

# Reportagen der Innovationsagentur

Mai 2009



Fachtagung  
Miteinander Bauen und Wohnen:  
Neue Chancen - Neue Wege

Oberhausen  
14. Mai 2009



---

Fachtagung  
Miteinander Bauen und Wohnen: Neue Chancen - Neue Wege

Oberhausen | 14. Mai 2009

| Reportagen der Innovationsagentur Stadtumbau NRW |

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Nenad Rosic  
Dipl.-Ing. David R. Froessler

Innovationsagentur Stadtumbau NRW  
Talstraße 22-24  
D - 40217 Düsseldorf

Fon: +49 211 5 444 866  
Fax: +49 211 5 444 865

eMail: [info@StadtumbauNRW.de](mailto:info@StadtumbauNRW.de)

Düsseldorf | Mai 2009

---



## [Eröffnung und Grußworte]

Am 14. Mai 2009 veranstaltete das [Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen](#) gemeinsam mit der [Architektenkammer Nordrhein-Westfalen](#) die Fachtagung „Miteinander Bauen und Wohnen: Neue Chancen – Neue Wege“. Über 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltung, Ministerialverwaltung, Architektur und Forschung nahmen an der Fachtagung im Rheinischen Industriemuseum Oberhausen statt.



Angelika Simbriger vom koelnInstitut iPEK begrüßte als Moderatorin die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und stellte heraus, dass das Besondere dieser Veranstaltung in der interdisziplinären Zusammensetzung der Referenten und Besucher liege. Es sei der Organisation gelungen, [Akteure aus der Wohnungswirtschaft, der Architektur sowie Vertreter der Kommunen](#) zu dieser Veranstaltung zusammenzubringen.

Teilnehmer aus verschiedenen Disziplinen

Anschließend übergab sie das Wort an den [Minister für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen, Lutz Lienenkämper](#). Der wies in seinem Grußwort mit dem Werbeslogan „Wohnst du noch oder lebst du schon?“ auf den Paradigmenwechsel auf dem Wohnungsmarkt hin: Immer mehr Menschen geben sich nicht mehr mit dem zufrieden, was sie auf dem Wohnungsmarkt vorfinden, sondern bilden Bau- und Wohngemeinschaften, die ihr Lebensumfeld selbst mitbestimmen wollen. Diesen sehr aktuellen Trend gilt es aufzugreifen und für die Stadtentwicklung zu nutzen.



Baugemeinschaften sind  
Zukunftsmodell

Der Minister stellte den Mehrwert von Baugemeinschaften für die Gesellschaft, die Wohnungswirtschaft und für die Kommunen heraus. Er betonte, dass sich Baugemeinschaften trotz ihrer langen Entwicklungspfade als ein [wirtschaftliches und soziales Erfolgskonzept](#) herausstellen werden und rief in diesem Zusammenhang die kommunalen Wohnungsunternehmen sowie die klassische Wohnungswirtschaft dazu auf, als Investoren für solche Projekte aufzutreten. Den Kommunen riet der Minister, eine stärkere Zusammenarbeit zwischen den kommunalen Wohnungsämtern, den Planungs- und den Liegenschaftsämtern zu forcieren, um die Chancen von Baugruppen zur Revitalisierung der Innenstädte besser zu nutzen.

Der [Präsident der Architektenkammer NRW Hartmut Miksch](#) sprach das zweite Grußwort. Auch er ging auf die vielfältigen Chancen ein, die Baugruppen mit sich bringen. Er betonte besonders die hier vielfach geschaffene hohe Identität der Be-



wohner mit ihrer Siedlung, dadurch bedingt eine geringe Fluktuationsrate und eine niedrige Leerstandsquote, ein [positives Image mit Ausstrahlung auf die Umgebung](#) sowie Integration und Miteinander, das sich über Einkommensgrenzen, Nationalität und Bildungshintergrund hinwegsetzt.

