

FORSCHUNGSGRUPPE

Baugemeinschaften
Akteurinnen in der nachhaltigen
Quartiersentwicklung

*Antonia Sipeer, Clemens Holland,
Hannah Abmann-Staudt, Tanja Käser*

Bauhaus-Universität Weimar

Baugemeinschaften

Kontext der nachhaltigen Quartiersentwicklung

Baugemeinschaften gelten als Instrument einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung – einem Themenfeld, mit dem sich die Stadt München in ihrer städtischen Planung mit verschiedenen Handlungsprogrammen und Konzepten auseinandersetzt (LHM o. J.a; LHM o. J.b). Unter dem Begriff der Baugemeinschaften versteht man die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum, das auf Wunsch einer Gruppe von Bauherren in Eigenregie mit professioneller Unterstützung entsteht (BBSR 2009: 6). Im Vordergrund stehen dabei das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen unter Beteiligung der Bauherren an der Planung und Umsetzung (Müller 2015: 4).

Im Mai 2020 beschloss die Stadt, die Förderung des München-Modell Eigentum einzustellen (Krass 2020). Dieser wohnungspolitische Kurswechsel weg von der Förderung neuen Wohneigentums verändert und beschränkt den Handlungsrahmen von Baugemeinschaften im Entstehungsprozess. Der mögliche Beitrag zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung, der von gemeinschaftlich gebauten Wohnprojekten als Experimentierfelder im Wohnungsbau ausgeht, wird somit untergraben. Anlässlich des gegenwärtigen Nachhaltigkeitsdiskurses und mit Blick auf die Münchener Neubauquartiere seit den 1990er Jahren wird sich in der Forschungsarbeit mit Baugemeinschaften als Akteurinnen in der nachhaltigen Quartiersentwicklung auseinandergesetzt.

Fokus der Forschung liegt dabei auf den Quartierskontexten, in denen Baugemeinschaften in München entstehen, wobei keine Kausalitäten, sondern Plausibilitäten herausgearbeitet werden. Zunächst werden deduktiv die Ziele sowie Potenziale von und Erwartungen an Baugemeinschaften im wissenschaftlichen Diskurs dargelegt und mit Erkenntnissen aus einem Interview mit Prof. Hans-Peter Hebensperger-Hüther, der in den letzten 30 Jahren mit seinem Büro H2R viele Münchner Baugemeinschaften in ihren Planungsprozessen begleitete (H2R Architekten und Stadtplaner 2018), vergleichend analysiert. Zudem wird eine Kartierung der Baugemeinschaften im Münchner Stadtraum vorgenommen und die Merkmale der Neubauquartiere, in denen sich Baugemeinschaften

entwickeln, induktiv analysiert. Dazu werden Fallstudien für die Messestadt Riem, den Ackermannbogen, den Domagkpark und den Prinzen-Park erstellt. Diese empirische Forschungsmethode eröffnet Erkenntnisse über die ökologischen, sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen der Quartiere und diesbezüglichen Handlungsfelder von Baugemeinschaften. Grundlage für die Erstellung der Fallstudien bildet die Dissertation „Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument“ von Hannes Müller (2015), welche sich mit Baugemeinschaften als möglichen Beitrag für eine nachhaltige Quartiersentwicklung auseinandersetzt.

