

# Die neue Rolle der Architekten bei gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten



## Architekt auch als Wohnprojektberater, Moderator, Initiator Projektentwickler oder ...?





**Stadt Strategen.** Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

**Dipl.-Ing. Ulla Schauber**

Dipl.-Ing. Ulrike Jurrack

[www.stadtstrategen.de](http://www.stadtstrategen.de)

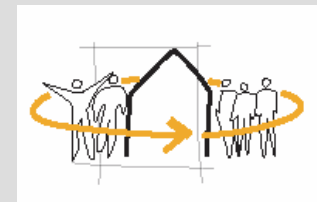


**Wohn Strategen e.V.**

Gemeinsam Planen und Bauen in Thüringen

Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung

FORUM GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN e.V.



[www.wohnstrategen.de](http://www.wohnstrategen.de)

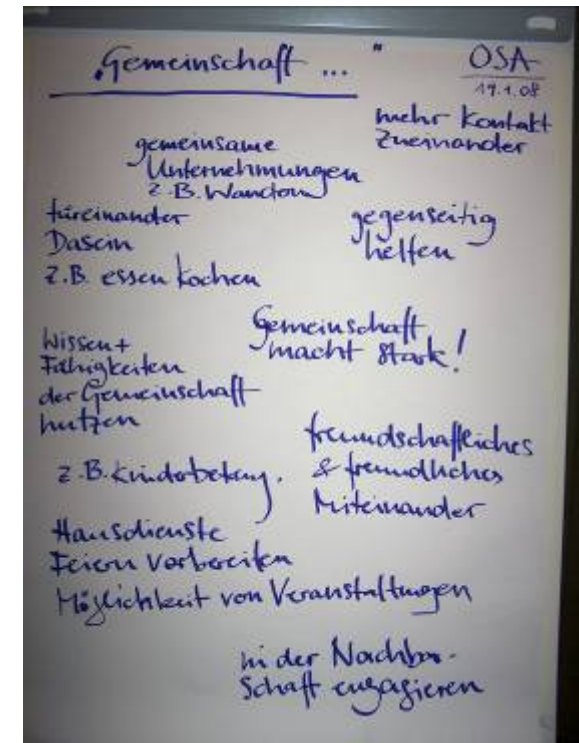


Dipl.-Ing. Ulla Schauber

**StadtStrategen.** Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

# Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Merkmale

- Gemeinschaft beginnt vor dem Einzug – Bewohner sind Initiatoren oder Mitwirkende
- Mitsprache / Mitgestaltung als Teil der Projektidee
- Die Planungs- und Bauphase ist Teil des Gruppenprozesses
- Bewohner entscheiden selbst, wer einzieht
- Individuelle Whg. + Gemeinschaftsräume



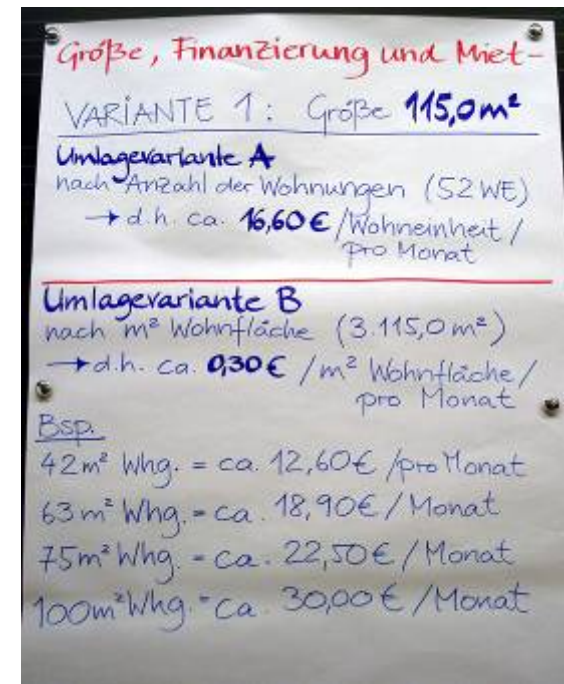
# Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- Sie planen und bauen nicht **FÜR** sondern **MIT** Menschen.
- Sie planen und bauen nicht mit einer Person oder Familie sondern **MIT VIELEN**.



# Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- Gruppe der zukünftigen Bewohner verändert sich / wächst teilweise noch im Laufe der Planung
  - Fakten öfter wiederholen
  - Visualisierung von Entscheidungsprozessen
  - Nachvollziehbare Protokollierung der Entscheidungsfindung und der Entscheidungen



# Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

## Neue Prozessbeteiligte – Projektnetzwerke am Beispiel „GSE“

- WBG Arnstadt GmbH
- Architekten und Fachplaner
- Wohnprojektberater und –begleiter (StadtStrategen.)
- Interessentengemeinschaft „Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost“ (51 Wohnparteien)
- Privater Pflegedienstleister
- Umwelt-Medienzentrum Arnstadt/Ilmenau der IG Stadtökologie Arnstadt e.V., Nachhaltigkeitszentrum
- Frauen- und Familienzentrum Arnstadt
- Mobilitätszentrum
- Seniorenbeirat der Stadt Arnstadt
- Vertreterinnen der Stadtverwaltung
- Direkt e.V. (Kinder- und Jugendarbeit)
- Selbständige im Gesundheitsbereich
- WohnStrategen. Regionalstelle Thüringen des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
- ...







## Weitere wichtige Hinweise:

<http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/11planenUNDbauen/11Architektur/>

kompetenznetzwerk-wohnen.de - Mozilla Firefox

Ansicht Chronik Lesezeichen Extras Hilfe

http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/11planenUNDbauen/11Architektur/20080620-144136.php

Erste Schritte Aktuelle Nachrichten Google Webmail Sparda-Bank VR Bank E-Mail Web.de norisbank Wüstenrot Stiftung MFG WoprojPortal Un

kompetenz-wo... StadtStrategien - Bürogemeins... WohnStrategien : Gemeinsam ... Forum Gemeinschaftliches Wo...

11.1 Potenziale  
11.2 Stadtplanung  
11.3 Freiraum  
**11.4 Architektur**  
11.5 Wohnungsplanung  
11.6 Bauliche Anforderungen  
12. Kosten und Finanzierung  
13. Fundraising  
14. Rechtsformen  
15. Recht und Verträge  
16. Wohn-Pflege-Gemeinschaften  
17. Die Rolle der Kommunen  
18. Gemeinwesen - Sozialplanung  
19. best practise  
Servicebereiche  
Organisationen, Adressen, Links  
Veröffentlichungen, Downloads  
Beteiligte Länder, Kommunen  
Beratung  
Fördermöglichkeiten  
Innovationspiloten

→ Beratung  
→ Fördermöglichkeiten

In Bezug auf den zeitlichen Ablauf, die Entscheidungsfindungen sowie Abstimmungen der Projektgruppe untereinander, ggf. mit dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin als auch mit den Planern und Planerinnen und den Bauausführenden gibt es allerdings einige Besonderheiten, die zu beachten sind. Die folgende Übersicht stellt diese Besonderheiten beim Planen und Bauen eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in Form eines chronologischen Ablaufes von der ersten Idee/Konzeption über die Planungsphase bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens dar. Die „üblichen“ Architektenleistungen werden hier den zeitgleich anstehenden Aufgaben und Entscheidungen einer Wohnprojektgruppe als Bauherr oder Bauherrin gegenübergestellt. Der Planungs- und Bauablauf wird dabei in sogenannte Leistungsphasen mit den jeweils zu erbringenden Architektenleistungen eingeteilt, wie sie in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beschrieben sind und nach denen die Vergütung der beauftragten Planer geregelt ist. (siehe <http://www.hoai.de>) In der mittleren Spalte werden Hinweise gegeben, was bei einer intensiven Beteiligung und Mitbestimmung der Wohnprojektgruppe im Planungs- und Bauablauf im Vergleich zu einem konventionellen Bauvorhaben besonders zu beachten ist. Weil kein Projekt wie das andere ist, muss diese Darstellung beispielhaft bleiben und folgt einem mehr oder weniger idealen Ablauf. Weiterführende Detailinformationen zu den zahlreichen Aspekten des komplexen Vorgangs sind den sich anschließenden Texten, Kapiteln und Checklisten zu entnehmen.