Hartmut Miksch riet Kommunen und Architekten, auf diesen Trend der neuen Wohnprojekte einzugehen. Die Kommunen müssten [Grundstücke für solche Wohnprojekte bereitstellen und reservieren](#). Die Architekten müssten sich einer neuen Rolle als Moderatoren zwischen Bauherren und Ämtern stellen und die Baugemeinschaften hinsichtlich möglicher Rechtsformen beraten. Zudem seien Baugemeinschaftsprojekte auch aus architektonischer Sicht eine spannende Herausforderung für Architekten.



Das dritte Grußwort richtete Stadtdirektor [Hartwig Schultheiß](#) in seiner Rolle als [Vertreter der gemeindlichen Spitzenverbände](#) an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Er ging auf die demographischen Entwicklungen im Land ein und die daraus resultierenden Herausforderungen an die Stadtplanung. Es zeige sich, so Hartwig Schultheiß, dass die Kommunen in zunehmendem Maß auf sehr spezielle Wohnungswünsche eingehen müssen, da immer mehr Menschen die Wohnformen nicht nur konsumieren, sondern auch mit gestalten wollen.

[Baugruppen sind Chance für die Gesellschaft](#)

Vor dem Hintergrund der Alterung der Bevölkerung und der Diversifizierung der Lebensstile, gebe es zunehmend mehr Single-Haushalte und Menschen, die im Alter zu vereinsamen drohen. Die öffentliche Hand könne, so Hartwig Schultheiß, diesem Problem mit öffentlichen Angeboten nur bedingt begegnen. Vor diesem Hintergrund stellte er die Wohngruppen-

projekte als **besondere Chance für die Gesellschaft** dar, die kommunale Verwaltungen mit Moderation und Beratung unterstützen sollten. Zudem könne die Kommune den langen Prozess der Planungsphase von Baugemeinschaften mit einer geduldigen **Reservierung von Grundstücken** unterstützen.



## [Vorträge]

Im Anschluss an die Grußworte referierte die **Baubürgermeisterin der Stadt Tübingen, Ulla Schreiber**, über „Die besondere Rolle von privaten Baugemeinschaften für die Stadtentwicklung“. Sie betonte dabei, dass Tübingen mit seinen vielen guten und renommierten Bauprojekten das Rad nicht neu erfunden habe, sondern viele Ideen aus der nordrhein-westfälischen Praxis stammen und hier bereits seit Jahren gängige Praxis seien.



Ulla Schreiber begründete den besonderen Erfolg Tübingens mit dem hohen **Engagement der Stadtverwaltung**: Fünf MitarbeiterInnen werden beschäftigt, die zum Thema „Entwicklung von Brachflächen“ arbeiten und die verschiedenen Akteure beraten. Darüber hinaus finden regelmäßige „Planungstische“ mit privaten Akteuren statt. Ziel dieser Sitzungen sei die gemeinsame Entwicklung von Quartieren nach dem Vorbild der europäischen Stadt.

In ihrer Präsentation zeigte Frau Schreiber viele neue Wohnprojekte, die durch eine gute Architektur sowie Einbindung in bestehende Infrastruktur bestehen. Die Erdgeschosse werden mit Handel und Gewerbe sowie für soziale und kulturelle Einrichtungen belegt. Während der Planung wird viel Wert auf die **Gestaltung der öffentlichen Räume** gelegt. Dabei betonte Ulla Schreiber, dass diese neuen Wohnformen kein Privileg für gut verdienende und hoch gebildete Menschen seien, sondern auch andere Zielgruppen mit einbeziehen.

### Mischnutzung und Belebung des öffentlichen Raumes

Die besonderen **Potenziale** dieser neuen Baugemeinschaften sieht Ulla Schreiber

- in der **Verringerung der Kosten** - durch die Nutzung der Potenziale der verschiedenen Akteure,
- in der hohen **Identifikation** mit dem Quartier - durch die frühe Einbindung der Akteure und
- in den **besonderen Konditionen**, die die Kreissparkasse den Baugemeinschaften gewährt.





