

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)
Agnes Förster, Andreas Bernögger, Bernadette Brunner

Wohnen jenseits des Standards

Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für
ein differenziertes und bedürfnisgerechtes
Wohnungsangebot

WÜSTENROT STIFTUNG



Wohnen jenseits des Standards

**Auf den Spuren neuer Wohnlösungen
für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes
Wohnungsangebot**



Inhalt

Vorwort	4
Einleitung	7
Anlass und Erkenntnisinteresse	8
Standards und Aushandlungsprozesse im Wohnen	14
Forschungsdesign	20
Quervergleich	27
Rahmenbedingungen	28
Akteure	32
Prozesse	38
Lösungen	44
Handlungslogiken	72
Übertragbarkeit	85
Dimensionen der Übertragbarkeit	86
Skalierung und Funktionalität	90
Individuum und Nachbarschaft	96
Stadtentwicklung und Baukultur	102
Herausforderungen und Grenzen der Übertragbarkeit	108
Fallstudien	115
Dennewitz Eins, Berlin	116
Allengerechtes Wohnen, Burgrieden	124
Zwicky Süd, Dübendorf	132
Sonnenhof, Freiburg	140
Falkenried-Terrassen, Hamburg	148
Open House, Hamburg	156
Kaiserbacher Mühle, Klingenmünster	164
Haus NOAH, Ludwigshafen	172
Johann-Fichte-Straße, München	180
Limmatstraße, München	188
23 Riesen, Potsdam	196
Doma, Strausberg	204
Alte Weberei Carré, Tübingen	212
Wohnprojekt Wien, Wien	220
Hardturm, Zürich	228
Anhang	236

Vorwort der Wüstenrot Stiftung

Die Wohnungsversorgung ist in Deutschland in den letzten Jahren erneut zu einer großen Herausforderung geworden. Dies galt zunächst vor allem für Städte in Wachstumsregionen und da in erster Linie für besonders beliebte Quartiere und Stadtteile; zunehmend reichen Engpässe und signifikante Preissteigerungen nun aber auch in das Umland der Städte und teilweise sogar bis in eher peripher gelegene Städte in Agglomerationsräumen.

Es gibt zahlreiche Stimmen, die angesichts der aktuellen Entwicklung von einem überhitzten Markt, von einer (internationalen) Flucht ins „Betongold“ als attraktive Anlage in Verbindung mit der Furcht vor negativen Zinsen bei Kapitalanlagen sprechen, oder von einem Wohnen „auf Pump“ infolge der historisch niedrigen Zinsen, die vermutlich noch einige Jahre auf diesem Niveau bleiben dürften. Geld für das Bauen ist günstig verfügbar und entsprechend sind es eher die mangelnde Verfügbarkeit von geeigneten Flächen und die Kapazitäten von Handwerkern und Unternehmen, die aktuell die Grenzen im Wohnungsneubau bestimmen.

Zu den Ursachen für die stark gewachsene Nachfrage werden auch die nicht nur demografisch bedingte, anhaltende Singularisierung gezählt, die sich u.a. an der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf ablesen lässt, und die Auswirkungen der 2015 und 2016 deutlich gestiegenen Zuwanderung. Die Zunahme beruflich bedingter Multilokalität, eine Renaissance von Wochenend-Wohnsitzen im erweiterten Umland und auch die wachsende Zahl an Patchwork-Familien mit parallelem Platzbedarf in mehreren Haushalten sind weitere Faktoren, die zur Dynamik der Entwicklung beitragen.

Die Kommunen können auf diese Entwicklungen und die damit verbundenen Engpässe in der Wohnungsversorgung nur bedingt reagieren. Nicht wenige Städte haben zumindest Teile ihres eigenen Wohnungsbestands verkauft oder in weitgehend selbstständige, ökonomisch agierende Unternehmen ausgelagert. Nach der Verwendung der zahlreichen, in den 1990er und 2000er Jahren frei gewordenen gewerblichen und militärischen Konversionsflächen verfügen sie heute oft kaum noch über eigene Grundstücke, die für Schwerpunkte in einem konzeptionell ausgerichteten Wohnungsbau eingesetzt werden könnten. Entsprechend sind auch die Ausstattung und die Richtlinien kommunaler Bodenpolitik wieder ein intensiv diskutiertes Thema. Doch lassen sich die Folgen der Politik in den vorangegangenen Jahren vielerorts auch mit einer neu ausgerichteten Politik nicht ohne weiteres ändern.

Verschärft wird die Situation auf bereits angespannten Wohnungsmärkten durch die wachsende Zahl an auslaufenden Belegungsbindungen, für die zeitnah kein adäquater Ersatz geschaffen werden kann. Angesichts der fehlenden Möglichkeiten für eine rasche Erhöhung des Angebots sollen Mietpreisbeschränkungen und weitere gesetzliche Regelungen zumindest die Spitzen der Verteuerung bremsen, auch auf die Gefahr hin, dass sich diese Instrumente dämpfend auf den privaten oder unternehmerischen Wohnungsbau auswirken können.

Zwei Entwicklungen erzeugen einen besonderen Handlungsdruck und erfordern zügige und effektive Maßnahmen. In vielen Städten konzentriert sich die gestiegene Nachfrage auf Quartiere und Stadtteile mit hohen Lage-, Milieu- und Umgebungsqualitäten. In ihnen kommt es zu ökonomischen und kulturellen Verdrängungsprozessen¹, die einen von den Kommunen nicht mehr kontrollierbaren Einfluss auf die Perspektiven dieser Orte und den sozialen Frieden in einer Stadt haben können. Hierauf müssen die Kommunen reagieren, auch wenn die damit verbundenen Prozesse als Teil einer komplexen Entwicklung kaum isoliert beeinflusst und gesteuert werden können. Noch dringlicher erscheinen die Aufgaben in einem zweiten Handlungsfeld: Aufgrund einer wachsenden Ungleichheit in den finanziellen Ressourcen der Haushalte führt der Mangel an kostengünstigem Wohnraum zu einem erheblich verschärften Armutsrisiko. Hiervon sind vor allem Familien mit Kindern und Alleinerziehende betroffen, außerdem immer öfter auch Ältere sowie Menschen mit fragmentierten Erwerbsbiographien. An diesen beiden Entwicklungen wird besonders deutlich, dass es bei den Problemen in der Wohnungsversorgung nicht nur um quantitative Defizite geht, sondern dass auch qualitative Neuausrichtungen dringend geboten sind.

Doch welche Strategien, welche Konzepte und welche Schwerpunkte sind in dieser Situation richtig und angemessen? Eine Rückkehr zu früheren Ansätzen sozialer Wohnungspolitik mit einer korrigierenden und steuernden Rolle der öffentlichen Hand, wie sie aktuell teilweise gefordert wird, ist zumindest für sich allein betrachtet keine hinreichend tragfähige Lösung. Zu gering sind die finanziellen Möglichkeiten von Bund, Ländern und Kommunen, zu weit abgebaut wurden in den vergangenen Jahren personelle Ressourcen und administrative Fähigkeiten. Zugleich fehlt es an neuen, geeigneten Konzepten und Strategien, die es ermöglichen, angesichts eines uneinheitlichen Wohnungsmarktes, in dem es neben Nachfragedruck gleichzeitig auch erhebliche Leerstände² gibt, gezielt mehr Wohnungen für Menschen mit finanziellen, ethnischen, sozialen oder altersbedingten Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Erfolgreiche Lösungen für die mit den aktuellen Entwicklungen verbundenen Aufgaben und Herausforderungen können weder ausschließlich über den Neubau von Wohnungen gefunden werden noch durch die öffentliche Hand allein. Erforderlich ist sowohl eine Einbeziehung des Wohnungsbestands, vor allem für eine Versorgung mit kostengünstigem Wohnraum, als auch eine Ausweitung der Akteure. Wichtige Impulse und Ansätze, die in diese Richtung weisen können, sind in den letzten Jahren vorrangig in gemeinschaftlich konzipierten und realisierten Wohnprojekten entstanden. Hier wurden so grundsätzliche Fragen rund um das Wohnen und die Lebensqualität aufgegriffen wie das Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit, die Balance zwischen individuellem Lebensentwurf und kollektiver Verantwortung oder der Ausgleich von persönlichen Interessen und gelebter, aktiver Nachbarschaft.

Auf Grundlage einer neuen Qualität in den partizipativen Aushandlungsprozessen wurden gemeinsam mit den (späteren) Bewohnern neue Formen sozialer, ethnischer und generativer Mischung entwickelt. Mit einer stärkeren Orientierung auf das umliegende Quartier leisten solche Beispiele zugleich wichtige Beiträge zur Stabilisierung von sozialen Nachbarschaften und schaffen funktionale, räumliche oder organisatorische Ergänzungen für die sie umgebende Stadt.³

Für neue Antworten auf die Engpässe und die sowohl quantitativen wie qualitativen Restriktionen in der Wohnraumversorgung benötigen wir die Impulse aus solchen Projekten. Im allgemeinen Wohnungsbestand gibt es bislang keine wirklich erfolgreichen, vergleichbaren Strategien. Auch nicht für eine Differenzierung der Standards, die weiterhin als Maßstab im allgemeinen Wohnungsbau gelten, obwohl in den kommenden Jahren große Teile des vorhandenen Bestands für neue Zielgruppen und deren spezifische Bedürfnisse ertüchtigt werden müssen. Bund und Länder wenden regelmäßig hohe Fördervolumina für eine wenig differenzierte Anpassung an technisch-regulative Normen auf. Eine stärkere Differenzierung des Wohnungsangebots könnte jedoch nicht nur Kosten senken, sondern auch den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen sowie den baulichen und funktionalen Voraussetzungen im Bestand besser gerecht werden.

Die Wüstenrot Stiftung hat deshalb ein Forschungsprojekt in Auftrag gegeben, das gezielt die Möglichkeiten einer stärkeren Differenzierung des Wohnungsangebots untersucht. Es greift dafür Anregungen und Erkenntnisse auf, die sich unter diesem Fokus aus gemeinschaftlich oder genossenschaftlich realisierten neuen Wohnbauvorhaben gewinnen lassen. In vielen dieser Projekte haben neu gegründete Genossen-

schaften mit ihren Mitgliedern individuelle quantitative und qualitative Standards ausgehandelt.

Welche Erkenntnisse lassen sich daraus für den allgemeinen Wohnungsbau ableiten? Können Impulse gewonnen werden für ein Wohnen „jenseits des Standards“, für ein differenzierteres und bedürfnisgerechteres Wohnungsangebot?

Agnes Förster, Andreas Bernögger und Bernadette Brunner haben diese und weitere Fragen unter Mitarbeit von Leila Unland engagiert und mit großer Kompetenz bearbeitet. Die Wüstenrot Stiftung dankt Ihnen dafür ebenso herzlich wie für die anregende und konstruktive Zusammenarbeit. Das Ergebnis ist aus unserer Sicht ein wissenschaftlich und empirisch fundierter Beitrag, wie wir ihn auf dem Weg zu der so dringlich erforderlichen Differenzierung und Verbesserung des Wohnungsangebots in Deutschland benötigen.

Ein herzlicher Dank gilt auch allen Beteiligten aus Kommunen, Wohnprojekten, Unternehmen und Wissenschaft für ihre Bereitschaft, diese Untersuchung zu unterstützen und ihre Erfahrungen zu teilen. In drei regionalen Workshops in Erfurt, Köln und Stuttgart konnte das Forschungsprojekt außerdem seine ersten Ergebnisse regionalen Akteuren vorstellen und wichtige Rückmeldungen und hilfreiche Anregungen erhalten. Sie sind in die endgültige Ausarbeitung der nun vorliegenden Publikation eingeflossen.

