Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Building and Living in Communities

Annette Becker, Laura Kienbaum, Kristien Ring,
Peter Cachola Schmal (Hg. / Eds.)

Mit Beiträgen von · With contributions by
Tobias Behrens, Claudia Haas, Lotte Herwig, Falk Jaeger, Birgit Kasper,
Reiner Nagel, Henning Scherf, Andrea Töllner, Peter Westerheide

Birkhäuser
Basel

Legende der Piktogramme und Angaben innerhalb der Projektbeschreibungen ·
Key of pictograms and further information in project descriptions

Bewohner · Residents

Standort · Location

Zeitplanung · Schedule

Finanzen · Financing

Information zu den Kostengruppen KG 200-700
Die Kostengruppen (KG) beschreiben die Gesamtkosten eines Bauwerks. Sie sind in insgesamt sieben Kostengruppen gegliedert. Die Kostengruppe 100 entspricht den Erwerbskosten für das Grundstück. Die Kostengruppen 200-700 entsprechen den Errichtungskosten (200 Herrichten und Erschließen, 300 Bauwerk – Baukonstruktionen, 400 Bauwerk – technische Anlagen, 500 Außenanlagen, 600 Ausstattung und Kunstwerke und 700 Baunebenkosten).

About construction cost groups: KG 200-700
Cost groups (KG) are a means of classifying the total cost of a building construction. There are seven principal cost groups: cost group 100 denotes the site acquisition costs. Cost groups 200-700 encompass site clearance and utility connections (200), the building construction (300), technical installations (400), external works (500), finishing and artistic appointments (600) and ancillary costs and professional fees (700).

Inhalt

8 Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen – eine Einführung

Birgit Kasper
16 Gemeinschaftliche Wohnprojekte – der soziale Aspekt

Kristien Ring
22 Neue Gemeinschaftsinitiativen und ihre Selfmade-Qualitäten

28 Mischen Possible, Berlin, Deutschland
Urbane Vernetzung

34 Villa van Vijven, Almere, Niederlande
Eine Villa für Fünf

40 Umbau Südstadtschule, Hannover, Deutschland
Wohnen statt Schule

48 60 Richmond Street East, Toronto, Kanada
Natur in der Stadt

56 Umbau Kraftwerk 2, Zürich, Schweiz
Clusterwohnungen und „Terrasse Commune“

62 Wagnis 3, München, Deutschland
Vielfalt im Quartier

68 Die Bremer Stadtmusikanten, Wien, Österreich
Terrassen und Pools

74 BIGyard, Berlin, Deutschland
Wie im Einfamilienhaus

Laura Kienbaum
Teilen als Konzept – zur Geschichte des gemeinschaftlichen
80 Wohnens

Henning Scherf
88 Alles unter einem Dach – ein persönlicher Bericht

Contents

8 Building and Living in Communities – an Introduction

Birgit Kasper
16 Community-oriented Housing Projects – the Social Aspect

Kristien Ring
22 New Collectives and Their Self-made Qualities

28 Mischen Possible, Berlin, Germany
Urban Hub

34 Villa van Vijven, Almere, The Netherlands
A Villa for Five

40 Conversion of the Südstadt School, Hanover, Germany
School out, Housing in

48 60 Richmond Street East, Toronto, Canada
Nature in City

56 Conversion of the Kraftwerk 2, Zurich, Switzerland
Cluster Apartments and "Terrasse Commune“

62 Wagnis 3, Munich, Germany
Cultivating Local Diversity

68 Die Bremer Stadtmusikanten, Vienna, Austria
Terraces and Pools

74 BIGyard, Berlin, Germany
Like a Home of One's Own

Laura Kienbaum
The Concept of Sharing – on the History of Community-oriented
80 Housing

Henning Scherf
88 All Under one Roof – a Personal Account

94 3xGrün, Berlin, Deutschland
Systembau – für jeden anders

100 Umbau und Erweiterung VinziRast, Wien, Österreich
Von Vielen selbst gemacht

106 R50, Berlin, Deutschland
Wohnwünsche und Ausbaustandards

112 PaN-Wohnpark, Wien, Österreich
Interkulturelles Planen

120 Tila, Helsinki, Finnland
Setzkasten zum Selbstausbau

126 Krakauer Straße, Wien, Österreich
Basisdemokratie in 39 Wohneinheiten

134 Umbau Tabakfabrik Alttrachau, Dresden, Deutschland
Auf Spurensuche in alten Mauern

140 Umbau Sandberghof, Darmstadt, Deutschland
Fürs Alter sanieren

146 33 Orientales 138, Buenos Aires, Argentinien
Architekten als Treuhänder

Tobias Behrens
152 Können Baugemeinschaften günstiger bauen?

Andrea Töllner
158 Grundstücksvergabeverfahren für gemeinschaftliches Wohnen

Lotte Herwig
162 Rechtsformen für Baugruppen und gemeinschaftliches Wohnen

94 3xGrün, Berlin, Germany
Structural System – an Adaptable Principle

100 Conversion and Extension VinziRast, Vienna, Austria
Communal Effort by Many Hands

106 R50, Berlin, Germany
Housing Preferences and Finishing Standards

112 PaN-Wohnpark, Vienna, Austria
Intercultural Planning

120 Tila, Helsinki, Finland
An Open Framework for Self-completion

126 Krakauer Straße, Vienna, Austria
Sociocracy in 39 Residential Units

134 Conversion of the Alttrachau Tobacco Factory, Dresden, Germany
Traces of the Past in old Walls

140 Conversion Sandberghof, Darmstadt, Germany
Renovated for Retirement

146 33 Orientales 138, Buenos Aires, Argentina
Architects as Trustees

Tobias Behrens
152 Can Building Communities Build more Economically?

Andrea Töllner
158 Land Allocation Procedures for Community-oriented Housing

Lotte Herwig
Legal Forms for Collective Custom Build Projects and
162 Co-housing Projects

170 Spreefeld, Berlin, Deutschland
Flussufer für Alle

176 Dachaufbau Tunesisches Dorf, Wien, Österreich
Gewürfelte Dachlandschaft

180 Doppelhäuser Kithier, Dießen, Deutschland
Bauherr gesucht

184 Chasa Reisgia, Ftan, Schweiz
Bautradition in den Bergen

190 Neue Hamburg Terrassen, Hamburg, Deutschland
Stadtteilimpulse

196 Wohnsiedlung am Hang, Kaltern, Italien
Dorf im Dorf

202 Künstlerhaus, Yokohama, Japan
Wohnen und Arbeiten

206 Wohngebäude Ostend, Frankfurt am Main, Deutschland
Grundstück entdeckt

210 Kalkbreite, Zürich, Schweiz
Stadtblock mit Rundlauf

Peter Westerheide
218 Gemeinschaftliches Wohnen aus volkswirtschaftlicher Sicht

Reiner Nagel
224 Übertragbare Werte

232 Autoren
236 Impressum
238 Bildnachweis

170 Spreefeld, Berlin, Germany
Riverside for Everyone

176 Rooftop Tunisian Village, Vienna, Austria
Cubist Roofscape

180 Kithier Semi-detached Houses, Dießen, Germany
Client Wanted

184 Chasa Reisgia, Ftan, Switzerland
Building Tradition in the Mountains

190 Neue Hamburg Terrassen, Hamburg, Germany
Neighbourhood Impulses

196 Hillside Housing Scheme, Kaltern, Italy
A Village in a Village

202 Artist's Studio, Yokohama, Japan
Living and Working

206 Ostend Residential Building, Frankfurt am Main, Germany
New Potential in Hidden Location

210 Kalkbreite, Zurich, Switzerland
Urban Block with Rooftop Circuit

Peter Westerheide
218 Collective Project Initiatives – a Macroeconomic Perspective

Reiner Nagel
224 Transferable Values

232 Authors
236 Imprint
238 Illustration Credits

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen – eine Einführung

Der Wohnungsbau ist eine der elementaren Aufgaben von Architektur und Städtebau. Derzeit erleben insbesondere die großen Innenstädte und Ballungsräume in Deutschland einen starken Nachfragezuwachs – auch von Familien mit Kindern und für gemischtes und integriertes Wohnen. Die gegenwärtigen Immobilienmärkte können zeitgenössische Lebensformen und Bedürfnisse jedoch häufig nicht bedienen, so dass sich Kommunen in wachsendem Maße mit einem direkten Beteiligungsanspruch ihrer Bürger beim Wohnungsbau konfrontiert sehen. Die Nutzer treten dabei zunehmend als Initiatoren, Investoren und Entscheidungsträger auf. Meist in Form von Eigentum oder Genossenschaftsanteilen wird neuer Wohnraum geschaffen und auch selbst verwaltet. Die Idee des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens setzt dabei neue und hohe Maßstäbe für Qualität und gewinnt zunehmend an Attraktivität.

Die Ursachen für diese Entwicklung sind vielfältig. In erster Linie sind es veränderte Familienstrukturen, die einen Wohnwandel verursachen. Die traditionelle generationenübergreifende Familie vor Ort besteht immer seltener. Zu beobachten ist eine Ausdifferenzierung und enorme Individualisierung der Lebensformen. Zusätzlich zu der immer größer werdenden Zahl von Einpersonenhaushalten ist eine Folgeerscheinung der längeren Lebenszeit schließlich die Einsamkeit im Alter. Dazu kommt eine steigende wirtschaftliche Unsicherheit des Einzelnen.

Die traditionellen Institutionen wie Kirche und Sozialstaat vermögen für all dies immer weniger Ersatz zu leisten. Es ist kein Wunder, wenn quasi in einer Rückwärtsbewegung „Gesellschaft“ und „sich umeinander kümmern“, wenn „Nachbarschaft“ und „Freundschaften“ als soziale Netze wieder höher geschätzt werden, wenn Wohnmodelle „in getrennten Wohnungen, aber unter einem Dach“ attraktiv erscheinen. Hinzu kommt der Wunsch, selbst aktiv auf die eigene Lebenssituation einwirken zu können. Neu ist die Idee freiwilliger Gemeinschaftlichkeit beim Wohnen nicht, vielmehr kennt schon das 19. Jahrhundert einen Wohnungsbau mit

Building and Living in Communities – an Introduction

Housing is one of the primary tasks of architecture and urban design. In recent years, demand for housing has risen sharply, particularly in Germany's larger inner cities and urban conurbations. Among the groups affected by the shortage are also families with children and people looking for mixed, integrative forms to housing. But the housing market has been slow to respond to the changing needs of contemporary ways of living, and local authorities are increasingly observing a concomitant rise in community-led housing initiatives that aim to address the situation. Future residents are stepping up and assuming the roles of project initiators, project funders and decision-makers. These new housing initiatives are predominantly self-organised and self-funded, either by the future occupants or through shares in a cooperative. The idea of building and living in communities is setting new standards for high-quality living environments and gaining increasing popularity.

There are diverse reasons for this new trend. Firstly, changing family structures have led to a change in living patterns. The traditional family structure in which several generations live near to one another has given way to ever more diverse and highly individual living constellations. In addition to a steady rise in the number of single-person households, people live longer, a trend that is likely to increase the risk of social isolation among elderly members of society. Mounting personal economic uncertainty is a further factor.

Secondly, the traditional state and church-run social welfare institutions are increasingly unable to compensate for the above. It is therefore no surprise that we are seeing a revival of community-oriented values, of a willingness to help one another, and to establish supportive social networks of friends and neighbours. In this context, housing concepts in which people live "in their own flat, but under one roof" are an attractive proposition. A further important aspect is the desire and ability to actively contribute to one's own living situation.

Gemeinschaftseinrichtungen und Mitbestimmungsprozessen – es ist eine aktuelle Herausforderung, aus den Erfolgen und Misserfolgen dieser langen Baugeschichte zu lernen.

Zum Buch

Das Deutsche Architekturmuseum (DAM) untersucht mit seinem Projekt „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft" das Phänomen in seinen unterschiedlichen Ausprägungen; es trägt zusammen, was diese Wohnform zu leisten im Stande ist, zeigt aber auch ihre Grenzen auf. Das geschieht aus der Perspektive einer mit Architektur und Baukultur befassten Einrichtung und dem dadurch gegebenen Fokus.
Neben neun Aufsätzen, die das Thema aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchten und Hintergrundinformationen liefern, zeigt die Publikation 26 in Deutschland und überwiegend im europäischen Ausland realisierte Projekte mit gemeinschaftlicher Ausrichtung. Die Bauaufgaben reichen dabei vom Mehrfamilienhaus bis zur Wohnanlage mit Doppelhaushälften, vom Wohngebäude mit Gewerbe-, Atelier- und Büronutzung bis zum Umbau und der Sanierung, in einzelnen Fällen gar der kompletten Umnutzung verschiedenster Bestände. Es werden jeweils Daten, Zielsetzungen und die Entstehungsprozesse dokumentiert sowie die baulichen Lösungen vorgestellt. Gegliedert sind die Projekte in drei losen Gruppen, die allein als ein Angebot der Fokussierung zu verstehen sind. Die erste Gruppe bildet ein breites Spektrum an Ideen ab, die auf unterschiedliche Art und Weise mit ihrem Raumprogramm auf veränderte Lebensformen reagieren. Die zweite Gruppe thematisiert stärker die Planungs- und Bauprozesse und die dritte Gruppe zeigt Lösungen, die auf besondere Weise aus dem Ort heraus entwickelt wurden – sei es durch eine Zielgruppenorientierung, räumliche oder kulturelle Gegebenheiten.

The idea of voluntary communality for the purposes of housing is not new: in the 19th century, housing projects with communal facilities were created with the participation of its users. The challenge we face today is to learn from the successes and failures of the long history of communal living.

The book

In this book as well as in the exhibition "Building and Living in Communities", which the book accompanies, the Deutsches Architekturmuseum (DAM) examines the phenomenon in its various different manifestations. The projects we present in this book reveal both the potential that this approach to housing can offer, as well as its limitations. And, as one would expect of an architecture museum, we approach the subject from the perspective of architecture and building culture.
In addition to the nine essays that explore different aspects of the topic and provide background information, the book profiles 26 community-oriented projects, the majority of them in Germany or Europe. Some of the projects are apartment buildings, others estates of semi-detached houses. Some are mixed-use housing projects including shops, ateliers and offices, while others are conversion and renovation projects, sometimes involving the wholesale conversion of buildings of quite different heritage. Each project profile lists key data and describes the project aims and development process, as well as the final result. The projects are loosely grouped into three different kinds according to their focus. The first group comprises a broad spectrum of projects that through their spatial design address different ways of living. The second group features projects in which the planning or building process plays a particular role, while the third group focuses on projects derived from the specifics of the location, whether spatially, culturally or in terms of residential profile.

In allen Projekten haben die Bewohner entweder gemeinsam geplant, entwickelt und gebaut, und/oder sie verwalten, teilen und leben in Gemeinschaft. Versucht man einmal, aus diesen unterschiedlichen Ausprägungen des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens die wesentlichen Züge zusammenzustellen, so sind es drei grundlegende Elemente: die gemeinschaftliche Immobilie, sei es nun deren Planung oder der Bezug eines entsprechenden Bestandes, darin die Möglichkeit der Begegnung und die Eigenverantwortlichkeit für das Zusammenleben.
Durch die Zusammenstellung der Projekte ist zu beobachten, dass Architektur und Baukultur dabei auf verschiedenen Ebenen einen Beitrag zu den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes leisten können: Das Raumprogramm verbindet Individuelles mit Kollektivem und legt insbesondere auf geteilte Räumlichkeiten oder Gemeinschaftsgärten Wert. Vorfabrikation und serielles Bauen werden ebenso genutzt wie die aus haftungsrechtlichen Gründen begrenzten Möglichkeiten im Selbstbau. Umfangreiche Mitgestaltung der zukünftigen Bewohner führt häufig zu innovativen Planungsansätzen; verschiedenartige Wohnkonzepte, intelligente Energiekonzepte und Nutzungshybride werden umgesetzt – oft als Nachverdichtung. Auch durch großzügige Freiraumgestaltung und hohe architektonische Qualität können die Projekte positiven Einfluss auf städtebauliche Entwicklungen nehmen.

Finanzierung und gesellschaftlicher Nutzen

Zwei große Kernfragen, mit denen wir während der Bearbeitung immer wieder konfrontiert wurden, sind zum einen die hohen Wohnbaukosten und damit verbunden die Frage der Finanzierung der Wohnprojekte. Wer kann sich das Bauen und Wohnen in Gemeinschaft überhaupt leisten? Zum anderen die Frage, wie gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus etwas für die Gesellschaft leisten können.
Als Bauherren treten selbst nutzende Eigentümer in Baugruppen, Genossenschaften oder zusammen mit Wohnungsunternehmen auf. Dabei entsprechen die Baugruppen insbesondere der Nachfrage des mittleren

What all projects have in common is that they have been either jointly planned, developed and built by their residents, and/or are jointly lived in, shared and run by their residents. Despite the variety of different forms and kinds of community-oriented housing and living, it is possible to identify three typical characteristics: firstly, the joint property, whether newly planned or an existing building; secondly, the creation of opportunities for social interaction; and lastly, the self-organization of the community that depends on the members' initiative and sense of responsibility.
The range of projects reveals how architecture and building culture contribute in different ways to addressing the challenges of the current housing market: the range of spaces in a project encompasses both personal spaces as well as spaces for collective use, such as shared spaces or communal gardens. Some projects make cost-savings through prefabrication and modularised building techniques, others by allowing the residents to complete the construction themselves, albeit to a limited degree for reasons of warranty. Because residents are directly involved in shaping their future environment, there is also greater potential for employing innovative planning approaches, for accommodating different living concepts, for implementing intelligent energy concepts and for catering for hybrid functions – not to mention for building on constrained infill sites. The high architectural quality of the projects, and the often generous outdoor facilities, likewise contribute to the urban development of the neighbourhood.

Project financing and social contribution

Most community-oriented projects will need to clarify two key questions over the course of the project. Firstly, how to finance the high cost of building? What kind of people can afford to build and live in a community-oriented housing project? And secondly, how can a collectively built and organised housing project contribute something back to society over and above the provision of housing?
Such projects are initiated by the prospective occupants and owners, either in the form of collective custom build projects, co-op associations or a housing association. Building collectives are most common among prospective homeowners in the middle-income bracket, while

Einkommensbereichs, während Trägermodelle oder junge Genossenschaften durch Fremdfinanzierung auch unterschiedliche Einkommensgruppen berücksichtigen. Nicht nur in Ballungsräumen, aber dort besonders, stellt sich die Frage nach der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Baugruppen können zu geringeren Kosten bauen, wenn sie etwa auf die Leistungen eines Bauträgers verzichten – das Risiko trägt die Baugemeinschaft dann jedoch ebenfalls. Investorenmodelle und Bewohnergenossenschaften minimieren die Risiken für den Einzelnen. Insgesamt können Kosten nicht nur durch die Verständigung auf niedrigere Ausstattungsstandards oder effiziente Grundrisse eingespart werden, sondern auch durch zielgruppenorientierte Wohnungstypologien, die eine langfristige Nutzbarkeit sicherstellen. Auch das Teilen bestimmter Räumlichkeiten kann zur Verringerung des Wohnflächenverbrauchs pro Person und damit zur Kostensenkung beitragen.
Neben der möglichen Reduzierung von Bau- und Wohnkosten leisten gemeinschaftliche Wohnprojekte oftmals einen gesellschaftlichen Beitrag, der als volkswirtschaftlicher Nutzen zwar zu beziffern ist – aber nicht beziffert wird. Michael Mönninger hat einmal geschrieben, „solange es keine ressortübergreifende stadtökonomische Gesamtrechnung gibt, wird die 'soziale Stadt' weiterhin ein teures Reparaturgewerbe mit Quartiersmanagement, Sozialarbeit, Nachbarschaftsläden und Wärmestuben bleiben".[1] Und vermutlich ist es dieser Mehrwert für das Quartier – etwa durch halböffentliche Freiräume und neue Nachbarschafts-Räume, das Konzept des Teilens und Bereitstellens von immateriellen Werten wie gegenseitige Hilfe –, der letztendlich nicht nur eine soziale, sondern auch eine finanzielle Rendite dieser Projekte bildet. Durch soziale Stabilisierung und Integration sind mittelfristig jedenfalls volkswirtschaftliche Einsparungen zu erzielen. Das ist im Hinblick auf eine sinkende Rentenentwicklung wichtig und auch vor dem Hintergrund der sich verschlechternden Haushaltslage vieler Kommunen.

Die Bewohnerschaft

Die Frage, inwiefern ein Projekt in die Gesellschaft hinein wirken möchte und mit welchem Trägermodell ein solches Anliegen erreicht werden kann, ist eng verbunden mit dem Personenkreis, der das Projekt initiiert.

associations or young co-op associations are able to acquire third party funding on behalf of people with different levels of income. Affordable housing is becoming increasingly scarce, especially in urban centres and conurbations. By excluding the services of a building developer from the equation, collective custom build projects are able to build more economically. They will, however, then have to bear the risk of the venture themselves. Appropriate investment models and residents' co-op associations can help reduce the individual level of exposure to risk. Cost savings can also be achieved through the efficient planning of floor plans and by agreeing on less costly fittings and finishes, as well as by developing housing typologies that respond to user requirements and ensure the long-term usability and viability of the project. For example, the ability to share particular spaces makes it possible to reduce the floor space required per person and contributes to cost savings.
In addition to reducing the cost of building and living, community-oriented housing projects also make a general contribution to society. While the macro-economic impact has can be estimated, it is only rarely taken into account. As Michael Mönninger notes: "without a truly cross-sectoral appraisal of the urban economy, socially-integrative approaches to the city will continue to be seen as expensive urban renewal measures including neighbourhood management and social welfare schemes, community shops and homeless support centres."[1] It is precisely these kinds of added value in a quarter – the provision of new semi-public urban spaces and neighbourhood amenities, the concept of sharing and a willingness to make contributions of immaterial value such as support and assistance – that ultimately represent the social and also financial contribution of such projects. Greater social stability and integration will in the medium term result in savings at a macro-economic level. And that becomes increasingly relevant in the context of declining pension provisions and public funding shortages.

The residents

The degree to which a project contributes to society and its local neighbourhood, and the organisational framework through which this can be achieved, depends largely on the constitution of the group of people who

Neben der Erarbeitung eines Finanzierungskonzepts ist natürlich auch die Findung einer Gruppe, mit der man bauen und wohnen möchte, nicht ganz einfach. Die Menschen, die in gemeinschaftlichen Wohnprojekten leben, sind so unterschiedlich wie in jedem anderen Wohnprojekt auch. Einige von ihnen sind Menschen, die ein soziales Miteinander anstreben und in gegenseitiger Verantwortung leben wollen, oft Individualisten mit Gemeinschaftssinn, die sich einen Zugewinn an Wohn- und Lebensqualität wünschen. Neben der Idee des Teilens von sozialen Verantwortlichkeiten spielt für viele kostengünstiges Wohnen, barrierearmes Bauen, ökologische Nachhaltigkeit und Integration eine wichtige Rolle. Darüber hinaus wenden sich Bewohner oftmals mit ihrem Engagement ganz ausdrücklich an die Gesellschaft und wollen in sie hineinwirken. Praktische Hilfestellung leisten dabei beispielsweise gemeinsam genutzte Räume. Das Kümmern um die gemeinsame Immobilie ist ein wichtiges gemeinschaftsstiftendes Element. Sich verantwortlich zu fühlen für den Platz, an dem man lebt, bei gleichzeitiger Rückzugsmöglichkeit in der eigenen Wohnung; durch Eigeninitiative selbst Verantwortung übernehmen und selbst bestimmen – ein bisschen klingt es paradiesisch. Die konkrete Rolle der „Partnerbörse Wohnen" übernehmen in der Praxis persönliche Bekanntenkreise, Nachbarschaftszentren oder städtische Netzwerke. Konflikte gibt es gleichwohl, das miteinander reden muss man lernen – und selbstverständlich gibt es immer wieder Mitbewohner, die sich gegen ein Projekt entscheiden oder ausziehen.

Die Zukunft

Für die zukünftige Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte hat sich in der Beschäftigung mit dem Thema vor allem die Bodenfrage als richtungsweisend herausgestellt. Gemeinschaftliches Wohnen ist inzwischen fester Bestandteil der wohnungspolitischen Agenda vieler Kommunen. Eine entsprechende Umsetzung ist ganz wesentlich mit der Bodenpolitik einer Stadt verknüpft. Bei regional differenzierter Betrachtung wird deutlich, dass gemeinschaftliche Projekte nicht nur im städtischen Raum, sondern genauso in ländlichen Regionen und ihren von sinkenden Preisen und Nachfragerückgang geprägten Wohnungsmärkten zur Anwendung kommen können und auch gebaut werden; lohnend sind sie insbesondere

initiate the project. Working out a suitable financial concept is just one aspect: finding a group of people with whom to build and whom one can imagine living with in future is also not so simple. The people who live in community-oriented housing projects are as varied as they are in any other housing scheme. Many of them, however, have a more pronounced interest in social interaction and supporting one another, and are frequently individuals with a strong personal outlook and community spirit looking for a better standard of living and quality of life. Aside from the idea of a shared sense of social commitment towards one another, many residents are also attracted by the lower cost of housing, the possibility of barrier-free access, the idea of ecological sustainability or social inclusion. Some residents are also motivated by the desire to make a contribution to society and their local neighbourhood. At the most practical level, this can be achieved through the provision of spaces for communal use. The very aspect of jointly looking after a collectively owned property helps create a sense of community. The idea of feeling responsible for where one lives while also being able to withdraw into one's own personal space, of being able to play a role in shaping one's own life and environment through personal initiative is for many a little like living in paradise. In practice, potential partners are found through either word of mouth among friends and acquaintances, through neighbourhood centres or urban networks. Conflicts will inevitably arise and residents will need to establish communication skills and procedures to resolve these. And there are, of course, residents who decide a project is not for them or who wish to move out.

The future

A key aspect for the future development of community-oriented housing projects is the question of land ownership. Many municipalities have now declared community-oriented housing an integral part of their housing policy agenda. How well this is put into effect, depends largely on the municipality's land allocation policy. A broader consideration of the regional situation reveals that community-oriented projects are also being undertaken in rural areas where land prices are falling and local housing markets are stagnating. In fact, the community-oriented

in schwach besiedelten Regionen mit abnehmender Infrastruktur und zunehmendem Wohnungsleerstand.
Immer bedarf es zunächst des politischen Konsenses, gemeinschaftliches Wohnen durch eine entsprechende Grundstückspolitik zu unterstützen. Das kann beispielsweise mit dem Vergabeverfahren besonders relevanter kommunaler Grundstücke nach Konzepten geschehen; die Anforderungen dabei können auch das Wohnen zur Miete beinhalten. Viele Kommunen sind noch unsicher im Umgang mit Bau- und Wohngemeinschaften. Diese Publikation möchte auch die Kommunikation und das gegenseitige Verständnis befördern. Zürich beispielsweise unterstützt Genossenschaften wesentlich, ein Viertel der Mietwohnungen dort befinden sich im Besitz gemeinnütziger Bauträger, ein Drittel soll bis 2050 erreicht werden. Da ihre Bewohnerschaft im Vergleich zu anderen Wohnformen bislang zu wenig Heterogenität aufweist, wird aktuell allerdings die privilegierte und subventionierte Baurechtsvergabe an Baugenossenschaften diskutiert.[2] Dennoch will die Gesellschaft in der Schweiz mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. Auch Wien und sein Gemeindebau werden als vorbildlich für gemeinschaftsorientierten Wohnungsbau angesehen – insbesondere im Rahmen des sozialen Wohnungsbauprogramms.
Es gilt außerdem bisher als unbebaubar eingeschätzte Grundstücke zu entwickeln, Baugrundstücke neu zu erfinden und ein Auge zu haben für alte, vernachlässigte Quartiere und deren Potenzial. So ist es wenig verwunderlich, wenn Baugruppen häufig von Architekten initiiert werden. Viele dieser Projektinitiativen sind durchaus eigennutzungsbezogen, aber es entsteht auf diese Weise zumeist Wohnungsbau mit gestalterischem Gewinn für das ganze Quartier. Überhaupt scheint auch der Berufstand vor neuen Betätigungsfeldern zu stehen, als Moderator in einem Prozess, an dessen Ende aber eben wieder individuelle Architektur steht und keine vorfabrizierte Ware ohne Ortsbezug.

Wohnfragen heute

Bei unseren Betrachtungen haben wir sehr viele ganz unterschiedliche Projekte kennengelernt. Wir mussten lernen, dass es kein Patentrezept gibt und dass nicht jedem der Sinn nach gemeinschaftlichem Wohnen

approach can offer particular potential in sparsely populated regions where infrastructure is declining and the numbers of vacant properties are rising.
A vital prerequisite for community-oriented housing to flourish is a political consensus in favour of appropriate land use policies. This can be achieved through the allocation of relevant municipal land parcels for community-oriented concepts, and may be accompanied by stipulations, such as the need to provide a certain proportion of housing for rent.
Many municipalities lack experience in working with building collectives and communities. This publication aims to facilitate communication and mutual understanding on both sides. Zurich, for example, has given strong support to co-op associations, and a quarter of rented housing in the city is now administered by non-profit-oriented housing providers, a proportion that is set to rise to a third by 2050. Currently, however, the preferential allocation and subsidisation of land and planning rights to co-op associations is being debated because the residential composition of these projects is not as diverse as in other housing schemes.[2] Nevertheless, it is expected that the proportion of community-oriented housing will increase under current Swiss social policy. Vienna together with its municipal housing department is likewise seen as a model for community-oriented housing, especially in the context of its social housing programme.
Community-oriented housing initiatives are also often more willing to develop on sites other developers have discounted as unsuitable, as well as to discover potential in unforeseen situations and old, run-down urban neighbourhoods. It is no surprise that such collective custom build projects are often initiated by architects. While many of these project initiatives are designed for the collective's own use, they mark a revival of high-quality, architect-designed housing in the city, which in turn benefits the quarter as a whole. Indeed, it would seem that community-oriented housing offers the profession a range of new areas of activity, for example as facilitators of a process that ultimately ends in the production of architecture that is of its place and for its users, rather than the ubiquitous off-the-peg solution.

steht. Aber es lohnt der Blick auf diese Modell-Palette, die individuelle Wohnqualität für ganz unterschiedliche Bedürfnisse bereithält, sowie das in der Wohnform enthaltene Revitalisierungspotenzial und die stadtgestalterischen Möglichkeiten.
Eine ganze Reihe von Ausstellungen und Publikationen hat unsere Wohnvorstellungen geprägt und verändert, allen voran die Internationalen Bauausstellungen.[3] Schon 1949 in Stuttgart (und ein Jahr später in Karlsruhe) wurden beispielsweise in der Ausstellung „wie wohnen" neue Bauweisen und Möglichkeiten der Kostensenkung im Wohnungsbau dokumentiert.[4] Es sollte „eine neue Wohnkultur, die den […] veränderten gesellschaftlichen und ökonomischen Verhältnissen angepasst ist" angeregt werden. Es wurde auch die Bodenfrage angesprochen und die Rolle des Architekten als Vermittler zwischen einem rationalisierten Bauen und dem außerordentlich Individuellen des Wohnens beschrieben. Fragestellungen, die auch heute noch Gültigkeit besitzen und mit dem Wohnungsbau fest verbunden zu sein scheinen.
Es zeigt sich, dass es gelegentlich sinnvoll ist, seine Beobachtungen in einen historischen Kontext zu setzen, um aktuelle Fragestellungen zu behandeln. Erweitert werden soll die Palette der Wohnfragen nun mit dieser Publikation um aktuelle Entwicklungen im Wohnungsbau und die Idee des Gemeinschaftlichen.
Das DAM bedankt sich bei dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, insbesondere der Bundesministerin Barbara Hendricks für die Übernahme der Schirmherrschaft, der IKEA Stiftung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, sowie der Gesellschaft der Freunde des DAM für die großzügige Unterstützung dieser Ausstellung. Die Herausgeber freuen sich, dass ihr Projekt von der nationalen Stadtentwicklungspolitik ausgewählt wurde, um gemeinsam mit der NH ProjektStadt in den kommenden Jahren einen Beitrag zum Thema „Zusammenleben in der Stadt" zu leisten und die Thematik einem größeren Publikum bekannt zu machen.

Housing today

Over the course of our investigations, we have seen a wide range of very different projects. We learned that there is no single magic formula and also that community-oriented housing is not for everyone. But we have also seen that it is worth taking a closer look at the palette of different housing models: they are able to provide individually tailored living environments for people with often quite different needs; they have the potential to stimulate the revitalisation of neighbourhoods, and they offer urban design possibilities.
Over the years, a number of exhibitions and publications have changed and influenced our ideas about living and housing, most notably the series of IBA International Building Exhibitions.[3] As far back as 1949, the "wie wohnen" exhibition ("How do we live?") in Stuttgart (and a year later in Karlsruhe) discussed new ways of building and of reducing the cost of housing.[4] The exhibition called for "a new housing culture that responds to […] changing social and economic conditions". It also addressed the question of land ownership and the role of the architect as a mediator between the rational process of construction and our highly individual living requirements. These questions are as relevant and integral to housing today as they were then. It is, therefore, instructive to look back from time to time and place one's own observations in a historical context to reflect on current issues. This publication aims to extend the prevailing range of housing issues to include current developments in the field of housing and the idea of community-oriented approaches.
The DAM would like to thank the Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation, Building and Nuclear Safety and the Federal Minister Barbara Hendricks for acting as patron for the exhibition, the IKEA Foundation and the Federal Ministry for Family Affairs, Senior Citizens, Women and Youth, as well as the Society of Friends of the Deutsches Architekturmuseum for their generous support of the exhibition. The publishers are delighted that their project has been selected by the National Urban Development Policy Unit to be part of the "Living Together in Cities" promotion programme. Together with the Integrated Urban Development Competence Center at NH ProjektStadt, we look forward to communicating this topic to a wider audience.

Wir bedanken uns auch bei Birgit Kasper, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen, bei Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, und bei Marion Schmitz-Stadtfeld und Marcus Gwechenberger, NH ProjektStadt, die dieses Ausstellungsprojekt begleitet und mit wichtigen Anregungen befördert haben. Und schließlich gilt unser Dank unseren Autoren Tobias Behrens, Claudia Haas, Lotte Herwig, Falk Jaeger, Henning Scherf, Andrea Töllner und Peter Westerheide, die uns mit ihren Beiträgen bereichert haben.

Die Herausgeber

1 *Frankfurter Allgemeine Zeitung*, 30.09.2013

2 Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich. Baugenossenschaften unter der Lupe, *Neue Zürcher Zeitung*, 30.5.2014

3 z. B. Ein Dokument deutscher Kunst, Bauausstellung, Darmstadt 1901; Die Wohnung, Werkbund-Ausstellung, Stuttgart, 1927; Die Stadt von Morgen, Interbau, Berlin, 1957; Reparatur und Rekonstruktion der Stadt, Internationale Bauausstellung, Berlin 1987; Entwürfe für die Zukunft der Metropole, Internationale Bauausstellung, Hamburg 2006 – 2014; Zerstörung der Gemütlichkeit? Programmatische Wohnausstellungen des 20. Jahrhunderts, Weil am Rhein 2007

4 *Gedanken und Bilder zur Ausstellung „wie wohnen": Bautechnik, Möbel, Hausrat*, Stuttgart, Karlsruhe 1949 – 1950 / [Katalogbearb.: Heinz Löffelhardt], Stuttgart 1950

We would also like to thank Birgit Kaspar from the Frankfurt Network for Community-oriented Housing, Reiner Nagel, Chairman of the Federal Foundation of Baukultur, and Marion Schmitz-Stadtfeld and Marcus Gwechenberger from NH ProjektStadt for their assistance and advice over the course of developing the exhibition. And finally, we would like to thank our authors Tobias Behrens, Claudia Haas, Lotte Herwig, Falk Jaeger, Henning Scherf, Andrea Töllner and Peter Westerheide for their insightful contributions.

The editors

1 *Frankfurter Allgemeine Zeitung*, 30 September 2013

2 "Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich. Baugenossenschaften unter der Lupe" (Community-oriented housing in Zurich: Building Co-op Associations in Focus), *Neue Zürcher Zeitung*, 30 May 2014

3 For example: *Ein Dokument deutscher Kunst, Bauausstellung, Darmstadt 1901; Die Wohnung, Werkbund-Ausstellung*, Stuttgart, 1927; *Die Stadt von Morgen*, Interbau, Berlin, 1957; *Reparatur und Rekonstruktion der Stadt, Internationale Bauausstellung, Berlin 1987; Entwürfe für die Zukunft der Metropole, Internationale Bauausstellung*, Hamburg 2006–2014; *Zerstörung der Gemütlichkeit? Programmatische Wohnausstellungen des 20. Jahrhunderts*, Weil am Rhein 2007

4 *Gedanken und Bilder zur Ausstellung „wie wohnen": Bautechnik, Möbel, Hausrat, Stuttgart, Karlsruhe 1949–1950* (catalogue curated by Heinz Löffelhardt), Stuttgart 1950

Gemeinschaftliche Wohnprojekte – der soziale Aspekt

Birgit Kasper

Wie möchten Sie wohnen? Was macht für Sie Wohnqualität aus? Lage, Größe, Schnitt, Ausstattung und Kosten – diese Aspekte gehören sicher zu den wichtigen Qualitätsmerkmalen einer Wohnung. Aber immer mehr Menschen machen sich aufgrund ihrer Wohnbiografie oder Lebensumstände Gedanken über einen weiteren Faktor: die Nachbarschaft. Wer wohnt nebenan? Wie gut ist die Hausgemeinschaft? Und wie finde ich Nachbarinnen und Nachbarn, mit denen ich gut auskomme, die ähnliche Interessen haben oder die in einem gewissen Maß aufeinander Acht geben wollen?

Wohnen ist gegenwärtig nur ein Kompromiss

Es gibt kaum einen Lebensbereich, der sich in den letzten Jahrzehnten nicht umfassend geändert hat. Kommunikation, Arbeitswelt, Versorgung, Mobilität, Finanzen, Vorsorge, Freizeit – überall ist Flexibilisierung und wachsende Eigenverantwortung gefragt. Nur beim Wohnen tat sich relativ wenig. Es ist überraschend, welch eingeschränkte Wahl- und Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Bewohnerinnen und Bewohner bestehen, wenn man vom Einfamilienhausbau absieht. Dabei geht es beim Wohnen um einen der zentralen Lebensbereiche: die Nachbarschaft unseres Zuhauses, unser unmittelbares Wohnumfeld. Einerseits sind damit die Menschen gemeint, die unsere Wohnqualität entscheidend mitprägen. Andererseits betrifft dies die Architektur und die sozialräumliche Gestalt der Wohngebäude sowie der angrenzenden Baukörper. Wie nahe liegend ist es daher, dass die Bedürfnisse und die Sicht der Nutzerinnen und Nutzer wichtig sind und sie hier maßgeblich mitentscheiden und -gestalten sollten. Problematisch ist dies jedoch momentan in Großstädten, wo die aktuelle Wohnraumproduktion ein lukratives Geschäftsmodell ist. Wohnraum wird großmaßstäblich zu Höchstpreisen

Community-oriented Housing Projects – the Social Aspect

What's your idea of good living? What's important for your quality of life? Most people agree that location, size, layout, fittings and costs are some of the most important aspects when choosing a place to live. But more and more people, motivated by their previous housing experiences or life circumstances are also giving thought to another aspect: the neighbourhood. Who lives next door? Is the house a little community? How do I find neighbours who I get along with, who have similar interests or who are willing to look out for one another?

Housing is presently a compromise

Few aspects of life have been unaffected by the transformations of the past few decades. Communications, work environments, provisions, mobility, finances, health and pension provisions, and leisure time all require us to be more flexible and to assume greater personal responsibility. The only area that has changed very little is housing. If we are not building a house of our own, it is surprising how few options we have and how little we are able to shape our choices. Housing, however, concerns one of the most central aspects of our lives, namely our immediate living environment: the neighbourhood that we call home. Our neighbourhood is comprised first and foremost of people, who play a key role in shaping our quality of life, and secondly of the architecture and the socio-spatial arrangement of the building we live in and of its neighbours. It would therefore seem obvious that the needs and views of the residents and users are important and that they should be given the chance to contribute and shape their environment. The problem, in particular in larger cities, is that the provision of housing has become a lucrative business model. Housing is being created at a large scale, especially for the middle classes, and is selling at peak prices promising excellent returns on investment. Those looking to buy or rent a house or

und mit stattlicher Renditeerwartung für die Mitte des Marktes produziert. Was Wohnungssuchenden beim Kaufen oder Mieten bleibt, ist der einzig bleibende Kompromiss, nämlich zu nehmen, was man kriegen kann. In Städten wie Frankfurt am Main ist man dabei fast ausschließlich auf das Angebot von Projektentwicklungs- oder Wohnungsbaugesellschaften angewiesen, bei denen die Wohnungsvergabe durch Vertriebs- oder Vermietungsabteilungen organisiert ist.

Neuer Raum für mehr Nachbarschaft ist möglich

Dass dies kein ehernes Gesetz war und künftig sein muss, zeigen Entwicklungen in ausgeglichenen Wohnungsmärkten oder in innovativen Städten. Menschen schließen sich zu Gruppen zusammen, denken über ihre künftige Nachbarschaft nach, wie der Alltag später sein soll und wie das Gebäude ihre Aktivitäten ermöglichen kann. Sie planen die Intensität ihres nachbarschaftlichen Lebens und finden beispielsweise bei der Umnutzung von Bestandsimmobilien Raumprogramme, die nach betriebswirtschaftlichen Kriterien zunächst unplausibel erscheinen. Kleinere rein private Rückzugsräume mit Balkon, dafür breitere Flure, Aufenthaltsräume mit Küche im Erd- oder Dachgeschoss, Waschküchen, ein paar Carsharing-Parkplätze anstelle von Tiefgaragen, Toberäume für Kinder, Bibliotheken, gemeinsame Gärten usw. Feinere Abstufungen zwischen privatem und öffentlichem Raum sind somit möglich. Aber wieso soll das ein Vorteil sein?
Üblicherweise hat man als Mieter oder Käuferin einer Wohnung keinen Einfluss darauf, wer wo einzieht. Man kann großes Glück haben und versteht sich gut – man kann aber auch furchtbares Pech haben und geht sich bestenfalls aus dem Weg. Selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnformen finden sich oft als Gruppe, bevor sie zusammenziehen und

apartment have little choice but to settle for a compromise, i.e. to take what they can get. In cities such as Frankfurt am Main, the majority of the market is served by project developers and housing associations and organised through their respective sales or lettings departments.

New ideas for better neighbourhoods are possible

That this needn't be how things have to be can be seen in developments in more balanced housing markets and in innovative cities. People are coming together to form groups, they are thinking about the future of their neighbourhoods, what everyday life may look like in later life and how buildings can make this possible. They wish to plan the intensity of social interactions with their neighbours and are devising spatial concepts, often as part of the conversion of an existing building, that in normal commercial circumstances would not seem feasible. For example small private dwellings with a balcony and wider communal corridors, rooms for general use with a kitchen on the ground floor or on the roof, common washrooms, a couple of car-sharing parking spaces instead of underground parking, playrooms for children, libraries, joint gardens, and so on. Such constellations can accommodate a broader range of semi-public and semi-private needs. But why is that an advantage?
In most cases, a tenant or buyer of an apartment has little to no influence on who else moves into the same building. With luck, one gets on well with one's neighbours – but sometimes one is less fortunate and may have to confront or avoid uncomfortable neighbours. Many self-organised, community-oriented housing projects have developed whose members got to know one another before moving together into the same building and have taken the time in advance to find a common understanding, identify guiding principles and to establish agreed systems of

nehmen sich Zeit, ein Grundverständnis oder ein Leitbild sowie Kommunikationsformen und Vertrauen zu finden. Erst dann bauen, mieten oder kaufen sie ein Objekt, in dem sie ihre Pläne umsetzen, in dem ihre neue Nachbarschaft durch ein geeignetes Raumprogramm lebendig werden kann.

Der Bedarf nach neuen Wohnformen wird weiter wachsen

Neue Wohnformen sind kein Patentrezept – oder besser gesagt, nicht jeder oder jede ist für gemeinschaftliches Wohnen geeignet. Aber unkonventionelle und innovative Wohnformen entstehen nicht ohne Grund, sie sind eine Antwort auf den gesellschaftlichen Strukturwandel. Verschiedene Bevölkerungsgruppen reagieren aus bereits bestehender Not heraus oder in weiser Voraussicht mit Ideen zu neuen baulichen und organisatorischen Wohnkonzepten. Dieser auch als Wohnwandel bezeichnete Prozess hat verschiedene Ursachen: den demografischen Wandel, veränderte Familienstrukturen, Ausdifferenzierung der Lebensformen, steigende wirtschaftliche Unsicherheit und soziale Durchlässigkeit unserer Gesellschaft nach oben und vor allem auch nach unten durch den Wandel der Arbeitswelt. Der steigende Bedarf nach neuen Wohnformen ist daher vor allem in zwei Lebenslagen besonders oft festzustellen:
Zum einen sind es Haushalte mit Kindern, die nicht dem gängigen Leitbild der Kleinfamilie im Einfamilienhaus am Stadtrand entsprechen wollen oder können. Sie suchen aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen die Nähe zu einer guten Nachbarschaft, vor allem wenn keine (Schwieger-)Eltern zur Unterstützung in der Nähe leben. Entlastung im Alltag durch vertraute Personen kann dabei schon durch kleine Handreichungen geschaffen werden, wie z. B. ein krankes Kind vorzeitig von der Kita abholen. Gerade für Alleinerziehende, deren durchgeplante Tagesabläufe und ökonomische Engpässe nicht selten zu Vereinsamung führen, sind vertrauensvolle Nachbarschaften von hohem Wert.
Zum anderen sind es Menschen ab etwa 55 Jahren, die sich Gedanken machen, wie sie nach der Familien- und Berufsphase ihr Leben gestalten können. Gerade für Frauen, die in Großstädten mit steigenden Wohnkosten leben, sind die Aussichten immer öfter dramatisch. Denn obwohl sie

communication and trust. Only then do they build, rent or purchase a building in which they can realise their plans and breathe life into their new neighbourhood with the appropriate spaces and facilities.

Demand for new forms of housing will continue to rise

New forms of housing are by no means a miracle solution, or, to put it another way, not everyone is a good match for community-oriented housing. But unconventional and innovative forms of housing come about for a reason: they are a response to the social transformations in society. Different sections of society respond in different ways: some out of necessity in response to existing circumstances, others with careful forward planning and concrete ideas about how their future living concept should be and how it should be organised. This shift in the expectations we have of housing is a response to different factors: demographic change, changing family structures, increasingly diverse ways of life, rising economic uncertainty and social mobility in society both upwards as well as downwards as a consequence of changes in the workplace. The growing demand for new forms of housing is especially common among people in two specific life situations:
On the one hand, households with children who do not aspire to the dominant image of the small family living in a house in the suburbs, or for whom this is out of reach. Instead they are motivated by social and/or economic reasons and are looking for a good social community, especially when their parents or in-laws are not around to help. Even small acts of assistance from people one can trust – for example picking up an ill child from kindergarten – can make life a great deal easier. A supportive and trusting environment is especially valuable for single parents, who often have little time or money for social interaction and are more at risk of isolation.
On the other hand, people over the age of about 55 who are considering how they wish to live their lives after family life and work. Women in particular, especially those living in large cities where the cost of living is rising, find themselves faced with an often dramatic situation. Although they have contributed much in their life already (education,

in ihrem Leben viel geleistet haben (Ausbildung, Kinder, Familienarbeit, Ehrenamt, Beruf), sehen sie sich nicht selten von Altersarmut bedroht. Der damit einhergehende soziale Abstieg und das künftige Angewiesensein auf staatliche Hilfe ist schlichtweg demütigend. Schon der Abgleich mit der Lebenssituation von Frauen mit ähnlichen Biografien hilft zu erkennen, dass es sich dabei um kein persönliches Versagen handelt, sondern dass hier die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und die aktuelle Form der hochpreisigen Wohnraumproduktion zur systematischen Diskriminierung älterer Singles nach der Erwerbsphase führt.
Was somit diese beiden Lebenslagen und alle anderen Interessierten eint, ist der Bedarf nach einer Wohnform, in der man sein Leben selbstbestimmt organisieren kann. Die damit verbundene Erwartung ist, ein eigenes soziales Netz zu knüpfen, Schicksalsschlägen gegenüber widerstandsfähiger zu sein und die eigene Selbstwirksamkeit möglichst lang erhalten zu können. Entgegen der oft geäußerten Vorbehalte geht es vielen gemeinschaftlichen Wohnprojekten um mehr als die Optimierung individueller Wohnvorstellungen, nämlich um die Grundhaltung für ein soziales Miteinander. Die selbst organisierten Gemeinschaften haben daher einen entscheidenden Vorteil gegenüber konventionellen Nachbarschaften, die zufällig zustande kommen: Sie sind eine Gegenbewegung zur Individualisierung, zu wirtschaftlichen Engpässen sowie zur drohenden Vereinsamung. Oder positiv gewendet: Sie ermöglichen Freude am Mitgestalten und Wirksamsein – von Kindesbeinen an bis ins hohe Alter.

Aktuelle Studien belegen das gesellschaftliche Potenzial dieser Wohnform

Nicht nur die Zahl entsprechender Wohnprojekte nimmt stetig zu – rund 1.000 Projekte sind bundesweit umgesetzt –, sondern auch ihre Vielfalt ist bemerkenswert. Kaum ein Projekt gleicht dem anderen, was die wachsende Vielfalt der Lebensentwürfe und -ziele widerspiegelt.
Wichtig ist zudem die Tatsache, dass Studien den volkswirtschaftlichen Nutzen gemeinschaftlicher Wohnprojekte empirisch nachgewiesen haben: Im Auftrag der Bertelsmann Stiftung wurden mit wissenschaftlichen Methoden die sozialen, sozioökonomischen und ökonomischen Vorteile im Vergleich zu tradierten Wohnformen nachgewiesen

children, family, volunteer work, job), they are often at risk of poverty in old age. The resulting social decline and dependency on social welfare is for many a humiliating experience. The simple fact of not being alone, of being able to relate to other women with similar biographies helps one to understand that it is not one's personal failure but that the social conditions and the current high-price orientation of the property market systematically discriminates against older, retired singles.
Common to both these life situations, and to all other interested parties, is the desire for a form of housing that enables one to live one's life in an independent, self-determined way. Coupled with this is the wish to establish a network of friends, to be better able to cope with setbacks in life, and to retain a sense of self-efficacy for as long as possible. In contrast to the oft-cited criticism that such housing projects are just about realising optimised personal living aspirations, many community-oriented housing projects are also about establishing a fundamentally different form of social interaction. Self-organised communities therefore have a key advantage over conventional neighbourly constellations that come about by chance: they represent a counter-movement to individualisation, the financial squeeze and social isolation. Or, to put it more positively: they present a positive opportunity to shape, contribute and have an effect – from childhood to old age.

Recent studies have confirmed the social potential of this form of housing

Not only are they increasing steadily in number – at present there are some 1,000 projects across Germany – but they are also remarkably diverse in nature. Few of the projects are exactly alike, a reflection of the increasingly varied ways of life and personal aims. Furthermore, empirical studies have also demonstrated the important fact that community-oriented housing projects make a beneficial contribution to the economy: a study commissioned by the Bertelsmann Foundation applied scientific methods to demonstrate the social, socio-economic and economic benefits compared with conventional forms of housing (cf. Netzwerk: Soziales neu gestalten 2009). As such, it is disappointing to see that many municipalities are still reluctant to entertain such project initiatives, and many

(vgl. Netzwerk: Soziales neu gestalten 2009). Insofern ist es kaum verständlich, dass in vielen Kommunen die Initiatoren von Wohnprojekten wie Bittsteller darauf hoffen müssen, Chancen zur Umsetzung eingeräumt zu bekommen. Stattdessen unterliegen die Initiativen meist im Konkurrenzkampf um Flächen oder Objekte den professionellen Projektentwicklungsgesellschaften oder werden mit (Schein-)Sachzwängen wie Preisgestaltung oder Zeitdruck ausgebootet. Gegenwärtig werden massenhaft Chancen vertan, dass neue Projekte ihre Qualitäten entfalten können: Wohnformen für ein soziales Miteinander und zu bezahlbaren, stabilen Preisen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen Qualitäten, die man nicht kaufen kann

Damit wird das bestehende Dilemma deutlich: Die aktuelle Logik der Wohnraumproduktion vor allem in den Ballungszentren kann prinzipiell neue Wohnqualitäten oder innovative Lösungen für den gesellschaftlichen Wandel nicht entwickeln. Ausschließliches Ziel des großmaßstäblichen Wohnungsbaus ist, renditeträchtige Produkte zu erstellen. Für Experimente ist kein Geld vorgesehen. Langfristig bezahlbare Wohnkosten können die wenigen dominierenden Akteure aus strukturellen Gründen nicht erzielen. Am Ende ist es deshalb eine politische Entscheidung, ob Wohninitiativen Raum und Zeit eingeräumt wird. Mit Blick auf die Folgekosten sind Konzeptverfahren, kleinteiligere Parzellierung und neue Raumprogramme zwar nicht billiger, aber allemal wirtschaftlicher. Viele realisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte zeigen, welche räumliche Vielfalt möglich ist, welche Vorteile diese Wohnform hat und welche Qualitäten die Bewohnerinnen und Bewohner schaffen können. Es sind am Ende Qualitäten, die man nicht kaufen kann.

BBSR (Hg.): *Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft*. Bearbeitung: WohnBund-Beratung NRW GmbH in Kooperation mit Dr. Anja Szypulski, Bochum 2012. http://bit.ly/135vrOI

BBSR (Hg.) 2014: *Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften*, Bearbeitung: Difu Berlin, Bonn. http://bit.ly/1GjD4A3

initiators can do little more than beg and hope to be able to put their ideas into practice. In many cases they lose their bid for a site or property to professional project developers or are ruled out for reasons (or pretexts) such as cost or timescale constraints. At present, the opportunity to create high-quality housing for socially cohesive communities at stable and affordable prices is being missed at a vast scale.

Community-oriented housing projects create qualities one cannot buy

This is indicative of the current dilemma: the logic behind the current system of housing provision, especially in urban conurbations, is fundamentally unable to develop new qualities of living or innovative solutions that respond to changing social conditions. Their sole aim is to create high-return investments. But making money has no interest in experiments. The creation of housing that is affordable in the long term contradicts the structural aims of the few dominant protagonists in the field. Whether community-oriented housing initiatives are given the space and time to develop is therefore a political decision. Seen in terms of follow-on costs, conceptual procedures, small-scale land division and new spatial concepts may not be cheaper, but they are more economical. Many of the community-oriented housing projects that have been built demonstrate the kind of spatial diversity that is possible, the advantages that this form of housing brings and the qualities that the residents can create together. And these qualities are ultimately qualities that one cannot buy.

BBSR (Ed.): *Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft*. Editing: WohnBund-Beratung NRW GmbH in cooperation with Dr. Anja Szypulski, Bochum 2012. http://bit.ly/135vrOI

BBSR (Ed.) 2014: *Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften*, Editing: Difu Berlin, Bonn. http://bit.ly/1GjD4A3

Die Dezernentin für Soziales, Senioren, Jugend und Recht: *Bedarfsanalyse Seniorengerechtes Wohnen in Frankfurt am Main*, series *Soziales und Jugend*, vol. 41, Frankfurt am Main 2010, p. 103ff

Die Dezernentin für Soziales, Senioren, Jugend und Recht: *Bedarfsanalyse Seniorengerechtes Wohnen in Frankfurt am Main*, Reihe Soziales und Jugend, Bd. 41, Frankfurt am Main 2010, S. 103ff

Id22 – Institute for Creative Sustainability (Hg.): *CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, Berlin 2012

Institut für Demoskopie Allensbach, Zukunftsfonds Generali Altersstudie 2013: *Wie ältere Menschen leben, denken und sich engagieren*, Allensbach 2013

Institut für Gerontologie der Universität Heidelberg, Generali Hochaltrigenstudie: *Der Ältesten Rat: Teilhabe im hohen Alter*, Heidelberg, Köln 2014

Maak, Niklas: *Wohnkomplex. Warum wir andere Häuser brauchen*, München 2014

Netzwerk: Soziales neu gestalten (SONG) (Hg.): *Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden.* Band 3: Soziale Wirkung und „Social Return", Gütersloh 2009

Stiftung trias: Nachbarschaften sind „Machbar"schaften, Hattingen 2013

Westerheide, Peter: *Effekte gemeinschaftlicher Wohnprojekte für das Gesundheits- und Sozialwesen – Ergebnisse aus dem Netzwerk SONG.* Vortrag auf der Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben" der Schader Stiftung, Darmstadt, 2010. http://archiv.schader-stiftung.de/docs/6_nachmittag_westerheide.pdf (Zugriff am 7.1.2015)

www.gemeinschaftliches-wohnen.de

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

www.wohnprojekte-portal.de

Id22 – Institute for Creative Sustainability (Ed.): *CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, Berlin 2012

Institut für Demoskopie Allensbach, Zukunftsfonds Generali Altersstudie 2013: *Wie ältere Menschen leben, denken und sich engagieren*, Allensbach 2013

Institut für Gerontologie der Universität Heidelberg, Generali Hochaltrigenstudie: *Der Ältesten Rat: Teilhabe im hohen Alter*, Heidelberg, Cologne 2014

Maak, Niklas: *Wohnkomplex. Warum wir andere Häuser brauchen*, Munich 2014

Netzwerk: Soziales neu gestalten (SONG) (Ed.): *Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden,* vol. 3: Soziale Wirkung und „Social Return", Gütersloh 2009

Stiftung trias: Nachbarschaften sind „Machbar"schaften, Hattingen 2013

Westerheide, Peter: *Effekte gemeinschaftlicher Wohnprojekte für das Gesundheits- und Sozialwesen – Ergebnisse aus dem Netzwerk SONG.* Lecture given at the conference „Rendite durch Wohnen und Leben" of the Schader foundation, Darmstadt, 2010. http://archiv.schader-stiftung.de/docs/6_nachmittag_westerheide.pdf (accessed on 07/01/2015)

www.gemeinschaftliches-wohnen.de

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

www.wohnprojekte-portal.de

Neue Gemeinschafts-initiativen und ihre Selfmade-Qualitäten

New Collectives and Their Self-made Qualities

Kristien Ring

Roedig.Schop Architekten, Anklamer Straße, Berlin, 2005

Heute wird der Wohnungsmarkt in Großstädten weitgehend von profitgesteuerten Entwicklungen bestimmt. Doch es gibt belastbare Alternativen zur Vergrößerung der Wahlfreiheit und zur Senkung von Kosten – Projekte, die Wohnviertel beleben und bezahlbare, anpassungsfähige und maßgeschneiderte Wohnkonzepte schaffen können. Selbstbestimmte Raumgestaltung, ob in Form von Co-housing, Co-working oder anderen Projekten, hat in den vergangenen Jahren eine architektonische Qualität und Vielfalt geschaffen, die vorbildhaft ist.
Viele wegweisende und innovative Beispiele sind insbesondere in Berlin von Architekten für eine Klientel gebaut worden, die ihre Häuser selbst bewohnen wollte. Oberflächlich gesehen handelt es sich dabei um praktische Konzepte, die der optimalen Nutzung eines urbanen Bauplatzes durch geschickte Anordnung von Einfamilienwohnungen dienen. Bei genauerer Betrachtung entdecken wir jedoch, dass die intensive Zusammenarbeit zwischen Architekten und Auftraggebern diesen Projekten eine Fülle von Besonderheiten und Räumen eingetragen hat, durch die gerade die Interaktion begünstigt wird. Auf diese Art führen neue Prozesse in der architektonischen Produktion zu besseren und nachhaltigeren Konzepten, während zugleich der Begriff des Kollektivs neu definiert wird.

The housing markets of our major cities are determined today mainly by profit-driven developments. New alternatives, however, have been tested that offer the increase of choice and reduction of costs at the same time – projects that are also helping to foster neighbourhoods and to enable affordable, adaptable, customised living solutions. The self-determined design of space, be it in the form of co-housing, co-working or other project forms, has produced an architectural quality and diversity in recent years that is exemplary.
Many significant and innovative built examples, particularly in Berlin, have been initiated by architects for a specific group of clients who were all looking to live in the buildings personally. On the surface, we see practical solutions where single-family homes are stacked and combined to optimise the use of an urban site. But the closer we look, the more we can observe how the intense collaboration between the architects and the group of clients has packed these projects with special features and spaces that foster interaction. In this way, new processes in architectural production are leading to better and more sustainable solutions, and collective is being re-defined.
Sustainable development involves not only high-quality, resource saving and flexible design, but must also add to urban vitality by considering

Zanderroth Architekten, Ruppiner Straße, Berlin, 2007

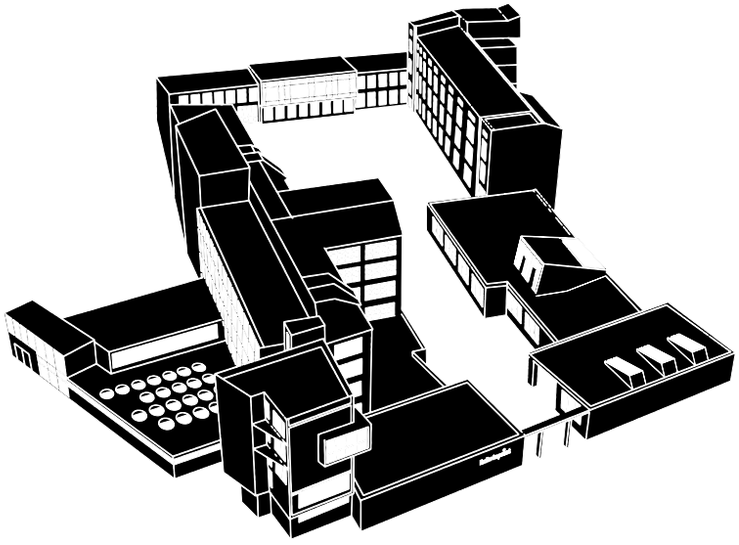
Hütten&Paläste / Deadline Architekten / Urban Affairs / Carpaneto Schöningh Architekten, Holzmarkt, Berlin, 2013

Beim nachhaltigen Bauen geht es nicht nur um hochwertige, ressourcenschonende und flexible Entwürfe; es muss auch zur urbanen Vitalität beitragen und Antworten auf soziale Fragen der Integrationsfähigkeit und Gemeinschaftlichkeit geben sowie hybride Nutzungen ermöglichen, die die urbane Interaktion begünstigen. Künftige Nutzer werden ein ureigenes Interesse am Gebäude, an der Hausgemeinschaft und Nachbarschaft jenseits ihrer persönlichen Bedürfnisse und Umgebungen vor allem durch aktive Beteiligung und Partizipation entwickeln. Letztlich sind aktive Nutzer der Schlüssel zum Erfolg nachhaltiger Konzepte. Was also können wir mit gemeinschaftlichen Bauprojekten erreichen? Aus Kollektiven entstehen, irgendwo zwischen Pragmatismus und Idealismus, zukunftsorientierte Lösungen:

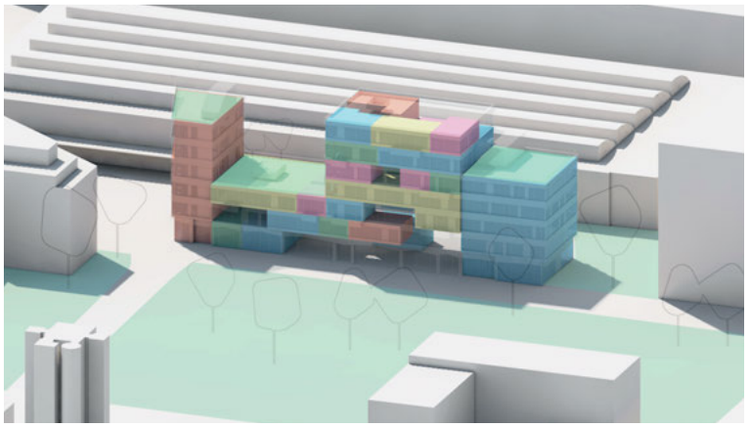
Grüne, offene und gemeinschaftlich genutzte Räume haben sich als zentrale Bestandteile gelungener Wohnumgebungen erwiesen. Gemeinschaftsräume wie Dachterrassen, Partyräume, Spiel- oder Gästezimmer und sogar Saunen können ein besseres Wohnumfeld schaffen und Austausch fördern. In den meisten Berliner gemeinschaftlichen Bauprojekten gibt es einen gemeinsamen, häufig sogar öffentlichen Garten, in vielen auch gemeinsam genutzte Räumlichkeiten. Die Verbindungen, die zwischen diesem Grün und der urbanen Umgebung geschaffen

social issues of inclusion and community as well as hybrid uses that fuel urban interaction. It is through active engagement and participation that future users develop a vested interest in the building, house-community and neighbourhood that goes beyond their own personal needs and surroundings – active users being the key in determining the success of sustainable concepts. So, what can we achieve collectively? Somewhere between pragmatism and idealism, collectives are forging future-oriented solutions:

Green, open and community-shared spaces have proven to become vital parts of good neighbourhoods. Common spaces such as rooftop terraces, or party, child-play and guest rooms, or even a sauna can create better living situations and bring people together. Most of the collective projects in Berlin have a shared garden, often even open to the public, and a high percentage share built common spaces. The connections created between the green and surrounding urban space are a resource for the city from which the entire neighbourhood profits – helping people to have a sense of identity and inviting neighbours to take on responsibility for the place they live. For example: a shared rooftop terrace with a guest apartment or a public pocket-park, created on private land and cared for by the owners.



