaft. Entstanden aus einer Idee, [online] <https://www.dgrv.de/de/genossenschaftswesen/historiegenossenschaft.html> [2.9.2018]

[13] Straubinger Tobias (2018): Geschichte der Wohnungswirtschaft in Bayern, [online] <https://www.vdwbayern.de/vdw-bayern/geschichte/> [5.9.2018]

[14] Österreicher Theodor, Weiler Tatjana, Sommer Andreas, Streimelweger Artur, Bauer Eva, Früh Alfred, Bauer Stephan, Rießland Bernd (2016): 70 Jahre. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband, Wien: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband

- [15] Redl Bernadette (2018): Pro Jahr fehlen 7.000 leistbare Wohnungen, [online] <https://derstandard.at/2000078097370/Pro-Jahr-fehlen-7-000-leistbare-Wohnungen> [2.11.2018]
- [16] Hugentobler Margrit, Hofer Andreas, Simmendinger Pia (2016): Mehr als Wohnen. genossenschaftlich planen - ein Modellfall aus Zürich, Basel: Birkhäuser.
- [17] Boudet Dominique (2017): Wohngenossenschaften in Zürich. Gartenstädte und neue Nachbarschaften, Zürich: Park Books.
- [18] Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland (2018): [online] <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/7fakten> [5.9.2018]
- [19] Förster Wolfgang, Menking William (2016): Das Wiener Modell: Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts. The Vienna model: housing for the twenty-first-century city, Berlin: Jovis Verlag.
- [20] Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG (2018): [online] <https://www.wagnis.org> [25.9.2018]
- [21] Satzung der Baugenossenschaft Wagnis eG vom 22.06.2017 (revidierte Version: 6.4.2018)
- [22] Lang Werner, Schneider Patricia (2017): Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. Forschungsbericht der ökologischen Untersuchung des genossenschaftlichen Wohnungsbauprojektes wagnisART, München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
- [23] Bahner Olaf, Böttger Matthias (2016): Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen, Berlin: Jovis Verlag.
- [24] Geipel, Kaye (2010): Minizentrum am Rande der Stadt, Bauwelt, Ausgabe 17/10
- [25] BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2018): [online] <http://www.sovieso.at> [9.10.2018]
- [26] Schindler Cornelia, Rudolf Szedinek (2015): so.vie.so im Sonnwendviertel, zement + beton, Ausgabe 1/15
- [27] Satzung der Baugenossenschaft BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. von Juni 2013 (revidierte Version: 29.6.2017)
- [28] Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) StF: BGBl. Nr. 139/1979 (Fassung vom 23.12.2018)
- [29] Schindler Cornelia, Rudolf Szedinek (2014): Wohnbau so.vie.so mitbestimmt, [online] <http://www.gat.st/en/news/wohnbau-sovieso-mitbestimmt> [10.10.2018]

- [30] Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien (2018): Hauptförderung - Errichtung von Mietwohnungen oder Geschäftsräumen in Miete (in Mehrwohnungshäusern), [online] <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/hauptfoerderung.html> [15.10.2018]
- [31] Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien (2018): Superförderung - Errichtung von Mietwohnungen in Mehrwohnungshäusern, [online] <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html> [15.10.2018]
- [32] BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2018): [online] <https://www.bwsg.at/de/home> [9.10.2018]
- [33] Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien (2018): [online] <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/> [15.10.2018]
- [34] Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien (2018): [online] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/unterstuetzung/wohnbeihilfe-antrag.html> [16.10.2018]
- [35] Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien – Gruppe Wohnbeihilfe (2018): [online] <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ahs-info/pdf/wbh-berechnungsbeispiele.pdf> [16.10.2018]
- [36] BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2018): „so.vie.so“ – Workshops „Mitgestaltung Gemeinschaftsräume“, [online] www.sovieso.at/downloads/Workshopprotokolle.pdf [16.10.2018]
- [37] BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (2015): so.vie.so mitbestimmt – Sonnwendviertel solidarisch. Informationsheft, Wien: BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
- [38] Bewohnerhomepage „so.vie.sos“ (2018): [online] <http://www.soviesos.at> [20.10.2018]
- [39] Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online] <https://www.mehralswohnen.ch> [15.10.2018]
- [40] Satzung der Baugenossenschaft mehr als wohnen von Juni 2016 (revidierte Version: 20.6.2018)
- [41] Gysel Kornelia, Frei Sabine, Kaestle Anne, Schürch Dan (2015): Häuser im Dialog. Ein Quartier entsteht., Zürich: Edition Futurafrosch
- [42] Energie Schweiz (2018): [online] <https://www.local-energy.swiss/#/> [2.11.2018]

[43] Baugenossenschaft mehr als wohnen (2018): [online]
https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wissenschaftliche_Begleitung/WBG_2000_Watt_Probst.pdf [2.11.2018]