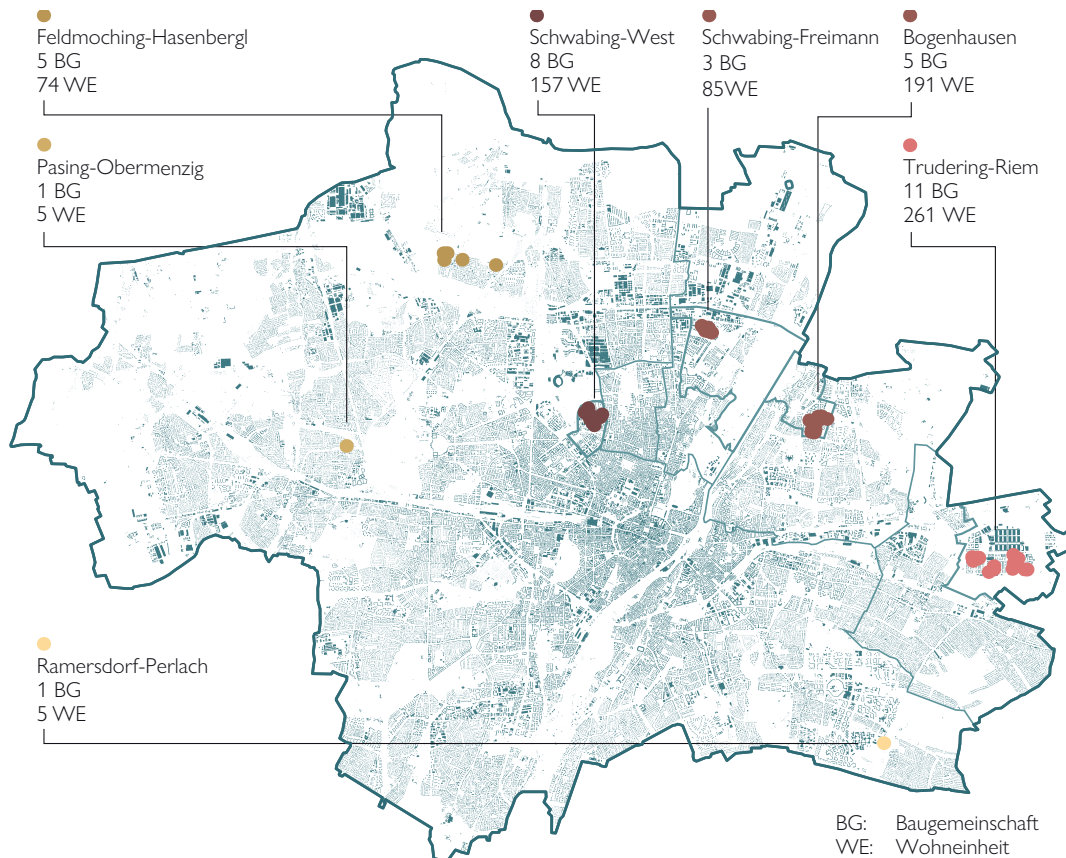


Abb. 4.4.1: Verortung der Baugemeinschaften im Münchener Stadtgebiet/Quelle: Eigene Darstellung nach: agmm Architekten + Stadtplaner o. J.; Baugruppe RIEM für Familien und Kinder o. J.; Becker o. J.; DomagkPark eV o. J.a; DomagkPark eV o. J.b; Forum Baugemeinschaften o. J.; FRANKE RÖSSEL RIEGER GBR o. J.; Geibel o.J.; GeQO eG 2021a; GeQO eG 2021b; GeQO eG 2021c; GeQO eG 2021d; GeQO eG 2021e; Karpferberger o. J.; Händel Junghans Architekten o. J.; löffler schmelting o. J.; mitbauzentrale münchen o. J.a; mitbauzentrale münchen o. J.b; NetWerk GmbH 2008; NetWerk GmbH 2020; Stiftung trias 2008; Stiftung trias o. J.; Urbanes Wohnen e.V. München WohnWerks-tatt 2008; Vater Bauingenieure o. J.; VCD o. J.