Daniela Brahm / Les Schliesser, ExRotaprint, Gottschedstraße, Berlin, 2007



Deadline Architekten, FRIZZ23 am Besselpark, Berlin, 2013

werden, sind Schätze für die Stadt, von denen das ganze Viertel profitiert – indem sie ein Wir-Gefühl schaffen und Nachbarn dazu ermuntern, Verantwortung für ihr Wohnumfeld zu übernehmen. Ein Beispiel wäre eine gemeinsam genutzte Dachterrasse mit einer Gästewohnung oder ein öffentlicher, auf privatem Grund eingerichteter und von den Eigentümern gepflegter Pocket-Park.

Langfristige Bezahlbarkeit sichert stabile Wohnumgebungen. In gemeinschaftlichen Bauprojekten entscheiden die Nutzer selbst, wo sie investieren und wo sie den Rotstift ansetzen wollen – und definieren damit das Qualitäts-Preis-Verhältnis neu. Alternative Finanzierungs- und Eigentumsmodelle haben zusammen mit einer Non-profit-Ideologie eine neue Dimension der langfristigen Bezahlbarkeit eröffnet, so z. B. bei dem in dieser Veröffentlichung vorgestellten Genossenschaftsprojekt Spreefeld. Ein Erbbaurechtsvertrag sichert die langfristige Nutzung des Geländes gegen Zins, sorgt aber auch dafür, dass jede Bebauung und Nutzung bestimmten Kriterien und inhaltlichen Zielen entspricht. Beispiele hierfür sind die Projekte ExRotaprint und Holzmarkt eG in Berlin, die sich durch eine Politik bezahlbarer Mieten und generell durch eine soziale Ausrichtung auszeichnen.

Freiheit beim Planen kann die Lebensqualität erhöhen. Personalisierte Lösungen und Räume, die sich anpassen lassen, wenn sich Bedürfnisse im Laufe der Zeit ändern, ermöglichen es, auf besondere Wohnwünsche von Menschen einzugehen – mit Konzepten für Familien, für generationenübergreifendes, barrierefreies oder ökologisches Wohnen. So arbeitete der Architekt Florian Köhl in Projekten in ganz Berlin eng mit der Gruppe Strelitzer Straße 53 zusammen und organisierte die Gestaltung in

Long-term affordability helps to create stable neighbourhoods. In collective projects, the future users decide what to invest in and where money can be best saved, redefining the quality-to-price relationship. Alternative models for financing and ownership have offered a new level of long-term affordability within a non-profit ideology, such as in the co-op association Spreefeld, presented in this publication. A leasehold contract guarantees the long-term use of land in return for rent, but also ensures that what is built and established there meets certain criteria and ideologies. For example, the low-rent policy and socially oriented programming of the ExRotaprint and Holzmarkt eG projects in Berlin.

Quality of life can be improved by having choice in planning. By enabling personalised solutions, and spaces that can be adapted to suit changing needs over time, people with special needs can find a place in the city – for families, multigeneration living, barrier-free standards or ecological ways-of-life. For example, the architect Florian Koehl worked together closely with the Strelitzer Str. 53 group in Berlin throughout, orchestrating the design in shared authorship. Fold-out balconies were created because the city planning prohibited real ones, inspiring many other communities to try new ideas.

Hybrid typologies contribute to sustainable urbanity with a functional mix that supports interaction with the surrounding urban neighbourhood. Whereas investors normally deal in either housing or commercial real estate, collective projects are based on and developed out of existing needs. Groups who create their own niches and oases are helping to make mixed urban quarters possible. Collective projects are leading the way in ecology by realising ecological living ideologies and construction

FAT Koehl Architekten, Strelitzer Straße, Berlin, 2007

gemeinsamer Autorenschaft. Mit den von ihnen entwickelten ausklappbaren Balkonen – echte ließ die Stadtplanung nicht zu – spornten sie viele andere Gemeinschaften zum Experimentieren mit neuen Ideen an. Hybride Typologien tragen zu nachhaltiger Urbanität mit einem funktionalen Mix bei, der die Interaktion mit der umgebenden urbanen Nachbarschaft fördert. Während sich Investoren in der Regel entweder mit kommerziellem Wohnungsbau oder geschäftlichen Immobilien befassen, entstehen Gemeinschaftsprojekte aus konkreten Bedürfnissen heraus. Es sind solche Gruppen, die sich ihre eigenen Nischen und Oasen schaffen, die gemischte Stadtquartiere möglich machen, und es sind Gemeinschaftsprojekte, die umweltverträgliche Vorzeigeprojekte entstehen lassen, indem sie ökologische Lebensentwürfe und Baustandards wie Hochhauskonstruktionen aus Holz oder Passivhäuser Wirklichkeit werden lassen. Die Bereitschaft zum Ausprobieren und zum Investieren in neue Technologien bringen die Nutzer und Eigentümer selbst auf, weil sie ihre Grenzen und Möglichkeiten am besten kennen. Beispiel: Eine Reihe unterschiedlicher, mehrgeschossiger Holzkonstruktionen sind heute in Deutschland zertifiziert – Auftraggeber sind bei diesen Projekten Baugruppen.

standards such as high-rise timber construction or passive houses. The willingness to experiment and invest in new technologies is expressed by the users and owners themselves, who are best able to balance their merits and vices. For example: Several different types of multistorey wooden constructions are now certified in Germany – collective groups are the clients for these projects.

Future-oriented architectural solutions find new ways to create quality living spaces whilst improving the urban fabric and open spaces at the same time. Often, culturally and architecturally valuable buildings that would otherwise be unattractive for investors have been re-activated and converted by collectives who can utilise existing resources with specific, creative solutions (as self-users). And finally, through experiments, alternative solutions are tested and models for the future are developed. For example, in the Hegemonietempel in Berlin, only a „core" space is climatised, the project asks us to reconsider how much space we use and need to continually heat or cool.

By going from consumers to pioneers, many collectives have succeeded in developing projects that generate a high quality of life, added value for the community and provide long-term affordability. The role of the

Grüntuch Ernst Architekten, August-Straße, Berlin, 2009

Kaden und Partner, Christburger Straße, Berlin, 2013

Zukunftsorientierte Architekturkonzepte ebnen den Weg für die Schaffung qualitätvoller Wohnräume und werten damit gleichzeitig das urbane Gefüge und Freiflächen auf. Oft haben die Wiederbelebung oder die Konversion kulturell und architektonisch wertvoller Gebäude, denen kein Investor Beachtung geschenkt hätte, Gemeinschaftsinitiativen in die Hand genommen, indem sie (als eigene Nutzer) bestehende Ressourcen mit gezielten kreativen Lösungen nutzbar machten. Und schließlich ergeben sich durch Ausprobieren auch alternative und zukunftsfähige Lösungen und Modelle. Im Berliner Hegemonietempel etwa ist nur ein „Kern"-Raum klimatisiert, was uns mit der Frage konfrontiert, wie viel Raum wir dauerhaft klimatisieren und ob wir das wirklich müssen.
Indem sie von Konsumenten zu Pionieren geworden sind, haben viele Gemeinschaftsinitiativen Projekte angestoßen, die hohe Lebensqualität geschaffen, einen Mehrwert für die Allgemeinheit generiert und langfristige Bezahlbarkeit sichergestellt haben. Die Rolle des Architekten erweitert sich zu der eines Initiators, eines Entwicklers, eines Moderators in Beteiligungsprozessen und eines Projektmanagers. Es ist keine leichte Aufgabe, ein Projekt so zu organisieren, dass die künftigen Bewohner auf unterschiedlichen Ebenen wirklich einbezogen werden und dass an dessen Ende ein harmonisch konstruiertes Bauergebnis steht. Die nötigen Maßnahmen sind von Gruppe zu Gruppe verschieden und müssen daher auf das jeweilige Projekt angepasst werden. Viele Architekten haben aus ihren Erfahrungen beispielhafte Strategien entwickelt, in denen wichtige Parameter und Abläufe definiert sind.

architect is expanding from designer to that of an initiator, a developer, a moderator of engagement processes and project manager. It is a great challenge to organise a project in a way that ensures real involvement of the future residents on many levels and, at the same time, develops a harmonious built architectural solution. The processes are different in every group and need to be adjusted for each specific project. Nevertheless, many architects have gathered experience and have developed exemplary strategies in which important parameters and processes are defined.
The success of our cities in the future will hinge upon how we utilise further development to improve urbanity, with an adequate amount of suitable, affordable housing and planning that meets our growing ecological challenges. Collectives can help to meet this challenge. But, in order to do so, whether ownership-based or associations, they need to be considered more highly as a strategy – within the architectural profession as well as on a political level. Most often, the greatest challenge for groups is to buy a site. Specifically, in getting the needed loan together quickly enough to beat other investors to the table. By designating public land for development in the form of a leasehold through a concept-based allocation procedure, the social, cultural and urban planning goals of the city can be realised in private initiative and within long-term self-administration. Goals such as social mix, mixed use, ecological standards or non-profit constraints can all be regulated within land-lease policies. England, Finland and many other countries are

BCO Architekten, Linienstraße, Berlin, 2011

Herberle Mayer Architekten, Hegemonietempel, Berlin, 2011

Wie die Zukunft unserer Städte aussieht, hängt davon ab, wie wir künftige Bauprojekte zur Verbesserung der Urbanität zu nutzen verstehen – mit ausreichendem brauchbaren und bezahlbaren Wohnungsbau und mit einer Planung, die den wachsenden ökologischen Herausforderungen gerecht wird. Baugemeinschaften können dabei helfen. Wenn sie das sollen, sei es als Eigentümergemeinschaft oder als Genossenschaft, muss ihnen als Strategie zukünftig eine größere Wertschätzung entgegengebracht werden – von der Architekturbranche wie von der Politik. Oft erweist sich der Grundstückserwerb als die größte Hürde: Für Gruppen ist es meist schwierig, schnell genug die benötigten Darlehen zu erhalten, um die anderen Investoren auszustechen. Wenn sie öffentliches Land für die Bebauung auf der Basis von Erbbaurechtsverträgen oder so genannten Konzeptverfahren vergeben, können Städte ihre sozialen, kulturellen und städtischen Ziele durch Privatinitiativen verwirklichen, die sich langfristig selbst verwalten. Soziale Mischung, Nutzungsmischung, Umsetzung ökologischer Standards, Einschränkungen von Spekulation und profitorientierten Veräußerungen – all diese Fragen lassen sich über das Erbbaurecht angehen. England, Finnland und viele weitere Länder ändern gegenwärtig ihre Politik dahingehend, dass das Bauen in Gruppen wieder erleichtert wird. Es ist Zeit, dass unsere Städte von den Menschen gestaltet werden, die in ihnen wohnen – und dass sie, wenn es um hochwertige Lösungen geht, die eine positive Wirkung auf das Leben im Stadtviertel haben, den Profitjägern vorgezogen werden.

reestablishing policy in order to facilitate collective building. It is time that our cities are determined by the people who live there – and that profit take a back seat to high-quality solutions that contribute positively to the surrounding urban communities.

Mischen Possible, Berlin

Urbane Vernetzung

Standort	Oderberger Straße 56, 10435 Berlin, Deutschland
Erstbezug	2010
Bauaufgabe	Neubau eines Gebäudes mit Mischnutzung
Entwurfsverfasser	BARarchitekten
Bauherr	Baugemeinschaft GbR Oderberger Straße 56
Programm	Fünf Wohneinheiten à 76 qm und 120 qm, davon vier teilbar in 80/40 qm Gemeinschaftliche Nutzungen: Werkstatt (28 qm), Gästezimmer, Dachgarten, Hof Zusätzliche Nutzungen: Cafe (54 qm), Ladenlokal (43 qm), Minigallerie (5 qm), fünf Arbeitsstudios (à 30 – 40 qm)
Flächen	7 Geschosse 315 qm Grundstücksfläche 863 qm Gesamtnutzfläche 566 qm Wohnfläche 155 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 158.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 2.056.250 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.350 Euro Mietpreise pro Quadratmeter von 0 Euro für die Minigallerie bis 15 Euro für das Restaurant Durchschnittliche Kosten für die Studios: 360 Euro ohne Heiz- und Betriebskosten, entsprechend ca. 110 Euro pro Tisch warm

Vielleicht geht man doch nicht so achtlos an diesem Gebäude vorbei wie die Architekten glauben. Denn die Fassade ist, verglichen mit dem „ordentlichen" Nachbarhaus, etwas durcheinander geraten, die Fenster und Austritte springen hin und her. Im ersten Obergeschoss verleiten große Atelierfenster zum neugierigen Einblick, das Erdgeschoss bietet die ortsüblichen Gewerberäume.
Im Inneren wird deutlich: Es geht noch aufregender, noch komplexer. Wie bei einem dreidimensionalen Tetris-Spiel sind fünf Ateliers und fünf Wohneinheiten ineinander geschachtelt. Es gibt Einheiten von lediglich 31 bis 45 Quadratmeter Fläche, aber auch vier Wohnungen mit 120 Quadratmetern, die sich wiederum unterteilen lassen. Es sind kleine Raumwunder mit bis zu vier Ebenen, mit Treppen, Brücken und Einbaumöbeln. Der gemeinschaftlichen Dachterrasse ist eine Gästewohnung zugeordnet.
Ziele waren die Erzeugung einer dichten Verbindung aus Wohnen und Arbeiten und eine große Flexibilität, um auf wechselnden Raumbedarf reagieren zu können, aber auch eine Mischung aus Mietwohnungen und Eigentum. Eine kleine Baugruppe, zu der auch die Architekten gehörten, erwarb das Grundstück und finanzierte drei Wohnungen, ein Vermietungspool finanzierte die andere Hälfte des Gebäudes und vermietet die restlichen Apartments, die Studios und Gewerberäume.
Dieser Prototyp des fantasievollen, anregenden, hochverdichteten und flexibel zu nutzenden Multifunktionshauses erscheint wie der ideale, dem Stadtbewohner neuer Prägung auf den Leib geschneiderte Lebensraum. Möglich wurde er vor allem durch das nachhaltige Engagement der Architekten, die

Mischen Possible, Berlin

Urban Hub

Location	Oderberger Straße 56, 10435 Berlin, Germany
Completion	2010
Project type	New mixed-use building
Design	BARarchitekten
Client	Building Community Oderberger Straße 56 GbR
Functions and spaces	5 residential units of 76m² and 120m², four sub-dividable into 80/40m² units Communal amenities: workshop (28m²), guest room, roof garden and courtyard Additional functions: café (54m²), shop (43m²), mini-gallery (5m²) and five ateliers (30 – 40m²)
Areas	7 storeys 315m² plot 863m² total usable floor area 566m² living area 155m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 158,000 Euro Total cost of construction: 2,056,250 Euro Total cost/m² living area: 2,350 Euro Rent/m² from 0 Euro for the mini-gallery to 15 Euro for the restaurant Average cost for the studios: 360 Euro/month excl. heating and running costs, or approx. 110 Euro per table incl. heating

The building is not quite as inconspicuous as the architects would have one believe. In the context of its orderly neighbours, the building's façade is comparatively haphazard: the windows and balconies shift back and forth and large atelier windows on the first floor above the business units on the ground floor offer glimpses of the activities within.
Inside, the building reveals the full extent of its dynamism and complexity. The five ateliers and five apartments intersect with one another like a three-dimensional Tetris puzzle. Some units are just 31 to 45m² large, while the larger apartments are 120m² and can be sub-divided into smaller units if needed. Each unit is a spatial marvel of its own with up to four levels, internal stairs, bridges and built-in fitted furnishings. An apartment for guests opens onto the communal roof terrace.
The aim was to create a dense weave of living and working spaces and a high degree of flexibility by providing spaces that can adapt to changing demands and by mixing private property and rental spaces. A small collective custom build project that also included the architects purchased the site and financed three of the apartments while a rental pool financed the other half and lets the remaining apartments, studios and business units.
This imaginative, stimulating, densely interwoven and flexible mixed-use building provides a prototypical example of an ideal living environment for modern city dwellers. The project was made possible through the continuous involvement of the architects, who managed the purchase of the site, secured the project financing, oversaw the planning, building and functional concept, as

Straßenansicht · Street elevation

Grundstückserwerb, Finanzierung, Planung, Bau, Nutzung, Vermarktung und Verwaltung in Eigenregie betrieben. Ohne dieses Komplettengagement werden Nachfolgeprojekte wenig Aussicht auf Erfolg haben.

well as the final marketing and administration. Without such total involvement, it will be hard to emulate the success of this project elsewhere.

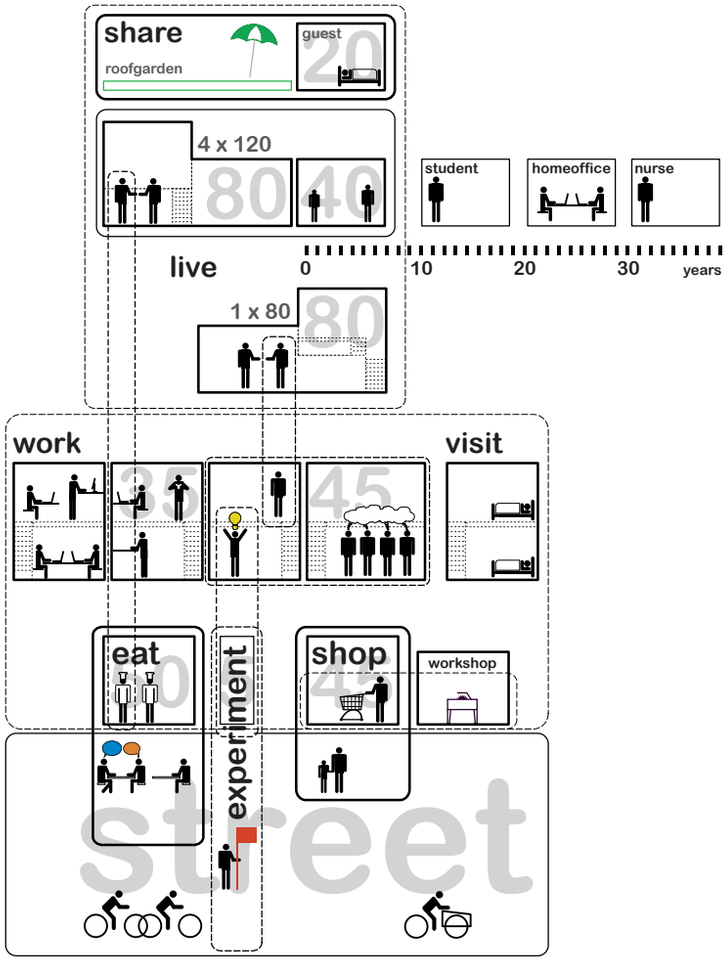


Diagramm Vernetzung · Diagram showing the network

Lageplan · Site plan

Kerngruppe der Baugemeinschaft bestehend aus den verantwortlichen Architekten, Gruppenbildung innerhalb des Bekanntenkreises. Partizipation der Bewohnerschaft mit regelmäßigen Treffen (alle 1–2 Monate je nach Planungsphase), Bewohnerstruktur altersgemischt.

The core group of the building community comprises the project's architects with the remainder recruited from the architects' circle of friends and acquaintances. Regular meetings of the residents took place every 1–2 months depending on project phase. The residents comprise a mix of different age groups.

Grundstücksauktion.

Property auction.

Initiative durch Architekten und Grundstückskauf 2003, Klärung von rechtlichen Fragen (Grundstück war ein Doppelgrundstück mit gemeinsamer Garagennutzung) 2003–2007, Planungsbeginn und Gruppenbildung 2007, Planungs- und Bauprozess 2007–2010.

The initiative was started by the architects in 2003 when the site was purchased. Legal questions concerning the twin-site with shared garage were clarified between 2003 and 2007 and the planning process and group formation began thereafter. The building was completed in 2010.

Privat finanziert: Innerhalb der Gesamt-GbR der Baugruppe sind 50 % der Fläche an Eigentümer vergeben und für die restlichen 50 % übernimmt eine Vermietungs-GbR (BARarchitekten) das Risiko für die Vermietung der Atelier- und Gewerbeflächen. Die Architekten haben einen großen Teil des Honorars als „Muskelhypothek" in den Vermietungspool fließen lassen und übernehmen Hausmeister- und Verwaltungsaufgaben.

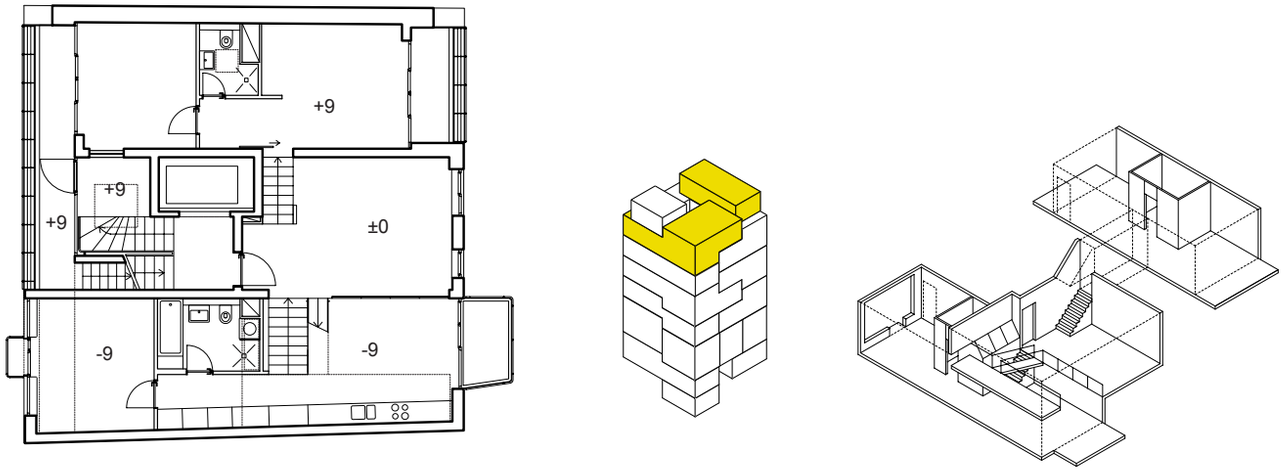
Privately financed: of the overall civil law partnership (GbR), 50% of the areas are split among the owners and the remaining 50 % including the business units and ateliers are available for rent. A rental GbR (BARarchitekten) bears the risk for the spaces for rent. The architects devoted the majority of their fees as "muscle mortgage" to the rental pool and also undertake caretaker and administrator duties.

Miniatelier und Restaurant · Mini-atelier and restaurant

Hofansicht · View of the rear of the building

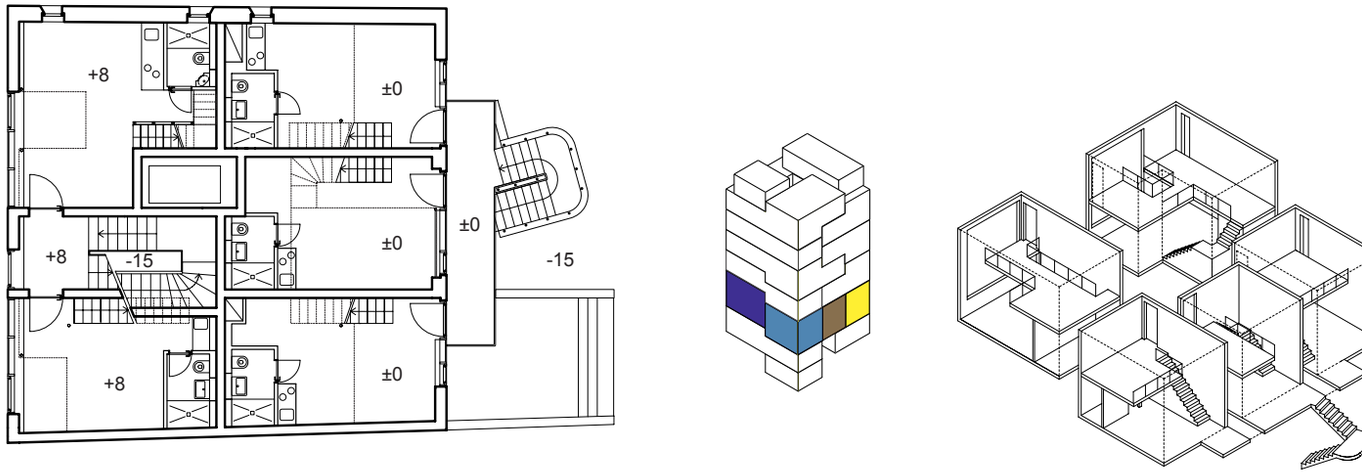
Öffentliche Nutzung im Erdgeschoss · Public functions on the groud floor

Split-Level-Wohnung · Split-level space in an apartment



Grundriss, Lage und Isometrie einer Wohnung · Floor plan, location and isometric drawing of an apartment

Studio · Studio



Grundriss, Lage und Isometrie der Studios · Floor plan, location and isometric drawing of the studios

Villa van Vijven, Almere

Eine Villa für Fünf

Standort	Echobos 32, Almere-Overgooi, Niederlande
Erstbezug	2008
Bauaufgabe	Neubau eines Wohngebäudes
Entwurfsverfasser	NEXT architects Kees Hund T & L Architect (Landschaftsarchitektur)
Bauherr	Bauherrengemeinschaft „Villa van Vijven“
Programm	5 Wohneinheiten: 4 – 7-Zimmer-Wohnungen (200 – 300 qm) Gemeinschaftsflächen: „Plaza“ unterhalb des Gebäudes (240 qm) und Garten (4.700 qm)
Flächen	3 Geschosse 5.000 qm Grundstücksfläche 1.300 qm Gesamtnutzfläche 1.300 qm Wohnfläche 240 qm Gemeinschaftsfläche (Außenraum) + Garten
Kosten (brutto)	Grundstückskosten (100) 1.000.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 1.500.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 1.150 Euro

Die „Villa van Vijven“ umfasst fünf Wohneinheiten. Sie ist charakterisiert durch eine skulpturale Form und die auffällige orangefarbene Erscheinung, die den Baukörper optisch zusammenhält. Sowohl die Bauherrenstruktur als auch der vorhandene räumliche Kontext bilden den Rahmen für diese ungewöhnliche architektonische Lösung.

Die Villa wurde auf einem etwa 5.000 Quadratmeter großen Grundstück errichtet, welches – mit einem besonderen Blick über das Gooimeer – direkt hinter dem Deich liegt. Die umgebende Landschaft ist einerseits durch typisch holländische Elemente wie weite Grünräume, Kanäle und Wasserflächen sowie die sich ständig ändernden Wolkenbilder geprägt. Andererseits existiert eine willkürlich wirkende Ansammlung von Solitärbauten unterschiedlicher Ausprägungen im Baugebiet. Als Reaktion darauf orientiert sich der markante Neubau weniger zur Nachbarbebauung als zum Deich und dem großen Garten im Westen des Grundstücks.

Es sollten fünf gleichwertige Einheiten in unterschiedlichen Größen entstehen. Durch eine Aufständerung des Gebäudes sowie eine geschickte Fügung der fünf, jeweils als Betontunnelkonstruktion ausgeführten Wohneinheiten öffnet sich jede Wohnung in alle vier Himmelsrichtungen und hat damit Aussicht auf das Wasser jenseits des Deichs. Gleichzeitig verfügt jede Wohnung über einen individualisierten Grundriss, einen direkten Zugang zum Gemeinschaftsgarten und eine private Dachterrasse. Die Mittelzonen der etwa 25 Meter tiefen Wohnungen werden über das Dach belichtet – dort befinden sich Erschließungszonen und offene Küchen. Unterhalb des Gebäudes liegt eine Fläche („Plaza“), die als überdachter Stellplatz für PKWs wie auch für Räder fungiert und von der aus die Wohnungen erschlossen werden. Sie kann außerdem für gemeinschaftliche Feste oder andere Aktivitäten genutzt werden.

Villa van Vijven, Almere

A Villa for Five

Location	Echobos 32, Almere-Overgooi, Netherlands
Completion	2008
Project type	New residential housing project
Design	NEXT architects Kees Hund T & L Architect (landscape architecture)
Client	Building cooperative Villa van Vijven
Functions and spaces	Five residential units: 4 – 7 rooms (200 – 300m²) Communal areas: “plaza” beneath the building (240m²) and garden (4,700m²)
Areas	3 storeys 5,000m² plot 1,300m² total usable floor area 1,300m² living area 240m² communal areas (outdoor areas) + garden
Project costs (gross)	Cost of land: 1,000,000 Euro Total cost of building construction: 1,500,000 Euro Total cost/m² living area: 1,150 Euro

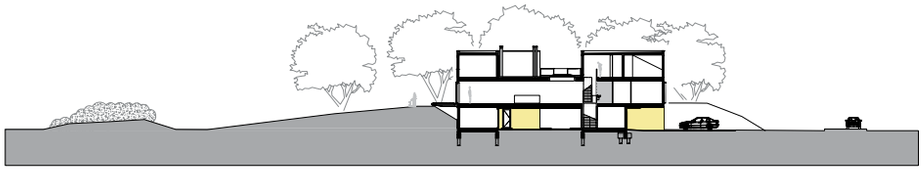
The Villa van Vijven contains five residential units within a single sculptural form painted in a conspicuous orange colour that gives it the appearance of a single building. This unusual architectural solution is a product of both the existing spatial context in which the villa sits as well as the constellation of the project participants.

The villa is built on an approximately 5,000m² plot directly behind a dike and has an excellent view over the Gooimeer. The surrounding landscape is typically Dutch: on the one hand wide expanses of green, canals and bodies of water, and a constantly changing cloudscape, and on the other a somewhat arbitrary collection of solitary buildings of different shapes and styles. The new building responds by creating a distinctively modern structure that sets it apart from its neighbours and relates it to the dike and the large garden on the western side of the plot.

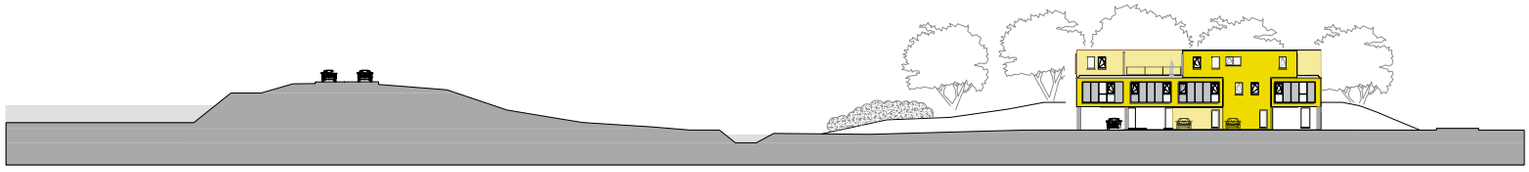
The five residential units have different sizes but benefit equally from the qualities of the site. By raising the building off the ground and ingeniously interlocking the five separate units, constructed as concrete tunnel-like constructions, each apartment has views in all directions, including a view of the water beyond the dike. Each apartment also has its own specific layout, direct access to the communal garden and a private roof terrace. The central zone of the nearly 25-metre-deep apartments is illuminated via rooflights above the central circulation areas and open kitchen-dining area. Beneath the building is an open “plaza”, providing access to the apartments, which serves alternately as a covered car or bicycle parking space or as a space for festivities or other communal activities.

Situation · Situation

Zugang zum Garten über Holzterrasse · Access to the garden via wooden decks



Schnitt · Section



Ansicht und Geländeschnitt · View and section through site

Eine Initiatorenfamilie suchte in ihrem Bekanntenkreis Mitstreiter für den gemeinsamen Kauf eines Grundstücks, welches von der Gemeinde Almere privaten Bauherrengemeinschaften zum Kauf angeboten wurde. Die schnell gefundene Gruppe versuchte das Vorhaben möglichst professionell anzugehen: Sie organisierte regelmäßige Besprechungstermine, führte Protokolle und stimmte Entscheidungen demokratisch ab. Es wurden außerdem Regeln für Eventualitäten aufgestellt. Beispielsweise wurde vereinbart, wie mit einem Ausstieg eines Auftraggebers oder auch mit den Kosten- und Gewinnverteilungen beim Verkauf einer Wohnung umzugehen wäre.

The project was initiated by a family who sought like-minded partners among their circle of friends and acquaintances for the joint purchase of a site offered by the municipality of Almere to private building collectives. The group came together quickly and set about the project as professionally as they could, organising regular meetings, keeping minutes and making decisions democratically. They also drew up rules for particular eventualities, for example how the exit of one of the partners should be handled, and how costs and income should be divided in the event of the sale of a unit.

Die Maßgaben für den Erwerb der so genannten „Cluster-Parzellen“ waren, dass auf dem Grundstück pro 1.000 Quadratmeter Fläche je eine Wohnung entstehen solle und dass diese Wohnungen in einem einzigen, villen-ähnlichen Bau untergebracht werden. Im Unterschied zu den meisten Neubaugebieten in Almere werden in Overgooi seit Jahren für niederländische Verhältnisse enorm große Grundstücke verkauft. Es entstand in der Folge eine Ansammlung an individualisierten Villen unterschiedlichster Ausprägung, in deren Umgebung sich der Neubau strukturell einfügen sollte. Sowohl diese Vorgaben als auch die Vergabe von neuem Bauland an Baugruppen stellen in den Niederlanden eine Seltenheit dar. Die Gemeinde versteht sich in Sachen Wohnungsbau als eine Art Vorläufer und möchte mit dieser Art der Grundstücksvergabe auf die wachsende Nachfrage nach individuellen Wohnformen und die Verbreitung von Baugemeinschaften reagieren.

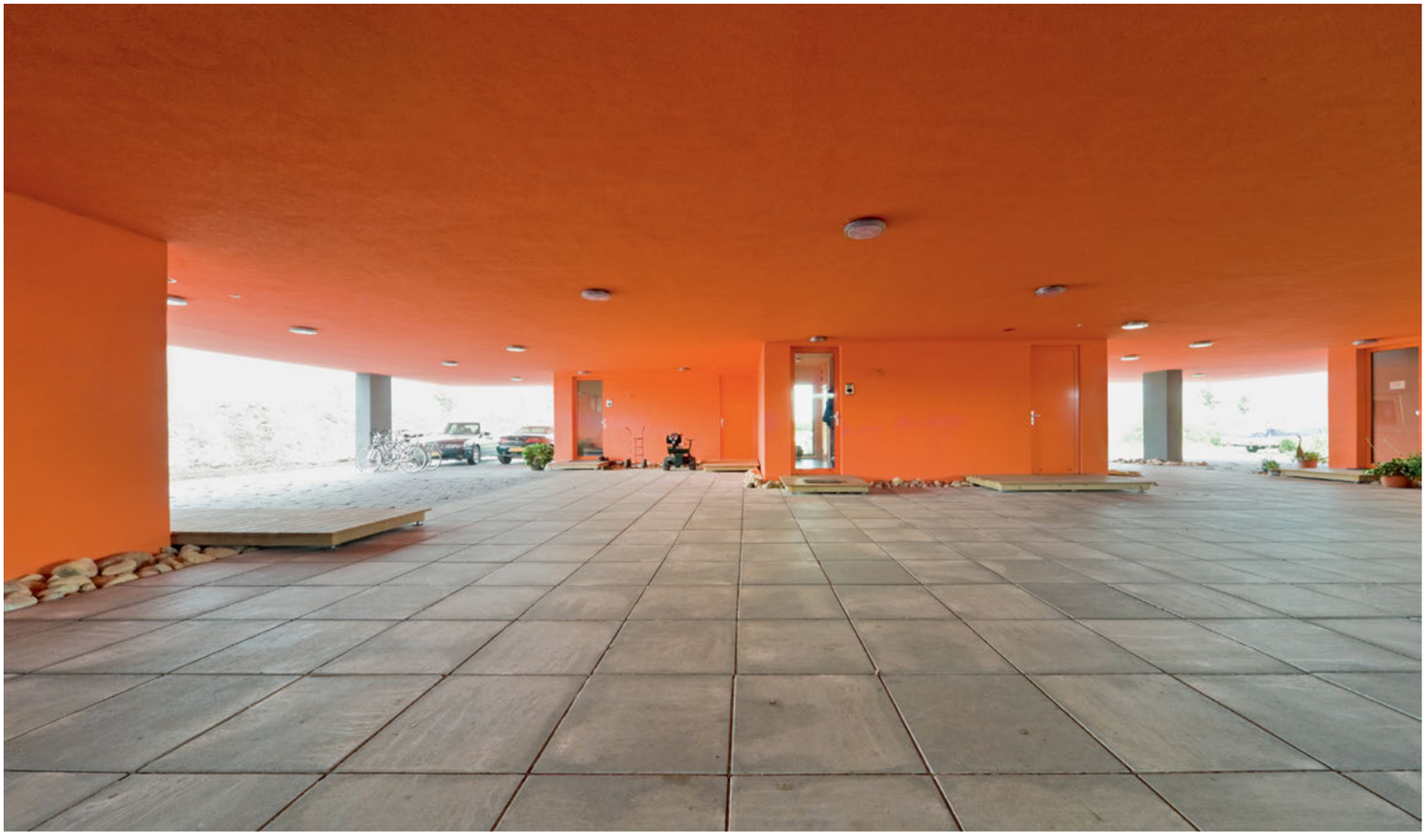
A condition for the purchase of the so-called “cluster parcels” was that one apartment should be provided per 1,000m^2 of the site and that all apartments should be housed in one villa-like building. Unlike most of the new housing developments in Almere, the sites sold in Overgooi have for years been generally very large compared with the norm in the Netherlands. A group of quite different individual villas had consequently been built, which the new building would have to fit into. Both the land allocation procedure and the building structure are uncommon in the Netherlands. The municipality sees itself as a pioneer in this respect and wishes to promote demand for individual forms of housing and to foster community-driven housing initiatives.

Der Verkauf der Grundstücke in Almere wurde 2003 beworben. Nach Zusammenfinden der Baugruppe wurde zunächst ein Verein gegründet, dann ein konkretes Grundstück ausgesucht und erworben. Im Juni 2005 begann das Bauvorhaben mit einem kleinen geladenen Architekturwettbewerb. Die Entwurfs- und Ausführungsplanung erfolgte in engen Abstimmungsprozessen zwischen Architekten und Bauherren von Oktober 2005 bis Juni 2006, Baubeginn war im Januar 2007. Im darauffolgenden Jahr wurde das Projekt bezogen.

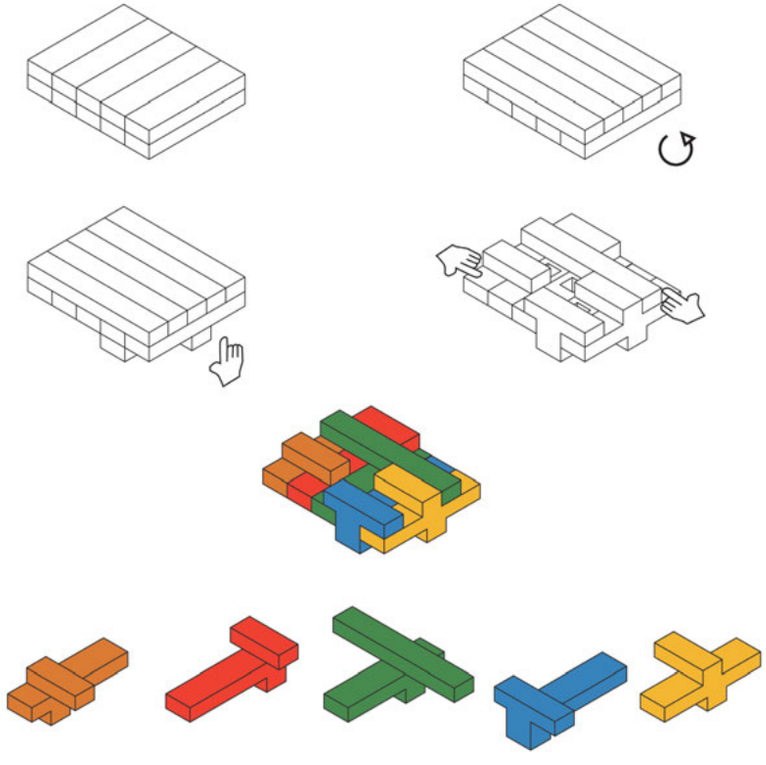
The sale of the sites in Almere was announced in 2003. After the collective custom build project had formed, an association was founded and a specific site then identified and purchased. The project began in June 2005 with the organisation of a small-scale architecture competition and the later design and construction of the building was agreed in close collaboration with the architects and clients from October 2005 to June 2006. Building works began in January 2007 and the residents moved in the following year.

Privat finanziert.

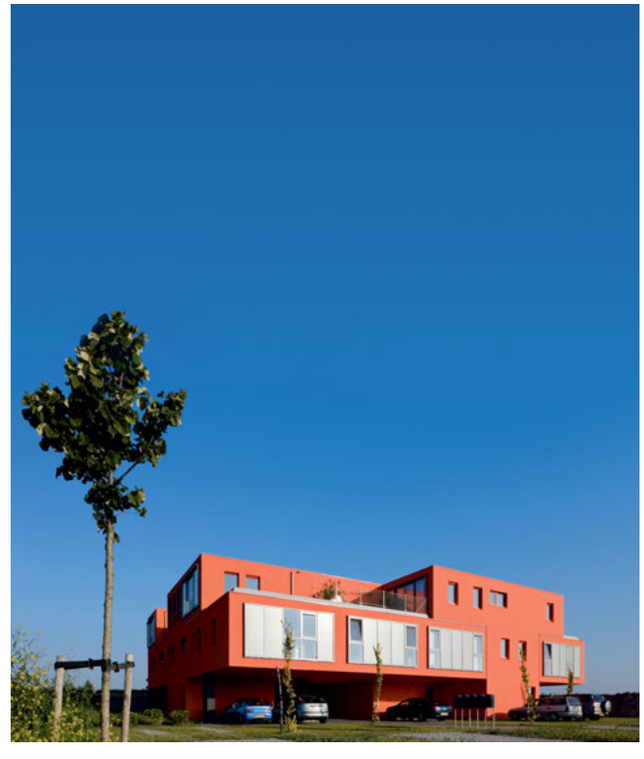
Privately financed.



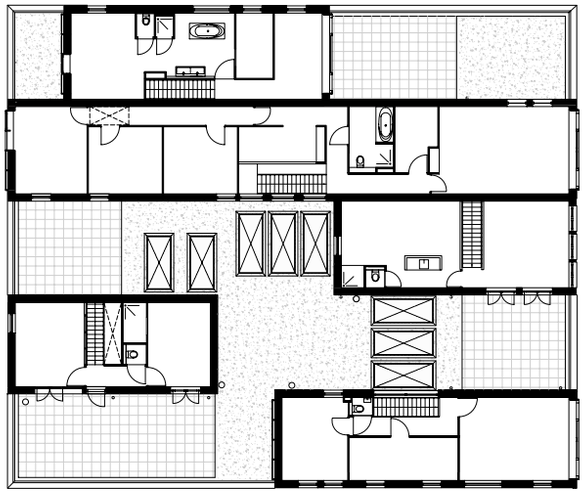
„Plaza“ · The “plaza”



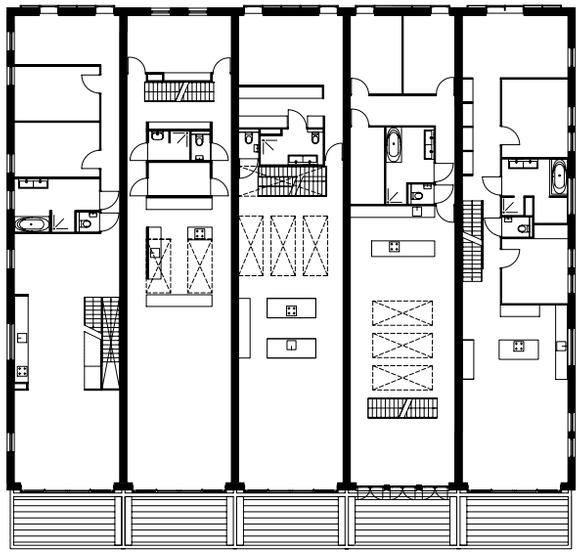
Prinzipaufbau des Gebäudes · Diagram of the structural principle of the building



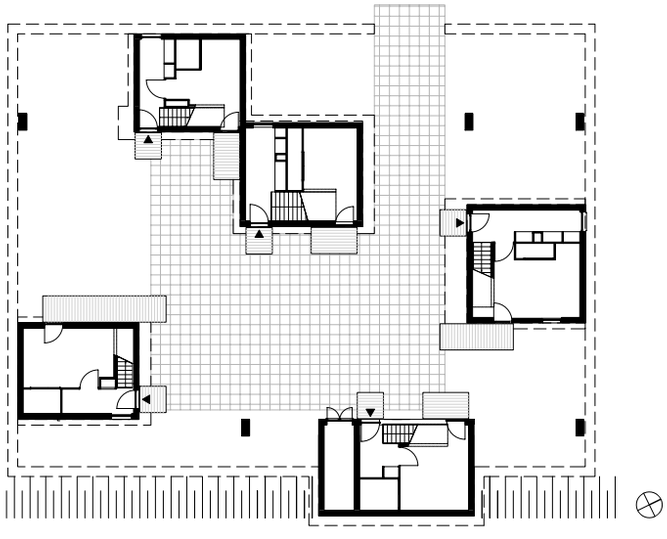
Ansicht Straßenseite · View from the street



Grundriss 2. OG · Second floor plan



Grundriss 1. OG · First floor plan



Grundriss EG · Ground floor plan

Wohnküche mit offenem Erschließungsbereich · Living room and kitchen with open stairs

Wohnung mit Oberlicht · Apartment with rooflight

Umbau Südstadtschule, Hannover

Wohnen statt Schule

Standort	Schlägerstraße 36, 30171 Hannover-Südstadt, Deutschland
Erstbezug	2012
Bauaufgabe	Umbau eines ehemaligen Schulgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus
Entwurfsverfasser	MOSAIK Architekten Grün plan Landschaftsarchitekten
Bauherr	Baugemeinschaft Südstadtschule GbR, vertreten durch Projektsteuerung planW
Programm	16 Wohneinheiten (60 – 170 qm) 3 Büros (ca. 160 qm) Kinder- und Jugendbibliothek (ca. 420 qm) Gemeinschaftshof (ca.150 qm)
Flächen	1 – 3 Geschosse 4.500 qm Grundstücksfläche 2.375 qm Gesamtnutzfläche 1.900 qm Wohnfläche 150 qm Gemeinschaftsfläche (Hof)
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 1.240.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 4.200.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.570 Euro

In der Südstadt Hannovers wurde die einstige Schule für eine Baugemeinschaft mit 16 Parteien in ein Wohngebäude umgebaut. In enger Kooperation mit dem Denkmalschutz wurden die durch die Nutzungsänderung notwendigen Eingriffe abgestimmt. Heute umfasst das Projekt 16 Wohneinheiten, drei Büros und eine Kinder- und Jugendbibliothek.

Der Bestand umfasst einen dreigeschossigen Klassentrakt, eine eingeschossige Bibliothek sowie eine Turnhalle, die sich um einen zentralen Pausenhof gruppieren. Der Umbau wäre als herkömmliches Investorenprojekt nur schwer zu realisieren gewesen – das enge Korsett des bestehenden Schulgebäudes erfordert ungewöhnliche Grundrisslösungen, die gemeinsam mit den zukünftigen Nutzern entwickelt wurden. Im Klassentrakt belegt nun nur noch ein Wohnungsgrundriss die ursprüngliche Klassenraumgröße, bei allen anderen Grundrissen wurden anderthalb oder zwei Räume miteinander verbunden, in einem Fall auch über zwei Geschosse als Maisonettewohnung. In der ehemaligen Turnhalle wurden vier nebeneinander liegende „Reihenhäuser" realisiert, die sich unter Einbeziehung des Souterraingeschosses über drei Ebenen, teilweise mit Dachterrassen, erstrecken. Die ehemalige Stadtteilbücherei beherbergt barrierefreie Wohnungen. Der Eingangsbereich der Schule ist erhalten geblieben und erschließt heute die Kinder- und Jugendbibliothek, die sich mit einer großen Fensterfront zum Stadtteil öffnet.

Insgesamt sieht das architektonische Konzept den Schulhof als zentrales Element vor – alle Wohnungen orientieren sich zum Hof, der nicht durch private Terrassen gegliedert wird, sondern für die Gemeinschaft nutzbar bleibt. Die Atmosphäre und das Ensemble der einstigen Schule sollte erhalten

Conversion of the Südstadt School, Hanover

School out, Housing in

Location	Schlägerstraße 36, 30171 Hanover-Südstadt, Germany
Completion	2012
Project type	Conversion of a former school building into apartments
Design	MOSAIK Architekten Grün plan Landschaftsarchitekten
Client	Building community Südstadtschule GbR, represented by planW project management
Functions and spaces	16 residential units (60 – 170m²) 3 offices (ca. 160m²) Library for children and young adults (ca. 420m²) Communal courtyard (ca. 150m²)
Areas	1 – 3 storeys 4,500m² plot 2,375m² total usable floor area 1,900m² living area 150m² communal area (courtyard)
Project costs (gross)	Cost of land: 1,240,000 Euro Total cost of construction: 4,200,000 Euro Total cost/m² living area: 2,570 Euro

In the Südstadt district of Hanover, a former school has been converted into a community-oriented housing project for 16 parties. The necessary alterations to effect the change of use were agreed in close collaboration with the City's Conservation Department. The project now contains 16 residential units, three offices and a library for children and young adults.

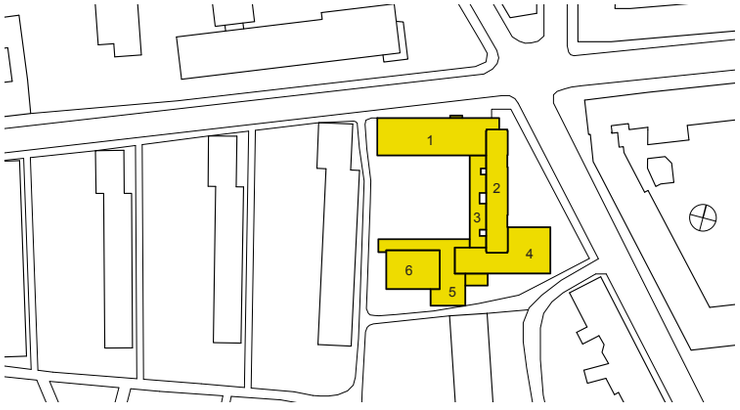
The existing building comprised a three-storey classroom wing, a single-storey library and a sports hall grouped around a central playground. The conversion would have been difficult to realise as an investor-style speculative housing project because the rigid structure of the existing school building made it necessary to develop unconventional floor plans. The ability to involve the future residents in the community-oriented project made this possible. In the classroom wing, only one apartment corresponds to the size of an original classroom. All other apartments occupy either one and a half or even two rooms, and in one case the apartment is arranged on two floors as a maisonette. The former sports hall was converted into four "terraced houses" next to each other, which extend over three levels from the basement to the roof, some with roof terraces. The former district library now contains barrier-free apartments. The school entrance has been retained and now serves as the way in to the library for children and young adults, its large window frontage opening onto the street.

The playground serves as a central element for the architectural concept of the project: all of the apartments open onto the courtyard, which is not subdivided by private terraces but made available for everyone to use. The atmosphere and ensemble of the former school is therefore still palpable while new elements,

Ehemaliger Pausenhof · Former playground

bleiben – neue Elemente, wie die gelben Balkone vor den ehemaligen Klassenräumen, weisen dezent auf die neue (Wohn-)Nutzung hin.

such as the yellow balconies projecting from the former classrooms, serve as a discreet indicator of the building's new (residential) function.



1 ehem. Bücherei · Former library
2 ehem. Klassentrakt · Former classroom wing
3 ehem. Verwaltung · Former school administration
4 ehem. Eingangshalle · Former entrance hall
5 ehem. Hausmeisterwohnung · Former caretaker's apartment
6 ehem. Turnhaltte · Former sports hall

Lageplan · Site plan

Der Anstoß zur Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes in Wohnungen kam vom Bürgerbüro für Stadtentwicklung. Es wurden an einem gemeinsamen Umbau interessierte Menschen in unterschiedlichsten Lebenssituationen gesucht und gefunden: Paare mit und ohne Kinder, alleinerziehende Mütter, Studenten, Ältere, Menschen mit Behinderungen. In rund 60 Sitzungen wurden die individuellen Wünsche der Bewohnerschaft abgestimmt, dies geschah zusammen mit den Architekten und einer Projektsteuerungsgesellschaft. Durch die Beteiligung der Nutzer am Planungsprozess hat sich schon in einer sehr frühen Phase der Bauplanung eine intensive Form der Gemeinschaft herausgebildet.

The initial idea for converting the former school building into apartments came from the local citizens' office for urban development. Potential partners from different backgrounds and age groups were sought who would be interested in taking part in a joint conversion project, including couples with and without children, single parents, students, older residents and people with disabilities. In a series of 60 meetings, residents were able to discuss and agree their needs and wishes with the architects and project management company. The involvement of the residents from the very early phases of the planning process helped them form a stronger sense of identity and community.

Die Umnutzung der Südstadtschule in Wohnungen ist Teil eines städtebaulichen Entwicklungsprozesses in der hannoverschen Südstadt nahe der Innenstadt. Im gesamten Stadtgebiet fanden Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum statt, die nachhaltig zum Imagegewinn des Stadtteils beitragen. Während weite Teile der Südstadt durch Blockrandbebauungen aus der Gründerzeit und Backsteinbauten aus den 1920er Jahren geprägt sind, wurde das Projektgebiet nach Kriegszerstörungen in den 1950er Jahren neu bebaut. In dieser Umgebung wurde nach den Plänen Friedrich Lindaus die Südstadtschule errichtet. Seit 1990 steht sie unter Denkmalschutz als prototypisches Beispiel für das Bauen der 1950er Jahre. Nach Auslagerung der Sehbehindertenschule wurde das Gebäude 2007 von der Landeshauptstadt Hannover gezielt unter der Maßgabe zum Verkauf ausgeschrieben, dass die Südstadtbücherei als Kinder- und Jugendbücherei in das Konzept integriert und das Baudenkmal erhalten wird. Das Bürgerbüro hat die Architekten und die Projektsteuerungsgesellschaft, die sich auf die Projektentwicklung von gemeinschaftlichem Wohnen spezialisiert haben, angesprochen. Sie sollten sich mit einem gemeinsamen Konzept für die Ausschreibung bewerben.

The conversion of the Südstadt-School into apartments is part of an ongoing urban development process in Hanover's Südstadt district near to the city centre. Conversion measures are taking place throughout the entire urban area, which will upgrade the district's image. While the majority of the Südstadt is either the typical block perimeter pattern from the Wilhelminian period or brick buildings from the 1920s, the project site was destroyed during the war. In the 1950s, the Südstadt-School was erected on the site to a design by Friedrich Lindau and in 1990 was accorded the status of a listed building as an archetypal example of 1950s architecture. After the school was vacated by the then school for the blind and partially sighted in 2007, the City of Hanover put the building up for sale with the condition that a new project would need to incorporate the library for children and young adults and that the building substance be retained. The local citizens' office approached the architects and project management company directly with a request to submit a bid for the school conversion, as both had prior expertise in the development of community-oriented projects.

Auslagerung der Schule 2005, Projektinitiative und Vorentwurfsplanung, Bewerbung auf Kauf des Gebäudes, Gebäudekauf nach Zuschlag Anfang 2010. Gruppenbildung und anschließend Beginn des partizipativen Planungsprozesses, Baubeginn Ende 2010, Fertigstellung 2012.

The school was vacated in 2005. The project initiative began with a preliminary design and submission of a bid to purchase the building, which took place in early 2010. The group then formed and the participatory planning process began. Construction works began at the end of 2010 and were completed in 2012.

Privat finanziert, zum Teil unter Einbeziehung von Darlehen der KfW Bankengruppe. Zudem Förderung der Wärmebrückenberechnung durch den Klimaschutzfond „ProKlima". Außerdem mögliche steuerliche Anrechenbarkeit von Krediten für den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude (anders als beim „normalen" Bauen für den Eigenbedarf).

Privately financed, in some cases with low-interest loans from the KfW Bank Group. The calculation of thermal bridges was additionally funded by the "Proklima" climate protection fund. Additional tax credits were provided for retaining the listed building (in contrast to a "normal" building for personal use).