Aufgrund dieser Potenziale und bereits positiver Erfahrungen mit Baugemeinschaften unterstütze die Stadt die Akteure, indem sie nicht fest zugeschnittene Grundstücksgrößen, sondern **nach Bedarf zugeschnittene Grundstücke** veräußere. Zudem werde derzeit eine Wohnagentur aufgebaut, die die Akteure miteinander vernetzen wird, um ihre Bedarfe besser zu befriedigen und die Potenziale stärker zu nutzen.

Der zweite Vortrag wurde von **Klaus Möhren**, dem Leiter der Abteilung Bauen der **GAG Immobilien AG** in Köln, in Vertretung des Vorstands Günter Ott gehalten. Die GAG Immobilien AG hat in Köln einen Bestand von ca. 42.000 Wohnungen. Klaus Möhren berichtete, dass sein Unternehmen aktuell in fünf Mehrgenerationenwohnprojekten involviert sei: Eines davon bereits fertig gestellt und jeweils zwei im Bau bzw. in Planung.



Anschließend stellte Klaus Möhren die **fünf Projekte** kurz vor:

- Das „**Ledo**“ in Köln-Niehl als eine Baugemeinschaft, die sich aus ursprünglich zwei Vereinen gegründet und gemeinsam 66 Wohnungen realisiert hat.
- Die „**Villa anders**“ in Köln-Ehrenfeld als schwul-lesbisches Wohnprojekt mit einem Pflegebad. Die Schwierigkeit bestehe hier darin, ältere BewohnerInnen für dieses Wohnprojekt zu finden.
- Das „**Stellwerk 60**“ in Köln-Nippes als ein klassisches Mehrgenerationenwohnprojekt in einer autofreien Siedlung.
- „**Auf dem Sandberg**“ in Köln-Poll als Wohnprojekt mit 12 Wohneinheiten, das durch einen Bürgerverein initiiert wurde.
- „**Nürnberger Straße**“ in Köln-Höhenberg als Mehrgenerationenwohnprojekt mit frei finanziertem und preisgebundenen Wohnungen.



Die Motivation der GAG Immobilien AG, sich im Handlungsfeld der Baugemeinschaften zu engagieren, sei, so Klaus Möhren, vielfältig. Zum einen stecke das Bemühen dahinter, **neue Marktsegmente** zu erschließen. Außerdem gingen diese Projekte mit einem positiven Image für das Unternehmen einher. Zudem versteht Klaus Möhren die Förderung von Baugemeinschaften als gesellschaftlichen Auftrag des Unternehmens.

Am Beispiel des Projektes „Auf dem Sandberg“ machte Klaus Möhren das besondere Potenzial von Baugemeinschaften für

die Stadtentwicklung deutlich. Die Baugemeinschaft baut hier auf einem Grundstück, das die Stadt 20 Jahre lang vergeblich vermarktet hat. Baugemeinschaften scheuen sich nicht, **Bestandsimmobilien umzunutzen** und auf Brachflächen zu bauen.

Den dritten Vortrag hielt der Berliner Architekt **Christian Schönigh vom Netzwerk Berliner Baugruppen Architekten**. Er begleitet Baugruppen, Baugemeinschaften und Wohnprojekte in der Planungs- und Bauphase und lebt selbst in einem der ersten Wohnprojekte in Berlin. In seinem Vortrag beschrieb er die Begleitung von Baugruppen als sehr zeitintensiv, weil in der Planungsphase ein sehr hoher Diskussionsbedarf bestehe.

Die Erfahrungen mit Baugruppen und -gemeinschaften sowie Wohnprojekten zeige, so Christian Schönigh, „dass sie mehr als nur „Neue Wohnformen“ seien, sondern vielmehr konkrete **Instrumente** zur Umsetzung der Leipzig Charta und der Agenda 21. Aus diesem Grund veranstalte sein Büro Workshops, verbreite Beispiele guter Praxis und betreibe Politikberatung, um dieses neue Instrument zu fördern.