Mit der Veröffentlichung stellt die Wüstenrot Stiftung die Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt der Öffentlichkeit zur Verfügung. Wir hoffen, so einen Beitrag für neue Ideen und Handlungsansätze leisten zu können, die zu einer besseren Wohnraumversorgung führen.

Stefan Krämer
Wüstenrot Stiftung

1 Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), *Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten – Das Beispiel Berlin*. Fabian Beran und Henning Nuissl. Wüstenrot Stiftung, 2019.

2 Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), *Fokus Wohnungsleerstand. Ausmass | Wahrnehmung | Kommunale Reaktionen*. Holger Schmidt und Maximilian Vollmer. Wüstenrot Stiftung, 2017.

3 Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), *Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – Im Quartier vernetzt und sozial orientiert*. Susanne Dürr und Gerd Kuhn. Wüstenrot Stiftung, 2017.

Einleitung

Anlass und Erkenntnisinteresse

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wir wollen am richtigen Ort wohnen, mit dem richtigen Maß, zum richtigen Preis. Wohnen ist langlebig und immobil und es bedarf hoher Investitionen. Diese übersteigen pro Kopf schnell eine Lebensarbeitszeit und werden zumeist intergenerationell getragen. Damit dieses Grundbedürfnis gesichert ist, benötigen wir vorausschauendes Handeln. Denn die Bereitstellung von Wohnen gelingt nur, wenn verschiedene Märkte eng zusammenspielen: Bodenmarkt und Finanzmarkt, die Märkte der Planungs- und der Bauleistungen und der Wohnungsmarkt selbst. Diese Märkte haben je eine andere räumliche Reichweite: Der Bodenmarkt ist lokal, der Finanzmarkt global, der Wohnungsmarkt regional – und damit ist der Fit schwer zu steuern. Aus diesem Grund spielen Regulierungen und Standards in diesen Märkten eine wichtige Rolle. Diese sichern Grundbedürfnisse und Mindestanforderungen hinsichtlich Sicherheit, Gesundheit, Dauerhaftigkeit, Ökologie und garantieren individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Doch Wohnen ist noch mehr. Wohnen zeigt unseren Lebensstandard: die Fläche, der Raum, die Ausstattungen, die Details, die unsere Volkswirtschaft herstellen kann und die sich Gesellschaft und Individuum leisten können. Die deutliche Zunahme der individuellen Wohnfläche seit den 1950er Jahren in Deutschland ist ein Indikator für die Entwicklung unseres Wohlstands. Und Wohnen zeigt uns auch, wie wir uns einzeln entfalten und gemeinsam leben wollen – in Familie und Partnerschaft, unter Freunden und in der Nachbarschaft, vor Ort und im Quartier.

Zu den Grundbedürfnissen gesellen sich so individuelle Bedürfnisse und Präferenzen, die sich in einer Gesellschaft schneller fortentwickeln als der gebaute Raum. Während bei zahlreichen Konsumgütern und Dienstleistungen die Angebote relativ rasch auf eine veränderte, zunehmend differenzierte Nachfrage reagieren können, wandelt sich der Wohnungsbau nur langsam. Der Bestand ist träge und der im Verhältnis kleine Neubauanteil ist vielfach konservativ ausgerichtet, geht es doch um eine lange Lebensdauer und hohe Investitionen und Ressourcenaufwendungen. Der geförderte Wohnungsneubau ist weitgehend reguliert. Viele Wohnungsbaugesellschaften haben auch im freien Marktsegment eine stark quantitative Ausrichtung – im Fokus steht die große Zahl von Wohnungen mit möglichst geringem Aufwand für Planung, Bau, Unterhalt und Vermietung.

Vielfältige Bedürfnisse, vielfältige Ressourcen

Verschiedene gesellschaftliche Prozesse lösen einen Wandel der Wohnungsnachfrage mit neuen quantitativen und qualitativen Anforderungen aus. Wesentlicher Treiber ist eine zunehmend individualisierte Gesellschaft, die zu einer Pluralisierung von Lebensstilen und Haushaltsformen führt (Beck 1986, Hannemann 2016). Die Zeit, die wir in unserer Kernfamilie verbringen, nimmt im Lebenslauf prozentual einen zunehmend geringen Raum ein. Zudem vervielfältigen sich die Familienmodelle, selbstgewählt und auch aufgrund hoher Scheidungsraten. In den Städten schrumpft der Anteil der Haushalte mit Kindern. Das Alleinwohnen nimmt zu, ob freiwillig oder unfreiwillig, und damit die Anforderungen an die außerhäusliche Infrastruktur. Mit dem demografischen Wandel hat das Wohnen im Alter einen immer größeren Anteil an der Wohnungsnachfrage und führt wiederum zu einer Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Zudem entwickelt sich eine Nachfrage nach Alternativen zum Alleinwohnen einerseits und Altersheim

andererseits, ob in Form von Wohngruppen, Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäusern. Weitere Treiber für veränderte Bedürfnisse im Wohnen sind veränderte Arbeitsstrukturen, Multilokalität und (Trans-)Migration, Digitalisierung, Reurbanisierung, Gemeinschaftsorientierung und auch eine neue Ökonomie des Teilens (Hannemann 2016, 2018).

Die Frage, wie diese veränderten Bedürfnisse mit den angebotenen räumlichen Lösungen am Wohnungsmarkt zusammenpassen, wird schon seit vielen Jahren diskutiert (zum Beispiel Hofer et al. 2002, Förster 2006, Kraft et al. 2010). Dabei stellt sich die Frage der Vielfalt und Differenzierung im Wohnen nicht nur aus der Nachfragesicht, sondern auch für die Seite der Anbieter. Wohnen findet vor allem im Bestand statt, denn der Neubau verändert das Angebot nur sehr langsam. Im Mietwohnungsbau stehen die Bestandshalter vor der Herausforderung, ihre Wohnungsbestände für zukünftige Zielgruppen und Bedürfnisse fit zu machen. Dabei sind die Ausgangslagen im Wohnungsbestand höchst unterschiedlich. Jedes Wohnhaus hat spezifische Begabungen und auch Restriktionen, die mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen nicht beliebig wettgemacht werden können. Im Neubau sind Flächen entweder knapp, oder sollen da, wo sie am Markt eigentlich gut verfügbar sind, nur sparsam genutzt werden. Das hier gesetzte Ziel der Innenentwicklung bedeutet, sich im Neubau und in der Weiterentwicklung des Bestands auf komplexe Situationen einzulassen und dem Kontext angepasste Lösungen zu finden. Wenn auf Angebotsseite die vielfältigen ortsspezifischen Ressourcen an Bedeutung gewinnen, ist das eine Chance, ein stärker differenziertes Wohnangebot zu schaffen. Die Potenziale vor Ort könnten mit den Bedürfnissen verschiedener Zielgruppen intelligent verknüpft werden.

Jenseits von „immer mehr“

Im Bauen entwickeln sich technische Lösungen und realisierte Standards laufend fort. Zurecht steigen die Ansprüche an einen reduzierten Ressourcenverbrauch und eine hohe Energieeffizienz. Gesellschaftliche Ansprüche beispielsweise im Hinblick auf Inklusion schlagen sich in neuen Anforderungen an Wohnung, Wohnhaus und Wohnumfeld nieder. Und auch aus Nutzersicht nehmen die Ansprüche zu: mehr Wohnfläche, mehr Komfort, eine höhere technische Ausstattung oder ein aktualisiertes Küchen- und Baddesign. Es ist nicht zu übersehen: Das Wachstumsparadigma unserer Gesellschaft gilt auch für das Wohnen.

Andererseits ist Knappheit ein bedeutender Treiber in der Weiterentwicklung des Wohnens (zum Beispiel Kurz 2017). Flächen- und Angebotsknappheit in bestimmten Lagen lassen die Preise stark steigen. Gekoppelt mit der Anlagekrise am Kapitalmarkt und der auslaufenden Sozialbindung von Wohnungsbeständen ist bezahlbarer Wohnraum in wirtschaftlich starken Städten und Regionen zunehmend knapp. Die mehr und mehr individualisierte Gesellschaft, die veränderten Arbeitsformen und der demografische Wandel führen auch zu höheren individuellen Risiken

und zum Teil eingeschränkter ökonomischer Leistungsfähigkeit des Einzelnen. Patchwork-Familien, Multilokalität oder zunehmendes Alter lösen zwar neue Wohnbedürfnisse aus, diese lassen sich aber für viele nicht realisieren.

Über die Fragen von Wachstum und Knappheit hinaus ist Wohnen auch ein normatives Terrain. Wohnen spiegelt gesellschaftliche und individuelle Werte und hat damit eine kulturelle Dimension. Wohnen ist ein bedeutendes Feld, auf dem kommunale bis globale Nachhaltigkeitsziele erreicht werden können. Zugleich findet die gesellschaftliche Suche nach nachhaltigeren Lebensweisen in Formen und Narrativen des Wohnens ihren Ausdruck (Hamann et al. 2018). Die Frage nach dem Mehr oder Weniger im Wohnen ist auch eine Frage nach unseren Werten. Was ist uns sehr wichtig, was ist es weniger und daher verzichtbar? Das ist in der Wohnungssuche deutlich zu erkennen. Jeder Wohnungsfinder hat Abwägungsprozesse durchlaufen, um ein bestehendes Angebot bestmöglich mit den eigenen Wünschen in Einklang zu bringen. Den gewünschten Eigenschaften der Wohnung – „stated preferences“ – stehen die „revealed preferences“, die tatsächlichen Eigenschaften der gefundenen Wohnung, gegenüber. Gerade bei Angebotsknappheit weicht die gefundene Wohnung von den ursprünglichen Wünschen vielfach ab. An dem eingegangenen Kompromiss lassen sich individuelle Prioritäten ablesen (Thierstein et al. 2013).

Bei den bereits erreichten hohen Standards im Wohnen in Deutschland ist ein „immer mehr“ sowohl ökonomisch als auch ökologisch nicht machbar und nicht erstrebenswert. Damit steigt die Notwendigkeit, verschiedene Bedürfnisse und Wünsche beim Wohnen abzuwägen und individuelle wie gesellschaftliche Prioritäten zu setzen. Das Forschungsprojekt Wohnen „jenseits des Standards“ versteht sich als Beitrag zu dieser notwendigen Diskussion um nicht verhandelbare Grundbedürfnisse einerseits und individuell unterschiedliche Bedürfnisse sowie verhandelbare Wünsche und Präferenzen andererseits.

Wohnraumversorgung oder Wahlfreiheit

Eine größere Differenzierung und Flexibilisierung des Wohnangebots könnte in einer Kombination aus notwendigen und nicht zu hinterfragenden Standards einerseits und wählbaren Optionen andererseits gelingen. Damit zeichnet sich ein anderes Bild des Wohnungsnachfragers als beispielsweise jenes, das dem Auftrag der Wohnraumversorgung zugrunde liegt. So müssen sich beispielsweise kommunale Wohnungsunternehmen fragen: Darf derjenige, den man versorgen soll, auch wählen? Auch das Verhältnis von Wohnungsanbieter und Wohnungsnachfrager könnte sich ändern. Das gilt insbesondere für den Bereich günstiger und geförderter Wohnungen – und damit wäre auch die Praxis der Wohnraumvergabe zu überdenken. In Genossenschaften und Baugemeinschaften haben die Nutzer bereits eine aktivere Rolle und verfügen über Möglichkeiten der Mitbestimmung in der Neu- oder Umgestaltung, aber auch beim Management

Forschungsdesign

Das Forschungsprojekt untersucht Wohnen „jenseits des Standards“ mit einem ausgeprägt analytischen Ansatz. Basierend auf der Konzeption von Wohnen als Aushandlungsprozess erfolgte die qualitative empirische Arbeit in drei Schritten.