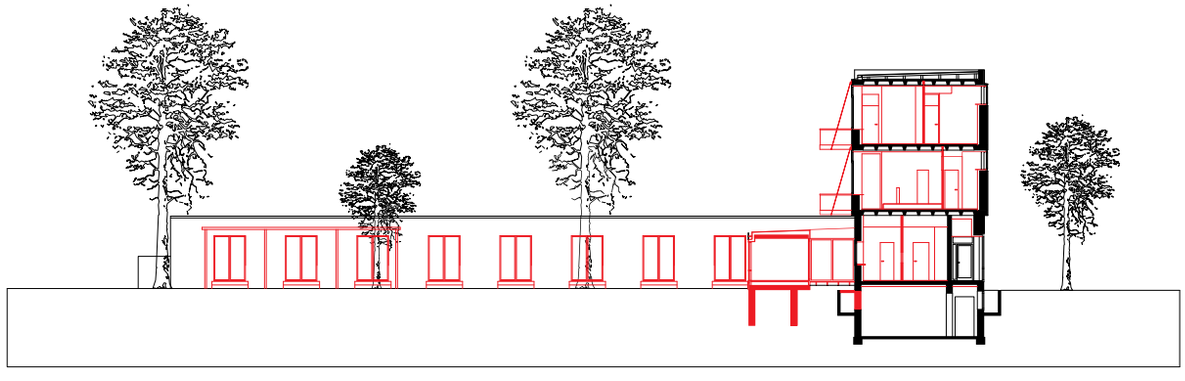
Hof hinter ehemaliger Sporthalle · Courtyard behind the former sports hall

Ehemalige Sporthalle · The former sports hall

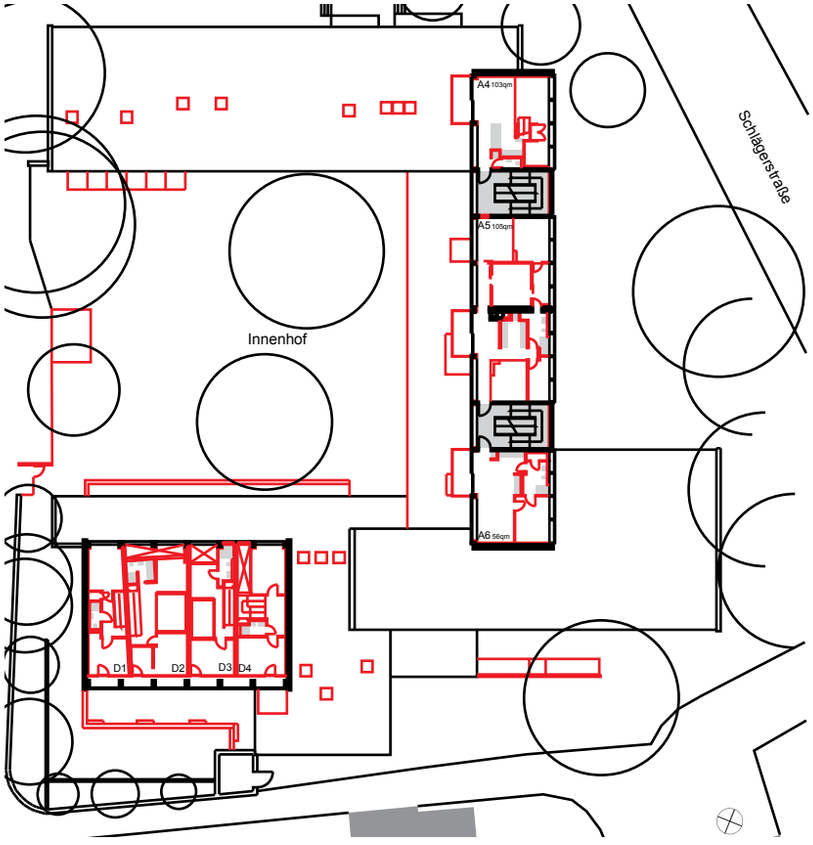
Straßenansicht · View from the street

Schnitt Sporthalle · Section through sports hall

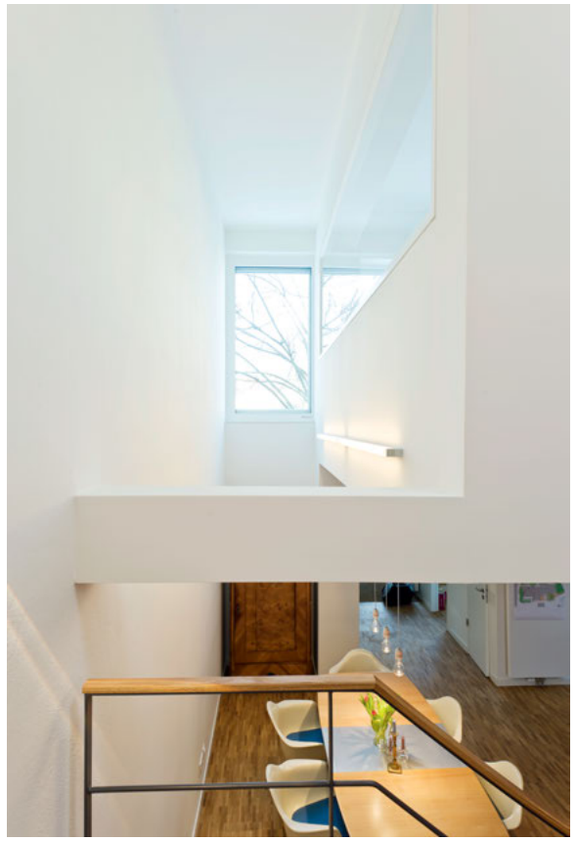
Hofansicht · View from the courtyard



Schnitt Klassentrakt · Section through classroom wing



Grundriss OG · First floor plan



Wohnung in ehemaliger Sporthalle · Apartment in the former sports hall

Grundriss EG · Ground floor plan

Wohnung im Klassentrakt · Apartment in the classroom wing

Wohnung in ehemaliger Sporthalle · Apartment in the former sports hall

Kinder- und Jugendbibliothek · Library for children and young adults

60 Richmond Street East, Toronto

Natur in der Stadt

Standort	60 Richmond Street East, Toronto, Kanada
Erstbezug	2010
Bauaufgabe	Neubau eines Gebäudes mit Mischnutzung
Entwurfsverfasser	Teeple Architects NAK Design Strategies (Landschaftsarchitektur)
Bauherr	Toronto Community Housing Corporation (TCHC)
Programm	85 Wohneinheiten (33 x 1-Zimmer-Wohnung, 24 x 2-Zimmer-Wohnung, 24 x 3-Zimmer-Wohnung, 4 x 4-Zimmer-Wohnung) Gemeinschaftsflächen: Gemeinschaftsterrasse und -garten Restaurant und Schulungsküche von Bewohnern betrieben
Flächen	11 Geschosse 987 qm Grundstücksfläche 9.250 qm Gesamtnutzfläche 7.600 qm Wohnfläche 519 qm Gemeinschaftsfläche (Terrassen und Garten) 256 qm Restaurant etc.
Kosten (brutto)	Grundstückskosten keine (Eigentum der Stadt Toronto) Gesamtkosten (KG 200-700) 20.700.000 CAD (ca. 14.510.800 Euro bei Fertigstellung) Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.200 CAD (ca. 1.542 Euro bei Fertigstellung) Mietkosten prozentual an Einkommen gebunden, von der Toronto Community Housing Corporation gesteuert

60 Richmond Street East ist seit vielen Jahren das erste genossenschaftliche Wohnungsbauprojekt in Toronto. Es ist beispielhaft hinsichtlich urbaner Verdichtung und Nachhaltigkeit in der Stadt. Das an einer viel befahrenen Kreuzung in der Innenstadt gelegene Gebäude bildet mit seinen elf Geschossen eine Alternative zu den allgegenwärtigen Eigentumswohnungen in verglasten Hochhaustürmen. Der Baukörper ist zur Straße als massive Wand angelegt, in die auf verschiedenen Ebenen Öffnungen und Terrassen eingelassen sind. Diese Terrassen und auch die Gärten sind Orte für soziale Begegnungen. Die Einheit mit 85 Wohnungen wurde für Bewohner konzipiert, die aufgrund eines Sanierungsprogramms in der Nähe umziehen mussten. Sie sind fast alle im Gastgewerbe beschäftigt und unterstützen u. a. ein Restaurant und eine Schulungsküche im Erdgeschoss. Im Gemeinschaftsgarten auf der Terrasse im sechsten Stockwerk wird Gemüse etc. für das Restaurant angebaut, wobei die organischen Küchenabfälle aus den Küchen als Kompost im Garten eingesetzt werden. Ergebnis ist eine so genannte nachhaltige „urbane Permakultur". Die Architektur wird zum Medium für die Kultivierung von Grünflächen, Luft wird gekühlt und geklärt und Wasser von Unwettern gespeichert. Alle Dächer des Gebäudes sind grüne Flächen, die das Gebäude isolieren und eine weitere Erhitzung im Innenstadtkern vermindern helfen.

Das sachgerechte Verhältnis zwischen massiven und verglasten Oberflächen ermöglicht ein optimales Gleichgewicht zwischen natürlichem Licht und Querlüftung, ohne die Innenräume durch übermäßiges Sonnenlicht aufzuheizen. Im

60 Richmond Street East, Toronto

Nature in City

Location	60 Richmond Street East, Toronto, Canada
Completion	2010
Project type	New mixed-use building
Design	Teeple Architects NAK Design Strategies (landscape architecture)
Client	Toronto Community Housing Corporation (TCHC)
Functions and spaces	85 residential units (33 × 1 room, 24 × 2 rooms, 24 × 3 rooms, 4 × 4 rooms) Communal facilities: public terrace and garden Restaurant and training kitchen run by the residents
Areas	11 storeys 987m² plot 9,250m² total usable floor area 7,600m² living area 519m² communal areas (terraces and garden) 256m² restaurant, etc.
Project costs (gross)	Cost of land: none (property of the City of Toronto) Total cost of construction: 20,700,000 C$ (ca. 14,510,800 Euro at time of completion) Total cost/m² living area: 2,200 C$ (ca. 1,542 Euro at time of completion) Rent calculated as a percentage of household income, determined by the Toronto Community Housing Corporation

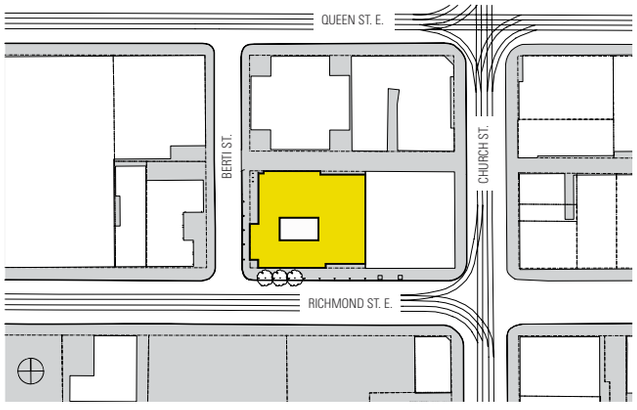
60 Richmond Street East is the first co-op association housing project in Toronto for many years, and showcases an innovative and sustainable approach to urban infill. Located on a busy crossroads in the city centre, the eleven-storey building presents an alternative to the ubiquitous glazed high-rise towers in the rest of the city. The building presents a solid mass to the street into which openings and terraces have been carved at various levels. These terraces and gardens serve as places for social interaction. The block provides 85 residential units for residents relocated from a nearby urban revitalisation project. The majority of them work in the restaurant and hospitality sector and support a restaurant and training kitchen on the ground floor, which is supplied with vegetables, fruit and herbs grown in the communal garden on the sixth floor terrace. Organic waste generated by the kitchens serves as compost for the garden. The result is a sustainable ecosystem that the architects describe as an "urban permaculture". The architecture becomes a medium for cultivating green spaces, for cooling and cleansing the air and for capturing storm water to irrigate the gardens. All of the roofs are built as green roofs that insulate the building and help to reduce the build-up of heat in the urban realm.

The proportion of massive to glazed surfaces of the building creates an optimum balance between natural illumination and cross-ventilation, preventing the interiors from overheating when the sun shines. Unlike most other residential projects, this building is clad with a high-performance ventilated thermal insulating façade that avoids all thermal bridges. A sophisticated mechanical

Straßenansicht · View from the street

Gegensatz zu anderen Wohnarchitekturen ist dieses Gebäude in eine stark isolierende, hinterlüftete Fassade eingehüllt, die jegliche Wärmebrücken eliminiert. Ein mechanisches System überträgt Energie von der warmen Südseite zur kalten Nordseite des Gebäudes. Ein umfassendes eingebautes Wärmerückgewinnungssystem ermöglicht ein energieeffizientes Wohngebäude.

system conveys heat from the warm south face to the cooler north side of the building. A heat recovery system rounds off the energy-efficient concept of the residential building.



Lageplan · Site plan

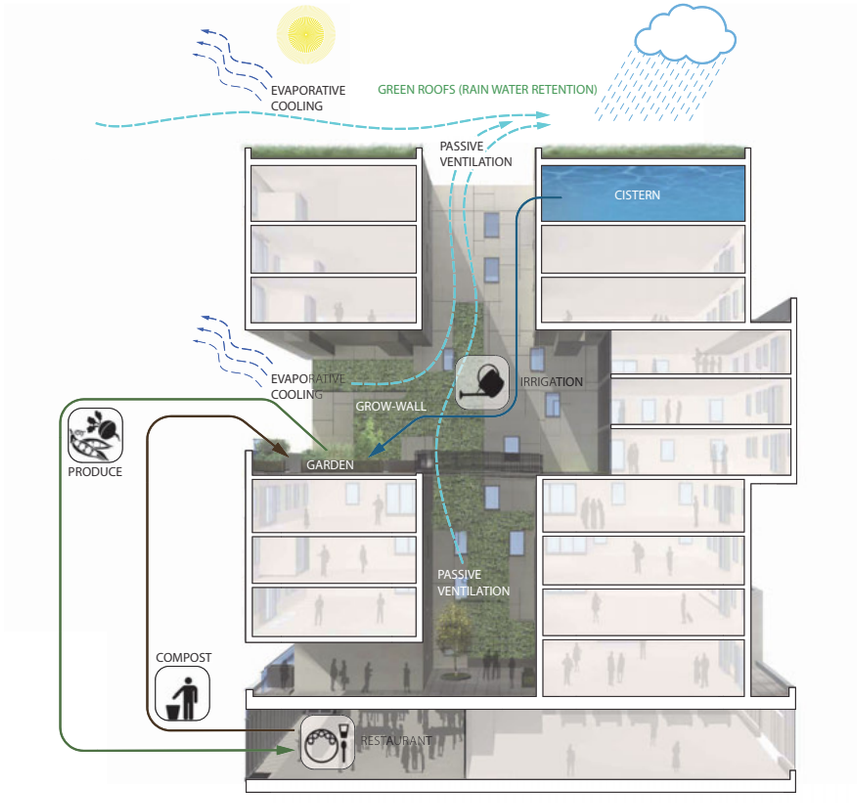


Diagramm „Urbane Permakultur“ · Sustainability diagram of the principle of “urban permaculture”

Ein Großteil der heutigen Bewohner sind Mitglieder der Gewerkschaft „Unite Here“ und im Gastgewerbe tätig. Durch laufende Sanierungsarbeiten nahegelegener Sozialsiedlungen mussten einige Bewohner umgesiedelt werden. Der Stadtrat, die Gewerkschaft und die städtische Wohnungsbaugesellschaft entwickelten die Idee eines Wohnprojekts, welches nach wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien errichtet und unterhalten werden sowie Bezüge zum Gastgewerbe und insbesondere zur Produktion und Verarbeitung von Lebensmitteln herstellen sollte. Gewerkschaftsmitglieder betreiben ein Restaurant und eine Schulungsküche im öffentlich zugänglichen Erdgeschoss.

The majority of the residents are members of the workers’ union “Unite Here” and work in the hospitality and restaurant sector. Many of the tenants have been relocated as part of the revitalization of a nearby social housing project. The project is a collaboration between the city council, the workers’ union and Toronto Community Housing Corporation and aims to be a cooperative housing project built and run according to economical and ecological criteria, with strong links to the hospitality trade and the production and processing of foods in particular. The union members run a restaurant and training kitchen on the ground floor, which is open to the public.

Auf einem zentral gelegenen und städtischen Grundstück existierte bereits ein Lagerraum, der oft als Notunterkunft und für temporäre soziale Dienstleistungen verwendet wurde. Dieses Grundstück wird in seiner Nutzung umgewandelt und für eine dauerhafte Wohnnutzung in Form von erschwinglichen Sozialwohnungen bebaut.

The site in the centre of Toronto is owned by the city and was previously occupied by a warehouse that was often used as emergency housing and for temporary social services. The redevelopment re-designates the site as a location for permanent affordable social housing.

Projektinitiative 2006, Planungs- und Bauzeit 2006 – 2010.

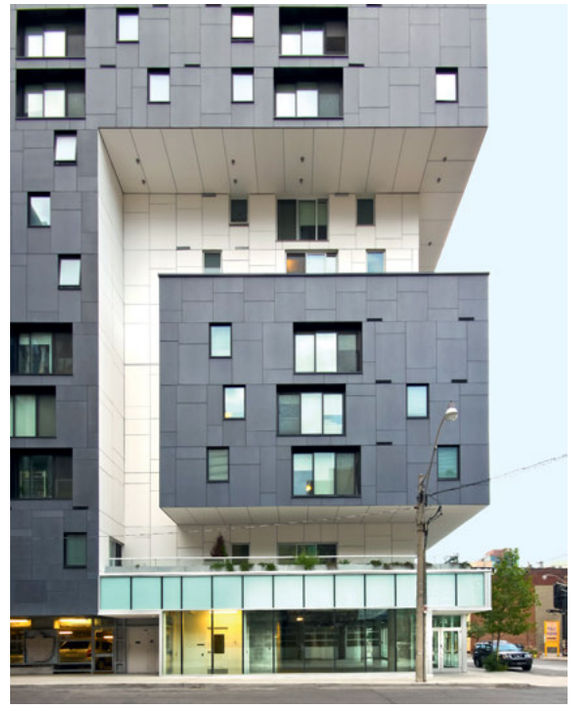
The project began in 2006 and was planned and built from 2006 to 2010.

Das Projekt wurde von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft errichtet und wird in Zusammenarbeit mit den Bewohnern betrieben, das Grundstück wird von der Stadt gepachtet.

The project was built by the city’s housing corporation and is run in cooperation with the residents. The land is leased from the city.

Patio · Patio

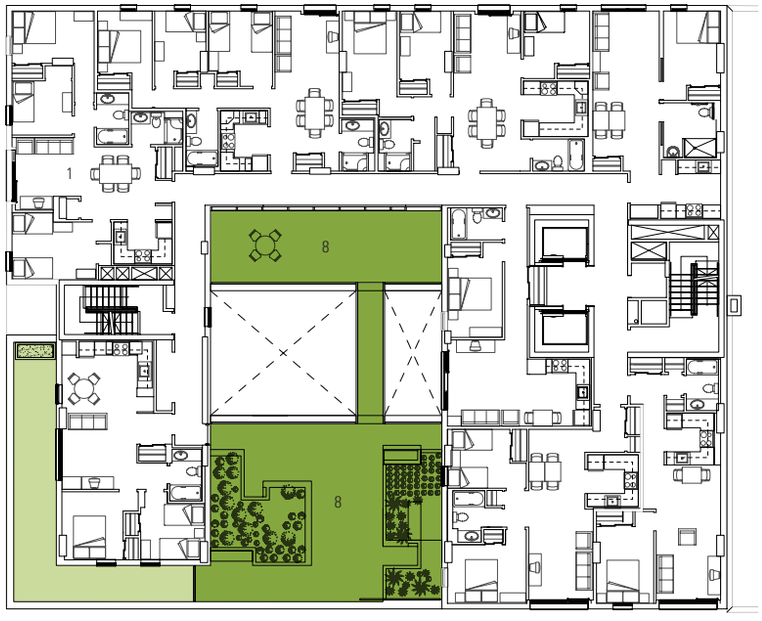
Eckansicht · The corner of the building



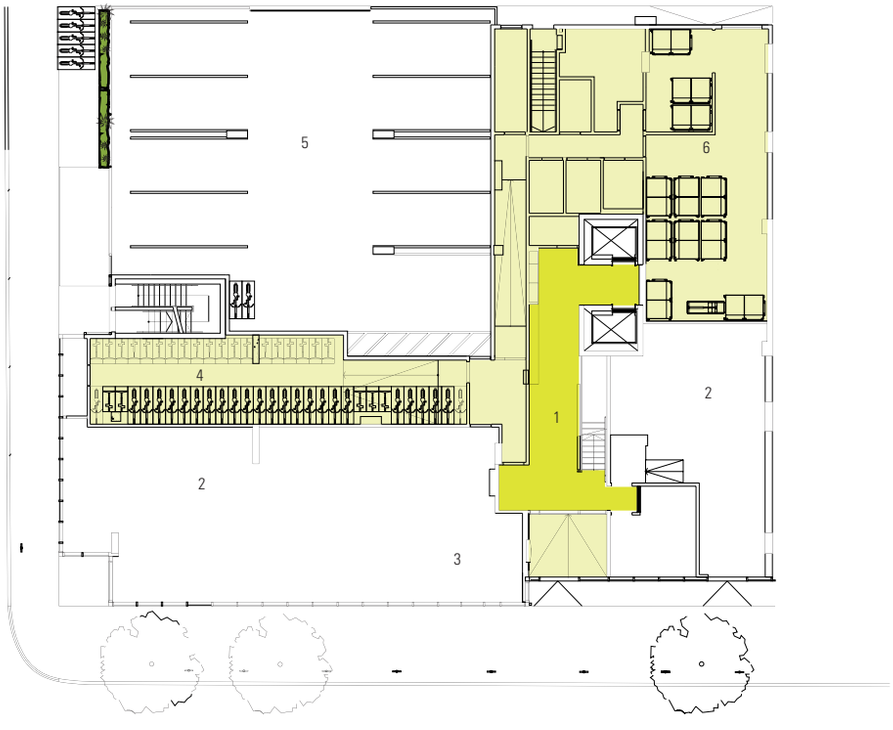
Fassade · Façade

Gemeinschaftsterrasse · Public terrace

Grundriss 2. OG · Second floor plan



Grundriss 9. OG · Ninth floor plan



Grundriss EG · Ground floor plan

1 Wohnbereich Foyer · Residential lobby
2 Schulungsraum · Training facility
3 Genossenschaftsbüro · Co-op office
4 Fahrrad-Parkplatz · Bicycle parking
5 Parkplatz · Parking area
6 Lager- und Servicefläche · Garbage/service space
7 Aufenthaltsbereich innen · Indoor amenity space
8 Aufenthaltsbereich außen · Outdoor amenity space

Loggia · Loggia

Wohnung mit Blick auf die Stadt · Apartment overlooking the city

Umbau Kraftwerk 2, Zürich

Clusterwohnungen und „Terrasse Commune“

Standort	Regensdorferstaße 190/194, 8049 Zürich-Höngg, Schweiz
Erstbezug	2011
Bauaufgabe	Umbau und Erweiterung eines Wohngebäudes
Entwurfsverfasser	Adrian Streich Architekten Schmid Landschaftsarchitekten
Bauherr	Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1
Programm	26 Wohneinheiten (1,5 – 6,5 Zimmer à 36 – 155 qm, zwei Wohngemeinschaftscluster à je 327 qm, zwei Großwohngemeinschaften à je 253 qm), vier Atelier-/Büroräume à 25 – 84 qm Gemeinschaftsflächen: ein hauseigener Laden, zwei Gemeinschaftsräume, Gästeapartment, vier Hobbyräume, Fitnessraum und Sauna
Flächen	5 – 7 Geschosse 4.060 qm Grundstücksfläche 3.350 qm Gesamtnutzfläche 3.050 qm Wohnfläche 120 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 71.000 CHF jährlicher Erbzins (21.20 CHF pro Quadratmeter Nutzfläche) Gesamtkosten (KG 200-700) 13.400.000 CHF (ca. 9.865.000 Euro bei Fertigstellung) Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 3.998 CHF (ca. 2.945 Euro bei Fertigstellung) Mietkosten (Durchschnitt pro Quadratmeter Wohnfläche) ca. 20 CHF exkl. Nebenkosten Pflichteinlage pro 35 qm Wohnfläche ca. 15.000 CHF

Für den Umbau des ehemaligen Kinder- und Jugendheims in Heizenholz wurden zwei architektonische Neuerungen entwickelt: eine siebenstöckige Gemeinschaftsterrasse und eine Mischform zwischen Kleinwohnung und Wohngemeinschaft, die „Clusterwohnung“.

Es wurde ein Konzept vorgeschlagen, welches zwei der Bestandsgebäude durch einen Neubauteil mit vorgelagerten Terrassen verbindet. Die neuen Außenräume ziehen sich durch alle Etagen vom Erdgeschoß bis auf das Dach; sie sind Treffpunkt für die Bewohner und werden gemeinschaftlich genutzt. Mit der inneren Organisation möchte das Konzept Bedürfnisse von Menschen ab 55 Jahren berücksichtigen, gleichzeitig aber durch eine Vielfalt von Wohnungstypologien eine Altersdurchmischung ermöglichen. Der Umbau umfasst 26 Wohnungen, von der Einzimmerwohnung bis zur Großwohnung mit 330 Quadratmetern Wohnfläche, hinzu kommen drei Ateliers und zwei Gemeinschaftsräume. Die als „Clusterwohnungen“ bezeichneten Großwohnungen bestehen aus mehreren, mit Teeküche und Badezimmer ausgestatteten Individualzimmern, die sich um große Gemeinschaftsflächen gruppieren – Küchen und Wohnzimmer öffnen sich zu den halböffentlichen Terrassen, die Schlafzimmer liegen auf der ruhigen Waldseite. Für die gesamte Bewohnerschaft stehen im Gebäude außerdem ein Gemeinschaftsraum

Conversion of the Kraftwerk 2, Zurich

Cluster Apartments and “Terrasse Commune“

Location	Regensdorferstraße 190/194, 8049 Zürich-Höngg, Switzerland
Completion	2011
Project type	Conversion and extension of a residential complex
Design	Adrian Streich Architekten Schmid Landschaftsarchitekten
Client	Building and housing co-op association Kraftwerk 1
Functions and spaces	26 residential units: 1½ – 6½ rooms (36 – 155m²), two cluster apartments (each 327m²), two large shared apartments (each 253m²), four atelier and office spaces (25 – 84m²) Communal facilities: a cooperative shop, two communal spaces, apartment for guests, four hobby rooms, a fitness room and a sauna
Areas	5 – 7 storeys 4,060m² plot 3,350m² total usable floor area 3,050m² living area 120m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 71,000 CHF annual lease (21.20 CHF per m² usable floor area) Total cost of construction: 13,400,000 CHF (approx. 9,865,000 Euro at time of completion) Total cost/m² living area: 3,998 CHF (approx. 2,945 Euro at time of completion) Rent/m² living area (average): approx. 20 CHF excluding heating and running costs Compulsory financial contribution per 35m² living area: approx. 15,000 CHF

The conversion of the former home for children and young people in Heizenholz introduces two architectural innovations: a seven-storey set of communal terraces and the idea of the “cluster apartment”, a hybrid variant of mini-apartment and shared flat.

The architectural concept proposed introducing a new building to link the two existing buildings with a series of terraces along its front face. These create outdoor areas on each floor, from the ground floor to the roof, which are communal spaces and serve as meeting places for the residents. While the internal organisation of the building is designed to cater explicitly for the needs of residents over 55, the concept includes a range of apartment sizes to ensure a sufficient mix of different age groups. The conversion created 26 apartments ranging from small one-room apartments to sizeable 330m² apartments, as well as three ateliers and two communal spaces. The large apartments are conceived as so-called “cluster apartments” that comprise several individual private spaces with an own kitchenette and bathroom grouped around a large communal space. The kitchen and living rooms open onto the semi-public terraces while the bedrooms look onto the more peaceful woodland. A communal space with kitchen, an apartment for visiting guests, a practice room and workshop are also

Gartenansicht · View from the garden

Straßenansicht · View from the street

mit Küche, ein Gästezimmer, ein Übungsraum und eine Werkstatt zur Verfügung. Die Mitsprache im Planungsprozess betraf vor allem soziale Aspekte: neue Wohnformen, Durchmischung, Gemeinschaftsflächen, Mobilität und Außenräume. Um Freiräume für unkonventionelle Lösungen zu schaffen, wurden Farben, Materialien und Ausbaustandard zwar zur Diskussion gestellt, die Entscheide darüber blieben aber den Architekten und der Planungskommission überlassen. Das Projekt liefert interessante Denkanstöße für ein gemeinschaftsorientiertes Wohnmodell, das nicht privat initiiert und organisiert ist, sondern mit einem gemeinnützigen Bauträger realisiert wurde.

part of the project and can be used by all the tenants. The residents were able to contribute to the planning process, in particular with regard to social aspects such as new forms of living, the mix of residents, the communal areas, mobility options and outdoor areas. Although colours, materials and the quality of fittings were discussed among the group, it was agreed that final decisions would be left to the architects and the planning commission to ensure sufficient room for unconventional solutions. The project offers a number of interesting ideas for community-oriented housing models developed and organised by non-profit oriented developers rather than by private developers.

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 schloss sich in den 1990er Jahren zusammen und errichtete eine Siedlung mit vielfältigen Wohnungstypen, ökologischer Bauweise und unter Mitsprache der zukünftigen Bewohnerschaft. An dem Wohnmodell interessierte Bürgerinnen und Bürger – mehrheitlich ältere Menschen über 50 – konnten sich daraufhin in die Planung einer weiteren Siedlung einbringen. Viele Beteiligte setzten sich so mit der eigenen Wohnsituation auseinander und lernten ihre künftige Nachbarschaft kennen. Die Genossenschaft profitierte von vielen guten Impulsen und der großen Identifikation der Mieterinnen und Mieter mit ihrem Haus. Das Engagement war freiwillig und beinhaltete keine Garantie auf eine Wohnung, jedoch so gut wie alle Engagierten, die sich bewarben, haben dort auch Wohnraum gefunden. Auch nach Fertigstellung organisiert die Bewohnerschaft ihr Zusammenleben selbst in verschiedenen Arbeits- und Betriebsgruppen und pflegt die Gemeinschaftsräume und den Garten gemeinsam. Das Altersspektrum der Bewohnerschaft beträgt aktuell 0 bis 85 Jahre, alle Altersklassen sind vertreten.

Kraftwerk 1 is a building and housing co-op association that formed in the 1990s and already had experience of housing projects with different house types, of involving future residents, and of ecological building principles. Citizens interested in this housing approach – the majority of whom were over 50 – were subsequently invited to contribute ideas to the planning of a new housing project. The process provided an opportunity both for participants to reflect on their own living situation and to get to know their future neighbours, and for the co-op association to benefit from the potential of the ideas in the group and from the strong sense of identification that developed among the prospective tenants. While participation was voluntary and there was no guarantee of an apartment, almost all of those who applied did find a place in the complex. After the project was completed, the residents have continued to organise the running of the complex, and have formed various work groups for administering the communal areas and taking care of the garden. The group comprises people of all age groups from 0 to 85 years of age.

Die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime beschließt 2006 einen Teil ihrer Nutzungen von ihrem bisherigen Standort in Zürich-Höngg an andere Standorte zu verlagern und die in der Folge nicht mehr benötigten Gebäude an einen gemeinnützigen Wohnbauträger abzugeben. Die Bau- und Wohngenossenschaft erhält den Zuschlag, kauft zwei der ehemaligen Wohnhäuser und übernimmt das Grundstück im Baurecht (Dauer 61 Jahre). Das bestehende Ensemble aus den 1970er Jahren zeichnet sich durch typologische, städtebauliche und funktionale Qualitäten aus. Der Ist-Zustand eignet sich für gemeinschaftliche Großwohnformen, muss aber umfangreich saniert und umgebaut werden.

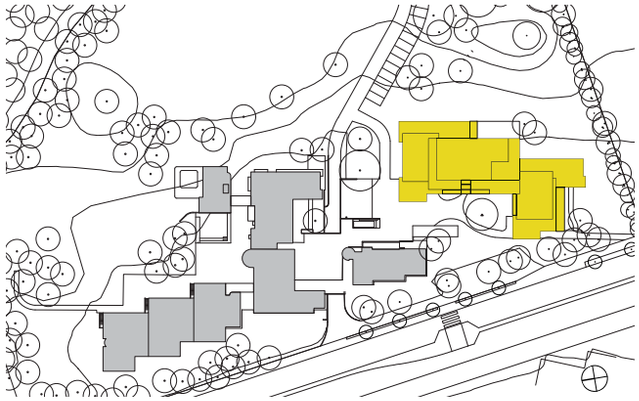
In 2006, the Foundation of Homes for Children and Young People in Zurich decided to relocate part of their facilities from their site in Zurich-Höngg to other locations and put up their buildings for sale to community-oriented initiatives. The building and housing co-op association bid successfully for the site and purchased two of the former residential buildings and acquired building rights to the site (for a duration of 61 years). The typological and functional structure of the existing ensemble of buildings from the 1970s and their urban disposition were deemed suitable for the needs of large-scale community-oriented housing, although both buildings required comprehensive refurbishment and conversion works.

Anfang 2008 erhielt die Bau- und Wohngenossenschaft den Zuschlag für den Kauf der Häuser. Im gleichen Jahr wurde ein Studienauftrag für den Umbau unter fünf Zürcher Architekturbüros ausgeschrieben. Die Ausführungsplanung wurde 2009 begonnen, Baustart war im Jahr 2010 und Fertigstellung im Jahr 2011. Die Gruppe Interessierter hat bis zum Bezug Ende 2011 kontinuierlich am Projekt mitgedacht, Impulse geliefert und war auch an einigen Entscheiden beteiligt. Die Wohnungsvermietung startete ca. ein Jahr vor Bezug.

The building and housing co-op association was awarded the option to purchase the buildings in early 2008. Five architecture offices in Zurich were then invited to submit a feasibility study. Detailed planning began in 2009, with construction following from 2010 to 2011. The group of interested parties was involved on an ongoing basis, contributing ideas and some of the decisions up until handover in late 2011. The renting of the apartments began approximately a year ahead of completion.

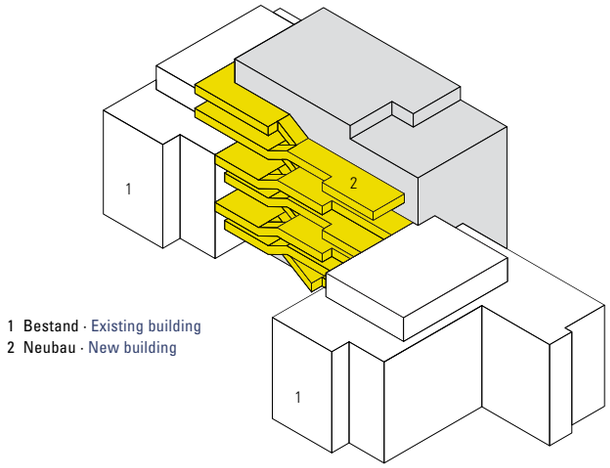
Eine bestehende Genossenschaft, Kraftwerk 1, fungiert im Projekt als Träger. Die Finanzierung besteht zu einem großen Teil (ca. 74 %) aus Bankhypotheken, ca. 7 % werden durch ein zinsgünstiges Darlehen des Verbands gemeinnütziger Wohnbauträger beigesteuert, ca. 8 % sind Pflichtanteilkapital der Mieterinnen und Mieter, ca. 10 % sind Gelder aus der genossenschaftlichen Depositenkasse (Einlagen von Genossenschaftern), ca. 1 % ist Anteilkapital von der Stadt Zürich. Da Kraftwerk 1 eine junge Genossenschaft ohne viel Eigenkapital ist, sind die Einlagen für Mietende eher hoch: pro 35 Quadratmeter Mietfläche liegen sie bei ca. 15.000 CHF. Dieses Pflichtkapital ist verzinst, für wenig Vermögende gibt es die Möglichkeit zur Reduktion. Hierfür und auch für Mietzinsreduktionen steht ein genossenschaftlicher Solidaritätsfonds zur Verfügung. Ziel ist es, dass auch geringer Verdienende und wenig Vermögende in der Genossenschaft Wohnraum mieten können und die Gemeinschaft sich solidarisch zeigt. Insgesamt liegen die Mietzinse für Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich 15 – 30 % unter denen privater Vermieter.

As an existing co-op association, Kraftwerk 1 acted as the project developer. The majority of the project costs (approx. 74%) were financed through regular bank loans, with 7% financed through low-interest loans from the Association for Community-oriented Housing Developers, 8% through the future tenants' financial contributions and 10% from the co-op association mutual savings bank (deposits by members of the cooperatives). Approx. 1% was provided by the City of Zurich. Because Kraftwerk 1 is a comparatively young co-op association with limited capital of its own, the future tenants were asked to invest a higher than usual amount in the project: approx. 15,000 CHF per 35m² living area. This contribution accrues interest and reductions were available for people with low incomes. The co-op association maintains a solidarity fund for such purposes as well as for rent reductions. This is part of the co-op association's principle of solidarity and ensures that people with lower incomes and smaller financial reserves can also join the cooperative as tenants. As a result the rent for the cooperative-owned apartments is around 15–30% less than the going rate in Zurich.



Lageplan · Site plan

Treppenanlage · Stairs

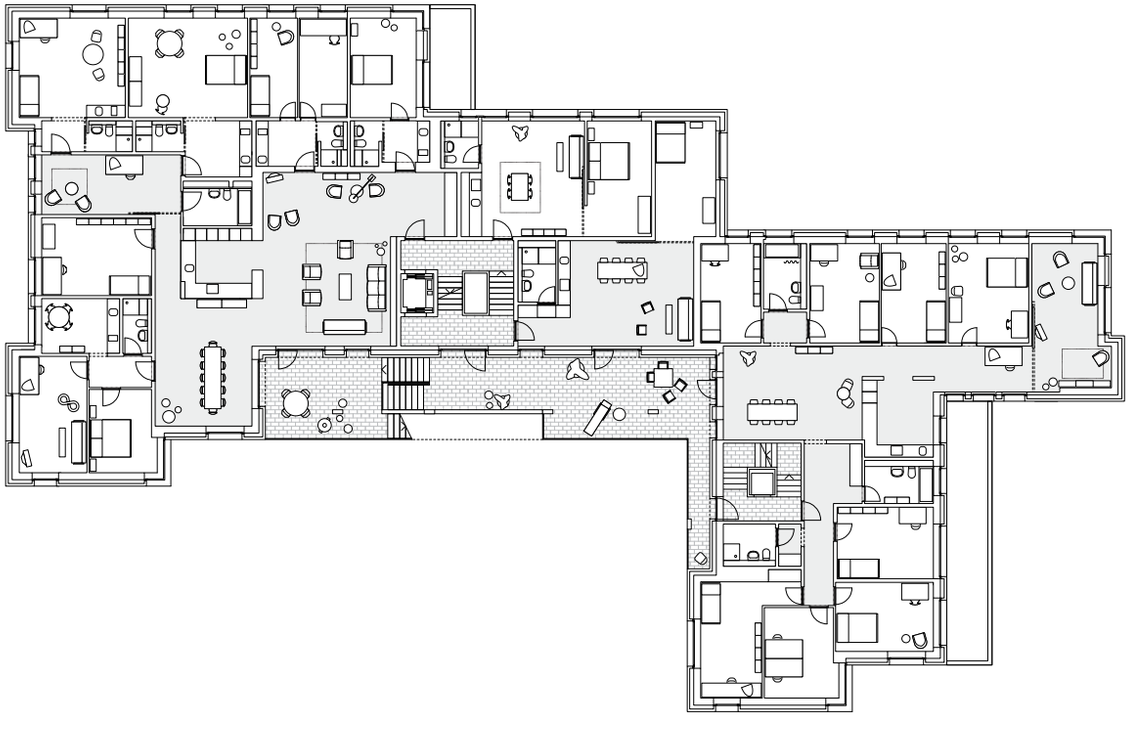


1 Bestand · Existing building
2 Neubau · New building

Isometrie Ergänzungsbauten · Isometric drawing showing the new insertion linking the existing buildings

Hofsituation · Courtyard

Innenraum Clusterwohnung · Interior of a cluster apartment



Grundriss 2. OG mit Clusterwohnung und Groß-WG · Second floor plan showing cluster apartment and shared flat

Gemeinschaftsterrasse · Communal terrace

Übergang zur Gemeinschaftsterrasse · Indoor-outdoor relationship to the communal terrace

Wagnis 3, München

Vielfalt im Quartier

Standort	Heinrich-Böll-Straße / Ecke Mutter-Teresa-Straße, 81829 München, Deutschland
Erstbezug	2009
Bauaufgabe	Neubau einer genossenschaftlichen Wohnanlage
Entwurfsverfasser	Bogevischs Buero Architekten & Stadtplaner Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten
Bauherr	Wohnbaugenossenschaft wagnis eG
Programm	97 Wohneinheiten (5 x 1 Zimmer à 34 – 40 qm, 23 x 2 Zimmer à 37 – 67 qm, 25 x 3 Zimmer à 55 – 96 qm, 27 x 4 Zimmer à 72 – 109 qm, 16 x 5 Zimmer à 95 – 103 qm, 1 x 6 Zimmer à 110 qm) Gemeinschaftsräume: 3 Gästeapartments (40 qm), Café, Nachbarschaftstreff (45 qm), Bibliothek und Medienraum, Kindertagesstätte, Holzwerkstatt (80 qm), Veranstaltungsraum (80 qm), Waschküchen, Gemeinschaftsterrasse und -garten
Flächen	3 – 5 Geschosse + Keller 8.400 qm Grundstücksfläche 9.550 qm Gesamtnutzfläche 7.165 qm Wohnfläche 200 qm Gemeinschaftsfläche + Gärten und Terrassen
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 4.853.500 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 18.000.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.512 Euro

Das dritte Wohnbau-Projekt der Genossenschaft wagnis eG besteht aus fünf Wohnhäusern mit 100 teils geförderten, teils frei finanzierten Wohneinheiten. Es liegt am östlichen Stadtrand von München, südlich der Messe in einem durch großmaßstäbliche Strukturen geprägten Neubaugebiet. Die Wohnanlage bietet in jedem Haus unterschiedlich erschlossene Wohnungen verschiedener Größen, Zuschnitte und Typologien. Zentrales Entwurfskonzept ist die Förderung von Begegnung und gemeinschaftlicher Aktivität, sowohl der Bewohner untereinander, als auch im quartiersbezogenen Austausch. Hierzu werden auf verschiedenen Ebenen räumliche Angebote geschaffen. Ein zweigeschossiges Café und ein Nachbarschaftstreff sitzen an den Eingangspunkten der Anlage. Jedem Haus, als selbstständige Einheit, ist ein Gemeinschaftsbereich mit spezieller Aufenthaltsqualität und Nutzung zugeordnet. Vernetzt werden die Einheiten über das Erschließungssystem – die Häuser sind durch Stege in den Obergeschossen verbunden, die in großzügigen Eingangsnischen enden. Sie vermitteln zwischen Innen und Außen und bieten, zusammen mit gemeinschaftlich genutzten Bereichen an den Laubengängen, Möglichkeiten für ungeplante und nachbarschaftliche Kommunikation. Die privaten Freiräume, Balkone und Terrassen bieten Raum für Individualität.

Zu den Zielen der als Bauherr auftretenden Genossenschaft gehören solidarische und selbst verwaltete Hausgemeinschaften mit generationenübergreifendem Wohnen. Basis und Kern des gemeinschaftlichen Wohnprojekts ist das gemeinsame, partizipative Entwerfen und Entwickeln der Wohnanlage in Zusammenarbeit mit den Architekten. Durch frühzeitige Beteiligung an der

Wagnis 3, Munich

Cultivating Local Diversity

Location	Heinrich-Böll-Straße / Mutter-Teresa-Straße, 81829 Munich, Germany
Completion	2009
Project type	New residential complex for a housing co-op association
Design	Bogevischs Buero Architekten & Stadtplaner Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten
Client	Housing co-op association wagnis eG
Functions and spaces	97 residential units: 5 × 1 room (34 – 40m²), 23 × 2 rooms (37 – 67m²), 25 × 3 rooms (55 – 96m²), 27 × 4 rooms (72 – 109m²), 16 × 5 rooms (95 – 103m²), 1 × 6 rooms (110m²) Communal spaces: 3 guest rooms (40m²), café, neighbourhood centre (45m²), library and media room, children's nursery, woodworking workshop (80m²), events room (80m²), washing facilities, communal terrace and garden
Areas	3 – 5 storeys + cellar 8,400m² plot 9,550m² total usable floor area 7,165m² living area 200m² communal areas + garden and terraces
Project costs (gross)	Cost of land: 4,853,500 Euro Total cost of construction: 18,000,000 Euro Total cost/m² living area: 2,512 Euro

This is the third housing project by the wagnis eG housing co-op association and comprises five buildings containing a total of 100 partially subsidised and partially privately financed residential units. It lies on the east edge of the city of Munich, just south of the trade fair in a district characterised by large-scale urban structures. Each of the buildings contains apartments of different sizes, layouts and typologies, with different means of access. The central design idea is to create opportunities for social interaction and communal activities, both among the residents themselves as well as with the surrounding neighbourhood. To this end, various communal facilities have been incorporated at different levels. A two-storey café and a neighbourhood centre are located near to the entrances to the complex. Each building is an independent unit and has its own communal areas with a specific character and local functions. The buildings are connected by a system of access routes, including raised walkways between the upper storeys that lead to spacious entrance niches. They create a transitional zone between the building and its neighbours and, together with the communally used areas along the gallery walkways, provide opportunities for chance encounters and informal chats between neighbours. The private outdoor areas include balconies and terraces, which can be adapted according to personal tastes and needs.

Among the aims of the co-op association is the creation of self-organised communities that provide multigenerational living environments founded on mutual support and solidarity. The basis and core of the community-oriented housing project is the joint, participative design and development of the housing

Straßenansicht · View from the street

Dachterrasse · Roof terrace

Planung entstehen lebendige Nachbarschaften, in denen Austausch, gegenseitiges Helfen, Teilen, Lernen, Feiern, aber auch Rückzug selbstverständlich sind.

complex together with the architects. Involving residents from an early stage in the planning process makes it possible to design vibrant neighbourhoods in which interaction, mutual support, sharing, learning and celebrating are as much part of the concept as the need for private personal space.

Schnittansicht · Section

Die Initiative für das Projekt ging von der jungen Wohnbaugenossenschaft wagnis aus. Das Konzept besteht in einem Mix aus Mehrgenerationenwohnen von Singles und Familien im Stadtteilverbund, Bewohner- und Stadtteilvernetzung. Nach Beschluss durch den Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft wurde im Sommer 2006 eine Kerngruppe aus Interessierten gebildet, die das Projekt gemeinsam entwickeln wollte. Durch Werbung, Infoveranstaltungen und Exkursionen zum Grundstück wuchs die Gruppe peu à peu.

The initiative for the project came from the young housing co-op association wagnis. The concept comprises a mix of apartment types suitable for different age groups and households, whether singles or families, with a strong focus on creating active links with the local neighbourhood. Following a resolution by the co-op association's management and supervisory boards in summer 2006, a core group of interested participants formed with the intention of jointly realising the project. The group grew bit by bit as a result of advertising, information evenings and organised trips to the site.

Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens München-Riem wurden durch die Landeshauptstadt München zwei Grundstücke für genossenschaftlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau ausgeschrieben. Durch Stadtratsbeschluss wurde eines der Grundstücke an die wagnis vergeben. Daraufhin wurde ein kleiner Wettbewerb für die Planungsaufgaben ausgeschrieben.

As part of the urban redevelopment of the site of the former Munich-Riem airport, the City of Munich designated two plots for subsidised and privately financed cooperative housing projects. Through a council resolution, the site was awarded to wagnis. A small architecture competition was then organised for the design of the building.

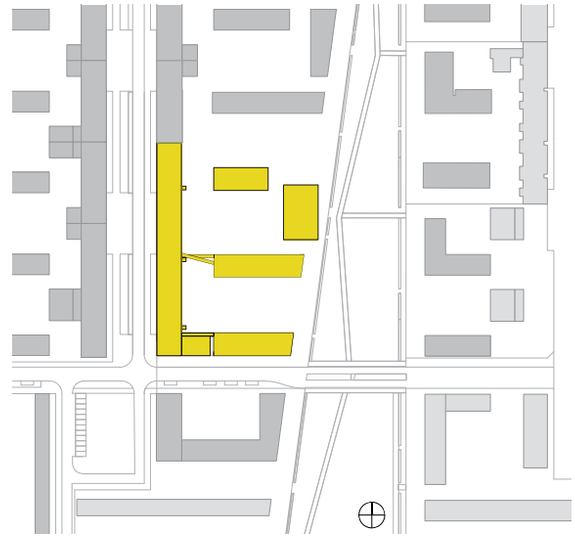
Projektinitiative, Standortfindung und Wettbewerb fanden 2006 statt. Alle zukünftigen Bewohner wurden von Anfang an in den Planungsprozess innerhalb von Plenen und Workshops miteinbezogen. Sie nahmen verpflichtend an Arbeits- und Projektgruppen teil: u. a. zu den Themen Außenraum, Gemeinschaftsräume, Finanzierung, Eigenleistung (am Bau) und Selbstverwaltung. Die Ergebnisse aus den Gruppen flossen in die Planung ein. Außerdem wurden den Mitgliedern Grundrissgespräche und Ausstattungsgespräche angeboten. Gruppentreffen und Plenen fanden alle vier Wochen statt, Workshops und Exkursionen nach Bedarf ca. vierteljährlich.

The project initiation, procurement of the site and the architecture competition took place in 2006. All of the future residents were involved in the planning process from the outset through meetings and workshops. A condition of participation was that the residents take part in the work and project groups, for example on the design of the outdoor areas, the communal spaces, financing, by providing labour and helping with project organisation. The results of the group work fed back into the planning process. The residents were also given the opportunity to discuss the apartment layout and their preferences for materials and finishes. Meetings of individual groups as well as full sessions took place every four weeks, and workshops and site visits as required, roughly every three months.

Um einer Ghettoisierung entgegen zu wirken und um eine breite Interessentengruppe anzusprechen, hat die Wohnbaugenossenschaft in allen Projekten und so auch in wagnis 3 eine Mischung der Finanzierungs- und Fördermodelle erreicht, so dass sich sehr unterschiedlich finanzierte, aber gleich ausgestattete Wohnungen unter einem Dach befinden. Für den Grundstückserwerb wird ein spezielles dreiteiliges Förderkonzept aus einkommensorientierter Förderung, Förderung nach dem Programm der so genannten „München Modell-Genossenschaften" und freier Finanzierung entwickelt. Es werden ca. zwei Drittel der Wohnungen mit öffentlichen Darlehen und ein Drittel der Wohnungen über Eigenkapital finanziert. Das Energiekonzept wurde mit weiteren öffentlichen Fördermitteln unterstützt.

To reduce the risk of ghettoisation and to attract a broad range of interest groups, the housing co-op association aimed to fund its projects, including wagnis 3, through a mix of different sources of funding and finances. This results in a range of similarly appointed apartments under one roof that have been funded through different channels. For the purchase of the site, a special three-way concept was devised including private income-oriented contributions, funding through the "Munich Model Co-op Associations" programme and regular bank loans. Consequently, about two-thirds of the apartments have been funded through public loans and one-third through private capital. The development of the energy concept was also funded through a further source of public funding.

Stege und Eingangsnischen · Walkways and entrance niches



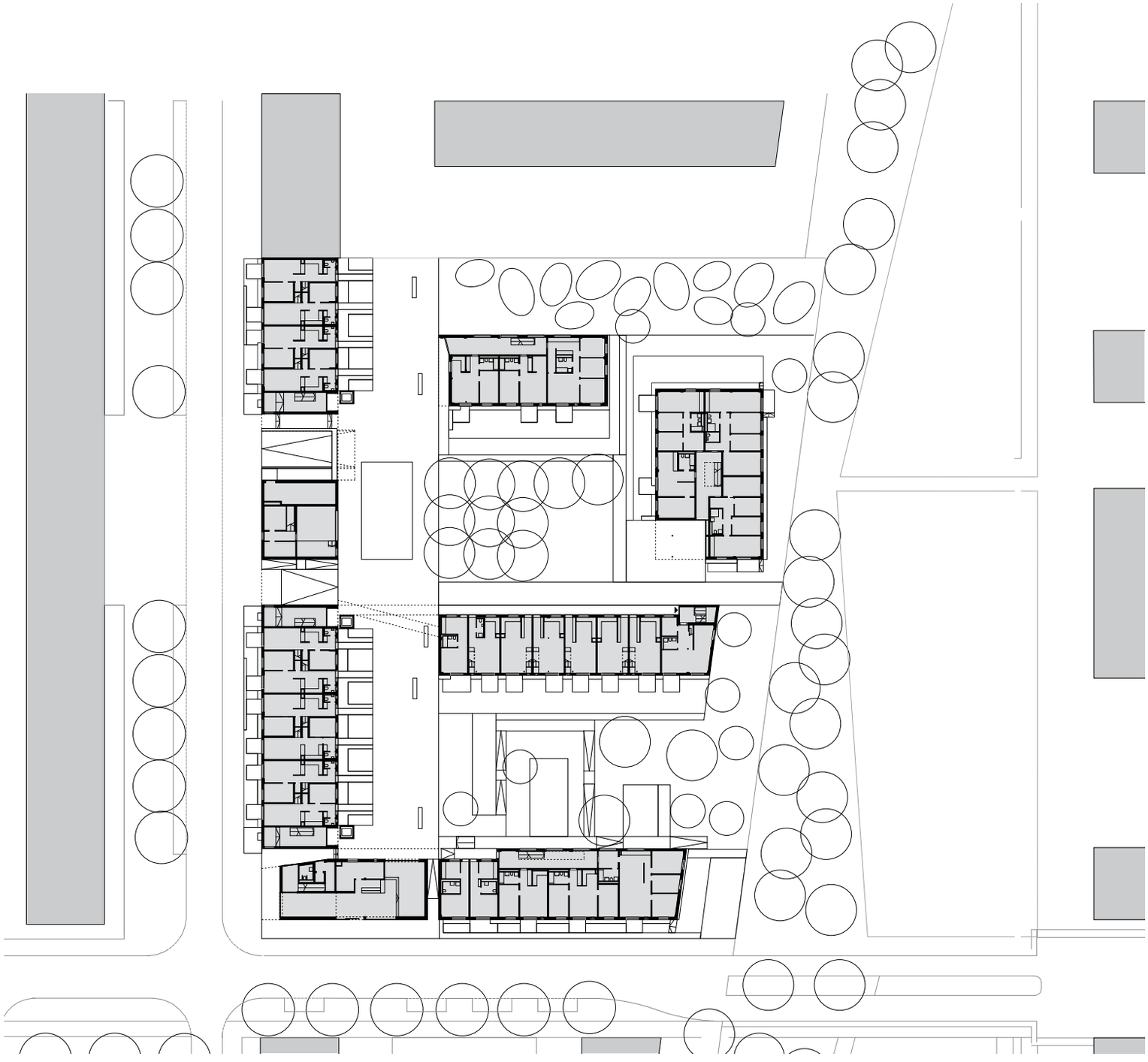
Lageplan · Site plan

Café · Café

Nachbarschaftstreff · Neighbourhood meeting

Garten · Garden

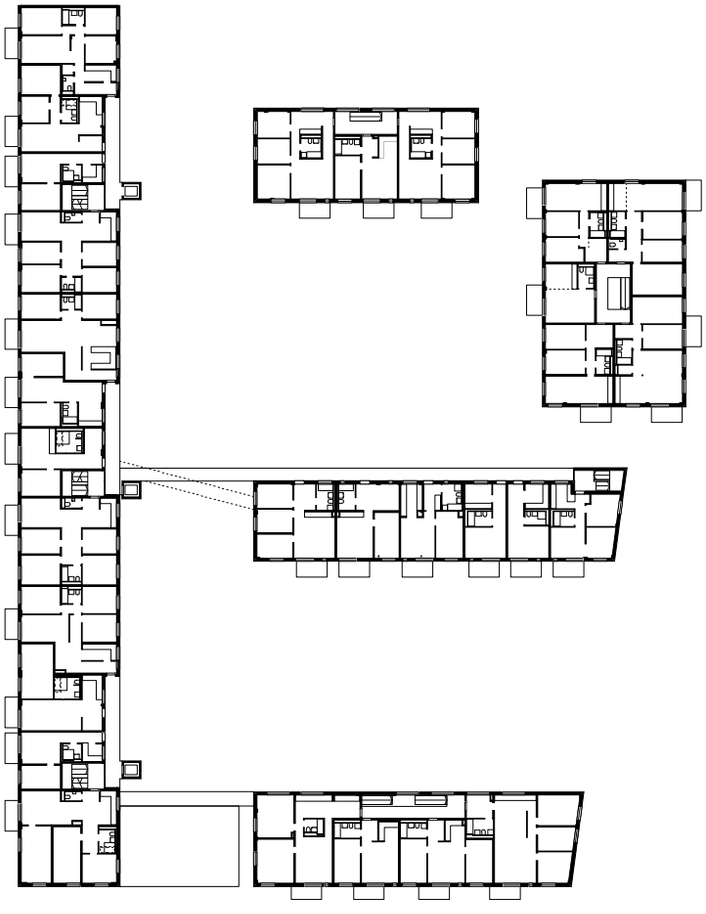
Innenhof · Internal courtyard



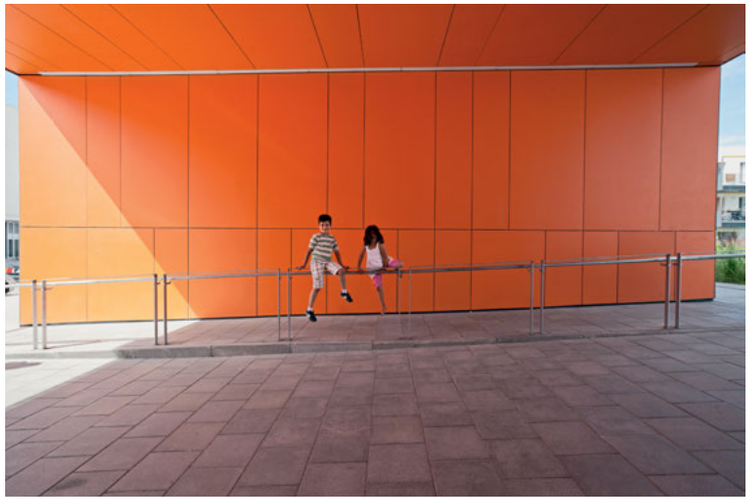
Grundriss EG · Ground floor plan

Gartenansicht · View from the garden

Freiflächen · Outdoor play areas



Grundriss 2. OG · Second floor plan



Durchgang zum Hof · Passageway to courtyard

Die Bremer Stadtmusikanten, Wien

Terrassen und Pools

Standort	Tokiostraße 6, 1220 Wien, Österreich
Erstbezug	2010
Bauaufgabe	Neubau eines Wohngebäudes
Entwurfsverfasser	Artec Architekten Jakob Fina Landschaftsarchitekten
Bauherr	Neues Leben Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.
Programm	100 Wohneinheiten (1 Zimmer à 46 – 96 qm, 2 Zimmer à 60 – 81 qm, 3 Zimmer à 75 – 137 qm, 4 Zimmer à 136 – 150 qm) Gemeinschaftsflächen: frei nutzbare Flächen im Erdgeschoss (316 qm), Gemeinschaftsraum (36 qm), Kinderspielbereiche (115 qm) und Schwimmbad mit Liegewiese auf dem Dach (591 qm)
Flächen	8 Geschosse 3.549 qm Grundstücksfläche 9.413 qm Gesamtnutzfläche 9.413 qm Wohnfläche 1.058 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 2.382.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 19.634.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.172 Euro Mietkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 6,56 Euro (bei Fertigstellung) Pflichteinlage pro Quadratmeter Wohnfläche ca. 290 Euro

Innerhalb eines Randbezirks im Osten von Wien ist das öffentlich geförderte Wohngebäude mit dem Titel „Die Bremer Stadtmusikanten“ situiert. Der an eine Erzählung der Brüder Grimm angelehnte Name soll auf die räumliche Stapelung von unterschiedlichen Wohnungstypologien verweisen. Von unten nach oben verdichten sich Maisonette-Einheiten mit Gartenbezug, zweigeschossige Reihenhäuser mit Terrasse und Reihenhäuser mit Höfen zu einem lockeren Ensemble auf acht Stockwerken. Die Wohnungen verteilen sich auf drei grau verputzte Baukörper mit unterschiedlichen Volumina, die sich um einen öffentlich zugänglichen Grünraum gruppieren.
Die Straßenfassade wurde mit einer kristallinen Stahlstruktur überzogen, welche die versetzten Balkone miteinander verbindet. Diese Kompaktheit wird hofseitig bewusst aufgebrochen, indem die klar ablesbare Stapelung der einzelnen Wohntypen als gestalterisches Mittel eingesetzt wurde. Jede der 100 Wohneinheiten wurde dabei mit einem individuell gestaltbaren Freibereich versehen, der entweder als Garten, Hof, Balkon oder Terrasse ausgebildet wurde. Die verglaste Erdgeschosszone sowie ein innen liegendes Erschließungssystem aus Stegen bilden einen halböffentlichen Raum, der die nachbarschaftliche Kommunikation fördern soll. Ergänzt wurde das Programm im ersten Obergeschoss durch einen Gemeinschaftsraum, einen Kinderspielbereich im vierten Obergeschoss und eine Dachterrasse mit Schwimmbad und Liegewiese. Der Pool steht den Mietern im Sommer jederzeit zur Verfügung und erfüllt so auch die Funktion eines sozialen Treffpunkts.

Die Bremer Stadtmusikanten, Vienna

Terraces and Pools

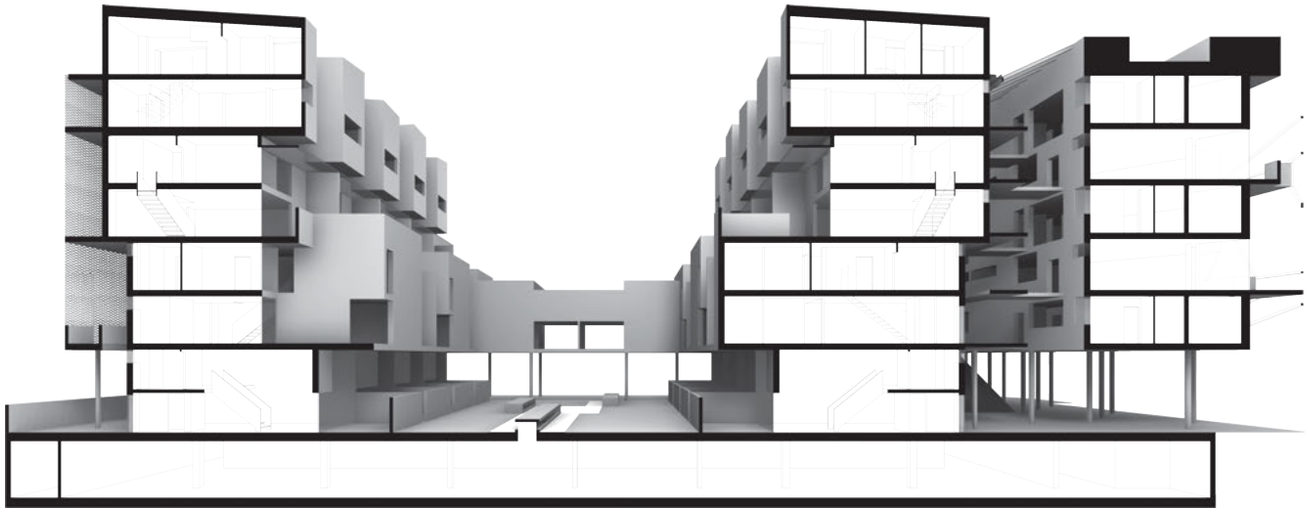
Location	Tokiostraße 6, 1220 Vienna, Austria
Completion	2010
Project type	New construction of a housing complex
Design	Artec Architekten Jakob Fina Landschaftsarchitekten
Client	Neues Leben Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.
Functions and spaces	100 residential units: 1 room (46 – 96m²), 2 rooms (60 – 81m²), 3 rooms (75 – 137m²), 4 rooms (136 – 150m²) Communal areas: freely usable space on the ground floor (316m²), communal room (36m²), children’s play area (115m²) and swimming pool with lawn on the roof (591m²)
Areas	8 storeys 3,549m² plot 9,413m² total usable floor area 9,413m² living area 1,058m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 2,382,000 Euro Total cost of construction: 19,634,000 Euro Total cost/m² living area: 2,172 Euro Monthly rent/m² living area: 6,56 Euro (on completion) Compulsory financial contribution/m² living area: approx. 290 Euro

The publicly subsidised housing complex with the name “Die Bremer Stadtmusikanten” lies in a district on the eastern outskirts of Vienna. Its name derives from the folktale (“The Town Musicians of Bremen”) by the Brothers Grimm and is a reference to the stacked housing typologies in the complex: at the bottom are maisonette units that open onto gardens, on top of them two-storey terraced house types with terraces and on top of these further terraced units with courtyards. Altogether the typologies stack to a height of eight storeys in a loose arrangement. The apartments are arranged in three grey-rendered buildings of different shapes that are grouped around a public green space.
The façade facing the street is enveloped in a crystalline steel structural web that links up the staggered arrangement of balconies. To the rear, this compact form gives way to an open arrangement in which the stacking of the individual house types is made visible as a feature of the design. Each of the 100 apartments has its own outdoor area in the form of either a garden, courtyard, balcony or terrace that the residents can design as they wish. The fully-glazed ground floor and the internal circulation spaces with their walkways are semi-public spaces that aim to promote communication between the neighbours. Further functions are a communal space on the first floor, a children’s play area on the fourth floor and a terrace with swimming pool and sunbathing lawn on the roof. The pool can be used by all the residents and is a social meeting place in summer.
The architects’ design concept aims to emulate the success of the work of the Viennese architect Harry Glück, whose famous terraced housing skyscrapers

Straßenansicht · View from the street

Die Architekten folgen mit ihrem Entwurf den Konzepten des Wiener Architekten Harry Glück, dem es bei seinen berühmten Terrassenhäusern gelang, die Kosten derart niedrig zu halten, dass selbst im sozialen Wohnungsbau die Errichtung von Gemeinschaftspools möglich wurde. Seine Projekte zeichnen sich durch eine besonders hohe Wohnzufriedenheit bei den Bewohnern aus.

managed to minimise the cost of building to such a degree that it was possible to build communal pools on the roof, despite the funding constraints of social housing. The high level of satisfaction among its residents is legendary.