**Die Konzeptionsphase**

Leistungsphase (HOAI § 15)	Besonderheiten im Planungs- und Bauablauf	Wohnprojektentwicklung
allgemein gültige Aufgaben der Architekten und Architektinnen, Fachplaner und Fachplanerinnen	bei Gemeinschaftlichen Wohnprojekten	Aufgaben und Entscheidungen der Projektgruppe
In der frühen Entwicklungs- und Findungsphase sind professionelle Planer und Planerinnen i.d.R. noch nicht eingebunden. Allerdings hilft es sehr, wenn in der Gruppe entsprechende Kompetenzen vorhanden sind.	<b>Findungsphase</b> Ausgehend von einer gemeinsamen Idee, einer Kerngruppe oder einem Objekt entsteht das erste Konzept für ein Wohnprojekt. Um gezielt nach einem Objekt und weiteren Mitstreitern suchen zu können, muss sich die Kerngruppe	Suche / Entwicklung von - Projektprofil / tragender Idee - geeignetem Objekt - gleichgesinnten Mitstreitern
<b>1. Grundlagenermittlung</b>		<b>Vorüberlegungen / Zielsetzung</b>





# Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- Gruppenintern oft **zahlreiche Fähigkeiten, Fertigkeiten und Kenntnisse** vorhanden = „starke Bauherren“
  - z.T. intensivere Informations- und Beratungsleistungen notwendig



# Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- z.T. **extreme Mischung** von persönlichen **Ansprüchen und Möglichkeiten** (z.B. frei finanzierte Wohnungen + Sozialwohnungen)
- Wunsch nach **besonderen Standards** (ökologische Aspekte, Barrierefreiheit, Eigenleistungen, ...)



# Gemeinschaftswohnprojekte - Besonderheiten und Auswirkungen auf Planung und Bau

- Zu den individuellen Wohnwünschen kommen gemeinschaftliche Bedürfnisse hinzu.
- Die architektonische Lösung gibt den baulich-gestalterischen Rahmen des Miteinanders der Gemeinschaft.

2. Gestaltung der Gemeinschaftsräume:

- Lage / Gestaltung der Küche
- Zugänge / Möblierung

Variante 1 (Küche integriert mit Trennwand)	Variante 2 (Küche gartenseitig)
<ul style="list-style-type: none"><li>- kürzere Wege</li><li>- intimere Atmosphäre</li><li>- mehr Nutzungsflexibilität (3 extra Räume)</li></ul> <p>→ einstimmige Befürwortung</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- separater kleiner Raum kann besser vermietet werden</li><li>- etwas mehr Sitzplätze</li></ul>



# **Gemeinschaftswohnprojekte | Besonderheiten beim Planen und Bauen**

**Neubau oder Sanierung im Bestand?**

**Mitsprache & Teilhabe - Beteiligungsprozesse**

**Wohnprojekte. Baulich-gestalterische Besonderheiten**

**Bauen für Menschen mit Handicaps**

**Gemeinschaftliches Wohnen = kostengünstig?**

**Möglichkeiten und Grenzen von Eigenleistungen**



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

➤ [\*\*www.kompetenznetzwerk-wohnen.de\*\*](http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de)

**StadtStrategen.** Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung

# Gemeinschaftswohnprojekte

## Neue Prozesse und Inhalte erfordern

- besondere Kenntnisse über barrierefreies, ökologisches und kostengünstiges Bauen
- besondere vertragliche Vereinbarungen  
(z.B. zur Abrechnung von Mehrleistungen für Moderation, Umgang mit Eigenleistungen o.ä.)





