



Mio Hamann, Sonja Hörster, Jascha Rohr

# Baugemeinschaften als Impulsgeber für eine nachhaltige Stadtentwicklung



Durch Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt verändern sich Strategien und Handlungsoptionen: Stark ansteigende Boden- und Mietpreise und dadurch entstehende Gentrifizierungsprozesse in den Städten machen andere Vorgehensweisen als bisher beim Thema Wohnen für diverse Akteure nötig, damit der Wohnungsmarkt in der Stadt weiterhin für viele zugänglich ist. Eine mögliche Antwort auf diese Herausforderungen kann das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen sein. Auch wenn Baugemeinschaften darin quantitativ eine eher untergeordnete Rolle spielen (vgl. Bundesverband Baugemeinschaften e.V. 2011), so wird ihnen dennoch zugestanden, wichtige Akteure im Stadtraum zu sein.

Aber wie wirken Baugemeinschaften in diesen Raum hinein? Sind sie durch ihre Konstituierung, ihr Selbstbild und ihren Hintergrund Teil einer Bewegung, die einer Stadtentwicklung nachhaltige Impulse geben kann? Klar ist, dass sie andere Impulse geben als „klassische“ Investoren und andere Interessen als diese verfolgen. Ihr Wurzeln haben sie sowohl in Genossenschaftsprojekten, wie sie Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden, als auch in der Hausprojekteszene, die verstärkt seit den 1980er Jahren selbstorganisierte und oft experimentelle und innovative Wohnformen hervorbrachten. Der Motivation, Teil einer Baugemeinschaft zu werden, liegen oft ein Streben nach Gemeinschaft, Wohnsicherheit und Gestaltungsmöglichkeiten beim Wohnen und im Wohnumfeld zugrunde (vgl. Wendt 2018). Lange Zeit als Nischenphänomen wahrgenommen, sind gemeinschaftlich orientierte Wohnformen inzwischen für viele eine Möglichkeit, eigene Wünsche und Bedürfnisse an selbstgewählten Orten langfristig zu verwirklichen.

## Innovative Potenziale von Baugemeinschaften – eine Analyse jenseits der Indikatoren

Das Institut für Partizipatives Gestalten (IPG) aus Oldenburg führt eine Studie im Auftrag des vhw von Oktober 2017 bis September 2018 zum Thema „Baugemeinschaften als Impulsgeber für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ durch. Sie nehmen dabei das Selbstverständnis und die damit verbundenen Narrative von Baugemeinschaften in den Blick. Ziel ist herauszufinden, ob und auf welche Weise Baugemeinschaften in den Stadtraum im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung hineinwirken, wie sie dabei mit Netzwerken zusammenarbeiten oder selber Teil von Netzwerken sind und wie der Kontakt mit kommunalen Strukturen in der Zusammenarbeit abläuft.

Narrative spielen in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle, da sie vermutlich sowohl nach innen identitätsstiftend auf das Selbstverständnis der Baugemeinschaften wirken als auch durch eine Darstellung nach außen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung beitragen können, so unsere These. Solche Narrative können durch ihre Verbreitung Spielräume eröffnen, die in der Lage sind, neue Wege aufzuzeigen und auch auf einer kulturellen Ebene Nachhaltigkeitsdiskurse befördern (vgl. Brocchi 2017; von der Mühlen 2017).

Baugemeinschaften definieren wir als Gruppen, die selbstgenutzten Wohnraum schaffen und in Eigenregie oder mit professioneller Unterstützung (in der Regel mehrgeschossige) Gebäude baulich umsetzen. Es kann sich um rein private oder gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaften handeln. Baugemeinschaften können als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), als Verein (e.V.) oder Genossenschaft (e.G.) organisiert sein (vgl. Rietz et al. 2009).