Erstens: Fallstudien

Im ersten Schritt wurden 15 realisierte Projekte „anderer“ Akteure erfasst und analysiert. Dabei wurde ein breites Spektrum an Akteuren und Projekten ausgewählt. Die Projektauswahl umfasst Neubauten und Umbauten und variiert in Bezug auf den Kontext – von der Großstadt bis hin zu ländlich geprägten Räumen. Die Fallstudien wurden an den vier Leitfragen entlang qualitativ entwickelt und schwerpunktmäßig durch Experteninterviews sowie ergänzende Dokumentanalysen und Vor-Ort-Begehungen durchgeführt.

Zweitens: Quervergleich

Im zweiten empirischen Schritt wurden die Fallstudien einem systematischen Quervergleich unterzogen. Die Fälle wurden auf den fünf Ebenen Rahmenbedingungen, Akteure, Prozesse und Lösungen sowie den sich daraus ableitenden Handlungslogiken „anderer“ Akteure zusammengeführt. In einer qualitativen Inhaltsanalyse wurden Kategorien gebildet und argumentative Zusammenhänge zu den Aushandlungsprozessen des Wohnens herausgearbeitet. Die Zwischenergebnisse wurden im Sommer 2018 in einem Workshop mit den Akteuren der untersuchten Fallstudien sowie weiteren Experten validiert und in Hinblick auf Folgerungen für „andere“ und etablierte Akteure diskutiert.

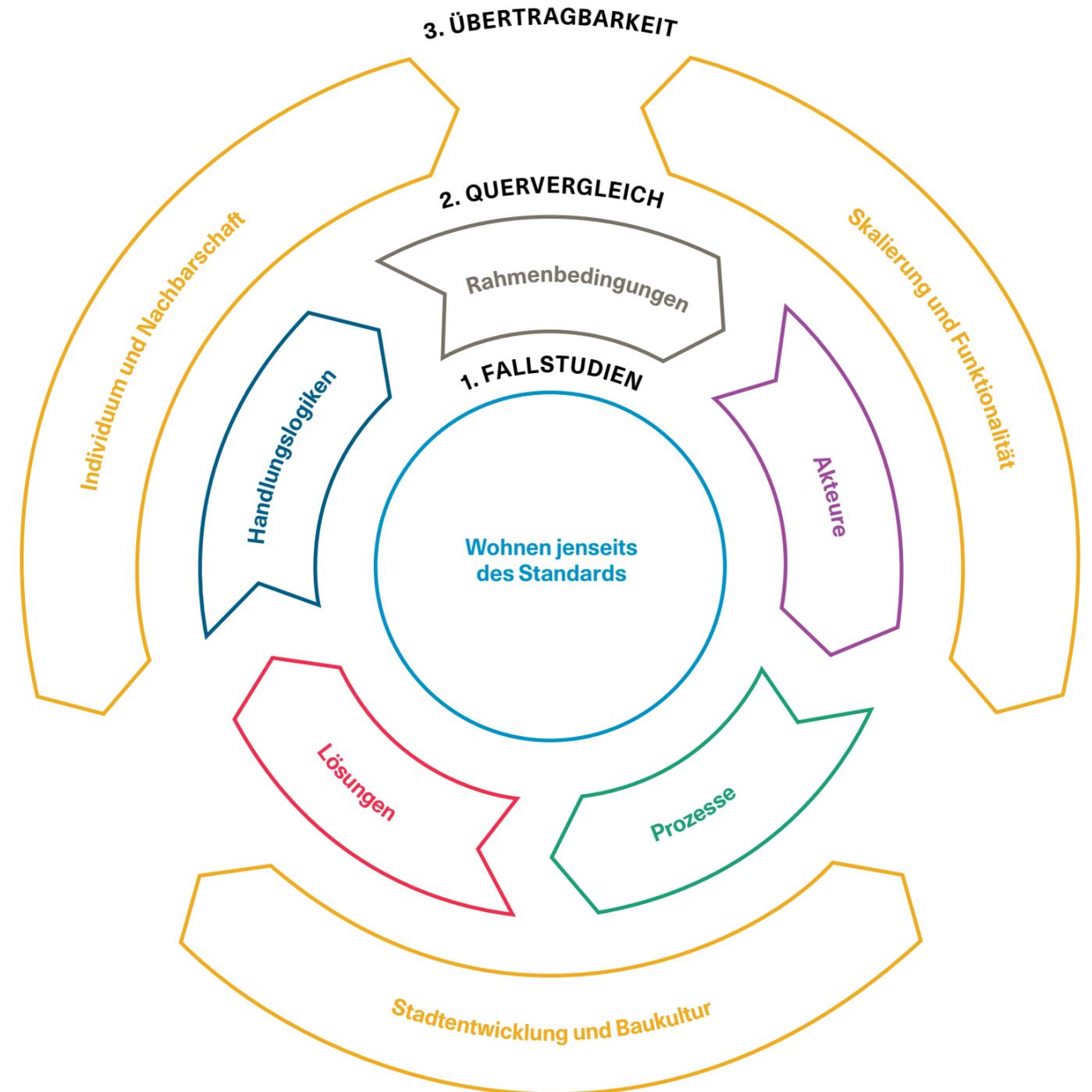
Drittens: Übertragbarkeit

Basierend auf den Ergebnissen des Quervergleichs wurden elf Thesen zur Übertragbarkeit entwickelt und unter den Perspektiven Skalierung und Funktionalität, Individuum und Nachbarschaft sowie Stadtentwicklung und Baukultur geclustert. Diese Thesen wurden im Herbst 2018 in drei Fokusgruppen mit etablierten Akteuren aus den Bereichen kommunale und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften, langfristige Bestandshalter und Entwickler, alte Genossenschaften sowie Verantwortliche aus Verwaltung, Finanzwirtschaft und Planung erörtert. Daraus leiten sich die Herausforderungen und Grenzen der Übertragbarkeit ab.

Hinweise für den Leser

Die Ergebnisse des Forschungsprojekts werden in diesem Buch in drei Hauptkapiteln dargestellt. Der Quervergleich zeigt in fünf Kapiteln die analytische Essenz der empirischen Arbeit. Darin hat das Kapitel der Lösungen mit 24 Innovationsfeldern zu Wohnen „jenseits des Standards“ die Form eines Nachschlagewerks. Die Kapitel des Quervergleichs können jeweils einzeln gelesen werden und bieten „anderen“ wie auch etablierten Akteuren strukturiertes Wissen aus den 15 Fallstudien. Das Kapitel der Übertragbarkeit hat einen theseartigen Charakter und will damit in der Praxis der Wohnraumschaffung Lernprozesse und Diskussionen anregen. Der Bezug zur empirischen Basis der Fallstudien wird in den Kapiteln Quervergleich und Übertragbarkeit fortlaufend hergestellt, wodurch abstrahierte Zusammenhänge an Anschaulichkeit gewinnen. Die 15 Fallstudien sind im letzten Kapitel dieses Buchs entlang einer einheitlichen textlichen und grafischen Struktur aufbereitet. Interessierte Leser finden hier vertiefte Einblicke in die Genese und Ergebnisse der untersuchten Wohnbauprojekte.

Schritte im Forschungsprozess:
Fallstudien, Quervergleich und Übertragbarkeit



Quervergleich

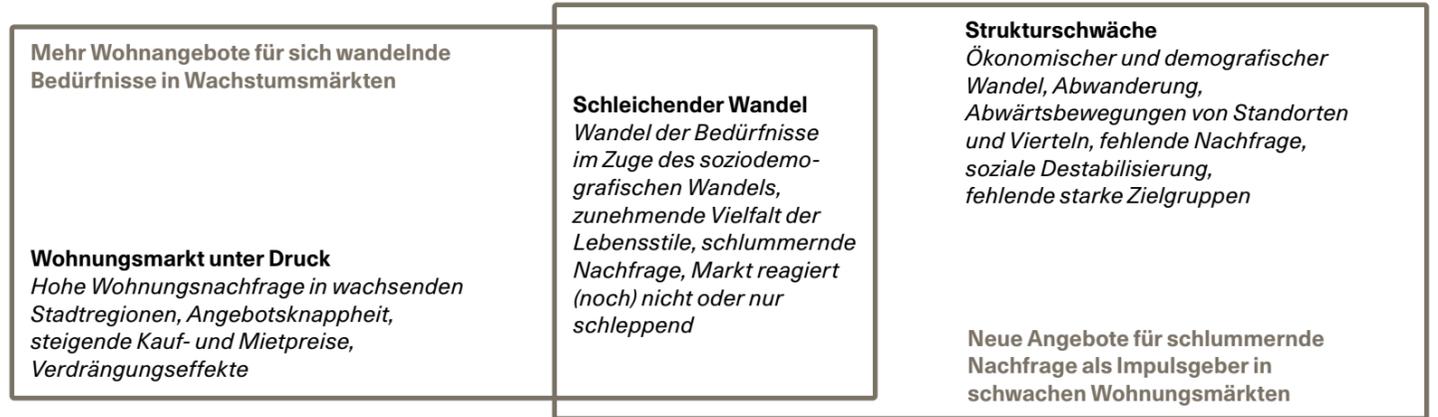
Rahmenbedingungen

Um aus den Handlungsansätzen und Lösungen anderer, inzwischen zunehmend erfahrener Akteure am Wohnungsmarkt zu lernen, ist ein genaues Hinschauen notwendig. Erst wenn die Rahmenbedingungen analysiert sind, also die Ausgangslage am Standort, der Kontext der räumlichen Entwicklung sowie die Bedingungen, unter denen Genossenschaften, Baugemeinschaften, Vereine, Stiftungen und anders organisierte Bauherrschaften ihre Projekte entwickeln, lassen sich Optionen für die Übertragbarkeit erkennen und diskutieren. Denn diese Rahmenbedingungen beeinflussen den Prozess, das Ergebnis und den nachhaltigen Erfolg eines Projekts. Umgekehrt hat jedes Projekt auch Auswirkungen auf die Bedingungen am Standort.

Die 15 untersuchten Fallbeispiele wurden so gewählt, dass ihre Ausgangslagen variieren: Neben Projekten in Metropolräumen umfasst das Sample Projekte in ländlichen Gemeinden sowie in Klein- und Mittelstädten und kleinen Großstädten. Neben starken, wachsenden Räumen wurden – wenige – stagnierende und schrumpfende Standorte aufgenommen.

Der Quervergleich der Rahmenbedingungen der 15 Einzelfälle schärft einerseits das Verständnis dafür, welche Bedürfnisse und Anlässe bei den unterschiedlichen Akteuren, die jenseits der klassischen Entwickler, Investoren und Wohnungsbaugesellschaften zu finden sind, den Impuls für ihre Projekte geben. Andererseits zeigt er, welche Ressourcen und Gestaltungsspielräume notwendig sind, um diese Projekte erfolgreich zu entwickeln.