Schnittperspektive · Sectional perspective

Das Projekt wurde von der Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Leben" errichtet und wird von ihr verwaltet. Wohn-Interessierte konnten um Zuweisung einer geförderten Wohnung ersuchen. Je nach Bedürftigkeit und sozialer Dringlichkeit wurden entsprechende Wohnungen zugeteilt. Die Bewohnerschaft ist durchmischt, es wohnen Alleinstehende, Paare und Familien, junge und ältere Menschen gemeinsam unter einem Dach. Die Gemeinschaftseinrichtungen werden gut angenommen.

The project was built and is managed by the Neues Leben housing co-op association. Interested parties could apply for a place in a subsidised apartment and the apartments were allocated according to need and social urgency. A mix of singles, couples and families as well as young and old people live in the complex under one roof and the communal facilities have proved popular among the residents.

Die Architekten gewannen zusammen mit der gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft einen geladenen Bauträgerwettbewerb. Im Wettbewerb war ein Grundstück an der Grenze zwischen den östlichen Wiener Bezirken Donaustadt und Floridsdorf zur Entwicklung sozialen Wohnungsbaus ausgeschrieben. Die Jury unter dem Vorsitz von Wolf Prix, Gründer und Leiter des Architekturbüros Coop Himmelb(l)au, wusste das eingereichte architektonische Konzept zu würdigen, die Projektgemeinschaft konnte das Grundstück erwerben und das Wohngebäude errichten.

The architects, together with the Neues Leben non-profit housing and settlement co-op association, won an invited competition for developers to build on a site designated for social housing at the boundary between the eastern districts of Donaustadt and Floridsdorf in Vienna. Their architectural concept convinced the competition jury, headed by Wolf Prix, founder and director of the architecture firm Coop Himmelb(l)au, and the project group were able to purchase the site and erect the building complex.

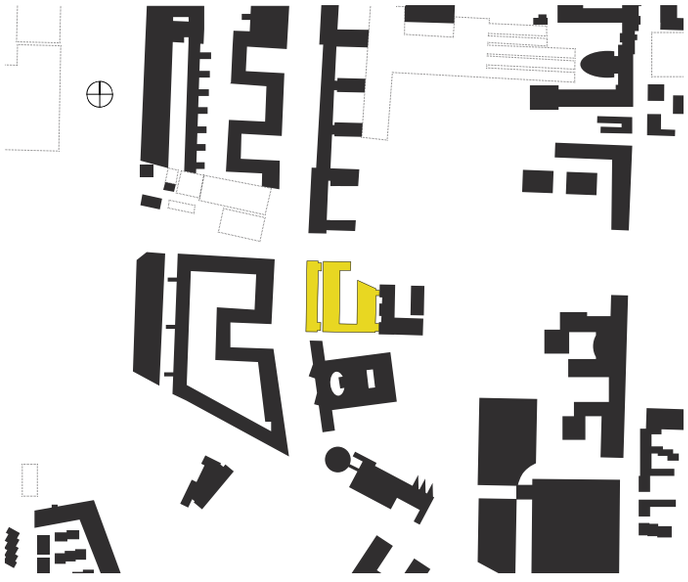
Projektbeginn 2006, Baubeginn 2008, Fertigstellung 2010.

The project began in 2006, with construction from 2008 until completion in 2010.

Das Projekt gilt als öffentlich geförderter Wohnungsbau; Grundstücks- und Baukosten wurden zu 34,5 % durch Landesdarlehen, zu 53 % durch Darlehen vom Kapitalmarkt und zu 12,5 % durch einen Beitrag der Mieter finanziert. Der Finanzierungsbeitrag errechnet sich nach jeweiliger Wohnungsgröße. Alle Wohnungen sind als „Optionswohnungen" konzipiert, das heißt, dass die Bewohner nach 10 Jahren die Möglichkeit haben, die Wohnungen im Eigentum zu erwerben.

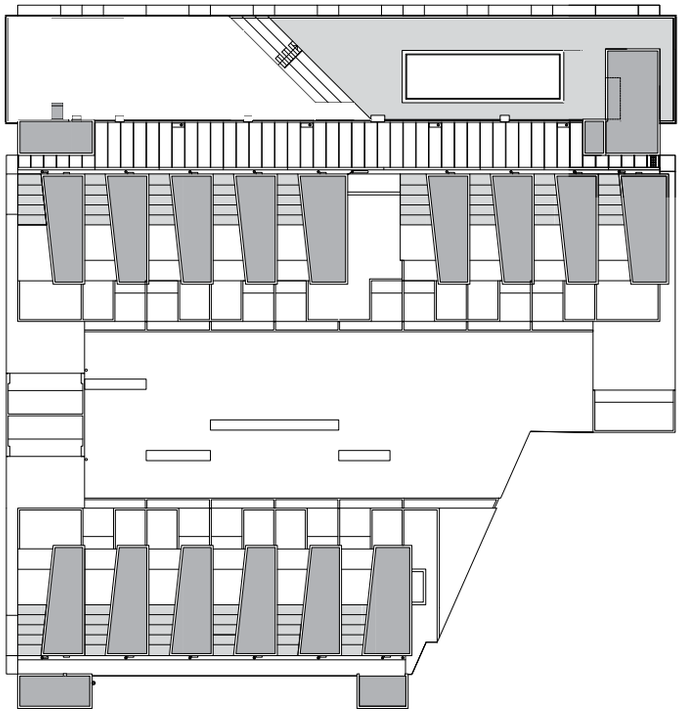
The project is a publicly subsidised housing project: the costs for the site and construction were split three ways: 34.5% is funded through loans from the state, 53% through regular loans from the capital market and 12.5% through contributions by the tenants. The tenant's contribution is a factor of the size of the apartment and the tenants have the option of purchasing the apartment after 10 years.

Außenwirkung Gemeinschaftsraum · The communal space seen from outside

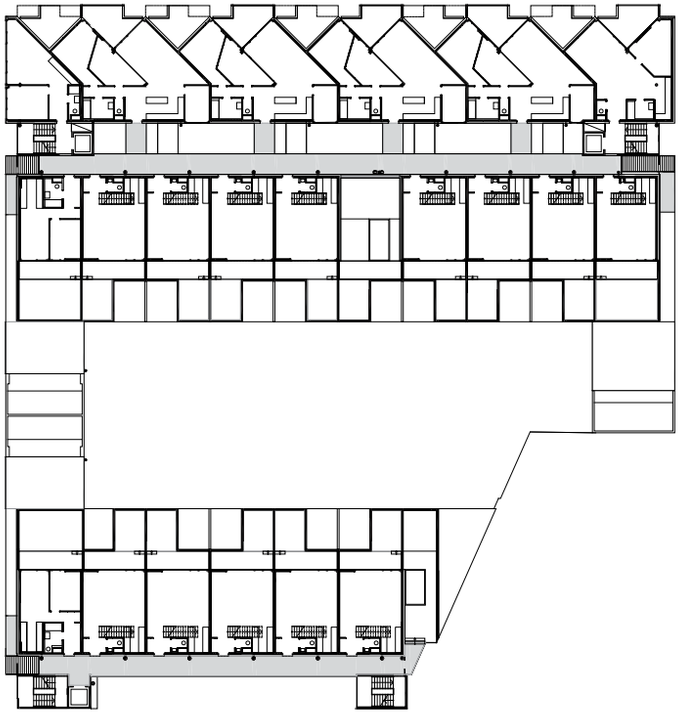


Lageplan · Site plan

Gemeinschaftsraum · Communal space



Grundriss DG · Roof floor plan

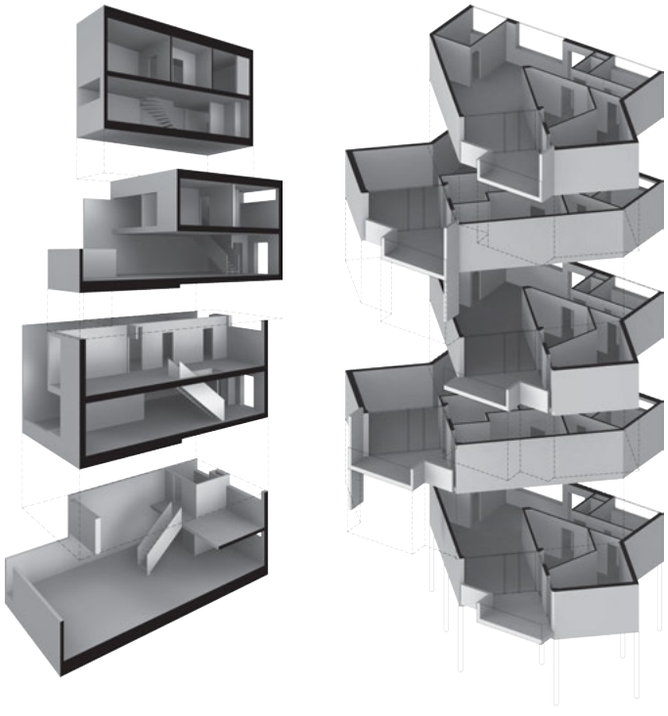


Grundriss 4. OG · Fourth floor plan

Dachpool · Pool on the roof

Halböffentlicher Erschließungsraum · Semi-public access area

Wohnung mit privater Loggia · Apartment with private loggia



Stapelung unterschiedlicher Wohnungstypen · Stacking of different apartment types

Wohnung mit Galerie · Apartment with a double-height gallery space

BIGyard, Berlin

Wie im Einfamilienhaus

Standort	Zelterstraße 5–11, 10439 Berlin, Deutschland
Erstbezug	2010
Bauaufgabe	Neubau einer städtischen Wohnanlage / Mehrfamilienhaus
Entwurfsverfasser	Zanderroth Architekten Herrburg Landschaftsarchitekten
Bauherr	Baugemeinschaft Zelterstraße GbR
Programm	45 Wohneinheiten: 23 Reihenhäuser (3–5 Zimmer à 123–140 qm), 12 Penthouses (2,5–5 Zimmer à 60–170 qm), 10 Gartenhäuser (4,5 Zimmer à 139–160 qm) Gemeinschaftliche Nutzungen: Hofgarten 1.300 qm, Gästewohnungen 25 qm, kleine Sauna mit Ruheraum und Duschbad, Dachterrasse auf dem Hinterhaus mit Sommerküche (250 qm), Tiefgarage
Flächen	4–6 Geschosse + Keller 3.350 qm Grundstücksfläche 9.210 qm Gesamtnutzfläche 6.624 qm Wohnfläche 1.550 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 1.827.000 Gesamtkosten (KG 200-700) 13.364.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.290 Euro

Ein Grundstück im begehrten Berliner Gründerzeitstadtteil Prenzlauer Berg, knapp 100 Meter lang, 35 Meter tief, das klang verlockend. Der Ortstermin dämpfte die Euphorie: 22 Meter hohe Brandwände an drei Seiten, die Straßenfront Nordlage. Nicht gerade optimale Bedingungen für zeitgemäßen Wohnungsbau, denn Alt-Berliner Hinterhofidylle war nicht der Plan. Die Baugruppe aus immerhin 72 Einzeleigentümern, damals die größte Berlins, einigte sich auf einen Gesellschaftsvertrag, der die Gestaltung von Kubatur, Fassaden, Erschließung und Freiflächen den Architekten überantwortete. Lediglich die Aufteilung und der Innenausbau der Wohnungen geschahen individuell.
Die Architekten gliederten das Grundstück in einen viergeschossigen Straßenflügel und ein lang gestrecktes, siebengeschossiges Hofhaus. Der Gemeinschaftsgartenhof dazwischen liegt zur besseren Belichtung über der Garage auf dem Niveau des 1. Obergeschosses. Drei Haustypen entwickelten die Architekten. Dreiundzwanzig seriell erstellte Reihenhäuser mit Schaufenster zur Straße (für Kleingewerbe nutzbar), durchgesteckter Küchenebene zum Innenhof und Splitlevel-Obergeschossen bis hinauf zu den beiden Dachterrassen. Die nur zum Gartenhof orientierten dreigeschossigen „Gartenhäuser" des Hinterhauses haben im ersten und dritten Obergeschoss zwei doppelt hohe Wohnräume, um die mindere Belichtung der Nordlage auszugleichen. Die drei Geschosse obenauf werden von wiederum dreigeschossigen Penthäusern eingenommen.
Trotz innerstädtischer Dichte entstand ein Ensemble aus 72 „Einfamilienhäusern" mit weitgehend individueller Nutzbarkeit. Darüber hinaus ermöglichte das Budget Gemeinschaftseinrichtungen wie Garage, vier Gästezimmer, Sauna,

BIGyard, Berlin

Like a Home of One's Own

Location	Zelterstraße 5–11, 10439 Berlin, Germany
Completion	2010
Project type	New housing development and apartment building
Design	Zanderroth Architekten Herrburg Landschaftsarchitekten
Client	Building Community Zelterstraße GbR
Functions and spaces	45 residential units: 23 terraced townhouses (3–5 rooms, 123–140m²), 12 penthouses (2½–5 rooms, 60–170m²), 10 garden houses (4½ rooms, 139–160m²) Communal facilities: courtyard garden (1,300m²), apartments for guests (25m²), small sauna with relaxation room and shower, roof terrace on the rear building with summer kitchen (250m²), underground parking
Areas	4–6 storeys + cellar 3,350m² plot 9,210m² total usable floor area 6,624m² living area 1,550m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 1,827,000 Euro Total cost of construction: 13,364,000 Euro Total cost/m² living area: 2,290 Euro

A 100-metre long, 35-metre-deep site in Prenzlauer Berg, one of the most desirable Wilhelminian quarters in Berlin, sounded too good to be true. And indeed, a first visit to the site quickly dampened expectations: with 22-metre-high firewalls on three sides and a north-facing street frontage it presented less than optimal conditions for a contemporary housing project: the project should not echo the rearward courtyards from the Berlin of old. The collective custom build project, at the time the largest of its kind, totalling 72 parties, agreed a contract that allowed the architects to define the building volumes, façades, access routes and outdoor amenities, but allowed each party to freely define the interior layout and finishes of their respective unit.
The architects divided the site into a four-storey row along the street and a long seven-storey building at the rear of the site against the firewall. The communal courtyard garden between the two is situated at first-floor level on the roof of the parking garage to maximise daylight. The architects developed three house types. Of these, 23 units are a row of terraced "townhouses" with shop windows facing the street (for small businesses), a front-to-back kitchen level opening onto the interior courtyard garden and split-level upper storeys continuing up to the two roof terraces. At the rear of the garden are three-storey "garden houses", which have double-height spaces on the first and third floor to compensate for the north-facing aspect. The three uppermost storeys are three-storey penthouse units.
Despite the density of the inner-city project, an ensemble of 72 "own homes in the city" has been created that are to a large extent tailored to the residents' individual needs. The budget also stretched to include communal facilities

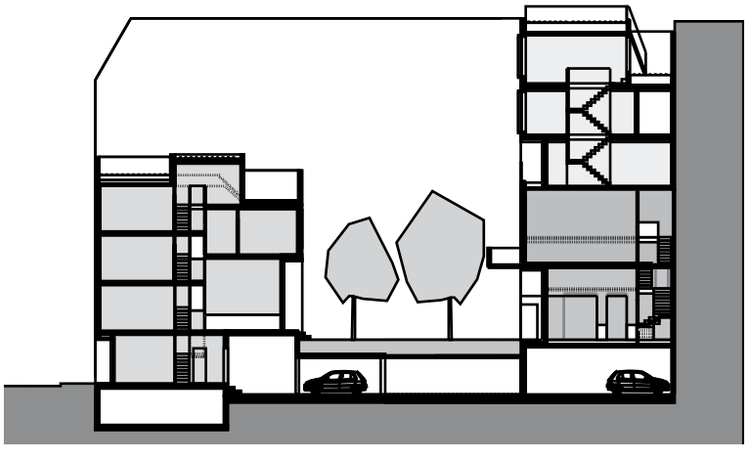
Gartengestaltung im Gemeinschaftshof · Design of the communal courtyard garden

Gartenhof und Dachterrasse, die den Zusammenhalt der Hausgemeinschaft befördern.

including a garage, four rooms for guests, a sauna, courtyard garden and roof terrace that strengthen the group's sense of community.

Blick in den Hofgarten · View into the courtyard garden

Straßenansicht · View from the street



Schnitt · Section

Gruppenbildung mit Personen aus dem direkten Wohnumfeld: Akademiker und Kreative mit durchschnittlich einem Kind pro Haushalt. Die Architekten gaben die Grundstruktur des Wohnhauses und seine Fassade vor. Im Inneren konnten die Bauherren ihre individuellen Wünsche verwirklichen. Bei 45 Wohneinheiten stellte die absolute Wahlfreiheit von der Grundrissaufteilung bis zur Badezimmerkachel einen erheblichen Planungsaufwand für die Architekten dar. Moderiert wurde der Prozess durch die von den Architekten gegründete Projektsteuerung SmartHoming.

The group formed out of people from the direct vicinity of the project, and comprises mostly people working in an academic or creative context with an average of one child per household. The architects laid down the basic structure of the building and the façade, but within that, the residents were able to realise their specific preferences. With a total of 45 units, the ability to freely determine the apartments from the general layout down to the bathroom tiles required dedication from the architects. The process was moderated by the project consultancy SmartHoming, founded by the architects.

Nach Recherche von leer stehenden Grundstücken durch die Architekten wurde die Liegenschaft von der Bauherrengemeinschaft erworben.

Following research by the architects into vacant sites, the site was purchased by the building community.

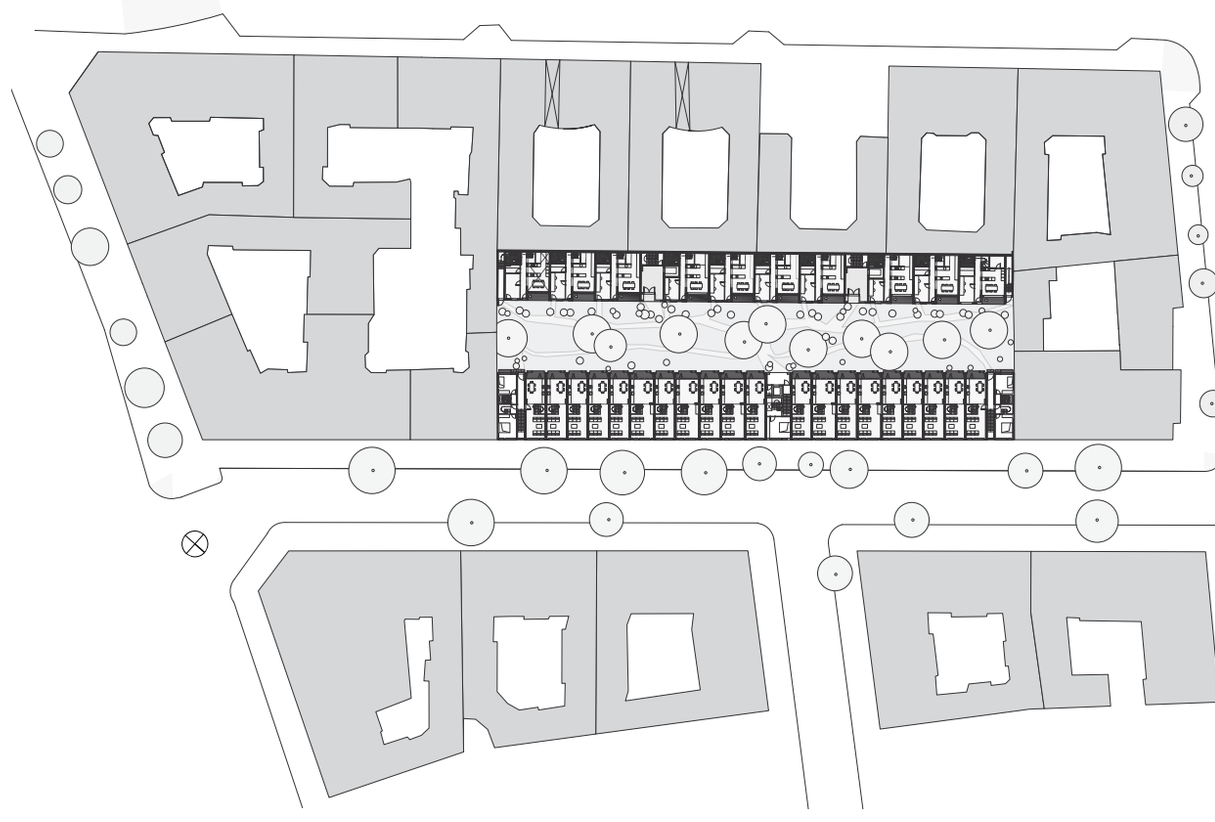
Projektbeginn Dezember 2008, Fertigstellung 2010.

Project start: December 2008, completion: 2010.

Privat finanziert.

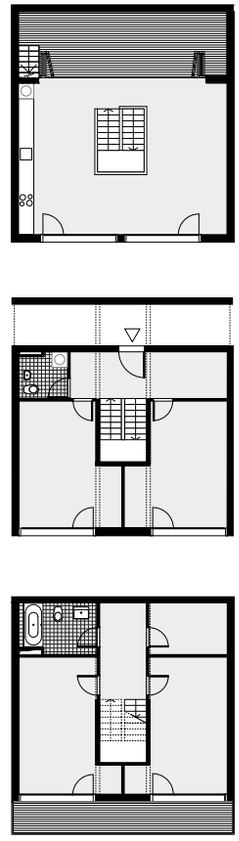
Privately financed.

Blick auf die Reihenhäuser · The terraced houses from behind



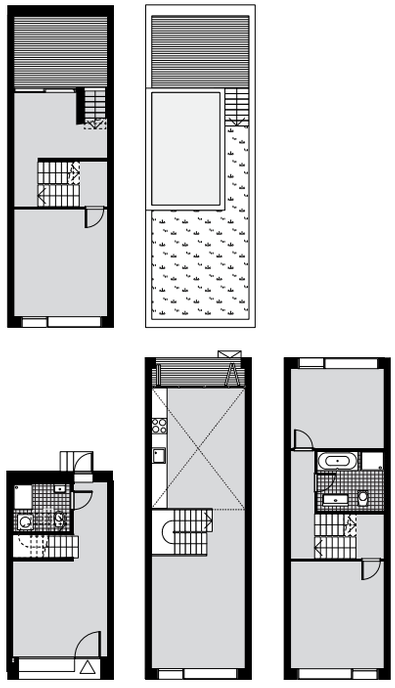
Lageplan mit Gesamtgrundriss · Site plan with overall floor plan

Patio Penthaus · Patio of a penthouse unit



Grundriss Penthaus · Floor plans of the penthouses

Küche Penthaus · Kitchen in a penthouse unit



Grundriss Reihenhaus · Floor plans of the terraced houses

Wohnzimmer mit Gartenzugang (Reihenhaus) · Living room with access to garden (terraced house type)

Blick in die Stadt · View out onto the city

Interne Erschließung der Reihenhäuser · Internal stair in a terraced house.

Teilen als Konzept – zur Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens

Laura Kienbaum

Es fehlt vermehrt an Wohnraum – vor allem an bezahlbarem und an solchem, der auf die Bedürfnisse einer sich wandelnden Gesellschaft reagiert. Das Konzept des Teilens scheint in vielen Bereichen des alltäglichen Lebens einen Verzicht auf den Besitz von materiellen Gütern und ein Bereitstellen von immateriellen Werten wie gegenseitiger Hilfe zu befördern. Ähnliche Konzepte gibt es im Wohnungsbau schon lange. Verbunden mit unterschiedlichsten Motivationen existieren sie seit Beginn des 19. Jahrhunderts. Die gemeinschaftsorientierten Projekte greifen gesellschaftliche Entwicklungen auf und entstehen oft in Zeiten von wirtschaftlichen Krisen und sozialen Umbrüchen. Einige Schlüsselbauten und ihre innovativen Architekturkonzepte nehmen bis heute Einfluss auf die Entwicklungen im Wohnungsbau

Entwicklungspfade

Die ersten auf Gemeinschaft ausgerichteten Projekte entwickeln sich in den zunehmend industrialisierten Städten. Robert Owens „Industrial Village“ in New Lanark, Schottland (1818), gilt als eine der Urzellen des gemeinschaftlichen Wohnens.[1] Der Umbau einer Baumwollfabrik und ihre Erweiterung um verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen münden in die Entwicklung von frühsozialistischen Visionen für Wohnstrukturen.[2] Die nicht realisierten Modelle sollten verdichteten Wohnraum mit gemeinschaftlich nutzbaren Funktionseinheiten schaffen, das Alltagsleben durch gegenseitige soziale Unterstützung erleichtern und damit die Lebensbedingungen von Arbeiterfamilien langfristig verbessern.

„Arbeiterpaläste”

Im frühen 20. Jahrhundert entstehen innerstädtische Wohnblöcke und Gartenstadtsiedlungen als genossenschaftlich organisierte Wohn-

The Concept of Sharing – on the History of Community-oriented Housing

There is a lack of adequate housing, and especially housing that is affordable and is able to respond to the needs of a changing society. In many aspects of life, the concept of sharing would appear to obviate the need to own material goods oneself and to promote the emergence of immaterial values such as mutual assistance. In the realm of housing, similar concepts have existed for many years, and can be traced back to the beginning of the 19th century, albeit motivated by quite different reasons. Community-oriented projects respond to changes in society and often arise in times of economic crises and social upheaval. Selected key buildings and their architectural concepts continue to influence developments in housing to this day.

Lines of development

The first projects built with a community focus arose in the cities of the industrial age. Robert Owen's “Industrial Village” in New Lanark, Scotland (1818) is commonly seen as the origin of community-oriented housing.[1] The reformation of a cotton mill and its extension to include a variety of communal facilities culminated in the development of an early utopian socialist vision for cooperative living structures.[2] Although not all his ideas were realised, his models envisaged dense housing structures with additional functions for communal use that were meant to improve the daily lives of the inhabitants through mutual support and therefore to bring about a long-term improvement of the living conditions of the workers' families.

“Palaces for the workers”

In the early 20th century, inner-city housing blocks and garden city settlements arose around similar principles as cooperatively organised

Vision Robert Owens für New Harmony, Indiana, USA, 1838 · Robert Owen's vision for New Harmony in Indiana, USA, 1838

projekte, die ebenfalls diesen Ideen folgen. Arbeiter und Beamte werden durch Spareinlagen zu Anteilseignern dieser Projekte – sie beteiligen sich aktiv an Entstehung und Verwaltung der Wohnbauten.[3] Mit den Genossenschaftsbauten fällt der Arbeiterwohnungsbau erstmals in das Aufgabenfeld von Architekten. Als eine Abkehr von alten Gestaltungsmustern des klassenspezifisch geprägten Wohnens gilt die Gemeinschaft als Bauherr. Protagonisten wie Alfred Messel, Hermann Muthesius und Bruno Taut entwickeln eine Architektur, die als Weiche für ein demokratisches und identitätsstiftendes Wohnen fungieren soll. Gemeinschaftsräume für Freizeit- und Bildungsangebote sowie Kommunikationsorte werden in die Bauten integriert – sie stellen meist durchgestaltete Gesamtkonzepte dar, die soziale Qualitäten zum künstlerischen Ausdruck erheben. Die Reformideen werden in adäquate bauliche Formen übersetzt, die sich als „Arbeiterpaläste" selbstbewusst im Stadtraum präsentieren.[4]

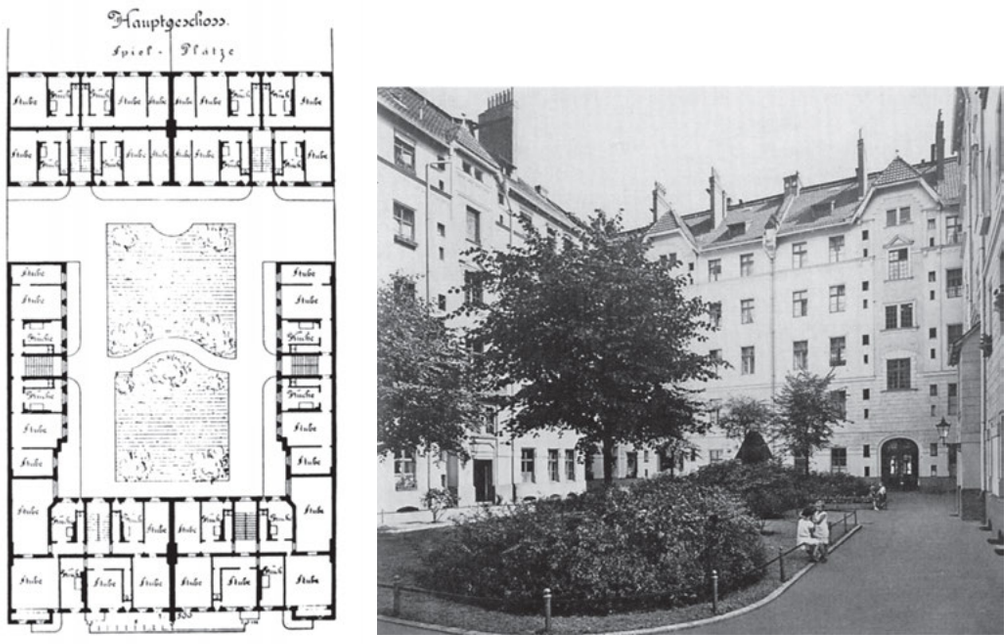
Minimal – maximal

Mit der zunehmenden Anzahl der „modernen Großstadtmenschen" wird in dieser Zeit die Idee des Teilens bestimmter Wohnnutzungen in weiteren Architekturkonzepten aufgegriffen. In Verbindung mit der Emanzipationsbewegung und den Ideen der Frauenrechtlerin Lily Braun entstehen in verschiedenen europäischen Großstädten so genannte Einküchenhäuser,

housing projects. By contributing their own savings, workers and civil servants became shareholders of these projects and took an active part in the development and management of the residential buildings.[3] These cooperative buildings also signalled the first involvement of architects in the building of workers' housing, and also marked a shift away from the former class-specific design of housing, as the official client was now the cooperative. Protagonists such as Alfred Messel, Hermann Muthesius and Bruno Taut developed architectural designs that signalled a new, democratic housing principle and aimed to create a sense of identity. Communal spaces for recreation, and educational facilities as well as meeting places, were incorporated into the settlements. In most cases, the buildings were part of an overall design concept that gave aesthetic expression to the social qualities. The reformers' ideas were translated into a corresponding built form, asserting their presence as "palaces for the workers" in their urban surroundings.[4]

Minimum – maximum

The increase in the numbers of "modern city dwellers" during this period gave rise to architectural concepts that proposed the sharing of certain residential functions. As part of the emancipation movement and the ideas of the women's rights activist Lily Braun, houses with communal kitchens sprung up in cities throughout Europe, which replaced the



Alfred Messel, Wohnhof für den Berliner Spar- und Bauverein, Sickingenstraße, Berlin, Deutschland, 1894 · Alfred Messel, social housing estate on the Sickingenstrasse for the Berlin Savings and Building Association, Berlin, Germany, 1894

in denen eine zentral bewirtschaftete Großküche innerhalb eines Mehrparteienhauses die Küchen der einzelnen Wohnungen ersetzt. Ihr Ziel: Das Auflösen des klassischen Familienverbundes und der tradierten Rollenverteilung.[5] In Moskau wird 1928 ein Wohngebäude, das „Narkomfin", von den Architekten Moisei Ginzburg und Ignaty Milinis entwickelt, welches Ideale wie Gleichberechtigung und Kollektivität in einer Art Kommunenhaus widerspiegeln soll. In beiden Fällen werden Individualflächen minimiert und Gemeinschaftsflächen maximiert. Ein wieder anderes Experiment des kollektiven Wohnens stellt das 1934 von dem Architekten Wells Coates fertig gestellte „Isokon Building" dar. Kleinstapartments werden hier über kollektiv beauftragte Dienstleister organisiert und betrieben. Berühmtheiten wie z. B. Marcel Breuer, Agatha Christie, Walter Gropius, László Moholy-Nagy und James Stirling haben dieses frühe Boardinghouse bewohnt.[6]

Co-housing-Siedlungen

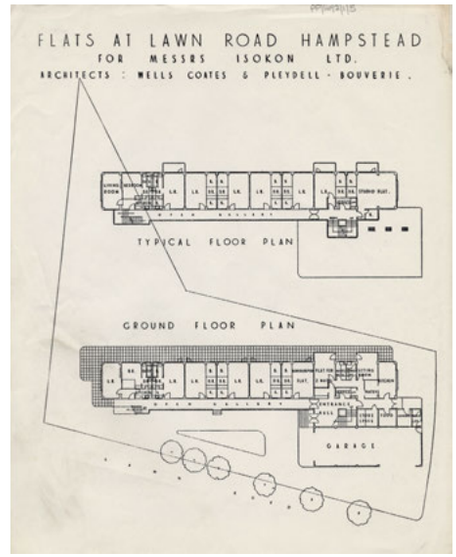
Die ursprüngliche Idee Owens, Qualitäten einer nachbarschaftlich geprägten Dorfstruktur mit denen des städtischen Lebens zu verbinden,

individual kitchens in the apartments with a communal kitchen for everyone. The intention was to reform the traditional family unit and customary distribution of roles in the household.[5] In 1928, the "Narkomfin" building in Moscow, designed by the architects Moisei Ginzburg and Ignaty Milinis, reflected these new ideas on equality and collective living in a kind of communal house. In both the above, the individual space of the apartments was minimised while the communal space was maximised. Another experimental vision of collective housing was the "Isokon Building" built by the architect Wells Coates in London in 1934. Here the minimalist apartments were serviced and supplied by a series of collectively commissioned suppliers. This early modernist boarding house of sorts has been home to numerous famous personages including Marcel Breuer, Agatha Christie, Walter Gropius, László Moholy-Nagy and James Stirling.[6]

Co-housing settlements

Owen's original idea of combining the neighbourly qualities of the village with urban life were resurrected in the 1960s in Scandinavia, the

Moisei Ginzburg, Ignaty Milinis: Narkomfin-Kommunehaus, Moskau, Russland, 1932 · Moisei Ginzburg, Ignaty Milinis, Narkomfin Communal House, Moscow, Russia, 1932



Wells Coates, Isokon Building, London, Großbritannien/London, UK, 1934

wird erneut ab den 1960er Jahren in Skandinavien, in den Niederlanden und später auch in den USA aufgegriffen.[7] Eigeninitiativ werden Siedlungen errichtet, die von den Bewohnern selbst finanziert und verwaltet werden. Als ein Gefüge aus mehreren privat und verschiedenen gemeinschaftlich genutzten Gebäude- und Raumeinheiten folgen sie weder der Typologie des Einfamilienhauses, noch der des mehrgeschossigen Apartmenthauses. Ihre Architektur soll ausdrücklich dazu beitragen, das Gemeinschaftsgefühl zu fördern. Die Siedlungen haben eine überschaubare Größe, eine Variabilität im Grad der Privatheit der Freiräume sowie eine gewisse räumliche Dichte. Sie stellen jedoch oftmals in sich geschlossene Einheiten dar, die weder in ihrer Struktur noch in ihrer Gestaltungsspezifik Bezüge zu ihrem räumlichen Kontext aufbauen.

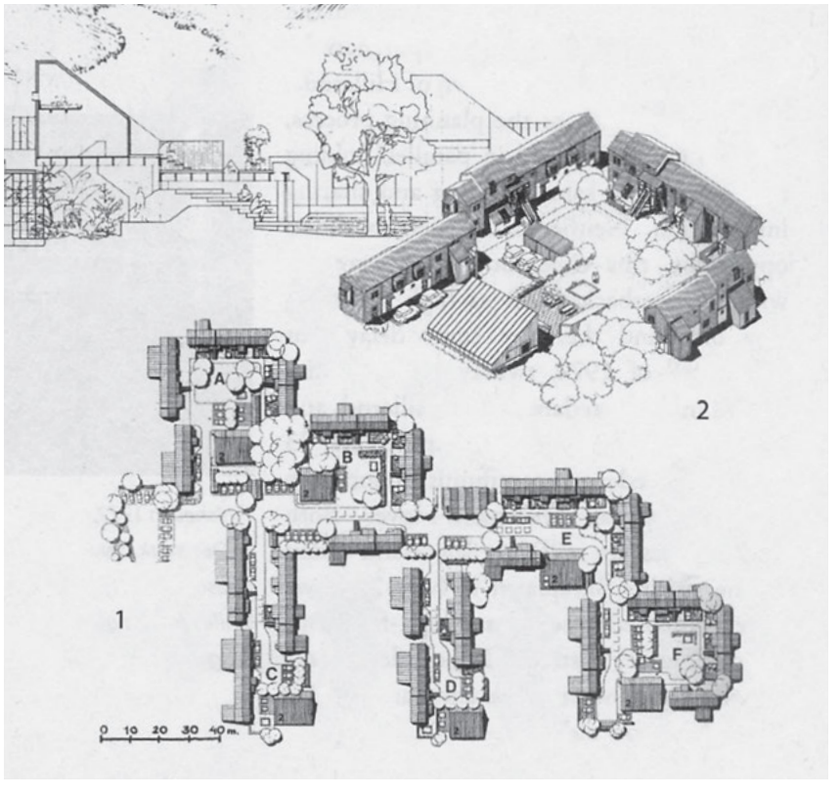
Baugruppen und Quartiersentwicklung

Etwa seit den 1970er Jahren gibt es auch in Deutschland vermehrt Baugruppen, die ohne professionellen Bauträger Gebäude planen, finanzieren und errichten.[8] Auch ihre Entwicklung beginnt mit Gegenmodellen zum gesellschaftlichen Mainstream. Die Projekte werden häufig

Netherlands and later also in the USA.[7] Settlements were built as own initiatives that were financed and run by the residents. As a collection of several private and various communally used buildings and spaces, they neither adhered to the typology of the single-family home, nor that of the multistorey apartment building. Their architecture was designed expressly to promote a sense of community. The settlements have a modest size, varying degrees of privacy in the public areas and a moderate degree of urban density. They are often perceived as closed settlements because their design and structure rarely relate to their spatial surroundings.

Collective custom build projects and local neighbourhoods

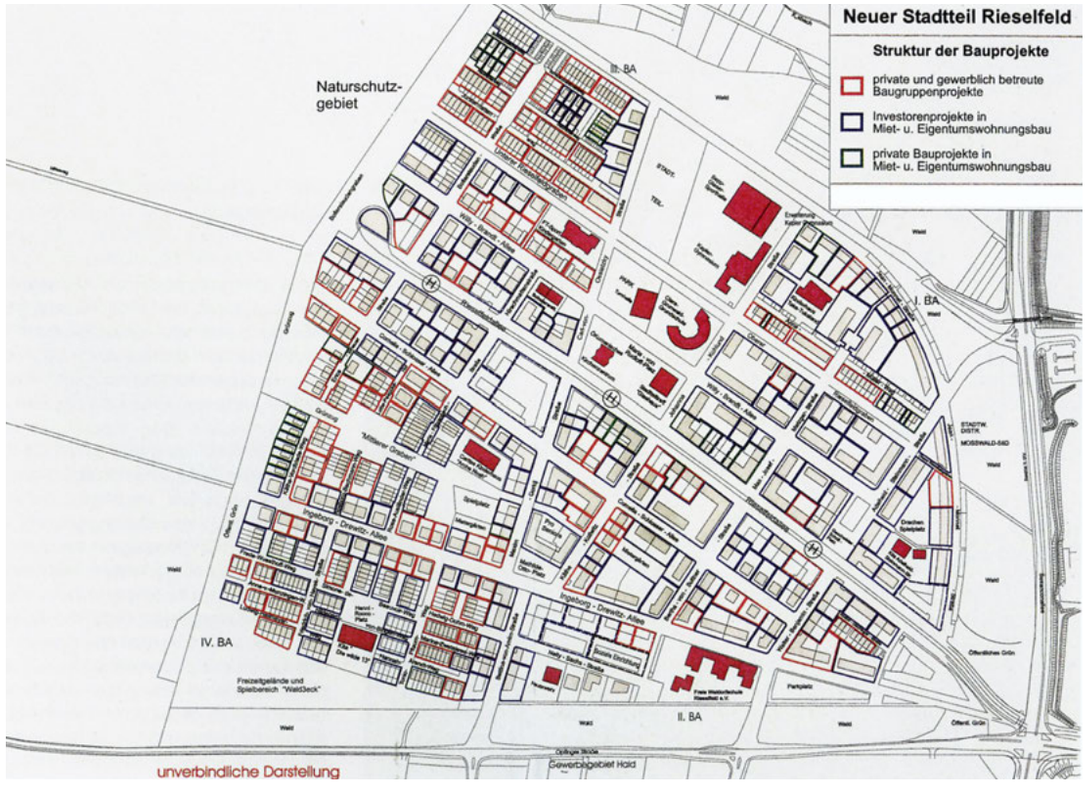
Collective custom build projects first began to form in the 1970s, also in Germany, as a means of collectively financing, planning and building homes without employing the services of professional building developers.[8] They also arose as an alternative to mainstream forms of living in society. Often founded by groups of friends, they are frequently centred



Tegnestuen Vandkunsten, Tinggården, Herfolge, Dänemark/Denmark, 1978

durch befreundete Parteien und mit einem ideellen Fokus auf ökologischen Bau- und Lebensweisen sowie alternativen und sozialen Wohnformen errichtet.[9] Diese Art der Projektentwicklung galt lange als wenig professionell, ihre Bedeutung für das Wohnen in der Stadt wird erst später erkannt. Pionierstädte wie Tübingen und Freiburg erproben seit den 1990er Jahren Möglichkeiten der Quartiersentwicklung durch private Baugemeinschaften. Für zukünftige Bauherren werden in dieser Zeit wichtige Grundlagen erarbeitet.[10] Heute haben sich Baugruppen weiter aus ihrem Nischendasein befreit und sind als Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung bekannt. Häufig stehen die Projekte in Zusammenhang mit einer innerstädtischen Nachverdichtung, der Umnutzung von Gebäuden und Konversionsflächen sowie der Entwicklung und Aufwertung von Quartieren. In Deutschland – aber auch darüber hinaus – entstehen ambitionierte Projekte und innovative architektonische Lösungen für aktuelle Fragen der Wohnraumproduktion.

around a specific ideal, for example ecological building principles and ways of living or alternative social living constellations.[9] For a long time, this form of project development was regarded as lacking a professional basis and it took time for its relevance for living in the city to be acknowledged. Pioneering cities such as Tübingen and Freiburg in Germany have experimented since the 1990s with different methods of developing local neighbourhoods through private building collectives. This period was especially valuable in Germany as many fundamental aspects were identified that have since helped subsequent building collectives.[10] Today, collective custom build projects have grown out of their niche existence and are now recognised as making a contribution to sustainable urban development. Such projects are often to be found as part of inner-city redensification measures, the conversion of buildings or wasteland sites, and neighbourhood development and revitalisation programmes. In Germany – and elsewhere – ambitious projects and



Stadterweiterungsquartier Rieselfeld, Freiburg, Deutschland, 1995–2012 · Rieselfeld, a new urban quarter in Freiburg, Germany, 1995–2012

Learning from …

Die wirtschaftlich-rechtlichen und sozialen Konzepte der dargestellten Entwicklungspfade haben sich bis heute gehalten und in Zeiten liberalisierter Wohnungsmärkte sogar an Bedeutung gewonnen. Die grundsätzlichen Ideen des Teilens – von Raum und sozialen Verantwortlichkeiten – werden auf heutige Kontexte übertragen, es lassen sich dabei in vielen Projekten konzeptuelle Ansätze der Vorgängerarchitekturen wiederentdecken. Die Entwicklung von erweiterten Raumprogrammen und integrative Planungsprozesse stellen zentrale Elemente dar, die immer wieder auftauchen. Gestalterische Qualitäten und architektonische Ausdrucksweisen werden seltener in den Adaptionen thematisiert. Dabei gilt es vor allem auch auf gestalterischer Ebene, das Verhältnis von Individuum und Gemeinschaft, von persönlichem und umgebendem Raum immer wieder neu auszuloten.[11] In diesem Sinne muss die Idee

Learning from …

The underlying economic, legal and social concepts in all of the different lines of development outlined here still apply today and have become more important as the housing market becomes more liberalised. While the fundamental principles of sharing – both of space and social responsibility – are being transferred into the current context, many of the ideas share fundamental conceptual principles with the examples from the past. The development of a wider range of spaces and functions and integrative planning processes are central aspects that can be found in most projects. The architectural expression and design qualities of contemporary projects, however, borrow less from the qualities of past

des Teilens nicht nur als soziale, sondern auch als baukulturelle Herausforderung verstanden werden.

1 Droste, Christiane und Knorr-Siedow, Thomas: „Politik und Kulturen gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“, in: id22 – Institute for Creative Sustainability (Hg.): *CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, Berlin 2012, S. 26 – 33

2 Bollerey, Franziska: *Architekturkonzeptionen der utopischen Sozialisten*, Berlin 1977, S. 35-42

3 Zimmermann, Clemens: „Wohnen als sozialpolitische Herausforderung“, in: Jürgen Reulecke (Hg.): *Geschichte des Wohnens. 1800 – 1918. Das bürgerliche Zeitalter*, Stuttgart 1997, S. 605 – 613; Häußermann, Hartmut und Siebel, Walter: *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*, Weinheim, München 1996, S. 85 – 102

4 Droste, Christiane und Knorr-Siedow, Thomas, op. cit. (vgl. Endnote 1)

5 Uhlig, Günther: „Kollektivmodell Einküchenhaus. Wirtschaftsgenossenschaft: (auch) als kulturelle Alternative zum Massenwohnungsbau“, in: *Arch+* 45/ 1979, S. 26 – 34, 26

6 Zalivako, Anke: „Vom Kommunenhaus zu den Unité de Habitation. Ein europäisches Erbe?“ Kurzstatement anlässlich des ICOMOS-Workshops *European Heritage Label und Weltkulturerbe* am 20./21. November 2009 in Berlin, S. 3

7 McCamant, Kathrin und Durrett, Charles: *Creating Cohousing. Building Sustainable Communities*, Gabriola Island: New Society Publishers 2011, S. 39 – 50 und S.247 – 270; Vestbro, Dick Urban: *History of cohousing – internationally and in Sweden* (2008), http://www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf (aufgerufen 28.1.2015)

8 Hartmann, Monika; Koblin, Wolfram und Näbauer, Roswitha: *selber & gemeinsam planen, bauen, wohnen*, München 1978

projects. Instead, the relationship between the individual and the community, between personal space and the shared environment, is something that is determined anew in each individual situation.[11] Seen in this respect, the idea of sharing can be seen not only as a social but also an architectural challenge.

1 Droste, Christiane and Knorr-Siedow, Thomas: “Politik und Kulturen gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive”, in: id22 – Institute for Creative Sustainability (Ed.): *CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, Berlin 2012, pp. 26–33

2 Bollerey, Franziska: *Architekturkonzeptionen der utopischen Sozialisten*, Berlin 1977, pp. 35–42

3 Zimmermann, Clemens: “Wohnen als sozialpolitische Herausforderung”, in: Jürgen Reulecke (Ed.): *Geschichte des Wohnens. 1800–1918. Das bürgerliche Zeitalter*, Stuttgart 1997, pp. 605–613; Häußermann, Hartmut and Siebel, Walter: *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*, Weinheim, Munich 1996, pp. 85–102

4 Droste, Christiane and Knorr-Siedow, Thomas, loc.cit. (see endnote 1)

5 Uhlig, Günther: “Kollektivmodell Einküchenhaus. Wirtschaftsgenossenschaft (auch) als kulturelle Alternative zum Massenwohnungsbau”, in: *Arch+* 45/ 1979, pp. 26–34, 26

6 Zalivako, Anke: “Vom Kommunenhaus zu den Unité d’Habitation. Ein europäisches Erbe?” Brief overview delivered at the ICOMOS workshop *European Heritage Label und Weltkulturerbe* on 20/21 November 2009 in Berlin, p. 3

7 McCamant, Kathrin and Durrett, Charles: *Creating Cohousing. Building Sustainable Communities*, Gabriola Island: New Society Publishers 2011, pp. 39–50 and pp. 247–270; Vestbro, Dick Urban: *History of cohousing – internationally and in Sweden* (2008), http://www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf (accessed on 28/01/2015)

9 Fedrowitz, Micha: „Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland“, in: *Nationalatlas aktuell 5* (2011) 9, Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) http://aktuell.nationalatlas.de/Gemeinschaftliches_Wohnen.9_09-2011.0.html (aufgerufen 27.1.2015)

10 Schenk, Leonhard: *Stadtbaustein Baugemeinschaft. Rück- und Ausblick*, Beitrag eines öffentlichen Expertenhearings zu Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren in Stuttgart am 13.09.2013

11 a+t research group (Hg.): *10 stories of collective housing. Graphical analysis of inspiring masterpieces*, Vitoria-Gasteiz 2013

8 Hartmann, Monika; Koblin, Wolfram and Näbauer, Roswitha: *selber & gemeinsam planen, bauen, wohnen*, Munich 1978

9 Fedrowitz, Micha: “Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland”, in: *Nationalatlas aktuell 5* (2011) 9, Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL), http://aktuell.nationalatlas.de/Gemeinschaftliches_Wohnen.9_09–2011.0.html (accessed on 27/01/2015)

10 Schenk, Leonhard: *Stadtbaustein Baugemeinschaft. Rück- und Ausblick*, talk given at a public expert hearing on building communities in new urban quarters in Stuttgart on 13/09/2013

11 a+t research group (Ed.): *10 stories of collective housing. Graphical analysis of inspiring masterpieces*, Vitoria-Gasteiz 2013

Alles unter einem Dach – ein persönlicher Bericht

All Under one Roof – a Personal Account

Henning Scherf

Straßenansicht des Wohnprojekts · The house as seen from the street

Die Wochenzeitschrift *Der Spiegel* hat in ihrer Neujahrsausgabe 2015 unser Wohnprojekt als Aufmacher für die Titelgeschichte „Beste Freunde" genommen.

DER DRITTE WEG

Zusammenleben. Nachdem sich die traditionelle Familie als brüchiges Modell erwiesen hat, entdecken die Deutschen ihre Freunde neu. Sie sollen über Not, Krankheit, Alter und andere Ernstfälle hinweghelfen. Kann das funktionieren?

Wie ein Versprechen steht die weiße Villa mitten im Bremer Bahnhofsviertel. Vor der benachbarten Wohnanlage stapelt sich der Müll, ein paar Schritte weiter liegt ein Treffpunkt Drogenabhängiger. Das weiße Haus aus der Gründerzeit aber steht in einem üppigen Garten, und seine Fensterläden leuchten blaugrün wie das Meer. Zwei Ehepaare und zwei alleinstehende Männer leben hier seit 27 Jahren; es war die Zeit ihrer 50. Geburtstage damals, und sie hatten für den Rest ihrer Tage einen gemeinsamen Plan gefasst.

Freundschaft. Miteinander frühstücken, Gedanken austauschen, Freude teilen, das Auto, Bücher und Musik, in abgetrennten Wohnungen zwar, doch unter einem Dach. Vor allem aber wollten sie Anteil nehmen, versprachen einander Fürsorge. Sie suchten Mitstreiter und waren kaum eingezogen, da wurde es ernst. Krebs. Es traf die Schauspielerin

The German weekly magazine *Der Spiegel* profiled our community-oriented housing project as part of the lead story of the New Year 2015 edition entitled "Best Friends".

THE THIRD WAY

Living together. As the traditional model of the family unit becomes increasingly fragmented, many Germans are turning to making new friends: friends that can help in the event of an emergency, in times of illness, old age and other predicaments. Can that work?

The white villa in the heart of Bremen's station quarter looks like the promise of something new. Next door, rubbish piles high in front of the apartment block, and a few yards further along there is a meeting place for drug addicts. The white house from the Wilhelmine period, by contrast, is surrounded by a lush garden and its window shutters gleam blue-green like the sea. For the last 27 years, the house has been home to two couples and two single men. It began around the time of their 50th birthday when the group decided that they would hatch a joint plan for how they wished to live the rest of their lives.

Friendship. Communal breakfasts, exchanges of opinion, shared joys, a car, books and music, each in their own apartment but all under one roof. The primary motivation, however, was to take an interest in one another and to be there for one another in times of need. Soon after

Wohnraum · Living room

Henning Scherf und seine Wohngemeinschaft · Henning Scherf together with his co-residents.

in ihrer Mitte, und weil sie es wünschte, legten sich die anderen in den Phasen der Todesangst neben sie ins Bett. „Gewöhnungsbedürftig", so sieht es Henning Scherf noch heute. „Aber es war ein Freundschaftsdienst" – bedingungslos, wie auch er ihn sich für den Ernstfall erhofft. Fast 30 Jahre lang war der hochgewachsene Mann in Bremen Senator und Bürgermeister, und in den Räumen, die er mit seiner Frau bewohnt, hängen zahlreiche Fotos der Kinder, Schwiegerkinder und Enkel. Zu Heiligabend singen sie hier mehrstimmig im großen Kreis; bei Familientreffen sitzen manchmal fast 50 Verwandte am Tisch. Einer wie Scherf, so wirkt das alles, wäre im Ernstfall doch auch ohne Freunde nicht allein.

„Unsere Freundschaft im Haus bedeutet aber mehr", entgegnet der 76-Jährige. „Sie ist ein Netz, das es uns ermöglicht, den Alltag bis zuletzt gemeinsam und trotzdem selbstbestimmt zu leben. Wir werden sicher nicht interessenlos vereinsamen und auch unseren Kindern nicht zur Last fallen. Das ist doch großartig!" In Freunden wie seinen, davon ist Henning Scherf überzeugt, stecke ein enormes Potenzial: Nun, da Familien sich auflösten, die Kirche weitgehend abgemeldet sei und der Sozialstaat wackele, seien sie es, die in schwierigen Lebensphasen Beistand leisten könnten.

Freunde als sozialpolitische Notwendigkeit also, als Ersatz für die traditionellen Institutionen fürsorglichen Zusammenlebens? Es klingt

they had moved in, and while they were still searching for like-minded people, the first tragedy struck. Cancer. The actress in their midst fell ill and, honouring her wish, they took it in turns to lie next to her in bed when she felt overcome by mortal fear. "It takes some getting used to," says Henning Scherf even today, "but it was a favour to a friend" made entirely unconditionally. He hopes others will be equally unconditional should he find himself someday in need of their help.

This tall gentleman was first Senator and then Mayor of Bremen for almost 30 years, and in the apartment that he shares with his wife there are numerous photos of children, in-laws and grandchildren. On Christmas Eve the family sing together in a large circle, numerous enough to sing the different parts. At family gatherings, there can be almost 50 people seated around the table. Surely then, someone like Scherf would not be alone, even without his friends.

"Our friendship within the house is more important," replies the 76-year-old. "It is the safety net that allows us to live our lives together right up to the end and still remain independent. We will neither vegetate in isolation nor be a burden on our children. I think that's fantastic!"

There is great potential in friends like his, of that he his convinced: now that families are more dispersed, many people are no longer connected to a church and the welfare state struggles to cope, it is friends who are best able to provide help and assistance in difficult times.

als könne das Modell des pensionierten Politikers zumindest einige Probleme der modernen Gesellschaft wie nebenbei lösen.[1]

Ich würde es immer wieder versuchen. Das „Unter-einem-Dach-Leben" ist darum so attraktiv, weil es Selbsbestimmt-Leben mit solidarischem Handeln ermöglicht, weil es eine spannende Form urbanen Lebens ist, und weil es eine passende Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels ist.
Am Anfang kamen wir jeder mit eigenen Vorstellungen zusammen und alle mit dem Wunsch, etwas Neues zu wagen. Einige von uns kannten sich schon etwas länger, andere hatten nur gelegentlich Kontakt. Drei Parteien konnten ihr Häuschen in die Finanzierung einbringen, die anderen halfen über Mietzahlungen mit beim Gelingen. Wichtig war, dass auch einige unserer heranwachsenden Kinder mit dabei waren.
Während alle Welt denkt, ich sei der Motor gewesen, war es in Wahrheit unsere Mitbewohnerin Ursula, unterstützt von ihrem Mann. Sie hat die Umbauplanung und dann den Umbau Tag für Tag begleitet. Sie war für Architekt Schnorrenberger und Bauberater Hübotter und für die vielen Handwerker die kundige Ansprechpartnerin. Bis heute hält sie unsere Hausfinanzen zusammen. Wir brauchten und brauchen keinen Verband als Unterstützer. Wir hatten und haben Ursula.

Unser Alltag

– Wir haben seit Mitte 1988 durchgehalten, jeden Sonnabend gemeinsam zu frühstücken. Das geht reihum. Jeder gibt sich Mühe als Gastgeber. Hausgäste sind immer dabei. Und wenn an Festtagen Kinder und Enkel das Haus beleben, sind natürlich auch die alle dabei.
– Wir haben Schritt für Schritt die Aufgaben verteilt. Ursula, unsere „Geschäftsführerin", ist das Goldstück unseres Hauses. Ihre Abrechnungen sind so perfekt, dass wir alle verlegen sind, ein angemessenes Dankeschön zustande zu bringen. Die beiden, die den Garten in Schuss halten, sind eben solch ein Glücksfall. Wir sind die Einzigen in unserer Nachbarschaft, die ihren Garten nicht in Parkplätze umgewandelt haben. Wir wollen vor und hinter dem Haus auf Blühendes und Grünes sehen. Das ist so etwas wie unser Aushängeschild

Friends as a socio-political necessity, as a substitute for the traditional institutions of caring coexistence? It would seem that the now-retired politician's model could perhaps in passing solve some of the problems of modern society.[1]

I would do it all over again. What makes "living under one roof" so attractive is that it makes it possible to live independently and in solidarity, that it is an interesting form of urban life and because it is an appropriate response to the challenges of demographic change.
At the beginning we all had our own ideas but shared the common wish to try something new. Some of us already knew each other, while others had only met occasionally in the past. Three parties were able to sell their houses to help finance the project while the others contributed by paying rent. It was also important to us that some of our adolescent children came with us.
Although everyone seems to think I was the driving factor, it was actually Ursula helped by her husband who was responsible. She was the one who was most involved during the planning process and later accompanied the daily progress of conversion works. And she was the expert to whom Schnorrenberger architects and Hübotter building consultants turned, not to mention the many tradesmen involved. To this day she keeps our finances in order and we have therefore never needed nor need the assistance of an association. We have always had and continue to have Ursula.

Everyday life

– Since mid-1988, we have managed to breakfast together every Saturday. We take it in turns, each of us going to the effort of hosting breakfast. Visiting guests are always included. And when on festive days children and grandchildren are there, they too join us.
– Bit by bit, we have distributed the different tasks among us. Ursula, our "managing director" is our treasure! Her accounts are so perfect that we are all at a loss for words for how to thank her. The two who keep the garden in order are likewise a godsend. We are the only house in the neighbourhood not to have turned our garden into

Gartenansicht des Wohnprojekts · The house seen from the garden

geworden. Die Nachbarn und die vielen Passanten freuen sich darüber.

– Einen von uns nennen wir einen präsenilen Bettflüchter. Der hat als Frühaufsteher übernommen, die Mülleimer vor die Tür zu stellen, Schnee zu schippen, Unrat vorm Haus – wir leben im Bahnhofsviertel neben der Discomeile – zu beseitigen.
– Es gibt eine alte Verabredung zwischen zwei Mitbewohnern: Der eine bügelt die Hemden, der andere repariert die Fahrräder. Solche Kleinigkeiten fügen sich wie Bausteine an- und aufeinander und halten unser gemeinschaftliches Wohnprojekt stabil.
– Die größte Hausattraktion für unsere Enkelkinder: Einer der Mitbewohner unterhält ein Reitpferd in einem nahe gelegenen Verein. Er ist Single und freut sich, wenn unsere Kleinen als Ersten ihn besuchen und mit ihm Pferdbesuche verabreden.
– Nur einer von uns hat noch einen PKW und lässt uns Mitbewohner gelegentlich auch ans Steuer. Das hat uns nicht immobiler gemacht. Im Gegenteil: Wir reden häufiger darüber, wer für wen Aufgaben mit erledigen kann oder wer mit will, wenn es ins Theater oder Konzert oder zu einem Vortrag geht.
– Unsere Bücher: Zunächst hatten wir die Idee einer gemeinsamen Bibliothek. Dafür gab es weder Platz noch Bereitschaften. So haben wir nun alle unsere eigenen Bücherwände, einiges besser, vieles schlechter sortiert. Schön für die Beteiligten ist, wenn wir uns unsere Lektüre gegenseitig vorstellen und natürlich die Bücher reihum gehen lassen.
– Ich habe beim Bücherschreiben und Vorträgehalten das Bedürfnis, kritisch nachgefragt zu werden oder selbst Auskünfte und andere

parking spaces. We want to be able to see blossoms and greenery out of our windows. It has come to symbolise the house and it gives pleasure to our neighbours and casual passers-by.

– One of us we call the "presenile escapee". As an early riser, he's the one who puts out the rubbish bins, shovels snow and sweeps away rubbish on the pavement left by revellers from the nearby disco-mile.
– Two of the other residents have a long-standing agreement: one of them irons shirts, the other repairs bicycles. These small favours cumulate like building blocks that keep the house community stable and running smoothly.
– The biggest attraction for our grandchildren is, in fact, a horse that one of our group keeps in a nearby riding stable. He is single and enjoys that he is the children's first port of call on arriving to arrange a visit to see the horse.
– Only one of us has a car and from time to time allows the rest of us to drive it. That has not made us any less mobile. On the contrary: we are always arranging who can carry out errands for whom, and who would like to come along on a visit to the theatre or a concert or lecture.
– Our books: originally we had the idea of a shared library. However, there was neither the space nor the inclination. As a result we each have our wall of books, some of them well sorted, many of them less well sorted. What is particularly nice is when we present what we are reading to each other, and then, when we are done, pass it on between us.
– When I write books or talks, I like to get constructive feedback as well as to ask people what they know or what they think. That often

Meinungen einzuholen. Das gelingt immer mal wieder im Haus und dann besonders kritisch, wenn ich zu großzügig Auskünfte über unser Zusammenleben herausgelassen habe. Meine lieben Mitbewohner wollen von öffentlicher Wahrnehmung und eventuellen Nachfragen verschont bleiben.
– Unsere Gäste, insbesondere jene, die zum Übernachten bleiben, sind Hausgäste. Alle rücken, wenn nötig, zusammen. So hatten wir Weihnachten 16 zusätzliche Hausbewohner und alle fanden Platz.
– Wir machen gemeinsam Urlaub, Fahrradurlaub mit Elektrorädern. Gemeinsame Freunde sind dabei.
– Und wenn jemand versorgt werden muss, schaffen wir das – noch.

Immer wieder werde ich gefragt, wie laufen Konflikte in unserem Haus. Wir sind keine Engel und wir haben in den vielen gemeinsamen Jahren gelernt, über unseren gelegentlichen Ärger zu reden. Reden ist das einzige Mittel gegen dieses stille Absterben von Vertrautheit, an dessen Ende nur noch konventionelle Weihnachtskarten an die alte Vertrauensbasis erinnern. Reden, miteinander reden kann man üben. Gute Hilfen bietet da die Praxis der Mediation, und eine von uns hat nach ihrer Pensionierung noch an der Uni Oldenburg eine Mediations-Ausbildung gemacht.