Bei der Umsetzung von Wohnprojekten gebe es aber auch einige **Stolpersteine**, die es zu beachten gelte. Zu große Gruppen mit über 20 Parteien verzögern nach den Erfahrungen von Christian Schönigh den Prozess in der Planungsphase sehr stark und können ihn zum Scheitern bringen. Auch sei es schwierig, die unterschiedlichen Erwartungen der verschiedenen Akteure zusammenzubringen. Herr Schönigh riet, zunächst mit geringeren Erwartungen an das Projekt zu gehen und nach der Umsetzung weiter zu planen und den Bau zu ergänzen. Ein weiterer Stolperstein sei die Kommunikation. Die Akteure müssen **offen und ehrlich miteinander umgehen**, wenn sie gemeinsam ein Bauprojekt angehen, lauter hier die zentrale Empfehlung von Christian Schönigh.

Er rät Baugruppen, sich gute Beispiele von umgesetzten Projekten anzuschauen und anschließend **ganz klare Zielvorgaben zu erarbeiten**. Das Wissen der einzelnen Akteure in der Gruppe müsse dabei in regelmäßigen Planungsworkshops der Gruppe zugänglich gemacht und genutzt werden. In dieser Phase sei es besonders wichtig, einen externen Moderator und Projektsteuerer zu engagieren, der darauf achtet, dass alle Akteure gleichermaßen beteiligt werden.

Abschließend stellte Christian Schönigh das Projekt „**Wohntagen Steinstraße**“ in Berlin-Mitte vor. Dieses Projekt ist auf ein Engagement von zehn jungen Familien zurückzuführen, die



Baugruppen sind ein  
neues Instrument



Externe Moderation, gute  
Kommunikation und klare  
Ziele sind wichtig im Prozess



keinen adäquaten Wohnraum in Berlin-Mitte fanden. Das Wohnprojekt wurde in einem Altbau mit angegliedertem Neubau, der durch die Baugemeinschaft errichtet wurde, umgesetzt. Bei dem Wohnprojekt handelt es sich um eine Vielzahl von **Modulen**, die etwa 30 bis 50 qm groß sind und sich sowohl horizontal als auch vertikal zusammenfügen lassen. „Wohnetagen Steinstraße“ ist das erste KfW 40-Haus, das als Mehrfamilienhaus in Berlin gebaut wurde.



Im Anschluss an die Vorträge ging es in die Mittagspause, in der sich die Besucher der Fachtagung für den zweiten Teil und die Diskussion in den Fachforen stärken konnten. Nach dem Mittagessen war noch genug Zeit, um in inspirierender Umgebung im Foyer des Industriemuseums einen Kaffee zu trinken und sich mit den anderen Gästen und Referenten zu unterhalten, bevor die Arbeit in den Foren weiterging.

## [Thematische Foren]

### Forum I

**Wie soll das gehen mit Baugruppen: Innovative Architektur mit Partizipation zu bezahlbaren Preisen?**

Kommunen und Baugruppen  
müssen kooperieren

Im ersten Forum, das von **Regina Stottrop** vom Haus der Architektur in Köln moderiert wurde, berichteten **Birgit Pohlmann-Rohr** [Projektentwicklerin, Dortmund], **Norbert Post** [Architekt und Stadtplaner, Dortmund] und **Volker Giese** [Verein W.I.R, Dortmund] über die Dortmunder Wohnprojekte, die der Verein W.I.R entwickelt hat. Bei der Entwicklung von Wohnprojekten ist, so einer der Befunde, der **Aufbau von Netzwerken besonders wichtig**. Die Kräfte, das Wissen und die Kontakte, die in der Baugruppe vorhanden sind, müssen genutzt werden, um ein Projekt erfolgreich zu gestalten. Die Referenten empfahlen den Kommunen, sich auf dieses neue Instrument einzustellen und es zu fördern, aber auch die Baugruppen müssten sich dieser Entwicklung stellen und offen für **neue Impulse** sein.