Die Erkenntnisse zu den Rahmenbedingungen werden auf folgenden Ebenen beschrieben: Von den globalen Voraussetzungen in der Stadt- und Regionalentwicklung über spezifische Voraussetzungen, die sich an einzelnen Orten und in Quartieren zeigen, bis hin zum einzelnen Standort und Grundstück, das es zu akquirieren und entwickeln gilt.



Globale Voraussetzungen

Die räumliche Dynamik wie auch die Entwicklung am Immobilien- und Wohnungsmarkt sind wichtige, übergeordnete Parameter für die Genese der untersuchten Projekte. Städte, die für Wohnprojekte alternativer Trägerschaften bekannt sind, wie Tübingen oder Freiburg im Südwesten Deutschlands, die Großstädte Berlin, Hamburg und München oder Wien und Zürich sind heute wachsende Räume mit steigenden Immobilien- und Mietpreisen. Das Projektsample legt den Fokus auf erfahrene Akteure und umfasst eine Zeitspanne von bis zu 25 Jahren. In diesem Zeitraum fanden auch in den genannten Räumen strukturelle Veränderungen statt, die die Vorzeichen der Projektentwicklung zum Teil umkehrten. So steckte Zürich Mitte bis Ende der 1990er Jahre in einer tiefen Immobilienkrise mit gleichzeitigem Wohnraummangel, auf den das Projekt [↗ Hardturm](#) reagiert. In dem einst stagnierenden Berlin hat die rasante Entwicklung am Wohnungsmarkt erst nach 2010 eingesetzt, ein Wandel, in den hinein ab 2009 das Projekt [↗ Dennewitz Eins](#) entwickelt wurde.

Wohnungsmarkt unter Druck

Die Zunahme an Arbeitsplätzen und das Wachstum der Bevölkerung sowie die wachsende Zahl kleiner Haushalte führen in zahlreichen Städten und Agglomerationsräumen zu einem deutlichen Nachfrageüberhang und in der Folge zu steigenden Kauf- und Mietpreisen für Wohnraum. Seit rund 10 Jahren verschärft die Anlagekrise am Kapitalmarkt den Run auf Immobilien. In den betroffenen Städten und Regionen ist damit insbesondere bezahlbarer Wohnraum Man-

gelware geworden. Zudem zeigen sich in einzelnen Quartieren oder weiten Teilen des zentralen Stadtgebiets Aufwertungs- und Verdrängungseffekte. Die Kommunen reagieren mit erhöhten Anstrengungen, im Zuge von Nachverdichtung, Konversion oder Stadterweiterung neuen Wohnraum zu schaffen.

In diesem Umfeld entwickeln sich alternative Trägerschaften, deren Ziel es ist, das knappe Gut Wohnen jenseits der schnellen Verwertung am Wohnungsmarkt zu erschaffen und langfristig zu halten. Die Gründung der Genossenschaften Kraftwerk1 in Zürich und WOGENO in München vor gut 20 Jahren sind zwei Beispiele dafür, wie sich aus ersten alternativen Ansätzen starke Akteure für die Stadtentwicklung und Treiber für neue Formen der Wohnraumschaffung entwickelt haben. Das zeigt sich deutlich bei ihren jüngeren Projekten [↗ Zwicky Süd](#) und [↗ Limmatstraße](#). Die Städte haben diese Impulse aufgenommen, die Information und Vernetzung alternativer Bauherrschaften gestärkt und das Grundstücksangebot für Genossenschaften und Baugemeinschaften im Rahmen der eigenen Vergabe stark ausgeweitet.

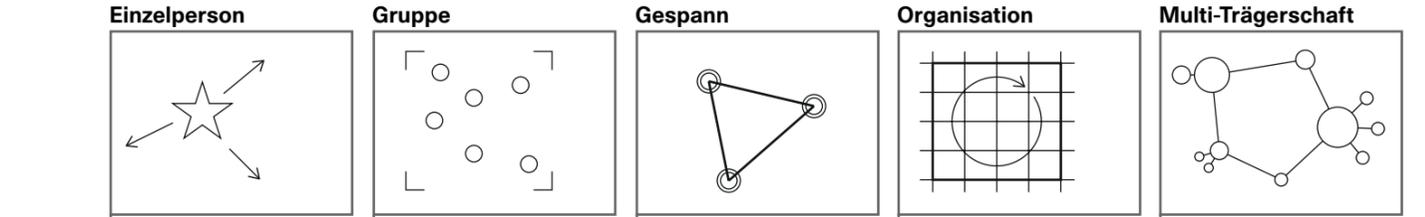
Die Städte Tübingen und Freiburg, wo sich in den letzten zwei Jahrzehnten eine starke Szene von Baugemeinschaften gebildet hat, wollten mit ihren Strategien zunächst vorrangig einkommensstarke Haushalte und Familien in der Stadt halten und in attraktiven Stadtvierteln flächensparende Alternativen zum Einfamilienhaus bieten. Heute stehen auch diese Städte vor der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln, der der Verwertung am Immobilienmarkt langfristig entzogen ist, wie beispielsweise im Fall des [↗ Sonnenhofs](#) in Freiburg Vauban.

Akteure

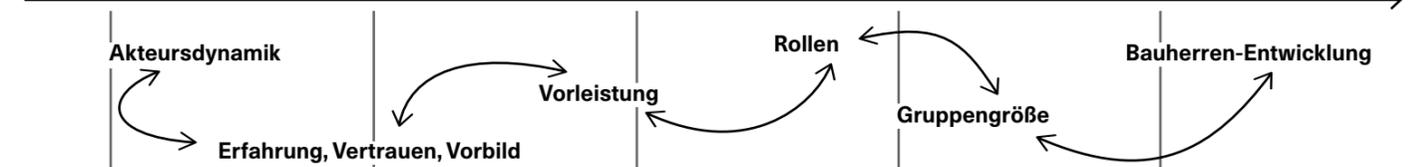
Die Leitfrage nach den Akteuren rückt die an der Entstehung der Projekte Beteiligten – also die Macher und ihre Mitstreiter – in den Mittelpunkt und beschäftigt sich mit der Art und Weise ihrer Kooperation und Organisation, ihren Rollen und Aufgaben, Ressourcen und Kompetenzen sowie Interessen und Bedürfnissen. Ausgangspunkt des Forschungsprojekts sind Fallstudien mit einer großen Bandbreite unterschiedlicher Trägermodelle wie Genossenschaften, Baugemeinschaften, Stiftungen, GmbHs, Vereine, Häuser im Syndikatsverbund oder auch öffentliche und private Wohnungsbaugesellschaften. Mit dem Fokus auf erfahrene Akteure bilden die Fallstudien zugleich Entwicklungs- und Lernprozesse ab, in denen jene, häufig Einzelpersonen oder projektbezogene Gruppen, die zunächst Pioniere waren, in nachfolgenden Vorhaben Organisations- und Kooperationsmodelle aufsetzen, die die Entwicklung größerer und komplexerer Projekte ermöglichen.

Da die Projekte in ihrem jeweiligen Umfeld neuartige Lösungen „jenseits des Standards“ entwickeln, benötigen die Bauherren ganz bestimmte Kapazitäten, um mit Vision, Willen und Überzeugung ein Projekt beginnen zu können, dafür den notwendigen Vertrauensvorschuss zu generieren, mit dem Verlauf des Projekts mitzugehen, nachzusteuern und Unwägbarkeiten sowie Risiken auszuhalten. Dabei bestehen aufseiten der Bauherren bestimmte Bedarfe nach Beratung und Unterstützung. Diese werden in den Fallstudien vielfach situativ erbracht, könnten aber von Kommunen wie auch Ländern, Förderinstituten und gemeinwohlorientierten Verbänden fortentwickelt und verstetigt werden, um ein Umfeld zu schaffen, das für alternative Trägermodelle und Projektentwicklungen fruchtbar ist. Ebenso werden für Planer und Architekten in den Projekten spezifische Rollen und Aufgaben sichtbar, für die sie je spezifische Methoden benötigen.