Unsere Ausgangsthese ist, dass Baugemeinschaften Stadtproduzenten und Intermediäre in einer Governance-Arena sind. Mit dem Begriff der Intermediären beziehen wir uns auf die von Beck/Schnur angestoßene Debatte, „die sich mit jenen Akteuren beschäftigt, die in Vermittlungs-, Aushandlungs- und Gestaltungsprozessen der Stadtentwicklung agieren und sich dabei an den Schnittstellen von reglementiertem, rechtlich gerahmtem Government und eher informellen Governance-Strukturen befinden“ (Beck/Kriemann/Luchmann 2017; vgl. auch Beck/Schnur 2016). Intermediäre spielen eine wesentliche Rolle bei der Vermittlung und Etablierung von



Baugemeinschaften in Bezug auf eine kommunale Ebene, auf die Baugemeinschaften – z.B. für eine Grundstücksvergabe – angewiesen sind. Sie lassen sich als **Übersetzer** beschreiben, die im **Zwischenraum von kommunaler Politik/Verwaltung, Wirtschaft und Bürgern** agieren. Dabei nehmen Baugemeinschaften verschiedene Positionen ein: Sie sind z.B. selbst Intermediäre, indem sie ihr Wissen an andere Baugemeinschaften weitergeben oder mit Stadtteilinitiativen zusammenarbeiten. Und sie agieren oft mit Intermediären durch ihre Zusammenarbeit mit Initiativen und Netzwerken. Auch Gruppen, die sich nicht primär mit Themen wie Wohnen und Baugemeinschaften auseinandersetzen, aber in Bereichen agieren, die diese Themen mit berühren, können für Baugemeinschaften die Funktion wichtiger Intermediärer einnehmen: So wird die ZwischenzeitZentrale in Bremen, die Konzepte für temporäre Zwischennutzung erarbeitet und umsetzt, von Baugemeinschaften z.B. angefragt, wenn es um freie Grundstücksflächen in der Stadt geht. Die Intermediären vertreten und vermitteln dabei auf vertikaler Ebene „in die klassische lokale Demokratie oder horizontal als Koproduzenten in Governance-Netzwerken“ (Beck/Schnur 2016).

Niko Paech und Annika Rehm nennen diese **Zwischenräume**, in denen Intermediäre agieren, „**Möglichkeitsräume für urbane Subsistenz**“, in denen „durch eigene Leistungen mithilfe von Nutzungsintensivierung durch Gemeinschaftsnutzung, Nutzungsdauerverlängerung und Eigenproduktion Wertschöpfungspotenziale“ erschlossen werden können (Paech/Rehm 2012). Durch ihre Position zwischen kommunaler Verwaltung und Nischen-Akteuren verfügen sie über ein großes Handlungswissen über Möglichkeiten und Hindernisse in der Stadtentwicklung und neue Konzepte, die sich mit transformativen Projekten im Stadtraum auseinandersetzen.

Auch wenn es naheläge, eine quantitative Rolle im städtischen Neubau-Segment als Grundlage für die Beschreibung der Entwicklung von Baugemeinschaften vorzunehmen, erscheint es uns nicht zielführend, dies als Grundlage in den Mittelpunkt zu stellen. So sammeln nicht alle Kommunen Angaben darüber, wie viele Baugemeinschaften in den verschiedenen Städten vorhanden sind, und bei bisherigen Untersuchungen wurden auch nicht alle Baugemeinschaften berücksichtigt. Dies liegt unter anderem an **verschiedenen Organisationsformen**. So schließt beispielsweise die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften die Bereitstellung von Grundstücken für Baugemeinschaften aus, die im Modell des **Mietshäuser Syndikats** organisiert sind. Insgesamt lässt sich feststellen, dass in Städten, die schon über eine größere Anzahl an Baugemeinschaften verfügen, entsprechend auch Netzwerke und das Feld für (professionelle) Beratung wachsen, die wiederum die Entstehung neuer Projekte begünstigen (vgl. auch Städteumfrage durch den Bundesverband Baugemeinschaften e.V. von 2011).

Statt den Fokus also auf eine quantitative und repräsentative Analyse zu richten, geht es darum, mittels qualitativer Inter-

views die innovativen Potenziale von Baugemeinschaften auszuloten und sie im Laufe des Forschungsprozesses in **typische Muster** zu übersetzen. Diese Muster werden, angelehnt an Christopher Alexander, schließlich in eine „Mustersprache“ überführt (Alexander et al. 1977).

