PUBLIKATIONSREIHE – WANDEL GEMEINSAM GESTALTEN

Die Wohnwende als Gemeinschaftswerk – Zusammen für eine ganzheitliche Transformation

Dokumentation des RENN.süd-Forums 2023 in Ulm



RENN.süd

Regionale Netzstelle Nachhaltigkeitsstrategien – RENN.süd

Viele Akteur*innen stellen sich den ökologischen, ökonomischen und sozialen Herausforderungen und setzen sich für einen Wandel der Gesellschaft ein, der auch kommenden Generationen eine lebenswerte Welt ermöglicht. Für diesen Wandlungsprozess sind das Zusammenspiel der Akteur*innen und eine aktive Beteiligung erforderlich. RENN.süd versteht sich hier als Plattform für und von zivilgesellschaftlichen Initiativen, Kommunen, Bildungseinrichtungen, Unternehmen, Hochschulen und weiteren Institutionen, die Nachhaltigkeit leben und erlebbar machen. Der Wirkungsraum von RENN.süd umfasst die Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern, die von einer großen Vielfalt lokaler und regionaler Nachhaltigkeitsaktivitäten gekennzeichnet sind. Die länderübergreifende Zusammenarbeit bietet eine gute Möglichkeit, voneinander zu lernen. Angesiedelt ist RENN.süd beim Nachhaltigkeitsbüro der LUBW – Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg in Karlsruhe und beim Landesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement (LBE) Bayern e. V. in Nürnberg (renn-netzwerk.de/sued).

Impressum

Autor*innen: Gunter Czisch, Prof. Susanne Dürr und Dr. Gerd Kuhn, Bodo Richter, Christian Stupka, Gernot Pohl, Dr. Frank Pinsler, Sven-Patrick Marx, Dieter Lehmann, Jan Dubsky und Laurenz Blaser, Marcel Seehuber, Sabine Herrmann, Frank Borsch

Redaktion: Jannis Burk und Mara Röhrig (RENN.süd)
Nürnberg/Karlsruhe, 2023

Herausgegeben von RENN.süd,
LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg und
Landesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement Bayern e.V.

6. Publikation der Publikationsreihe
Wandel gemeinsam gestalten

Gestaltung und Satz: Studio Leeflang
Gedruckt in einer Auflage von 100 Exemplaren.

PDF verfügbar unter: **renn-netzwerk.de/sued**

Verantwortlich für den Inhalt sind die Autor*innen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die in der Veröffentlichung geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Umschlagtitel: Bryan Roschetzky

Inhalt

7 **Vorwort**

8 **„So macht's Ulm" – die kommunale Wohn- und Bauwende in Ulm**
Grußwort des Oberbürgermeisters Gunter Czisch
9 **Eröffnungsstatement**
von Bodo Richter, Rat für Nachhaltige Entwicklung

10 **Wohnoptionen. gemeinschaftsorientiert – produktiv – adaptiv**
von Prof. Dipl.-Ing. Susanne Dürr und Dr. Gerd Kuhn
11 Das neue soziale Raumgefüge
14 Wolle+ – Tübingen
Integration, Adaption und Quartiersvernetzung
18 SAN RIEMO – München
Forschendes Wohnen – Konventionen umdeuten

22 **Blitzlichter zu Herausforderungen und Potenzialen einer**
Wohnwende aus verschiedenen Perspektiven
23 Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG
(Christian Stupka)
24 Stadt Kirchheim unter Teck - Abteilung Städtebau und Baurecht
(Gernot Pohl)
25 UWS Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
(Dr.-Ing. Frank Pinsler)
26 Mietshäuser Syndikat
(Sabine Herrmann)

27 **(b)RENN.punkte**
27 Die neue Kraft der Quartiere – Lebendige Nachbarschaften und nachhaltige Transformation
30 Wir gegen den Markt! Ein kooperatives Planungs-Brettspiel
32 Zukunftswerkstätten, Bürgerräte & Co.: Partizipation und Ko-Kreation für eine kommunale Wohnwende
32 Zukunftswerkstatt der Stadt Weinheim
35 Dialog- und Beteiligungsverfahren: Gelungene Beispiele aus Baden-Württemberg
39 Mietshäuser Syndikat und SauRiassl Syndikat: Wohnen geht auch anders
39 Was ist das Mietshäuser Syndikat?
40 SauRiassl Syndikat
42 WIRtuelle Welt von wirundjetzt e. V. – Information, Kommunikation, Austausch

45 **Markt der Möglichkeiten & Wandelplenum**
45 Gemeinschaftswerk Nachhaltigkeit
46 Lokale Agenda Ulm
47 Allianz für Beteiligung
48 Kommune Bodnegg: „Aus alt mach 2 oder mehr"
48 GLS Bank AG
49 GWÖ Baden-Württemberg e. V.
49 NaturVision Filmfestival
50 n.e.s.t. Bau AG: Aktien für bezahlbares Wohnen – gemeinwohlorientierte Geldanlage trifft Wohnungsbau
50 Schloss Tempelhof
51 VCD – Bundesweites Netzwerk Mobilität und Wohnen

52 **Ausblick**



Vorwort

Steigende Mieten, Flächenkonflikte und hoher Ressourcenverbrauch – das Thema Bauen und Wohnen weist akute Handlungsfelder auf, wenn es um die Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung geht. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie bietet dafür einen Rahmen. Sie zielt darauf ab, Wohnraum bezahlbar zu halten, zusätzliche Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu begrenzen und den Verbrauch von Ressourcen zu senken.

Ob gemeinschaftliches Wohnprojekt, Umnutzung von Bestandsimmobilien, Wohnbaugenossenschaft oder nachhaltige Quartiersentwicklung für belebte Nachbarschaften – die Akzeptanz und der Wunsch nach zukunftsfähigen Wohnkonzepten im Sinne einer „Wohnwende“ wächst bundesweit und in allen Altersgruppen. Aufschwung bekommt der Diskurs durch das zunehmende Engagement von Politik, Forschung, Zivilgesellschaft, Kommunen sowie Akteur*innen der Bau- und Wohnungswirtschaft in diesem Themenfeld.

Angelehnt an das erste Schwerpunktthema „Nachhaltiges Bauen und Wohnen“ des Gemeinschaftswerks Nachhaltigkeit im Jahr 2023 haben wir uns beim RENN.süd-Forum 2023 in Ulm dem Thema „Wohnen“ gewidmet. „Wohnwende als Gemeinschaftswerk – zusammen für eine ganzheitliche Transformation“ lautete der Titel der Tagung.

Wir haben die Herausforderungen, Potenziale und maßgeblichen Treiber einer nachhaltigen Wohnwende in den Blick genommen und mit verschiedenen Akteur*innen darüber diskutiert, wie wir künftig wohnen wollen, was und wen es für die ganzheitliche Umsetzung einer Wohnwende braucht und wie wir von der Theorie in die Praxis kommen.

In der sechsten Ausgabe unserer Publikationsreihe „Wandel gemeinsam gestalten“ bündeln wir die Beiträge, Diskussionen und Ergebnisse des RENN.süd-Forums 2023.

Das RENN.süd-Team wünscht Ihnen viele inspirierende Erkenntnisse beim Lesen dieser Publikation!

RENN.süd

„So macht’s Ulm“ – die kommunale Wohn- und Bauwende in Ulm

Grußwort des Oberbürgermeisters Gunter Czisch



Gunter Czisch ist seit 2015 Oberbürgermeister der Stadt Ulm. Der folgende Beitrag ist die Verschriftlichung seines Grußwortes, mit dem er das RENN.süd-Forum 2023 eröffnete.

Beim Thema Wohnen besteht großer Handlungsdruck. Kaum ein Thema steht aktuell so im Fokus wie das Wohnen. Danke daher an das RENN.süd-Forum, dass es dieses wichtige Thema nun in seinem jährlichen Erfahrungsaustausch aufgreift. Wenn es um die Frage geht, was in Ulm anders ist als andernorts, fällt zumeist das Stichwort „Ulmer Bodenpolitik“. Seit mehr als 120 Jahren kauft die Stadt Grund und Boden „auf Vorrat“ und weist neues Bauland erst aus, wenn ihr alle Grundstücke gehören. Das beugt der Spekulation mit Bauland vor und sorgt für moderate Grundstückspreise. Wohnen bezahlbar zu halten – das wird immer mehr zu einer Herausforderung. Das, was die Ulmer Bodenpolitik im Bereich Wohneigentum ermöglicht, schafft die starke Position der stadteigenen Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (UWS) bei Mietimmobilien. Zusammen mit der Ulmer Heimstätte verfügt die UWS über ein Drittel aller Ulmer Mietwohnungen. Vor allem diesen beiden großen Playern ist es zu verdanken, dass die Marktpreisbremse in Ulm funktioniert und es einen hohen Anteil an geförderten Wohnungen gibt.

Wohnen bedeutet im besten Falle aber mehr, als nur ein Dach über dem Kopf haben. Denn wie wir wohnen, entscheidet mit darüber, wie wir als Stadtgemeinschaft leben. Unsere Aufgabe muss es daher auch immer sein, Quartiere und Sozialräume so zu gestalten, dass ihre Bewohner*innen gern dort leben. Die Stadt setzt schon seit Jahren auf ein Dialogmodell, bei dem gemeinsam mit Bürger*innen Lösungen erarbeitet werden und alle zu Wort kommen. Wir suchen – und versuchen – neue Wege in der Quartiersentwicklung. Dazu gehören Konzeptvergaben als Standard bei der Vergabe städtischer Grundstücke – auch an Baugemeinschaften – zur Sicherung von ökologischen, sozialen und gestalterischen Qualitäten.

Wir setzen auf die konsequente Nutzung von Innenentwicklungsflächen, sei es am Eselsberg, wo ein ehemaliges Kasernengelände zum neuen „Vorzeigequartier“ wird, oder beim Blau-Quartier, wo aus einem Einkaufszentrum ein neues, gemischt genutztes Stadtquartier werden soll. In Zeiten des Klimawandels muss sich auch der Wohnungsbau mit diesem Aspekt auseinandersetzen. Unser kommunaler Wärmeplan wird in Kürze vorliegen. Ziel ist eine klimaneutrale Wärmeversorgung, die auf Ebene der Quartiere ansetzt. Letztes, aber nicht weniger wichtiges Thema ist die Genehmigung von Neubauten. In vielen Bereichen wird über zu viel Bürokratie und zu wenig Digitalisierung geklagt. Ulm gehört zu den Kommunen im Land, in denen ein virtuelles Bauamt als Pilotprojekt erprobt werden wird, um künftig Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, was Zeit und Kosten spart. Ich denke, mein Umriss des Themas Wohnungsbau hat gezeigt, wie komplex und relevant zugleich das Thema für unsere Städte und Gemeinden ist. Ich freue mich auf interessante Vorträge und fruchtbare Diskussionen!

Eröffnungsstatement

von Bodo Richter, Rat für Nachhaltige Entwicklung



Bodo Richter ist Leiter der Regionalen Netzstellen Nachhaltigkeitsstrategien (RENN) bei der Geschäftsstelle des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE) in Berlin.

Der Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) wurde im Januar 2023 durch Bundeskanzler Scholz neu berufen. In seiner Mandatsperiode möchte sich der Rat neben seinen „Brot und Butter“-Themen, die er qua Mandat hat, drei eigenen Schwerpunktthemen widmen (gesellschaftlicher Zusammenhalt, Wege zur Netto-Null im Klimaschutz, Nature Positivity). Durch seine Projekte, wie die RENN oder das Gemeinschaftswerk Nachhaltigkeit, schlägt der Rat die Brücke in die Gesellschaft.

Anlehnend an das diesjährige Schwerpunktthema des Gemeinschaftswerks „Nachhaltiges Bauen und Wohnen“ wendet sich das RENN.süd-Forum der Wohnwende zu. Anders als im Bereich Bauen geht es bei der Wohnwende viel weniger um technische Fragen, Materialien oder Ressourceneffizienz. Stattdessen geht es hier um essentielle Zukunftsfragen der Gesellschaft: Wie viel Platz brauchen wir und jede*r Einzelne? Wie kämpfen wir gegen Vereinsamung und erhalten doch einen Ort für individuelle Entfaltung? Wie schaffen wir Raum zum Wohnen innerhalb der planetaren Grenzen, ohne das Zuhause unbezahlbar werden zu lassen? In den politischen Arenen der Bundespolitik geht es dagegen zu oft um Technik: Wie kommen nachhaltige Baustoffe wie Holz, Carbonbeton oder Lehm in die Breite? Wie schaffen wir den Wärmepumpen-Rollout?

Aber das RENN.süd-Forum beschäftigt sich mit etwas viel Ganzheitlicherem: Nämlich damit, wie die Wohnwende als Gemeinschaftswerk gelingen kann. Wenn alle mitmachen und ihre Erfahrungen teilen – ob als Wohnprojekt, Kommune, Handwerk, Bau- und Immobilienwirtschaft, Wissenschaft oder zivilgesellschaftliche Initiative – kann sie funktionieren. Denn die Liste der guten Beispiele ist lang: Von genossenschaftlichem Wohnen und dem Erwerb von Bestandsimmobilien über Wohnsuffizienz, Bürgeraktien im Wohnungsbau und Mietshäuser Syndikat bis hin zu kommunalem Vorkaufsrecht, Bodenbevorratung und Bürgerräten gibt es zahlreiche Instrumente, Ansätze und gelebte Projekte, über die im Rahmen des RENN.süd-Forums Erfahrungen ausgetauscht und geteilt wurden.

Ergänzend zur Perspektive des Wohnens wurden ab Mai 2023 im Rahmen des Gemeinschaftswerks in der Reihe „*Bauwende unterwegs*“ Leuchtturmprojekte des nachhaltigen Bauens in ganz Deutschland besucht und gemeinsam diskutiert, wie wir die Innovationen in die Breite bringen.

Wohnoptionen. gemeinschaftsorientiert – produktiv – adaptiv

von Prof. Dipl.-Ing. Susanne Dürr und Dr. Gerd Kuhn



Prof. Dipl.-Ing. Susanne Dürr *ist Professorin für Städtebau und Gebäudelehre an der Hochschule Karlsruhe – Wirtschaft und Technik, Fakultät für Architektur und Bauwesen. Ihre Forschungsschwerpunkte sind maßstabsübergreifende Zusammenhänge und co-kreative Prozesse zwischen nachhaltiger Quartiersentwicklung, Haus, Wohnung und öffentlichem Raum.*

Auf dem RENN.süd-Forum hielt Frau Prof. Dürr eine Keynote mit dem Titel „Wohnoptionen als zukunftsoffene Strukturen“. Der nachfolgende Beitrag ist Teil der Publikation „Wohnoptionen. gemeinschaftsorientiert – produktiv – adaptiv“ von Prof. Dr. Susanne Dürr und Dr. Gerd Kuhn (Herausgeber: Wüstenrot Stiftung) und wurde uns dankenswerterweise für die vorliegende Publikation zur Verfügung gestellt.