Anschließend berichteten **Ulla Komes** [Planungsgruppe Wohnstadt, Aachen] und **Rainer Lancelle** [Bewohner Stadthaus statt Haus, Aachen] über die neuen Rollen der Architekten im Umgang mit diesem neuen Instrument. Die Ansprüche der einzelnen Akteure in Wohngruppen, so die Referenten, seien sehr differenziert und erforderten in der Umsetzung eine **sehr qualitätsvolle Architektur**. Dies sei eine Herausforderung für Architekten. Allerdings wird auch betont, dass die Begleitung von

Baugruppen einer gewissen Hingebung seitens der Architekten bedürfe, weil es ein **sehr langwieriger und zeitaufwändiger Prozess** sei.

## Forum 2

### Wie können Kommunen Baugemeinschaften bei der Realisierung unterstützen?

Das zweite Forum wurde von **Michael Isselmann** [Planungsamtsleiter, Bonn] moderiert. Zunächst beschrieb **Wolfgang Kiehle** [WohnBund-Beratung NRW] die Meilensteine der **Entstehung von Wohnprojekten** und zeigte anschließend kommunale Handlungsmöglichkeiten auf. Im Anschluss berichtete **Werner Neumann** [Wohnungsamtsleiter, Unna] über die Entstehung der „**Koordinierungsstelle Neue Wohnformen**“ in Unna und welche Aufgaben sie im Handlungsfeld des gemeinsamen Bauen und Wohnen übernimmt.

Anschließend stellte **Hildegard Barner** [Kontaktstelle „Neue Wohnformen“, Aachen] das **Beratungskonzept** vor, das im Rahmen der Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ entwickelt wurde. Die Aufgabe der Kontaktstelle ist es, die Ratsuchenden zu informieren, sie zu beraten und miteinander zu vernetzen. Abschließend berichtete **Ulla Schreiber** [Baubürgermeisterin, Tübingen], wie Kommunen bei der **Entwicklung und Steuerung von Wohngruppenprojekten** behilflich sein können. Sie wies auf das Vorkaufsrecht der Kommune hin und dass es dafür genutzt werden sollte, Baugruppen zu unterstützen. Zudem könne die Kommune Altgrundstücke von Altlasten befreien und baureif machen und diese dann trotzdem noch kostendeckend an Baugruppen veräußern.

## Forum 3

### Wohngruppenprojekte: Nischenprodukte für Eliten oder gar die neue soziale Wohnraumversorgung?

**Uta Schütte** [Projektentwicklerin, Dortmund] moderierte das dritte Forum, in dem private Investoren und Bewohner von Wohngruppenprojekten darüber diskutierten, ob Wohngruppen ein Erfolgsmodell für eine **Neuausrichtung der Wohnraumversorgung** sind. **Klemens Nottenkemper** [Wohn- und Stadtbau Münster] und **Gudrun Große Ruse** [Bewohnerin der Bremer Stadtmusikanten, Münster] wiesen darauf hin, dass Wohngruppenprojekte einen großen Beitrag zur Versorgung von sozial schwachen Gruppen mit Wohnraum leisten. Durch



Kommunen fördern Baugemeinschaften durch Bereitstellung von Grundstücken



Wohnraum für finanziell benachteiligte Gruppen

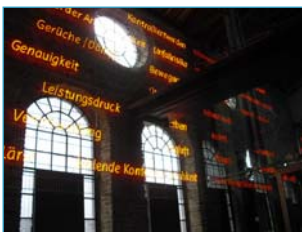




die Mischstruktur von gefördertem und preisgebundenem Wohnungsbau werde durch sie ein großer Schritt in Richtung Hilfe zur Selbsthilfe geleistet.