## Was zeichnet nachhaltige Stadtentwicklung aus?

In vielen Forschungen und praktischen Anwendungen sind Strategien und Konzepte für nachhaltige Stadtentwicklung erdacht und erprobt worden. Da Stadtentwicklung und damit auch nachhaltige Stadtentwicklung immer dynamische Zustände beschreibt, stellt sich allerdings die Frage, wie beurteilt werden kann, ob eine städtische Entwicklung nachhaltig ist oder nicht. Da die Einschätzung zu Kriterien Veränderungen unterliegt, z.B. ob etwas ökologisch sinnvoll und wirksam ist, bedeutet, dass Kriterien, die Nachhaltigkeit beschreiben, immer auch einem **Aushandlungsprozess** unterliegen, in den **vorhandenes Wissen und Erfahrungen immer wieder neu einfließen, Einfluss nehmen und ihn neu bestimmen können**. In diesem Sinn muss Nachhaltigkeit als ganzheitlicher Prozess gesehen werden. Je nach Blickwinkel variieren Einschätzungen zur Ausgewogenheit der drei Nachhaltigkeits-Säulen Soziales, Ökonomie und Ökologie. Ihre Umsetzung hängt immer auch von einem Zugang zu Ressourcen, Wissen, kulturellen Vorstellungen etc. ab und die Auffassungen darüber wandeln sich je nach den Einschätzungen, welche Auswirkungen unterschiedliche Voraussetzungen mit sich bringen.

Bei einem Vortrag beim „Forum für Bürgerbeteiligung und kommunale Demokratie“, im Herbst 2017 von der Stiftung Mitarbeit ausgerichtet, sprach Michael von der Mühlen, Staatssekretär a.D. (ehemals Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW) über die Frage, wie wir als Bürger in unserer Gesellschaft gemeinsam zu zukunftsfähigen Lösungen kommen können. In diesem Zusammenhang nannte er als wichtige Ansätze z.B. die Vergrößerung kommunaler Handlungsspielräume und betonte die Bedeutung von neuen Narrativen in der Stadt- und Regionalentwicklung. Diese Narrative bestimmten maßgeblich, wie eine Neuausrichtung hin zu einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung aussehen könnte.

Nicht nur Organisationen und Strukturen, in denen wir Stadt entwickeln, sind entscheidend für eine nachhaltige Stadtentwicklung, sondern auch die Form, wie über sie gesprochen wird. Viele Baugemeinschaften haben nicht nur inspirierende Erzählungen über das Leben in der Stadt anzubieten, sie agieren zugleich gestaltungsorientiert. Durch ihren **Gestaltungs- und Umsetzungswillen** wirken sie motivierend und setzen Impulse – sie „werben“ quasi mit Möglichkeiten. Werden ihre Impulse räumlich sichtbar – beispielsweise wenn das Haus der Baugemeinschaft oder der neue Veranstaltungsraum mit Café besucht werden kann –, so geht von diesen erlebbaren Impulspunkten eine zusätzliche Wirkungsmacht aus. Aus dieser Perspektive heraus betrachtet ist zu vermuten, dass starke Ver-



änderungsimpulse von positiven Erzählungen und Bilder von einem „guten urbanen Leben“ ausgehen. **Angebote zur Beantwortung der normativen Frage, wie wir gut und nachhaltig zusammenleben wollen und die damit verbundene potenzialorientierte Blickrichtung – so unsere Hypothese – spielen dann als Motivation eine wichtigere Rolle als das Messen von Indikatoren und defizitorientiertes Denken, denn jene können den Blick auf Innovationen auch verstellen.** Statt quantitative Entwicklungen von Baugemeinschaften zu beschreiben, erscheint es uns richtungsweisender, Baugemeinschaften als **Ausdruck eines unklaren Feldes** zu begreifen, das sich in einem Umfeld „**grauen Wissens**“ bewegt.