Im Fokus dieser Publikation „[…] stehen das gemeinschaftsorientierte, das produktive und das adaptive Wohnen. Damit werden drei wesentliche Trends eines neuen sozialen Raumgefüges aufgegriffen, die auf die Bedarfe nach mehr Gemeinschaft, einer klugen Verbindung von Wohnen und Arbeiten sowie Flexibilität und Anpassbarkeit des Wohnraumes reagieren.

*Das Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung umfasste eine empirische Untersuchung anhand von zwölf impulsgebenden Projekten, die in eine Erörterung des Paradigmenwechsels zu den Funktionen des Wohnens eingebettet werden. Auf diese Weise wird der Einfluss veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen deutlich und es wird erkennbar, welche Optionen für das Wohnen der Zukunft abgeleitet werden können. Die drei Maßstabsebenen Wohnung, Haus und Quartier erlauben zugleich eine präzise Untersuchung der Lösungsansätze. Elf Interviews mit Expert*innen aus Wissenschaft und Praxis ergänzen die Analyse um weitere Perspektiven.*

Prof. Dr. Susanne Dürr und Dr. Gerd Kuhn ist es gelungen, bedeutsame und analytisch fundierte Erkenntnisse zu gewinnen, die weit über eine Beschreibung neuer Wohnformen hinausreichen.” (Wüstenrot Stiftung)

Die Publikation kann kostenfrei bei der Wüstenrot Stiftung (www.wuestenrot-stiftung.de/publikationen) heruntergeladen werden.

Das neue soziale Raumgefüge

Widersprüchlichkeit zwischen vielfältigen Lebensformen und den Wohnangeboten prägt die letzten Jahrzehnte. Während sich die Lebensentwürfe und Haushaltsformen in der Lebensphase einer Generation grundlegend änderten, blieb die Ausrichtung des Wohnangebots, die der Markt bereitstellte, nahezu unverändert. Überwiegend wurden in den letzten beiden Jahrzehnten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser oder größere Wohnungen im Geschosswohnungsbau gebaut.[1] Gleichzeitig hat sich die Vorstellung, was gutes Wohnen sein könnte, enorm ausdifferenziert. Das Spezifikum der Wohnarchitektur sei deshalb zu Beginn des 21. Jahrhunderts vor allem durch die „Diskrepanz zwischen heterogenen Lebensformen und homogenen Wohnformen“[2] geprägt, so Ernst Hubeli. Auf der Architekturbiennale Venedig 2021, die unter dem Motto „How will we live together?“ stand, forderte der Kurator Hashim Sarkis einen umfassenden „new spatial contract“: „In the context of widening political divides and growing economic inequalities, we call on architects to imagine spaces in which we can generously live together […].“[3] Sarkis proklamiert eine neue Kultur der Zusammenarbeit, die Menschen trotz zunehmender Individualisierung digital und real verbindet. Neue Haushalte sollen eingebunden werden, und es soll durch Zusammenarbeit vielfältiger und angemessener Wohnraum entstehen. Weiterhin soll Zusammenarbeit zu mehr Gerechtigkeit führen und Inklusion und Identität gefördert werden. Sarkis fordert letztlich zum globalen Handeln über politische Grenzen hinweg auf, damit Krisen überwunden und bewältigt werden.

Diese Forderungen nach Zusammenarbeit münden in eine neue Verantwortlichkeit und in eine Kultur der Kooperation. Neue soziale und gesellschaftliche Herausforderungen erfordern neue Organisationen und Architekturen.

Auch in der Publikation zu den neuen Wiener Wohntypologien „geplant – gebaut – genutzt“, die als Band 15 von der IBA_Wien 2021 herausgegeben wurde, stellten die Autor*innen eine erhebliche Diskrepanz zwischen den vorhandenen Bedürfnissen und Wünschen der (zukünftigen) Bewohner*innen mit den Angeboten des Marktes fest. „Das Wohnen muss in Zukunft“, so die Autor*innen, „sowohl den wachsenden Individualisierungstrends, als auch den immer deutlicher erkennbaren Gemeinschaftsdefiziten gerecht werden. Gebraucht werden ‚Möglichkeitsräume‘ im Sinne nutzungsoffener, vielschichtiger Raumgefüge. ‚Dem Unterschiedlichen mehr Raum geben‘ lautet das Fazit der Studie!“[4]

Bei der Betrachtung der in dem Buch vorgestellten Wohnprojekte ist auffällig, dass sie explizit Wohnexperimente zulassen und partizipative Mitentscheidungen fördern. Dennoch dominiert auch hier das abgeschlossene (Familien-)Wohnen. Daraus zu schließen, dass es keine neuen Wohnbedarfe geben würde, wäre in Anbetracht der Ergebnisse der Forschungsarbeit grundlegend falsch. Es findet vielmehr nicht nur hinsichtlich der soziografischen Veränderungen, sondern auch hinsichtlich des Wohnens selbst eine „stille Revolution“ (Hubeli) statt. Diese betrifft besonders die soziale und räumliche Figuration des privaten Wohnens. Wohnen findet immer weniger abgeschlossen im Privaten statt. Die Ebenen Privatheit und Öffentlichkeit überlagern sich oder verschmelzen gerade in gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten. Es sind nicht länger die Kriterien des Funktionalismus mit der Hierarchisierung und funktionalen Zuschreibung der Räume bedeutsam, sondern die Räume, die sich durch soziale Praktiken herausbilden. Ein Kernbereich der Wohnung bleibt der geschützte intime Bereich, der der Regeneration, Körperpflege und Intimität vorbehalten ist. In einem anderen Bereich der Wohnung wird der Alltag gelebt: es wird gekocht und gegessen, entspannt und es wird kommuniziert. Die Räume dieses Bereichs werden durchlässig. Sie können den Charakter einer semipermeablen Membran erhalten. Die mögliche Diffusion zwischen innen und außen wird durch die Wohnarchitektur vorbereitet, ›

die Wohnnutzung bestimmen die Bewohner*innen selbst. Da sich die Praxis des Wohnens öffnet, wird in der vorgelegten Forschungsarbeit von einem erweiterten Wohnbegriff ausgegangen. Wohnen endet nicht an der Wohnungstür! War das Wohnen in der funktionalen Moderne bis in die 1970er-/80er-Jahre durch eine Enthäuslichung wichtiger „Wohn"-Funktionen wie Kindererziehung, Krankheit oder Arbeit geprägt, so findet heute eine Reintegration bzw. Überlagerung statt. Der Wohn-Ort ist dadurch nicht mehr nur die Wohnung als baulich und sozial isolierte Einheit, sondern auch überschaubare Lebenswelt des Wohnprojekts und des Quartiers.[5]

Das Quartier wird hier aber nicht als rechtlich definierter Raum mit präzisen Gebietsgrenzen verstanden, sondern als sozialer Raum mit unscharfen Grenzen (‚fuzzy place')[6]. Durch die soziale Konstruktion unterschiedlicher Orte des Wohnens, der Begegnung und des sozialen Austauschs bildet sich – neben dem Wohn- und Arbeitsort, die heute oftmals wieder räumlich vernetzt sind – ein für das Gemeinwesen bedeutsamer „Thirdsplace"[7] heraus.

In der hier vorgelegten Forschung wird deshalb der Blick auf die Wohnung, das Haus und das Quartier gerichtet. Wichtig ist dabei, dass diese Ebenen der Betrachtung nicht im Sinne einer klaren Trennung, sondern im Sinne der Durchdringung, Überlagerung und Vernetzung verstanden werden. Die Potenziale heutigen Wohnens liegen nicht mehr in verallgemeinerungsfähigen Standardtypen, sondern in der Schaffung räumlicher Vielfalt, die auf die sich wandelnden Anforderungen des Wohnens reagieren kann. In Susanne Dürrs und Gerd Kuhns Buch wird also nach Wohnoptionen gefragt, die heutigen sozialen und räumlichen Anforderungen entsprechen.

LITERATUR

[1] Statistisches Bundesamt (Destatis): Baugenehmigungen für Wohnungen im Juni 2021: saison- und kalenderbereinigt -7,5 % zum Vormonat. Pressemitteilung Nr. 386 vom 16. August 2021. Abzurufen unter: *https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21_386_31111.html* (besucht am 08.11.2023)

[2] Hubeli, Ernst: Die neue Krise der Städte. Zur Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert. Zürich 2020, S. 37

[3] Sarkis, Hashim: How will we live together? Theme of the Biennale Architettura 2021. Hg. v. La Biennale di Venezia. Abzurufen unter: https://www.labiennale.org/en/architecture/2021/statement-hashim-sarkis#:~:text=The%20theme%20of%20this%20Biennale,problem%2Dsolving%20in%20architectural%20thinking. (besucht am 08.11.2023)

[4] Huber, Margarete/Gruber, Ernst/Gutmann, Raimund: „Geplant – gebaut – genutzt". Neue Wiener Wohntypologien. Hg. v. wohnbund: consult. Wien 2019 (Beiträge zur IBA_Wien 2022, Band 15). Abzurufen unter: *https://www.iba-wien.at/iba-wien/forschung/band-15* (besucht am 08.11.2023), S. 6

[5] Vgl. Dürr, Susanne/Kuhn, Gerd: Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Ludwigsburg 2017

[6] Vgl. Schnur, Olaf/Krüger, Kirsten/Drilling, Matthias/Niermann, Oliver: Quartier und Demokratie – eine Einführung. In: Olaf Schnur, Matthias Drilling und Oliver Niermann (Hg.): Quartier und Demokratie. Theorie und Praxis lokaler Partizipation zwischen Fremdbestimmung und Grasroots. Wiesbaden 2019, S. 1–25

[7] Vgl. Soja, Edward W.: Thirdspace. Journeys to Los Angeles and other real-and-imagined places. Cambridge (MA) 1996; Oldenburg, Ray: The great good place. Cafés, coffee shops, bookstores, bars, hair salons, and other hangouts at the heart of a community. New York (NY) 1999

Wolle+ – Tübingen
Integration, Adaption und Quartiersvernetzung

„Hier wurde ein Ort geschaffen, an dem sich Menschen aus der Nachbarschaft begegnen können“ *Matthias Hamberger, Vorstand kit jugendhilfe*



Quelle: Michael Häfner

Anschlusswohnungen für Geflüchtete

Nachdem der Zuzug geflüchteter Menschen stark anstieg, wies die Stadt Tübingen Anfang 2016 verschiedene Baufelder aus, auf die sich Baugemeinschaften und Bauträger, gemäß dem Tübinger Konzeptverfahren, bewerben konnten, um Anschlusswohnungen für Geflüchtete zu erstellen. Mit den Baumaßnahmen sollte ein Beitrag zur sozialen Integration von Geflüchteten geleistet werden. Der Standort, auf den sich die Baugemeinschaft Wolle+ bewarb, bestand aus zwei Parzellen und lag direkt am Neckar. Im Sommer 2016 erhielten zwei Bewerberinnen – die Baugemeinschaft Wolle+ und die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG (Postbau eG) – jeweils die Option auf einen Teil des Grundstücks zugesprochen. Ausschlaggebend für die Optionserteilung an die Postbau eG war ihre Zusage, dauerhaft unterhalb des Mietspiegelniveaus Wohnraum zu vermieten; für die Baugemeinschaft Wolle+ sprach das fundierte Sozial- und Wohnkonzept. Beide Akteurinnen einigten sich nach der Optionserteilung darauf, den Innenhof gemeinsam zu planen, zu bebauen und zu nutzen. Zudem unterstützten beide die kit jugendhilfe (ehemals Martin-Bonhoeffer-Häuser) beim Bau des Brückenhauses im Kubus.

Wohnen am Fluss

Das Baugebiet war ein ehemals umzäuntes Werksgelände der Stadtwerke am nördlichen Neckarufer. Mit der Neubebauung konnte dieser ehemals abgeschirmte Ort für die Nachbarschaft geöffnet werden. Die Baustruktur ist durch ein größeres Winkelgebäude geprägt, das im nördlichen Teil an der Straße einen offenen Grünbereich mit Spielplatz fasst. Am östlichen Teil der Bebauung, der durch die Postbau eG erfolgte, liegen die Stellplätze. Im Südwesten befinden sich die beiden Häuser der Baugemeinschaft Wolle+ – der westliche Teil des Winkelgebäudes (Haus am Park) und der leicht aus dem rechten Winkel verschobene Kubus. Zwischen den Gebäuden der Stadtwerke (Kulturwerk) und der Neubebauung wurde von der Stadt Tübingen ein kleiner Quartiersplatz geschaffen, der sich zum Neckar öffnet. Die Gebäude sind zum Neckar hin abgestaffelt. Das Baugebiet liegt unweit des Stauwehrs mit der Fußgängerbrücke über den Neckar. Die attraktive Lage am Neckar war als soziale Verpflichtung aufgefasst. Es sollte bezahlbarer Wohnraum gebaut werden und ein Mehrwert für alle Bewohner*innen des Quartiers – also die Bewohner*innen des Wohnprojekts, aber auch für die Nachbarinnen und Nachbarn der beiden Quartiere – entstehen.

Adaptives Wohnen

Der Name der Baugemeinschaft Wolle+ steht für Wohnraum für alle; das „+“ dafür, dass es um mehr als nur Wohnen geht. Von Beginn an wurde das Ziel verfolgt, Wohnraum zu erstellen für Menschen aus unterschiedlichen sozialen Schichten, mit unterschiedlicher Herkunft, mit und ohne Fluchthintergrund, mit wenig oder mit mehr materiellen Ressourcen. Bereits in der Planungsphase war klar, dass eine Anpassungsfähigkeit der Wohnungen an verschiedene Wohnnutzungen erforderlich ist. Es wurden zudem mit der Stadt Tübingen unterschiedlich lange Belegungsbindungen vereinbart, um nach einer mindestens zehnjährigen Nutzungsphase schrittweise eine Transformation der „Geflüchtetenwohnungen“ in „normale Wohnungen“ zu erreichen. In der Baugemeinschaft haben sich 13 Bauende zusammengeschlossen, u. a. auch die kit jugendhilfe als Bauherrin des Brückenhauses (Begegnungszentrum im Kubus) und der Mikroapartments. Es entstanden im Haus am Park sieben adaptive Wohnungen für Geflüchtete mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen (42–103 qm), um Raum für unterschiedlich große Familien zu geben. Nach einer zehnjährigen Nutzungsphase als Flüchtlingswohnungen werden diese Wohnungen von den Bauenden selbst bewohnt oder als Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Es wurden also bereits zu Planungsbeginn verschiedene Nutzungsoptionen eingeplant.