Forschungsergebnisse

Baugemeinschaften agieren als Akteurinnen des Wohnungsbaus motiviert von der Schaffung bezahlbaren Wohnens nach individuellen Bedürfnissen. Der Aspekt der Finanzierbarkeit hat in der baugemeinschaftlichen Aktivität in München im Vergleich zu den 1970er Jahren, vor allem Aspekte der Individualisierung im Vordergrund standen, an Bedeutung gewonnen. Dennoch sind auch heute noch eine funktionierende Nachbar_innenschaft, der Gemeinschaftsgedanke sowie das Leben in individuellen Wohnformen proklamierte Ziele der Bewohner_innen von Baugemeinschaften. Angesichts veränderter Wohnraumsprüche, innerstädtischer Flächenknappheit und steigender Mietpreise stellt sich Großstädten wie Mün-

chen die Frage, wie auf den großen Bedarf an bezahlbarem Wohnen reagiert werden kann. Die Schaffung familiengerechten Wohnraums durch Baugemeinschaften stellt dabei nur einen Ansatzpunkt dar. Erwartungen der Stadt München werden in den Richtlinien der Konzeptvergabe von städtischen Grundstücken detailliert formuliert. Hinsichtlich der baulichen und sozialen Ansprüche eröffnet sich ein Spannungsfeld zwischen freiwilligen, internen Motiven der Baugemeinschaften und den stark definierten Maßstäben, die im Kriterienkatalog seitens der Stadt für die Grundstücksvergabe vorgegeben sind. Neben hohen baulich-ökologischen Standards wird an den baugemeinschaftlichen Wohnungsbau die Erwartung gestellt, mit seinem Engagement in der Nachbar_innenschaft zur sozialen

Stabilisierung des Quartiers beizutragen und gleichzeitig Innovationsimpulse hervorzu- bringen. In München ist in den betrachteten Quartieren mit Baugemeinschaften ein hohes Engagement der Bewohner_innen zu konstatieren. Die Gemeinschaftsräume stehen meist den Bewohner_innen des gesamten Quartiers offen und nachbar_innenschaftliche Einrichtungen fördern die Be- lebung der Neubauquartiere seit ihrer Entstehung. Trotz der Potenziale ist an dieser Stelle auch auf die Grenzen der Zugänglichkeit von Bau- gemeinschaften hinzuweisen, vor allem hinsichtlich sozialer, zeitlicher und finanzieller Res- sourcen.

Baugemeinschaften verorten sich in München räumlich punktuell im Stadtgebiet, insbesondere in großflächigen Neubauquartieren außer- halb innerstädtischer Lagen,

die unter anderem auf die Ausweisung noch verfügbare r städtischer Grundstücke auf Konversionsflächen zurückzuführen ist. Wie aus der Auswertung der Fallstudien hervorgeht, haben Bau-

gemeinschaften das Poten- zial, auf sozialer, ökologischer und ökonomischer Ebene einen Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung zu leisten. In den betrachteten Quartieren ist eine Vielfalt an



Abb. 4.4.2: Wohnsiedlung Prinz-Eugen-Park/Quelle: Eigene Aufnahme



Abb. 4.4.3: Messestadt Riem/Quelle: Eigene Aufnahme

(gemeinschaftlichen) Akteur_innen des Wohnungsbaus und eine Mischung verschiedener Bauformen zu verzeichnen. Nicht nur im städtebaulichen Kontext, sondern auch hinsichtlich demografischer Aspekte entstehen Baugemeinschaften in München in jungen Quartieren. Diese zeichnen sich auf ökologischer Ebene durch zukunftsorientierte Energie-, Verkehrs- und Freiraumkonzepte aus. Auf ökonomischer Ebene werden Gemeinsamkeiten zwischen den Baugemeinschaften durch den festgelegten Kriterienkatalog von städtischer Seite hinsichtlich der Grundstücksvergabe deutlich. Baugemeinschaftliche Aktivitäten lassen sich in den betrachteten Quartieren seit ihrer Entstehung über den gesamten Entwicklungszeitraum hinweg beobachten.

Baugemeinschaften stellen in

München Akteurinnen zur Schaffung von Wohnraum dar, die innerhalb der städtischen Rahmenbedingungen als potenzielle Impulsgeberinnen der nachhaltigen Quartiersentwicklung agieren.