## **Stadtgestaltung und Transformation: Baugemeinschaften treten aus der Nische hervor**

Narrative und Transformationen stehen in Wechselwirkung zueinander. Insbesondere wenn sich die großen politischen, technologischen, ökologischen und gesellschaftlichen Kontexte wandeln oder wandeln müssen, müssen auch entsprechende neue Narrative entstehen. Der Transformationsforscher Frank Geels beschreibt in seinem Multi-Level-Perspective-Ansatz gesellschaftlicher Transformationen (MLP) diese Ebene der übergeordneten kontextuellen Veränderungen als Ebene der Landschaft (Geels 2004). Demgegenüber entwickeln auf der Ebene der Nischen lokale Akteure Antworten auf Veränderungen dieser Landschaft in Form von (radikalen) Innovationen. **Baugemeinschaften sind solche Nischenakteure**, indem sie durch ihr Handeln neue urbane Konzepte entwickeln oder beeinflussen und Stadt auf diese Weise mitgestalten.

Die Ebene der Regimes steht nach Geels zwischen der Ebene der Nischen und der Ebene der Landschaft. Regimes organisieren die Strukturen, Regeln und Verfahren, nach denen Gesellschaft und damit Planung funktioniert. Diese Ebene bildet sich aus Institutionen, die das gesellschaftliche Zusammenleben organisieren, wie zum Beispiel die Verwaltung oder die politischen Gremien einer Kommune, aber auch große Verbände und Organisationen, die Einfluss geltend machen können. Regimes haben immer wieder die Aufgabe, Innovationen aus den Nischen zu erkennen, zu fördern und die Strukturen so anzupassen, dass Transformationen gesamtgesellschaftliche Wirkung erzeugen können. Gelingt dies, ändern sich Narrative ebenso wie das konkrete Handeln aller Akteure auf Basis dieser neuen Narrative – und Transformationen vollziehen sich entsprechend den Anforderungen der Landschaftsebene.

Die Wechselwirkungen zwischen Landschaft, Regime und Nischen können einen bedeutenden Anteil an Transformationspotenzial aufzeigen, die Einfluss auf die Prozesshaftigkeit von nachhaltigen Ansätzen und ihren Strategien zur Umsetzung nehmen können.

Hierbei interessiert uns besonders, wie eine **gelungene Vermittlung** zwischen lokalen Innovateuren und gesellschaftlichen Institutionen stattfinden kann und welche Hilfen insti-

tutionelle Akteure zur Verfügung stellen können, damit sich die Potenziale der Baugemeinschaften als prägende Gruppe urbaner Gestaltung entfalten können. In einigen Städten – wie z.B. Hamburg – gelingt dies durch die Arbeit der „Agentur für Baugemeinschaften, die 20% aller Baugrundstücke, die von der Stadt Hamburg verkauft werden, für Baugemeinschaften zur Verfügung stellt. Andere Städte haben zwar den Wunsch, Baugemeinschaften zu fördern, erreichen diese aber nicht oder nicht in dem gewünschten Maße. So gibt es im niedersächsischen Oldenburg zwar den Willen, Grundstücke an Baugemeinschaften zu vergeben, es bewerben sich aber nicht genügend. Die Stadt hat vor kurzem begonnen, Gutscheine für Beratungen zur Verfügung zu stellen, die bei der Organisation und Gruppenbildung helfen sollen. Diese Beratungen werden von Intermediären übernommen, die eine Verbindung zwischen Nischen- und Regime-Ebene herstellen.

## **Baugemeinschaften und ihr Umgang mit Nachhaltigkeit**

Geht es um nachhaltige Konzepte bei Baugemeinschaften, so handelt es sich zum Teil um Abwägungsprozesse zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Kriterien. Häufig bestimmen ökonomische Kapazitäten der Baugemeinschaften über die Umsetzung der formulierten Ziele, die ein nachhaltiges Wohnen in ihrem Sinne ausmachen. Eine Bewohnerin aus Mannheim beschrieb, dass bei ihrem Projekt zwar eine ökologische Ausrichtung von allen gewünscht sei, dass sie aber durch Auflagen des Denkmalschutzes und den Wunsch, die Bauphase zeitnah umsetzen zu können, von ursprünglich geplanten Umsetzungen erstmal abgesehen haben, um nicht in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten.