Lässt sich unser Beispiel übertragen?

Der demografische Wandel lässt immer mehr Menschen immer älter werden. Die größte Herausforderung dabei ist die drohende Einsamkeit. Ein Mittel, dem entgegenzuwirken, besteht darin, sich mit anderen unter einem gemeinsamen Dach zu versammeln. Dabei hilft, dass immer mehr Menschen die Stadt suchen. Alte, oft vernachlässigte Quartiere werden so wieder interessant. Für Städteplaner ist das eine Riesenchance, und Kommunalpolitik erlebt so eine große Aufwertung. Nun braucht es faire Konditionen: Der Grundstücksmarkt muss für alle erreichbar bleiben, und die Finanzdienstleister müssen solche Projekte gleichermaßen ermöglichen wie sie es für junge Familien tun. Am besten ist, wenn die Generationen dabei zusammengehalten werden: je bunter, desto attraktiver.
Die fast dreißigjährige Zusammenlebe-Erfahrung hat gezeigt, dass es für uns gut war, jedem in einer auf seine Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnung eine von allen respektierte Rückzugsmöglichkeit zu schaffen.

works well in the house. I generally receive most criticism when I relate too freely from our lives together. My fellow occupants are less keen on the attention and public interest this brings.
– Our guests, in particular those who stay overnight, are guests of the house. When needed, we all make space. For example, we had 16 visitors over Christmas and there was still space for everyone.
– We go on joint holidays together, on bike rides with our electric bikes, and joint friends also join us from time to time.
– And when one of our number needs caring for, we are able to manage that too – for the moment at least.

I am often asked what happens when there are conflicts in the house. None of us are saints and over the years we have lived together we have learned to talk about our occasional aggravations. Talking to one another is the only means of preventing the gradual loss of intimacy which slips away silently until the only memory of the past relationship of trust is a polite Christmas card. Talking about things, and talking to one another, can be practiced. Mediation can also often be helpful, and one of our number, on entering retirement, undertook training in mediation at the University of Oldenburg.

How transferable is our example?

Demographic change means that an ever greater number of people are living to an ever older age. The greatest challenge in this context is the risk of social isolation. One means of preventing this is to join together with others to live under one roof. It also helps that many people are interested in moving back into the city. Old, often neglected neighbourhoods are experiencing a revival. That presents a great chance for urban planners and also helps bolster local politics. All we need now are fair conditions: the property market must be affordable for everyone and financial service providers need to enable such projects in the same way they do for young families. It also works best when different generations are able to exist alongside one another: the more varied it is, the more attractive it is.
The experience of living together over almost thirty years has shown that it was good for us each to have an apartment for our respective needs

Gartenzimmer · Room with a view onto the garden

So hat jeder alle Freiheiten, sich nach seinen Wünschen einzurichten und seinen Alltag zu gestalten. Nur wenn etwas Gemeinsames ansteht, brauchen wir Abstimmungsgespräche.
Rücksicht aufeinander ist groß geschrieben. Natürlich wird die Mittags- und Nachtruhe respektiert. Natürlich wird, sollten die wenigen Raucher im Haus Lust zum Rauchen verspüren, auf die Nichtraucher (die Mehrheit!) geachtet. Oft hat das mit Wohlfühlen aller zu tun. Und selbst bei den von den Kindern und Enkeln mitgebrachten Haustieren helfen wir einander.
Über die Jahre sind unsere Kinder, obwohl sie alle außerhalb Bremens wohnen, miteinander befreundet. Ihr Zusammenkommen in unserem Haus ist auch immer ein gegenseitiges Wiedersehen der nachwachsenden Generation. Ähnliche Erfahrungen machen wir auch mit Freunden, die in der Mehrzahl inzwischen Freunde des ganzen Hauses geworden sind. Es hat sich ein großer Kreis von Menschen um uns versammelt, die uns begleiten, die Anteil nehmen an unserem Zusammenleben und die immer wieder auch als Übernachtungsgäste willkommen sind.
Gemeinschaftlich Wohnen ist kein Patentrezept für alle denkbaren Probleme, aber es ist eine Antwort auf die Herausforderungen der älter werdenden Gesellschaft und des inzwischen eingetretenen Pflegenotstands. Kommunal- und Sozialpolitiker sind darum gut beraten, sich mit den vielen Menschen zu verbünden, die nicht im Alter einsam in einer viel zu großen Wohnung, die einmal für eine ganze Familie gebaut worden ist, trübsinnig werden wollen. Gemeinschaftliches Wohnen kann für die Nachbarschaft und manchmal für den ganzen Ort eine Revitalisierung bedeuten. Selbst Stadterneuerung lässt sich so attraktiv entfalten.

1 *Der Spiegel*, 1/2015, S. 112

that the others respect as our private space. Everyone can furnish their homes how they wish and determine their own personal daily rhythm. Coordination is only required when joint activities are planned.
Consideration for one another is very important. We of course respect the need for rest, whether a good night's sleep or afternoon siesta. The few smokers in the house are careful not to spoil the enjoyment of the non-smokers (the majority!). For the most part, it is simply about everyone feeling at ease. And even when our children and grandchildren bring their pets with them, we are able to help one another.
Over the years our children, although none of them live in Bremen, have become friends with one another. When visits coincide, they are always an opportunity for great reunions between the generations. The same goes for our respective friends, most of whom have become friends of everyone in the house. A large circle of people have gathered around us who accompany us, who take an active interest in our lives together and who are always welcome to visit and to stay.
Community-oriented housing is not a magical solution to all conceivable problems, but it does offer an answer to the challenges presented by the aging society and the prevailing healthcare crisis. Local politicians and social policymakers would be well advised to put their heads together with the many people who do not wish to live alone and doleful in their houses or apartments that were once built to house a family but are now too large for them. Community-oriented housing can act as a catalyst for the revitalisation of a neighbourhood or even an entire locality. What better way to make urban renewal attractive?

1 *Der Spiegel*, 1/2015, p. 112

3xGrün, Berlin

Systembau – für jeden anders

Standort	Görschstraße 48, 13187 Berlin, Deutschland
Fertigestellung	2011
Bauaufgabe	Neubau eines Mehrfamilienhauses in Holzbauweise
Entwurfsverfasser	Arbeitsgemeinschaft Atelier PK Architekten, Roedig Schop Architekten, Rozynski Sturm Architekten
Bauherrschaft	Baugemeinschaft 3XGRÜN GbR
Programm	13 Wohneinheiten: 5 – 7-Zimmer-Wohnungen à 105 – 205 qm, davon sechs als Maisonettewohnungen Gemeinschaftsflächen: Eingangsfoyer + Versammlungsraum (60 qm), Garten (730 qm) + Vorgarten + Dachgarten (150 qm)
Flächen	5 Geschosse + Keller 1.340 qm Grundstücksfläche 2.877 qm Gesamtnutzfläche 1.830 qm Wohnfläche 940 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 651.045 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 3.304.480 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 1.800 Euro

Niemand würde auf die Idee kommen, dass es sich bei dem neuen Wohnhaus in einem Gründerzeitviertel von Berlin-Pankow um ein Holzhaus handelt. Die im Institut für urbanen Holzbau zusammengeschlossenen Architekten hatten eine Möglichkeit gesucht, das von ihnen entwickelte Holzbausystem fertighauscity 5+ für einen bis zu fünfgeschossigen innerstädtischen Haustyp zu realisieren, der sich an die vorgefundene örtliche Situation anpassen kann. Holzbau, so das Argument, ist durch den Einsatz von computergesteuerten Fräsen billiger geworden und kann durch Vorfabrikation und kurze Montagezeiten mit dem Ortbetonbau konkurrieren.

In Pankow fand sich eine geeignete Baulücke. Zwei der Architekten bildeten den Kern einer Baugruppe von schließlich 13 Eigentümern. Der Keller entstand aus Ortbeton, das Erdgeschoss aus Kostengründen ebenso, außerdem aus Brandschutzgründen die beiden Treppen- und Aufzugskerne. Holz kam in drei Bauweisen zur Anwendung: das Tragwerk als Skelettkonstruktion aus Brettschichtholzstützen und Unterzügen aus Furnierschichtholz, die Deckenelemente aus massivem Brettsperrholz (mit Sandschüttung, darin Installation und Fußbodenheizung, darauf Estrich) und bei den Wänden als ausgedämmte Holzrahmenelemente mit natürlichen Dämmstoffen.

Die 13 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 100 bis 200 Quadratmetern orientieren sich zur Straße wie zum Garten hin. Sechs Wohnungen sind zweigeschossig, fünf davon im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss, die äußeren mit eigener Haustür. Alle Grundrisse wurden mit den zukünftigen Eigentümern individuell geplant, wobei sieben Installationskerne viele Freiheiten eröffneten. Die Vielfalt der Wohnungen kommt auch durch die Befensterung der Fassaden zum Ausdruck. Der Eingangsbereich mit Platz für Besprechungen und Feste, der Garten mit Kinderspielplatz und die große Dachterrasse werden gemeinsam genutzt.

3xGrün, Berlin

Structural System – an Adaptable Principle

Location	Görschstraße 48, 13187 Berlin, Germany
Completion	2011
Project type	New apartment building as a timber construction
Design	Project partnership: Atelier PK Architekten, Roedig Schop Architekten, Rozynski Sturm Architekten
Client	Building Community 3XGRÜN GbR
Functions and spaces	13 residential units: 5 – 7 room apartments of between 105 and 205m², six as maisonette apartments Communal areas: Entrance foyer + communal room (60m²), garden (730m²) + front garden + roof terrace (150m²)
Areas	5 storeys + cellar 1,340m² plot 2,877m² total usable floor area 1,830m² living area 940m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 651,045 Euro Total cost of construction: 3,304,480 Euro Total cost/m² living area: 1,800 Euro

Without inside knowledge one would not know that the new building in the Wilhelminian district in Berlin-Pankow is a timber construction. The architects, who got to know each other at the Institute for Urban Timber Construction, were looking for an opportunity to realise their self-developed timber construction system, the fertighauscity 5+, which is conceived for inner-city house types of up to five storeys and can adapt to meet the specific conditions of a site. Through the use of computer-aided milling systems and the ability to prefabricate elements and assemble them quickly on site, the architects claim, timber construction has become economical and can compete with in-situ concrete construction.

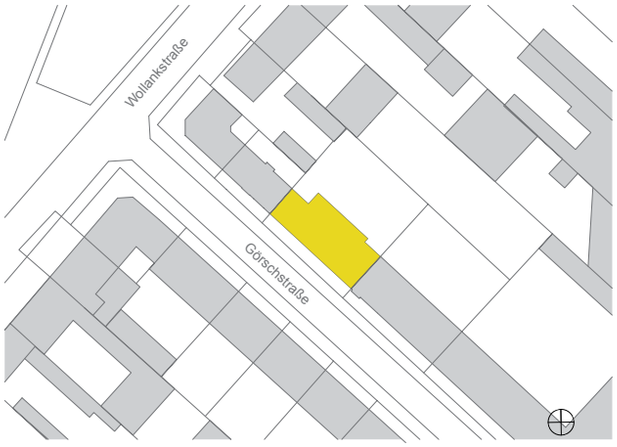
A suitable site was found in the Pankow district of Berlin. Two of the architects form the core of the collective custom build project that totals 13 different owners. The cellar was poured as in-situ concrete as was the ground floor (for cost reasons) and the two stairs and lift shafts (for fire safety reasons). Timber was used in three different ways: the structural skeleton is made of laminated timber columns and laminated veneer lumber beams; the ceiling elements are made of solid cross-laminated timber (with sand fill material containing technical installations and underfloor heating, topped with a screed floor); and the walls are hollow timber frame elements filled with natural insulation material.

The 13 apartments with sizes varying from 100 to 200m² are oriented front to back and face onto the street and the garden. Six of them are two-storey apartments, and five of those are on the ground and first floor, some with a separate front door. All floor plans were discussed and agreed with the later residents, while seven installation ducts afforded ample opportunity for variation. The variety of different apartments can also be seen in the fenestration of the façades.

The entrance area serves as a communal space for meetings and parties, and the garden and children's play area as well as the roof terrace are jointly used.

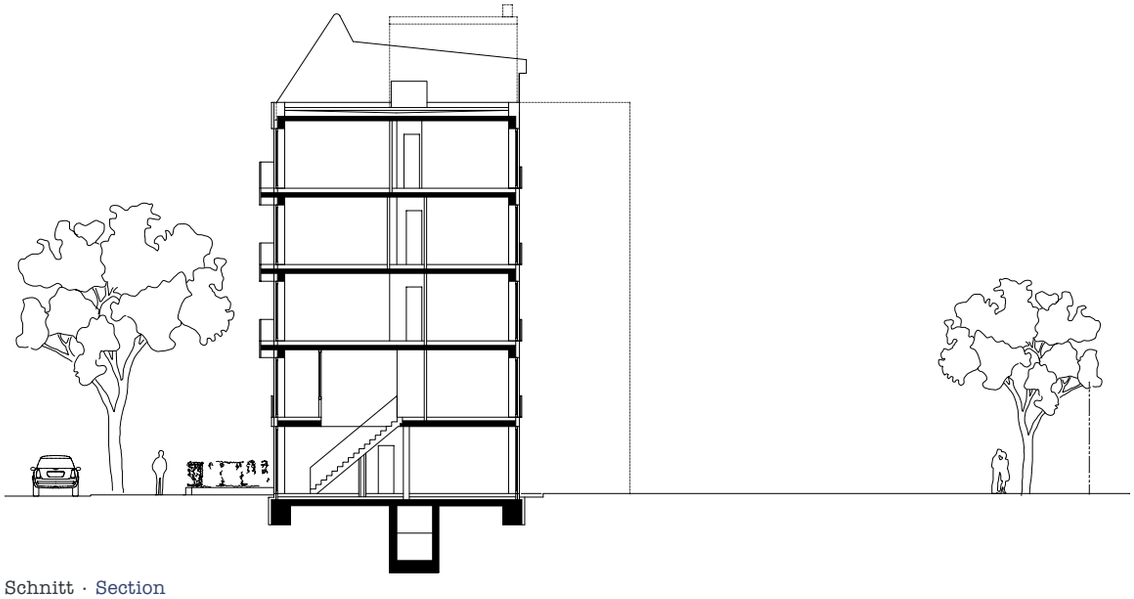
Dachterrasse · Roof terrace

Straßenansicht · View from the street



Lageplan · Site plan

Erdgeschoss-Wohnung · Ground floor apartment



Schnitt · Section

Die Kerngruppe der Baugemeinschaft besteht aus zwei der verantwortlichen Architekten. Die Gruppe fand sich über Mailverteiler, Baugemeinschaftsportale, Immobilienportale, Zettel an Laternen, Flyer und Aushänge. Während der Planung existierte ein hoher Partizipationsanteil mit regelmäßigen Treffen (alle 2–4 Wochen je nach Planungsphase). Die Bewohnerstruktur ist mit jungen Familien, im wesentlichen Akademiker, sehr homogen.

The core of the group comprised two of the project architects. The group was found through various channels, including mailings, building community portals, property portals, notices on lampposts, flyers and posters. During the planning phase, most took part in regular meetings (every 2 to 4 weeks depending on the phase). The residential profile is fairly homogenous and comprises young families, with a predominantly academic background.

Die Grundstücksuche fand über das Baulückenmanagement des Berliner Senats statt. Anschließend wurde mit der Privateigentümerin Kontakt aufgenommen, eine 8-monatige Reservierung (nicht notariell, sondern Handschlag) für die Projektstabilisierung und -finanzierung verabredet und anschließend das Grundstück gekauft.

The site was found via the Berlin Senate's management system for infill sites. An 8-month option on the site was agreed (by handshake rather than notary) with the private owner of the site during which the project idea took shape and financing was secured. The site was then purchased.

Initiative durch Architekten seit Juni 2008, Gruppenbildung Dezember 2008–September 2009, Grundstückskauf Juni 2009, Planungs- und Bauprozess von Januar 2010 bis Oktober 2011.

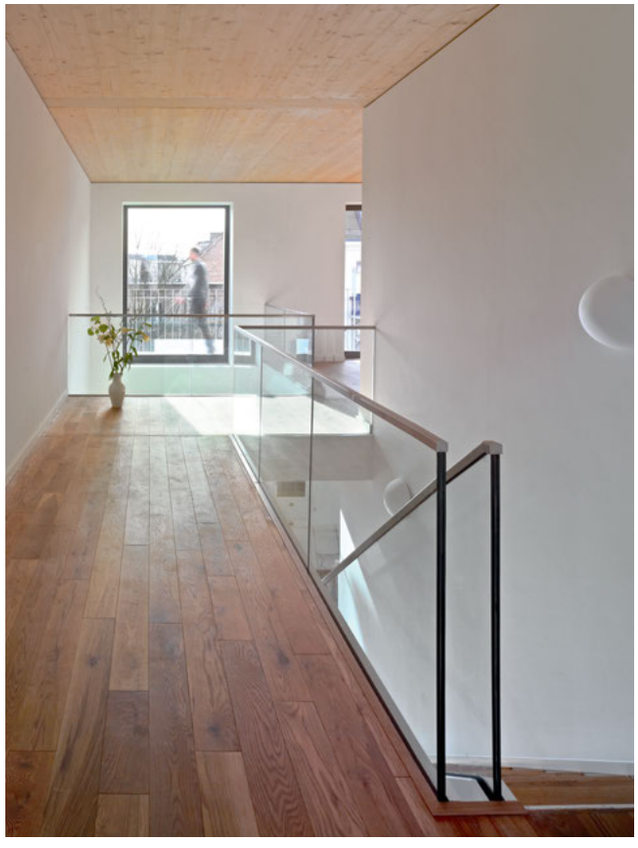
The initiative was started by the architects in June 2008, the group formed between December 2008 and September 2009, the plot purchased in June 2009, planning and construction from January 2010 to October 2011.

Privat finanziert.

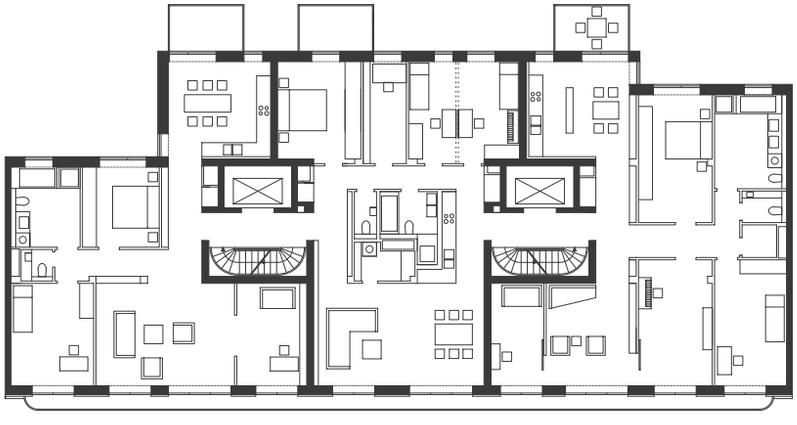
Privately financed.

Hofansicht · Rear of house and courtyard

Wohnküche mit Balkon · Kitchen and living room with balcony



Luftraum und interne Erschließung · Gallery and internal stair



Grundriss 2. OG · Second floor plan

Holzbausystem · Timber construction

Grundriss 1. OG · First floor plan

Individueller Wohnungszuschnitt · Individual floor plan

Umbau und Erweiterung VinziRast, Wien

Von Vielen selbst gemacht

Standort	Lackierergasse 10, 1090 Wien, Österreich
Erstbezug	2013
Bauaufgabe	Sanierung, Umbau und Erweiterung eines Biedermeierhauses in ein Wohngebäude
Entwurfsverfasser	Gaupenraub+/– und Studierende Landschaftsarchitektur: BOKU-Wien, Prof. Lilli Licka und Studierende
Bauherr	Verein Vinzenzgemeinschaft St. Stephan
Programm	26 Einzelzimmer (10–16 qm) verteilt auf 10 Wohngemeinschaften (2–3 Zimmer + Teeküche, 45–63 qm) Gemeinschaftsflächen: Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftswohnzimmer, Gastronomiefläche, 3 Werkstätten, Veranstaltungsraum, Dachgarten und Atelier sowie Studier- und Beratungsräume für Bewohner, Nachbarn und Stadtbewohner
Flächen	4 1/2 Geschosse + Keller 450 qm Grundstücksfläche 1.500 qm Gesamtnutzfläche 750 qm Wohnfläche 750 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten (inkl. Bestandsgebäude) 1.500.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) keine Angaben – Projekt wurde überwiegend über Material- und Arbeitsspenden realisiert Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche keine Angaben Nutzungspauschale (inkl. Heizung, TV, Internet, Nutzung aller Gemeinschaftsräume und aller Abgaben) 310–355 Euro pro Monat

VinziRast-mittendrin soll eine Botschafterin sein, gegen gesellschaftliche „Monokulturen" und für die Diversität unter den Menschen. Auch als politisches Statement galt es, ein entsprechendes Projekt zu realisieren. Ein leer stehendes Biedermeierhaus aus den 1820er Jahren wurde im Stadtzentrum von Wien entkernt, generalsaniert und aufgestockt. Auf viereinhalb Etagen haben die Architekten Gaupenraub+/– gemeinsam mit Studierenden der Technischen Universität Wien, Freiwilligen und Obdachlosen ein inklusives Wohnprojekt realisiert.

Im Erdgeschoss des Eckhauses wurden ein Lokal mit neu errichtetem Gastgarten im Innenhof und drei öffentlich zugänglichen Werkstätten untergebracht. Die zwei bestehenden Obergeschosse wurden um eine weitere Etage ergänzt und beherbergen 26 Einzelzimmer, die in zehn Wohngemeinschaften zusammengefasst wurden. Jede der Wohnungen verfügt über eine eigene Teeküche und ein Badezimmer. Um die Bewohnergemeinschaft zu fördern, wurde jedem Wohngeschoss eine Gemeinschaftsküche mit Gemeinschaftswohnzimmer und vorgelagertem Außenraum auf den punktuell verbreiterten Laubengängen zugeordnet. Neben diesen eher kommunikativen Orten im Haus wurden ebenso Rückzugsmöglichkeiten geschaffen – auch auf dem Dach: Dort ist straßenseitig ein Atelier mit offenem Nutzungskonzept untergebracht, die restliche Dachfläche ist als großzügige Dachterrasse mit Pflanzgärten nutzbar. Weiter konnten

Conversion and Extension VinziRast, Vienna

Communal Effort by Many Hands

Location	Lackierergasse 10, 1090 Vienna, Austria
Completion	2013
Project type	Renovation, conversion and extension of a Biedermeier house into a residential building
Design	Gaupenraub+/– and students Landscape architecture: BOKU-Wien, Prof. Lilli Licka and students
Client	Verein Vinzenzgemeinschaft St. Stephan
Functions and spaces	26 individual rooms (10–16m²) distributed across 10 shared apartments (2–3 rooms + kitchenette, 45–63m²) Communal facilities: communal kitchen, communal living room, restaurant space, 3 workshops, event space, roof garden and atelier as well as study and consultation rooms for residents, neighbours and residents of the city
Areas	4½ storeys + cellar 450m² plot 1,500m² total usable floor area 750m² living area 750m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land (incl. existing buildings): 1,500,000 Euro Total cost of construction: not available – the project was predominantly realised through donations of material and labour Total cost/m² living area: not available Flat-rate (including heating, TV, internet, use of all communal facilities and all fees) 310–355 Euro/month

VinziRast-mittendrin campaigns against social "monocultures" and for human diversity. In addition to addressing a problem, the project is therefore also intended as a political statement. A long-vacant Biedermeier house from 1820 in the centre of Vienna has been stripped, entirely renovated and been given an additional floor. Together with students from the Vienna University of Technology, volunteers and homeless people, the architects Gaupenraub+/– have created an inclusive housing project.

The ground floor of the corner site houses a restaurant with garden in the rear courtyard and three workshop spaces open to the public. The two existing floors together with the new top floor house 26 individual rooms grouped into ten shared apartments. Each apartment has its own kitchenette and bathroom. To promote a sense of community, each floor has a communal kitchen space and communal living room that opens onto an outdoor space on a widened section of the outdoor gallery. In addition to these more communicative spaces there are also places for peace and quiet – for example on the roof. On the street side of the roof level is an atelier that can be used for many purposes while the remainder is a spacious roof terrace with vegetable garden. Consultation rooms, an office, a room for studying and an event space have also been incorporated into the building. The individual storeys can be reached via a lift in the courtyard which provides barrier-free access via the gallery walkways.

Innenhof · Internal courtyard

Beratungsräume, ein Büro, ein Studiersaal und ein Veranstaltungsraum im Gebäude verwirklicht werden. Die einzelnen Geschosse können im Hof über einen Lift und Laubengang barrierefrei erschlossen werden.
Eine gestalterische Besonderheit stellt die Wiederverwertung verschiedener Materialien dar. Aus beispielsweise Obst- und Gemüsekisten wurden ca. 10.000 Brettchen gewonnen, die im Ausbau des Lokals Verwendung fanden und eine besondere Atmosphäre in den Räumlichkeiten erzeugen. Auch darüber hinaus hat die Materialität – der Mix aus einfachen Baumaterialien und alten Fundstücken – Einfluss auf den Charakter des Hauses.

A special design feature of the project is the recycling of various materials. Almost 10,000 slats were recycled from wooden fruit and vegetable crates and used to line the walls of the restaurant, lending it a particularly atmospheric feeling. Elsewhere in the house, the mix of simple building materials and old relicts from the building defines the character of the building.

Lageplan · Site plan

Schnitt · Section

VinziRast-mittendrin ist ein von Studierenden initiiertes und in Partnerschaft mit dem Verein Vinzenzgemeinschaft St. Stephan realisiertes Wohn- und Integrationsprojekt. Unter dem Motto „gemeinsam leben" wurde ein Konzept für das Zusammenleben von obdachlosen Menschen und Studierenden entwickelt und umgesetzt.

VinziRast-mittendrin is an inclusive housing project initiated by students in conjunction with the Vinzenz Community Association St. Stephan. A concept under the motto "living together" was developed and realised in which students and homeless people can live together.

Studierende haben das Haus als lange leer stehend identifiziert und für das Projekt vorgeschlagen.

Students identified the building as having been long vacant and proposed it for the project.

Projektinitiative und Standortwahl startete 2009, Anfang 2010 fand die Begutachtung des Bestandsgebäudes durch die Architekten statt. Um den beabsichtigten gesellschaftspolitischen Hinweis: „Obdachlosigkeit ist kein Problem das versteckt werden muss!" haben eine Gruppe von Studierenden, Vereinsmitgliedern und die Architekten insgesamt über ca. drei Jahre in monatlichen Treffen das Projektkonzept entwickelt. Während der Baubewilligungsphase (neun Monate) wurde das Gebäude mit einem Team von drei bis fünf obdachlosen Menschen entkernt. Offizieller Baubeginn mit professionellen Firmen war im Februar 2012, die offizielle Bauzeit betrug 13 Monate. Der Innenausbau erfolgte mit bis zu 50 ehrenamtlichen Studierenden und obdachlosen Menschen.

The project began with the discovery of the site in 2009, and in early 2010 the architects undertook an assessment of the condition of the existing building. Motivated by the socio-political statement, "Homelessness is not a problem that should be kept out of sight!" a group of students, association members and the architects met monthly over a period of almost three years to develop the project idea. During the planning application phase (nine months), a group of between three and five homeless people cleared and stripped the building. Construction began officially with professional builders in February 2012 and lasted for 13 months. Up to 50 students and homeless people assisted voluntarily with the construction work in the interior.

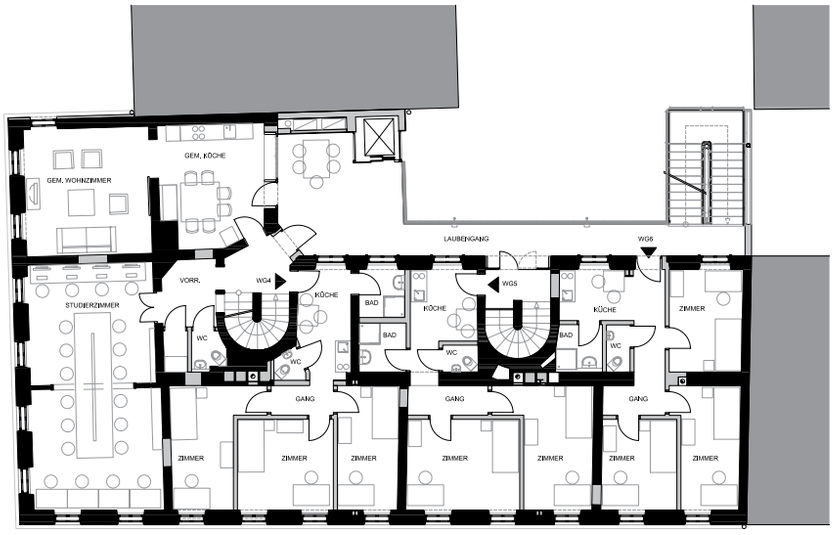
Der Erwerb des ursprünglichen Gebäudes wurde dem Verein Vinzenz Gemeinschaft St. Stephan dank einer Familienstiftung ermöglicht. Alle Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsarbeiten wurden zum Großteil über Kredite finanziert und zu einem weiteren Teil über Spenden, hier vor allem Material- und Arbeitsspenden aus der Bauwirtschaft. Auch viele ehrenamtliche sowie obdachlose Menschen haben über zwei Jahre unter der Anleitung der Architekten mitgearbeitet. Neben einer regulären Wohnbauförderung konnten keine weiteren öffentlichen Mittel in Anspruch genommen werden.

The Vinzenz Community Association purchased the original building with the help of a family foundation. All of the renovation, conversion and extension works were financed by loans supplemented by donations, especially of materials and labour from the construction industry. Many helpers and homeless people also provided voluntary labour over a period of two years under the instruction of the architects. Aside from the regular housing subsidies, the project received no further public funding.

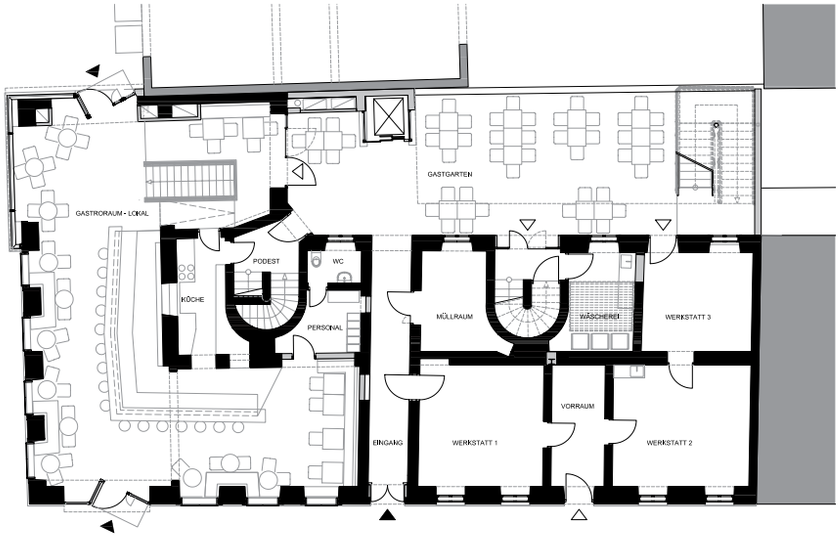
Öffentliches Lokal im Erdgeschoss · Public restaurant on the ground floor

Biedermeierhaus vor Sanierung · Biedermeier building prior to renovation

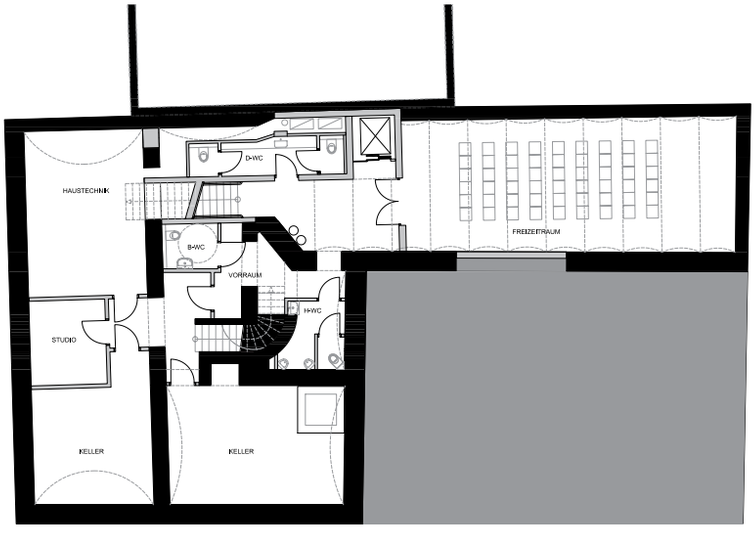
Straßenansicht · View from the street



Grundriss 2. OG · Second floor plan

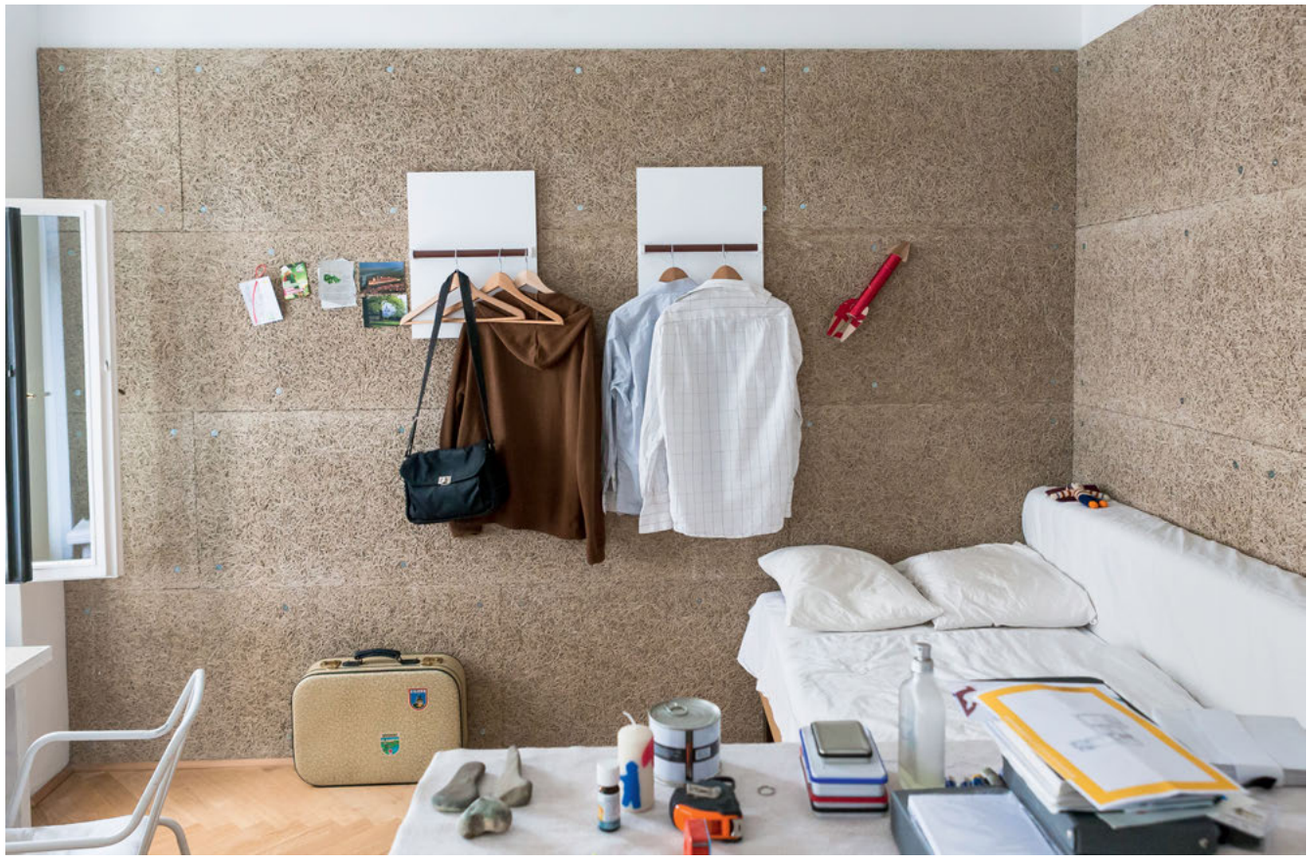


Grundriss EG · Ground floor plan



Grundriss KG · Cellar floor plan

Laubengang · Gallery access walkways



WG-Zimmer · Room in a shared flat

R50, Berlin

Wohnwünsche und Ausbaustandards

Standort	Ritterstraße 50, 10969 Berlin, Deutschland
Erstbezug	2013
Bauaufgabe	Neubau eines Wohngebäudes
Entwurfsverfasser	Ifau und Jesko Fezer, Heide & von Beckerath
Bauherr	Baugemeinschaft Ritterstraße 50 GbR
Programm	19 Wohneinheiten (2–3 Zimmer + Wohnküche à 96–131 qm), 1 Atelier (20 qm) Gemeinschaftliche Nutzungen: Mehrzweckraum (130 qm), Waschküche (14 qm), Werkstatt (10 qm), Dachterrasse mit Sommerküche (40 qm), Umgänge (483 qm), Garten (1.480 qm)
Flächen	8 Geschosse 2.056 qm Grundstücksfläche 2.780 qm Gesamtnutzfläche 2.037 qm Wohnfläche 2.158 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten (100) 530.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 4.862.183 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.450 Euro

Der Bauplatz konnte im Zuge eines Programms zur konzeptgebundenen Grundstücksvergabe an Baugruppen vom Liegenschaftsfonds Berlin erworben werden. Zu diesem Zeitpunkt musste der konkrete Entwurf samt Kalkulation und Terminplanung bereits vorliegen.
Das kompakte Hochhaus mit Souterrain, sechs Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, ein Dreispänner mit einem innen liegenden Erschließungs- und zwei Installationskernen, entstand in einem heterogenen Umfeld mit Hochhäusern und einer Schule der 1960erJahre. Das Baugruppenprojekt mit 19 Wohnungen und einem Atelier wurde in Betonskelettbauweise mit einer modularen Holzfassade errichtet. Besonderes Merkmal sind die als vorgehängte Stahlkonstruktion ausgeführten Umgänge um alle Geschosse, die gleichzeitig als zweite Erschließung, Kommunikationszone und Balkonersatz dienen und in denen sich Privatheit und Gemeinschaft begegnen. Dass die Umgänge nicht wohnungsweise abgeteilt wurden, ist von der Bewohnerversammlung entschieden worden. Anfangs geplante Etagengemeinschaftsräume wurden zugunsten eines 130 Quadratmeter großen Mehrzweckraums im Souterrain zusammengefasst. Weiterhin werden eine Waschküche und eine Werkstatt sowie ein großer Dachgarten mit Sommerküche und der Garten rings um das Haus von allen Parteien genutzt.
Der Wunsch der Bewohner, gemeinsam, aber auch möglichst kostengünstig zu wohnen, führte bei unterschiedlichen Größen und Raumaufteilungen der Wohnungen doch zu einer weitgehenden Übereinkunft, was den Standard des Ausbaus, unverkleidete Installationen, die robusten Materialien und die teilweise roh belassenen Oberflächen betrifft. Es entstand keine gefällig gestaltete Architektur, sondern ein individuell maßgeschneiderter und dennoch gemeinschaftlicher Lebensraum.

R50, Berlin

Housing Preferences and Finishing Standards

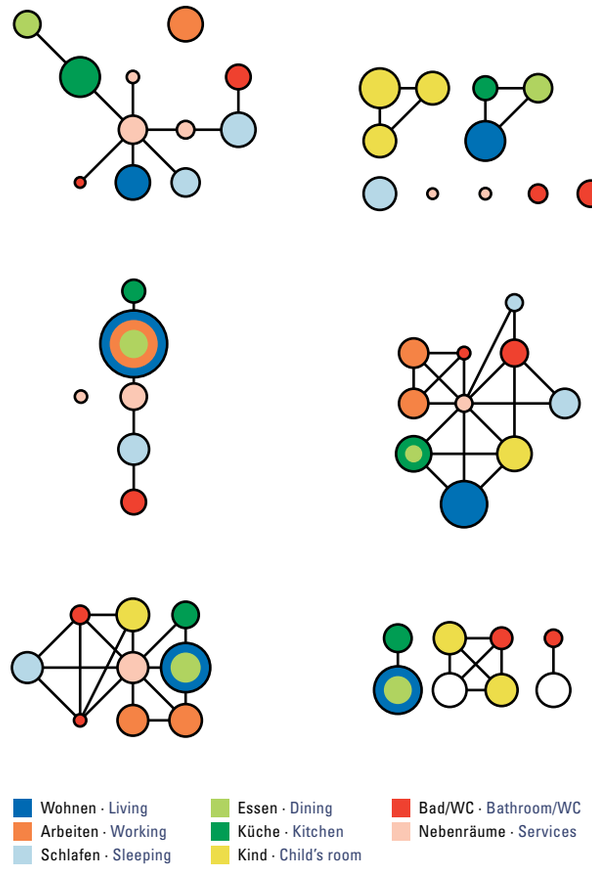
Location	Ritterstraße 50, 10969 Berlin, Germany
Completion	2013
Project type	New residential building
Design	Ifau and Jesko Fezer, Heide & von Beckerath
Client	Building Community Ritterstraße 50 GbR
Functions and spaces	19 residential units (2–3 rooms + kitchen-living room, 96–131m²), 1 atelier (20m²) Communal amenities: multipurpose space (130m²), laundry room (14m²), workshop (10m²), roof terrace with summer kitchen (40m²), perimeter galleries (483m²) and garden (1,480m²)
Areas	8 storeys 2,056m² plot 2,780m² total usable floor area 2,037m² living area 2,158m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 530,000 Euro Total cost of construction: 4,862,183 Euro Total cost/m² living area: 2,450 Euro

The building plot was acquired following a successful concept submission for a plot put out to tender by the Liegenschaftsfonds Berlin as part of a land allocation procedure for collective custom build projects. The concept included a concrete design proposal with cost calculations and a time schedule.
The compact high-rise building with basement, six full storeys and a roof level has an internal staircase opening onto three apartments per floor as well as two service duct cores. In the somewhat diverse vicinity are further high-rise buildings and a school from the 1960s. The collective custom build project comprises 19 apartments and one atelier built as a concrete frame structure with modular timber infill sections. A special feature of the project is the perimeter gallery attached as a steel construction to the perimeter of each floor that serves both as a second means of access, as a communication zone and as a balcony for the apartments, creating an area in which private lives and community overlap. The residents agreed jointly that the gallery would not be subdivided into individual sections per apartment. Communal spaces were originally planned on each floor but later discarded in favour of creating a 130m² large multipurpose space in the basement. In addition, there is a communal laundry room and workshop, and the large roof garden with summer kitchen and the garden around the house can be used by all the residents.
The house contains apartments of different sizes and layouts to accommodate the respective needs and means of the residents. Their wish for a communal but affordable living environment has resulted in simple finishes: surface-mounted installations, robust finishes and in some places exposed materials. The project forgoes the pleasantries of attractive finishes in favour of providing an individually tailored and nevertheless communal living environment.

Straßenansicht · View from the street

Mehrzweckraum · Multipurpose space

Bedarf an unterschiedlichen Gemeinschaftsräumen · Need for various communal spaces



Gewünschte Raumgrößen und -bezüge · Desired room sizes and spatial links within the apartments

Die Baugemeinschaft hat sich auf Grundlage eines von den Architekten und Projektentwicklern vorgelegten Konzepts schrittweise konstituiert. Eine Kerngruppe entwickelte das Grundkonzept und bewarb sich auf Zuweisung eines Grundstücks. Im weiteren Projektverlauf traten die übrigen Mitglieder der Gruppe bei. In vielschichtigen Abstimmungsprozessen wurden die Grundrisse der Wohnungen mit den Bewohnern gemeinsam entworfen sowie in der Gruppe Entscheidungen zur Nutzung, Lage und Ausführung der gemeinschaftlichen Räume getroffen.

The building community came together successively around a concept developed by the architects and project developers. A core group developed the basic concept and put in a bid for an option on the site. As the project developed, further members joined the group. In numerous meetings in varying constellations, the floor plans were developed together with the residents, and the location, function and finishes of the communal spaces were decided jointly as a group.

Im Rahmen des Programms zur Grundstücksvergabe an Baugruppen im Festpreisverfahren, das die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Kooperation mit dem Liegenschaftsfonds Berlin ausgelobt hat, konnten sich Baugemeinschaften für mehrere ausgewiesene Grundstücke in einem konzeptgebundenen Verfahren Bewerben.

The site was found through the Berlin Senate's fixed-price land allocation programme for collective custom build projects, organised jointly with the Liegenschaftsfonds Berlin, the city's public property portfolio management company. Building communites could bid for several sites that were available through a concept-based allocation procedure.

Das Projekt startete im Januar 2010 auf Initiative der Architekten. Die Kerngruppe bildete sich innerhalb von drei Monaten, die gesamte Gruppe stand nach ca. einem Jahr fest. Nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens bestand ab August 2010 eine einjährige Reservierung mit Kaufoption für das Grundstück. So wurde den Initiatoren, den assoziierten Projektentwicklern und den Planern ein Zeitraum von einem Jahr eingeräumt, um das Projekt zu stabilisieren, die Baugruppe zu komplettieren und die Planung zu vertiefen. Zwischen 2011 und 2013 wurde das Gebäude errichtet.

The project was initiated by the architects in January 2010 and within the first three months, a core group had formed. The remainder joined over the course of the first year. After the site bidding process in August 2010, a purchase option for the site was secured for the duration of one year. The initiators, associated project developers and planners had a year to put the project on a firm footing, to recruit the remaining members and detail their plans. The building was constructed between 2011 and 2013.

Privat finanziert: bei Bedarf Kreditfinanzierung inkl. KfW-Krediten (Umweltbank).

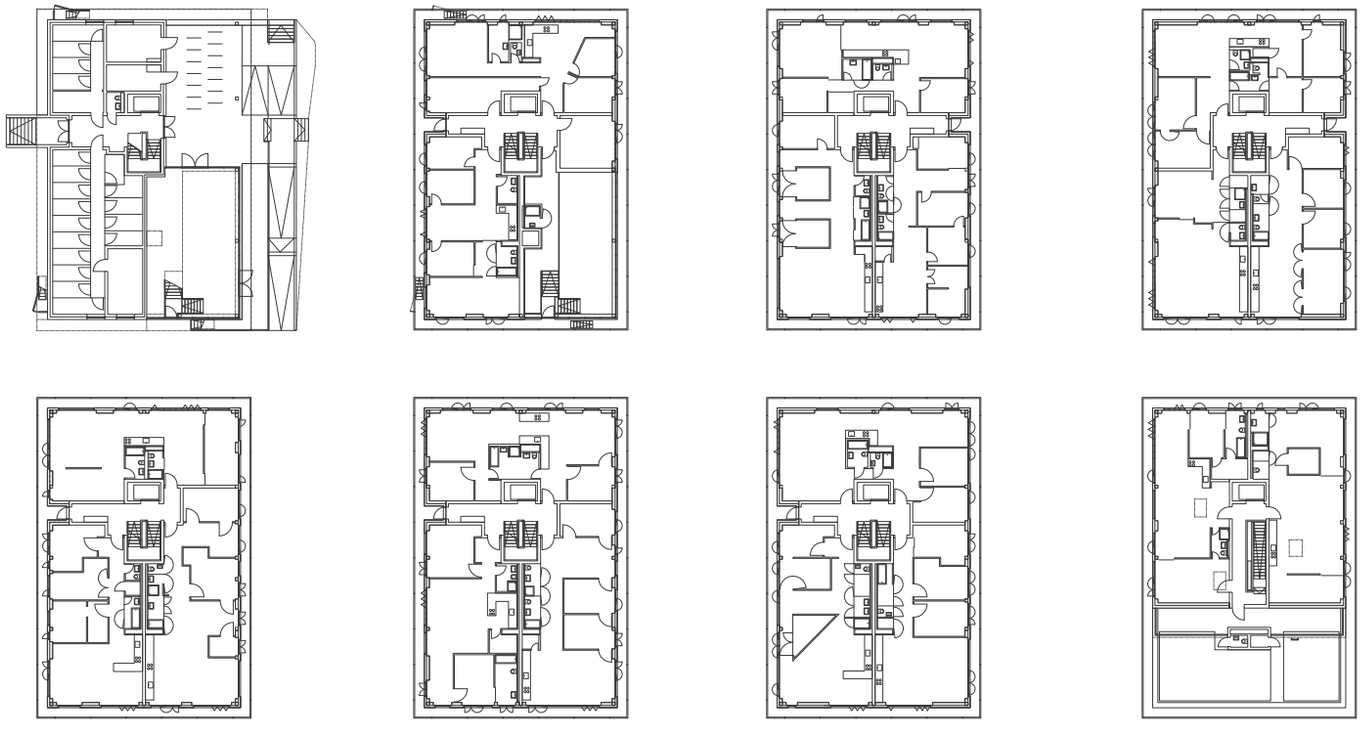
Privately financed with third-party loans (including KfW loans via the Umweltbank) as required.

Städtebauliche Situation · Urban situation

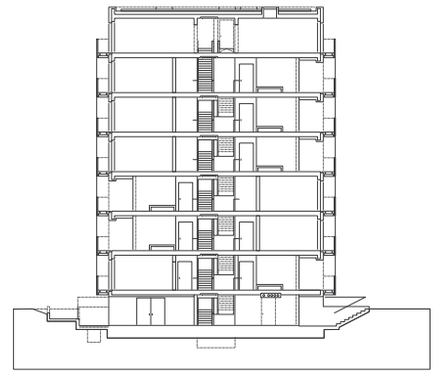
Lageplan · Site plan

Halböffentliche Umgänge · Semi-public galleries

Dachterrasse · Roof terrace



Grundrisse EG–7.OG · Ground floor plan up to seventh floor plan



Schnitt · Section

Einfacher Ausbaustandard · Simple finishes

Großflächige Verglasung · Floor-to-ceiling glazing

PaN-Wohnpark, Wien

Interkulturelles Planen

Standort	Ernst-Melchior-Gasse 11, 1020 Wien-Leopoldstadt, Österreich
Erstbezug	2013
Bauaufgabe	Wohnungsbau mit gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzungen
Entwurfsverfasser	Werner Neuwirth Architekten, von Ballmoos Krucker Architekten, Sergison Bates Architecs DnD Landschaftsplanung
Bauherr	Neues Leben – Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.
Programm	93 Wohneinheiten (6 x 1 Zimmer à 43 – 105 qm, 33 x 2 Zimmer à 51 – 82 qm, 36 x 3 Zimmer à 66 – 115 qm, 13 x 4 Zimmer à 91 – 108 qm, 5 x 5 Zimmer à 114 – 133 qm) 2 Gewerbelokale, Kinderbetreuungsstätte Gemeinschaftseinrichtungen: Kinderspielraum und Salon, Musikraum, ein Gemeinschaftsraum mit offener Nutzung, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Terrassen und Loggien
Flächen	8 – 10 Geschosse 4.393 qm Grundstücksfläche 11.840 qm Gesamtnutzfläche 7.946 qm Wohnfläche 252 qm Gemeinschaftsfläche + Loggien und Terrassen
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 2.585.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 11.590.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 1.485 Euro Mietkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 6,80 Euro Pflichteinlage pro Quadratmeter Wohnfläche 475 Euro

Das Leitbild für den geförderten Wohnbau am Nordbahnhof, einem der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete von Wien, lautet „interkulturelles Wohnen". Verbunden damit war das Ziel, interkulturelles Zusammenleben durch eine sozial durchmischte, anspruchsvolle Nachbarschaft, ein funktionierendes Gemeinwesen und durch Kommunikation und Begegnung in qualitätsvollen (halb)öffentlichen Räumen zu befördern. Der Wohnpark PaN (Partner aller Nationen) zeichnet sich durch eine frei assoziierte Auslegung der Vorgabe aus: Drei Büros aus drei unterschiedlichen Ländern – Österreich, Großbritannien und der Schweiz – planen drei Wohnhäuser.
Werner Neuwirth initiierte die Zusammenarbeit der Architekten bereits für den Wettbewerb, und sie konnten den für das Grundstück ausgeschriebenen Bauträgerwettbewerb für sich entscheiden. Die Teams realisierten je ein Punkthaus mit 28 bis 32 Wohnungen, die sich so zueinander positionieren, dass ein kleiner abgeschirmter Platz entsteht. Es wurden einige gestalterische Kriterien festgelegt, ein Betonsockel für die Erdgeschosszone, verputzte Lochfassaden ohne Vorsprünge und gedeckte Putzfarben. Vor allem im Innern konnten die Teams frei agieren. Anders als in vielen geförderten Wohnungsbauten üblich, wurden im Erdgeschoss externe Nutzer (ein Geschäftslokal, ein Kindergarten und eine bilinguale Kindergruppe) untergebracht, die das Quartier beleben sollen. Die restliche Fläche im Erdgeschoss wurde als Gemeinschaftsfläche ausgeführt,

PaN-Wohnpark, Vienna

Intercultural Planning

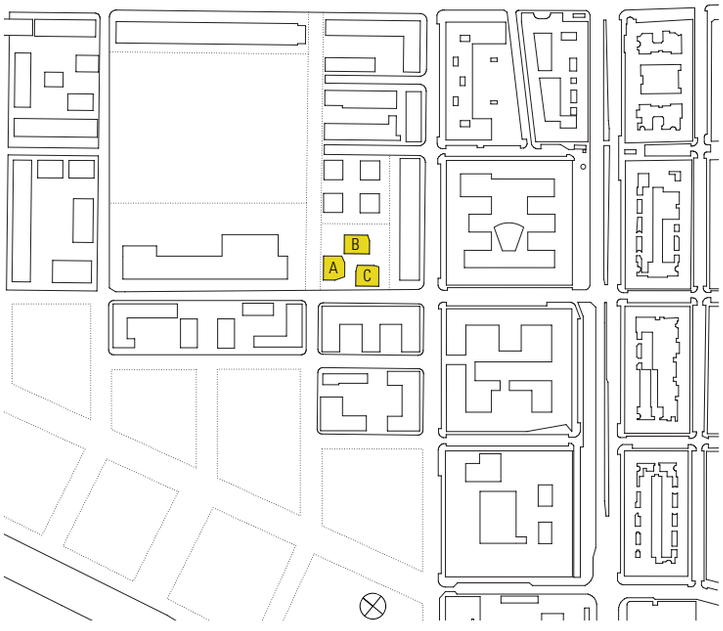
Location	Ernst-Melchior-Gasse 11, 1020 Vienna-Leopoldstadt, Austria
Completion	2013
Project type	Housing with community-oriented and business functions
Design	Werner Neuwirth Architekten, von Ballmoos Krucker Architekten, Sergison Bates Architects DnD Landschaftsplanung
Client	Non-profit housing co-op association Neues Leben Reg. Gen.m.b.H.
Functions and spaces	93 residential units: 6 × 1 room (43 – 105m²), 33 × 2 rooms (51–82m²), 36 × 3 rooms (66 – 115m²), 13 × 4 rooms (91–108m²), 5 × 5 rooms (114 – 133m²) 2 business units, children's nursery Communal facilities: children's play area and salon, music room, a multipurpose communal space, bicycle and pram room, terraces and loggias
Areas	8 – 10 storeys 4,393m² plot 11,840m² total usable floor area 7,946m² living area 252m² communal areas + loggias and terraces
Project costs (gross)	Cost of land: 2,585,000 Euro Total cost of construction: 11,590,000 Euro Total cost/m² living area: 1,485 Euro Rent/m² living area: 6,80 Euro Financial contribution to the cost of construction/m²: 475 Euro

The focus of the subsidised housing project on the site of the former north railway station, one of the largest inner-city development areas in Vienna, is "intercultural housing". To achieve the aim of intercultural living in a culturally mixed neighbourhood with a functioning social community, the project needed to provide diverse opportunities for communication and interaction in good-quality (semi-)public spaces. The Wohnpark PaN ("Partner of all nations") proposes a concept that is itself designed by architecture offices from three different countries – Austria, Great Britain and Switzerland – who each planned one of the three buildings.
Werner Neuwirth initiated the collaboration between the architects in the competition phase and they were able to secure the site with their design proposal. Each of the teams designed one of the freestanding buildings, which contain between 28 and 32 apartments and are placed in such a way as to create a sheltered square. A few joint design criteria were agreed in advance: a concrete plinth at ground floor level, rendered façades with windows and no projections, and subdued colours. The teams were otherwise free to develop their own designs, especially for the interiors. Unlike many subsidised housing programmes, external functions (a shop, children's nursery and a bilingual children's group) have been incorporated with the aim of making the quarter more vibrant. The remaining space on the ground floors is reserved for

Ansicht Innenhof · View from the interior courtyard

über deren Nutzung die Bewohner selbst entscheiden können. Großzügige Eingangsloggien führen in die sieben- bis zehnstöckigen Häuser, und auch die Wohnungen übertreffen die Mindeststandards im geförderten Wohnbau. Möglich wird das, indem – abhängig von der jeweiligen Nutzung – mit der Raumhöhe jongliert wird. Niedrigere Schlafräume ergänzen sich mit 3–5 Meter hohen Wohnräumen. Großzügige, von drei Seiten zugängliche Loggien verbessern die Belichtungssituation. Zusätzlich verfügt jedes Haus über eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit witterungsgeschützten Bereichen.

communal uses which the residents can decide on themselves. Spacious loggias serve as entrances to the seven to ten-storey high buildings and the standards of the apartments exceed the minimum standards of subsidised housing. This was made possible in part by varying room heights – depending on the function – for example by using a combination of low-height bedrooms and 3–5-metre-high living rooms. Spacious loggias, open on three sides, ensure good illumination. Every building also has its own communal roof terrace with covered areas to protect against wind and rain.



Lageplan · Site plan

Die Konzeption und Planung wurde gemeinsam vom Bauherr und den Architekten durchgeführt – es fanden keine Beteiligungsprozesse mit zukünftigen Bewohnern statt. Nach Einzug wurden hingegen ein halbes Jahr lang einmal pro Woche Workshops (von einem Mediations- und Beratungsbüro mit Schwerpunkt auf Gemeinschaftsbildung und soziales Besiedlungsmanagement) angeboten, um mentale Mauern gegenüber der neuen Wohnumgebung abzubauen, in der Gruppe über mögliche Nutzungen von Gemeinschaftsräumen zu entscheiden und die Bewohner miteinander bekannt zu machen. Im Wohnpark sind 20 Nationen vertreten. Nachbarschaft wird hier nicht als Problem wahrgenommen, sondern als Chance.

The client and the architects undertook the concept and planning jointly – there was no participation process with the future residents. Instead, workshops were offered once per week for half a year after the residents moved in. Undertaken by a mediation and consulting office with a focus of community-building and social settlement management, the intention was to break down mental barriers with respect to the new living environment and within the group, to agree possible uses for the communal spaces and to enable the residents to get to know each other. Twenty different nationalities live in the Wohnpark, and the neighbourhood community is seen not as a problem but as an opportunity.

Unter Leitung des Wohnfonds Wien wurde unter dem Titel „Interkulturelles Wohnen“ ein Bauträgerwettbewerb zur Entwicklung des Areals um den ehemaligen Nordbahnhof ausgeschrieben. Die Architekten aus drei Ländern nahmen zusammen mit einem Bauträger, der gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, am Wettbewerb teil und gewannen.

A competition for developers entitled “Intercultural housing” was initiated by the housing fund Wohnfonds Wien for the site of the former north railway station. The three architects, themselves from different countries, took part together with the non-profit housing co-op association as developer and were awarded the commission.

Bauträgerwettbewerb März 2010, Planungszeitraum ab Juni 2010, Fertigstellung im August 2013, Einzugstermin September 2013.

The competition for developers was held in March 2010. The project planning began in June 2010 and was completed in August 2013. The residents moved in a month later.

Geförderter Wohnungsbau.

Subsidised housing.

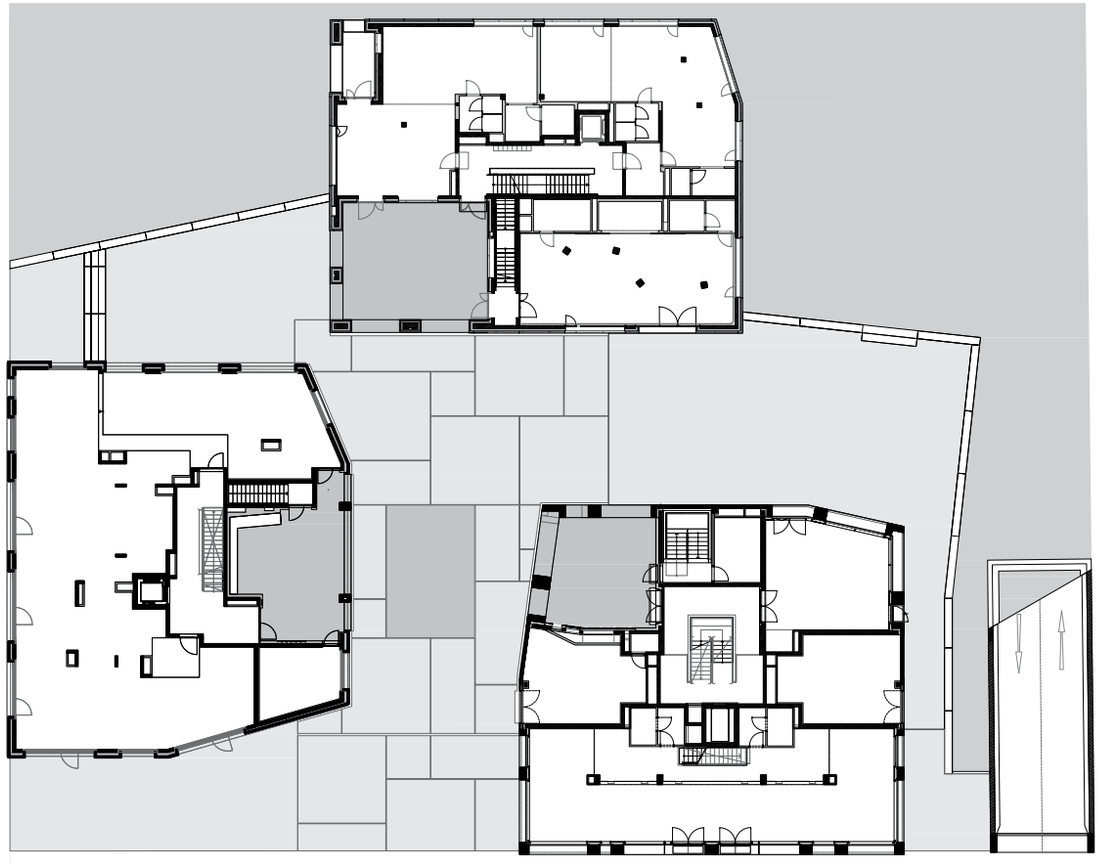
Ansicht Straßenseite · View from the street

Schnitte (Haus A–C) · Sections (house A–C)

Eingangsloggia (Haus B) · Entrance loggia (house B)

Foyer · Foyer

Grundrisse (Haus A–C), 4. OG · Floor plans (house A–C), fourth floor



Grundrisse EG (Haus A–C) · Ground floor plans (house A–C)

Treppenhaus (Haus C) · Staircase (house C)

Kinderspielraum (Haus C) · Children's play area (house C)

Wohnraum mit besonderer Raumhöhe · Living room with double-height gallery space

Wohnung mit Loggia · Apartment with loggia

Tila, Helsinki

Setzkasten zum Selbstausbau

Standort	Posliinikatu 3, Helsinki-Arabianranta, Finnland
Erstbezug	1. Phase 2009 2. Phase 2009 – 2011
Bauaufgabe	Neubau eines Wohngebäudes
Entwurfsverfasser	Arkkitehtuuri-ja muotoilutoimisto Talli Oy / Pia Ilonen
Bauherr	1. Phase Projektentwicklungsgesellschaft SATO-Rakennuttajat Oy 2. Phase Selbstausbau durch Eigentümer
Programm	39 Wohneinheiten à 50 – 149 qm Funktions- und Arbeitsräume Gemeinschaftsflächen: Sauna, Gemeinschaftsraum, Wäsche- und Lagerräume, Dachterrasse
Flächen	6 Geschosse 1.320 qm Grundstücksfläche 4.362 qm Gesamtnutzfläche (ohne optionale Selbstbauflächen) 3.048 qm Wohnfläche (+ max 1.781 qm Option für Selbstbauflächen) 128 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten unbekannt Gesamtkosten (KG 200-700) ca. 10.668.000 Euro (ohne Kosten Selbstausbau) Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 3.500 Euro (zuzüglich 300 – 1.000 Euro für Selbstausbau)

In diesem Projekt kauft man Leerflächen in einem Haus und errichtet den individuellen Wohnraum in Eigenplanung. Die Architekten versorgen die Beteiligten mit möglichen Ausbauvarianten sowie Informationsbroschüren zu Richtlinien und gesetzlichen Anforderungen; die Einheiten werden dann aber von den Bewohnern nach ihren persönlichen Bedürfnissen und Budgets ausgebaut. Zusammengehalten werden die individuellen Lösungen durch eine robuste Architektur, die sowohl die Gebäudestruktur als auch die strenge Gestaltung von Gemeinschaftsflächen und Fassaden umfasst. Es gelang so, einen offenen Rahmen für vielgestaltiges Leben zu schaffen.