Ein weiterer Baustein, der die Wohnkarrieren von ehemals unbegleiteten geflüchteten Kindern und Jugendlichen begleiten sollte, sind die drei Mikroapartments für minderjährige Jugendliche im Erdgeschoss. Es wurde dort bewusst auf eine gemeinschaftliche Küche verzichtet, damit die Jugendlichen Selbstverantwortung einüben auf ihrem Weg in den nicht institutionellen, normalen Wohnalltag. Mit diesen Mikroapartments erhielt die gemeinnützige kit jugendhilfe einen weiteren Wohnungstyp in ihrem Portfolio. Damit reicht die Spanne der Wohnangebote für ehemals unbegleitete minderjährige Geflüchtete in Tübingen von der „Ankunft“ in betreuten Wohngemeinschaften (u. a. in der Baugemeinschaft 33-33-33 im Güterbahnhof) über betreute Wohngruppen (in der Baugemeinschaft 33-33-33) bis zu hin Mikroapartments (Wolle+). Im Erdgeschoss des Haupthauses (Haus am Park) befindet sich zudem ein Mikroapartment für eine Studierende und eine Geflüchtetenwohnung.

Im Obergeschoss des benachbarten Kubus wurde zudem eine Clusterwohnung für Alleinerziehende mit Wohnberechtigungsschein gebaut. Das Konzept sieht jeweils mehrere abgeschlossene Mikrowohnungen für jeweils eine Mutter mit Kind vor. Bei Bedarf können einzelne Einheiten auch zusammengeschaltet werden.

Alle Wohnungen im Haus sind in ihrer Ausstattung wertig (Parkettböden, bodentiefe Holzfenster u. a.) und haben die gleiche Ausstattung. Jeder Wohnung ist ein großzügiger Freibereich zugeordnet. Im dritten Obergeschoss des Hauses am Park befinden sich zudem drei attraktive Geschosswohnungen, die von den Bauherren*innen selbst bzw. von Mieter*innen bei ortsüblicher Miethöhe bewohnt werden. Um die Attraktivität der Wohnungen zu erhöhen, werden die sehr großzügigen Dachterrassen von den Bewohner*innen der Obergeschosswohnungen individuell benutzt. So ist die Dachterrasse einer Wohnung durch eine „Himmelstreppe“ direkt erreichbar. Die Grundrisse der Wohnungen spiegeln sehr individuelle Wohnvorstellungen wider. Als Gegenleistung zur individuellen Nutzung der Dachterrassen leisteten die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Wohnungen einen nennenswerten Solidaritätsbeitrag, der die soziale Ausrichtung des Wohnprojekts förderte.

Das Brückenhaus. Hybrider Raum für das Gemeinwesen

Das Herz des Projekts ist das Brückenhaus im Erdgeschoss des Kubus. Es wurde von der kit jugendhilfe, als Mitglied der Baugemeinschaft, gebaut. Die Finanzierung gelang mit vielfältigen Unterstützungen, u. a. durch die Baugemeinschaft Wolle+ (Sozialtransfer insbesondere durch Eigentümer*innen der Obergeschosswohnungen) und die benachbarte Postbau eG sowie dank ergänzender Zuwendungen (Deutsche Fernsehlotterie/ Aktion Mensch).

Im Zentrum des Brückenhauses befindet sich ein multifunktionaler Raum mit Küche, der je nach Nutzung erweitert oder abgeteilt werden kann. Er ist der Ort für Begegnungen, Vorträge, Spiele oder gemeinsames Kochen. Auf der Fläche von ca. 160 Quadratmetern sind weitere Nutzungen möglich: Es gibt ein Büro der kit jugendhilfe, ein Beratungsbüro des Verbands alleinerziehender Mütter und Väter (VAMV) und eine kleine Raumeinheit, die als Spielecke oder Lernort genutzt ›

wird oder als Rückzugsraum für vertrauliche Gespräche.

Das Brückenhaus soll ein multioptionaler und transitorischer Ort der Stadtgesellschaft sein: Er ist gleichzeitig der Gemeinschaftsraum der beiden Wohnprojekte Wolle+ und Postbau eG, er ist ein Nachbarschafts- und Begegnungszentrum für das Quartier und er ist ein attraktiver Versammlungsraum für die Stadtgesellschaft. Als gebauter Ort der Demokratie passt er sich den sozialen Anforderungen an und ist transparent Richtung Kulturwerk und Neckar. Er will sich nicht abschirmen, sondern öffnen. Große Fenster schaffen Ein- und Ausblicke vom öffentlichen Raum. Zum gemeinschaftlichen Innenhof hin sind die Ein- und Ausblicke dezenter.

Freie Räume
In den Freiraumplanungen wurde auf die verschiedenen Intensitäten von Privatheit und Öffentlichkeit geachtet. Der Innenhof ist introvertiert und wird von Bewohner*innen beider Baugruppen (BG Wolle+ und Postbau eG) gemeinsam genutzt. Unterschiedliche Materialien weisen dezent auf die verschiedenen Bereiche hin, ohne dass eine abgrenzende Umzäunung erfolgt. Zwei Hochbeete sollen als interkulturelle Gärten zum gemeinsamen Pflanzen und Ernten einladen. Nur unmittelbar an den Erdgeschosswohnungen befinden sich Terrassen, die privat genutzt werden. Die südliche Neckarseite und Westseite des Brückenhauses öffnen sich zum neu gestalteten öffentlichen Platz. Erstmals haben die Nachbarn der umgebenden Bebauung wieder einen direkten Zugang vom Park zum Neckar. Die gegenüberliegende Werkhalle der Stadtwerke wird zurzeit als Kulturraum zwischengenutzt und demnächst als dauerhaft nutzbarer Veranstaltungsraum ausgebaut. Der neue entstandene Freiraum soll die ansässigen und neu hinzukommenden Menschen verbinden. Für Fußgänger erfolgt jetzt eine Vernetzung der Neckarwege.

Soziale Orchestrierung
Schon in der Planungsphase wurden die unterschiedlichsten Akteur*innen einbezogen. Die Nachbarn wurden in einem frühen Entwurfsstadium bereits informiert. Es wurde der Weg der Kooperation und nicht der Wege der Konfrontation gesucht. Eine zentrale Rolle spielt dabei das von vielen getragene Brückenhaus. Es ist Resultat eines sehr lebendigen Zusammenspiels von sozialen Träger*innen, Planer*innen und Projektentwickler*innen, privaten Investor*innen und Bauherr*innen, Kommune und Planungsabteilung, Stadtgesellschaft, Initiativen, bürgerschaftlich Engagierten und sozialen Mittelgeber*innen. Nur so konnte der integrative Ort der Teilhabe entstehen.

Zentrales Ziel aller beteiligten Akteurinnen und Akteure war, einen lebendigen Ort des Austauschs zu entwickeln, an dem Werte der Toleranz und Offenheit gelebt werden. Das Brückenhaus ist mehr (+) als nur ein Gemeinschaftsraum einer Baugruppe; es ist Ort der Transition und Vernetzung, der Verbindungen schafft zwischen zwei Quartieren, die bisher räumlich getrennt durch den Neckar und sozial unterschiedlich geprägt sind: hier das von Akademiker*innen bewohnte Viertel, dort das Gebiet mit der höchsten Quote Tübingens für Transferleistungsbezieher*innen.

Erste Erfahrungen
Seit dem Frühjahr 2020 wurden die Wohnungen für die Geflüchteten schrittweise bezogen. Es muss jetzt ein normaler Wohnalltag einkehren und auch unter den ehemals Geflüchteten, die durch verschiedene Kulturen und Lebensstile geprägt sind, eine Kultur der Toleranz und Begegnung entstehen. Die professionelle Organisation des Brückenhauses und die zivilgesellschaftliche Einbindung sind für ein gutes Miteinander sehr förderlich.

Gerade die Auswirkungen der Coronapandemie zeigten, dass das Brückenhaus wandlungsfähig ist und die Räume neuen Anforderungen genügen. So wurden direkt auf dem Platz die Lebensmittel der Tübinger Tafel an Bedürftige übergeben und im kleinen Besprechungsraum wurde ein Computerlernort für die Kinder aus dem benachbarten Quartier eingerichtet. Besonders kommunikationsfördernd erweist sich der „Brücken-Garten“. Dieser Garten in unmittelbarer Nachbarschaft kann temporär von den ehemals Geflüchteten und den Nachbarn gemeinsam genutzt werden.



Quelle: Cordula Jager

SAN RIEMO – München
Forschendes Wohnen – Konventionen umdeuten

„Schalträume sind nicht besonders leistungsfähig, sie werden erst interessant in einer auf Wachsen und Schrumpfen angelegten und programmierten Wohnform – wie etwa dem Nukleuswohnen." *Christian Hadaller, Vorstand Kooperative Grossstadt eG*

Die KOOPERATIVE GROSSSTADT eG ist eine 2015 in München gegründete Genossenschaft – sie formuliert in ihrer Mission das Ziel, „zukünftig mit anspruchsvoller Architektur die Stadt für ALLE weiterzubauen".[8] Viele Gründungsmitglieder sind Architekt*innen. SAN RIEMO ist das erste seit Oktober 2020 bezogene Projekt der neuen Genossenschaft.


Quelle: Petter Krag

Konsortiale Entwicklung
Die KOOPERATIVE GROSSSTADT eG hat sich für dieses erste Projekt auf Anfrage gemeinsam mit der WOGENO München eG und der wagnis eG auf zwei benachbarte Grundstücke in München Riem beworben. Die Konzeptausschreibung für diese städtischen Grundstücke war explizit nur an Genossenschaften gerichtet. Alle drei Beteiligten entwickeln gemeinschaftliche Einrichtungen und Infrastruktur in Absprache und Kooperation. Damit steht in dem bisher wenig nutzungsgemischten Stadtteil im Rahmen der vorgegebenen Blockrandbebauung eine „besonders vielseitige Infrastruktur zur Verfügung mit gemeinschaftlichen und gewerblichen Angeboten wie Dachgarten, Repaircafé, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen, Musikraum, Mobilitätszentrale und Ballettschule".[9] So werden auch „nachhaltige Konzepte zur Energieversorgung und Mobilitätsangebote (car-sharing, gemeinsam genutzte e-bikes, Lastenräder etc.)"[10] angeboten.

Baukultur und Architekturwettbewerb
Ein offener Architekturwettbewerb war für die KOOPERATIVE GROSSSTADT zur Sicherung ihrer Qualitätsansprüche elementar. Gemeinsam mit der Bewohnerschaft wurden Ziele formuliert, konkretisiert und mit der Wettbewerbsauslobung an die teilnehmenden Büros weitergegeben. Von 62 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen kamen 15 in die engere Auswahl. Die Jurierung fand als Vorbereitung auf den folgenden Dialog und als Teil einer baukulturellen Debatte und Bildung öffentlich statt. Die künftige Bewohnerschaft und die interessierte Öffentlichkeit konnte daran teilnehmen.

Schnittstelle zum Quartier
Die U-Bahn-Haltestelle „Messestadt Ost" verbindet den Stadtteil Riem mit der Münchner Innenstadt. Die Stadtstruktur ist von einem orthogonalen Netz mit überwiegend breiten Straßenzügen geprägt. Eine meist geringe bauliche Dichte lässt den Stadtteil weitläufig erscheinen, die Bewohnerstruktur ist bunt und vielfältig. Die Gebäudekubatur des Projekts SAN RIEMO ist durch den Bebauungsplan als sechsgeschossiger Riegel mit viergeschossigem Annex definiert. Fassaden, die für einen Wohnungsbau ungewöhnlich sind, umhüllen das Haus und reagieren zweiseitig zur Stadt: eine Wintergartenzone zur Heinrich-Böll-Straße, gleichzeitig Schallschutz zur Messe fasst einzelne Geschosse und Wohnungen über einen vielseitig nutzbaren Pufferraum zusammen. Große Erdgeschossfenster erlauben den Austausch mit dem Straßenraum, eine öffentliche Nutzung reagiert hier auf Defizite im Stadtteil. Die Stirnfassade zum Platz im Süden wendet sich dem öffentlichen Raum zu – die sechsgeschossige hohe Schaufassade ist überwiegend ohne Fenster, die Betonung liegt durch ein großes Vordach auf dem Eingang.

Promenade – zwischen Gemeinschaft und Wohnalltag
Das Haus hat nur diesen einen Zugang, mit Vordach und Briefkästen wird er zur Adresse. Er führt zur Promenade, einer internen Halle, die mit Gehwegplatten belegt die Schnittstelle zur Öffentlichkeit unterstreicht. Der vier Meter hohe Raum leistet einen Beitrag zur ungezwungenen Kommunikation (communication au trottoir). In dieser Erschließungszone trifft man sich im Vorübergehen, der Raum bietet aber auch Anlässe zum Aufenthalt. Von hier werden die beiden Treppenhäuser erschlossen, aber auch eine Küche und ein Raum, der zukünftig verschiedene Möglichkeiten zum Beispiel als Werk- oder Bastelraum bietet. Die Promenade bietet Zugang zum Hof, über die gesamte Länge lassen sich Fenster öffnen zu einen überdachten Freibereich. Begleitende Räume für Sozialarbeit sind extern vermietet, werden eigentlich von der Straße erschlossen, haben aber auch über eine Doppelflügeltür Schnittstellen mit dem hausinternen Geschehen. Sie wurden von diesem Mieter – ebenfalls Genossenschaftsmitglied – in eigener Regie ausgebaut. Am Kopf der Halle befindet sich ein Gästezimmer, das alle Hausbewohner*innen anmieten können. Die weitere Ausstattung der Promenade wird in Reaktion auf alternative Vorschläge der Architekt*innen vorgenommen. Vorgesehen ist eine Regalwand mit Schließfächern für alle Hausbewohner und Waschmaschinen in Nischen. Vorhänge werden zur flexiblen Raumbildung und –zonierung beitragen, sie trennen ab oder schützen und verbergen. Der gewählte Stoff ist ein robuster „Vorhangstoff", der mit transparenten Sichtfenstern eine Werkstattatmosphäre unterstreicht. Angedacht ist eine Vorhangwand vor der Regalwand und mögliche kabinenartige Untergliederungen des Raumes – verschiedene Vorschläge zur Führung werden diskutiert, ansonsten ist beabsichtigt, den Raum frei zu möblieren.


