

Vortrag zur Wohnprojekte-Tagung in Erfurt am 26. April 2009

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitstreiter und Initiatoren des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens!

Ich arbeite mit meinem Partner Lars Christoph als Architektin in einem eigenen Büro in Weimar.

Seit ca. 4 Jahren beschäftigen wir uns intensiver mit Projektentwicklung und Begleitung von Bauprozessen in gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensprojekten.

Seit 2006 bin ich auch Mitglied im Initiativkreis der Wohnstrategen und möchte mich an dieser Stelle für die bisherige Zusammenarbeit und Unterstützung durch meine Kolleginnen und Kollegen bedanken!

Ich stelle ihnen heute ein Projekt vor, welches wir vor 2 Jahren initiierten.

Was ich damals vor allem einbringen konnte, war eine eigene Wohnerschaft in einem genossenschaftlich organisierten Projekt.

Ich lebe seit 2004 in der Wohnhaus e.G. Weimar, an der Sackpfeife. Die Siedlung umfasst drei Reihenhauserzeilen, gassenartig angeordnet und einen, im Herzen liegenden Gemeinschaftsbereich. Dazu gehören ein Gemeinschaftshaus, Terrassen, ein Kinderspielplatz und verschiedene Grünbereiche. Die Siedlung wurde seit 1994 von dem Schweizer Architekten Walther Stamm-Teske entwickelt und 1997 war sie bezugsfertig.

Es leben mehrere Generationen in 26 Wohneinheiten zusammen. Die Auseinandersetzung mit konkreten Nachbarschaften, eigenverantwortlichem Handeln im Wirtschaftsunternehmen „Genossenschaft“ und die Pflege von Gemeinschaft ist eine sehr wertvolle Erfahrung für mich, auch um das „Neue Wohnprojekt Weimar“ zu entwickeln. Im Jahr 2006 waren wir mit Bauherren auf Grundstücksuche. Stadtnähe, das Wohnen im Grünen, ein Leben mit Kindern und preiswertes, ökologisches Bauen sollten sich in diesem Auftrag wieder finden ... ein erster Traum aller Bauherren eben.

Was neben der schwierigen Immobilienlage in Weimar schnell zum Thema wurde, ist die relativ große Isoliertheit, in die sich ein Bauherr auf seiner Scholle begeben kann. Oft werden gut funktionierende Nachbarschaften und Lebensräume für Kinder aufgegeben für den Traum vom eigenen Haus!

Dagegen stand mein eigener Lebensraum, das Architekturbüro befindet sich ebenfalls in einem Haus an der Sackpfeife. Man kann an Ort und Stelle erleben, dass trotz einer relativ hohen Verdichtung der Bausubstanz eine Ausgewogenheit von Privatsphäre und Gemeinschaft möglich ist. Dabei nimmt die architektonische Gestaltung wesentlichen Einfluss auf die Qualität des gemeinschaftlichen Miteinanders.

Im Frühjahr 2007 war durch die Bauherren der Beschluss gereift Gleichgesinnte zu suchen und auch ohne ein konkretes Grundstück oder eine zu sanierende Immobilie eine Interessengemeinschaft zu bilden. Ein erstes Brainstorming zum Thema „gemeinschaftlich Bauen und Wohnen“ ergab einen Pool an Ideen und die Bestätigung mit der eigenen Vorstellung gar nicht soweit vom Anderen entfernt zu sein!

Einen weiteren Impuls gab uns die bundesweite Jahrestagung des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e.V. in Weimar, im Mai 2007. In einem Workshop mit Rainer Kroll zum Thema „Projektentwicklung und Begleitung von Gemeinschaftsideen“ wurde folgende Frage aufgeworfen:

Betrachtet man die Eckpfeiler eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes – die Menschen der Gemeinschaft, das Grundstück oder die Immobilie, das Netz der Finanzierung und die

tragende Idee / das Konzept, diese 4 wesentlichen Punkte und erlebt man dann das Projekt in einer Krise: Was hat die größte Kraft die Gemeinschaft zusammen zu halten, weiter zu entwickeln bzw. aus der Krise zu führen?