Akteure



Lernprozesse



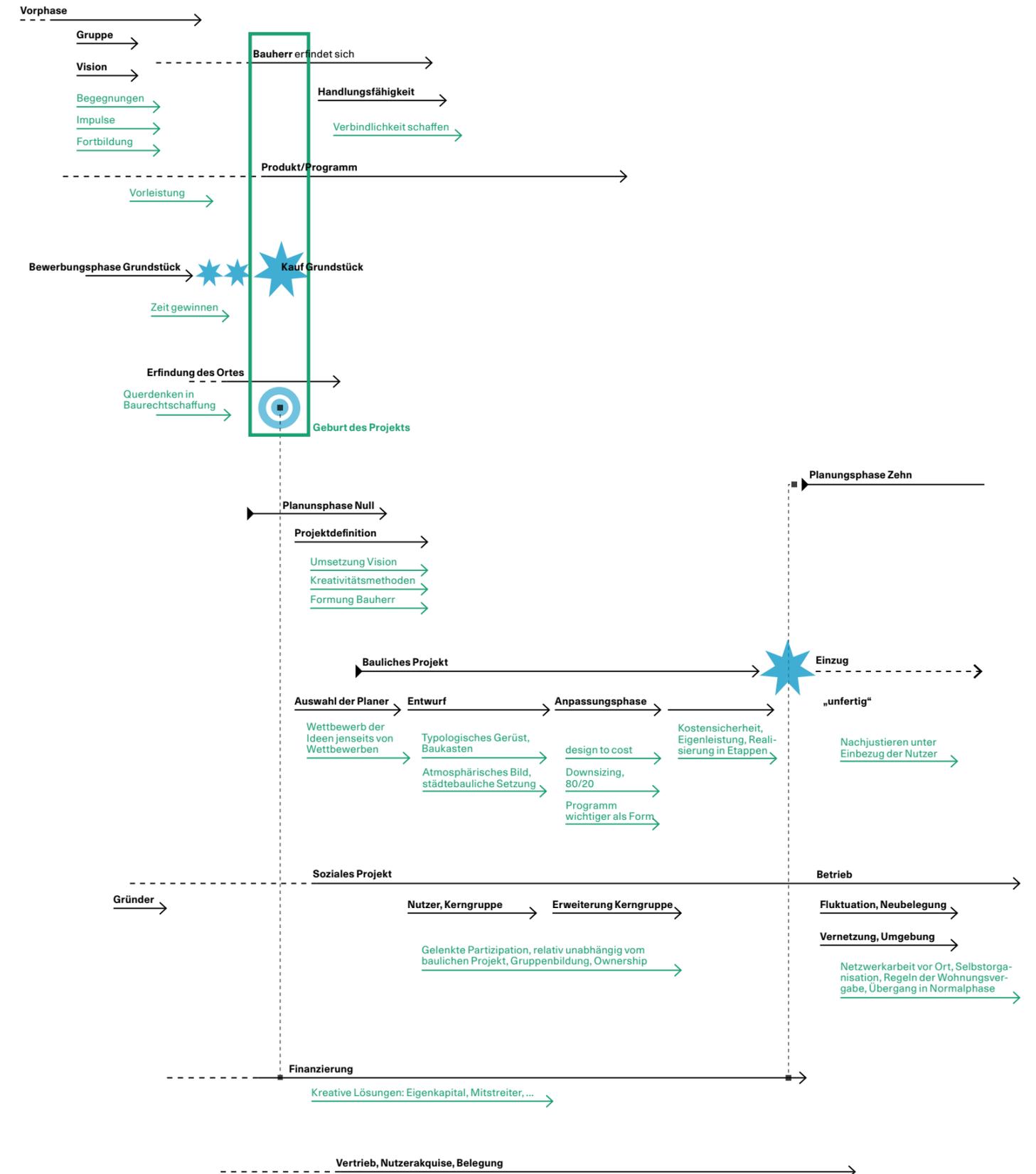
Aufgaben, Ressourcen, Rollen

	Einzelperson	Gruppe	Gespann	Organisation	Multi-Trägerschaft
Kapazitäten der Bauherren	<ul style="list-style-type: none"> Vision, Überzeugung und Wille Vertrauensvorschuss Know-how-Träger 			<ul style="list-style-type: none"> Flache Hierarchien und Entscheidungsfähigkeit Werte und Wirtschaftlichkeit Klare Aufgabenteilung und professionelle Bearbeitung <ul style="list-style-type: none"> - Projektentwicklung - Nutzerbeteiligung - Steuerung, Kontrolle 	<ul style="list-style-type: none"> Ressourcen poolen und bündeln Visionen und Ideen „einkaufen“ Nutzungen und Nutzer früh binden Risiko teilen und streuen Vielfalt Zielgruppen und Angebote vor Ort
Bedarfe der Bauherren		<ul style="list-style-type: none"> Starke Gemeinschaft, geteilte Werte Direkter Bezug zum Nutzer 			<ul style="list-style-type: none"> Broker, Vermittler Koordinator, Schnittstellenmanager
Rolle der Architekten	<ul style="list-style-type: none"> Entwickler, Initiator 	<ul style="list-style-type: none"> Phase Null: Vision, Produkt, Formung der Bauherren Dialogkompetenz, geteilte Autorschaft Entwurfs- und Dialogstrategie Hand in Hand Starkes Bild, Vision, Setzung Anpassungsfähige Struktur Kosten und Termine, design to cost 			<ul style="list-style-type: none"> Netzwerker vor Ort

Prozesse

Hinter den 15 Fallstudien stecken vielgestaltige Entstehungs- und Entwicklungsprozesse. Viele davon erscheinen besonders aufwendig und langwierig, manche wie vom Zufall oder von glücklichen Umständen gelenkt und daher schwer imitierbar. Jede Projektgenese ist anders. Im Quervergleich zeigen sich dennoch wiederkehrende Aktivitäten, Meilensteine und Projektphasen. Zahlreiche Projekte haben eine prägende Vorgeschichte und einen langen Nachlauf. Das ist nicht verwunderlich, da die Projekte, die in ihrem jeweiligen Umfeld Pioniertaten gleichen, häufig erst durch umfassende Vorleistungen auf den Weg gebracht werden können. Zudem setzen sich die langfristigen Bestandhalter mit der Betriebsphase intensiv auseinander. In vielen Fällen sind die Projekte mit dem Einzug der Nutzer nicht fertig. Das Geschick bei der Projektanbahnung und -entwicklung sowie die Organisation und der Betrieb vor Ort sind grundlegende Bestandteile der Prozesse.

Zwischen Vorleistungen und Nachlauf verorten sich verschiedene Planungsphasen. Auffallend ist, dass sowohl der Fortgang des baulichen Projekts als auch das Aufsetzen und Gestalten eines sozialen Projekts relevant ist. Das bauliche Projekt muss das ehrgeizige Programm räumlich organisieren und in eine konkrete Form gießen. Am Anfang steht eine starke Idee, zu der in einer längeren Anpassungsphase das richtige bauliche Maß entwickelt wird, sodass Kosten- und Terminrahmen gehalten werden. Das soziale Projekt unterstützt den Zusammenhalt der zukünftigen Nutzer, es basiert auf einer Kerngruppe, die im Planungsprozess bei bestimmten Themen mitwirkt und daher früh eine starke Identifikation mit dem Projekt entwickelt. Nach Einzug setzt sich das soziale Projekt fort, indem gemeinsam Räume angeeignet und Unfertiges bewusst ausgestaltet wird. Im Betrieb gilt es dann, die langfristige Belegung und die alltägliche Nutzung der Immobilie zu managen und die Vernetzung mit dem Umfeld voranzutreiben.



Lösungen

Im Quervergleich der 15 untersuchten Projekte zeigen sich Themen, denen die vielfältig organisierten Bauherrschaften, die in den Planungsprozess einbezogenen Bewohner, die beteiligten Planer und Experten sowie andere Unterstützer und Verantwortliche rund um das Projekt besondere Aufmerksamkeit widmen. Diese Themen werden in den Projekten für die Erreichung der selbst gesetzten Ziele als besonders relevant erachtet. Sie werden daher mit hoher Priorität und großem Engagement und – damit verknüpft – mit verstärkten finanziellen und oder personellen Ressourcen bearbeitet. Diese Priorisierungen führen zur Weiterentwicklung von bestehenden und zur Entwicklung neuer Lösungen und können somit als Innovationsfelder des Wohnens verstanden werden. Im Quervergleich werden insgesamt 24 Innovationsfelder identifiziert und vier Themenbereichen *Programm und Funktion*, *Räumliche Struktur und Gestaltung*, *Kenngroßen* und *Organisation* zugeordnet. Der Überblick über die 24 Felder zeigt: In den untersuchten Projekten geht der Fokus deutlich über die einzelne Wohnung hinaus. Sie nehmen verstärkt auch die räumlichen, funktionalen und organisatorischen Ebenen von Haus, Areal und Quartier in den Blick.

Zwischen diesen Themen bestehen starke Wechselwirkungen und Verknüpfungen. Denn in der geschickten Kombination mehrerer Innovationsfelder liegt häufig der Schlüssel dafür, dass an einem Standort für ein bestimmtes Nutzungsszenario und in der Perspektive eines definierten Bestandhalters langfristiger Wohnwert und gleichzeitig auch stabile Prozesse der Quartiers- und Ortsentwicklung entstehen können. Selten werden dabei die Verknüpfungen zwischen den Innovationsfeldern in den untersuchten Projekten zu einem Zeitpunkt und aus einer Hand geplant. Vielfach entwickeln sich im Verlauf der Projekte Prioritäten und Potenziale innerhalb bestimmter Themenfelder – sie werden von den Projektbeteiligten entdeckt und in ihrem Zusammenspiel ausgehandelt. Die Weiterentwicklung bestehender und die Schaffung neuer Lösungen findet daher wesentlich in der geschickten Verknüpfung verschiedener Innovationsfelder des Wohnens statt. Die 24 Innovationsfelder lassen sich somit als ein vernetztes System der Weiterentwicklung und Aushandlung von Wohnen „jenseits des Standards“ begreifen.

Wohnung als gestaltbare Hülle
Wohnvielfalt & Wohnungsmix
Wohnen plus
Mixed Use
Soziale & kulturelle Kooperationen
Vernetzung ins Quartier
Mobilität

Themenbereich

Programm und Funktion

Grundlegende Fragestellungen und Setzungen zu den Themen Programm und Funktionen bilden in fast allen der untersuchten Fälle den Ausgangspunkt und die Motivation für die Entwicklung des Projekts. Dabei ist das Kriterium der *Wohnung als gestaltbare Hülle* nur ein Faktor unter vielen. Sie ist Ort des individuellen Rückzugs und der Ruhe und zugleich ist die Anpassbarkeit an die vielfältigen persönlichen Lebensumstände der Bewohnerschaft nicht aus dem Blick zu verlieren. Fast alle Projekte zeichnen sich durch hohes Engagement in einem oder mehreren der Themenfelder *Wohnvielfalt und Wohnungsmix*, *Wohnen plus*, *Mixed Use* sowie *Soziale und kulturelle Kooperationen* aus – über Fragen zur einzelnen Wohnung hinaus. Die Absicht ist, das Wohnen breit zu denken, es mit anderen Funktionen und Angeboten zu verknüpfen und ganz unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Ebenso zeigt sich die Einbindung und Anbindung eines Areals als zentrales Anliegen zahlreicher Projekte. Dabei werden Fragen der *Mobilität* aktiv gestaltet – von der großräumigen Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Rad- und Fußwegenetz bis zur Barrierefreiheit vor Ort. Die *Vernetzung ins Quartier* erweist sich als zentral für ein lebenswertes Nahumfeld, von dem die neuen Bewohner genauso wie die heutigen Nachbarn profitieren. Attraktive Wegeverbindungen und Freiräume wirken dabei ebenso unterstützend wie Angebote der täglichen Versorgung, alternative Mobilität, soziale oder kulturelle Anlaufstellen.

Bauliche Dichte
Kritische Masse
Flächeneffizienz
Ressourcen & Ökologie

Themenbereich

Kenngroßen

Die in den Projekten realisierten Wohnqualitäten sind stark verknüpft mit notwendigen Quantitäten. So zeichnen sich viele Projekte durch eine aktive Auseinandersetzung mit einer hinreichenden *Baulichen Dichte* aus, die als wesentliche Grundlage für die Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb, einen nachhaltigen Angebotsmix sowie einen schonenden Umgang mit Ressourcen gesehen wird. Das gilt gleichermaßen für hochurbane Lagen, Standorte in der äußeren Stadt oder Agglomeration und ländlich geprägte Areale. Denn eine *Kritische Masse* an Nachfragern auf dem Areal bietet erst die Voraussetzung, um die ergänzenden Angebote rund um das Wohnen langfristig wirtschaftlich betreiben zu können. Ebenso räumen zahlreiche der untersuchten Projekte Fragen der *Flächeneffizienz* und der *Ressourcen und Ökologie* eine hohe Priorität ein.

Städtebauliche Setzung
Ensemble
Freiraum
Erschließung
Lagen & Relationen
Effizienz & Serie
Differenz & Varianz
Symbolik
Wertigkeit

Themenbereich

Räumliche Struktur und Gestaltung

Lösungen in diesem Bereich widmen sich der physischen, räumlichen Struktur, der Morphologie und Typologie, vom Maßstab des Hauses bis zu den Zusammenhängen im Quartier. Dabei liegt der Fokus auf den Feldern *Städtebauliche Setzung*, *Ensemble*, *Freiraum*, *Erschließung* sowie *Lagen und Relationen*. Zudem zeigt sich ein Spannungsfeld zwischen *Effizienz und Serie* als wichtige Grundlage für die Wirtschaftlichkeit guten Wohnens in Herstellung und Betrieb, und *Differenz und Varianz* als Strategie, um vielfältige Wohnangebote mit individuellen Orten und Adressen zu schaffen. Immaterielle Faktoren wie *Symbolik* und *Wertigkeit* haben ebenfalls wichtigen Anteil am Gelingen zahlreicher der untersuchten Projekte.

Trägermodelle
Belegung
Organisation & Betrieb vor Ort
Raum für Aneignung

Themenbereich

Organisation

Fragen der Organisation bilden eine wesentliche Voraussetzung für die facettenreichen Qualitäten des Wohnens, die sich in den untersuchten Projekten zeigen. Erfahrene Akteure optimieren ihre *Trägermodelle* für die Erstellung und den langfristigen Betrieb des Wohnbestands und entwickeln sie über ihre verschiedenen Projekte hinweg aktiv fort. Junge Akteure profitieren von dem Wissenstransfer zu Fragen der Trägerschaft, der durch Kommunen, Stiftungen, Verbände, Transferstellen oder Fortbildungsinstitute angeboten wird. Für das langfristige Gelingen des Zusammenlebens ist eine durchdachte *Belegung* von großer Bedeutung. Ebenso spielen *Organisation und Betrieb vor Ort* eine wichtige Rolle, durch sie gelingt es, die vielfältigen Bewohner, Wohnformen und Nutzungen zu koordinieren. *Raum für Aneignung* bietet den Bewohnern nach Fertigstellung und Bezug Möglichkeiten, die Nutzungen und das Zusammenleben in Innen- wie Außenräumen weiterzuentwickeln und selbst zu gestalten.