Quelle: Petter Krag

Das atmende Haus
Der Grundriss ist durch zwei zentral angeordnete Unterzüge in drei „Längsschiffe" gegliedert. Die beiden an den Längsfassaden liegenden Zonen beinhalten eine Aufreihung von in ihrer Größe identischen Individual- und Aufenthaltsräumen. Die Raumzellen sind so bemessen, dass sie vielfältige Nutzungen wie Kinder-, Schlaf-, Wohn- oder Arbeitszimmer erlauben. In der Mittelzone sind Erschließung mit Haustechnik, Nassbereiche und die Küchen platziert. Die kurzen Querunterzüge gliedern den Grundriss weiterhin in eine zellenartige Struktur. Gesucht wurden mit der Wettbewerbsauslobung „Lösungen, die eine robuste Struktur mit dem Anspruch auf Aneignungsmöglichkeit durch die Bewohner verbinden"[11] Dazu definierte die Genossenschaft drei Wohnformen: das Basis-, das Nukleus- und das Filialwohnen. In die Struktur des Projekts der Architektengemeinschaft ›

SUMMACUMFEMMER BÜRO JULIANE GREB lassen sich diese drei Wohnformen gleichermaßen integrieren. „Das Haus bleibt über alle Geschosse mit der sehr einfachen Tragwerksstruktur veränderbar.“[12] Die Tragstruktur und die beiden Kerne sind tragend ausgebildet, alles andere ist flexibel. Zentraler Raum jeder Wohnung ist die Küche als Erschließungsraum für die angrenzenden Räume, Kontaktflächen zu diesen Räumen erlauben die Schaltfähigkeit. Ohne ein weiteres Einfügen oder Abbauen von Trennwänden kann individuell entschieden werden, wie viele Räume einer Küche zugeschaltet werden. Die Schwelle für das Wachsen oder Schrumpfen einer Wohneinheit wird dadurch möglichst niedrig gehalten. Auch die vertikale Erschließung ist Teil des wandelbaren Systems. Sie wird durch lediglich zwei Treppenhäuser effizient gehalten. Ein sogenanntes Treppenzimmer ist Erschließungsraum für die angrenzenden Wohnungen und gleichzeitig brandschutztechnisch so hergestellt, dass er auch als Wohnraum nutzbar ist und möbliert werden kann. Die Bewohner der angrenzenden Wohnungen entscheiden, wie sie die jeweils rund 40 Quadratmeter großen Räumen nutzen und gestalten möchten. Die auf die Hälfte reduzierten Mietkosten dieser Erschließungsflächen werden von den angrenzenden Wohnungen anteilig getragen.


Quelle: Florian Summa

Architektur und Partizipation

Der Partizipationsprozess ist für die noch junge Genossenschaft ein fortwährendes Erproben, Lernen, Nachjustieren und Steuern: „Was liegt im Bereich der Gruppe? Wo gibt es Bedarf mitzugestalten?“[13] Indem die Genossen- und Bewohnerschaft Bedürfnisse formulierte, wurde ein Rahmen festgelegt, für die Umsetzung ist die Architektengemeinschaft verantwortlich. Die Erschließung, die Struktur der Unterzüge und die Mittelzone waren somit Vorgabe der Architekt*innen, die eigentliche Wohnungszonierung und die Zahl der Räume, die an eine Küche anschließen, legte die Bewohnerschaft gemeinsam fest. Das Hin- und Herschieben der Wohneinheiten entwickelte sich zu einer Art gemeinsamen Tetris-Spiel, das nachhaltig die innere Gruppendynamik förderte.[14]

Als weiteren Partizipationsschritt erhielt jede Wohneinheit einen Grundrissausdruck im Maßstab 1:50 und einen Ausschneidebogen mit Möblierung, Ausstattung oder Trennwänden für die innere Wohnungszonierung. Die Bewohner konnten damit ihre Wohnung selbst aufteilen und gestalten.

LITERATUR

[8] KOOPERATIVE GROSSSTADT eG (Hrsg.): Die Stadt gehört wieder euch! Abzurufen unter: *https://kooperative-grossstadt.de/mission-statement/* (besucht am 08.11.2023)

[9] Wagnis eG (Hrsg.): wagnisRIO I RIOriem. Abzurufen unter: *https://www.wagnis.org/projekte/neubauprojekte/wagnisrio.html* (besucht am 08.11.2023)

[10] KOOPERATIVE GROSSSTADT eG (Hrsg.): Genossenschaftliches Konsortium. Abzurufen unter: *http://cargocollective.com/kooperative-grossstadt/San-Riemo* (besucht am 08.11.2023)

[11] KOOPERATIVE GROSSSTADT eG (Hrsg.): Offener Realisierungswettbewerb. Abzurufen unter: *https://kooperative-grossstadt.de/san-riemo-wettbewerb/* (besucht am 08.11.2023)

[12] Christian Hadaller im Interview

[13] Sowa, Markus: Wie wir leben wollen – Teil 3: San Riemo in München. Veranstaltungsreihe der Hamburgischen Architektenkammer und der Initiative für Baukultur Atlas. 2020. Abzurufen unter: *https://www.youtube.com/watch?v=YH42rxqlXPQ* (besucht am 08.11.2023)

[14] Ebenda

Blitzlichter zu Herausforderungen und Potenzialen einer Wohnwende aus verschiedenen Perspektiven

*Die Blitzlichter sind ein kurzes Pitch-Format zu den Herausforderungen und Potenzialen einer Wohnwende. Dabei wird das Themenfeld aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet – aus zivilgesellschaftlicher, kommunaler und wirtschaftlicher Perspektive. Ein Pitch dauert nicht länger als fünf bis sieben Minuten. Im Anschluss an die Pitches fand eine Diskussionsrunde mit allen Referent*innen nach der Fish-Bowl-Methode statt.*

Leitfragen für die Diskussion waren unter anderem:

- *Was braucht es für die ganzheitliche Umsetzung einer Wohnwende?*
- *Welche Rahmenbedingungen müssen geschaffen werden?*
- *Welche Kooperationen müssen entstehen?*

*Nachfolgend finden sich die verschriftlichten Pitches der vier Blitzlicht-Referent*innen.*



Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG (Christian Stupka)



Acht Gesichtspunkte möchte ich basierend auf Erfahrungen aus Genossenschaftsprojekten in München und Umland vorstellen:

1. **Sozialer Mix:**
   In einem Wohnprojekt sollten sowohl geförderte als auch freifinanzierte Wohnungen realisiert werden, um Wohnchancen für viele zu ermöglichen. Dies gilt gerade auch bei Genossenschaftsprojekten, wo in erheblichem Umfang Eigenkapital aufgebracht werden muss.

2. **Bodenpreise deckeln:**
   Kommunen können bei der Baurechtschaffung für eine sozial gerechte Bodennutzung sorgen und so einen definierten Anteil der entstehenden Wohnungen mit Mietpreisbindungen versehen. Ohne diese Bindungen gibt es kein Baurecht für private Grundeigentümer*innen.

3. **Gemeinwohlorientierte Bauherr*innen einbinden:**
   Genossenschaften, Stiftungen und Gruppen des Mietshäuser Syndikats sorgen aufgrund ihrer Eigenverfassung für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und spekulieren nicht damit. Grundstücksvergaben dürfen auf diesen Akteurskreis beschränkt werden.

4. **Geschosswohnungsbau statt Einfamilienhaussiedlungen:** Nicht nur als Beitrag gegen den galoppierenden Flächenfraß, insbesondere im ländlichen Raum: Geschosswohnungsbau ermöglicht Mehrgenerationenprojekte mit gegenseitiger Hilfe, Wohnungstausch und die Integration kleinteiliger, nichtwohnlicher Infrastruktur.

5. **Abkehr von der autogerechten Stadt:**
   Entwicklung von „Quartieren der kurzen Wege“, wo Wohnen, Arbeiten und Angebote für den täglichen Bedarf wieder zusammenrücken und fußläufig erreichbar sind.

6. **Alternative Mobilitätsangebote integrieren:**
   Carsharing, Lastenräder und eine gute ÖV-Anbindung machen für viele den eigenen PKW entbehrlich, im ländlichen Raum eher den Zweitwagen.

7. **Nachbarschaften stärken:**
   Vielfältig nutzbare Gemeinschaftsräume, Toberäume für Kinder oder Gemeinschaftsflächen zum Gärtnern fördern alltägliche Nachbarschaften, am besten organisiert in Selbstverwaltung der Wohnenden.

8. **Kooperation ist das A und O:**
   Von der Planung bis zur Umsetzung braucht es die Aufgeschlossenheit und den Kooperationswillen von Politik und Verwaltung vor Ort mit den Akteur*innen, die die Wohnwende konkret bewerkstelligen.

Stadt Kirchheim unter Teck – Abteilung Städtebau und Baurecht (Gernot Pohl)



Wir haben genügend Wohnungen, sie befinden sich aber oft an der falschen Stelle, sind häufig falsch geschnitten, unsaniert oder gar unbewohnbar, und meistens geht ihre Preiskategorie an den wirtschaftlichen Möglichkeiten breiter Bevölkerungsschichten vorbei.

In Kirchheim unter Teck mit 41.000 Einwohner*innen stehen aktuell circa 150 Wohnadressen dauerhaft leer. Zum Teil handelt es sich um Einfamilienhäuser, aber auch um Geschossbauten mit mehreren Wohnungen. 1.600 Einfamilienhäuser sind von Senior*innen bewohnt, hier wird in den nächsten 10 bis 20 Jahren eine Veränderung stattfinden.

Wenn es uns gelingt, die Generation der „Empty Nester“ (Anmerkung der Redaktion: Hauseigentümer*innen, die nur noch zu zweit in ihren Häusern leben, nachdem die Kinder ausgezogen sind) für eine attraktive innerstädtische Lage mit lebendigen öffentlichen Räumen und für geeignete Wohnungen zu begeistern, werden großflächig Häuser frei, vor allem in den Neubaugebieten der 70er und 80er Jahre.

Diese Überlegung führt zu einem Aspekt, der in der aktuellen Diskussion zu wenig Beachtung findet: Der politische Diskurs befasst sich heute im Wesentlichen mit der technischen und quantitativen Herstellung von Wohnraum. Und es ist zu befürchten, dass die Fehler der 60er und 70er Jahre mit ihren anonymen Wohnblocks wiederholt werden.

Die Qualität des Wohnens und des Lebens in der Stadt

Unsere Gesellschaft hat sich seit den 60er Jahren stark diversifiziert, aber der breite Wohnungsmarkt tut weitgehend immer noch so, als gäbe es zwischen dem Einfamilienhaus und der anonymen Geschosswohnung nichts. Immerhin sind unsere heutigen Jungsenior*innen die erste Generation, die aus eigener Biografie heraus das Leben in Wohngemeinschaften kennt und oft auch schätzen gelernt hat. Diese Gruppe findet nur mit Mühe Lebensmöglichkeiten, die ihren Vorstellungen von Privatheit, Gemeinschaftssinn und möglicherweise gegenseitiger Verantwortung entsprechen.

Daher stellen sich folgende Fragen:

- Wie kann die Stadt dazu beitragen, dass nicht nur technisch gebauter Wohnraum entsteht, sondern ein Ort, der einen „Genius Loci“ entwickelt, der sich aus dem Zusammenleben der Stadt- sowie der Quartiersgesellschaft nährt?
- Wie kann die Kommune Bauherr*innen zu Siedler*innen machen, die sich mit dem Ort verbinden?
- Wie kommt die Stadt in die Rolle des Motivierens und Ermöglichens?

UWS Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (Dr.-Ing. Frank Pinsler)

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Ulm. Sie steht seit über 90 Jahren für bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung in der Stadt. Die Mietenpolitik der UWS, die Wohnraummieten deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete anbietet, ermöglicht bezahlbares Wohnen für viele Menschen in Ulm. Für uns als kommunales Unternehmen gehört es zu unserer DNA, dass Wohnraum nicht nur ein Wirtschaftsgut ist, sondern die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen und dauerhaft bezahlbaren Wohnungen auch soziale Verantwortung bedeutet. Kurz gesagt: Die UWS ist die Mietpreisbremse für Ulm.



Wohnungsunternehmen, die sich diesem Anspruch verpflichtet fühlen, stehen in dieser Zeit vor großen Herausforderungen. Erheblich veränderte Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel hohe Finanzierungskosten, stark gestiegene Baupreise und Anforderungen an das Bauen, fehlende Kapazitäten im Bauhandwerk, bei Architekt*innen und Ingenieur*innen sowie eine ausgedünnte Förderlandschaft machen die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum zunehmend schwer bis fast unmöglich.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe von weiteren Herausforderungen, die zu bewältigen sind.
Im Vordergrund steht dabei die Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels. Die UWS wird bis 2045 ihren gesamten Wohnungsbestand klimaneutral ausrichten. Dabei stehen Effizienzmaßnahmen wie die Modernisierung der Bestandsgebäude und die Umstellung auf klimaschonende Energieträger wie zum Beispiel auf Fernwärme oder Wärmepumpen im Fokus. Neue Gebäude werden ohnehin schon nach höchsten Energiestandards gebaut. Um diese Ziele zu erreichen, sind erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand notwendig, die voraussichtlich nicht ohne entsprechende Förderprogramme wirtschaftlich leistbar sein werden. Für die UWS ist Nachhaltigkeit das Zusammenspiel von ökonomischen, sozialen und ökologischen Anforderungen und deren Bewältigung.

Wir stellen uns dieser Aufgabe und werden in Zukunft alles dafür tun, um diese Herausforderungen zu meistern. Dabei wird die Kooperation mit anderen Partner*innen und Stakeholder*innen eine wichtige und unabdingbare Voraussetzung sein.

Mietshäuser Syndikat (Sabine Herrmann)



Die Wohnwende – selbstorganisierte Wohnprojekte im Mietshäuser Syndikat als treibende Kraft

Das Mietshäuser Syndikat besteht aus über 185 Wohnprojekten deutschlandweit. Unser Netzwerk unterstützt die Gründung neuer selbstorganisierter Wohnprojekte.

Das Mietshäuser Syndikat zeichnet sich durch eine genossenschaftsähnliche Wohnprojektform in der Rechtsform einer GmbH aus. Ein entscheidender Unterschied zu herkömmlichen Genossenschaften (Rechtsform e. G.) besteht darin, dass bei uns keine Kapitaleinlagen erforderlich sind und eine Reprivatisierung der Immobilien ausgeschlossen ist. Das garantiert die dauerhafte Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum und sichert dadurch das Wohnrecht der Bewohner*innen. Für diese wegweisenden Ansätze wurde das Mietshäuser Syndikat im Jahr 2012 mit dem Klaus Novy Preis für Innovationen im genossenschaftlichen Bauen und Wohnen ausgezeichnet.

Forderung nach finanzieller Unterstützung von Kommunen und Ländern

Um unsere Vorhaben erfolgreich umsetzen zu können, sind wir auf finanzielle Unterstützung angewiesen. Wir appellieren an die Kommunen und Länder, uns in Form von Förderdarlehen oder vergleichbaren finanziellen Instrumenten unter die Arme zu greifen. Die Förderung selbstorganisierter Projekte ist ein Schlüssel zur Wohnwende.

Gleichbehandlung mit Genossenschaften

Für eine sozial gerechte Wohnwende ist es unabdingbar, dass selbstorganisierte Projekte, wie sie im Mietshäuser Syndikat existieren, den Genossenschaften gleichgestellt werden. Wir wünschen uns, dass unsere Projekte als integraler Bestandteil der Wohnwende anerkannt und bei Förderprogrammen berücksichtigt werden. Es ist nicht hinnehmbar, dass Genossenschaften in dem neu aufgelegten Bundesförderprogramm einbezogen werden, aber die Arbeit des Mietshäuser Syndikats für bezahlbaren Wohnraum keine Berücksichtigung findet.