Aus einer eigenen 20jährigen Erfahrung mit der Projektentwicklungsarbeit beantwortete Herr Kroll die Frage dann selbst: Es sind nicht die Menschen oder ihre Abhängigkeit von einer Immobilie, die größte Bindung liegt in einer gemeinsamen Idee!

Mit dieser Erkenntnis und einem hohem Maß an eigener Begeisterung vom gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen entwickelten wir in den nächsten Monaten 2007 ein Konzeptpapier mit 3 interessierten Familien.

2. Bild / letzte Fassung des Konzeptpapiers

Sehr konkret und kurz gefasst ergaben sich 3 wesentliche Eckpunkte der Identifikation mit diesem Projekt. Zusätzlich wurden diese in eine Hierarchie gebracht. Damit war eine Grundlage der Orientierung geschaffen, für die Gruppe selbst und auch für neue Interessierte.

Schwieriger war es dem Kind einen Namen zu geben. Der Name „Neues Wohnprojekt Weimar“ existiert noch aus der Zeit ohne einen konkreten Bauplatz zu haben. Inzwischen wird die Gruppe gern die SchießhausRebellen oder Schießhausgruppe genannt, welches sich am gefundenen Standort festmacht. Aber ich gebe zu, die Namenskorrektur steht noch heute ab und zu auf der Tagesordnung.

Wir versuchten durch unterschiedlichste Formen der Werbung Mitstreiter zu gewinnen: ein Handzettel im Kindergarten, Gespräche unter Kollegen, erste Überlegungen mit dem Projekt ins Internet zu gehen, waren die Aufgaben der Gruppe bis Ende 2007. Effektiv gesehen sind es dann immer persönliche Begegnungen gewesen, die neugierig machten und den Interessiertenkreis langsam wachsen ließen.

3. Bild / Foto Treffen finden noch heute im Gemeinschaftshaus der Wohnhaus e.G. statt

Parallel dazu gab es für uns als Projektentwickler die Aufgaben den Immobilienmarkt zu sondieren, Angebote zu prüfen und Treffen an möglichen Standorten zu organisieren. Während eines Arbeitstreffens der Wohnstrategen im Dezember 2007 wurde ich auf ein noch nicht erschlossenes Baugebiet in Weimar, welches sich im Besitz der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringens befindet, aufmerksam gemacht. Das Baugebiet befindet sich unweit der Tiefurter Allee / Jenaer Strasse, des Ilmtal-Radwanderweges bzw. wenige Gehminuten vom Weimarer Stadtzentrum entfernt.

4. Bild / kurze Erläuterung des Luftbildes / Orientierung am Goethe-Schiller-Archiv

Im Januar 2008 konnten wir uns als Interessierte für diesen möglichen Bauplatz auf eine Liste setzen lassen. Die LEG hatte einen Entwurf für einen Bebauungsplan in Auftrag gegeben und wollte diesen im Frühjahr 2008 der Öffentlichkeit vorstellen.

Auf dieser Luftbildaufnahme ist gut zu erkennen, welche städtebaulichen Bezüge das alte Schießhausgelände zur Stadt Weimar hat. Es wird noch immer dominiert von einem klassizistischem Kleinod, dem Schießhaus selbst.

5. Bild / Foto „Altes Schießhaus“

1803 vom Schlossbaumeister Genz entworfen und erbauen lassen, den italienischen Palladio-Villen nachempfunden und als Ausflugsgastronomie des Weimarer Büchschützenvereins genutzt, besitzt es als Bausubstanz selbst einen denkmalpflegerisch hohen Wert. Die sehr eigenwillige räumliche Gestaltung wiederum und der Gesamtzustand des Gebäudes lassen einen Investor mit einer modernen Nutzung noch einige Hürden nehmen. Ich will damit sagen, dass die Nutzung des Gebäudes noch nicht geklärt werden konnte und ein gewisses Problem für die Entwicklung des Baugebietes darstellt.