Das Beispiel der seit dreißig Jahren bestehenden Baugemeinschaft in Bremen zeigt, dass je nach Situation ein unterschiedlicher Fokus wichtig erscheinen kann: Bei der Baugemeinschaft „G17 anders wohnen“ handelt es sich um eine Genossenschaft, die eines der ersten autofreien Baugemeinschaften in Deutschland war. Wichtig bei dem mit viel Eigenleistung umgesetzten Gebäude war neben dem Genossenschaftsgedanken eine ökologische Ausrichtung (Niedrigenergiehaus, Grauwasseranlage, autofreies Projekt), die aber auch inklusive und soziale Aspekte, wie rollstuhlgerechte Wohnungen und Gemeinschaftsflächen einschließt. Bei der Gründung und Planung der Genossenschaft gab es weitere Ideen für gemeinschaftliche und ökologische Aspekte, die aus ökonomischen Gründen zunächst nicht umgesetzt wurden. Dazu gehörte die Installation einer Solaranlage auf dem Dach des Hauses und ein Fahrstuhl, um für eine größere Barrierefreiheit im gesamten Haus zu sorgen. Als entsprechende finanzielle Ressourcen vorhanden waren, mussten sich die Genossenschaftsmitglieder **entscheiden**, was als nächstes umgesetzt werden soll. Die Entscheidung fiel am Ende für den kostenintensiveren Fahrstuhl, da der Gedanke der Zugänglichkeit für alle Bewohner eine größere Wichtigkeit darstellte. Auch bei der „Autofreiheit“ gibt es inzwischen einen



anderen Umgang: auf Antrag konnten zwei Personen, die ein Auto besitzen, in das Haus einziehen, da beide beruflich darauf angewiesen sind, um Materialien zu transportieren. „Das Praktische ist, dass wir selbst entscheiden können, was unsere Genossenschaft ausmacht“, erzählt ein Bewohner der G17 und führte weiter aus, dass nach wie vor alle wünschen, das Projekt möge „autoarm“ bleiben, es aber jeweils auf die Situation Einzelner im Projekt ankomme, um gemeinsam sinnvolle Entscheidungen treffen zu können.

Die Vorteile, die eine Genossenschaft bietet, heben auch Bewohner der Baugemeinschaft Spreefeld hervor: Eine Genossenschaft sei demokratisch und langfristig angelegt: „Wir möchten **beweglich und aufnahmefähig bleiben** – räumlich, aber auch inhaltlich gesehen. [...] Das Gesamtprojekt soll nachhaltig und angenehm für Nutzer sowie die umgebende Stadt sein. Wir tun ‚Gutes‘ und wollen das Leben genießen. Es geht um Wohn- und Lebensqualitäten.“ (LaFond/Tsvetkova 2017)

Baugemeinschaften zeichnen sich durch vielfältige Lösungsmuster aus: Als lokal gewachsene Projekte verändern sie Beziehungen zur Stadt. Das autofrei geplante Projekt in Bremen hat als einziges in der Straße einen Vorgarten, der zum Verweilen einlädt und fördert dadurch auch nachbarschaftliche Interaktionen und kann so auch als anschauliches Beispiel gelten, wie soziale Belange ihren Raum in der Stadt zurückerobern können. Hier zeigen sich erste Beispiele für Muster, z.B. das Muster „**Abwägungsprozesse**“ oder „**Lebendiges Wohnen**“. Ein anderes Muster, das in den Vorgesprächen mehrfach erwähnt wurde, war ein nicht ausreichendes Beratungsangebot von Städten und Kommunen für neue Gruppen, wenn Baugemeinschaften nicht wissen, wie sie sich organisieren müssen. Hier wurden Vorschläge für mehr Ansprechpartner in den Verwaltungen genannt, die ressortübergreifend vernetzt sein sollten oder auf Unterstützung von Intermediären stärker zurückgreifen. Und das Muster „Flächen bereitstellen“ beschreibt das Problem, dass Baugemeinschaften keine geeigneten Grundstücke finden. Als Lösung könnten mehr Flächen von Städten bereitgestellt werden, die speziell für Baugemeinschaften reserviert sind und explizit an diese vergeben werden. Denn – so lautet eine in den Vorgesprächen öfter erwähnte Erfahrung – Städte „schmücken“ sich zwar gerne mit bestehenden Projekten, stehen aber in schwierigeren Phasen für Baugemeinschaften nicht immer ausreichend unterstützend zur Seite.