Offenheit und Commons

Es gibt für uns keinen Grund, mit der Idee der Selbstorganisation an den Grundstücksgrenzen des eigenen Hausprojektes Halt zu machen – erst recht nicht mit der Idee von unverkäuflichem Gemeineigentum an Häusern und Grundstücken. Die Wohnwende ist möglich – gemeinsam!

(b)RENN.punkte

Die (b)RENN.punkte sind ein Workshop-Format, das den Teilnehmenden der Tagung die Möglichkeit bietet, sich vertieft zu verschiedenen Themen auszutauschen. Aus Kapazitätsgründen war es Herrn Stupka leider nicht möglich, die Inhalte seines (b)RENN.punktes zu verschriftlichen, weshalb zu diesem (b)RENN.punkt ausschließlich der Impulsvortrag von Gernot Pohl festgehalten wurde.

Die neue Kraft der Quartiere – Lebendige Nachbarschaften und nachhaltige Transformation

Gernot Pohl, Abteilung Städtebau und Baurecht Stadt Kirchheim unter Teck

KOPRODUKTION UND GEMEINWOHLORIENTIERUNG DURCH KONZEPTVERGABE: DAS STEINGAUQUARTIER



Unsere Städte leiden unter der räumlichen Trennung ihrer Funktionen. Der öffentliche Raum ist im Wesentlichen Verkehrs- oder Parkfläche, die City verwandelt sich nach Geschäftsschluss in eine Geisterstadt und viele Wohnprojekte der vergangenen Dekaden verlieren sich in Gleichförmigkeit und Anonymität. Wie dem begegnen? Die Stadt Kirchheim unter Teck verfolgt seit vielen Jahren eine Städtebaustrategie, die sich am Grundsatz des „Weiterbauens der Mittelstadt“ in ihrem gewachsenen baulichen, freiräumlichen und funktionalen Kontext orientiert.

Mit dem Steingauquartier hat die Stadt nun einen neuen Weg beschritten, der die Grundwerte der Europäischen Stadt mit den Prinzipien der Neuen Leipzig-Agenda verknüpft. Das einzelne (maßstäbliche) Gebäude als Spiegelbild seiner Bewohner*innen, die (lebendige) Straße als Wohnzimmer der Nachbarschaft, das (vielfältige und kleinteilige) Quartier als Abbild der Gesellschaft – dies sind die Ziele, die im Steingauquartier erstmalig mit dem Prozess der Konzeptvergabe ›



verfolgt werden. Hinzu kommt die Erkenntnis, dass „Stadt“ in all ihren Facetten lediglich in geringem Maße durch Planung von oben entstehen kann, sondern vielmehr im Verbund mit der Bereitschaft, Kreativität und Umsetzungskompetenz der Bauwilligen.

Der Kommune kommt in diesem Prozess der Konzeptvergabe neben den Instrumenten der Bauleitplanung vor allem die Aufgabe zu, die vorhandenen Eigenkräfte der Akteur*innen zu mobilisieren, Ideen für ein vielfältiges Quartier zu unterstützen und den Bauwilligen einen Handlungs- und Verfahrensrahmen zu bieten, innerhalb dessen sie sich verwirklichen, kooperieren und zu einem vielgestaltigen und gemeinwohlorientierten Gesamtbild einer weltoffenen Stadtgesellschaft beitragen können.

Das Prozessdesign beginnt mit der Ansprache aller für das Gelingen relevanten Gruppen, sowohl professioneller und institutioneller Akteur*innen als auch privater Interessent*innen. Sie sind unverzichtbare Mitwirkende in der Koproduktion einer Stadt, die sich Gerechtigkeit, Funktionsvielfalt und Gemeinwohl auf die Fahnen schreibt. Ein wesentliches Kriterium für Koproduktion liegt dabei darin, von Anfang an den Akteur*innen auch Verantwortung für ein gutes Quartier zu übertragen.

Wichtige Bestandteile sind niederschwellige und gleichberechtigte Zugänge zum Bewerbungsverfahren; ebenso wie eine Parzellierung, die erst durch das Zusammenfügen der ausgewählten Projekte entsteht und so ein lebhaftes und kleinteiliges, mittelstadttypisches Gesamtbild erzeugt. Die Kriterien im Konzeptverfahren sind grundsätzlich offen, die Auswahl der Bewerbungen orientiert sich vor allem daran, welchen Beitrag die Projekte zur Quartiers- und Stadtgesellschaft leisten. Die Interpretation dieses Beitrags bleibt dabei den Projekten überlassen und kann von besonders ökologischen Gebäuden über gewerbliche beziehungsweise gemeinwohlorientierte Nutzungen bis hin zu Wohnangeboten für besondere Lebensstilgruppen und unterschiedlichsten wirtschaftlichen Möglichkeiten reichen.

Das im Steingauquartier angewandte „offene Konzeptverfahren“ dient im Ergebnis als Labor für die Umsetzung des Lehrsatzes „Zuerst formt der Mensch seine Umwelt, dann formt die Umwelt den Menschen“ und ist mit der Frage der Quartiersvernetzung auch Teil des IBA-2027-Netzes.

DER (b)RENN.PUNKT AUF EINEN BLICK

Die zentralen Fragen der Diskussion

- Wie können Autos und Parkplätze in Wohnquartieren reduziert werden?
- Welche Alternativen gibt es zum Einfamilienhaus, insbesondere auch im Alter?
- Welche Gemeinschaftsräume braucht es in einem Quartier und wie können sie geschaffen werden?

Kernerkenntnisse

- Mobilität und Wohnen sind untrennbar miteinander verbunden – wir brauchen lebendige Quartiere der kurzen Wege.
- Das Einfamilienhaus hat ausgedient – für eine gelingende Wohnwende muss jedoch das Wohnen im Alter auch in seiner Emotionalität berücksichtigt werden.
- Lebendige Quartiere leben von Gemeinschaftsflächen und -räumen – für ihre Schaffung ist die Unterstützung der Stadt und ehrenamtliches Engagement essentiell.

Wie gehen wir praktisch vor, um lebendige Nachbarschaften zu schaffen?

- Durch Kooperation: Vereine, zivilgesellschaftliche Initiativen, lokale Unternehmen und die Kommunen müssen gemeinsam an einem Strang ziehen.
- Durch gute Beispiele: Es braucht Vorbilder, an denen sich Engagierte orientieren können.

.

Wir gegen den Markt!
Ein kooperatives Planungs-Brettspiel

Jan Dubsky und Laurenz Blaser

Ein Spiel so unvorhersehbar wie der Immobilienmarkt

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung erfordert nicht nur viele Ressourcen und eine Menge Kooperationen, sondern auch gerissene Akteur*innen – und Würfelglück. Zumindest beim Planungs-Brettspiel *Wir gegen den Markt!*, das beim diesjährigen RENN.süd-Forum vorgestellt und angespielt wurde. Nach einer Einführung in die Entstehung und Regeln des Spiels – der Prototyp wurde 2021 im Rahmen des Campus Zukunft Wohnen der Wüstenrot Stiftung von Aron Bohmann, Laurenz Blaser, Jan Dubsky, Julia Felker und Lisa Zander entwickelt – wurden die Rollen verteilt und die Würfel geworfen.



Ziel des Spiels ist es, in einem durchmischten Häuserblock Grundstück für Grundstück kooperativ dem Markt zu entziehen und für diverse Nutzungen zu aktivieren. Dabei soll eine gleichmäßige Verteilung von Räumen für Reproduktions- und Lohnarbeit sowie für politische und kulturelle Arbeit erreicht werden. In der Rolle eines Vereins, einer Stiftung, einer Genossenschaft und so weiter haben die Teilnehmenden unterschiedliche Ressourcen und müssen miteinander kooperieren, um schneller zu sein als der*die Investor*in, der*die sich ebenfalls bewegt.

Im Verlauf des Spiels werden die Teilnehmenden mit den komplexen Dynamiken und sich schnell verändernden Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes konfrontiert: Gentrifizierung und Energiekrise wirken sich auf die Preise der Grundstücke aus, Städtebauförderung, zivilgesellschaftliches Engagement, Bodenvorratspolitik und Besetzung eröffnen neue Möglichkeiten.

Am Ende des Workshops war es den Spielenden noch nicht gelungen, dem Markt genügend Grundstücke zu entziehen, um das Spiel zu gewinnen – unter anderem, weil eine langwierige Pandemie die Kooperationen erschwerte. Dafür hatten sie angeregte Diskussionen über die (Un-)Möglichkeit, die Bank zu bestechen, geführt, verschiedene Grauzonen der Legalität und des Regelwerks entdeckt und bereits mit der Freiraumplanung zwischen den Gebäuden begonnen.

Der durchmischte Block in der Vier-in-einem-Perspektive

Die Umkehrung der Monopoly-Logik – weg vom „Ich gegen alle“ hin zu „Gemeinsam gegen das Spiel“ – regt zum Austausch und zu einer kollektiven Strategienentwicklung an. Das Spiel ermöglicht es, verschiedene Instrumente, Rahmenbedingungen und Probleme gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung kennenzulernen, zu vermitteln und zu diskutieren.

Gleichzeitig liegt dem Spiel ein sozialkritisches Konzept der Soziologin Frigga Haug zugrunde: Mit ihrer Vier-in-einem-Perspektive hinterfragt sie unser Verständnis und die Anerkennung von Arbeit, um letztlich unsere Gesellschaftsordnung neu zu organisieren. Ihr Vorschlag, den Menschen im Alltag eine Balance zwischen den vier Bereichen Erwerbsarbeit, Sorge- und Reproduktionsarbeit für sich und andere, kulturelle Arbeit (wozu auch Sport, Genuss und Bildung gehören) sowie politische Arbeit zu ermöglichen, greift Fragen der Postwachstumsgesellschaft, der zunehmenden Digitalisierung, der Produktivitätssteigerung und der damit einhergehenden Erwerbslosigkeit auf.

Diese Zukunftsperspektive hat tiefgreifende räumliche Auswirkungen, die das Spiel aufgreift. Hinter dem Kampf um die Aneignung der Grundstücke steht also immer die Frage, in welcher Gesellschaft wir in Zukunft leben möchten.

Weiterer Verhandlungsbedarf

Die Teilnehmenden gaben positives Feedback und hatten Spaß an den spielerischen Verhandlungen. Sie gaben verschiedene Anregungen zur Verfeinerung des noch nicht veröffentlichten Spiels, die das Spielteam nun in die nächste Phase der Spielentwicklung nimmt.



DER (b)RENN.PUNKT AUF EINEN BLICK

- Wir gegen den Markt! ist ein kooperatives Planungs-Brettspiel – ein „Anti-Monopoly“.
- Ziel des Spiels ist es, gemeinsam möglichst viel Wohnraum dem freien Markt zu entziehen und in das Gemeinwohl zu überführen. Konzeptionell orientiert es sich an der Vier-in-einem-Perspektive von Frigga Haug.
- Die Spielteilnehmer*innen haben unterschiedliche Ressourcen, finanziell wie zeitlich. Um Wohnraum zu erwerben, müssen sie kooperieren.
- Aktions- und Ereigniskarten stellen Herausforderungen und Chancen dar, zum Beispiel in Form von Klimakrise und Pandemie.
- Fazit: Das Spiel inspiriert und gibt ein Gefühl dafür, wie der Wohnungsmarkt funktioniert.
- *Wir gegen den Markt!* ist noch in der Entwicklung. Die Entwickler*innen freuen sich über Anregungen und Anfragen an Jan (*mail@jandubsky.de*) und Laurenz (*laurenz@raumstation.org*).

Zukunftswerkstätten, Bürgerräte und Co: Partizipation und Ko-Kreation für eine kommunale Wohnwende

Sven-Patrick Marx und Dieter Lehmann

DIE ZUKUNFTSWERKSTATT DER STADT WEINHEIM: PARTIZIPATION FÜR EINE KOMMUNALE WOHNWENDE

Sven-Patrick Marx, Amt für Stadtentwicklung Stadt Weinheim



Gute Erfahrungen mit dem partizipativen Format einer Zukunftswerkstatt als breit angelegter Stadtentwicklungsprozess hat die Große Kreisstadt Weinheim gemacht, die mit rund 45.000 Einwohner*innen ein Mittelzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar ist.

Die partizipative Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans mit den Themenfeldern Wohnen, Gewerbe, Freiraum und Mobilität ist das Ergebnis eines umfassenden, rund zweijährigen integrativen Dialogprozesses (der Kernprozess dauerte ein Jahr), der im September 2021 startete und im Wesentlichen auf drei Beteiligungsformaten basierte, die aufeinander aufbauend im Wechsel durchgeführt wurden: Öffentlichkeitsveranstaltungen, eine kontinuierliche Online-Präsenz mit Online-Beteiligungen sowie die intensive Arbeit in themenbezogenen Arbeitsgruppenworkshops. Der Prozess wurde von einem großen Engagement der Beteiligten, insbesondere in den Arbeitsgruppen, getragen. Die Arbeitsgruppen setzten sich je zur Hälfte aus Interessenvertreter*innen und aus einem zufällig aus dem Einwohnermelderegister ausgewählten Querschnitt von Bürger*innen aller Weinheimer Stadt- und Ortsteile zusammen. Wichtig bei der Auswahl war eine gleichmäßige Geschlechterverteilung und ein an der statistischen Altersverteilung orientierter breiter Altersquerschnitt, um gezielt auch junge Menschen in den Prozess einzubinden.

Im Ergebnis lässt sich festhalten:

- Die Arbeit mit Zufallsbürger*innen funktionierte sehr gut, auch über einen längeren Zeitraum von circa einem Jahr im Kernprozess.
- Auch und gerade bei den großen Öffentlichkeitsveranstaltungen brachten interaktive Formate eine bemerkenswerte Vielfalt an Meinungen und Ideen hervor.
- Die Online-Beteiligung erwies sich als unverzichtbar, um einen breiten Querschnitt der Bevölkerung zu erreichen – insgesamt waren 1300 Personen mit konkreten Vorschlägen am Beteiligungsprozess beteiligt.
- Eine sowohl übergeordnete strategische als auch eine räumlich-konkrete inhaltliche Herangehensweise an die Themen funktionieren durchaus gemeinsam in einem Prozess.
- Die Ergebnisse sind vielfältig und liefern dennoch eine klare Orientierung.

Für das Themenfeld Wohnen wurde im Prozess unter anderem die Richtung der zukünftigen Wohnentwicklung herausgearbeitet. Der Fokus lag dabei ganz klar auf der Innenentwicklung. Gewünscht wurden mehr kleine und mittlere Wohnungen, bezahlbarer Wohnraum, wenig Versiegelung, flächensparende und energieeinsparende Bauweisen, Nutzungsmischung in Gebäuden, insgesamt flächenschonende Quartiere mit Mehrfamilienhäusern, funktionierende Quartierszentren, urbane Plätze sowie öffentliche Grünflächen zum Aufenthalt.