Von außen fällt das Gebäude nicht sonderlich auf, in seiner Kubatur und Materialität – roter Ziegel, Beton und Stahl – ähnelt es den Nachbarhäusern und fügt sich in die neue Wohnsiedlung Arabianranta ein. Es richtet sich nach den strengen finnischen Standards und Normen: Wohnungstrennwände bilden die Tragstruktur, die Gebäudehülle ist stark gedämmt und jede Wohnung verfügt über eine mechanische Lüftung. Die nordseitige Fassade zeigt sich eher geschlossen, die Balkonseite öffnet sich jeweils über zwei Geschosse zum südlich gelegenen Hof und damit zum Licht. Den architektonischen Kern bilden aber die fünf Meter hohen Wohnräume, die sich auf vier Regelgeschosse verteilen und sich über die gesamte Baukörpertiefe erstrecken. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem Funktionsräume, zum Teil mit direkter Erschließung von außen.

Das Konzept erprobt, inwiefern Selbstbauleistungen zur Entwicklung von individuellem und bezahlbarem Wohnraum in der Stadt beitragen können. Für große Wohnungsbaugesellschaften und die breite Masse eignet sich das Modell vermutlich nicht – zu groß ist die von den Bewohnern erforderliche Eigeninitiative

Tila, Helsinki

An Open Framework for Self-completion

Location	Posliinikatu 3, Helsinki-Arabianranta, Finland
Completion	Phase 1: 2009 Phase 2: 2009 – 2011
Project type	New residential building
Design	Arkkitehtuuri-ja muotoilutoimisto Talli Oy / Pia Ilonen
Client	Phase 1: SATO-Rakennuttajat Oy project developers Phase 2: Fitting-out undertaken by the owners
Functions and spaces	39 residential units: 50 – 149m² Work spaces and functional areas Communal facilities: sauna, communal space, washing and storage areas, roof terrace
Areas	6 storeys 1,320m² plot 4,362m² total usable floor area (without optional self-build areas) 3,048m² living area (+ max 1,781m² option for self-build areas) 128m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: unavailable Total cost of construction: approx. 10,668,000 Euro (excluding self-build costs) Total cost/m² living area: 3,500 Euro (plus 300 – 1,000 Euro for self-build areas)

In this project, residents purchased an empty unit within the building and fitted out the apartment on their own. The architects provided the future residents with a catalogue of possible layout variants as well as information brochures on guidelines and legal requirements. The residents then fitted out their unit according to their respective needs and budgets. These individual solutions are embedded within a robust architectural frame that defines the structure of the building as well as the precise design of the communal areas and the façades. The result is an open framework that can accommodate diverse lifestyles and personal preferences.

Seen from outside, the building is relatively inconspicuous. Its size and materials – red brick, concrete and steel – correspond to those of its neighbours and it contributes to the identity of the new residential district of Arabianranta. The building conforms to the high standards and norms in Finland: the walls between the units are the supporting structure, the building envelope is well insulated and every unit is mechanically ventilated. The north side of the building has few windows while the balcony façade presents two-storey glazed fronts that look onto the courtyard to the south and ensure that the interiors are well illuminated. The core of the building comprises the four storeys of five-metre-high apartment units that extend from the front to the back of the building. Communal facilities and functional spaces are on the ground floor, and many have a direct connection to the outdoor areas.

The concept explores the degree to which residents can themselves contribute to creating individual, affordable housing in the city through their own means and resources. The project requires personal initiative and a basic interest in

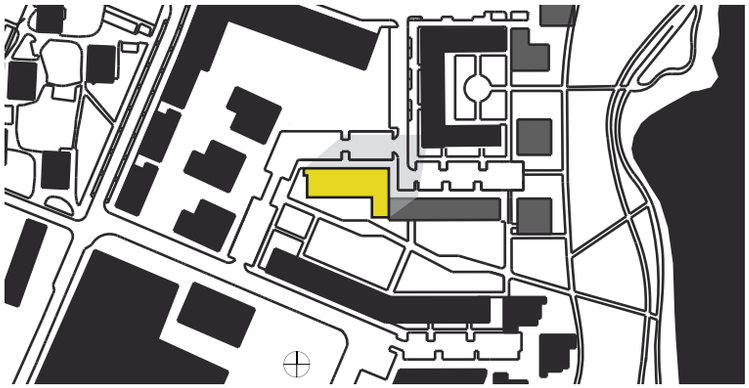
Ansicht Südseite · View from the south

Dachterrasse · Roof terrace

Ansicht Nordseite · View from the north

und das Interesse am Planen und Bauen. Als Nischenprodukt kann die Idee des offenen Bauens jedoch den Weg für weitere Projekte des selbstbestimmten Bauens in großen Einheiten weisen.

planning and construction on the part of the residents, making the approach less suitable for mainstream situations and large housing associations. But as a niche product, the idea of open building frameworks presents a viable approach to self-determined building as part of a collective.



Lageplan · Site plan

Die Initiative für das Projekt ging von den Architekten aus, sie entwickelten ein Konzept, welches Eigentumswohnungen in einem rohen Ausbauzustand anbietet. Die Eigentümer sind für den Ausbau der Wohnungen selbst verantwortlich. Die Bewohnerschaft setzt sich zum Großteil aus jungen Familien zusammen, die auf der Suche nach bezahlbarem und individualisierbarem Wohnraum in der Stadt waren. Ein erstes Treffen der Bewohner fand bei individuellem Baubeginn statt; die gemeinsame Materialbeschaffung, gegenseitige Hilfe und der Erfahrungsaustausch wirkten gemeinschaftsstiftend. Auch heute noch verbringen die Bewohner von „Tila“ ihre Zeit bei gemeinsamen Grill- und Filmabenden.

The project was initiated by the architects who developed a concept for providing dwelling units for purchase in a basic unfinished state. The owners were then responsible for fitting out the apartments as they wish. Most of the residents are young families who were looking for affordable and personalisable housing in the city. The group met at the beginning of the self-build phase and a sense of community arose through the joint procurement of building materials, mutual assistance and exchanges of experiences. The residents of “Tila” continue to meet up regularly for barbeques and joint film evenings.

Auf der Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten und einem geeigneten Standort präsentierten die Architekten ihr Konzept bei einer Reihe von Baufirmen und Projektentwicklern. Befürchtungen, dass diese Art der Immobilienentwicklung gegen Vorschriften verstoße, mit hohen rechtlichen Auflagen verbunden sei und sich ohnehin nicht vermarkten ließe, führten jedoch zu einer Reihe von Absagen. Die Architekten versuchten es daraufhin bei der Stadtplanungsbehörde und wurden mit einem Vorschlag für ein Grundstück in dem Neubaugebiet Arabianranta unterstützt. Hier fand sich auch ein Investor.

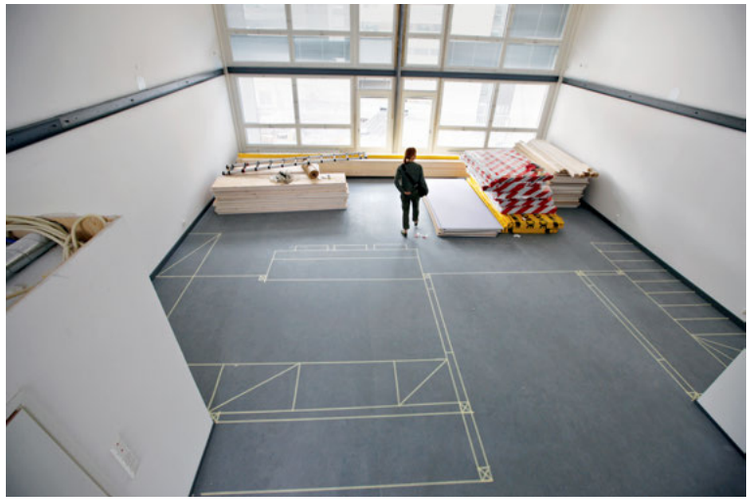
While exploring potential financial possibilities and searching for suitable sites, the architects presented their concept to a series of building contractors and project developers. None were willing to take on the project, fearing that this form of property development would fall foul of building regulations, legal stipulations or not be marketable. The architects then approached the city’s building authority, who proposed a site in the new Arabianranta district. With this basis, they were then able to find an investor.

Nachdem 2005 ein Grundstück und ein Bauträger gefunden waren, wurde mit der Genehmigungsplanung und der Vermarktung begonnen. Die Nachfrage nach den angebotenen „Rohräumen“ war groß. Bereits kurze Zeit nach Erteilung der Baugenehmigung (2007) waren die Wohnungen verkauft. 2009 war die erste Bauphase mit Errichtung von Gebäudehülle, Erschließung, Gemeinschaftsflächen und einer Grundstruktur der Apartments abgeschlossen. Die Wohneinheiten waren mit Badezimmern und Küchenanschlüssen ausgestattet. Die Bewohnerschaft übernahm den weiteren Ausbau der Wohnungen in einer zweiten Bauphase, der Selbstbauphase.

After finding a site and project developer in 2005, the planning documents were drawn up and project marketing began. Demand was high for the “apartment shells” and by 2007, when planning permission was obtained, all of the apartment units had been sold. In 2009, the first phase of the building was completed, including the building shell, means of access, communal areas and the basic structure of the apartments. Each unit included the bathroom and all kitchen utility connections. The respective residents then undertook the final fitting out of the apartments in a second self-build phase.

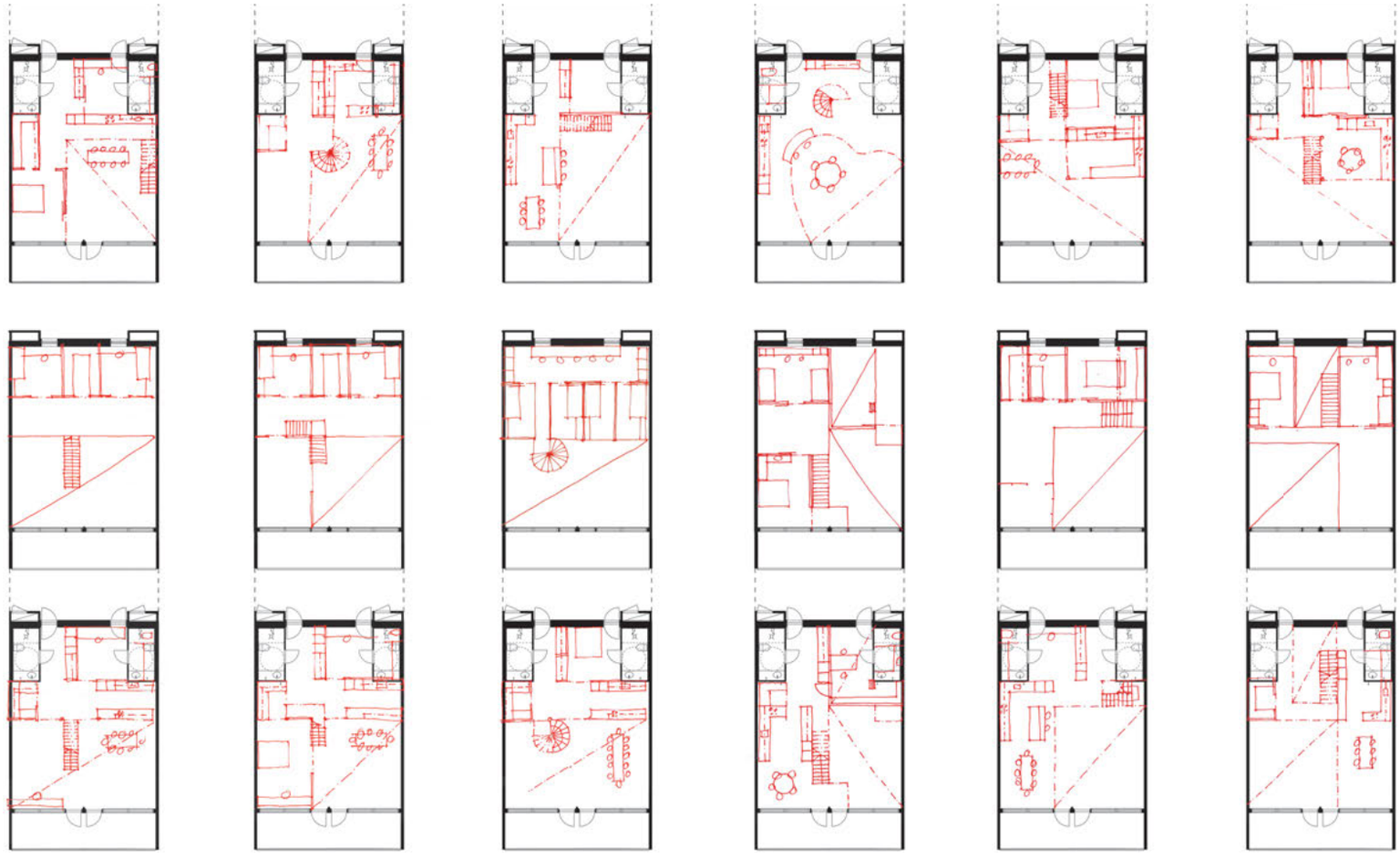
Dem Selbstausbaukonzept des Projekts entsprechend, fand auch die Finanzierung des Gebäudes in zwei Phasen statt. Die erste Bauphase wurde von einem Projektentwickler finanziert, der die Wohneinheiten (ohne Ausbau) auf dem freien Markt verkaufte. Nach Verkauf aller Wohnungen wurde das Gebäude an die Wohneigentümergemeinschaft übertragen. Da das Gebäude auf städtischem Grund errichtet wurde, regulierte die Stadt die Verkaufspreise der Wohneinheiten, so dass diese nicht über den tatsächlichen Baukosten lagen. Die zweite Bauphase wurde von der Bewohnerschaft privat finanziert.

The self-build concept of the project entailed a two-stage approach to financing the building. The first phase was financed by a project developer who sold the apartment units (in a vacant state) on the open market. After all the apartments had been sold, the building was transferred into the ownership of the building collective. As the building was erected on a site owned by the municipality, the council regulated the sale price of the apartments so that these were not more expensive than the actual building costs. The residents then financed the second self-build phase privately.

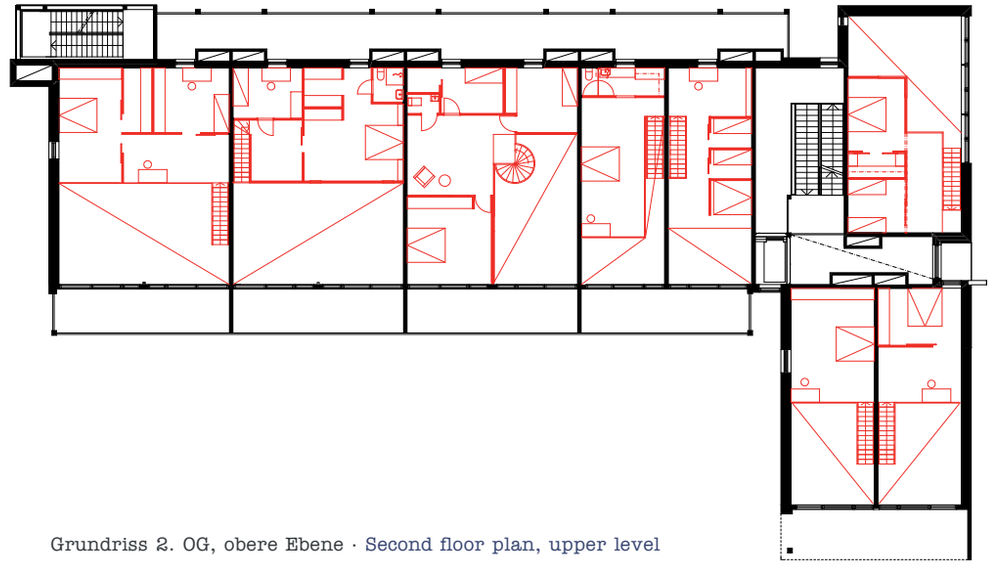


Leerfläche bei Übergabe · Empty unit on handover

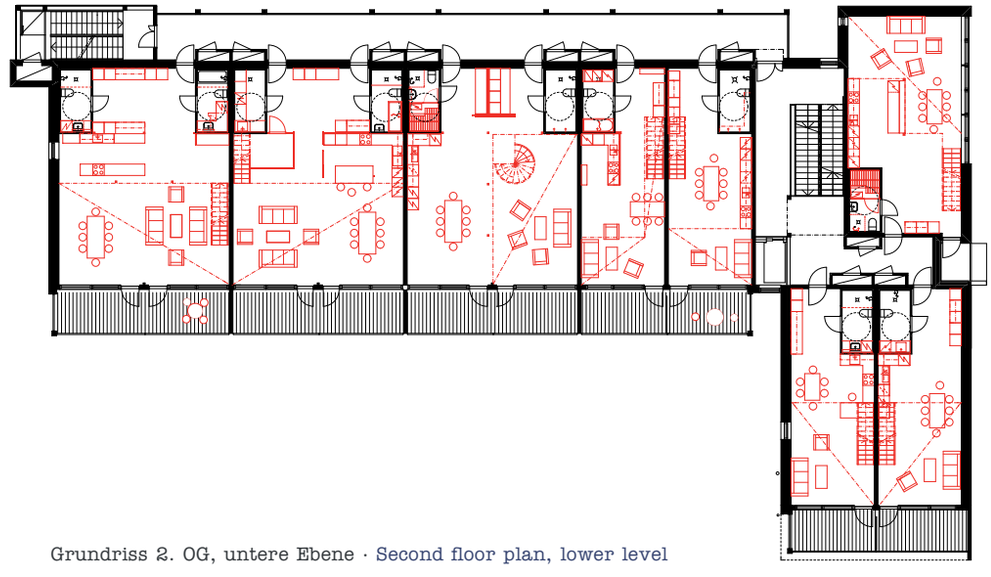
Selbstausbau · Self-completion



Katalog Ausbauvarianten · Catalogue showing different layout variants



Grundriss 2. OG, obere Ebene · Second floor plan, upper level

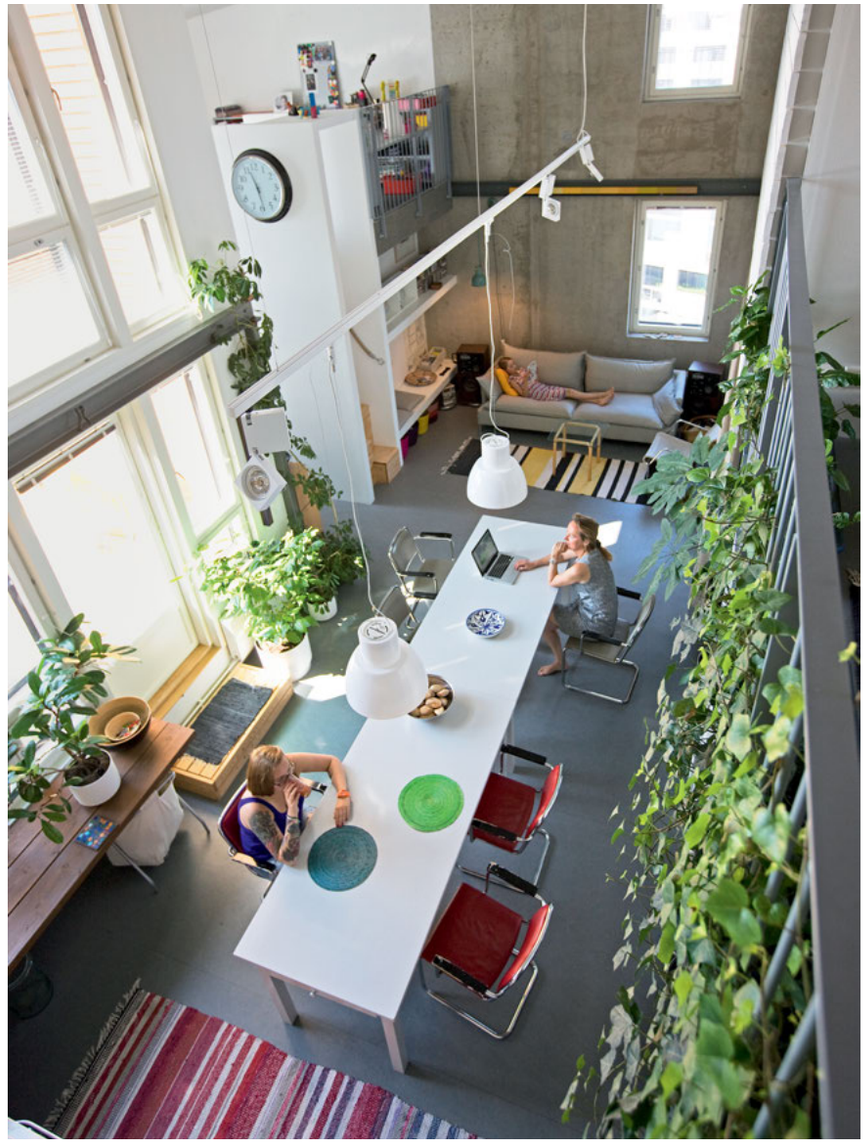


Grundriss 2. OG, untere Ebene · Second floor plan, lower level

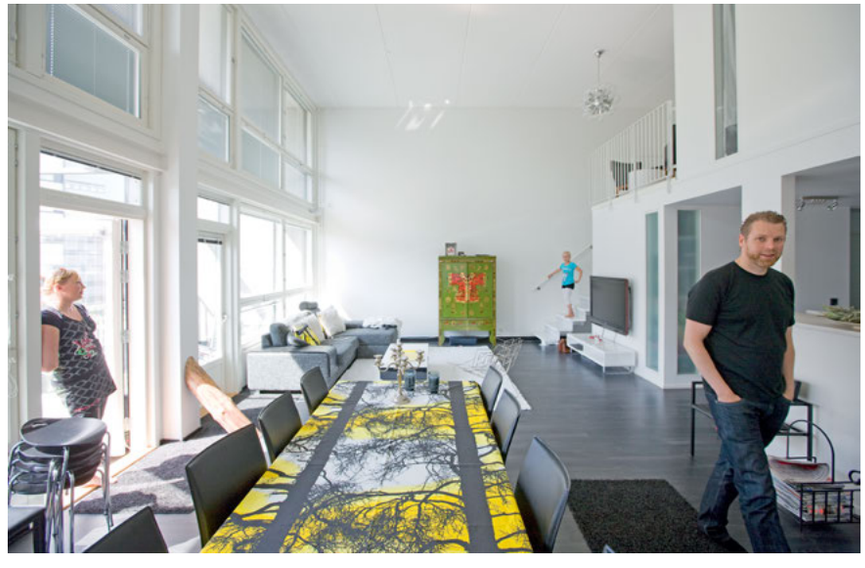
Ausbaubeispiel – 50 qm · Fitting out: example – 50 m²

Ausbaubeispiel – 102 qm · Fitting out: example – 102 m²

Schnitt · Section



Ausbaubeispiel – 81 qm · Fitting out: example – 81m²



Ausbaubeispiel – 102 qm · Fitting out: example – 102m²

Krakauer Straße, Wien

Basisdemokratie in 39 Wohneinheiten

Standort	Krakauer Straße 19, 1020 Wien, Österreich
Erstbezug	2013
Bauaufgabe	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Entwurfsverfasser	einszueins Architektur DnD Landschaftsplanung
Bauherr	„Verein für nachhaltiges Leben“ in Kooperation mit der Schwarzatal – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH
Programm	39 Wohneinheiten (4 x 1 Zimmer à 36 – 42 qm, 5 x 2 Zimmer à 49 – 69 qm, 10 x 3 Zimmer à 58 – 90 qm, 18 x 4 Zimmer à 76 – 123 qm, 2 x 5 Zimmer à 118 – 137 qm) Gewerbeeinheiten (360 qm) Gemeinschaftsfläche: Gemeinschaftsküche, Kinderspielraum, Mehrzwecksaal, Musikraum, Sauna, Bibliothek, Dachgarten, Gästeapartments, Werkstatt, Fahrradraum, Gemüsegarten
Flächen	8 Geschosse + Keller 950 qm Grundstücksfläche 5.300 qm Gesamtnutzfläche 3.300 qm Wohnfläche 660 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten ca. 1.080.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) ca. 7.300.00 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche ca. 2.000 Euro

Das Mehrfamilienhaus von einszueins Architektur liegt am Rande eines kleinen Parks am ehemaligen Areal des Nordbahnhofs, welches zu den größten innerstädtischen Entwicklungsgebieten von Wien zählt. Das privat initiierte Baugruppenprojekt ging aus einem Gesamtbauvorhaben, bestehend aus zwei Projekten von zwei Architekturbüros am gleichen Bauplatz, im Kontext eines Bauträgerwettbewerbs hervor. Der partizipativ geplante Neubau mit 39 Wohneinheiten zwischen 36 und 137 Quadratmetern, Gemeinschaftsräumen und Gewerbeflächen wurde nach Fertigstellung im Dezember 2013 von der Baugruppe „Verein für nachhaltiges Leben“ erworben. Das achtgeschossige Gebäude wurde im Niedrigenergiestandard mit kontrollierter Wohnraumlüftung ausgeführt und besteht aus zwei Bauvolumen, die durch ein zentral liegendes Treppenhaus inklusive Aufzug miteinander verbunden sind. Durch die Konstruktion konnte jede Wohneinheit individuell den Bewohnerwünschen angepasst werden, sie sichert langfristig die räumliche Flexibilität, bei sich verändernden Lebensbedürfnissen. Im Erdgeschoss wurden die großzügige Gemeinschaftsküche mit Kinderhort, ein Fahrradabstellraum und Gewerbeeinheiten angeordnet. Durchmischt mit Wohneinheiten finden sich weitere Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss, um wohnungsnahes Arbeiten zu ermöglichen. Das Dachgeschoss wurde mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet und verfügt über Gästeappartements, eine Sauna, eine Bibliothek und eine großen Dachterrasse. Ein extern vermietbarer Veranstaltungsraum und Werkstätten mit vorgelagertem Freibereich ergänzen das Raumprogramm im Untergeschoss. Ein gemeinsamer Gemüsegarten, sowie sieben Car-Sharing Fahrzeuge und Lastenfahrräder runden das Gemeinschaftsprogramm ab.

Krakauer Straße, Vienna

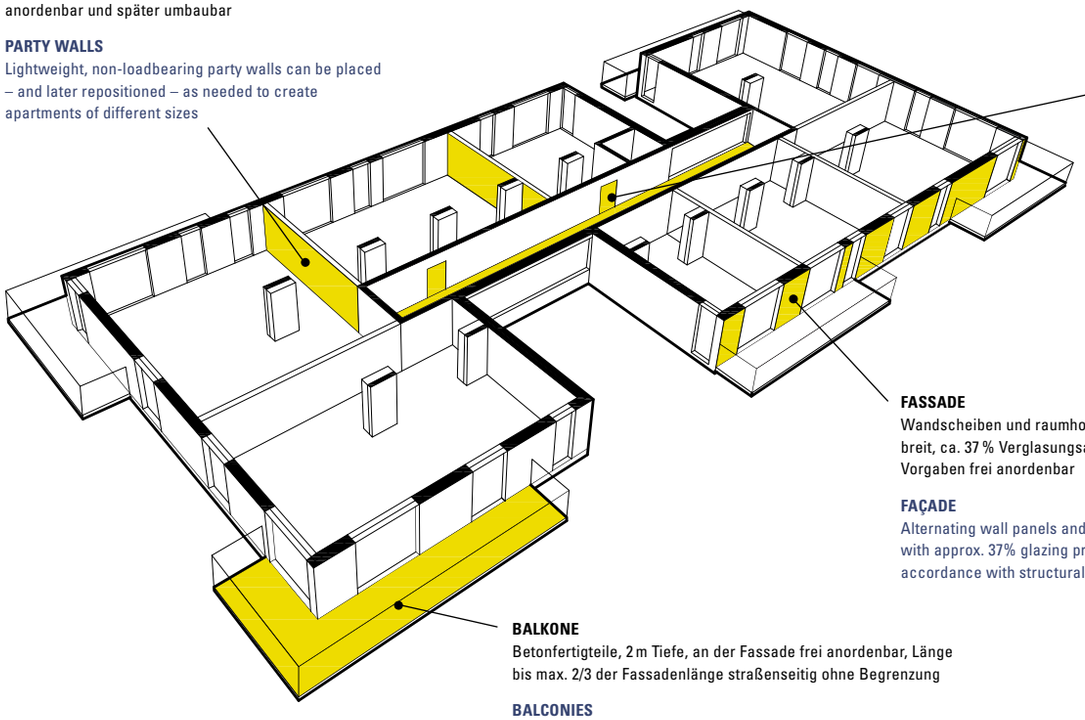
Sociocracy in 39 Residential Units

Location	Krakauer Straße 19, 1020 Vienna, Austria
Completion	2013
Project type	New residential development
Design	einszueins Architektur DnD Landschaftsplanung
Client	Verein für nachhaltiges Leben in cooperation with the non-profit housing and settlement association Schwarzatal GmbH
Functions and spaces	39 residential units: 4 × 1 room (36–42m²), 5 × 2 rooms (49 – 69m²), 10 × 3 rooms (58 – 90m²), 18 × 4 rooms (76 – 123m²), 2 × 5 rooms (118 – 137m²) Business units (360m²) Communal facilities: communal kitchen, children’s play area, multipurpose hall, music room, sauna, library, roof garden, apartments for guests, workshop, bicycle room and vegetable garden
Areas	8 storeys + cellar 950m² plot 5,300m² total usable floor area 3,300m² living areas 660m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: approx. 1,080,000 Euro Total cost of construction: approx. 7,300,000 Euro Total cost/m² living area: approx. 2,000 Euro

The residential building designed by einszueins Architektur lies at the edge of a small park on the site of the former north railway station, one of the largest inner-city development areas in Vienna. The privately initiated collective custom build project is part of a larger project consisting of two projects by two architecture offices on the same site that were winners of a competition initiated by the city of Vienna for developers. The new building was planned participatively and comprises 39 residential units of between 36 and 127m² as well as communal spaces and business units. The project was completed in December 2013 and purchased thereafter by the Verein für nachhaltiges Leben. The eight-storey building meets low-energy standards with a controlled ventilation system and is divided into two sections linked to one another by a central staircase and lift. The structural concept allows every unit to be adapted to the respective resident’s specific wishes, which ensures the long-term adaptability of the building so that it can respond to changing demands and life situations. A large communal kitchen with nursery for children is arranged on the ground floor along with the bicycle storage room and business units. Further business units exist interspersed with apartments on the first floor to facilitate close living and working constellations. The roof of the building is equipped with a photovoltaic solar collector and has a sauna, library, apartments for guests and a large roof terrace. A space for events, which can also be let to third parties, and workshops with their own outdoor areas exist on the lower ground floor. A communal vegetable garden and seven car-sharing vehicles and cargo bikes round off the spectrum of communal facilities.

Fassadenausschnitt · Partial view of the façade

Ansicht mit Gärten · View of the building from the garden



Flexibilität in der Konstruktion · Flexible construction principle

Initiator des Projekts war eine Privatperson, um die sich eine Kerngruppe von 15 Personen bildete. Die Kerngruppe wurde nach Wettbewerbsgewinn auf ca. 75 % bzw. 55 Erwachsene erweitert. Im Zentrum des Projekts steht eine selbst verwaltete Gemeinschaft und die Idee, Nachhaltigkeit weiter zu denken und zu leben. Das Projekt bringt verschiedene Generationen, Sprachen, Kulturen und Berufe unter einem Dach zusammen. Die Gruppe umfasst derzeit 67 Erwachsene und 25 Kinder; Entscheidungen werden basisdemokratisch getroffen. Bei der Planungspartizipation wurde eine permanente Arbeitsgruppe Architektur mit monatlichen Treffen gebildet. Weiterhin gab es fünf Großgruppenworkshops, Infotreffen, zwei Einzelplanungstermine pro Wohneinheit, Fragebögen und weitere Coaching- und Entscheidungsverfahren. Die Organisationsstruktur von Hausverwaltung und Verein ist die Soziokratie. Das Modell basiert auf Gleichwertigkeit und Erkenntnissen über das Steuern dynamischer Prozesse und ermöglicht ein hohes Maß an Mitbestimmung bei großer Handlungsfähigkeit und Effizienz.

Im Frühjahr 2010 nahm die Gruppe in Kooperation mit einem Bauträger am Bauträgerwettbewerb Nordbahnhof teil, den sie gewann.

Initiative im Herbst 2009, Wettbewerbsgewinn Mai 2010, anschließend Planungsbeginn, Baubeginn Januar 2012.

Finanzierung in der Bauphase durch den Bauträger, errichtet mit Wohnbauförderung (Darlehen). Mit Fertigstellung Kauf des Gebäudes durch die Baugruppe „Verein für nachhaltiges Leben“. Finanzierung des Kaufs über Eigenmittel der Vereinsmitglieder und Kredit der GLS Bank. Zur-Verfügung-Stellung sämtlicher Einheiten durch den Verein an seine Mitglieder (=Bewohner und Bewohnerinnen) gegen ein Nutzungsentgelt.

The project was initiated by a private individual, around which a core group of 15 people soon formed. After the competition was won, a further 55 adults joined the core group, expanding it to about 75% of its final size. The core idea of the project is a self-organised community that aims to promote and to live sustainability. The project unites different generations, languages, cultures and vocations under one roof. Currently, the group comprises 67 adults and 25 children and all decisions are made democratically. Participation in the planning was ensured via a standing architectural work group that met once a month. During the planning process there were five large group workshops, various information events, two individual planning meetings per unit, and a variety of questionnaires and other coaching and decision-making methods were also employed. The house administration and the association is organised as a sociocracy, which is founded on the fundamental principle of equality and a particular approach to the steering of dynamic processes that affords a high degree of participation without sacrificing the ability to act effectively and efficiently.

In spring 2010, the group and a developer took part in a competition for developers for a plot on the north railway station site, which they subsequently won.

The project began in autumn 2009 and the competition was won in May 2010. The planning process began thereafter and construction started in January 2012.

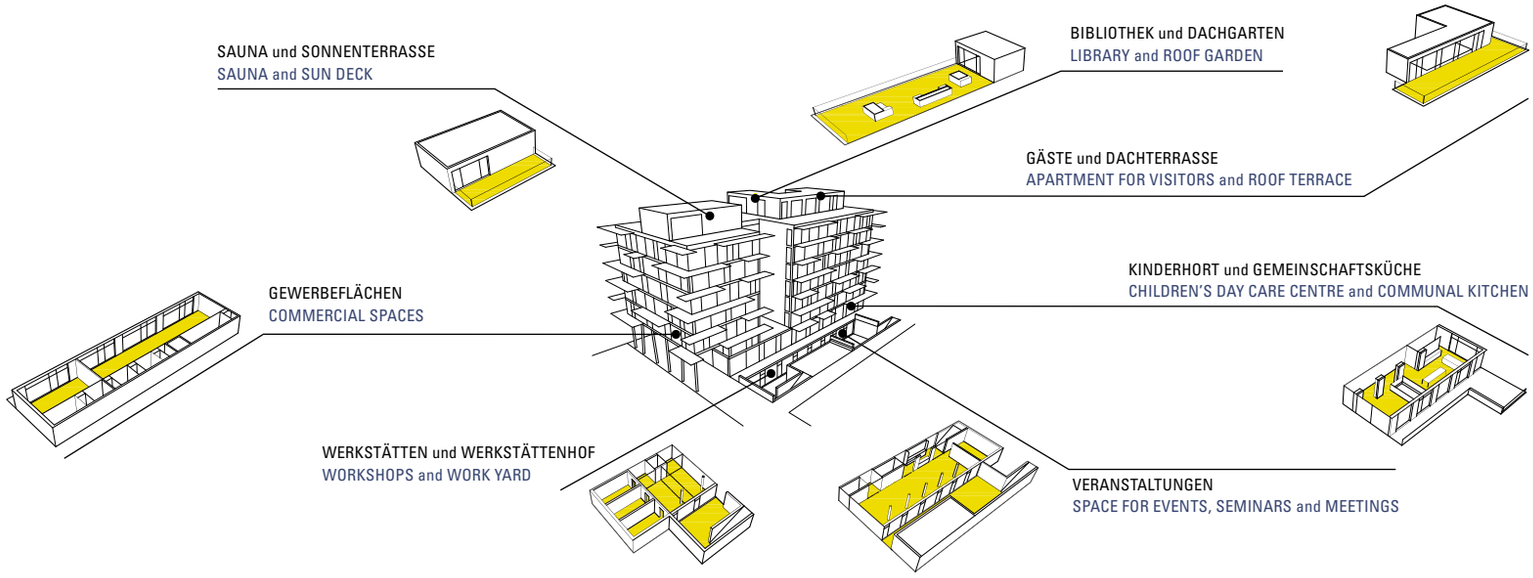
The building was financed during the construction phase by the developer via a subsidised housing loan. On completion, the building was purchased by the Verein für nachhaltiges Leben (Association for sustainable living). The purchase was financed by the members of the association and a low-interest loan from the GLS Bank. The residential units are made available to the members (= the residents) for a usage fee.

Sportraum · Sports room

Fahrradraum · Bicycle room

Gemeinschaftsküche · Communal kitchen

Öffentliches Café · Public café

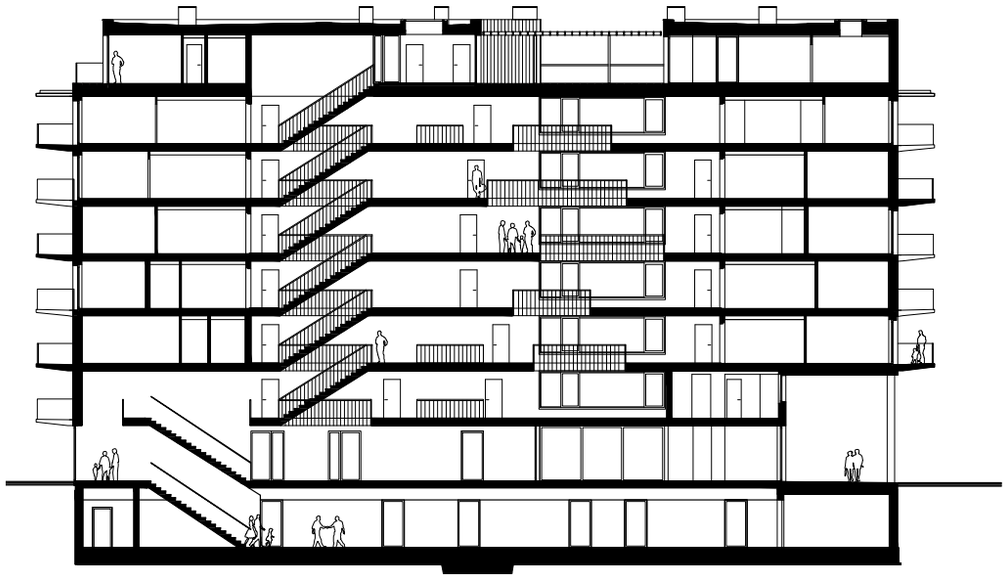


Vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen · Diverse communal facilities

Gemeinschafts-Bibliothek · Communal library

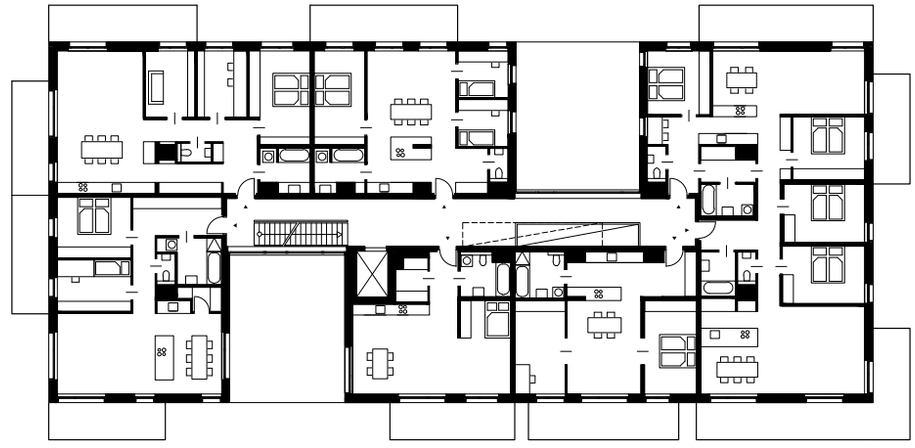
Innenhof · Internal courtyard

Wohnung · Apartment

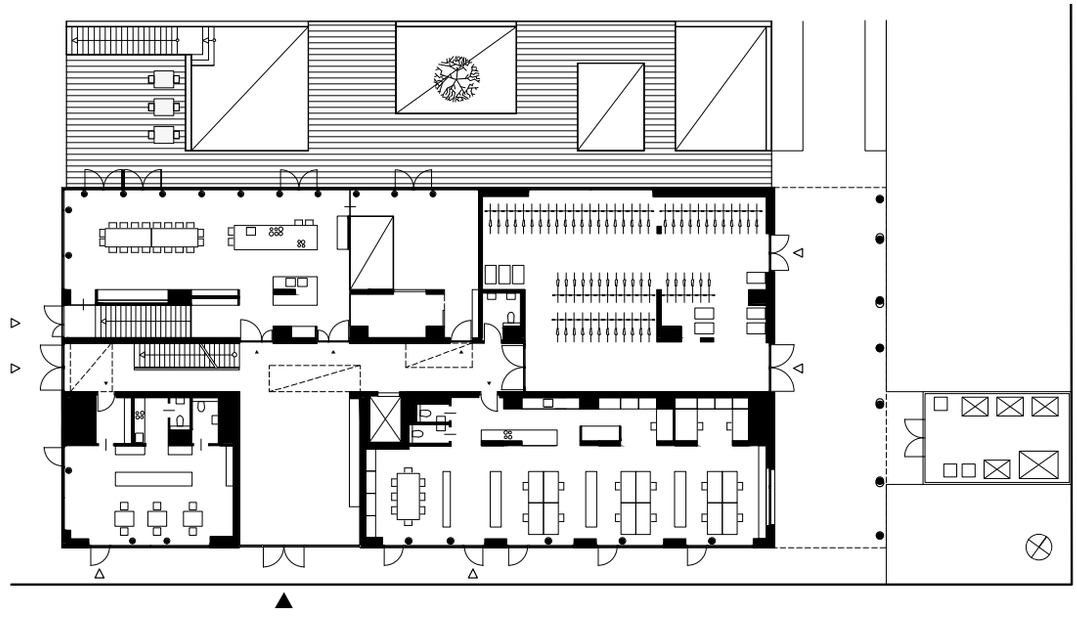


Schnitt · Section

Dachterrasse · Roof terrace



Grundriss 4. OG · Fourth floor plan



Grundrisse EG · Ground floor plan

Umbau Tabakfabrik Alttrachau, Dresden

Auf Spurensuche in alten Mauern

Standort	Pettenkofer Straße 10, 01139 Dresden, Deutschland
Erstbezug	November 2013 (Fertigstellung noch offen)
Bauaufgabe	Umbau einer ehemaligen Tabakfabrik in ein Mehrfamilienhaus
Entwurfsverfasser	Praeger Richter Architekten
Bauherr	Baugemeinschaft Tabakfabrik Alttrachau GbR
Programm	12 Wohneinheiten (1 x 1 Zimmer à 43 qm, 3 x 3 Zimmer à 75 – 95 qm, 6 x 4 Zimmer à 95 – 120 qm, 1 x 6 Zimmer à 207 qm) Gemeinschaftsräume: Patiohof mit anliegendem Gemeinschaftsraum (40 qm mit Küche und WC), Dachterrasse (200 qm), Gästewohnung (24 qm), Kellerraum für Technik, Fahrräder, Hobby
Flächen	3 Geschosse + Keller 2.500 qm Grundstücksfläche 1.380 qm Gesamtnutzfläche 1.134 qm Wohnfläche 270 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 268.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 2.618.500 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.309 Euro

Um das Fabrikgebäude für Wohnungen nutzen zu können, wurde in den sehr tiefen Grundkörper der Fabrik ein Hof eingeschnitten und so eine größere Fassadenfläche und Belichtung für die Wohnungen geschaffen. Aufgrund des begrenzten Budgets, der Beschaffenheit des Bestandes sowie der energetisch notwendigen Sanierung musste die innere Struktur der alten Fabrik erneuert werden. Nur die Bestandsfassade blieb erhalten. Zwischen dem Bestand und den Neubauteilen der Klimahülle entstanden Räume, die entweder nur im Sommer genutzt werden oder auch Hauswirtschaftsaufgaben außerhalb des Wohnraums dienen können. Der Innenhof dient als gemeinschaftlicher Treffpunkt. Die relative Enge des Grundstücks wird durch einen großzügigen gemeinschaftlichen Dachgarten kompensiert.

Von Anbeginn hatte die Baugruppe den Willen, eigenständig zu gestalten. Die Architekten wurden daher als fachliche Berater und weniger als Entwerfende beauftragt. Somit wurde es zur Aufgabe der Architekten, einen Prozess zu entwickeln, der Laien in die Fähigkeit versetzt, ihr Gebäude planen und gestalten zu können.

Alle Wohnungen sind barrierefrei, organisiert und ausgebaut sind sie sehr individuell. Die Lebenskonzepte der einzelnen Bewohner sind sehr heterogen – dies schließt das Gemeinschaftliche aber nicht aus. Das Beispiel der Tabakfabrik zeigt, dass zusammen leben unter einem Dach keine Einschränkung an Individualität bedeuten muss, sondern ein Gewinn für jeden Einzelnen darstellen kann.

Eine weitere Besonderheit des Projekts war, dass der Wunsch der Baugruppe, große Teile in Eigenleistung zu errichten, die Architekten vor rechtliche Sorgen

Conversion of the Alttrachau Tobacco Factory, Dresden

Traces of the Past in old Walls

Location	Pettenkofer Straße 10, 01139 Dresden, Germany
Completion	November 2013 (project not completed)
Project type	Conversion of a former tobacco factory into apartments
Design	Praeger Richter Architekten
Client	Building Community Tabakfabrik Alttrachau GbR
Functions and spaces	12 residential units: 1 × 1 room apartment (43m²), 3 × 3 room apartments (75 – 95m²), 6 × 4 room apartments (95 – 120m²), 1 × 6 room apartment (207m²) Communal facilities: patio courtyard with adjacent communal spaces (40m² with kitchen and toilet), roof terrace (200m²), apartment for guests (24m²), cellar for technical installations, bicycles, hobby room, etc.
Areas	3 storeys + cellar 2,500m² plot 1,380m² total usable floor area 1,134m² living area 270m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 268,000 Euro Total cost of construction: 2,618,500 Euro Total cost/m² living area: 2,309 Euro

In order to use the factory building for apartments, a courtyard was cut into the very deep volume of the factory building to create a larger external façade to illuminate the apartments. Due to the limited budget, the condition of the original building substance and the need to conform to energy standards, the inner structure of the old factory was removed, leaving only the external façade standing. Between the existing structure and the external insulated envelope of the new construction within, buffer spaces remain that can either be used in summer or can serve as utility spaces outside the core living area. The internal courtyard serves as a new communal meeting area. The relatively constricted space around the building is compensated for by a spacious communal roof garden.

From the outset, the collective custom build project wanted to take an active part in the design of the project. The architects were therefore involved more as professional consultants than as designers. The architects developed a process that enabled relative laypeople to take part and contribute to the planning and design of their building.

All of the apartments are barrier-free, and vary considerably in terms of organisation and fittings. The lifestyles of the individual residents are very diverse, but that does not preclude communal interaction. The example of the tobacco factory shows that living together under one roof need not mean sacrificing individuality and can indeed represent a gain for everyone. A further special aspect of this project has been the group's wish to undertake significant parts of the construction works themselves. On the one hand this presented the

Dachterrasse · Roof terrace

Fassadendetail · Detail of the façade

Blick in den Innenhof · View to the interior courtyard

und Verfahrensprobleme gestellt hat. Diese Selbstständigkeit und ihre zeitliche Indifferenz gegenüber dem Bauablauf verhindert bei diesem Gebäude, von einer Fertigstellung sprechen zu können. Fertigstellung ist kein Wert an sich für diese Baugruppe, da das Weiterbauen Teil ihrer Urstruktur ist und bleiben wird.

architects with both legal and procedural difficulties. On the other, this independent approach and its incompatibility with conventional construction workflows means that the idea of project completion is relative. For this collective custom build project, completion is not of importance – the process of successive construction has been in the group's DNA from the outset.

Schnitt mit Teilansicht · Section with partial elevation

Initiative für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt durch privaten Initiator. Die Baugruppe vereint eine große Heterogenität an Altersstrukturen und Lebenskonzepten. Es findet eine gemeinsame Bestandsaufnahme des brachliegenden Gebäudes statt. Der Prozess soll die Identitätsbildung der Baugemeinschaft unterstützen und eine Annäherung an den Gebäudebestand ermöglichen. Auch später finden in regelmäßigen Abständen gemeinsame Planungstreffen vor Ort statt und bilden die Grundlage der Planung. Die Mitglieder der Baugruppe bringen ihre Fähigkeiten und Kenntnisse in den gesamten Entstehungsprozess ein. Die Baugruppe hat große Teile des Ausbaus, der Landschaftsgestaltung und Dachbegrünung eigenständig geplant und ausgeführt.

The community-oriented housing project was set in motion by a private initiator. The collective custom build project encompasses a diverse mix of ages and lifestyles. A survey of the derelict building was undertaken together as a means of helping the residents identify with the building and of fostering a sense of respect for the existing substance of the building. Regular planning meetings were likewise organised on site as a basis for the planning process. The members of the group contribute their knowledge and expertise to the overall process. Together the collective custom build project was responsible for planning and implementing extensive sections of the fitting out of the building, the landscape design and greening of the roof.

Privater Initiator beauftragt Architekten mit Grundstückssuche und Bestandsgebäuden mit Umbaupotenzial. Es folgen Kaufverhandlungen mit dem privaten Eigentümer.

The private project initiator commissioned the architects to find a suitable site with an existing building with potential for conversion. Negotiations then followed with the private owner of the site.

Grundstückssuche durch Architekten (Frühjahr 2010), Machbarkeitsstudie und Einwerbung von Mitgliedern für Baugruppe. Gründung der Baugruppe (GbR) im Herbst 2010. Auf Bauvoranfrage mit positivem Bescheid folgte im Dezember 2010 der Grundstückskauf. Beginn Planungsprozess im Februar 2011, Bestandsaufnahme im Mai 2011, Baubeginn im Mai 2012, Erstbezug im November 2013. Fertigstellung: offen.

The architects began searching for a site in early 2010, drawing up a feasibility study and recruiting members for the collective custom build project. The collective was formed in autumn 2010 as a civil law partnership (GbR). Following a positive response to the preliminary planning enquiry in December 2010, the site was purchased. The planning process began in earnest in February 2011 and a survey was conducted in May. Construction began one year later in May 2012. The first units have already been occupied (November 2013) and the project is still continuing.

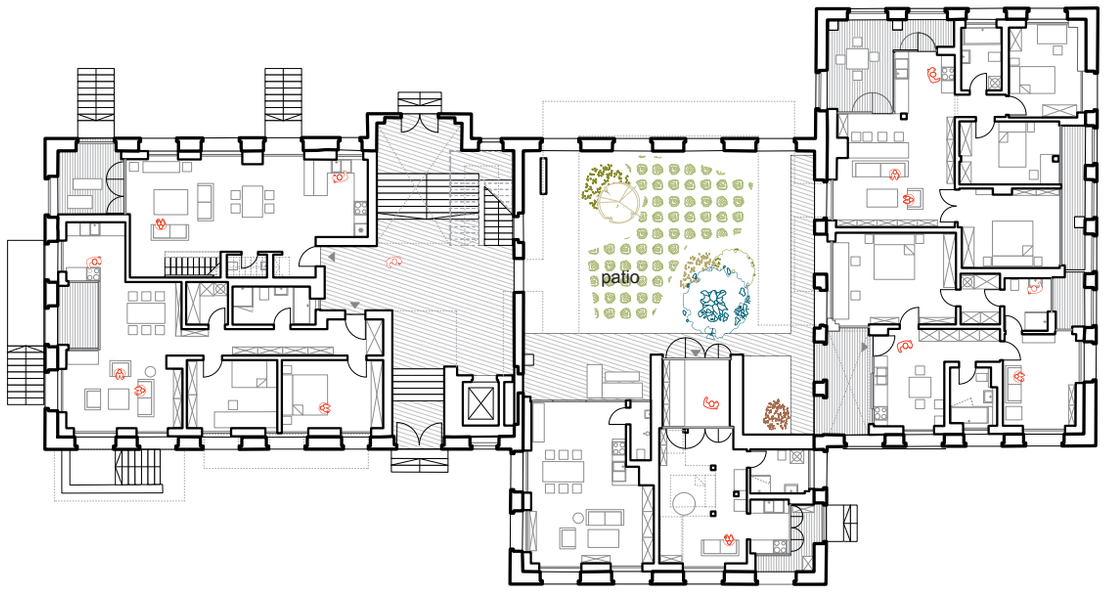
Privat finanziert mit wohnungsbezogenen Individualkrediten (nach Teilungserklärung) bei einer Bank (Sächsische Aufbaubank mit Förderprogramm für den Wohnungsbau), Grundstücks- und Gebäudekauf erfolgte vor Kreditaufnahme der GbR (Globalschuld). Langfristige Umwandlung der Bau-GbR in eine WEG mit individuellen Wohnungsgrundbüchern (Abgeschlossenheit der Wohnungen).

Privately financed with individual loans for specific apartments (after declaration of partitioning of site) from a bank's funding programme for housing. The purchase of the site and building took place before the GbR took out a loan (global liability). In the long term, the GbR will be converted into a home ownership association with each property (once declared as separate entities) individually registered in the land register.

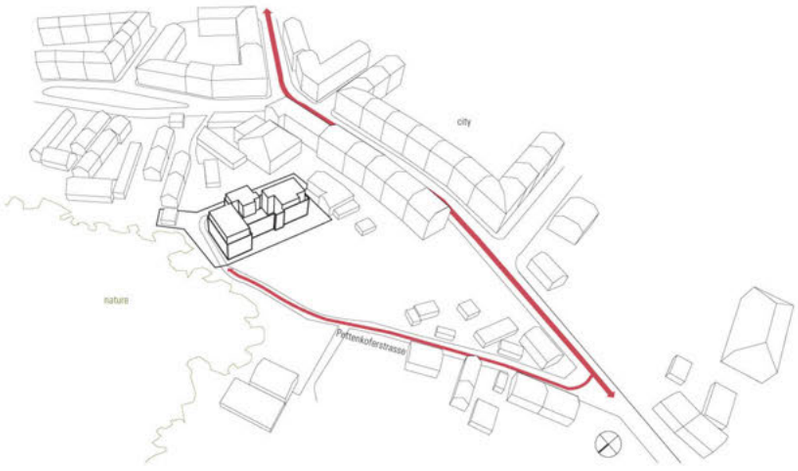
Ansicht · View

Bestand Tabakfabrik · The original tobacco factory

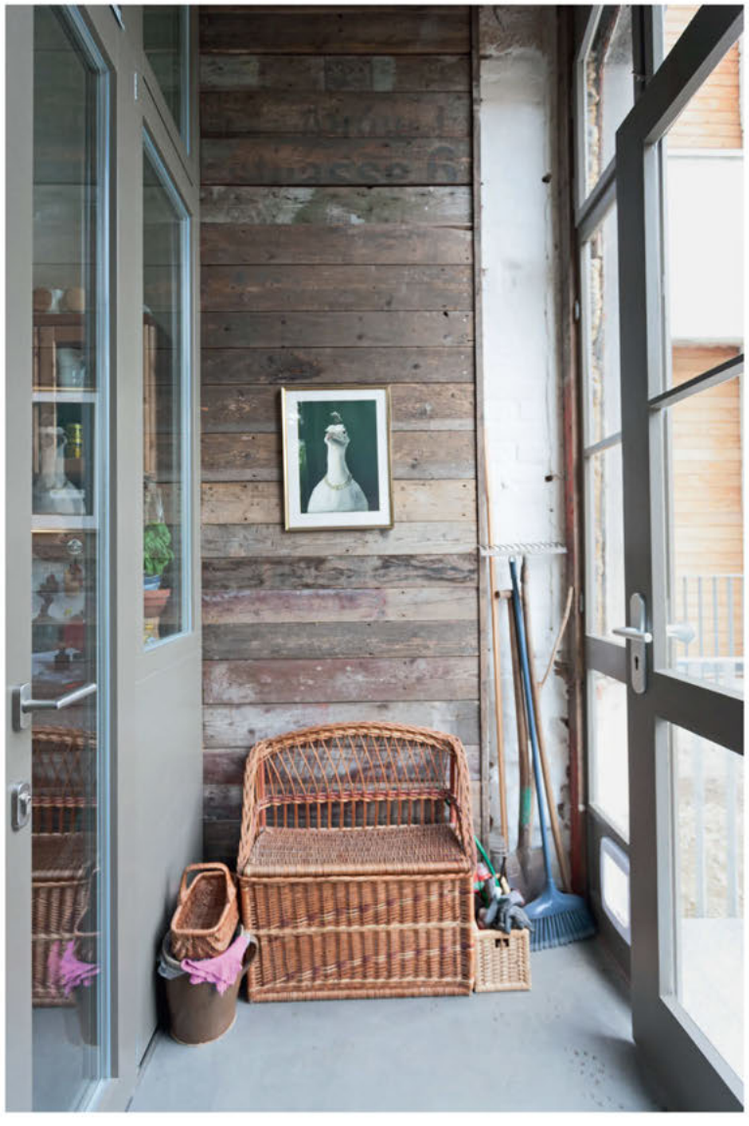
Bestandsaufnahme mit Bewohnern · Building survey conducted together with the future residents



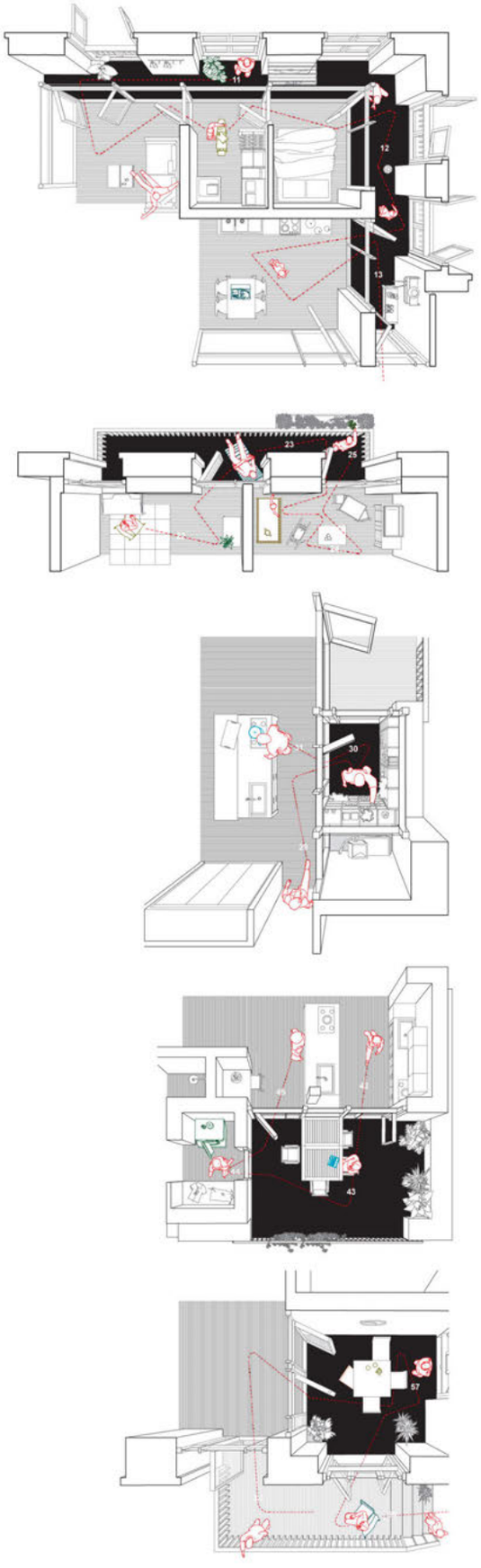
Grundriss EG · Ground floor plan



Situationsplan · Site plan



Pufferzone · Buffer zone



Nutzungsvarianten der Pufferzone · Possible uses of buffer zone

Freifläche im Entstehungsprozess · Planting of the external areas

Familienwohnung · Family apartment

Umbau Sandberghof, Darmstadt

Fürs Alter sanieren

Standort	Sandbergstraße 4, 64285 Darmstadt, Deutschland
Erstbezug	2007
Bauaufgabe	Umbau und Sanierung einer denkmalgeschützten Hofanlage
Entwurfsverfasser	Schauer + Volhard Architekten
Bauherr	Baugemeinschaft Sandberghof GbR
Programm	4 Wohneinheiten (2-Zimmer-Wohnungen à 67 – 77 qm), davon eine als Maisonettewohnung Ein vermietbares Apartment Gemeinschaftsräume: Gemeinschaftsraum mit Küche, Atelier, Gästeraum, Werkstatt, Baderaum, Sauna, Abstellraum
Flächen	3 Geschosse 558 qm Grundstücksfläche 562 qm Gesamtnutzfläche 447 qm Wohnfläche 108 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 191.700 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 1.600.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 3.580 Euro

Fünf Paare der Generation 55+ entwickeln eine gemeinschaftliche Wohnform. Das Ziel besteht darin, möglichst lange selbstbestimmt und in gewohnter Umgebung zu leben sowie intensive nachbarschaftliche Kontakte zu pflegen. Bessungen ist ein Stadtteil von Darmstadt, einer hessischen Stadt mit ca. 150.000 Einwohnern. Dort fand sich im alten Ortskern diese fast dörflich-bäuerliche Hofanlage mit einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus von 1758. Sie wurde mit regenerativen und wieder verwendeten Baustoffen umfangreich erneuert. Barrierefreiheit wurde entsprechend den Möglichkeiten eines Altbaus realisiert: Schwellenfreiheit, breite Türen, bodengleiche Duschen; der Einbau eines Treppenliftes ist möglich.