Literatur

[BBSR] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2009): Bauge-meinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_-_allg_Infos/Baugemeinschaften.pdf (letzter Zugriff am 28.12.2020).

H2R Architekten und Stadtplaner BDA (Hg.) (2018): gemeinsam wohnen planen. <https://www.h2r-architekten.com/gemeinsam-wohnenplanen/> (letzter Zugriff am 29.1.2021).

Krass, Sebastian (2020): Entscheidung im Stadtrat. München stellt Förderung von Wohneigentum ein. [sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-immobilien-foerderung-stadtrat-1.4910329 \(letzter Zugriff am 31.1.2021\).](https://www.</p></div><div data-bbox=)

[LHM] Landeshauptstadt München (Hg.) (o. J.a): Bildung für eine nachhaltige Entwicklung. https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Nachhaltige_Entwicklung/BNE.html (letzter Zugriff am 24.1.2021).

[LHM] Landeshauptstadt München (Hg.) (o. J.b): Das Integrierte Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM). https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Klimaschutz_Energie/Klimaschutzstrategie/IHKM.html

(letzter Zugriff am 24.1.2021). Müller, Hannes (2015): Bauge-meinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument. Ein möglicher Beitrag nachhaltiger Quartiersentwicklung. Wiesbaden: Springer VS.

Abbildungen

Abb. 4.4.1: Verortung der Baugemeinschaften im Münchener Stadtgebiet/Eigene Darstellung, nach

agmm Architekten + Stadtplaner (Hg.) (o.J.a): Baugemeinschaft „gemeinsam größer“ am Domagkpark. <http://gemeinsam-groesser.de/gg-domagkpark/news.html> (letzter Zugriff am 24.1.2020).

Baugruppe RIEM für Familien und Kinder (o.J.): Baugemeinschaft. <https://www.riem-fuer-familien-und-kinder.de/> (letzter Zugriff am 31.01.2021).

de/ (letzter Zugriff am 31.01.2021). Becker, Ruth (o.J.): FrauenWohnen eG: Frauen schaffen Wohnraum für Frauen. http://www.frauenwohnprojekte.de/index.php?id=55&tx_p2fwp_pi1%5Bprojekt%5D=15&tx_p2fwp_pi1%5Bcontrolle_r%5D=Project&chash=2f7f0c3bfc18a56847e7d75c2cc5a1dc (letzter Zugriff am 13.1.2021). DomagkPark eV (Hg.) (o.J.a): Baugemeinschaft Schwabing PLUS. <https://www.domagkpark.de/files/domagk/dokumente/steckbriefe/Steckbrief-WA-9-Mitte-BG-Schwabing-Plus.pdf> (letzter Zugriff am 24.1.2021). DomagkPark eV (Hg.) (o.J.b): Planungsgemeinschaft Schwabing Nord.

<https://www.domagkpark.de/files/domagk/dokumente/steckbriefe/Steckbrief-WA-8-Ost-Planungsgemeinschaft-Schwabing-Nord.pdf> (letzter Zugriff am 25.1.2021). Geibel, Regine (o.J.): Nest Null-energieprojekt Solar 2. <https://www.muenchenarchitektur.com/architektur-highlights/17-wohnungsbauteil/1531-nest-nullenergieprojekt-solar2> (letzter Zugriff am 13.1.2021). GeQQ eG (Hg.) (2021a): BG Team³ 21. Prinz-Eugen-Park. <https://www.prinzeugenpark.de/wohnen/akteure-wohnen/bg-team-21.html> (letzter Zugriff am 23.1.2021). GeQQ eG (Hg.) (2021b): BG Gemeinsam Größer II GbR 23. <https://www.prinzeugenpark.de/wohnen/akteure-wohnen/bg-gemeinsam-groesser-ii-gbr-23.html> (letzter Zugriff am 23.1.2021). GeQQ eG (Hg.) (2021c): BG Der Kleine Prinz GbR 25. <https://www.prinzeugenpark.de/wohnen/akteure-wohnen/bg-der-kleine-prinz-gbr-25.html> (letzter Zugriff am 24.1.2021). GeQQ eG (Hg.) (2021d): BG München GbR