## Wie geht es weiter?

Bisher haben wir uns intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, **welche Faktoren** zu einer nachhaltigen Stadtgestaltung beitragen bzw. was überhaupt nachhaltige Stadtgestaltung bedeutet und wie sie gemessen werden kann. Diesen Raum gilt es jetzt zu füllen. In den Interviews mit Baugemeinschaften und Vertretern von Kommunen, die im Augenblick anlaufen, werden wir gemeinsam mit den Interviewpartnern Muster identifizieren, die die **innovativen Potenziale von Baugemein-**

**schaften ausmachen**. Die Interviews beinhalten nicht nur einen reinen Frage-Antwort-Modus, sondern auch einen **kollaborativen Entwurfsprozess** mit der Leitfrage: „Wenn ihr heute zurückblickt und den Prozess nochmal beginnen würdet: Wie würde der Prozess idealerweise aussehen?“

In einer anschließenden – ebenfalls kollaborativ gestalteten – Konferenz mit Akteuren aus Baugemeinschaften, Kommunen und Netzwerken, werden diese zu **konkreten Handlungsempfehlungen für Kommunen und kommunalen Strategien** ausgebaut. Darunter fallen auch Möglichkeiten, wie die komplementären Handlungslogiken von politisch-administrativen Organen und Baugemeinschaften wirkungsvoll zusammengebracht werden können. Zusätzlich wird weiterhin die (nachhaltige) Wirkung von Baugemeinschaften für die Stadtentwicklung beschrieben.

Mio Hamann, M.A.; Dipl.-Ing. Sonja Hörster; Jascha Rohr, M.A.  
Institut für Partizipatives Gestalten, Oldenburg

## Quellen:

- Alexander, Christopher/Ishikwa, Sara/Silverstein, Murray (1977): A Pattern Language. Towns, Buildings, Construction, New York.
- Bundesverband Baugemeinschaften e.V. (2011): Auswertung der Städteumfrage 2011 des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V. Berlin.
- Beck, Sebastian/Kriemann, Martin/Luchmann, Christian (2017): vhw-Studie „Stadtmacherinnen und Stadtmacher“ – Bürgergesellschaft zwischen Government und Urban Governance. Teil 1: Zwischenergebnisse, Berlin.
- Beck, Sebastian/Schnur, Olaf (2016): Mittler, Macher, Protestierer. Intermediäre Akteure in der Stadtentwicklung, Berlin.
- Brocchi, Davide (2017): Urbane Transformation. Zum guten Leben in der eigenen Stadt, Wuppertal.
- Geels, Frank (2004): From sectoral systems of innovation to socio-technical systems. In: Research Policy, 33, (6-7), S. 897-920.
- LaFond/Tsvetkova (2017): CoHousing inclusive. Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle. Berlin.
- Paech, Niko/Rehm, Annika (2012): Second Hand Spaces – Möglichkeitsräume für urbane Substanz. In: Ziehl, Michael/OBwald, Sarah/Hasemann, Oliver/Schnier, Daniel: Second Hand Spaces. Über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel. Berlin, S. 221-229.
- Rietz, Andreas et al. (2009): Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft, Berlin.
- Vortrag von Michael von der Mühlen, Staatssekretär a.D. beim „Forum für Bürgerbeteiligung und kommunale Demokratie“, im Herbst 2017 von der Stiftung Mitarbeit (2017): Über die Frage, wie wir als Bürger in unserer Gesellschaft gemeinsam zu zukunftsfähigen Lösungen kommen können.
- Wendt, Matthias (2018): „Weil es nur zusammen geht“ – Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene, Frankfurt/Main, New York.