Es entstanden insgesamt fünf Wohnungen: vier eigengenutzte mit je zwei ähnlich großen Zimmern, die damit flexibel nutzbar als Individualräume oder als Wohn- und Schlafzimmer sind; vervollständigt durch Wohnküchen, z. T. mit Speisekammer, und Duschbad. Zusätzlich gibt es ein vermietetes Ein-Zimmer-Apartment. Das schief stehende Vorderhaus wurde angehoben, um das sehr niedrige Obergeschoss stufenfrei nutzen zu können. Die neuen Sprossenfenster bewahren mit schmalen Profilen historische Maßstäblichkeit und geben dem Haus den ursprünglichen Charakter zurück. Für den Ausbau des Mansardendaches wurden filigrane Gauben eingefügt.

Die gemeinsam genutzten Räume liegen in den zwei Nebengebäuden: in der Scheune ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche für Begegnung, Hausmusik und Feste, im Dachgeschoss Atelier und Gästezimmer. Im kleineren Gebäude befinden sich Werkstatt, Bad mit Wanne, Sauna, Abstellraum. Daneben stehen den Bewohnern vielseitig nutzbare Hof- und Gartenflächen zur Verfügung.

Conversion Sandberghof, Darmstadt

Renovated for Retirement

Location	Sandbergstraße 4, 64285 Darmstadt, Germany
Completion	2007
Project type	Conversion and renovation of a historically listed courtyard ensemble
Design	Schauer + Volhard Architekten
Client	Building Community Sandberghof GbR
Functions and spaces	4 residential units (2-room apartments, 67 – 77m²), one of which as a maisonette 1 apartment for rent Communal amenities: communal room with kitchen, atelier, guest room, workshop, bathing room, sauna and storeroom
Areas	3 storeys 558m² plot 562m² total usable floor area 447m² living area 108m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 191,700 Euro Total cost of construction: 1,600,000 Euro Total cost/m² living area: 3,580 Euro

The five couples in the group, all 55 or older, wanted to create a communal housing concept that would enable them to live independently within familiar surroundings for as long as possible, and to get involved in the local neighbourhood. Bessungen is a district of Darmstadt, a city in the federal state of Hessen with a population of 150,000. The project is located in the heart of the old town and comprises an almost village-like courtyard ensemble of historically-listed half-timbered buildings that date back to 1758. The houses have been renovated using renewable and recycled building materials. Barrier-free access was created where the buildings could accommodate it in the form of flush sills and thresholds, wide doorways and floor-flush shower trays. A stair lift could be retrofitted if required.

A total of five apartments were created, four of them for own use with a combined kitchen and living area (plus pantry in some cases), a bathroom with shower, and two similar-sized rooms that can be used flexibly as personal spaces or as living room and bedroom. A further one-room apartment for rent is also part of the concept. The slope of the front-most house was corrected in order to obviate the need for steps in the low-height first floor. New windows with slender mullion profiles preserve the historical appearance and scale of the building and restore the building's original character. Carefully proportioned dormers were added to the mansard roof.

The communally used rooms are in the two ancillary buildings: the barn contains a large common room with a communal kitchen for meetings, house music and festivities, as well as an atelier and room for guests in the roof space. The smaller building contains a workshop, bathing room with bathtub, sauna and storage space. The residents also share the communal courtyard and garden.

Wohnhof mit Nebengebäuden · Residential courtyard with ancillary buildings

Gemeinschaftsraum · Communal room

Hauptgebäude (vor Sanierung) · Main building (before renovation)

Hauptgebäude (nach Sanierung) · Main building (after renovation)

Fünf Paare bilden die Gemeinschaft „Sandberghof – gemeinsam wohnen in Bessungen". Die Gruppe ging aus einer Interessentengruppe „Neues Alter" hervor und definierte als gemeinsames Ziel, ein Wohnprojekt zu schaffen, das modellhaft ökologische und soziale Qualität ermöglicht und insbesondere nachbarschaftliche Unterstützung und Hilfe fördern soll. Verbindend war auch die allen gemeinsame Tätigkeit in sozialen Berufen sowie verbindende Interessen (Musik, Theater, Literatur, Wandern, Reisen). Der Gruppenbildungsprozess war eine Mischung aus der Beschäftigung mit der Konzeption gemeinschaftlichen Wohnens und der konkreten Planung zusammen mit den Architekten.

The Sandberghof communal housing project in Bessungen comprises five couples. The group came together through their involvement in the "Neues Alter" (New Ideas for Old Age) interest group and defined a common objective: to create a housing project founded on the principles of mutual help and support and sound ecological and social qualities. All of the members of the group have worked in social professions and all share common interests including music, theatre, literature, walking and travel. The formation process was a mixture of exploring the concept of community-oriented housing and the concrete planning process with the architects.

Mit Hilfe eines gruppenspezifischen Kriterienkatalogs wurde die Grundstückssuche begonnen – wichtige Aspekte waren dabei die Stadtnähe, fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den ÖPNV, um auch bei eingeschränkter Mobilität am öffentlichen Leben teilnehmen zu können. Alle Kriterien wurden bei einem unter Denkmalschutz stehenden städtischen Anwesen erfüllt, auf dessen geplanten Verkauf heutige Nachbarn hinwiesen. Ein Paar bewarb sich daraufhin bei der Stadt unter Vorlage der bereits erarbeiteten Konzeption für das gemeinschaftliche Wohnen in der dritten Lebensphase. Voraussetzung für den Erwerb war ein Finanzierungsplan und eine mit der Denkmalpflege abgestimmte, genehmigungsfähige Bauplanung.

The group drew up a list of important criteria and began looking for a suitable location. The site should be close to a town centre, within easy reach on foot of shops and facilities and with local public transport in order to still be able to take part in public life when no longer as physically mobile. Acquaintances, now neighbours, drew their attention to the ensemble of historically-listed buildings and the site met all the criteria. One couple of the group submitted a bid to the local municipality with the already elaborated concept for a community-oriented housing project for people in the third phase of their lives. They were awarded the site subject to provision of a financial plan and planning documents agreed with conservation and planning authorities.

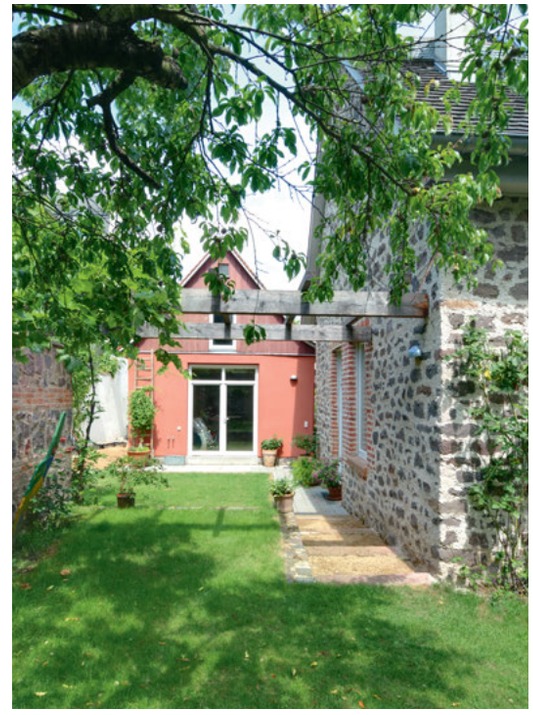
Die ersten Pläne für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt entstanden 1997. Nach einem mehrjährigen Gruppenbildungsprozess erfolgte 2003 der Grundstückskauf. Der Planungs- und Bauprozess war im Jahr 2007 abgeschlossen.

The first plans for a community-oriented housing project were made in 1997, but it took until 2003 for the group to form and purchase the property. The planning and construction process was completed in 2007.

Privat finanziert: Bei Bedarf wurde eine Kreditfinanzierung inkl. KfW-Krediten ermöglicht. Um die Ziele des gemeinschaftlichen Wohnens auch im Falle des Ausscheidens eines oder mehrerer Eigentümer zu sichern, wurde der GbR vertraglich ein An- und Vorkaufsrecht eingeräumt.

Privately financed: where required, additional loans were taken out, including a low-interest KfW loan. To secure the aims of the community-oriented project should one or more members leave the group, the contract stipulates that the civil law partnership (GbR) has the right of first refusal.

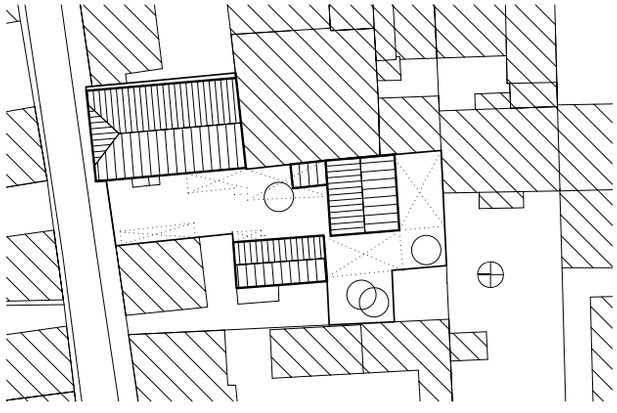
Treppenhaus · Staircase



Gemeinschaftsgarten · Communal garden

Sanierung Mauerwerk · Renovation of brickwork

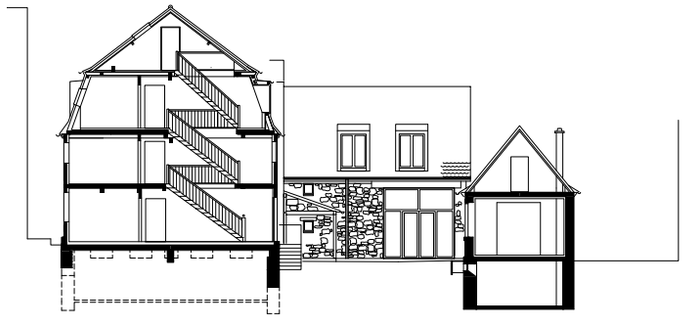
Lehmausfachung des Fachwerks · Earth infill of half-timbered structure



Lageplan · Site plan

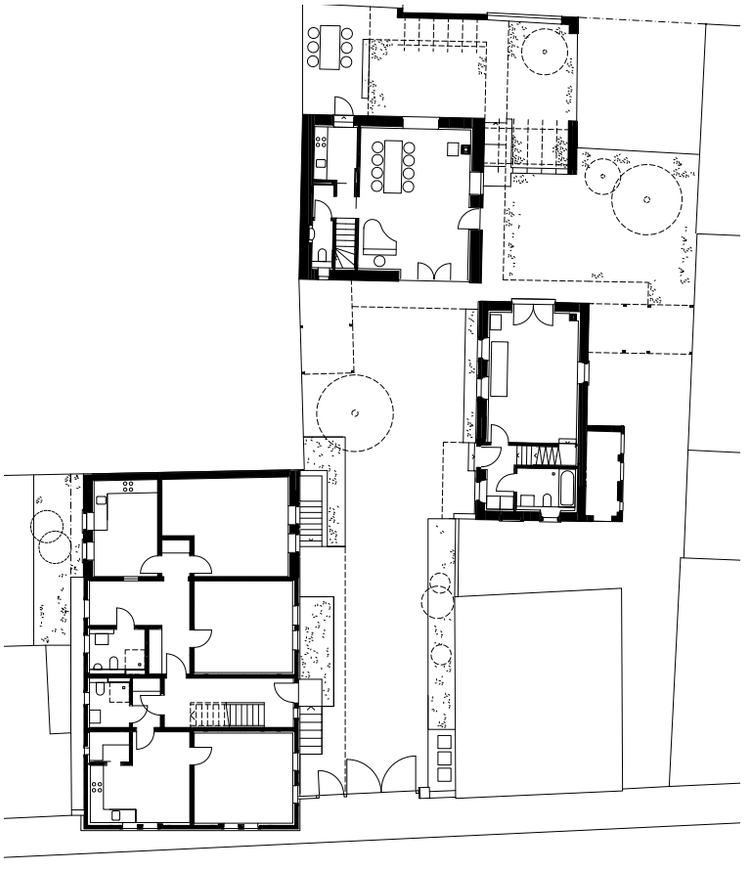
Küche · Kitchen

Atelier · Atelier

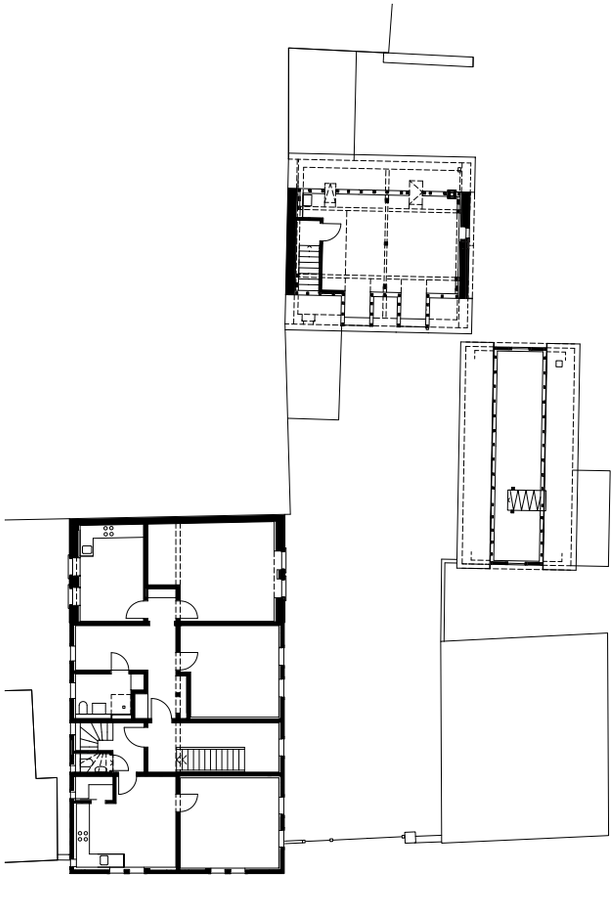


Schnitt · Section

Wohnzimmer · Living room



Grundriss EG · Ground floor plan



Grundriss 1. OG · First floor plan

33 Orientales 138, Buenos Aires

Architekten als Treuhänder

Standort	33 Orientales 138 , Buenos Aires, Argentinien
Erstbezug	2012
Bauaufgabe	Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes
Entwurfsverfasser	Adamo-Faiden Arquitectos
Bauherr	Fideicomiso 33 Orientales
Programm	7 Wohneinheiten (3 x 58 qm, 3 x 41 qm, 1 x 154 qm, 1 x 152 qm) Multifunktionsraum im EG, meist als Parkplatz genutzt
Flächen	6 Geschosse 150 qm Grundstücksfläche 711 qm Gesamtnutzfläche 602 qm Wohnfläche 84 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten (100) 140.000 USD (ca. 113.000 Euro bei Fertigstellung) Gesamtbaukosten (KG 200-700) 1.031.330 USD (ca. 1.282.350 Euro bei Fertigstellung) Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 1.714 USD (ca. 1.385 Euro bei Fertigstellung)

Das Gebäude befindet sich in Almagro, einem Stadtteil der argentinischen Hauptstadt Buenos Aires, dessen Verdichtung in den 1950er Jahren mit einer heterogenen Mischung an Architektur ihren Anfang nahm.
Der Bau besteht aus zwei gestapelten Blöcken, die sich sowohl der vorgesehenen Nutzung als auch dem bestehenden urbanen Gefüge anpassen. Der untere Teil des Gebäudes umfasst sechs Einheiten, die für Wohnen oder Arbeiten genutzt werden können. In den beiden oberen Geschossen wurden zwei „Stadthäuser" errichtet, deren räumliche Konzeption der Idee folgt, im Stadtzentrum in einem erhöht liegenden Gebäude zu leben. Das Gebäude wird durch ein Maschengitter aus weißem Metall umfasst, welches Ein- und Ausblicke filtert und einen ungewöhnlichen Ausblick auf die Umgebung eröffnet.
Das Projekt stellt nicht nur eine gelungene Architektur dar, es zeigt auch einen neuen Weg der Wohnraumproduktion: In Argentinien agieren Architekten, anders als beispielsweise in Europa, gelegentlich auch als Bauträger. Sie arbeiten dann direkt mit einem Kunden bzw. einer Gruppe von zukünftigen Bewohnern eines Projekts, die als Investoren auftreten. Möglich ist dies aufgrund des so genannten Fideicomiso, einer Art Treuhandvertrag, der es dem Architekten ermöglicht, das Risiko eines Bauvorhabens zu tragen, während er auf das gemeinsame Kapital der zukünftigen Bewohner zurückgreifen kann, um das Grundstück zu kaufen, das Projekt zu finanzieren und seinen Entwurf umzusetzen. Dieses Modell wurde insbesondere nach der Wirtschaftskrise von 2001 praktiziert.
Grundstücke mit einer genormten Größe und speziell für den jeweiligen Stadtteil geltende Planungsvorgaben sind Grundlage für die Genehmigung der jeweiligen Bauvorhaben. Dies erleichtert Architekten die Ausarbeitung eines Entwurfs und eines Kostenplans für ein beliebiges Grundstück. Eine auf diese Art und Weise

33 Orientales 138, Buenos Aires

Architects as Trustees

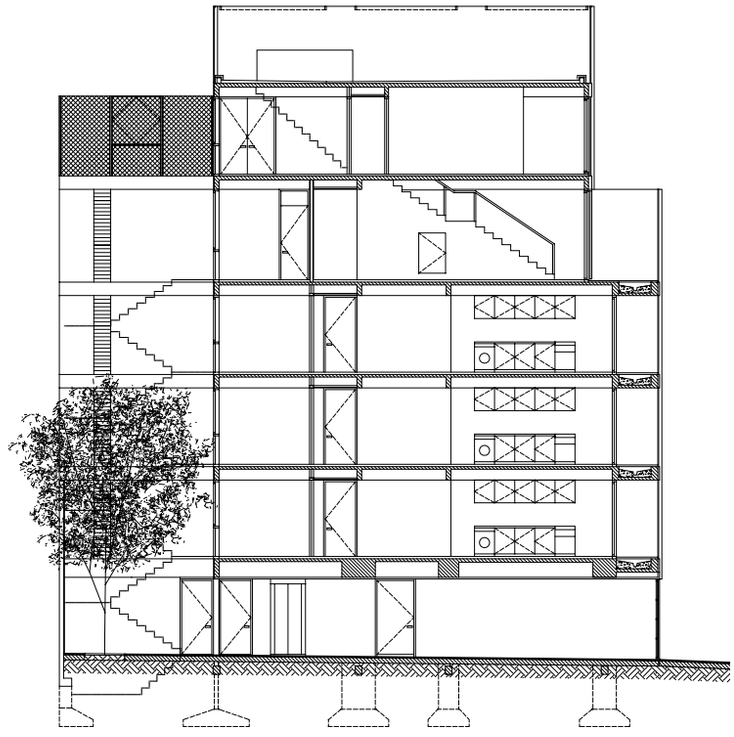
Location	33 Orientales 138, Buenos Aires, Argentina
Completion	2012
Project type	New residential and office building
Design	Adamo-Faiden Arquitectos
Client	Fideicomiso 33 Orientales
Functions and spaces	7 residential units: 3 × 58m², 3 × 41m², 1 × 154m², 1 × 152m² Communal facilities: multifunctional space on the ground floor, usually used for parking
Areas	6 storeys 150m² plot 711m² total usable floor area 602m² living area 84m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 140,000 US$ (ca. 113,000 Euro at time of completion) Total cost of construction: 1,031,330 US$ (ca. 1,282,350 Euro at time of completion) Total cost/m² living area: 1,714 US$ (ca. 1,385 Euro at time of completion)

The building is located in Almagro, a neighbourhood in Argentina's capital city Buenos Aires that was built in the 1950s and comprises a dense mix of different kinds of buildings.
The construction is organised in two stacked blocks that respond to both the programmatic requirements as well as the existing urban fabric. The lower volume contains six units that can be used either as offices or as housing, while the top two storeys contain two townhouses that are conceived as elevated houses in the centre of the city. The building is enclosed in a veil of white metal mesh that filters views into and out of the building and offers a new view of the neighbourhood.
The project is more than just an example of innovative architecture; it proposes an alternative means of developing housing: unlike in Europe, architects in Argentina occasionally act as developers who work directly with a client or a group of future residents, with the latter assuming the role of investors. This is made possible by an instrument of trust law, the so-called Fideicomiso, a contract that allows the architect to assume the responsibility – and the risk – for realising a project by accessing the joint capital of the future residents in order to purchase the site, finance the project and realise the design project. This model became more widespread following the economic crisis of 2001. These projects are usually undertaken on plots of a standard size that are subject to planning parameters specific to the respective neighbourhood. For the architect, this simplifies both the design development and cost calculation for a specific site. The resulting apartments can cost between 20 and 30% less than apartments purchased on the open market. In addition, the residents are also able to contribute to the design of the building.

Straßenansicht · View from the street

errichtete Wohnung kann 20 bis 30 % billiger erworben werden als auf dem freien Markt. Und: Der zukünftige Bewohner kann noch Einfluss auf den endgültigen Entwurf nehmen.

Lageplan · Site plan



Schnitt · Section

Das Projekt wurde von den Architekten initiiert, um einen Beitrag zur Debatte um neue Wohnformen in der Stadt zu leisten. Die Baugruppe hat sich weitestgehend in ihrem Freundes- und Bekanntenkreis konstituiert. Während des Planungsprozesses fanden monatliche Planungsbesprechungen mit allen Mitgliedern statt.

The project was initiated by the architects as a contribution to the debate on new forms of housing in the city, and the group is comprised predominantly of friends and acquaintances of the architects. Planning meetings were held every month during the planning process.

Es wurden von den Architekten mögliche Grundstücke für dieses Vorhaben recherchiert und Vorentwürfe für verschiedene Standorte entwickelt. Mit diesen Entwürfen wurden Baugruppenmitglieder geworben, die über den Standort entschieden und das entsprechende Grundstück erwarben. Dieser Entwicklungsprozess barg insofern Schwierigkeiten, als dass oftmals Grundstücke anderweitig während der Gruppenfindungsphase verkauft wurden – Engagement und Planung waren somit zwischenzeitlich hinfällig.

The architects researched a number of sites for the project and created initial designs for several locations. These designs were then used to recruit further members for the group and to decide on the final site. The plot was then purchased. The development process was hampered by the fact that several of the candidate sites were sold to other buyers during the group formation process, and some of the planning work and personal commitment was consequently fruitless.

Projektbeginn 2010, Planungs- und Bauzeit 2010 – 2012 (inkl. sechs Monate Vorplanung).

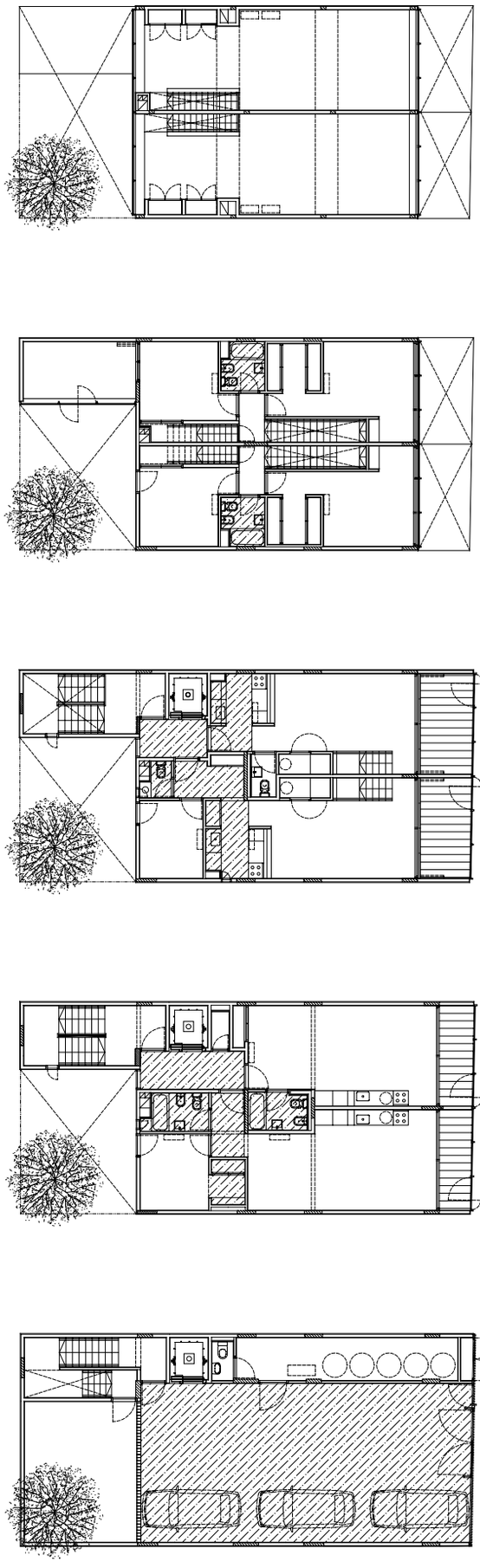
The project began in 2010 and planning and construction took place from 2010 to 2012 (including six months preliminary planning).

Privat finanziert.

Privately financed.

Wohnzimmer · Living room

Küche · Kitchen



Grundrisse · Floor plans

Dachterrasse · Roof terrace

Eingangssituation · Entrance situation

Balkon · Balcony

Können Baugemeinschaften günstiger bauen?

Can Building Communities Build more Economically?

Tobias Behrens

Anspruch und Wirklichkeit

In vielen Großstädten und Metropolregionen gehören Baugemeinschaften zu einer auf dem Wohnungsmarkt stark nachgefragten Variante des großstädtischen Wohnens. Nachdem die ersten Projekte in den 1970er und 1980er Jahren eher als Nischenprojekte von durchsetzungsstarken Pionieren umgesetzt wurden, hat sich in den letzten Jahrzehnten zum einen die Nachfrage, zum anderen auch die Akzeptanz bzw. Förderung dieser Wohnformen erhöht. Sie wurden zu einem festen Bestandteil der wohnungspolitischen Agenda der Städte.

Baugemeinschaften als Teil der Wohnungspolitik der Metropole – Beispiel Hamburg

Alle Regierungskoalitionen der letzten Jahrzehnte haben die Umsetzung von Baugemeinschaften als einen wichtigen Teil einer gesamtstädtischen Wohnungspolitik gesehen und unterstützt. Dazu wurden neben den unterschiedlichen Förderprogrammen, die sich im Laufe der Jahre von ursprünglich nur auf den Altbau ausgerichteten Varianten hin zu allgemeinen, auf den Neubau ausgerichteten Förderprogrammen entwickelt haben, auch weitergehende Maßnahmen umgesetzt. So gibt es eine eigene Abteilung in der zuständigen Baubehörde, die sich ausschließlich um die Grundstücksbeschaffung und Förderpolitik für Baugemeinschaften kümmert, sowie zwei von der Stadt geförderte intermediäre Träger, die sowohl die Umsetzung einzelner Projekte als auch die Weiterentwicklung des Themas insgesamt vorantreiben. Die aktuelle Regierung hat in ihrem Regierungsprogramm 2011 – 2015 festgelegt, dass 20 % aller für den Geschosswohnungsbau von der Stadt Hamburg zur Verfügung gestellten Grundstücke von Baugemeinschaften bebaut werden sollen. Allerdings

Aspirations and reality

In many large cities and metropolitan regions, building communities are becoming an increasingly popular variant of urban living. Since the first niche projects were founded by determined pioneers in the 1970s and 1980s, this form of housing has gained wider recognition over the last decade, bringing about an increase in demand as well as corresponding funding possibilities. In many towns and cities they now constitute part of the local housing policy.

The role of building communities in metropolitan housing policy – the example of Hamburg

Over the past few decades, all coalition governments of the Federal State of Hamburg have viewed and supported building communities as an important part of the city's general urban housing policy. In addition to the various funding programmes introduced over the years, first for the conversion of existing buildings, later comprising new buildings as well, further measures have also been implemented. A department now exists within the relevant building authority that concentrates solely on making plots available for community-oriented projects and managing the accompanying funding policy, as well as two intermediary state-supported bodies that both implement individual projects of their own as well as promote this form of housing in general. The current government declared in their legislative programme for 2011 to 2015 that 20% of all state-owned land made available for housing should be designated for building communities. As yet, this level has not been reached and in reality accounts for around 10% of state-owned land.
In this context, the term building community describes two different

ist diese Quote bisher noch nie erreicht worden, die Wirklichkeit liegt bei ca. 10 % der städtischen Flächen.
Bei Baugemeinschaften ist hier in diesem Zusammenhang immer von zwei verschiedenen Formen die Rede. Zum einen handelt es sich um freifinanzierte eigentumsorientierte Gemeinschaften, zum anderen um Baugemeinschaften, die im Rahmen eines Mietwohnungsbauförderprogramms entwickelt werden – meistens mit der Rechtsform der Genossenschaft.
Hintergrund dieser wohnungspolitischen Strategien ist eine Erkenntnis, die bereits Ulrich Pfeiffer im Jahr 1982 beschrieb[1], indem er feststellte, dass die wohnungspolitischen Strategien, die zum Massenwohnungsbau neigten, und die Individualisierungstendenzen bei den Menschen nicht zueinander passten. Aus diesem Grund riet er der Politik, mehr Individualisierung und Nachbarschaft in den Wohnkonzepten der Zukunft zuzulassen.
Die Stadt Hamburg hat im Jahr 2000 im Rahmen der damaligen stadtentwicklungspolitischen Strategie ein Gutachten von dem wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Beratungsunternehmen empirica erstellen lassen, in dem diese Strategie ausdrücklich beschrieben wurde:
Nicht eindimensionale Pauschalantworten, sondern ein differenzierter Mix aus Ansatzpunkten und Handlungsstrategien ist erforderlich. Gerade bei der zunehmenden Ausdifferenzierung der Gesellschaft erzeugen auch scheinbare Nischenprodukte Mengeneffekte, wenn sie variantenreich und konsequent angegangen werden. Das ist natürlich keine Aufforderung zu einer ausschließlichen Politik mit experimentellen, innovativen Wohnprojekten. Auch die traditionelle Klientel von Schwellenhaushalten in der Familiengründungsphase und die manchmal auch etwas älteren Wohnoptimierer wollen bedient werden. Mengenstrategien und qualitative Differenzierung sind keine Alternativen, sondern Facetten einer Gesamtstrategie. (…) Die Stadt Hamburg muss

forms. On the one hand, privately-financed building collectives looking to create self-owned property and on the other community-oriented initiatives developed as part of a rental housing funding programme which usually take the form of a co-op association.
This housing policy strategy was born out of a realisation – noted as long ago as 1982 by Ulrich Pfeiffer[1] – that municipal housing policy, which at the time focused strongly on mass housing, and the individualisation tendencies of private house building were diverging. His recommendation was that politics should accommodate more individualisation and sense of neighbourhood in their future housing concepts.
In the year 2000, as part of the development of their urban development policy strategy, the City of Hamburg commissioned a study from the independent economic and social science consultancy *empirica*, that describes precisely this strategy:
Rather than one-dimensional standard responses, a mix of different approaches and strategies of action is required. As diversification in society increases, apparent niche products can have a quantitative effect if they are given the room to flourish in sufficient variety. That is, of course, not a call to exclusively focus on experimental and innovative housing projects. The traditional clientele of low-to-medium income couples looking to start a family and the occasional older housing optimisers will continue to seek what addresses their needs. But mass housing and qualitative differentiation need not be two alternatives but can be facets of the same strategy. (…) The City of Hamburg should become a mecca for individual self-fulfilment within a supportive milieu. The culture of banal terraced houses seen in the hinterland needs a counterpart in the form of diverse experiments that are developed by precisely those who seek these forms.[2]

ein Mekka der individuellen Selbstverwirklichung in unterstützenden Milieus werden. Der banalen Reihenhauskultur des Umlandes muss eine Vielfalt an Experimenten, die von den Nachfragern selbst getragen werden, entgegengestellt werden.[2]

Kostengünstige Baugemeinschaften als Strategie gegen Stadtflucht

Neben dieser Individualisierungs- bzw. Mitgestaltungsstrategie in der Wohnungspolitik gibt es aber auch noch eine andere Erkenntnis, die die Förderung von Baugemeinschaften in der Stadt nahelegt: Dies betrifft in erster Linie die Kosten. Es ist allseitig bekannt, dass das Bauen und damit auch das Wohnen in der Stadt teurer ist als in den Umlandgemeinden und insbesondere steuerzahlende Schwellenhaushalte und junge Familien aus diesen Gründen in die Umlandgemeinden der Städte abwanderten und abwandern.
Doch können Baugemeinschaften günstiger bauen als andere? Dabei müssen die unterschiedlichen Formen der Baugemeinschaften differenziert betrachtet werden. Zunächst zu den eigentumsorientierten Baugemeinschaften: Die einfache Antwort ist, dass Baugemeinschaftsprojekte im Eigentum in der Regel für Bauherren erheblich günstiger sind als für Familien oder andere Haushalte, die sich auf dem freien Markt über Bauträger Eigentumswohnungen kaufen. Die Gebäudeerstellungskosten sind in der Regel nicht höher bei einer Baugemeinschaft im Vergleich zu einer vom Bauträger erstellten Eigentumswohnung. Der entscheidende Unterschied liegt allerdings darin, dass die so genannten Bauträgergewinne von der Baugemeinschaft selber einbehalten werden.
Das Verfahren bei einem klassischen Bauvorhaben mit Eigentumswohnungen ist folgendes:
Ein Bauträger erwirbt ein Grundstück und plant und realisiert ein Bauvorhaben und bringt es anschließend auf den Markt. Die gesamten Planungs- und Entwicklungskosten, die der Bauträger aufbringen muss – insbesondere auch die Vorfinanzierungskosten – werden auf den Kaufpreis aufgeschlagen wie auch sein Bauträgergewinn. In der Regel bedeutet dies zurzeit in Hamburg, dass die Verkaufspreise pro

Cost-effective building communities as a strategy for preventing urban exodus

In addition to providing more opportunities for individual solutions and for contributing to the city in housing policy, there is a further favourable aspect to promoting building communities in the city: that of cost. It is widely accepted that building, and therefore also living, is more expensive in the city than in the surrounding municipalities, and this is one of the reasons why low-to-medium income households and young families have tended to move out of the city and into the periphery and hinterland.
But can building communities build more cost-effectively than other forms of housing? To answer this we need to look at each of the kinds of building communities in turn. Firstly, the home-ownership oriented private building collective: such collective projects for later ownership are as a rule considerably cheaper for clients than purchasing an apartment on the free market or from a property developer. The cost of building is in most cases not any higher for a building collective than for a property developer. The primary difference lies in the fact that the developer's profit margin doesn't apply when building as a collective.
In a conventional speculative housing project with apartments for sale, a developer purchases a plot of land and plans and then builds a project that is thereafter put on the market. The entire planning and development costs that the developer has to invest – and the pre-financing cost in particular – are added to the purchase price along with the developer's profit margin. This means that the average cost per m² in Hamburg is between 300 to 500 Euro higher than for a project built by a building collective.
The procedure is different with building collectives. The building collective purchases a plot of state-owned land for a fixed price. As part of their bid, the building community presents a concept detailing the project's contribution to the housing situation and local urban development along with energy-related aspects. This concept-based plot allocation procedure became standard practice in Hamburg several years ago and has completely replaced the traditional awarding of land to the highest bidder. After the group is awarded an option on the land, they

Quadratmeter ca. 300 bis 500 Euro höher liegen als bei einem Baugemeinschaftsprojekt.
Bei der Baugemeinschaft ist das Verfahren ein anderes. Die Baugemeinschaft bewirbt sich um ein städtisches Grundstück zum Festpreis. Bestandteil der Bewerbung ist ein Konzept, das die Baugemeinschaft aufstellt, in dem es um wohnungspolitische, stadtentwicklungspolitische und energetische Zielsetzungen geht. Dieses so genannte Konzeptvergabeverfahren ist in Hamburg z. B. seit vielen Jahren Praxis und hat die Vergabe nach Höchstgebot abgelöst. Nachdem die Gruppe dann einen Zuschlag für das Grundstück erhalten hat, beauftragt sie neben den verschiedenen Planern (Architekten, Statiker, Fachingenieure etc.) auch einen Baubetreuer, der die wirtschaftliche Baubetreuung und die Projektsteuerung übernimmt. Die Kosten für diesen Baubetreuer sind gewöhnliche Baunebenkosten, die als Dienstleistung angeboten werden und nicht verkaufsorientiert abgerechnet werden. Nicht verschwiegen werden soll, dass das gesamte Risiko während des Verfahrens bei der Baugemeinschaft liegt und die Baugemeinschaftsgruppe viel Zeit für Planung und interne Abstimmung aufbringen muss. Allerdings nehmen die Baugemeinschaften diese Erschwernisse in der Regel gerne in Kauf.
Bei den mietwohnungsorientierten Baugemeinschaften stellt sich die Situation etwas anders dar: Im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung liegt die Miete in Deutschland fest (2015 einkommensabhängig zwischen 6,20 und 8,50 Euro pro Quadratmeter netto kalt). Der wesentliche Unterschied zu einem gewöhnlichen Bauvorhaben ist, dass es in diesen Baugemeinschaften üblich ist, individuelle Planungsvarianten zu ermöglichen. Ohne kostensteigernd zu wirken, gibt es Spielräume, um individuelle Wohnwünsche der Mitglieder einer Baugemeinschaft umzusetzen, die übliche Bauvorhaben nicht ermöglichen. Deshalb muss hier die Antwort auf die Kostenfrage eine andere sein: Die Baugemeinschaftswohnungen im Mietwohnungsbau sind nicht preiswerter als im normalen Wohnungsbau. Aber: Sie bieten eine wesentlich höhere Qualität, weil die Erstbewohner ihre Wohnung sehr individuell planen können.

commission the various planners – architects, structural engineers, specialists, etc. – along with a project controller who oversees the costs and time schedule of the project. As a planning-related service, the fees for the project controller count as normal ancillary building costs, i.e. relate to the building costs and are not driven by profit-oriented motives. One must, however, note that the building collective shoulders the risk of project failure during the entire procedure and that they must invest considerable time in planning and internal decision-making. In most cases, however, building collectives are willing to take on this burden.
For rental-oriented building communities, the situation is again slightly different. The use of public housing subsidies in Germany is conditional on providing rental housing that is affordable: the rent may not exceed a certain level (in 2015, between 6.20 and 8.50 Euro per m² net rent excluding heating). A primary difference in the way such projects are realised compared with conventional housing schemes, is that they can accommodate individual variations in the planning. Unlike conventional projects, a building community has a certain amount of leeway to accommodate the individual housing wishes of its members without incurring significant extra costs. With respect to the question of costs, the answer is that while rental-oriented building communities are not cheaper than other normal housing projects, they offer a much higher level of quality, because the first occupants can adapt their apartments to meet their own requirements.

Cost-effective building through self-building

In many cases, building communities are also interested in the potential of achieving further cost savings by providing own labour in the building process. In the 1980s and 1990s, for example, a quite elaborate self-build programme for existing buildings existed in Hamburg. The objective of this programme was to provide about 15% of the total building costs through own contributions. In exchange, the self-builders could expect to pay lower rent as a result of their contribution to the building works – much like an apartment upgrading measure. The programme was particularly successful during a period where unemployment among young

Kostengünstiges Bauen durch Einsatz von baulicher Selbsthilfe

Vielfach stellt sich auch im Bereich der Baugemeinschaften die Frage, ob durch den Einsatz von baulicher Selbsthilfe Vergünstigungen für die Bauherren eintreten können. In den 1980er und 1990er Jahren gab es beispielsweise in Hamburg ein sehr ausgefeiltes, auf den Altbau ausgerichtetes Selbsthilfebauprogramm, das alternative Baubetreuungsprogramm. Bestandteil dieses Programms war es, ca. 15 % der gesamten Baukosten in Selbsthilfe zu erbringen. Als Gegenleistung konnten die SelbsthelferInnen eine geringere Miete erwarten, da die eingebrachte Selbsthilfe – analog zu einer Modernisierungsmaßnahme – mietvergünstigend angesetzt wurde. Vor dem Hintergrund von Jugendarbeitslosigkeit und großen innerstädtischen Sanierungsgebieten mit maroder Bausubstanz war dieses Programm erfolgreich und auch in anderen deutschen Bundesländern gab es ähnliche Projekte. Mangels geeigneter Objekte wurde es allerdings Ende der 1990er Jahre eingestellt.
Im Altbaubereich sind solche Vorgehen immer noch möglich, allerdings in wesentlich geringerem Umfang und auch nur dann, wenn personelle Kapazitäten bei den beteiligten Personen und handwerkliche Kenntnisse vorhanden sind. Im Neubaubereich sind die Möglichkeiten dagegen sehr begrenzt und kompliziert. Bei einer engen Bauzeitenplanung muss das Einbringen der Selbsthilfeleistung genau abgestimmt und zuverlässig erbracht werden, um zum einen nicht kostensteigernde Notwendigkeiten anderer Gewerke zu erzeugen. Zum anderen gibt es Probleme mit der Gewährleistung, weil die Leistungen und damit auch die Haftungsfragen genau abgegrenzt werden müssen. Deshalb bleibt in der Realität nur der Innenausbaubereich eines Bauvorhabens übrig, in dem Selbsthilfe eingebracht werden kann, das heißt Maler-, Bodenbelagsarbeiten oder ähnliches. Im Außenanlagenbereich sind Selbsthilfearbeiten in geringem Umfang möglich. Insgesamt liegt der Umfang möglicher Selbsthilfearbeiten jedoch nur sehr niedrig, schätzungsweise bei etwa 2 – 4 %, sofern zeitliche Kapazitäten und handwerkliche Fähigkeiten bei den Nutzern ausreichend vorhanden sind.
Häufiger wird allerdings das Ziel verfolgt, durch den Einsatz von Selbsthilfe Qualitäten zu verbessern. So können z. B. die Kosten für das

people was high and large parts of the inner city were in a dilapidated state. Similar programmes also existed in other federal states in Germany. The programme slowed and eventually came to an end in the late 1990s, due to a lack of suitable buildings.
This procedure is still possible where the renovation of old buildings is concerned, but at a much smaller scale and only when the participants are able to contribute enough time and have sufficient building skills. In new building constructions, the opportunities to contribute are far more limited and more complicated. In today's tightly planned construction schedules, self-build contributions must be carefully planned and completed in a timely fashion to avoid creating knock-on effects for other tradesmen that may ultimately result in higher building costs. A further problem is one of guaranteeing sufficient quality of work. Who is liable for defects and in which cases is a matter for careful negotiation.
As a consequence, personal contributions are mostly restricted to the interior outfitting, e.g. wall finishes, flooring and the like. Personal contributions are also appropriate – to a certain degree – in the outdoor areas. In general, the role that personal labour plays in new building constructions is comparatively small, perhaps amounting to between 2 – 4 % when the contributors can devote the time and skills needed in sufficient quantities.
A more typical way in which personal contributions can help is as a means of improving the quality of the fittings. For example, instead of paying for a floor layer to come and lay a lino floor, a wood floor is purchased directly from the timber merchant and laid and oiled individually. While this doesn't save costs, it means that a better quality of fittings and finishes can be achieved for the same price and that the housing concept can respond to the individual wishes of the residents.
To conclude, 30 years of experience with working with building communities and collectives in Hamburg have shown that – in addition to the other advantages of community-oriented projects not elaborated on here – it makes sense from a cost-perspective for cities to promote and support building communities. They create high-quality living environments tailored to the individual needs of their residents and help prevent people, and especially young families, from having to leave the city to find housing they can afford.

Verlegen eines Linoleumbodens genutzt werden, um Holzdielen und Öl direkt beim Baustoffhandel einzukaufen und diese dann in Selbsthilfe zu verlegen. Dadurch können zwar keine Kosten gespart, aber eine höhere Qualität umgesetzt werden bzw. in größerem Umfang auf die Wünsche der Bewohner eingegangen werden.
Abschließend lässt sich aufgrund von nunmehr 30 Jahren Erfahrung mit Baugemeinschaften in Hamburg feststellen, dass neben den anderen – hier nicht thematisierten – Vorteilen von Baugemeinschaften aus Kostengründen eine politische Unterstützung von Baugemeinschaften für die Städte sinnvoll ist. Sie schaffen hohe, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse zugeschnittene Wohnqualität für die Bewohner und verhindern Stadtflucht, insbesondere von jungen Familien.

1 Pfeiffer, Ulrich: „Städtebau am Stadtrand – für einen neuen Planungskonsens", in: *Stadtbauwelt* 75/1982, S. 1506 – 1512

2 empirica: *Stadtentwicklungspolitik und Demographie in Hamburg*, Hamburg 2000, S. 45 ff.

1 Pfeiffer, Ulrich: "Städtebau am Stadtrand – für einen neuen Planungskonsens", in: *Stadtbauwelt* 75/1982, pp. 1506–1512

2 empirica: *Stadtentwicklungspolitik und Demographie in Hamburg*, Hamburg 2000, p. 45 ff.

Grundstücksvergabeverfahren für gemeinschaftliches Wohnen

Land Allocation Procedures for Community-oriented Housing

Andrea Töllner

Eine Initiative für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt entsteht. Einmal im Monat trifft man sich und plant gemeinsam das zukünftige Wohnen. Die Gruppe hat große Ziele – gemeinsam alt werden, füreinander da sein. Auch für die Menschen mit Behinderungen im Kreis der Interessierten muss geeigneter Wohnraum vorhanden sein, ältere und jüngere Menschen wollen mitmachen.
Das Angebot soll breit gefächert sein – vom gemeinsamen Feste feiern bis zur Hausaufgabenhilfe für die Kinder aus der Umgebung. Der Gemeinschaftsraum wird anderen Vereinen und Gruppen im Quartier offen stehen, Platz für ein Reparaturcafé gibt es ebenfalls. Im Erdgeschoss wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte gern gesehen, ein Ladenlokal und einige kleinere Büroflächen sind ebenso erwünscht. Deutlich wird, dass das Projekt eine hohe Strahlkraft in das Quartier hinein haben soll.
Wie findet die Initiative ein geeignetes Grundstück, bebaut oder unbebaut und zum Kauf? Oder ein geeignetes Objekt zur Miete?

Der Weg zum Wohnen[1]

Wie die Gruppe das gemeinsame Wohnen finanzieren will, ist noch nicht geklärt – noch ist sie unentschlossen, ob sie mietet, kauft oder sich vielleicht als Genossenschaft organisiert.
Entscheidet sich die Gruppe, dass man zur Miete wohnen will, macht sie sich auf die Suche nach Vermietern, vielfach Wohnungsbaugesellschaften oder andere Investoren, die an der Vermietung an eine Gruppe interessiert sind, da diese schon vor dem Bau oder der Sanierung eines Gebäudes im Bestand sichere Mieteinnahmen garantiert. Um gemeinschaftliches Wohnen zur Miete für Stadtentwicklungsprozesse nutzbar zu machen, braucht es also die Vergabe von Grundstücken an Investoren, die bereit sind, für gemeinschaftliches Wohnen zu bauen oder

An initiative for a co-housing project is in the process of forming. The group meet once a month to plan their joint future living environment and have set out a number of ambitious aims: to grow old together and to be there for one another, to make suitable provisions for people with disabilities in the group and to cater for a mix of older and younger people.
The activities they envisage are diverse and range from joint festivities to homework help for children in the neighbourhood. The initiative's common room should also be open to local groups and associations, and there should be space for a bike repair centre and café. The space on the ground floor could be used for a children's nursery, and a shop and a few small office spaces would also be good. All these facilities indicate that the project aims to contribute to the quality of life in the wider neighbourhood.
So, how does the initiative go about finding a suitable site? One with or without buildings? One that is for sale? Or perhaps an existing property for rent?

The path to a housing project[1]

The group has not yet clarified how the joint housing project will be financed. They are likewise unsure whether they should rent, buy or perhaps form a co-op association.
If the group decides that they would prefer to rent as tenants, they need to go in search of a landlord, which in many cases will be a housing association or other investor who may be interested in renting to a group because it guarantees them a secure rental income before the building has been built or refurbished. To foster community-oriented housing as a means of influencing urban development processes, land plots need to be awarded to investors who are willing to build or convert buildings for

umzubauen. Für den Mietwohnungsbau gibt es ein stetig steigendes Interesse der Wohnungswirtschaft, insbesondere der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, an gemeinschaftlichem Wohnen. Über die rein technische Wohnungsanpassung hinaus ist es für die Wohnungswirtschaft interessant, insbesondere für die älteren Mieterinnen und Mieter neue Wohnangebote zu schaffen, um der Vereinsamung entgegenzuwirken und ambulante Unterstützungs- und Pflegeangebote im Quartier ansiedeln zu können.
Besteht die Initiative aus künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, die als private Bauwillige für die eigene Nutzung planen und bauen wollen (Baugruppe oder Baugemeinschaft), benötigt sie ein passendes Grundstück bzw. eine Bestandsimmobilie zum Erwerb.
In der Regel nutzt die Wohnungswirtschaft genauso wie die Baugruppe die üblichen Angebote des jeweiligen Wohnungsmarktes und erwirbt genau wie andere Akteure ihr Baugrundstück auf dem freien Markt, welches in der Regel im so genannten Höchstpreisverfahren veräußert wird.

Die Vergabe städtischer Immobilien

Immer mehr Städte nutzen die Vergabe ihrer kommunalen Grundstücke als Instrument zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens. Grundsätzlich werden kommunale Immobilien auf der Grundlage des Verkehrswertes angeboten. Die Ausschreibung erfolgt im Allgemeinen zum Höchstgebot, der Verkehrswert wird als Mindestgebot vorausgesetzt. Grundstücke, die für die Stadt von besonderer Relevanz sind, werden häufig über so genannte Konzeptverfahren angeboten. Neben dem Kaufpreis ist das entscheidende Kriterium die Qualität des Nutzungskonzepts, das den Standort stärkt bzw. eine positive Strahlkraft für den gesamten Sozialraum hat. Für die Ermittlung der Rangfolge der

community-oriented projects. Interest in building housing for rental for the purposes of community-oriented housing is increasing steadily in the housing sector and among municipal housing associations. Over and above the technical adaptation of apartments, the housing sector is particularly interested in creating new forms of housing for older residents to counter the problem of social isolation and to encourage outpatient help and care provisions to become established in the local neighbourhood.
If the initiative comprises a group of future residents who are willing to build a property for their own use (a collective custom build project or co-housing initiative), they need to find a suitable site or an existing property up for sale.
The collective custom build project has access to the same properties on the market as the housing sector in general, and like any other buyer must purchase a plot from the free market, which is usually sold to the highest bidder.

The sale of publicly owned property

More and more towns and cities are using the sale of publicly owned land as an instrument for promoting community-oriented housing. Municipal land and property is usually offered at the market value with the sale going to the highest bidder, as long as that lies above the market value.
For sites of special significance for the town or city, the local municipality may opt to employ a concept-based allocation procedure. The bids are then assessed not just in terms of the purchase price offered but also the quality of the use concept so that it strengthens the location and has a positive effect on the wider social structure of the vicinity. Where transparency is an important factor in the decision-making process, the

Bieterinnen und Bieter werden schon aus dem Gesichtspunkt der Transparenz der Vergabe heraus die Kriterien mit einem festgelegten Prozentsatz bewertet. Meistens fließt das Nutzungskonzept zu 50 % in die Bewertung ein, der gebotene Kaufpreis zu 30 oder 40 % und den Rest machen weitere von der Stadt geforderte Punkte wie z. B. ökologische Standards aus.

Im Konzeptverfahren wird die Zielgruppe der Bieterinnen und Bieter um das kommunale Grundstück definiert, wie z. B. Investoren, Bauträger und private Baugruppen bzw. Baugemeinschaften. Unter einer Baugruppe bzw. Baugemeinschaft verstehen die Städte in der Regel private Bauwillige, die sich mit einem Konzept des – selbst genutzten – gemeinschaftlichen Wohnens bewerben, wobei der Kauf in der Regel als Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Umwandlung in eine Wohnungseigentümergemeinschaft oder als neue Genossenschaft erfolgt.

Über den Weg des Konzeptverfahrens haben also sowohl die Wohnungswirtschaft, die gemeinschaftliches Wohnen verbindlich als Nutzung in ihr Konzept aufnimmt, als auch z. B. private Baugruppen die Möglichkeit, mit der Qualität ihres Nutzungskonzepts für gemeinschaftliches Wohnen die Ausschreibung für sich zu entscheiden. Allerdings werden Konzeptverfahren häufig nicht ausschließlich für gemeinschaftliches Wohnen ausgeschrieben, sondern formulieren die Anforderungen an das Nutzungskonzept oft deutlich allgemeiner.

Über das Konzeptverfahren hinaus nutzen mittlerweile immer mehr Städte in Deutschland so genannte spezielle Vergabeverfahren, mit denen kommunale Grundstücke ausschließlich an Baugruppen und Baugemeinschaften für gemeinschaftliches Wohnen vergeben werden. Anders als in den Konzeptverfahren werden mit den speziellen Vergabeverfahren in der Regel ausschließlich selbst nutzende Bauwillige angesprochen. Die Ausschreibung erfolgt häufig in zwei Phasen. Die erste Phase ist für Bewerbungen von allen Baugruppen offen, die sich mit ihrem Nutzungs- und Finanzierungskonzept bewerben müssen. Viele Städte geben den Gruppen die Gelegenheit, sich und ihre Ziele detailliert mündlich zu präsentieren. Die Präsentation erfolgt vor einem Gremium, das häufig auch mit externen Fachleuten besetzt wird. Eine bestimmte Anzahl an Baugruppen kommt in die zweite Phase des Vergabeverfahrens. In diesem Stadium des Verfahrens ist in der Regel die

different relevant decision-making criteria are given predetermined percentage weights in order to determine the best bidders. The use concept usually counts towards 50% of the decision, the offered purchase price towards 30 or 40% with the rest comprising other aspects such as ecological standards.

In this concept-based procedure, the target groups of the bidders for the municipal site are defined, for example investors and property developers as well as collective custom build projects or co-housing initiatives. For the town or city, a collective custom build project or co-housing initiatives is usually a group of private individuals who bid for the site with a concept for a community-oriented housing project for their own use. The sale is usually conducted between the city and a GbR (a civil law partnership between multiple individuals), which is then converted into a homeowner association or a new co-op association on completion.

The concept-based procedure can be used by the municipality to ensure that the housing developer includes community-oriented housing as a mandatory part of their concept while also giving private collective custom build projects the opportunity to sway the decision in their favour through the quality of their proposed use concept. Concept-based procedures are, however, not solely for community-oriented housing and the stipulations of the envisaged use concept are often only generally defined.

In addition to this method, more and more towns and cities in Germany are beginning to use so-called special award procedures that allow them to award land or property owned by the municipality exclusively to collective custom build projects or co-housing projects for the purposes of community-oriented housing.

Unlike the concept-based approach, the special award procedure is usually exclusively aimed at collective custom build projects that wish to use the site themselves and often has two phases. The first phase is open to applications from all interested collective custom build projects or co-housing projects who must present a use concept and financial plan. Many towns and cities give them the opportunity to present their aims in detail and in person, usually before a committee, often with invited external professionals. A select number of applicants then continue on into the second phase. In this stage of the procedure, the

gemeinschaftliche Planung und Ausgestaltung der Wohnform detailliert darzustellen. Die Planungsfristen, Kostenschätzungen und Bankbestätigungen zur Finanzierung des Vorhabens sind vorzulegen, häufig auch schon Baupläne im Maßstab 1:100 beizufügen. Anhand dieser Unterlagen wird eine Baugruppe ausgewählt bzw. – sofern es mehrere Parzellen gibt – überlegt, welche der ausgewählten Baugruppen welche Parzelle erwerben könnte.

Die jeweilige Baugruppe erhält dann für einen bestimmten Zeitraum (meistens sechs Monate bis ein Jahr) das Grundstück anhand (die so genannte Anhandgabe). Für diesen Zeitraum verpflichtet sich die Stadt, das Grundstück nicht anderweitig zu veräußern. Das bedeutet für die Gruppe, diesen Zeitraum für die eigene Planung zu haben, ggf. noch fehlende Mitglieder zu gewinnen, die Finanzierung zu klären und eine Baugenehmigung zu erhalten, um am Ende des Anhandgabe-Zeitraums das Grundstück von der Stadt erwerben zu können. Einige Städte erheben ein Anhandgabe-Entgelt, z. B. beträgt es in Hamburg 1 % des Kaufpreises, in manchen Städten erfolgt die Anhandgabe grundsätzlich kostenfrei. Es entstehen nur Kosten, wenn die Gruppe das Grundstück nicht erwirbt.

Um die Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens stadtplanerisch stärker nutzen zu können, ist es empfehlenswert, dass die Kommunen noch häufiger qualifizierte Konzeptverfahren nutzen, die z. B. explizit gemeinschaftliches Wohnen zur Miete als Anforderung beinhalten.

1 Die Ausführungen beziehen sich auf die Vergabeverfahren in Deutschland.

applicants are typically asked to present detailed plans for their community-oriented housing concept and the articulation of the housing form, including planning schedule, cost estimates and confirmation of project financing from the bank(s), sometimes also plans at a scale of 1:100. Based on this information, the committee then awards the plot to a collective custom build project, or – if more than one plot is available – determine which applicants will be able to purchase which sites.

The respective collective custom build projects or co-housing projects are then given a defined period of time – usually between six months and a year – during which they have an exclusive option on the site. During this period, the municipality agrees to not sell the site to another party. That gives the group time to prepare their plans, to find further members where necessary, to clarify their finances and to obtain planning permission so that they can then purchase the site at the end of the exclusive option period. Some cities require a security during the exclusive option period, e.g. in Hamburg 1% of the purchase price. Other cities grant the exclusive option period for free, and only levy a fee should the group ultimately decide not to purchase the site.

To make better use of community-oriented housing for urban design and development purposes, it is recommended that municipalities make more frequent use of qualified concept-based allocation procedures that explicitly stipulate, for example, community-oriented rental housing as a principal requirement.

1 The text is related to the land allocation procedures in Germany.

Rechtsformen für Baugruppen und gemeinschaftliches Wohnen

Lotte Herwig

Bei der Frage nach möglichen Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist an erster Stelle entscheidend, welches Ziel das Wohnprojekt für die Nutzungsphase anstrebt.[1] Handelt es sich um eine Baugemeinschaft im klassischen Sinne, ist das Ziel in aller Regel, dass die Mitglieder der Baugemeinschaft am Ende Eigentümer einer Wohnung nach Wohneigentumsgesetz (WEG) werden. Die Gesellschafter benötigen die Baugemeinschaft lediglich als ein Vehikel für den gemeinsamen Grundstückserwerb, die Planung und den Bau. Bei der Wahl der richtigen Gesellschaftsform sind daher folgende Punkte wichtig:

- geringe formale Anforderungen,
- geringe Kosten für Gründung und Unterhalt,
- Zulässigkeit flexibler vertraglicher Regelungen,
- möglichst geringe Kosten für Grundstücksübertragung an die Gesellschafter,
- Haftung bis zur Gründung der WEG.

Ist dagegen das Ziel des Wohnprojekts, dass die von den Mitgliedern zu gründende Gesellschaft das Grundstück oder ein Erbbaurecht daran nicht nur erwirbt und bebaut, sondern es auch dauerhaft behalten und verwalten soll, sind folgende Punkte entscheidend:

- stabile Gesellschaftsform,
- Gründungs- und Verwaltungsaufwand (Mitglieder-Ein- und Austritte),
- zuverlässige und dauerhafte Haftungsbeschränkung der Mitglieder.