# Gemeinschaftswohnprojekte

## Neue Prozesse und Inhalte erfordern insbesondere

- kommunikative Fähigkeiten
- Kompetenzen im Umgang mit gruppendynamischen Prozessen
- Kenntnisse über partizipative und integrative Planungsprozesse und Methoden
- noch mehr Geduld!!



# EXKURS

## Partizipative und integrative Planung – Beteiligung

### 1. Machen Sie sich ein Bild!

- Exkursionen, Filme, Gäste, Ausstellung
- anschauliche Skizzen und Modelle

### 2. Planen im Dialog

- optimale Lösungen aus Wünschen & technisch-finanzieller Machbarkeit
- Lernprozess für alle Beteiligten

### 3. Beteiligungsverfahren

- professionelle Unterstützung mit Hilfe geeigneter Methoden beschleunigen Entscheidungsprozesse
- höheren Zeitaufwand einplanen



# Checkliste für die Auswahl eines geeigneten Architekten

- Erfahrung mit Baugruppen bzw. Wohnprojektgruppen
- Kommunikationsfähigkeit (Kenntnisse über Moderationstechniken und –methoden, partizipative Planungsverfahren) – soziale Kompetenzen
- Haltung zu Eigenleistungen/Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben
- Erfahrung mit ökologischen Maßnahmen



## Weitere Fragen, die geprüft werden sollten

- Worauf soll/kann Einfluss genommen werden?
- Wie ist die Planungsbeteiligung organisiert?
- Wird Bereitschaft gezeigt, sich auf Mehraufwand (z.B. Abend- und Wochenendtermine) einzulassen?
- Ist Verständnis für gruppendynamische Prozesse vorhanden?
- Liegen Kenntnisse über barrierefreies/ökologisches Bauen vor?
- Liegen Kenntnisse über die Zusammenhänge von gebauter Umwelt und menschlichem Verhalten vor?
- Bereitschaft zu nutzerbeteiligter Planung



## Auch Sie sollten als Planer die Gruppe prüfen

- Offenheit, sich im Laufe des Vorhabens zu qualifizieren
- Fairer Umgang miteinander – verbindliche Absprachen



## Voraussetzungen für erfolgreiche und konfliktarme Zusammenarbeit

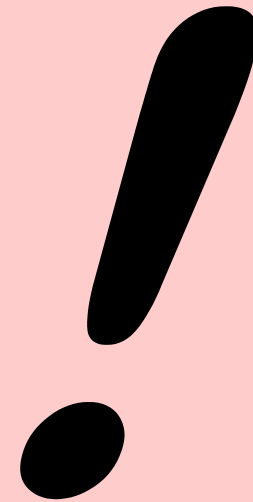
- Die „Chemie“ muss stimmen und **gegenseitiges** Vertrauen vorhanden sein!





# Der Architekt muss nicht alles können!

Je größer die Gruppe wird, umso sinnvoller ist es zusätzlich zu dem beratenden und planenden Architekten einen (neutralen) Dritten hinzuzuziehen, um die Gruppe insbesondere bei den zahlreichen gemeinsam zu treffenden Entscheidungen zu baulichen, finanziellen, rechtlichen aber auch sozialen Fragen durch neutrale Moderation zu unterstützen.