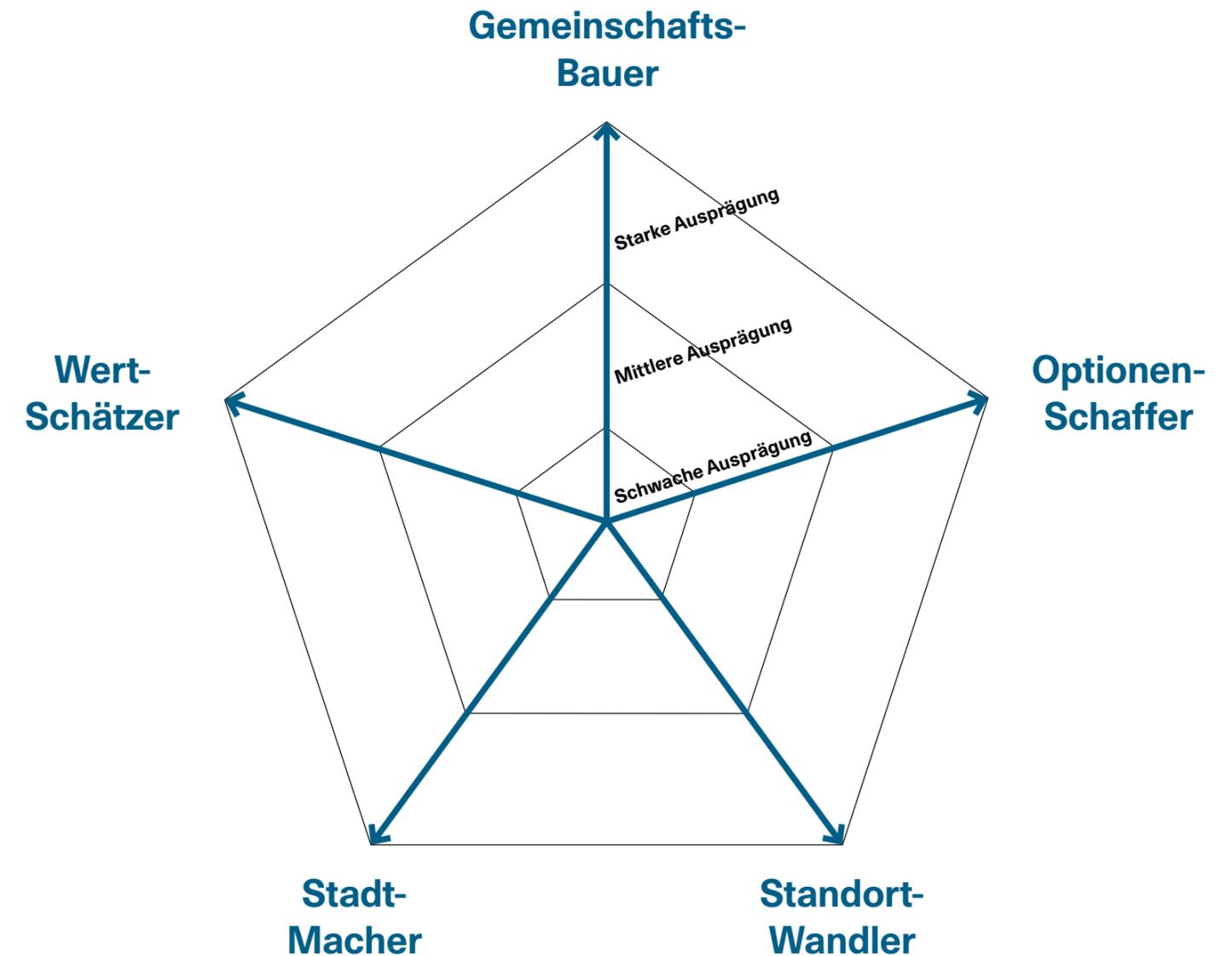
Handlungslogiken

In diesem Kapitel wird eine Typisierung der 15 Fallbeispiele entwickelt. Sie wird aus wiederkehrenden Antworten auf die vier Leitfragen und ihren logischen Verknüpfungen entwickelt. Die abgeleiteten fünf Typen umfassen: Gemeinschafts-Bauer, Optionenschafter, Stadt-Macher, Standort-Wandler und Wert-Schätzer. Diese sogenannten *Handlungslogiken* sind Muster von Verhaltensweisen mehrerer beteiligter Akteure, die unter bestimmten Rahmenbedingungen zu einer bestimmten Projektgenese führen und im Prozess und der Lösung beabsichtigte wie unbeabsichtigte positive und negative Wirkungen entstehen lassen.

In der Analyse der Fallstudien lassen sich verschiedene Beweggründe und Absichten der beteiligten Akteure ablesen. Als Treiber der Projekte treten insbesondere die „Macher“ auf, also die vielgestaltigen Bauherrschaften mit ihren kooperierenden Nutzern, beratenden Planern und Experten, unterstützenden Financiers, Förderinstituten und Genehmigungsbehörden. Im Zusammenwirken entwickeln und erzielen diese verschiedenen Akteure unter bestimmten Rahmenbedingungen eine spezifische Lösung. Einige der Lösungsbausteine entstehen eher zufällig, bewähren sich aber nachträglich, andere werden bewusst in Hinblick auf eine drängende Problemlage entwickelt.

Eine Handlungslogik lässt sich als ein Set miteinander verknüpfter Einflussfaktoren verstehen, aus denen räumliche, soziale, kulturelle oder auch ökonomische Wirkungen erwachsen – innerhalb eines einzelnen Projekts sowie über dieses hinaus. Im Quervergleich der 15 Fallstudien lassen sich fünf solcher Logiken erkennen. Akteure, die diesen folgen, bauen Gemeinschaft, schaffen Optionen und wandeln Standorte ebenso, wie sie neue Stadtbausteine herstellen und Wertschätzung vor Ort generieren.

Die fünf Handlungslogiken zeigen sich in den Projekten nicht in Reinform, sondern in vielfachen Überschneidungen und unterschiedlich starken Ausprägungen. Ihre Wirkungszusammenhänge ergänzen und verstärken einander oder entwickeln sich in der Projektgenese miteinander. Um das jeweilige Setting mit den Einflussgrößen und Wirkungen deutlicher herauszustellen, werden die fünf Handlungslogiken in den folgenden Abschnitten gedanklich getrennt und jeweils einzeln beschrieben sowie anhand von Beispielen illustriert.



Übertragbarkeit

Dimensionen der Übertragbarkeit

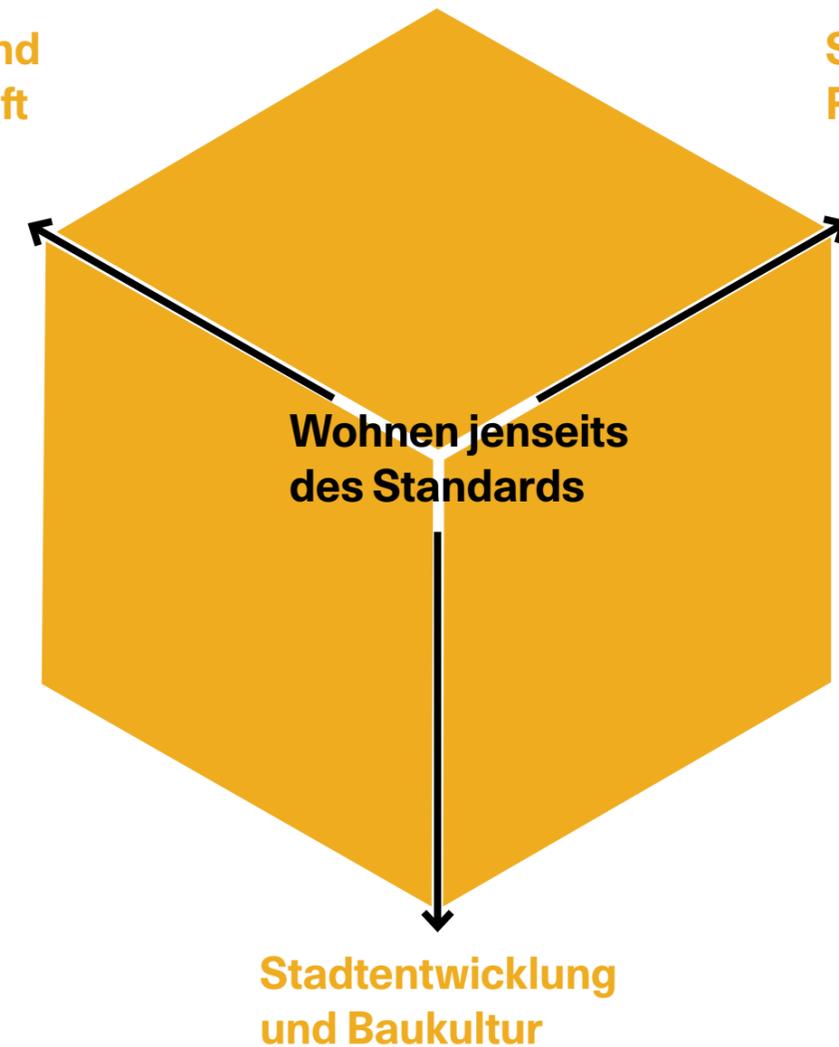
Im Quervergleich wurden entlang der 15 Fallstudien die Arbeitsweisen und Ergebnisse „anderer“ Akteure am Wohnungsmarkt analysiert und auf fünf Ebenen festgehalten: Rahmenbedingungen, Akteure und Prozesse, die entwickelten Lösungen und übergeordnete Handlungslogiken. Auf dieser Basis sollen, der dritten Forschungsfrage folgend, Lernprozesse angestoßen werden: Wie lassen sich die untersuchten Lösungen so auf etablierte Akteure am Wohnungsmarkt übertragen, dass sie zu mehr Bedürfnisgerechtigkeit und Differenzierung im Wohnungsangebot beitragen?

Mit dem analytischen Ansatz des Forschungsprojekts wurde aus den untersuchten Projekten eine Fülle von Lösungsansätzen und Prozessbausteinen identifiziert. Die Absicht ist nun nicht, nach der Übertragbarkeit ganzer Projekte zu fragen, sondern die Optionen und den Mehrwert dieser Ansätze differenziert in den Blick zu nehmen. Der Quervergleich selbst bietet einen ersten Fundus an Anregungen. Darauf aufbauend wird in diesem Kapitel auf verschiedenen Stufen und in Bezug auf verschiedene Zielgruppen die Übertragbarkeit betrachtet. Lernen können die „anderen“ Akteure selbst, ihre Kooperationspartner, etablierte Bestandhalter und Wohnungsbaugesellschaften, die öffentliche Hand, Banken, Planung und Bauwirtschaft. Die Herausforderungen und Aufgaben am Wohnungsmarkt und in der Stadtentwicklung dienen als Ausgangspunkt für eine Identifikation von Lösungen und positiven Wirkungen bei den „anderen“ Akteuren, die für ein Lernen relevant sind.