Für die Interessentengemeinschaft „Neues Wohnprojekt Weimar“ gab es in ihrer Entwicklung mit der Aussicht auf einen Bauplatz einen wesentlichen Schub. Das Konzeptpapier wurde korrigiert und verfeinert im Hinblick auf ein Neubauvorhaben. Nachdem wir erste Planunterlagen von der LEG erhielten, gingen wir mit unserer Idee das erste Mal in eine öffentliche Runde. Neuinteressierten wurde das Konzept erläutert, ein ausgearbeiteter Fragebogen zum Thema „gemeinsames Bauen und Wohnen“ wurde verteilt, um die persönliche Auseinandersetzung anzuregen und sich untereinander mitzuteilen.

Die erste Verbindlichkeit in der Gemeinschaft gab es mit der Gründung einer Kerngruppe, welche aus 4 Familien bestand und mit der Einzahlung eines Wirtschaftsbeitrages von 250 € besiegelt wurde.

Finanziert werden musste eine erste städtebauliche Untersuchung, um die Verhandlung mit der LEG aufnehmen zu können und die Besonderheit eines Baugruppenprojektes an diesem Standort zu etablieren. An dieser Stelle nahmen wir als Projektentwickler eine zweite Rolle an, wir arbeiteten erstmals auch als Planer für diese Gruppe. Aus heutiger Perspektive kann ich die Meinung meiner Berufskollegen nur bestätigen, diese Doppelfunktion kann schnell an die Grenze der eigenen Leistungsfähigkeit führen! Aber ein erstes Projekt dieser Art ist vor allem so wertvoll wegen der Unmengen an Erfahrungen, welche man sammeln darf! Mit einer recht stabilen Kerngruppe gelang es uns im August 2008 eine Rechtsform zu finden. Die Interessengemeinschaft verwandelte sich in eine Planungsgemeinschaft auf Grundlage eines GbR-Vertrages. Das Konzeptpapier wurde Bestandteil der Vertragsvereinbarung.

Um die Öffentlichkeit weiterhin auf das Projekt aufmerksam zu machen, neue Mitstreiter zu gewinnen und den eigenen Standpunkt immer wieder zu überprüfen, veranstalteten wir Informationsabende und drei gut besuchte Sonntagvormittage mit Brunch und Infoteil. Die Homepage existiert seit letztem Herbst.

Die Kerngruppe wurde im Dezember 2008 auf 12 Familien erweitert und diese in den GbR-Vertrag eingebunden. Es entstanden Arbeitsgruppen zu Themen wie Rechtsform und Finanzierung des Projektes und eine AG Bau, als Ansprechpartner für uns als Planer. Im Moment wird die Grundlage für den Einstieg in eine Baugruppenqualität erarbeitet. Die Rechtsform wird sich verändern, voraussichtlich wird sich die GbR in eine Genossenschaft entwickeln. An dieser Stelle ist eine Menge an Fachwissen gefragt, so dass externe Berater verpflichtet werden.

Eine zweite Gruppe – 45Plus, mit dem Ziel eine Alters-WG zu werden, gesellte sich in den letzten Monaten zur Kerngruppe. Sie hat Interesse am Bauplatz und der Konzeptpunkt Mehrgenerationswohnen würde sich durch eine Fusion der Gruppen erfüllen.

6. Bild / letzte Fassung des B-Planentwurfes mit Baugrundstück WA 5b

Nach einer Vorstellung der fortgeschrittenen Planung der LEG durch ihren Vertreter während eines Kerngruppentreffens wurde eine zweite städtebauliche Studie beauftragt. Wir stellten damit die Planungsgemeinschaft und ihre ersten, baulichen Ideen im Stadtplanungsamt vor. Auf Grund dessen hatten wir die Möglichkeit im Januar 2009 unser Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt zu präsentieren. In diesem Zusammenhang wurde uns erstmals ein konkretes Baugebiet von der LEG im Entwurf für den Bebauungsplan zugewiesen. Eine Reservierungsvereinbarung für dieses Grundstück wurde der Gruppe für den Herbst 2009 in Aussicht gestellt.

Im Rückblick fasziniert mich die sehr klare und ausgerichtete Herangehensweise der Gruppe an dieses Projekt und vielleicht hat Rainer Kroll wirklich recht mit der Feststellung „was wirklich trägt ist die Idee“! Ich wünsche dem „Neuen Wohnprojekt Weimar“ weiterhin viel Klarheit in ihren Entscheidungen und mit uns Planern eine gute Zusammenarbeit.