Einen Bezug zur Wohnwende haben die herausgearbeiteten Leitlinien in Form von gemeinschaftlichem Wohnen, flexiblen Wohnkonzepten (modulares Bauen, Quartierswohnungen), Konzepten für Mehrgenerationenwohnen, Wohnungstausch und der Prüfung von Erbpachtmodellen. Beispielhaft wurden einzelne räumliche Situationen in Weinheim aufgegriffen und mit konkreten Planungsideen versehen.

Für die sehr starke Betonung der Innenentwicklung hat die Stadt teilweise bereits gute Umsetzungswege etabliert, etwa bei Konversionsflächen, wie zum Beispiel bei der aktuell laufenden Konversion eines rund 4,7 Hektar großen innenstadtnahen Areals einer ehemaligen Kreispflegeeinrichtung. Auf dem Gelände entstehen rund 400 Wohneinheiten, unter anderem Mehrgenerationenwohnen mit Orten der Begegnung und einem Quartierspark. Zudem kommen eine Sozialquote im Wohnungsbau, ein Mieterbenennungsrecht der Stadt sowie städtische Vorgaben zu Wohnungsgrößen und Barrierefreiheit zur Anwendung.

Erheblich schwieriger gestaltet sich die kleinteilige Arbeit an privaten Baulücken im Bestand. So wurde die Erarbeitung eines Baulückenkatasters im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ seit 2010/11 mit Eigentümerabfrage und Beratungsangebot in 2018/19 angegangen.

Leider konnte trotz der Anstrengungen keiner der privaten Baulückeneigentümer*innen zur Aktivierung einer Baulücke motiviert werden. Damit stellt sich für uns alle mit Blick auf die Wohnwende und die Umsetzung der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt die Frage: Wie kann bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung ein deutlicher Fortschritt bei der Mitwirkung privater Einzeleigentümer*innen erreicht werden? Von der Beantwortung dieser Frage wird das Gelingen der Wohnwende maßgeblich abhängen.

DER (b)RENN.PUNKT AUF EINEN BLICK

Die Große Kreisstadt Weinheim setzte ab 2021 erfolgreich eine partizipative Zukunftswerkstatt um. Schwerpunkte des Prozesses waren Wohnen, Gewerbe, Freiraum und Mobilität.

Beteiligungsmethoden

- Wechsel zwischen Öffentlichkeitsveranstaltungen, Online-Beteiligungen und Arbeitsgruppenworkshops
- Die Arbeitsgruppen bestanden je zur Hälfte aus Interessenvertreter*innen und zufällig ausgewählten Bürger*innen, wobei Geschlechtergleichheit und ein breites Altersspektrum wichtig waren.

Haupterkenntnisse

- Die Einbindung von Zufallsbürger*innen hat über einen Zeitraum von etwa einem Jahr sehr gut funktioniert.
- Interaktive Formate in großen Öffentlichkeitsveranstaltungen ermöglichten eine Vielzahl von Meinungen und Ideen.
- Die Online-Beteiligung war essentiell, insgesamt 1300 Personen machten Vorschläge.
- Eine kombinierte Herangehensweise an die Themen, sowohl strategisch als auch räumlich-konkret, war effektiv.
- Die Ergebnisse waren umfangreich, boten aber zugleich eine klare Orientierung.

Ergebnisse und Maßnahmen zur Stadtentwicklung

- Der Fokus lag auf der Innenentwicklung mit Priorität auf kleine und mittlere Wohnungen, bezahlbarem Wohnraum und umweltfreundlichen Bauweisen.
- Vorschläge zur „Wohnwende“ umfassten gemeinschaftliches Wohnen, flexible Wohnkonzepte, Mehrgenerationenwohnen und Erbpachtmodelle.

DIALOG- UND BETEILIGUNGSVERFAHREN: GELUNGENE BEISPIELE AUS BADEN-WÜRTTEMBERG

Dieter Lehmann, Kommunalberater und Sozioökonom



Dialog- und Beteiligungsverfahren sind die Grundlage einer bürgernahen und zukunftsfähigen Stadtplanung für inklusive und autofreie Stadtquartiere, den Umgang mit Bestandsimmobilien und Leerständen sowie neue oder seniorengerechte Wohnformen. Wie können Bürger*innen, Kommunen und Wohnungswirtschaft bei den Fragen zum „Wohnen von morgen“ enger zusammenarbeiten, vom Austausch profitieren und Visionen für die Zukunft des Wohnens entwickeln? Für die Stadtplanung von morgen braucht es neben engagierten Bürger*innen und Kommunen auch (ko-)kreative Formate.

In Deutschland ist in den letzten Jahren Demokratie vielfältiger geworden. Deshalb spricht man inzwischen von den drei Säulen der Demokratie: repräsentativer Demokratie, direkter Demokratie und der dritten und durch verschiedenste Bürgerbeteiligungsformate neu hinzugekommenen Säule der dialogischen Demokratie. Diese machen kommunalpolitische Entscheidungen für die beteiligte Bürgerschaft nachvollziehbarer, erlebbarer und beeinflussbarer.

In Baden-Württemberg gibt es seit über zwölf Jahren den Ansatz der „Politik des Gehörtwerdens“ – dort gerne mit dem Beteiligungsformat der „Bürger*innenräte“ umgesetzt. Diese lassen sich mit Zufallsbürger*innen, also mit der Beteiligung verschiedener gesellschaftlicher Gruppierungen, beschreiben, die sich mit einem konkreten Thema beschäftigen, sich dazu Expert*innen zum Thema anhören und mit einer Empfehlung an die Politik abschließen.

Vorgestellt werden dazu drei verschiedene realisierte kommunale Beteiligungsbeispiele:

Bürger*innenrat in Bad Boll

Der Rat war Teil des Quartiersprojektes „Gut leben für Jung und Alt in Bad Boll“. Ziel war es, die Daseinsvorsorge der Kommune im Landkreis Göppingen mit 5.200 Einwohnern aus 52 Nationen mit Vorschlägen aus der Bürgerschaft zu optimieren – und zwar zu der zentralen Frage: Wie können wir in Zukunft in Bad Boll gut leben? Dazu wurden knapp 300 Personen aus Bad Boll ausgelost und angeschrieben, von denen sich 13 Personen zur Teilnahme bereit erklärten. Erschwerend kam hinzu, dass der Rat im Juli 2021 wegen Corona eineinhalb Tage online tagen musste. Trotzdem haben die Teilnehmer*innen mit einem externen Moderator insgesamt 67 Ideen und Lösungsvorschläge entwickelt. Diese wurden zu Konsensvorschlägen verdichtet, die anschließend in einem offenen Bürger*innen-Café im September 2021 bei einer dreistündigen Veranstaltung der Bad Boller Bürgerschaft vorgestellt wurden, die dazu eingeladen war. Dabei war interessant, dass alle konsensualen Lösungsvorschläge aus dem Bürger*innenrat lediglich um Detailvorschläge ergänzt wurden. Die Ergebnisse hatten also auch in der Großgruppe des Bürger*innencafés Bestand. Die konkreten Kon-

sensvorschläge lassen sich nach den folgenden Bereichen zusammenfassen:

- Leben und Mobilität im öffentlichen Raum: zum Beispiel eine (schöne) öffentliche Toilette
- Verkehrsberuhigung und Tempolimit: zum Beispiel mehr Platz fürs Rad
- Kommunikation im Dorf: zum Beispiel Besuchsdienste und Kulturveranstaltungen
- Zukunft des Wohnens: zum Beispiel die Aktivierung des Leerstandes, ein Mehrgenerationenhaus und die Unterstützung beim barrierefreien Umbau
- Verbesserte Nahversorgung: zum Beispiel ein Laden für Haushaltswaren und besserer Postservice
- Notwendiger kultureller Wandel und (gemeinsame) Lernprozesse: zum Beispiel die Gewinnung von Ehrenamtlichen, die Organisation gemeinsamer Arbeitsprozesse von Jung und Alt und eine Energieberatung
- Gesellschaftliche Anerkennung: zum Beispiel ein internationales Fest und die Betreuung von Migrant*innen

Im Januar 2022 wurden diese Ergebnisse in einer Sitzung des Bad Boller Gemeinderats vorgestellt und die Umsetzung konkreter Projekte aus den genannten Bereichen vom Gemeinderat beschlossen, wie zum Beispiel eine Müllsammelaktion, die inzwischen regelmäßig durchgeführt wird.

Gmünder Charta der Gemeinsamkeiten

Das Projekt ist ein Beteiligungsformat, das im Zeitraum vom 3. Oktober 2017 bis zum 23. Mai 2019 in Schwäbisch Gmünd, einer Mittelstadt mit 62.000 Einwohner*innen im Ostalbkreis durchgeführt wurde. Das Projekt schuf ein gemeinsames Wertesystem für und mit der Bürgerschaft der Stadt, das auch vom Gemeinderat anlässlich des 70-jährigen Bestehens des Deutschen Grundgesetzes beschlossen wurde und bis heute Gültigkeit besitzt. Damit wurde auf kommunaler Ebene bereits vor der Pandemie auf den erkennbar schwächer werdenden gesellschaftlichen Zusammenhalt reagiert und eine Art Grundgesetz für die Stadt erarbeitet. Umgesetzt wurde das Projekt durch einen umfangreichen Beteiligungsprozess mit zwei Beteiligungsphasen: In der ersten Phase durch eine offene, anonyme Kartenabfrage („Was ist Ihnen für das Zusammenleben in unserer Stadt besonders wichtig?“) an öffentlichen Orten der Bürgerschaft, wie zum Beispiel auf dem Weihnachtsmarkt, und in der zweiten Phase durch zehn stadtteilbezogene Nachbarschaftsgespräche. Pro Gespräch, das jeweils extern moderiert wurde und bis zu 3,5 Stunden dauerte, beteiligten sich dabei im März 2019 bis zu 22 Teilnehmer*innen und insgesamt 150 Teilnehmer*innen. Die Zusammensetzung der Teilnehmer*innen war dreigeteilt: ein Drittel waren Schlüsselpersonen aus den Stadtteilen, ein Drittel freiwillige Initiativbewerber*innen nach Aufrufen in Tageszeitungen und ein Drittel zufällig ausgewählte Teilnehmer*innen nach dem Modell der Bürger*innenräte. Begleitend gab es für jeden der zwölf Leitsätze der Charta der Gemeinsamkeiten eine*n Pate*in, ein den Prozess begleitenden Charta-Beirat sowie eine Online-Dokumentation auf einer eigens dafür eingerichteten Internetseite mit Bildern und Texten, die von dem Unternehmen Polit@ktiv realisiert wurde. Näheres zur Charta unter *www.schwaebisch-gmuend.de/pressedetails/gmünder-carta-der-gemeinsamkeit.html*.

„Salz & Suppe“ in Schwäbisch Gmünd

Das Beteiligungsprojekt unter dem Motto „Gut leben in der Altstadt von Schwäbisch Gmünd“ und angelehnt an den Quartiersansatz verfolgt die Ziele, das Wir-Gefühl der in der Altstadt lebenden Menschen zu stärken, kleinräumige Versorgungsnetzwerke aufzubauen und eine höhere Bürgerbeteiligung zu schaffen, insbesondere bei der „stillen Bürgerschaft“. Das Projekt „Salz & Suppe“ war auch deswegen passend, da das Format einen aufsuchenden Ansatz zur Bürgerbeteiligung verfolgt und über 50 Prozent der Bürgerschaft in der Altstadt internationale Wurzeln hat. Mittels dieses Ansatzes haben sich im November 2019 vier Kochgruppen mit je fünf Teilnehmer*innen an vier Abenden in den privaten Küchen der Teilnehmer*innen getroffen und gemeinsam gekocht. Zudem gab es eine Auftakt-, Abschluss- und Nachbesprechungsveranstaltung, die von zwei Moderator*innen pro Gruppe durchgeführt wurden und zur Einhaltung und Bearbeitung der folgenden Themen an den vier Kochabenden anregten:

1. Was macht das Zusammenleben in der Altstadt schwierig?
2. Was sollte in der Altstadt anders oder besser sein?
3. Konkretisierung einer der Ideen vom zweiten Abend und
4. Vorbereitung der Präsentation der Idee für die Abschlussveranstaltung.

„*Salz & Suppe*“ hat sein Ziel, diesen Prozess auf niedrigschwellige Weise zu fördern und die Bewohner*innen der Altstadt an einen Tisch zu bringen, an dem gemeinsam gekocht, gegessen und über das Altstadtquartier diskutiert wird, erreicht. Vorbild war ein Stuttgarter Projekt, welches dieses besondere Beteiligungsprojekt initiiert und erprobt hatte. In Gmünd wurde es von der zivilgesellschaftlichen Organisation Stiftung Haus Lindenhof umgesetzt.

Mehr zu „*Salz & Suppe*“ unter *https://allianz-fuer-beteiligung.de/gefoerderte_projekte/salz-und-suppe-in-der-gmuenderaltstadt/*.

Abschließend darf nicht unerwähnt bleiben, dass die beschriebenen Beteiligungsprojekte größtenteils über die Landesstrategie Quartier 2030 in Baden-Württemberg und deren Förderprogramme, die von der Allianz für Beteiligung e. V. umgesetzt werden, finanziert wurden. Mehr dazu unter *https://allianz-fuer-beteiligung.de/*.

DER (b)RENN.PUNKT AUF EINEN BLICK

Dialog- und Beteiligungsverfahren sind zentral für eine zukunftsfähige und bürgernahe Stadtplanung, die sich auf Themen wie autofreie Quartiere, Leerstandsmanagement und seniorengerechtes Wohnen konzentriert. Im Workshop wurden folgende drei Beispiele für Beteiligungen vorgestellt:

Bürger*innenrat in Bad Boll:
Das Beteiligungsformat zielte darauf ab, die Lebensqualität in Bad Boll zu verbessern. 13 zufällig ausgewählte Bürger*innen entwickelten 67 Ideen, die später in konkrete Vorschläge umgewandelt wurden. Die Vorschläge betrafen Bereiche wie öffentlicher Raum, Kommunikation, Zukunft des Wohnens und kultureller Wandel.

Gmünder Charta der Gemeinsamkeiten:
In Schwäbisch Gmünd wurde unter Bürgerbeteiligung ein Wertesystem entwickelt, das als eine Art Grundgesetz für die Stadt dient. Der Prozess beinhaltete offene Abfragen und stadtteilbezogene Gespräche.

„Salz & Suppe“ in Schwäbisch Gmünd:
Das Projekt hatte zum Ziel, die Gemeinschaft in der Altstadt zu stärken. Es wurden Kochgruppen eingerichtet, in denen die Bewohner*innen gemeinsam kochten und über die Altstadt diskutierten. Es fokussierte sich insbesondere auf Bürger*innen mit internationalen Wurzeln.

Mietshäuser Syndikat und SauRiassl Syndikat: Wohnen geht auch anders

Sabine Herrmann und Marcel Seehuber

WAS IST DAS MIETSHÄUSER SYNDIKAT?