22. <https://www.prinzeugenpark.de/wohnen/akteure-wohnen/bg-prinz-eugen-park-gbr-7.html> (letzter Zugriff am 24.1.2021). Hanno Karpfemberger (o.J.): ökologisch Bauen. https://www.forum-bauge-meinschaften.de/app/download/7219731684/2003%3B%3Bökologisches+Mehrge-nerationenwohnen_M_Fasanerie.pdf?%3Bmobile=1 (letzter Zugriff am 31.01.2021). Händel Junghans Architekten (Hg.) (o.J.): Baugemeinschaft „Leuschner von Gaudecker“ in Riem. <https://www.haendel-junghans.de/architektur/baugemeinschaft-familienwohnen-riem-leuschner-von-gaudecker.html> (letzter Zugriff am 13.1.2021). Iöffler schmelting (Hg.) (o.J.): Baugruppe Junge Familien, Ackermannbogen, München. [baugruppe-familien-ackermannbogen-muenchen/ \(letzter Zugriff am 23.1.2021\). mitbauzentrale München \(Hg.\) \(o.J.a\): Ackermannbogen. <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/home/was-gibt-es-schon/ackermannbogen.html> \(letzter Zugriff am 23.1.2021\). mitbauzentrale München \(Hg.\) \(o.J.b\): Messestadt Riem. <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/home/was-gibt-es-schon/messestadt-riem.html> \(letzter Zugriff am 13.1.2021\). NetWerk GmbH \(Hg.\) \(2008\): Baugemeinschaft Lindenhof GbR. <https://www.netwerk-wohnen.de/projekte-suche/projekt-details/?uid=20064> \(letzter Zugriff am 13.1.2021\). NetWerk GmbH \(Hg.\) \(2020\): Riem für Familien und Kinder. <https://www.netwerk-wohnen.de/projekte-suche/projekt-details/?uid=22738> \(letzter Zugriff am 13.1.2021\). Stiftung trias \(Hg.\) \(2008\): Aktiv im Passivhaus. <https://www.wohnprojekte-portal.de/projektsuche/projekt-20006/> \(letzter Zugriff am](https://loeffler-schmelting-architekten.de/2005/08/06/</p></div><div data-bbox=)

23.1.2021). Stiftung trias (Hg.) (o.J.): Solarreihenhäuser am Ackermannbogen. <https://www.wohnprojekte-portal.de/projektsuche/projekt-20013/> (letzter Zugriff am 31.01.2021). Urbanes Wohnen e.V. München WohnWerkstatt (2008): Bayrisches Netzwerk Wohnprojekte. http://www.urbanes-wohnen.de/typo3/wohnen/uploads/media/wohnprojekttatlas_08.pdf (letzter Zugriff am 31.01.2021). Vater Bauingenieure (Hg.) (o.J.): Baugemeinschaft München-Riem. <http://www.vaterbauingenieure.de/ref/mehr/riem/refRiem.html> (letzter Zugriff am 20.1.2021). [VCD] Verkehrsclub Deutschland (Hg.) (o.J.): Übersicht über autofreie Wohnprojekte. http://www.wohnen-ohne-auto.de/autofreie_Wohnprojekte (letzter Zugriff am 13.1.2021).

Abb. 4.4.2: Wohnsiedlung Prinz-Eugen-Park/Quelle: Eigene Aufnahme

Abb. 4.4.3: Messestadt Riem/Quelle: Eigene Aufnahme

Planungsprojekt
Bachelor Urbanistik
7. Fachsemester
WiSe 2020/21

Fakultät Architektur und Urbanistik
Professur Stadtplanung

Bauhaus-Universität Weimar