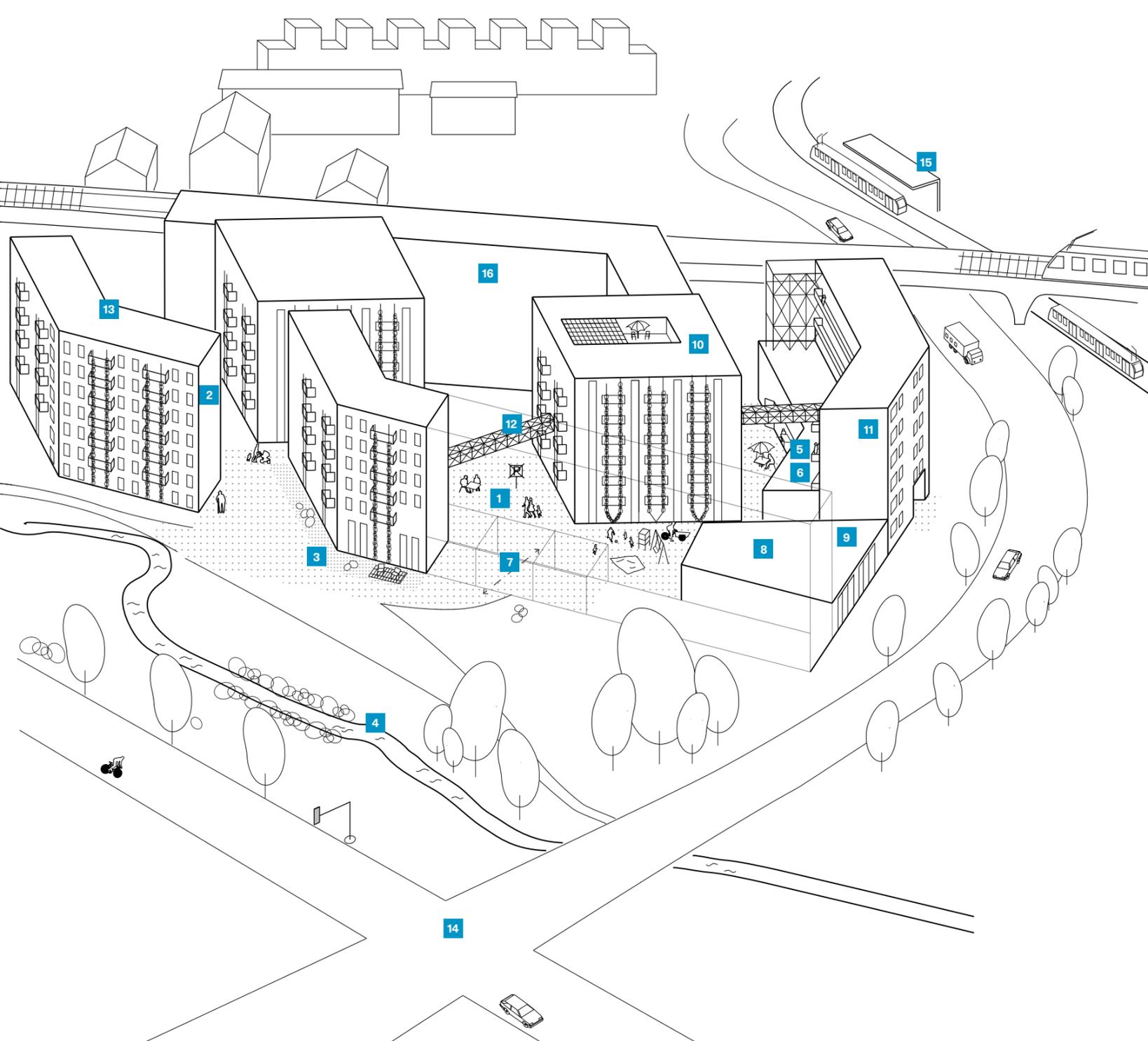
Vor diesem Hintergrund wurden drei Perspektiven der Übertragbarkeit entwickelt: (1) *Skalierung und Funktionalität* zielt darauf ab, die Lösungen „jenseits des Standards“ breiter anzuwenden, um mehr Wohnraum effizient, bezahlbar und zugleich mit langfristigen Qualitäten bereitzustellen. (2) *Individuum und Nachbarschaft* sucht nach passgenauen Lösungen für eine vielfältiger und älter werdende Gesellschaft und versteht Wohnen als sozialen Prozess, in dem Individuen befähigt werden und sich Zusammenleben fortwährend entwickelt. (3) *Stadtentwicklung und Baukultur* richtet den Fokus auf die Impulse und Veränderungsprozesse, die Wohnen – über die eigentliche Wohnfunktion hinaus – im Umfeld anstößt. Diese Perspektiven und die dazu entwickelten Thesen wurden im Rahmen des Forschungsprojekts in drei Fokusgruppen mit Vertretungen aus den oben genannten Zielgruppen diskutiert und daraus wurden Hinweise zu Herausforderungen und Grenzen der Übertragbarkeit abgeleitet.

Individuum und
Nachbarschaft

Skalierung und
Funktionalität



Fallstudien

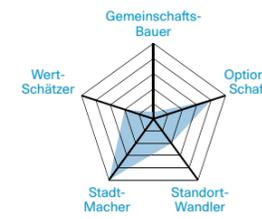


Größe: 125 WE, Neubau
Projektstart: 2008
Fertigstellung: 2015
Trägermodell: Genossenschaft
Akteure: Projektentwickler Senn, Genossenschaft Kraftwerk1, Architekten Schneider Studer Primas, Immobilienberatung Wüst und Partner, kooperierende Sozialeinrichtungen und Mitinvestoren, Immobilienunternehmen Pensimo mit Anlagestiftung Turidomus und Adimora
Zielgruppe: Genossenschaftsmitglieder, Eigentümer, Mieter
Besonderheiten: herausforderndes Grundstück, ehemaliges Industrieareal, Wohnungs- und Nutzungsmix, Städtebau und Typologie, Kooperationen



1:5000

Zwicky Süd, Dübendorf

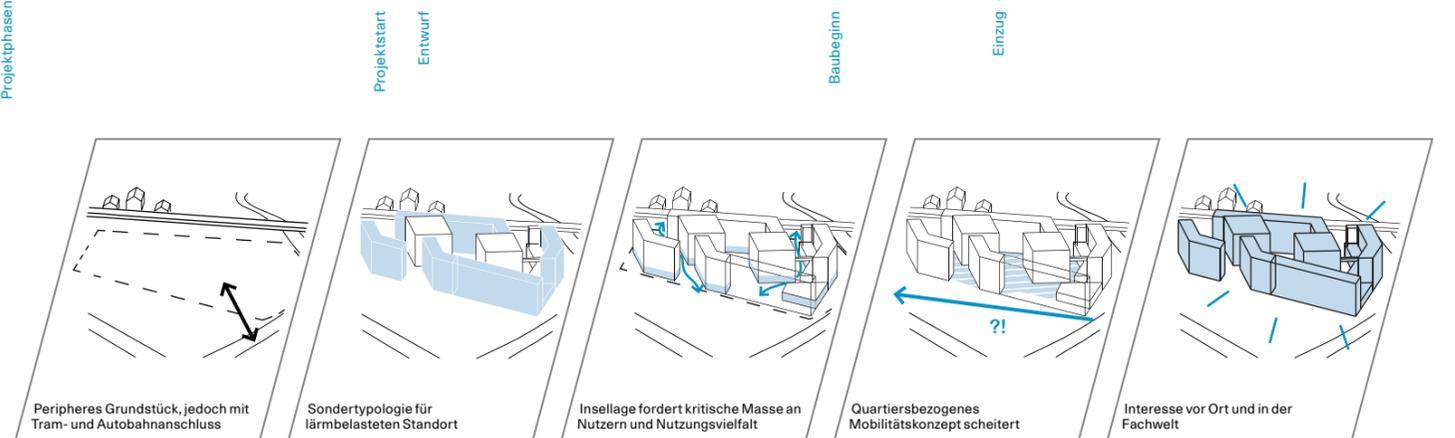
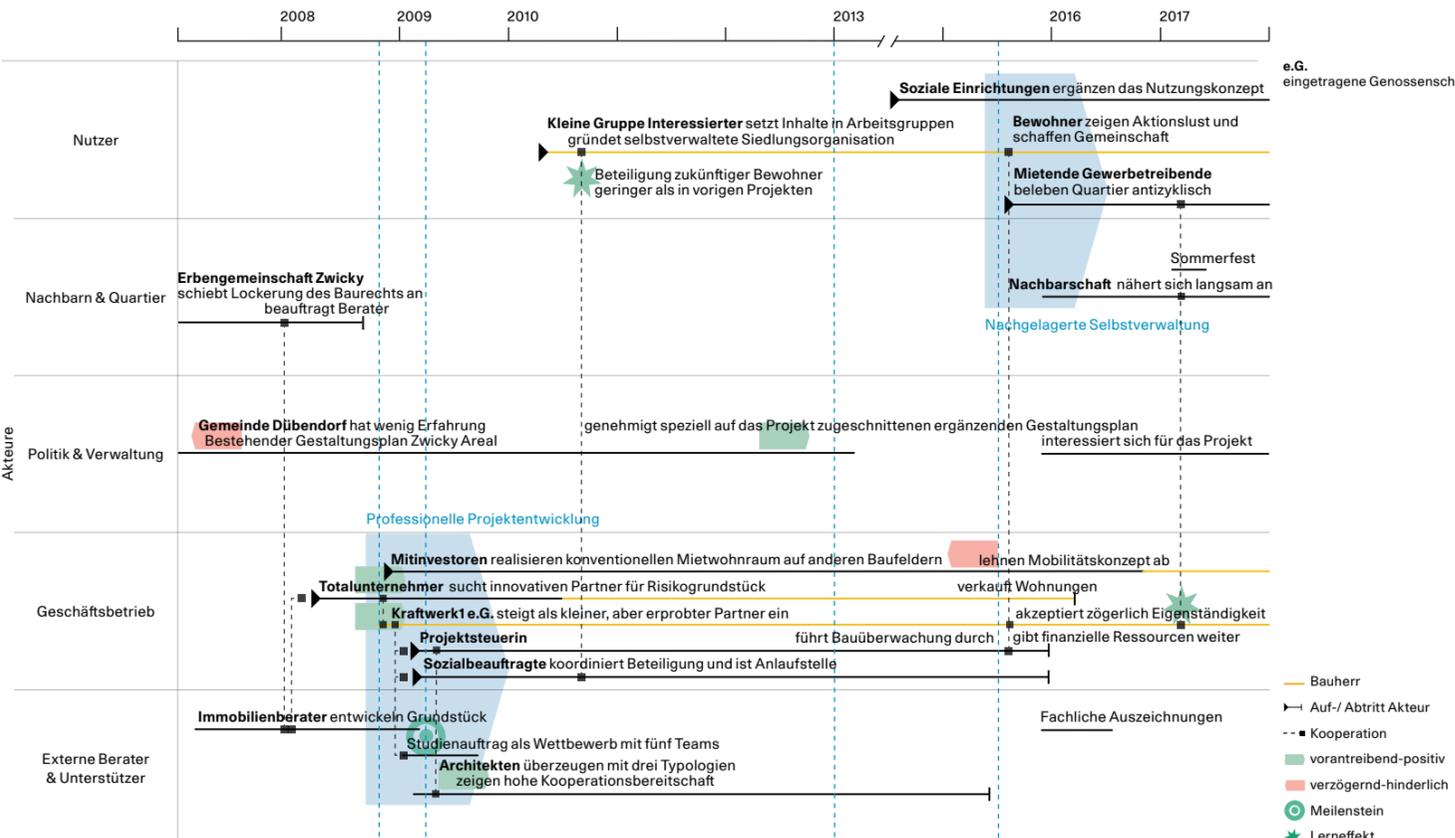
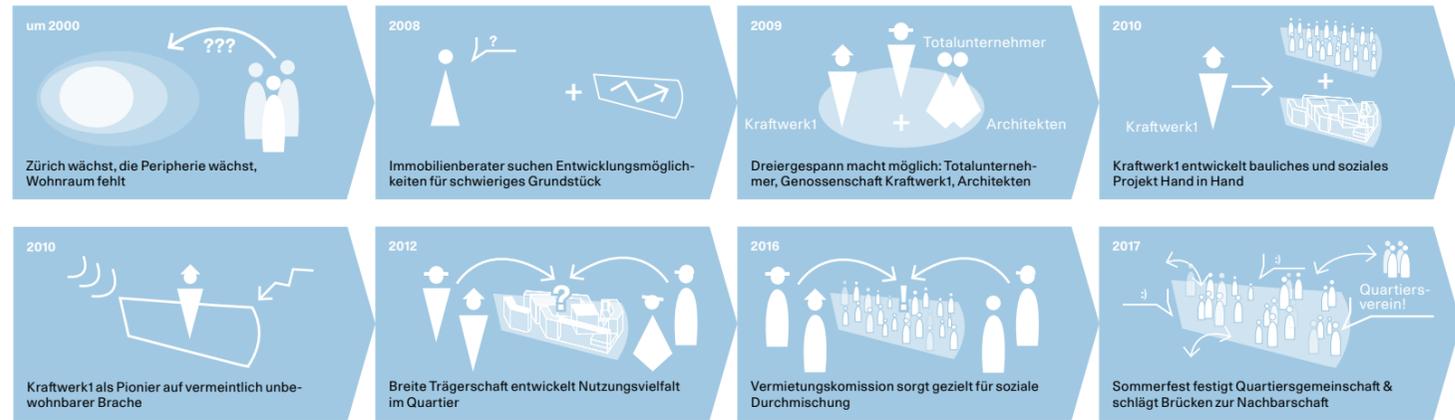