Sabine Herrmann, Mietshäuser Syndikat – Ligsalz8 München

Das Mietshäuser Syndikat berät selbstorganisierte Hausprojekte, die sich für das Syndikatsmodell interessieren, beteiligt sich an Projekten, um diese dem Immobilienmarkt zu entziehen, hilft mit Know-how bei der Projektfinanzierung und initiiert neue Projekte. Bundesweit gibt es über 180 Syndikatsprojekte.

Wohnen geht auch anders
Seit einigen Jahren segelt das Mietshäuser Syndikat durch die Untiefen des Immobilienmarktes. Die Ziele sind klar: Gemeineigentum an Haus und Grund, bezahlbarer Wohnraum für alle, Raum für Gruppen und politische Initiativen – und das alles in Selbstorganisation.

Durch die Schaffung von Gemeineigentum entstehen diese Räume und der dauerhafte Verzicht auf Reprivatisierung schützt sie vor dem spekulativen Immobilienmarkt. Belebt werden sie aber erst durch die Eigenständigkeit und Selbstorganisation der einzelnen Hausgemeinschaften. Das Syndikat ist dabei mehr als ein Zusammenschluss einzelner Mietshäuser. Viele Menschen im Syndikat teilen ihre Erfahrung mit interessierten Gruppen und beraten diese bei der Verwirklichung von neuen Projekten.

Was verbindet die einzelnen Projekte?
Eine besondere Beteiligungsstruktur zwischen den Hausprojekten und dem Syndikatsverbund bringt beides zusammen: Der Verbund sichert die Unverkäuflichkeit des Gemeineigentums, während die Hausprojekte bei dessen Nutzung ihre Unabhängigkeit bewahren. Gleichzeitig schafft der Verbund aber auch den ideellen Zusammenhang zwischen den verschiedenen Projekten, die somit als solidarischer Verbund agieren können.



SAURIASSL SYNDIKAT

Marcel Seehuber, SauRiassl Syndikat

Stellt euch eine Welt vor, in der niemand mehr Miete zahlen muss, sondern lediglich Betriebskosten und Instandhaltung, in der es keine Kündigungen wegen „Eigenbedarf" gibt und in der der Wohn- und Lebensraum Teil eines Transformationsprozesses hin zu einem ökologischen, solidarischen und gemeinsamen Miteinander ist.

Hört sich utopisch an? Ist es auch. Nichtsdestotrotz hat sich das 2018 in Altötting gegründete SauRiassl Syndikat genau das vorgenommen und bietet mit seinen derzeit sechs Häusern eine Möglichkeit für selbstbestimmtes Wohnen in der Region.

Was ist eigentlich das SauRiassl Syndikat?
Das SauRiassl Syndikat ist aus dem Mietshäuser-Syndikat-Projekt Altöttinger Mieter Konvent (AMK, gekauft 2009) hervorgegangen und versteht sich als regionaler Ableger des deutschlandweiten Netzwerks. Neben den Häusern in gemeinschaftlicher Hand geht es im regionalen Syndikat um:

- Klimaneutralität,
- den Aufbau regionaler Versorgungsstrukturen,
- die Verknüpfung von neuer Mobilität mit Wohnen,
- Mieterstrom vom eigenen Dach,
- ressourcenschonendes Bauen,
- Quartiersentwicklung,
- soziale Gerechtigkeit
- und politische Arbeit.

Besonders stolz sind die SauRiassler auf den Mieterstrom vom eigenen Dach sowie die Online-Direktkreditplattform zur Verwaltung von Nachrangdarlehen. Diese nutzen bereits mehr als 20 Projekte in ganz Deutschland.

Die Menschen hinter dem SauRiassl Syndikat verstehen sich als Teil einer Bewegung, die auf Gemeineigentum, Selbstverwaltung und demokratischer Planung von unten setzt. „Wir wollen mit einem am Bedarf ausgerichteten, nicht profitorientiertem Handeln aufzeigen, wie eine auf unendliches Wachstum ausgerichtete Wirtschaftsform überwunden werden könnte", so Vorstandsmitglied Marcel Seehuber.

Grundprinzipien
In den gemeinschaftlich organisierten Häusern werden traditionelle Mieter-Vermieter-Verhältnisse überwunden und die Projekte denen in die Hand gegeben, die darin wohnen. Innerhalb des Netzwerks und der Mitglieder wird auf Solidarität und gegenseitige Hilfe gesetzt. Neben Wissen und guten Schwingungen fließt über einen Solidartopf Geld von Projekt zu Projekt und darüber hinaus – und das weltweit.
Ein weiteres Prinzip, die Neutralisierung des Eigentums, bedeutet, dass durch die Struktur der SauRiassl GmbH und der beiden Vereine als Gesellschafter die Häuser dem Immobilienmarkt entzogen und somit vergesellschaftet sind.

Das SauRiassl Syndikat in Betrieb
Das SauRiassl Syndikat besteht aus dem SauRiassl Syndikat e. V., der SauRiassl GmbH und den jeweiligen Hausvereinen und Mitgliedern.

SauRiassl Syndikat e. V.
Der SauRiassl Syndikat e. V. ist mit seinen Mitgliedern das bestimmende Entscheidungs- und Kontrollorgan der Organisation. Die Mitglieder wachen über die Einhaltung der Grundprinzipien, bestimmen das Leitbild und erteilen Weisungen an die SauRiassl GmbH.

Weitere Aufgaben des Vereins sind:

- die Entscheidung über den Kauf von Objekten
- die Entscheidung über die Aufnahme von Projekten
- die Berufung der Geschäftsführung der SauRiassl GmbH
- die Entscheidung über Anstellungen bei der SauRiassl GmbH
- die Verwaltung des Solidartopfes
- Netzwerk- und Lobbyarbeit
- politische Bildungsarbeit

SauRiassl GmbH
Die SauRiassl GmbH ist Eigentümerin (beziehungsweise Miteigentümerin) der Projekte. Als ausführendes Organ und ökonomischer Arm sorgt sie für:

- die Projektentwicklung
- eine energetische und ökologische Sanierung
- die Projektbegleitung
- eine kompetente, effektive und bürokratiearme Verwaltung

Hausvereine
In den Hausvereinen sind die Menschen des jeweiligen Projekts organisiert, um über die Belange bezüglich ihres Hauses entscheiden und mit dem SauRiassl Syndikat abstimmen zu können.

Finanzierung der Projekte
Jedes SauRiassl-Projekt benötigt das von der Bank geforderte Eigenkapital. Dieses wird in Form von Direktkrediten (Nachrangdarlehen) direkt – das heißt ohne den Umweg über eine Bank – geliehen. Diese Direktkredite bieten Einzelpersonen und Organisationen die Möglichkeit einer sinnvollen sozialen und ökologischen Geldanlage. Ohne die solidarische Vernetzung vieler Menschen mit dem eigenen Ersparten wäre keines der Projekte möglich.

Und wer ist eigentlich der SauRiassl?
Der SauRiassl ist im Hochdeutschen die Schnauze eines Schweins und der Begriff für die Region zwischen Inn und Salzach. Nach zwei Maß Bier fällt es leicht, in der Kartenansicht den SauRiassl ganz genau zu erkennen. Jedenfalls soll die topographische Gegebenheit, dass die zwei Flüsse eine Art Wetterscheide bilden, Unwetter in der Region abmildern. Das SauRiassl Syndikat hält in diesem Sinne die Auswüchse des freien Immobilienmarktes von den Menschen in seinen Häusern fern.

Mehr Infos unter *www.sauriassl.org*.

Hinweis: Auf Wunsch des Autors wurde bei diesem Beitrag auf eine gendergerechte Sprache verzichtet.

DER (b)RENN.PUNKT AUF EINEN BLICK

- Eine Kerngruppe von drei bis vier Personen reicht aus, um ein alternatives Wohnprojekt zu starten.
- Wichtig ist, dass gleich zu Beginn die Verteilung von Verantwortlichen und Aufgaben miteinander aushandelt wird. Das Mietshäuser Syndikat steuert beispielsweise Beratung bei und bietet ein Handbuch an. Aber nicht immer lassen sich dadurch bestimmte Lernprozesse vermeiden.
- Es lohnt sich, die Schwarmintelligenz der Gruppe zu nutzen, auch und gerade bei der Einwerbung von Direktkrediten. Die Finanzierung wird immer schwieriger, der Aufbau einer Direktkreditplattform kann dabei eine Hilfe sein. Beim SauRiassl Syndikat in Altötting wurde eine solche regional bereits initiiert.
- Die Fluktuation in den Projekten hält sich in Grenzen. Beim Miethäuser Syndikat hat sich ein einfacher Aus- und Einstieg ins Wohnen bewährt.

WIRtuelle Welt von wirundjetzt e. V. – Information, Kommunikation, Austausch

Simon Neitzel und Sarina Gisa, wirundjetzt e.V.

WIRtuell ist die virtuelle Welt von wirundjetzt, dem Nachhaltigkeits- und Beziehungsnetzwerk am Bodensee. In WIRtuell kann man sich begegnen und vernetzen.

Auf dem RENN.süd Forum in Ulm hatten wir, Simon Neitzel und Sarina Gisa, die beiden Vorstände von wirundjetzt e. V., die Gelegenheit, das Projekt vorzustellen und durch die unterschiedlichen Welten und Bereiche zu führen.

Was die WIRtuelle Welt so spannend macht: Alle Projekte existieren sowohl im virtuellen als auch im realen Raum – man kann also auch in der realen Welt aktiv werden.

Was ist das Ziel von WIRtuell?
Die WIRtuelle Welt dient dazu – auch über Grenzen hinweg – visuell darzustellen, wo wirundjetzt überall aktiv ist: Zum einen werden zukunftsweisende nachhaltige Projekte von anderen Institutionen durch kooperative Mitbewerbung bekannter gemacht, zum anderen stellt wirundjetzt natürlich auch eigene Projekte in der virtuellen Welt vor. Gleichzeitig dient die WIRtuelle Welt der Vernetzung und der Sichtbarmachung der Projekte in der Region. ›





Was lässt sich alles in der WIRtuellen Welt entdecken?

Ausgangspunkt der WIRtuellen Welt ist die wirundjetzt-Spirale. Dort finden sich alle Informationen rund um den Verein:

- Oben im Baum geht es zum Gemeinwohl-Café, wo Begegnung und Vernetzung mit anderen Menschen stattfinden sowie Meetings, Workshops und Präsentationen durchgeführt werden können.
- Auf der großen Bühne gibt es Inspirationen und Filme rund um das Thema Nachhaltigkeit und Gemeinwohl.
- An einer anderen Stelle werden die 17 Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen vorgestellt.
- Das wirundjetzt-Stonehenge dient als eigenes Portal, um zu den einzelnen Projekten zu gelangen.
- In der Ökomodellregion Deggenhausertal wird sichtbar, wie Gemeinschaft und Nachhaltigkeit im schönen Deggenhausertal am Bodensee gelebt werden. Gemeinsam wurden Nachhaltigkeitskarten entwickelt, Gemeinschaftsgärten gegründet sowie Exkursionen und Workshops veranstaltet.
- Die Gemeinwohl-City ist eine Stadt, in der Souveränität, Kreativität und das faire Miteinander von Wirtschaft und Gemeinwohl die Grundpfeiler sind.

Als Grundlage diente die Bürgerkarte, die der Verein seit vielen Jahren in der Region aufbaut. Durch Anreize, regional zu kaufen, stärkt die Bürgerkarte regionale Kreisläufe, fördert regionale Projekte und unterstützt Unternehmen.

Die Mitmach-Konferenz ist eine Konferenz für alle, die sich für eine enkeltaugliche Gestaltung ihrer Region einsetzen wollen. Die Mitmach-Konferenzen sollen nun in verschiedenen Regionen stattfinden. Darum nennen wir dieses Projekt 100 Mitmach-Regionen. Die Mitmach-Konferenzen dienen dazu, alle Menschen einer Region zusammenbringen und einzuladen, miteinander eine lebenswerte Zukunft zu gestalten. Dafür steht das Zeichen der Mitmach-Region.

Aktuell ist wirundjetzt e. V. dabei, die WIRtuelle Welt weiter mit Leben zu füllen und sie für immer mehr Menschen nutzbar zu machen.
Wenn Sie die WIRtuelle Welt kennenlernen oder Kontakt mit uns aufnehmen möchten, finden Sie alle weiteren Informationen unter *wirtuell.wirundjetzt.org* und *wirundjetzt.org*.

DER (b)RENN.PUNKT AUF EINEN BLICK

WIRtuell ist die virtuelle Welt von wirundjetzt e. V., dem Nachhaltigkeits- und Beziehungsnetzwerk am Bodensee. Sie bildet das reale Engagement von Ehrenamtlichen online ab und ist frei zugänglich unter *wirtuell.wirundjetzt.org*.

WIRtuell ermöglicht Vernetzung und Begegnung, macht greifbar, welche Wandelprojekte es gibt und wie man mitmachen kann.

Kernerkenntnisse

- WIRtuell hat großes Potential zur Vernetzung und zum Anstoßen von Wandelprojekten.
- Es gibt noch einiges an Arbeit zu tun: Ideen konkretisieren, WIRtuell noch weiter mit Leben zu füllen und – perspektivisch– Pakte für Unternehmen, Stiftungen und Organisationen anbieten.

Fazit
Lasst uns die WIRtuelle Welt nutzen, um die reale besser und bunter zu machen!

Kontakt
wirundjetzt.org
Simon Neitzel und Sarina Gisa

Markt der Möglichkeiten & Wandelplenum



*Auf dem Markt der Möglichkeiten präsentierten Akteur*innen an Infoständen ihre Aktivitäten und Projektideen und kamen dabei mit Interessierten ins Gespräch. Zusätzlich hatten diese Akteur*innen beim Wandelplenum die Möglichkeit, eine konkrete Projektidee oder eine Fragestellung mit Bezug zum Thema „Wohnwende" vorzustellen. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, zwei verschiedene Initiativen zu „erwandeln". Dabei standen das gemeinsame Diskutieren, Finden von Lösungen und Werben von Mitstreiter*innen im Fokus. Folgende Akteur*innen haben am Format teilgenommen:*

Gemeinschaftswerk Nachhaltigkeit

Das Gemeinschaftswerk Nachhaltigkeit ist eine Initiative und offene Plattform zur Förderung von Nachhaltigkeitsengagement in Deutschland, die der Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) auf Initiative von Bund und Ländern aufbaut. Das Gemeinschaftswerk Nachhaltigkeit ist eine offene Plattform, die alle zusammenbringt: Vom klimaneutralen Sportverein bis zum großen Unternehmen, das auf Kreislaufwirtschaft umstellt – es vereint sämtliche gesellschaftliche Organisationen wie Verbände, Zivilgesellschaft, Unternehmen, Gewerkschaften und viele mehr. Am 26. September 2022 startete das Gemeinschaftswerk Nachhaltigkeit mit seiner Webplattform offiziell bei der Jahreskonferenz des RNE. Die Webplattform soll Organisationen und ihren Aktivitäten Sichtbarkeit und einen Ort zum Vernetzen bieten. Das erste gemeinsame Schwerpunktthema des Gemeinschaftswerks Nachhaltigkeit und des RNE ist im Jahr 2023 ein Transformationsbereich aus der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie: Nachhaltiges Bauen und Wohnen.