➔ **professionelle Wohnprojektberater & Wohnprojektbegleiter**



## Tipps zur Konfliktvermeidung

- Verlangen Sie möglichst klare gruppeninterne Vorstellungen und Konzeptidee.
- Möglichst keine/wenige kostenfreien Leistungen: Ernsthaftigkeit abfragen/testen!
- Entscheidungsmodi klar miteinander absprechen – vertragliche Regelungen!
- Klare Rollen- und Aufgabendefinition

**→ nutzen Sie bzw. die Wohnprojektgruppe professionelle Unterstützung durch Wohnprojektbegleiter & -berater**



# WohnprojektberaterInnen-Netzwerk



Startseite

Wir über uns

Veranstaltungen

Projekte

**BeraterInnen-Netzwerk**

Informationen

Fortbildung

Login-Bereich

**wohnprojekte-portal.de** Kontakt Inhaltsverzeichnis

Als BeraterIn eintragen

Wählen Sie eine Kategorie, um die BeraterInnen anzuzeigen.

- Architektur/Planung
- Projektentwicklung/-steuerung
- Kostencontrolling
- Finanzierung / wirtschaftliche Beratung
- Sonstige Begleitung
- SteuerberaterInnen
- RechtsanwaltInnen
- Supervision

**Erweiterte Aufgabenfelder  
der Architekten oder  
neues Berufsbild?**



# Rollendefinition: Wofür beauftragt?

- „nur“ als Architekt / ein zusätzlicher Moderator/Begleiter wird beauftragt (ggf. auch nur temporär)
- Architekt = Moderator (Vorsicht: Doppelrolle ist schwierig und sollte vermieden werden!)
- Architekt im Team mit vom Auftraggeber beauftragten Fachberatern + Wohnprojektbegleiter
- Architekt mit eigenem Team an Fachberatern und Wohnprojektbegleiter



# Rollendefinition:

## Für wen und vom wem beauftragt?

- Privat (GbR, Verein, Genossenschaft, GmbH, ....)
- Wohnungsunternehmen und Bauträger
- Soziale Träger
- Projektentwickler

**weimar.45plus**



.... oder eigene Projektentwicklung??

**W.I.R. e.V.**



Dipl.-Ing. Ulla Schauber

**StadtStrategen.** Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung



# Neues Berufsbild: Wohnprojektbegleitung

## Aufgaben können u.a. sein:

- Moderation des partizipativen Planungsprozesses, inkl. Vor- und Nachbereitung
- Unterstützung bei Verhandlungen mit Stadtverwaltung, -politik, Banken, Grundstückseigentümern, Investoren, ....
- Vermittlung zwischen Investor/Vermieter, Architekt und Bewohnergruppe
- Steuerung gruppendynamischer Prozesse / Gruppenbildung
- Fachliche und kommunikative Beratung
- Konzeptentwicklung
- Vernetzung, Vermittlung (u.a. zu Wohnprojektberater anderer Professionen (Juristen, Steuerberater, Finanzdienstleister, Supervision, Projektentwicklung, ...))
- Objekt- bzw. Grundstücksuche
- Interessentenwerbung und -bindung / Suche nach Mitstreitern
- Informations- und Öffentlichkeitsarbeit
- Partnersuche
- Organisation von Exkursionen zu anderen Wohnprojekten
- ....



# Weitere Informationen

- [www.kompetenznetzwerk-wohnen.de](http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de)
- [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)
- [www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)
- [www.stadtstrategen.de](http://www.stadtstrategen.de)
- [www.wohnstrategen.de](http://www.wohnstrategen.de)

## Kontakt

**StadtStrategen.** Bürogemeinschaft für  
integrative Stadtentwicklung  
Dipl.-Ing. Ulla Schauber  
Jakobstraße 10  
99423 Weimar  
Tel. 03643-772016  
E-mail: [schauber@stadtstrategen.de](mailto:schauber@stadtstrategen.de)  
[www.stadtstrategen.de](http://www.stadtstrategen.de)



WohnStrategen. e.V.  
Regionalstelle Thüringen der  
Bundesvereinigung FORUM  
GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN e.V.

Tel. 03643-7736496  
E-mail: [info@wohnstrategen.de](mailto:info@wohnstrategen.de)

[www.wohnstrategen.de](http://www.wohnstrategen.de)