Der an einem Verkehrsknotenpunkt in der Agglomeration Zürich gelegene Standort erforderte die Kooperation mehrerer Akteure, einen starken programmatischen Ansatz und eine innovative städtebauliche Lösung. So wurden die herausfordernden Ausgangsbedingungen gebändigt und die Entstehung eines lebendigen neuen Stücks Stadt möglich.

Der Städtebau verbindet die unterschiedlichen Partner in einem Gesamtkonzept aus einem Guss. Die Kombination der drei Gebäudetypologien Scheibe, Block und Halle ermöglicht eine hohe bauliche und damit einhergehend funktionale Dichte und den gewünschten Nutzungsmix. Gleichzeitig entsteht ein vom äußeren Verkehrslärm geschützter Freiraum im Inneren des Ensembles. Der autofreie Teil des Hofes von Kraftwerk1 ermöglicht sicheres Kinderspiel im Freien und dient gemeinsam mit der angrenzenden Gastronomie als Treffpunkt der Gemeinschaft. Über die Schaffung von selbstverwalteten und kommerziellen Angeboten jenseits der eigenen vier Wände konnte eine Reduktion der individuellen Ansprüche zugunsten eines gewissen kollektiven Luxus erreicht werden. Die Erschließung der Genossenschaftswohnungen erfolgt vorrangig über Laubengänge. Zwei Brücken verbinden die Gebäudeteile der Genossenschaft und stehen sinnbildlich für das gemeinschaftliche Zusammenleben.

Die Zürcher Genossenschaft Kraftwerk1 beteiligte sich auf Einladung des Totalunternehmers Senn an der Entwicklung der Industriebrache und realisierte damit ihr drittes und bislang größtes Projekt. Kraftwerk1 war als kreativer Ideengeber zur Entwicklung neuer Standorte und als Schlüssel zu einer bestimmten Nutzergruppe gefragt. Zusammen mit einem weiteren Mitinvestor wurde das Areal räumlich, finanziell und vom Entwicklungszeitpunkt her aufgeteilt: Zuerst entwickelte Kraftwerk1 die Fläche zur Straßenkreuzung mit einem geringeren Anteil am Bodenpreis als die anderen Träger. Die Genossenschaft übernahm damit die Pionierrolle, auf die die beiden Partner aufsetzen konnten.

- | | |
|---|--|
| 1 Autofrei | 10 Groß-WG |
| 2 Veredelter Rohbau | 11 Fassade: außen Rost, innen begrünter Beton |
| 3 Private und halb öffentliche Außenbereiche | 12 Recycelte Verbindungsbrücken |
| 4 Renaturierter Bach | 13 Miet- und Eigentumswohnungen als Nachbarn |
| 5 Kontaktstelle für Bewohner | 14 Kreuzung in der Agglomeration |
| 6 Öffentliches Café | 15 Glattalbahn |
| 7 Großzügige Durchgänge | 16 Studentisches Wohnen |
| 8 Mobilitätsstation | |
| 9 Gewerbemix | |



Rahmenbedingungen

Gesamtstadt

Das Areal liegt am nordöstlichen Rand von Zürich, in der Nachbarkommune Dübendorf. Die dezentrale Lage, Lärm- und Verkehrslasten sowie die fehlende soziale Infrastruktur machen das Grundstück zu einem Risikostandort. Das Vordringen an den Stadtrand, in großer gefühlter Distanz zum Zentrum, war Neuland für Kraftwerk1. Durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung war jedoch eine Mindestvoraussetzung der Projektentwicklung gegeben. Mit Unterstützung schaffte es die Genossenschaft, die Erfahrungen aus dem urbanen Kontext auf dem unbekanntem Terrain erfolgreich zu adaptieren – die Mängel des Standorts erforderten allerdings veränderte Prioritätensetzungen und angepasste Organisationsstrukturen.

Quartier und Areal

Bis 2001 wurden in der Spinnerei Zwicky Nähutensilien produziert. Als die Erbengemeinschaft die Produktion ins Ausland verlegte, war zunächst eine gewerbliche Folgenutzung vorgesehen. Der vom Bahnviadukt abgeschnittene Südtail des Areals konnte nach ersten erfolglosen Anläufen schließlich in Mischnutzung mit starkem Wohnanteil entwickelt werden. Von konven-

tionellen Projektentwicklern wurde das Areal als „unmögliches“ Wohnstandort abgelehnt, da die Belastung als zu stark erschien. Um eine reine „Schlafstadt“ zu vermeiden, war den Entwicklern ein gut durchdachtes Programm besonders wichtig. Durch Nutzungsmischung sollte lokale Wertschöpfung entstehen. Soziale Infrastruktur, Kultur- und Freizeitangebote – wie Quartiersladen, Friseursalon und Gastronomie – sollten das Quartier bereichern.

Grundstück

Das Grundstück liegt zwischen einer großen Straßenkreuzung und einem Bahnviadukt und ist damit einer großen Verkehrs- und Lärmbelastung ausgesetzt. Gleichzeitig ist es dadurch verkehrlich – individuell motorisiert wie öffentlich – enorm gut angebunden. Die restriktiven gesetzlichen Lärmschutzanforderungen konnten durch Verhandlungsgeschick mit Begründung der Lage etwas gemildert werden. Zudem begünstigten neue Bautechniken das Wohnen an bisher unvorstellbaren Standorten. Die Architekten reagierten in der städtebaulichen Setzung mit nach außen geschlossenen Gebäudescheiben auf die Situation, wodurch alle Gebäudeteile eine lärmabgewandte Seite besitzen und ein ruhiger Innenhof geschaffen wurde.

Akteure

Externe Berater & Unterstützer

Die Immobilienberater Wüst und Partner wurden von der Erbengemeinschaft des Zwicky Areals mit der Standortentwicklung beauftragt. Als Initiatoren der Projektentwicklung knüpften sie wesentliche Kontakte und waren prägende Mitgestalter. In dem durch sie ausgelobten Studienauftrag überzeugten die Architekten Schneider Studer Primas.

Geschäftsbetrieb

Mit dem Totalunternehmer Senn gewannen die Berater ein gut strukturiertes Familienunternehmen mit Qualitätsanspruch und starken Führungspersonen als aktiven Partner und ersten von insgesamt drei Trägern. Senn zeigte Verständnis für die Projektidee und brachte die nötige Finanzkraft und Bauerschaft ein – über die Bedeutung von Nutzungsmischung und Wohnungsmix in der schwierigen Lage waren sich die Projektpartner schnell einig.

Für das risikoreiche Projekt sollte daher eine experimentierfreudige junge Genossenschaft als zweiter Träger, Ideengeber und Pionier hinzugezogen werden: Kraftwerk1 erschien dem Totalunternehmer als geeignete Partnerin, da sie anhand der erfolgreichen Vorprojekte Hardturm und Heizenholz in den vergangenen Jahren einen Lernprozess durchlaufen und eine starke Erfahrungsbasis aufgebaut hatte. Die Genossenschaft war motiviert für neuartige Aufgaben. Aufgrund begrenzter Ressourcen und der dadurch notwendigen Planungseffizienz war der Rückgriff auf bewährte Lösungen notwendig. Durch die Adaption dieser für den größeren Maßstab wurden nebenbei Kapazitäten für neue Themen eröffnet. Kraftwerk1 hatte von Beginn an feste Vorstellungen und Ziele. Beispielsweise sollte der Bewohnermix die Gesamtbevölkerung des Kantons Zürich repräsentieren. Die zunehmende Etablierung und das professionelle und selbstbewusste Auftreten halfen bei der Finanzierung und dem Anwerben engagierter Personen. Eine eigens eingesetzte Projektsteuerin übernahm die Bauüberwachung und Gesamtleitung bis zum Einzug der Genossenschaft. Sie verantwortete die Partizipation der Genossenschaftsmitglieder und bildete die Schnittstelle zu den Projektpartnern. Eine Sozialbeauftragte koordinierte zudem den Beteiligungsprozess und wirkte als ständige Anlaufstelle für alle Beteiligten. Trotz vielfältiger Kooperationen konnte Kraftwerk1 so in wichtigen Bereichen in Planung, Bau und Nutzerpartizipation Verantwortung übernehmen.

Impressum

Ein Forschungsprojekt im Auftrag der Wüstenrot Stiftung

AutorInnen:

Agnes Förster, Andreas Bernögger, Bernadette Brunner

Mitarbeit:

Leila Unland

Zeichnungen und Grafiken:

Die AutorInnen, Fabiola Benninger, Jennifer Hein
Jana Linßen, Anna Schlundt

Herausgeber

Wüstenrot Stiftung
Hohenzollernstraße 45
71638 Ludwigsburg
www.wuestenrot-stiftung.de

Gestaltung, Satz und Herstellung

Valerie Kiock, München

Lektorat und Korrektorat

Kristin Lohmann // WortSchatz

Druck und Bindung

Memminger MedienCentrum

© 2020 Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg
Alle Rechte vorbehalten. All rights reserved.

Printed in Germany

ISBN 978-3-96075-006-2