Weiterführende Informationen:
https://gemeinschaftswerk-nachhaltigkeit.de/
https://www.nachhaltigkeitsrat.de/

Lokale Agenda Ulm 21

Die Lokale Agenda Ulm 21 ist eine Initiative aus Stadtverwaltung, Bürgerschaft, Zivilgesellschaft und Unternehmen, organisiert in mehreren Arbeitsgremien und Projekten zu den 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen. Erfolgsfaktoren sind ein großes Netzwerk, starke Kooperationen und der regelmäßige Austausch mit der Stadtspitze und dem Gemeinderat.

Eine wichtige Aufgabe der LokalenAgenda und des Agenda-Büros der Stadt Ulm ist es, Lösungen für Zukunftsfragen auf den Weg zu bringen. Angebote wie das Carsharing, das Reparatur-Café Ulm oder die Initiative Fairtrade Town Ulm sind auf diese Weise entstanden.

Inzwischen hat sich aus der Lokalen Agenda eine Gruppe gebildet, die für Ulm und Neu-Ulm die Bürgerenergiegenossenschaft Donau-Energie gründen wird. Ziel ist zunächst, in Photovoltaik-Anlagen auf öffentlichen Dächern zu investieren. So können sich auch Menschen an der Energiewende beteiligen, die kein eigenes Dach haben. Ein erstes Projekt mit einer Wohnungsbaugenossenschaft ist bereits in Planung.

Weiterführende Informationen:
https://www.ulm-agenda21.de/



lokale agenda
ulm 21

Allianz für Beteiligung

Die Allianz für Beteiligung ist ein Netzwerk, das sich für die Stärkung von Zivilgesellschaft und Bürgerbeteiligung in Baden-Württemberg einsetzt. Die Arbeit der Allianz für Beteiligung umfasst Netzwerk- und Bildungsangebote, Veranstaltungen sowie Förderprogramme zu verschiedenen Themen der Bürgerbeteiligung in Baden-Württemberg.

Die Allianz handelt in der Überzeugung, dass gesellschaftliche Herausforderungen in Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft mit Beteiligung von Bürger*innen besser gemeistert werden können. Deshalb entwickelt die Allianz für Beteiligung Maßnahmen, um Bürgerbeteiligung als Ergänzung zur repräsentativen Demokratie in Baden-Württemberg nachhaltig zu verankern. Dabei sind ihnen drei Punkte besonders wichtig:

1. Die Bedarfe, die zivilgesellschaftliche Akteur*innen bei der Beteiligung haben.
2. Der Dialog auf allen Ebenen, durch den Beteiligung überhaupt erst gelingen kann.
3. Die Einbeziehung von Gruppen, die sich bislang weniger bei der Gestaltung unserer Demokratie und Gesellschaft einbringen.

Weiterführende Informationen:
https://allianz-fuer-beteiligung.de/

Allianz für Beteiligung

Kommune Bodnegg: „Aus alt mach 2 oder mehr“

Senior*innen einsam und überfordert mit dem jetzt zu großen Haus – junge Familien verzweifelt auf der Suche nach größerem Wohnraum: Das ist die Ausgangslage des Projekts „Aus alt mach 2 – und mehr“. Anstatt immer neue Baugebiete auszuweisen, ist es sinnvoll, die Weiterentwicklung des Bestandes anzuregen. Die Landesregierung Baden-Württemberg fördert deshalb das Engagement der Kommunen mit der „Beratungsprämie“, einem Zuschuss für die Beratung von Hausbesitzer*innen durch einen Architekten. Dieser zeigt Möglichkeiten auf, wie das Einfamilienhaus durch An-, Um- oder Ausbau in zwei oder mehr Wohneinheiten geteilt werden kann. So können zum einen die Senior*innen länger in ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben, da sie weniger heizen, putzen und in Ordnung halten müssen und noch jemand im Haus ist, der ihnen bei kleinen Dingen zur Hand gehen kann (zum Beispiel im Garten oder beim Einkaufen). Umgekehrt können die Senior*innen in der Urlaubszeit die Wohnung hüten, Kinder betreuen und anderweitig unterstützen. Was gibt es Besseres gegen die Vereinsamung?

Weiterführende Informationen:
https://www.bodnegg.de/files/bod_kw07_24_seiten.pdf

GLS Bank AG

Die GLS Bank ist die größte und erste sozial-ökologische Bank Deutschlands. Bei der Genossenschaftsbank gilt: Geld ist für die Menschen da. Sie finanziert deshalb nur sozial-ökologische Unternehmen und macht ihre Geschäfte umfassend transparent. Die Einlagen ihrer Gemeinschaft fließen in Kredite für erneuerbare Energien, Ernährung, nachhaltige Wirtschaft, Wohnen, Mobilität, Bildung und Kultur sowie Soziales und Gesundheit. Der Mensch steht dabei immer im Mittelpunkt. Das Credo dahinter: Nur gemeinsam können wir eine lebenswerte Zukunft erschaffen. Dabei bietet die Bank alle Leistungen einer modernen Bank: Girokonten, nachhaltige Fonds, Vorsorge und vieles mehr. Die GLS Bank hat ihren Sitz in Bochum und weitere Standorte in Berlin, Hamburg, Freiburg, München, Frankfurt und Stuttgart.

Weiterführende Informationen:
https://www.gls.de/

GWÖ Baden-Württemberg e. V.

Die Bewegung der Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ), die eine Alternative zum „Business as usual“ verkörpert, startete vor zwölf Jahren unter Mitwirkung von Christian Felber in Österreich, Bayern und Südtirol. Seither hat sie sich auf 33 Staaten ausgeweitet und wird von Unternehmen jeder Branche, Größe und Rechtsform (siehe unter anderem die n.e.s.t. Bau AG, Tübingen), Vereinen, Schulen, Hochschulen, Universitäten und in jüngerer Zeit auch immer mehr von Gemeinden und Städten getragen. Diese Bewegung ist durch und durch von Vielfalt geprägt. Weltweit gibt es inzwischen über 6.000 Mitglieder, 1.062 Unternehmen, 44 Städte und Gemeinden und 5 Hochschulen, die eine Gemeinwohlbilanz erstellt haben, sowie einen Lehrstuhl für Gemeinwohl-Ökonomie an der Universität von Valencia. Im Bereich Bauen und solidarische Wohnkonzepte gibt es in unserer Region weitere Beispiele, wie die WIEHAG GmbH oder die Wohnanlage Fasanenhof GmbH Stuttgart.

Weiterführende Informationen:
https://germany.ecogood.org/ueber-uns/vereine/baden-wuerttemberg/

NaturVision Filmfestival

NaturVision ist als herausragendes Natur- und Umweltfilmfestival in Europa ein wichtiges Forum für Zukunftsideen, Umwelt- und Nachhaltigkeitsthemen. Es steht für die Forderung nach einem nachhaltigen Lebensstil und macht sich für gesellschaftliches Engagement stark.
Gegründet 2002, hat sich NaturVision als internationaler Filmwettbewerb zum Treffpunkt der Natur- und Umweltfilmszene und zum Publikumsmagneten entwickelt. Hier kommen die Besucher*innen mit Filmschaffenden, Expert*innen und gesellschaftlich engagierten Menschen ins Gespräch und erleben eine Kultur der Nachhaltigkeit.

Ob beim internationalen Filmwettbewerb, beim Science Slam, beim Open Air mit Zukunftsmarkt oder bei den Schulfilm- und Onlineprogrammen: Bei NaturVision geht es darum, Menschen emotional zu berühren und ein gesellschaftliches Umdenken anzustoßen. Ziel ist eine ansprechende und auch vergnügliche Kommunikation wichtiger Zukunfts- und Umweltthemen hinein in alle Altersgruppen und Gesellschaftsschichten.

Weiterführende Informationen:
https://natur-vision.de/

n.e.s.t. Bau AG: Aktien für bezahlbares Wohnen – gemeinwohlorientierte Geldanlage trifft Wohnungsbau



Die n.e.s.t. Bau AG aus Tübingen ist die erste Bürgeraktiengesellschaft für Wohnungsbau. Das Unternehmen verbindet den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum mit dem Wunsch nach einer ethischen und transparenten Geldanlage – inklusive Gemeinwohlbilanz.

Das aktuelle Projekt ermöglicht gemeinschaftliches Wohnen im Alter in Tübingen Pfrondorf. Die Idee des Projekts ist, dass ältere Menschen in eine barrierefreie Wohnung mit Gemeinschaftsfläche ziehen und so ihre zu groß gewordene Wohnung oder ihr Einfamilienhaus für junge Familien frei machen. Die Gebäude werden zudem so ökologisch wie möglich gebaut, mit Holz aus dem Schwarzwald und großer Solarthermie auf dem Dach.

Weiterführende Informationen:
https://www.nestbau-ag.de/

Schloss Tempelhof

2010 wurde die Gemeinschaft Schloss Tempelhof mit der Vision von einem nachhaltigen, sozial gerechten und sinnerfüllten Leben gegründet. Aktuell leben hier circa 150 Menschen in gutem Kontakt zur Nachbarschaft. Die Gemeinschaft versteht sich als Zukunftswerkstatt und Bildungsort, in dem der Alltag zum Forschungsfeld für ein nachhaltiges Leben wird. Auf 34 Hektar Land sind ein Seminarhaus, ein Dorfhaus, eine Schule, ein Kindergarten, eine solidarische Landwirtschaft, ein Werkhaus, ein Café, eine Tauschbörse, Carsharing und vieles mehr entstanden. Die Menschen wohnen ganz unterschiedlich – in Wohngemeinschaft, Familien oder alleine, in Mehrfamilienhäusern, Einzelappartements, Jurten, Bauwägen oder Blockhütten mit ganz vielseitige Grundrissen, etwas für jede Lebensphase und die jeweiligen Bedürfnisse. Ein Ansatz ist, individuell weniger Wohnraum zu nutzen, dafür aber mehr Gemeinschafträume zur Verfügung zu haben. Es werden ökologische Bauweisen erprobt und auch experimentell gebaut, wie zum Beispiel das Earthship, ein energieautarkes Gebäude.

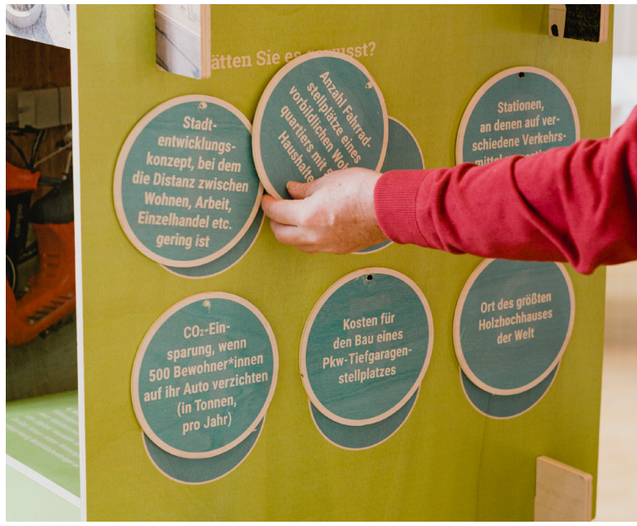
Weiterführende Informationen:
https://www.schloss-tempelhof.de/

VCD – Bundesweites Netzwerk Mobilität und Wohnen

75 Prozent aller Wege starten oder enden an der Haustür. Kurz: Die Verkehrswende beginnt im Wohnquartier. Mit seinem Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ setzt sich der Verkehrsclub Deutschland e. V. dafür ein, die Rahmenbedingungen für eine umweltverträgliche Mobilität im Wohnquartier zu verbessern. In insgesamt acht Projektregionen in ganz Deutschland wurden Netzwerke gegründet, in denen Akteur*innen aus Kommunen, Stadt- und Verkehrsplanung, Städtebau und Architektur sowie aus der Wohnungswirtschaft und der Mobilitätsbranche zusammenarbeiten. Zentrales Anliegen der Netzwerkarbeit ist es, den Zugang zu klimaverträglichen Verkehrsmitteln am Wohnstandort zu erleichtern. In zahlreichen Workshops erhalten die Netzwerkmitglieder das nötige Fachwissen und die Möglichkeit zur Vernetzung untereinander. Der kooperative Ansatz des Projekts fußt auf der Überzeugung: Die Verkehrswende wird nur gelingen, wenn alle involvierten Akteur*innen an einem Strang ziehen.

Weiterführende Informationen:
https://www.vcd.org/

Wohnen und Mobilität
Bundesweites Netzwerk





Ausblick

Ulms Oberbürgermeister Gunter Czisch brachte es in seinem Grußwort auf den Punkt: „Beim Thema Wohnen besteht großer Handlungsdruck. Kaum ein Thema steht aktuell so im Fokus wie das Wohnen“.

Aus gutem Grund: Wohnen ist ein Grundbedürfnis, auf das keiner von uns verzichten kann – und doch wird es für immer mehr Menschen in Deutschland unerschwinglich. Die Mieten klettern in immer neue Höhen und auch die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser oder die Zinsen steigen. Die veränderte Nutzung von Wohnraum im Bestand, Sanierung und da, wo nicht vermeidbar, Neubau, kommen dem Bedarf nicht einmal im Ansatz hinterher. Gleichzeitig trägt das Wohnen entscheidend zum CO_2-Ausstoß bei. Diesen zu senken ist eine Generationenaufgabe, für die uns angesichts der Klimakrise keine Generation mehr Zeit bleibt. Die Herausforderungen sind riesig, muten unüberwindlich an. Können wir sie als Gesellschaft meistern? Das RENN.süd-Forum hat eine klare Antwort auf diese Frage gegeben: ja – mit Engagement, Erfindungsreichtum und dem Mut, ausgetretene Pfade zu verlassen!

„Man sollte sich nur über Sachen aufregen“, bemerkte der Ulmer Oberbürgermeister Czisch in seinem Grußwort, „die man selbst ändern kann“. Rasant steigende Mieten und Kosten beim Bau, Kommunen in Flächen- und Finanznot, Klimaschutz, der nicht mehr länger aufgeschoben werden kann: Das Wohnen ist in der Krise – und genau darin liegt die Chance zur Veränderung. Ein „Weiter so“ ist nicht mehr möglich. Es braucht neue Ideen und Konzepte. Und die, das hat das Forum eindrucksvoll gezeigt, die gibt es bereits: entwickelt und praktiziert von Engagierten überall in Deutschland. Die Zukunft hat bereits begonnen!

Die Erkenntnisse des RENN.süd-Forums werden wir in die weitere Arbeit einbeziehen sowie die Vernetzung und die Sichtbarmachung von guten Beispielen im Themenbereich der Bau- und Wohnwende weiter vorantreiben.

Wir freuen uns, Sie auch bei einer unserer nächsten Veranstaltungen als Gast oder mit einem Beitrag begrüßen zu dürfen.