Gabriele Rueß [Investorin], Herbert Köhnemann [Architekt und Investor] und Waltraud Pohlen [Bewohnerin Beginenhof, Essen] vertraten die Investorensseite. Sie beteuerten, dass Wohngruppen noch ein **Nischenprodukt** seien, das sich einer **steigenden Nachfrage** erfreue. Der Bedarf nach solchen Projekten werde, so die Referenten, größer und für Investoren rechne es sich, in solche Projekte einzusteigen. Die Referenten wiesen aber auch darauf hin, dass Architekten oft mit der Moderationsrolle in solchen Prozessen überfordert seien und eine externe Moderation benötigt werde. Für künftige Baugruppen wurde die Empfehlung formuliert, sich nicht von einer zu engen Auslegung der Förderrichtlinien entmutigen zu lassen.

Zum Abschluss dieses informativen und inspirierenden Tages wurden im Plenum die Ergebnisse der einzelnen Foren vorgestellt und eine **Plenumsdiskussion** eröffnet. Interessierte konnten ihre Meinung äußern, Kritik üben oder Fragen stellen. Die Frage, für welche **Zielgruppen** Wohngruppenprojekte geeignet sein, wurde hier sehr intensiv diskutiert. Die Praxis zeige, so eine der Erkenntnisse, dass sowohl die gut verdienenden und hoch gebildeten als auch die Produktionsarbeiter in solchen Projekten vertreten seien. Allerdings werden die Projekte eher von den in der Diskussion als „Eliten“ bezeichneten Gruppen initiiert. Es sei jedoch davon auszugehen, dass sich dieser neue Trend mit der Zeit auch für andere Gruppen stärker verstetigen werde.



Ein weiterer Diskussionskomplex beschäftigte sich mit den regionalen Unterschieden in der Umsetzung von Wohngruppenprojekten. Warum gibt es Städte, in denen sehr viele gute Beispiele für dieses neue Instrument umgesetzt werden, wie Dortmund und Tübingen, und andere Städte, die weniger erfolgreich sind? Frau Pohlmann-Rohr berichtete zu dieser Frage, dass in Dortmund eine **sehr kooperative Stadtverwaltung** diese Projekte begünstigt habe und dass dadurch eine gute Beratung und gute Verhandlungen stattfinden konnten. Zudem sei es wichtig, die Kniffe der Förderrichtlinien zu kennen und die Projekte so zu interpretieren, dass sie förderfähig seien.

Insgesamt bot diese sehr **gelungene Veranstaltung** zu einem Thema, das offensichtlich auf sehr **großes Interesse** stößt, nicht nur einen hervorragenden **Überblick zu Ansätzen und Erfahrungen** in diesem neuen Themenfeld, sondern auch zahlreiche **konkrete Erkenntnisse und Empfehlungen** für die Praxis.

---

Das Gemeinschaftsprojekt  
| 'Innovationsagentur Stadtumbau NRW' |  
wird unterstützt und finanziert  
durch die Städte:

Arnsberg  
Bielefeld  
Bochum  
Duisburg  
Dortmund  
Gelsenkirchen  
Gladbeck  
Hagen  
Hamm  
Heiligenhaus  
Herdecke  
Herne  
Iserlohn  
Kamp-Lintfort  
Kreuztal  
Leverkusen  
Lünen  
Remscheid  
Siegen  
Steinheim  
Velbert  
Werdohl  
Wuppertal



---

# Impressum

Reportagen der  
Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Fachtagung  
Miteinander Bauen und Wohnen:  
Neue Chancen - Neue Wege

Oberhausen | 14. Mai 2009

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Nenad Rosic  
Dipl.-Ing. David R. Froessler



Innovationsagentur Stadtumbau NRW  
Talstraße 22-24  
D - 40217 Düsseldorf

Fon: 0211 - 5 444 866  
Fax: 0211 5 444 865

eMail: [info@StadtumbauNRW.de](mailto:info@StadtumbauNRW.de)  
Web: [www.StadtumbauNRW.de](http://www.StadtumbauNRW.de)

Düsseldorf, Mai 2009