Die WEG-Baugemeinschaft

Als Gesellschaftsform für die klassische Baugemeinschaft kommt schon aus Kostengründen sinnvoll nur eine Personengesellschaft in Betracht. Denn bei der Übertragung der Wohnungen an die Gesellschafter sind diese unter bestimmten Voraussetzungen von der nochmaligen Grunderwerbsteuer befreit. Da bei Baugemeinschaften zumeist ganz

Legal Forms for Collective Custom Build Projects and Co-housing Projects

Which legal structure and forms are appropriate for a community-oriented housing project depends on the aims of the project during later use.[1] If the project is a private building collective, in which the members will ultimately become owners of an apartment in accordance with the Wohnungseigentumgesetz (WEG, Residential Property Act), the members essentially use the collective as a vehicle for joint purchase of the land, planning and building. The following aspects are therefore important for the choice of an appropriate legal structure:

- minimal formal requirements
- low cost of formation and administration
- permits flexible contractual agreements
- low cost for the later transferral of the plot to the partners
- assumes liability until founding of the WEG Home Ownership Association

If, on the other hand, the aim of the housing project is that the members of the group not only purchase the land or leasehold tenure and build on it together but also continue to own and manage it collectively in the future, the following aspects are essential:

- a stable legal structure
- formal foundation and administrative procedures (e.g. regulating how members join or leave the group)
- reliable, long-term liability limitation for the members

Collective custom build projects

The only sensible legal form for a private building collective is often a partnership, quite simply for cost reasons. This form makes it possible, subject to certain conditions, to transfer ownership of the apartments back to the members without incurring additional land acquisition duties (Grunderwerbsteuer). Because private building collectives are predom-

überwiegend Wohnnutzung geplant ist, scheidet mangels Handelsgeschäft die offene Handelsgesellschaft als Gesellschaftsform aus.
Als sinnvolle Gesellschaftsformen haben sich die Bauherren-Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und in besonderen Fällen auch die Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG) bewährt. Diese beiden Gesellschaftsformen erfüllen in unterschiedlicher Weise die besonderen Anforderungen einer Baugemeinschaft:
Die Baugemeinschaft kann den GbR-Vertrag nahezu völlig frei gestalten. Dies gilt mit nur wenigen Einschränkungen auch für die GmbH & Co. KG. Da ein Beitritt zu einer Bauherren-GbR aber sehr weitreichende Pflichten nach sich zieht, empfiehlt sich eine große Sorgfalt bei der Ausarbeitung des Gesellschaftsvertrags.
Die Bauherren-GbR ist in der Gründung und dem Unterhalt sehr günstig und flexibel, da für ihre Gründung grundsätzlich keine Formerfordernisse bestehen und keine formalen Anforderungen aus dem Handelsgesetzbuch, insbesondere auch nicht hinsichtlich Jahresabschlüssen, zu beachten sind. Dagegen ist für die Gründung einer GmbH & Co. KG neben Beurkundungskosten auch das erforderliche Stammkapital der GmbH in Höhe von 25.000 Euro aufzubringen. Es fallen laufende Kosten für die Buchhaltung und Jahresabschlüsse der GmbH und der KG an.
Bei der GmbH & Co. KG muss anders als bei der Bauherren-GbR durch eine sorgfältige Vertragsgestaltung darauf geachtet werden, dass die KG nicht als Publikumsgesellschaft angesehen wird und sie für ihr „Produkt" einen Prospekt benötigt. Ein solcher Prospekt ist sehr aufwendig und an ihn sind eine Vielzahl von Haftungsfolgen geknüpft.
Der wichtigste Vorteil der GmbH & Co. KG gegenüber der Bauherren-GbR wird häufig in der gesetzlichen Haftungsbeschränkung der Gesellschafter (Kommanditisten) aus § 161 HGB auf den eingetragenen Kommanditanteil gesehen. Tatsächlich sollte dieser Vorteil nicht überbewertet werden,

inantly for private residential use, the lack of an accompanying commercial venture means that a General Commercial Partnership (OHG: Offene Handelsgesellschaft) is not possible. Legal structures that are appropriate include a Civil Law Partnership (GbR: Gesellschaft bürgerlichen Rechts) between the members and in special cases a limited partnership in which the general partner takes the form of a limited liability company (GmbH & Co. KG: Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft). These two legal structures address the specific needs of a private building collective in different ways:
A contract for a GbR has few formal restrictions and can be drawn up according to one's particular requirements. That also applies, with few restrictions, to the GmbH & Co. KG. Because joining a GbR involves agreeing to take on extensive personal liability, it is advisable to draw up the contract with great care.
The GbR civil partnership between the future homeowners is inexpensive and flexible both to found and in its administration as it does not have to adhere to a specific statutory form and there are no formal requirements in the German Commercial Code (Handelsgesetzbuch), especially with regard to annual accounting. A GmbH & Co. KG, on the other hand, must be formally registered, incurring a fee, and the GmbH, the limited liability company, must have a share capital of 25,000 Euro. There will also be running costs for bookkeeping and submission of the annual accounts of the GmbH & Co. KG.
Unlike the GbR partnership, the contract for a GmbH & Co. KG requires diligent drafting to ensure that the KG (limited partnership) cannot be construed as a public company requiring a formal prospectus outlining its "product". This prospectus can be an expensive undertaking and has a series of liability consequences.
The most important advantages of a GmbH & Co. KG over a civil GbR partnership between owners lies in the statutory limitation of liability of

da der Bundesgerichtshof für Baugemeinschaften, die auf die Gründung von Wohneigentum zielen, die eigentlich unbeschränkte Haftung auf die nur anteilige Haftung der Gesellschafter für die Herstellkosten der Wohnungen begrenzt hat (BGH, Urteil vom 21.01.2002 – II ZR 2/00, JZ 2002, BGHZ 150,1). In der Praxis hilft die Haftungsbeschränkung der GmbH & Co. KG in den meisten Fällen nicht, wenn die KG zahlungsunfähig würde, da die Gesellschafter in solchen Fällen auch bei der GmbH & Co. KG Nachschüsse leisten müssten, um zu vermeiden, dass das Grundstück verwertet wird. Die Unterschiede in der Haftungsbeschränkung können aber auch in der Praxis dann relevant werden, wenn z. B. Teilflächen dauerhaft im Eigentum der GmbH & Co. KG bleiben sollen oder baugruppenübergreifende Einrichtungen wie Versorgungseinrichtungen geplant sind.

Gesellschaft als dauerhafte Grundstücksinhaberin und -verwalterin

Für diese Konstellation kommt nur eine juristische Person oder als rechtlicher „Zwitter" wiederum die GmbH & Co. KG in Betracht. Ganz maßgeblich ist hier, dass die Mitglieder oder Gesellschafter nicht unbegrenzt mit ihrem Vermögen haften. Denkbar sind neben der GmbH & Co. KG als Rechtsformen die eingetragene Genossenschaft (e.G.), der eingetragene Verein (e.V.) oder die GmbH, die diese Haftungsbegrenzung sicherstellen. Auch diese vier Gesellschaftsformen haben jeweils ihre Vor- und Nachteile:

a) Die GmbH ist als Gesellschaftsform denkbar, jedoch für Wohnprojekte meist keine sinnvolle Wahl. Gesellschafter kann man hier nur durch Übernahme von GmbH-Anteilen werden. Die Übernahme muss immer notariell beurkundet werden. Zudem ist das Kapital festgelegt und kann nur mit aufwendigem notariellen Prozedere erhöht werden. Will eine Gesellschaft für eine Vielzahl von Menschen offen sein, ist diese Rechtsform nur sehr bedingt geeignet.

b) Der eingetragene Verein (e.V.) erfordert für die Eintragung einen nicht-wirtschaftlichen Zweck. Die Vermietung von Wohnungen wird

its members (the limited partners) to the share of the partner's contribution to the share capital as outlined in §161 of the HGB German Commercial Code. This advantage should not, however, be overestimated as the Federal Supreme Court (BGH: Bundesgerichtshof) has restricted the actual unlimited liability of private building collectives (i.e. those that aim to create residential property for self-ownership) to a proportional liability of the partners for the construction costs of the apartments (BGH judgement of 21 January 2002 – II ZR 2/00, JZ 2002, BGHZ 150,1). In practice, the limited liability of the GmbH & Co. KG is in most cases of little help should the KG (the limited partnership) become insolvent, because then the partners will have to provide additional funds to prevent the land plot from being lost. The differences in liability limitation can, however, be relevant in practice when, for example, parts of the site are to remain the property of the GmbH & Co. KG or when facilities are planned that will be for all the partners such as care facilities or utilities.

Ownership and administration of the plot through a company

For this constellation, the structure must take the form of a legal entity under public law or the GmbH & Co. KG as a hybrid legal form. The key aspect here is that the members or partners are not fully liable with all their personal assets. Other legal structures in addition to the GmbH & Co. KG include the Registered Co-op Association (eingetragene Genossenschaft e.G.), the Registered Association (eingetragener Verein e.V.) or the limited company (GmbH), all of which limit the extent of liability. Each of these four legal structures has advantages and disadvantages:

a) While the GmbH (limited company) is a conceivable form for a community-oriented housing project, it is not usually a good choice. To become a partner, one has to acquire a share in the GmbH, which requires notarial certification. The share capital is also predetermined and can only be increased through a laborious notarial procedure. If a company wishes to be open to a large number of members, this legal structure is not so suitable.

inzwischen in der Rechtsprechung in aller Regel als wirtschaftliche Tätigkeit angesehen, und zwar auch dann, wenn die Vermietung an die Mitglieder des Vereins und ohne Gewinnerzielungsabsicht erfolgen soll. Es wäre also mehr als ungewiss, ob ein Wohnprojekt die Eintragung im Vereinsregister erreichen kann. Da der Verein erst mit Eintragung im Register als juristische Person entsteht und erst dann die Haftungsbegrenzung greift, ist der e.V. als Rechtsform nicht empfehlenswert.

c) Die Gründung der eingetragenen Genossenschaft (e.G.) wird von den Prüfungsverbänden unterstützt. Die Gründungskosten sind moderat. Mitglieder können ohne notarielle Beteiligung ein- und austreten. Bei der e.G. sind jedoch genaue gesetzliche Vorgaben in der Satzungsgestaltung zu beachten. Die Gesellschaftsform unterliegt dauerhaft einer genauen Prüfung der Prüfungsverbände, was auch Kosten verursacht. Die formalen Anforderungen auch bei der Mitgliederverwaltung sind nicht zu unterschätzen. Dadurch kann aber auch eine höhere Stabilität und damit ein größeres Vertrauen der Mitglieder verbunden sein.

d) Die GmbH & Co. KG hat gegenüber der Genossenschaft den Vorteil der niedrigen gesetzlichen Vorgaben beim Gesellschaftervertrag. Zudem ist die Anzahl der Gesellschafter nach oben nicht beschränkt. Nachteil ist, dass auch hier der Beitritt vor einem Notar erfolgen muss und mit einem Eintrag in das Handelsregister verbunden ist. Das Risiko der Prospektpflicht ist gerade bei der KG, die dauerhaft den Grundbesitz halten soll, nicht ganz unerheblich.

Die GmbH, die e.G., und die GmbH & Co. KG sind geeignet für Förderungen von gemeinnützigen Vereinen oder Stiftungen wie z. B. der TRIAS Stiftung. Hier gibt es verschiedene Umsetzungsmodelle. In der Regel erfolgt die Förderung dadurch, dass der Förderer anstelle des Wohnprojekts das Grundstück erwirbt. Der Förderer schließt dann entweder einen sehr langfristigen Generalmietvertrag mit der Projektgesellschaft ab oder räumt ein Erbbaurecht ein. Über die Mieteinnahmen und insbesondere beim Neubau zusätzliche Einlagen ihrer Mitglieder finanziert die

b) To register a Registered Association (e.V.) it must have a non-profit-making objective. The law now generally views the rental of apartments as a commercial activity, even when the apartments are only rented to the members of the association without the intention of making a profit. It is therefore highly uncertain whether a community-oriented housing project would be recognised as a non-profit-making venture. Because the association is only a legal entity once it has been registered, and only then does liability limitation commence, the e.V. is not recommended as a legal structure for community-oriented housing projects.

c) The founding of a Registered Co-op Association (e.G.) is viewed favourably by the assessment bodies. The cost for its formation is also moderate. Members can join or leave without the need for certification by a notary. The statutes of a Registered Cooperative must however conform to precise statutory requirements. This legal form will also be assessed on an ongoing basis, which incurs costs. Likewise the formal requirements for managing the members should not be underestimated. This can, however, contribute to greater stability and trust among the members.

d) The GmbH & Co. KG has the advantage that the statutory requirements governing the contract are less exacting than for a Registered Co-op Association. There is also no limit to the number of members (limited partners) that may join. The disadvantage is that any changes to the partners must be notarially certified and requires listing in the register of commercial businesses. The risk of being obliged to publish a prospectus is not insignificant, especially when the KG intends to retain ownership of the land.

The GmbH, the e.G. and the GmbH & Co. KG are all eligible for support from non-profit associations or foundations such as the Trias foundation. There are different ways this can take place. In most cases, the supporting body acquires the site on behalf of the housing project. The body then agrees a very long-term general rental agreement with the project company or establishes a leasehold arrangement. The project company

Gesellschaft die Generalmiete oder – vor allem beim Neubau – den Erbbauzins, die Planungs- und Bauarbeiten und – soweit Fremdfinanzierung beansprucht wird – die Tilgung und Zinsen der Fremddarlehen.

Fazit

Für Baugemeinschaften haben sich die GbR und die GmbH & Co. KG als besonders geeignet erwiesen. Für Gesellschaften als dauerhafte Eigentümerin und Verwalterin eines Grundstücks haben sich die e.G. und die GmbH & Co. KG bewährt. Es erfordert aber letztlich immer die genaue Betrachtung des Einzelfalls, um zu ermitteln, welche Vor- oder Nachteile der verschiedenen Gesellschaftsformen im konkreten Fall jeweils überwiegen.

1 Der Beitrag bezieht sich ausschließlich auf die Rechtslage in Deutschland.

uses the rental income and, especially in the case of a new building, additional capital contributions from the members, to finance the general rent or – for new buildings in particular – the ground rent, the planning and construction work and – if external borrowing is used – the repayment of this foreign loan with interest.

Conclusion

For private building collectives, the GbR Civil Law Partnership between future homeowners and the GmbH & Co. KG have proven to be the most suitable legal structures. For companies that manage the ownership and administration of a plot of land, the e.G. and the GmbH & Co. KG have proven most appropriate. Ultimately, however, each case must be assessed on its merits to determine which advantages and disadvantages of the different legal forms predominate in the respective case.

1 This article concerns the legal situation in Germany only.

Rechtsformen

	Wohnungseigentum (WEG)	GmbH & Co. KG	Verein (meist als e. V.)	Genossenschaft (eG)
Zweck	wirtschaftlich	wirtschaftlich	ideelle Ziele; §21 BGB und §22 BGB	Förderung der Mitglieder
Eigentum		individuelles Eigentum am KG-Anteil	Eigentum des Vereins	Eigentum der Genossenschaft
Realisierung von Wertsteigerungen	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	bei Auflösung eines nicht gemeinnützigen Vereins: Aufteilung des Vermögens unter den Mitgliedern; bei Auflösung eines gemeinnützigen Vereins: Vermögen geht an andere gemeinnützige Einrichtung	Realisierung von Wertsteigerungen je nach Satzungsgestaltung
Gründungsaufwand und gesetzliche Kontrollen	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	GmbH-Vertrag plus KG-Vertrag	Satzung, Eintragung ins Vereinsregister Notar zur Unterschriftsbeglaubigung, bei gemeinnützigem Verein auch Anerkennung durch das Finanzamt	Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten
	Rechtsanwalts-, Notar- und Gerichtskosten werden bei allen Rechtsformen anfallen. Die genaueren Kosten dafür müssen im Einzelfall erfragt werden.			
Haftung	volle persönliche Haftung für Sondereigentum, anteilig für gemeinschaftliches Eigentum	beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen, keine persönliche Haftung der Kommanditisten, GmbH als Komplementärin haftet voll	beschränkt auf das Vereinsvermögen, grundsätzlich keine persönliche Haftung der Mitglieder	beschränkt auf das Vermögen der Genossenschaft, grundsätzlich keine persönliche Haftung der Mitglieder
Mitgestaltung/Mitwirkung	für das gemeinschafltiche Eigentum Mehrheitsentscheidungen	Kommanditisten von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen	pro Mitglied eine Stimme	pro Mitglied eine Stimme
Dauerhaftigkeit gemeinschaftsorientierter Ziele	Vor- und Ankaufsrechte, Zustimmungserfordernisse bei Verkauf und Vermietung, schwierig umsetzbar, da der Schutz des Eigentumsgedankens bei der WEG Vorrang hat	entsprechend der Gestaltung des Gesellschaftervertrags	entsprechend der Satzungsgestaltung. Ein Schutz der ideellen Ziele kann eine hohe Mitgliederzahl sein. Ein gemeinnütziger Verein ist im Falle seiner Auflösung verpflichtet, sein Vermögen einem zuvor bestimmten gemeinnützigen Zweck zuzuführen.	entsprechend der Satzungsgestaltung Die demokratische Grundstruktur der Genossenschaft wird als Schutz gesehen. Bei Auflösung der Genossenschaft würde das Vermögen auf die Genossen verteilt werden.
Kapitalausstattung	Eigenmittel, i. d. R. 25 – 30 %	Mindestens 25.000 Euro für die GmbH	u. U. nicht nur durch Einlagen der direkten NutzerInnen	u. U. nicht nur durch Einlagen der direkten NutzerInnen

Tabelle mit freundlicher Genehmigung der Stiftung Trias, Bearbeitung DAM

stiftung trias

Legal forms

	Home owner association (WEG)	GmbH & Co. KG	Association (usually as registered association: e. V.)	Registered co-op association (e.G.)
Purpose	commercial	commercial	idealistic objectives	promotion of the members
Property ownership		individual ownership of a share of the KG	property of the association	property of the co-op association
Realisation of value appreciation	individual realisation of value appreciation	individual realisation of value appreciation in accordance with contractual terms	in case of dissolution of a non-community-oriented association: distribution of assets among the members; in case of dissolution of a community-oriented association: assets go to another non-profit organisation	realisation of value appreciation possible depending on the statutes
Cost of foundation and statutory controls	separation deed and community regulations	GmbH contract + KG contract	statutes, listing in the list of associations, notarial certification of signatures; community-oriented associations must be recognised by the tax authorities	statutes, business concept, assessment by cooperative auditing body, auditing costs
	costs for lawyer, notary and courts apply for all legal forms. The exact costs must be determined in each individual case.			
Liability	full personal liability for special property, proportional liability for communal property	limited to the capital of the company; no personal liability of the KG partners. Full liability of GmbH as general partner	limited to the assets of the association; no personal liability of the members	limited to the assets of the co-op association; no personal liability of the members.
Decision-making rights	always a majority decision for communal property	the limited partners of the KG may not be managing director or representative	one vote per member	one vote per member
Long-term community-oriented aims	right of first refusal / buying rights, use of approval requirements for selling on and rental difficult to implement as the WEG protects the principle of property ownership	in accordance with the contract between partners	in accordance with the statutes, a large number of members can help protect the idealistic objectives; should a non-profit-oriented association be dissolved, it is obliged to transfer its assets to a previously determined non-profit-oriented purpose.	in accordance with the statutes, the democratic structure of the co-op association protects its interests; if dissolved, the assets of the cooperative are distributed among its members.
Capital resources	private funds, typically 25–30 %	minimum 25,000 Euro share capital for the GmbH	via the contributions by the direct users, and possibly through other means	via the contributions by the direct users, and possibly through other means

Table by courtesy of Trias foundation, editing by DAM

stiftung trias

Spreefeld, Berlin

Flussufer für Alle

Standort	Wilhelmine-Gemberg-Weg 10 – 14, 10179 Berlin, Deutschland
Fertigestellung	2014
Bauaufgabe	Neubau mehrerer Wohngebäude
Entwurfsverfasser	Programm, Projekt, Prozess: Die Zusammenarbeiter – Gesellschaft von Architekten mbH Architektur: Silvia Carpaneto I fatkoehl architekten I BarArchitekten Landschaftsarchitektur: Gruppe F
Bauherr	Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin eG
Programm	65 Wohneinheiten als Single-, Familien- und Clusterwohnungen Gemeinschaftliche Nutzungen: Gästewohnung, Fitness, Salon, Musikraum (insgesamt 350 qm), verschiedene Optionsräume (384 qm), Gemeinschaftsterrasse (420 qm), Hof Gewerbeeinheiten (980 qm)
Flächen	7 Geschosse 7.414 qm Grundstücksfläche 10.000 qm Gesamtnutzfläche 5.485 qm Wohnfläche 1.154 qm Gemeinschaftsfläche (inkl. Terrasse)
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 2.500.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 14.200.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.100 Euro

Die drei achtgeschossigen Häuser in Kreuzberg sind als ein Beitrag zur Diskussion über das Wesen städtischen Wohnungsbaus heute gedacht: nicht profitorientierte Stapelung autistischer Eigentumswohnungen, sondern Bereitstellung von gemeinschaftlichem Lebensraum. Zudem sollte es ein Anschauungsbeispiel im Zusammenhang mit der damaligen Initiative „Mediaspree versenken" sein, welche eine massive Bürobebauung verhindern und das Spreeufer für alle Bürger offen halten wollte. Deshalb entstand die Idee, die Freiflächen und Erdgeschosse öffentlich zugänglich zu machen und als Kompensation für die Bewohner großzügige gemeinschaftliche Terrassen vorzusehen – zusätzlich zu den individuellen Balkonen jeder Wohnung. Verschiedene „Optionsräume" im Erdgeschoss werden von der Mitgliederversammlung vergeben und können temporär, als Werkstätten, Fitness-, Musikräume oder ähnliches genutzt werden.

Obgleich drei verschiedene Architekturbüros beteiligt waren, führte das diskursive Verfahren dazu, dass die Anlage aus einer gestalterischen Hand zu kommen scheint. Die Architekten halten die Kooperation von kleineren, konzeptionell starken Büros für ein erfolgreiches Modell.

Die Organisation der Baugruppe als Genossenschaft verhinderte eine zu weitgehende Individualisierung. So wurden z. B. Clusterwohnungen mit Gemeinschaftsräumen möglich. Den Ausstattungsstandard der Wohnungen kann man durchaus als spartanisch bezeichnen; „ehrliche Ästhetik" nennen die Architekten das ruppige Design.

Sonne im Süden, die bessere Aussicht auf Spree und Panorama aber nach Norden, diese Bipolarität des Grundstücks war im Entwurf zu berücksichtigen.

Spreefeld, Berlin

Riverside for Everyone

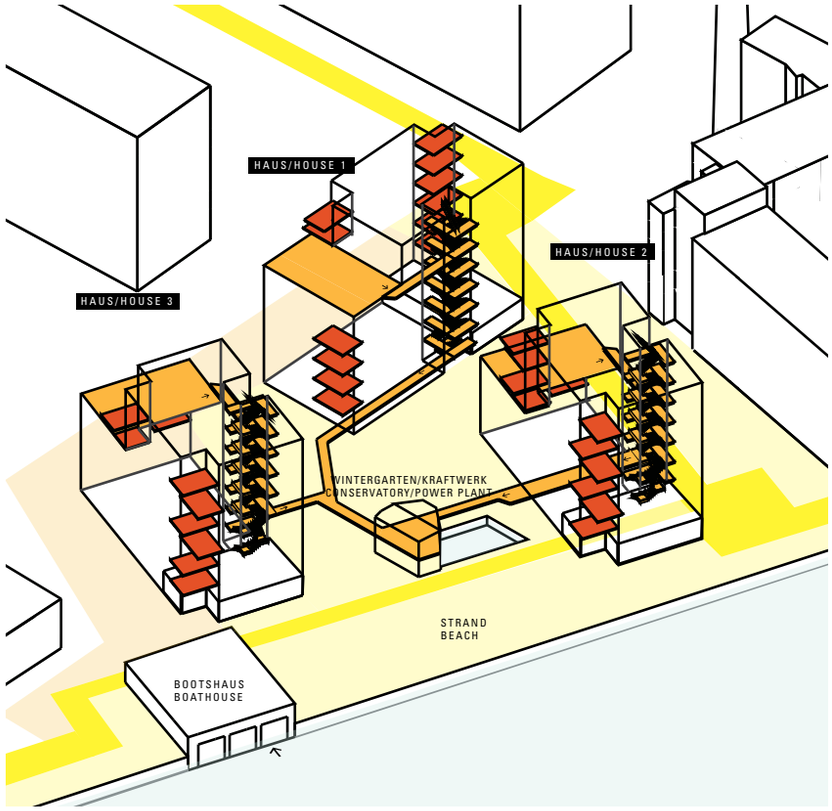
Location	Wilhelmine-Gemberg-Weg 10–14, 10179 Berlin, Germany
Completion	2014
Project type	New construction of several residential buildings
Design	Programme, Project, Process: Die Zusammenarbeiter – Gesellschaft von Architekten mbH Architecture: Silvia Carpaneto I fatkoehl architekten I BarArchitekten Landscape architecture: Gruppe F
Client	Co-op association Spreefeld Berlin eG
Functions and spaces	65 residential units as single, family and cluster apartments Communal facilities: apartment for guests, fitness room, salon, music room (totalling 350m²), different optional-use rooms (384m²), communal terrace (420m²) and courtyard Business units (980m²)
Areas	7 storeys 7,414m² plot 10,000m² total usable floor area 5,485m² living area 1,154m² communal areas (incl. terrace)
Project costs (gross)	Cost of land: 2,500,000 Euro Total cost of construction: 14,200,000 Euro Total cost/m² living area: 2,100 Euro

The three eight-storey buildings in Kreuzberg contribute to the debate on the nature of urban housing today: instead of profit-oriented owner-occupied apartments that are largely indifferent to one another, the buildings constitute a communal living environment. The concept was conceived as part of the "Mediaspree versenken" (Stop the Spree Media Complex) initiative as an alternative concept to the office buildings then planned, with the intention of ensuring that the Spree riverside would remain publicly accessible. The idea was therefore to make the external areas and ground floor open to the public and, by way of compensation for the residents, to provide spacious terraces as communal outdoor spaces over and above the apartment balconies. Different "optional-use spaces" on the ground floor are designated for changing temporary uses – for example as workshops, fitness rooms, music rooms or similar – as agreed by the members in their committee meetings.

Although three different architecture offices were involved, the discursive approach led to a consensus that all three should follow common design principles. The cooperation between the architects and smaller, conceptually strong offices has proved to be a successful model.

The organisation in the form of a co-op association prevented excessive fragmentation into individual units, and enabled constellations such as apartment clusters with communal spaces. The finishes of the apartments themselves are fairly spartan, presenting a robustness that the architects call an "honest aesthetic".

The design needed to accommodate the bipolar orientation of the site, with sun to the south but a better panoramic view of the Spree to the north. This was



PRIVAT	PRIVATE
Terrasse	Terrace
GEMEINSCHAFTLICH	COMMUNAL
Terrasse	Terrace
Optionsräume	Optional-use spaces
H1 / Arbeiten	H1 / Work
H2 / Mobilität	H2 / Mobility
H3 / Ernährung	H3 / Nutrition
Garten	Garden
ÖFFENTLICH	PUBLIC
Öffentlicher Weg	Public pathway
Hof	Courtyard
Strand	Beach

Gliederung der öffentlichen und privaten Bereiche · Distribution of public and private areas

Gemeinschaftsraum · Communal space

Es gelang auch deshalb, weil die Baugruppe die mögliche Nutzfläche zugunsten von Durchblicken und Durchlässigkeit zwischen den Baukörpern nur zu zwei Dritteln ausnutzte.
Vielleicht ist das Experiment zwar geglückt, wird aber wohl folgenlos bleiben, denn die explodierenden Baulandpreise in Berlin spielen eher den kommerziellen Vermarktern in die Hände.

achieved by sacrificing use of the whole site in favour of creating permeability and views through the site. The buildings therefore occupy only two thirds of the site. Although the experiment can be seen as successful, it is unlikely to spawn follow-on projects: the boom in land prices in Berlin is putting land out of reach of everyone but commercial marketers.

Ansicht vom Spreeufer · View from the banks of the River Spree

Gruppenfindung durch Architekten, Gruppe relativ stark gemischt hinsichtlich Alter, sozialer und kultureller Herkunft. Frühe und umfassende Beteiligung der Gruppe im Planungsprozess. Schwerpunkt der Partizipation in der Gestaltung des Gemeinsamen und nicht des Individuellen.

The group formation was organised by the architects and comprises residents of mixed age, social and cultural background. The group participated extensively in many aspects of the planning process from an early stage, with focus on the design of the communal aspects rather than individual interests.

Das Grundstück wurde auf dem freien Markt erworben. Kostenpflichtige notarielle Reservierung über 18 Monate, Abstimmungen mit örtlichen Interessensvertretern und Akteuren, Baugenehmigung nach §34.

The site was purchased on the open market and a purchase option secured at cost by a notary for 18 months, during which all negotiations with local stakeholders and authorities were conducted leading to planning permission in accordance with §34 BauGB (conformance in type and structure with the surrounding context).

Initiative durch Architekten seit Juni 2007, Gruppenbildung seit Oktober 2007 mit 3-jähriger Debatte zu Rechts- und Eigentumsform, Grundstücksreservierung und -kauf März 2009 bis August 2010.

The architects started the initiative in June 2007, with group formation from October 2007 onwards. A three-year discussion on the legal form and property ownership model ensued, followed by the securing of an option on the site and its subsequent purchase from March 2009 to August 2010.

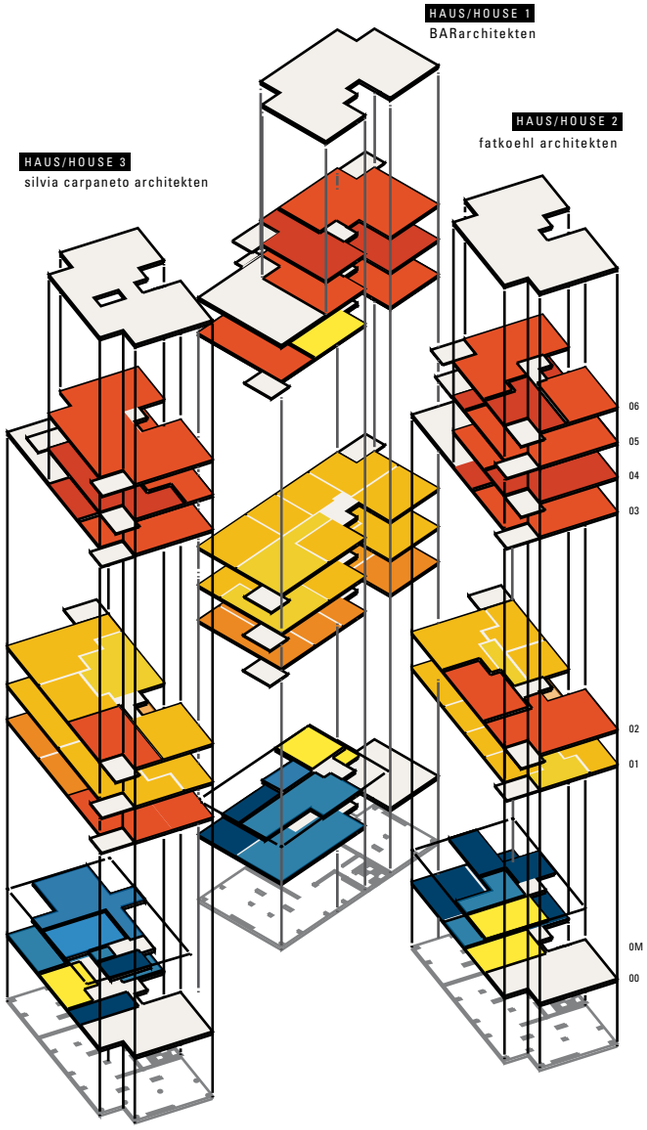
Genossenschaftlich finanziert: Eigenkapital 40 %, Finanzierung von Genossenschaftsanteilen z. T. über KfW-Kredit Passivhaus, anteilige Finanzierung über KfW-Kredite je Wohneinheit.

Financed as a housing co-op association: own capital assets 40%, remainder financed through shares in co-op association, partially through a low-interest KfW Passivhaus loan and partial financing through KfW loans per residential unit.

Gemeinschaftshof · Communal courtyard

Lageplan · Site plan

Hofansicht · Rear view of buildings



Programm-Mix · Mix of functions

47 % – STANDARDWOHNUNG	47% – STANDARD APARTMENTS
54 – 290 m²	54 – 290m²
Summe: 3.580 m²	Total: 3,580m²
13 % – GEWERBE	13% – COMMERCIAL
44 – 273 m²	44 – 273m²
Summe: 980 m²	Total: 980m²
5 % – OPTIONSRAUM	5% – OPTIONAL-USE SPACES
3 x 128 m²	3 × 128m²
Summe: 384 m²	Total: 384m²
25 % – CLUSTERWOHNUNG	25% – CLUSTER APARTMENTS
H1: 705 m²	H1: 705m²
H2: 580 m²	H2: 580m²
H3: 620 m²	H3: 620m²
Summe: 1.905 m²	Total: 1,905m²
4 % – GEMEINSCHAFTSBEREICH	4% – COMMUNAL SPACES
Gästewohnung	Apartment for guests
Fitness	Fitness room
Salon	Salon
Jugendraum	Youth space
Waschmaschinen	Washing room
Summe: 350 m²	Total: 350m²
6 % – GEMEINSCHAFTSTERRASSE	8% – COMMUNAL TERRACE
3 x 140 m²	3 × 140m²
Summe: 420 m²	Total: 420m²
SUMME: 7.620 m²	SUM TOTAL: 7,620m²

Gemeinschaftsküche · Communal kitchen

Wohnung mit Dachterrasse · Apartment with roof terrace

Wohnung mit Balkon · Apartment with balcony

Dachaufbau Tunesisches Dorf, Wien

Gewürfelte Dachlandschaft

Standort	Radetzkystraße 6, 1030 Wien, Österreich
Erstbezug	2012
Bauaufgabe	Dachaufbau auf ein Gründerzeitgebäude mit vier „Einfamilienhäusern“
Entwurfsverfasser	PPAG Architekten
Bauherr	Baugemeinschaft Radetzkystraße GbR
Programm	4 Wohneinheiten: 3 x 3 Zimmer à 90 – 108 qm, 1 x 4 Zimmer à 100 qm Gemeinschaftsflächen: Vorplatzbereich der Wohnungen mit Haupterschließung (42 qm)
Flächen	2 Geschosse 679 qm Grundstücksfläche 555 qm Gesamtnutzfläche 396 qm Wohnfläche 42 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten keine Angaben (Privatbesitz) Gesamtkosten (KG 200-700) 1.440.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 3.636 Euro

Der Dachaufbau von PPAG Architekten, bestehend aus vier Wohneinheiten, befindet sich auf einem Gründerzeithaus in der zentral gelegenen Radetzkystraße in Wien. Der Initiator des Projekts, welcher im Zuge des Bauprojekts eine Baugruppe formiert hat, ist mit dem Eigentümer des Wohnhauses verwandt und konnte diesen, wie auch die städtischen Behörden, von seinem unkonventionellen Bauprojekt, das in der Schutzzone zur Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes liegt, überzeugen. Die einheitlich verputzten Bauteile, die aufgrund der vorgeschriebenen Neigung von der Straße kaum einsehbar sind, fügen sich zu einer lebhaften Struktur zusammen, ähnlich wie in einem tunesischen Dorf. Die vier Wohneinheiten mit insgesamt 396 Quadratmetern Nutzfläche wurden in Holzrahmen-Bauweise ausgeführt und bestehen aus unterschiedlich proportionierten Baukörpern. Sie reagieren auf die jeweilige Nutzung. Die Kuben, die nur 60 % des möglichen Bauvolumens in Anspruch nehmen, variieren in der Höhe zwischen 2,3 und 5 Metern und wurden ein- oder zweigeschossig ausgeführt. Jeder Wohnung wurde mindestens eine eigene Dachterrasse der insgesamt 176 Quadratmeter großen Terrassenfläche zugeordnet.
Die Erschließung dieses ambitionierten Nachverdichtungsprojekts erfolgt über einen Aufzug, der in das Treppenauge des Altbaus integriert wurde. Am Dach endet dieser im Freien als eigenständiger Baukörper auf einem gemeinschaftlich genutzten Platz, von dem aus die Wohneinheiten zugänglich sind. Zusätzlich wurde eine Freitreppe im Hof installiert, welche im dritten Obergeschoss mit der Altbaukonstruktion zusammengeführt wurde. Sonnenkollektoren unterstützen die Warmwasseraufbereitung des Dachausbaus, welcher in Niedrigenergiebauweise mit Lüftungswärmerückgewinnung ausgeführt wurde.

Rooftop Tunisian Village, Vienna

Cubist Roofscape

Location	Radetzkystraße 6, 1030 Vienna, Austria
Completion	2012
Project type	Four “family houses” on the roof of an existing building from the late 19th century
Design	PPAG Architekten
Client	Collective custom build project Radetzkystraße GbR
Functions and spaces	4 residential units: 3 × 3 rooms (90 – 108m²), 1 × 4 rooms (100m²) Communal areas: outdoor terrace in front of the apartments and the main access route (42m²)
Areas	2 storeys 679m² plot 555m² total usable floor area 396m² living area 42m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: not available (privately owned) Total cost of construction: 1,440,000 Euro Total cost/m² living area: 3,636 Euro

The roof extension by PPAG Architekten comprises four residential units on top of a building from the late 19th century in the Radetzkystraße in central Vienna. The initiator of the project, which over the course of the project expanded to become a collective custom build project, is a relative of the building’s owner and was able to convince both the owner as well as the public authorities of his idea for an unconventional building project, which lies in the conservation zone where the historical townscape is protected. The individual elements of the roof, all rendered white, form a sculptural constellation that resembles a Tunisian village. The prescribed roof incline means that they cannot be seen from the street. The four units encompass a total of 396m² and are timber frame constructions in different proportions that respond to the respective functions within. The cuboid blocks, which use only 60% of the possible maximum building volume, vary in height from 2.3 to 5 metres and are made as one- or two-storey elements. Each unit has its own part of the roof terrace, which totals an area of 176m².
The ambitious urban redensification project is reached via a lift inserted into the centre of the stairwell of the old building. At the top of the building, this projects out of the roof as a freestanding element and opens onto a communal terrace from which the individual units are reached. An additional escape stair on the courtyard side leads from the roof to the third floor of the building. Solar collectors on the roof are used to provide warm water heating for the new extension, and the low-energy construction also employs a heat recovery system to minimise the heating requirement.

Straßenansicht · View from the street

Hofansicht · View from the courtyard

Interne Erschließung · Internal staircase

Terrassen · Terraces

Der Sohn des Hausherrn und ein Freund haben das Projekt initiiert und im Freundeskreis weitere zwei Gruppenmitglieder gewonnen. In der Finanzkrise – während der Planungsphase – ist die Gruppe wieder auf die beiden Initiatoren zusammengeschrumpft. Das Projekt wurde jedoch trotzdem weiterentwickelt. Im weiteren Planungsfortschritt wurden durch die Initiatoren noch zwei Parteien eingebracht. Es fand alle zwei Wochen ein Planungstreffen statt, zu einem späteren Planungszeitpunkt gab es einen umfangreicheren Planungsworkshop.

Ausbau von bestehendem Eigentum, private Grundstücksvergabe.

Projektinitiative 2007, Planungs- und Bauprozess 2008 – 2012.

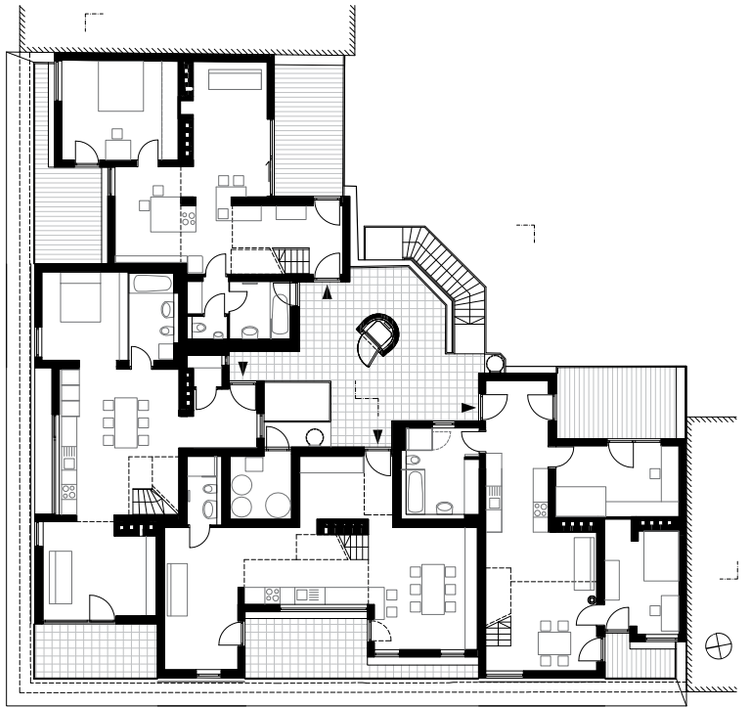
Privat finanziert.

The project was initiated by the son of the house owner and a friend, and two further members of the group were recruited from their circle of friends. During the financial crisis – which coincided with the planning phase – the group shrank back to the two initiators. The project continued nonetheless and over the course of its development two further parties joined the group. Planning meetings took place every two weeks and there was an extended planning workshop later in the planning process.

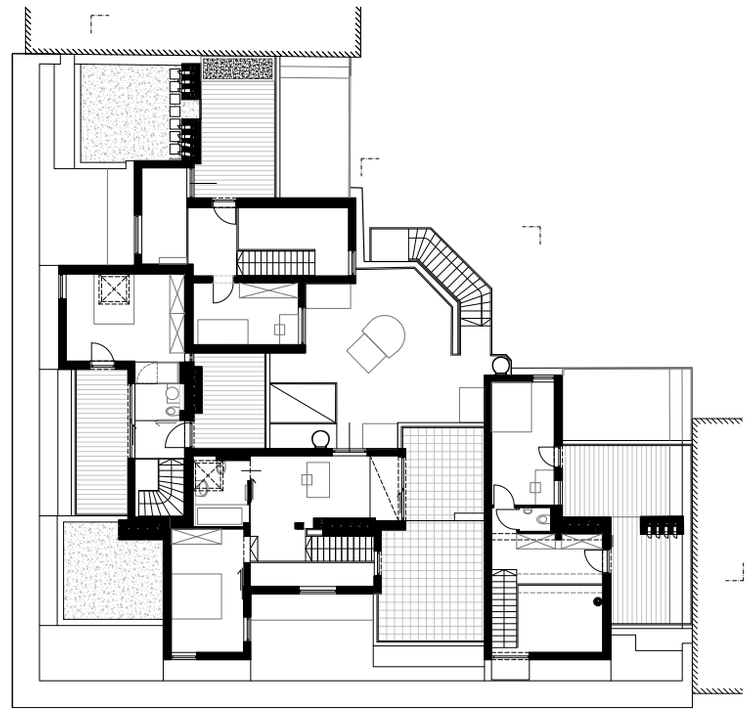
The site is an extension to existing private property.

The project began in 2007 with planning and construction from 2008 to 2012.

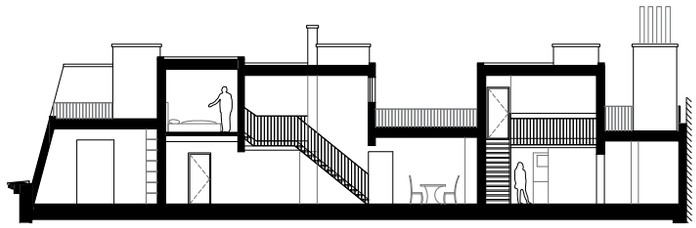
Privately financed.



Grundriss 1. DG · Floor plan of lower roof level



Grundriss 2. DG · Floor plan of upper roof level



Schnitt · Section

Aufzug · Lift

Küche · Kitchen

Doppelhäuser Kithier, Dießen

Bauherr gesucht

Standort	Birkenallee 9 – 13, 86911 Dießen am Ammersee, Deutschland
Erstbezug	2007
Bauaufgabe	Neubau einer Wohnanlage mit drei Doppelhaushälften
Entwurfsverfasser	Bembé Dellinger Architekten & Stadtplaner
Bauherr	Baugemeinschaft Birkenallee GbR
Programm	6 Wohneinheiten (à 217 qm) in drei Doppelhäusern mit je einem Gartenzimmer als Erweiterung für Gäste oder Arbeiten Gemeinschaftsräume: Spielstraße
Flächen	2 Geschosse 3.026 qm Grundstücksfläche 1.400 qm Gesamtnutzfläche 1.323 qm Wohnfläche 544 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 720.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 3.255.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche ca. 2.460 Euro

Dießen liegt am südwestlichen Ende des Ammersees in Oberbayern, einem Städtchen mit knapp 10.000 Einwohnern, das traditionell ein Ort der Kunst und des Kunsthandswerks ist und dies zeitgemäß weiterführt. Der Bauherr verfügte über ein großes Grundstück in Seenähe. Nach seinem Wunsch sollte eine Siedlung ohne Bauträger und Spekulation entstehen; eine Siedlung, die der Grundstückseigentümer auch nach Jahren noch gerne betritt. Zwei Wohneinheiten sollten für die Töchter erhalten bleiben, für die übrigen vier suchte man Mitbauherren.

Das Konzept war entwickelt, das Erscheinungsbild sollte einheitlich bleiben, im Inneren waren individuelle Wünsche erlaubt. Ohne nennenswerte Konflikte entstand in gemeinschaftlicher Anstrengung ein homogenes Ensemble: drei Doppelhäuser mit insgesamt sechs Wohneinheiten, wobei die unmittelbar an der gemeinsamen Spielstraße gelegenen noch einen eingeschossigen Gartenpavillon mit separatem Zugang erhielten. Die Materialien Beton und Glas, Stahl und Fichtenholz wurden zu einem einheitlichen Äußeren gefügt.

Die Gebäude öffnen sich großzügig nach Süden in die privaten Gärten. Nach Norden jedoch bleiben sie hermetisch verschlossen und schützen so das Private der Nachbarn. Für die Osthäuser entstehen hofartige Gärten. Die Westhäuser orientieren sich mit großen Gärten auf die freie Wiese mit altem Baumbestand. Im Innern unterstützen durchdachte Einbauten die Organisation des täglichen Lebens.

Bemerkenswert an dieser Bauherrengemeinschaft ist zum einen die private Initiative, zum anderen die Flexibilität des Raumprogramms, das sich ohne weiteres wechselnden Lebenssituationen anpassen lässt. Darüber hinaus überzeugt das Ensemble durch sein wechselndes Angebot von nachbarschaftlicher Nähe und Privatsphäre.

Kithier Semi-detached Houses, Dießen

Client Wanted

Location	Birkenallee 9 – 13, 86911 Dießen am Ammersee, Germany
Completion	2007
Project type	New group of houses comprising three semi-detached houses
Design	Bembé Dellinger Architekten & Stadtplaner
Client	Collective custom build project Birkenallee GbR
Functions and spaces	6 residential units (217m² each) in three semi-detached houses, each with a garden room extension usable for guests or as a workroom Communal areas: children's play area along the entrance road
Areas	2 storeys 3,026m² plot area 1,400m² total usable floor area 1,323m² living area 544m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 720,000 Euro Total cost of construction: 3,255,000 Euro Total cost/m² living area: approx. 2,460 Euro

Dießen lies at the southwest end of Lake Ammersee in Upper Bavaria and is a town with a population of 10,000 and a rich history of arts and crafts; these are still practised today in a contemporary form.

The project initiator already owned a large site near to the lake. His wish was that a group of houses be built on the land but without involving property developers and their speculative interests. It should be a site he could return to years later and still identify with. Two units he wished to keep for his daughters, but for the remaining four he needed partners.

The concept was developed with a consistent outward appearance but varied within to meet individual needs. A homogenous ensemble was developed jointly with few differences of opinion, resulting in three semi-detached houses with a total of six units. Those that adjoin the street and children's play area have an additional single-storey garden pavilion with its own entrance. Concrete, glass, steel and pinewood are the primary materials and are employed to give the buildings a consistent appearance.

The buildings open onto the private gardens to the south while to the north they appear hermetically sealed, protecting the private sphere of the neighbours. The units to the east have courtyard-like gardens while the large gardens of the units to the west face onto open meadows and mature trees. Inside, carefully conceived built-in fittings help organise the needs of daily life.

The project is noteworthy not only because it is an entirely private building initiative but also because the flexible floor plans mean that the units can easily adapt to changing life situations. In addition the ensemble succeeds in creating spaces for social interaction while protecting the respective private spheres of the individual residents.

Gebäudeensemble · The ensemble of buildings

Eingangssituation · Entrance situation

Grundrisse EG und 1.OG · Ground floor and first floor plans

Ansicht Garten · View from the garden

Küche und Esszimmer · Kitchen and dining room

Privater Grundstückseigentümer ist Initiator des Projekts und sucht über eine Anzeige in der Tageszeitung Interessierte für Baugemeinschaft. Die Zielgruppe sind Familien mit Kindern.

Grundstückseigentümer verkauft Grundstück mit Baugenehmigung an Baugemeinschaft.

Konzept und Vorentwurf wurden mit den Architekten entwickelt. Noch ohne endgültigen Nutzer wurde in einer viermonatigen Entwurfsphase die Genehmigungsplanung erstellt. Nach Baugenehmigung und Grundstücksverkauf wurden die Wohngebäude in einer ebenfalls etwa viermonatigen Planungsphase für eine Bauherrengemeinschaft individuell ausgestaltet. Die Bauzeit betrug etwa 12 Monate pro Doppelhaus inklusive Innenausbau und Freianlagen.

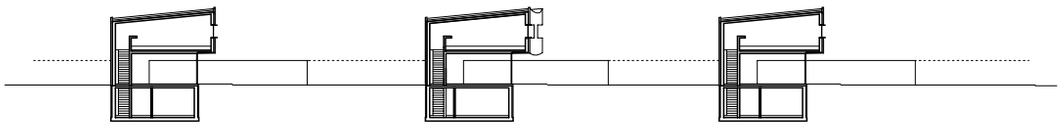
Privat finanziert.

The project was initiated by the private owner of the site via an advert in the local paper, seeking like-minded interested parties. The group comprises families with children.

The site owner sold the site (with planning permission) to the building collective.

A concept and preliminary design was developed together with the architects. Over a period of four months, the plans were developed and then submitted for planning permission. After acquiring planning permission and the sale of the site, the houses were then adapted over a further period of about four months to meet the respective individual needs of the future users. The construction period per semi-detached house took about 12 months, including the interior fittings and finishes and the external works.

Privately financed.



Schnitt · Section

Ansicht Spielstraße · View from the play area along the entrance road

Chasa Reisgia, Ftan

Bautradition in den Bergen

Standort	Chalchera, 7551 Ftan, Schweiz
Erstbezug	2010
Bauaufgabe	Neubau eines Wohngebäudes
Entwurfsverfasser	Urs Padrun
Bauherr	Wohnbaugenossenschaft Chasa Reisgia
Programm	13 Wohneinheiten (1 x 2,5 Zimmer à 68 qm, 1 x 3,5 Zimmer à 88 qm, 8 x 4,5 Zimmer von 101 – 125 qm, 3 x Studio à 30 qm, zuschaltbar zu je einer größeren Wohnung) Mehrzweckraum und Waschküche (21 qm), Autounterstand/ Multifunktionsraum (90 qm), Hof mit Spielplatz (220 qm)
Flächen	2 – 3 Geschosse 2.100 qm Grundstücksfläche 1.304 qm Gesamtnutzfläche 1.120 qm Wohnfläche 331 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten Erbbaurecht durch die Gemeinde Ftan Gesamtkosten (KG 200-700) 4.900.000 CHF (ca. 3.607.400 Euro bei Fertigstellung) Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 4.375 CHF (ca. 3.220 Euro bei Fertigstellung) Mietkosten (Durchschnitt pro Quadratmeter Wohnfläche) ca. 17 CHF inkl. Nebenkosten (bei Wohnungsmietern mit einem kleineren versteuerbaren Einkommen werden Mietzinsreduktionen bis zu 150 CHF pro Monat gewährt.)

Auf einer noch unbebauten Restfläche zwischen der Kernzone des Dorfes und einem durch Neubauten geprägten Südhang, der einen Blick auf das gegenüberliegende Bergpanorama bietet, wurde das Wohnensemble errichtet. Auf dem Grundstück befinden sich die Zugänge einer bestehenden Schutzraumanlage und ein Werkhof. Die neue, aus einem Wettbewerb hervorgegangene Wohnüberbauung nimmt das vorhandene, eher kleinteilige Bebauungsmuster der Umgebung auf. Sie teilt die Gesamtzahl der Wohnungen auf zwei Gebäudeteile auf, die sich zwischen dem Bestand einfügen, eine Hofsituation ausbilden sowie Sichtbezüge bewusst in die Konzeption mit einbeziehen.

In beiden Baukörpern befinden sich familienfreundliche Wohnungen, die durch zuschaltbare Kleinwohnungen erweitert werden können. Die Kleinwohnungen können als separates Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, als Jugend- oder Alterswohnung, zur Untermiete oder als Büro verwendet werden. Als Familienwohnungen konzipiert, verfügen die Grundrisse alle über einen großzügigen Koch- und Essbereich sowie eine räumlich geschützte „Stüva", das in der Region übliche, traditionelle Wohnzimmer in der Ecke des Gebäudes. In den Hauptbau integriert befinden sich außerdem sechs überdachte Autostellplätze und ein großzügig bemessener Wirtschaftsraum mit Zugang zum Hof. Beide Funktionsräume können bei Bedarf umgenutzt werden.

Außen wie innen sollten Qualitäten erzeugt werden, die denen des in der Region bevorzugten Einfamilienhauses ähneln. Das verdichtete Wohnen wird durch das hier vorgeschlagene Konzept der programmatischen Mehrfachbelegung der

Chasa Reisgia, Ftan

Building Tradition on the Mountains

Location	Chalchera, 7551 Ftan, Switzerland
Completion	2010
Project type	New housing complex
Design	Urs Padrun
Client	Housing co-op association Chasa Reisgia
Functions and spaces	13 residential units: 1 × 2½ rooms (68m²), 1 × 3½ rooms (88m²), 8 × 4½ rooms (101 – 125m²), 3 × studio (30m², each of which can be linked to a larger apartment) Multipurpose space and washing room (21m²), covered car port/ multipurpose space (90m²), courtyard with playground (220m²)
Areas	2 – 3 storeys 2,100m² plot 1,304m² total usable floor area 1,120m² living area 331m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: provided by the Municipality of Ftan, leasehold Total cost of construction: 4,900,000 CHF (approx. 3,607,400 Euro at time of completion) Total cost/m² living area: 4,375 CHF (approx. 3,220 Euro at time of completion) Rent/m² living area (average): approx. 17 CHF including ancillary costs (tenants with a low taxable income are entitled to a rent rebate of up to 150 CHF per month)

The new housing complex is situated on a previously undeveloped site between the centre of the village and a south-facing slope with new buildings and a panoramic view of the mountains opposite. The only structures on the site were entrances to an existing shelter and a materials yard. The competition-winning design for the new complex picks up the small-scale pattern of the surrounding buildings by dividing the apartments into two separate buildings placed between the existing buildings to form a courtyard, establishing sight lines in and out of the site.

Both buildings contain apartments for families that can be extended as required by linking them to smaller adjacent apartments. These small studios can serve as an additional separate bedroom with own bathroom, as a small apartment for teenagers or elderly members of the family, as a sublet or as an office. The family apartments all contain a spacious kitchen and dining area and an enclosed *Stüva*, a corner living room typical of the traditional architecture of the region. Beneath the main building, there is space for six covered parking spaces and a large utility room with direct access to the courtyard. Both of these functional spaces can be used for other purposes as required.

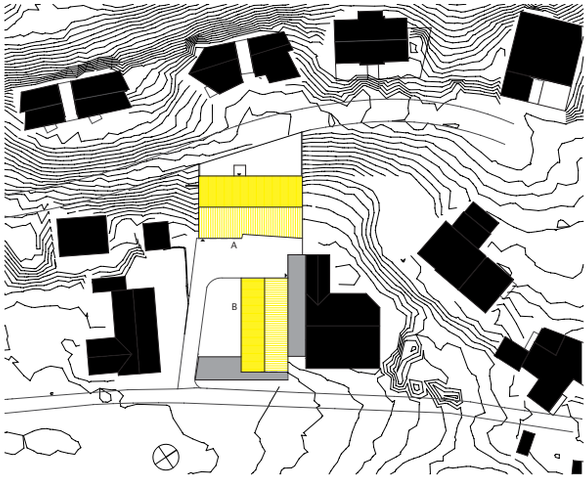
Inside and outside, the buildings aim to provide qualities similar to those of the typical single-family houses in the region. By assigning the courtyard and functional spaces multiple purposes, by making the apartment sizes adaptable and by adopting regionally typical architectural elements, the project creates a compact ensemble that offers an alternative to conventional housing forms. The

Situation · Situation

Seitenansicht · Side elevation

Funktionsräume und der Hofflächen, die veränderbaren Wohnungsgrößen sowie die ortsbezogene Architektur zu einer Alternative. Die Bewohner können nach Bedarf über gemeinschaftliche Flächen verfügen und dadurch ihren individuellen Wohnbereich temporär erweitern.

residents can make use of the communal facilities as required as a means of temporarily extending their individual living areas.



Lageplan · Site plan

Spielhof · Playground in the courtyard

In einer touristisch geprägten und hochpreisigen Region wurde durch Initiative des Gemeindevorstands und der Bevölkerung eine Genossenschaft gegründet, welche innerhalb einer Zukunftswerkstatt ein Leitbild zur Wohnraumproduktion erstellt hat. Das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige (vorwiegend Familien) und die Reduktion der Zersiedelung am Dorfrand durch verdichtete Bauweise im Ortskern wurden darin als Ziele definiert.

Die Genossenschaft hat eine gemeindeeigene Parzelle von der Gemeinde Ftan im Baurecht erhalten. Eine raumplanerische Maßnahme führte zur Erhöhung der Ausnutzungsziffer für das zur Verfügung stehende Grundstück – erst dadurch wurde eine verdichtete Bauweise ermöglicht.

Projektinitiative der Gemeinde und geladener Architekturwettbewerb 2004, Bauzeit 2008 – 2010. Vermietung sämtlicher Wohnungen vor Fertigstellung.

Die Genossenschaft hat von der Gemeinde Ftan ein kostengünstiges und auf die ersten drei Jahre zinsloses Darlehen mit Amortisation ab 15 Jahren zur Verfügung gestellt bekommen. Damit hat die Gemeinde erheblich zur Baukostenfinanzierung beigetragen. Kostengünstig verzinstes Kapital wurde außerdem durch die Hypothekarzentrale EGW Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger und vom Solidaritätsfond des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz (SVW) beigesteuert. Die Genossenschaft musste nur für 3 % der Baukosten eigene Mittel aufbringen – die Restfinanzierung wurde durch ein Hypothekardarlehen ermöglicht. Die Liegenschaft trägt sich durch die Mieteinnahmen der 13 Wohnungen.

As an attractive tourist destination, property costs in the region are excessively high. The municipality together with the local population undertook a futures workshop, which resulted in the founding of a co-op association coupled with a concept for the provision of local housing opportunities. The aim is to provide affordable housing for local residents (primarily families) and to counter sprawl and fragmentation of the village by promoting compact building initiatives on central sites.

The local municipality of Ftan provided the co-op association with a plot of land and, by means of a land planning directive, was able to raise the site utilisation ratio to a level suitable for creating a sufficiently dense building arrangement.

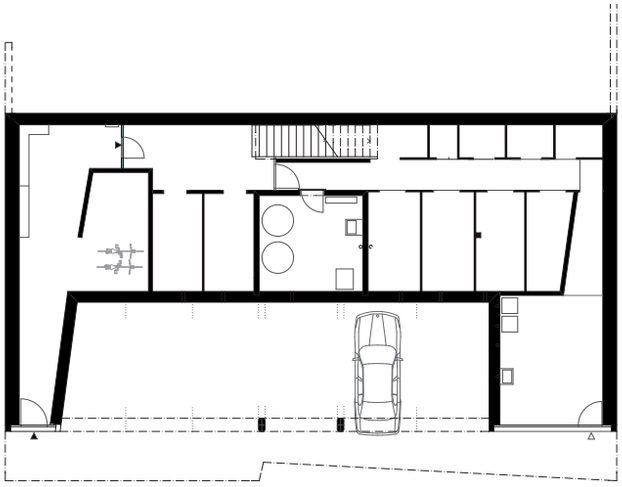
The local municipality initiated the project and organised an invited architectural competition in 2004. Construction took place from 2008 to 2010. All the apartments were rented before completion.

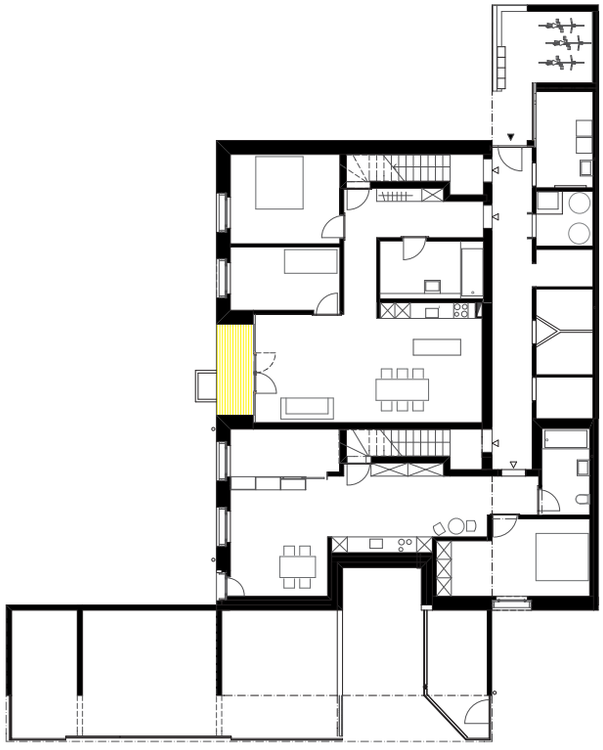
The Municipality of Ftan assisted the co-op association with a low-cost loan (interest-free for the first three years, with an amortisation period starting after 15 years). The local municipality was therefore instrumental in ensuring the success of the project. Low-interest capital was also provided by the EGW Central Mortgage Bond Issuing Office for Cooperative Housing and the SVW Foundation of the Association for Swiss Cooperative Housing Developers. The co-op association's contribution amounted to only 3% of the building costs. The remainder was financed through mortgage loans. The property is financed through rental income from the 13 apartments.

Hofansicht · View from the courtyard

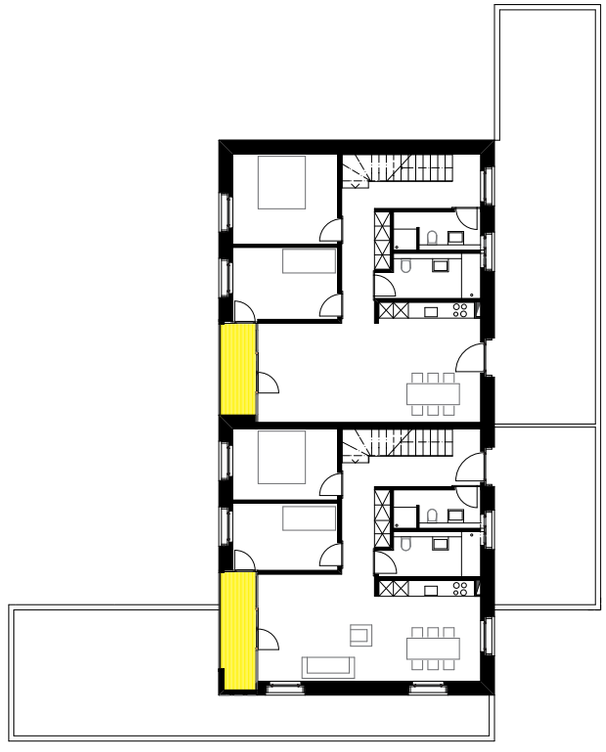
Mehrzweckraum · Multipurpose space

Schnitt · Section





Grundriss EG · Ground floor plan



Grundriss 1. OG · First floor plan

Wohnraum · Living room

Loggia · Loggia

Neue Hamburg Terrassen, Hamburg

Stadtteilimpulse

Standort	Schlöperstieg, 21107 Hamburg-Wilhelmsburg, Deutschland
Erstbezug	2013
Bauaufgabe	Neubau von vier Mehrfamilienhäusern
Entwurfsverfasser	LAN Architekten + Konerding Architekten BASE + RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten
Bauherr	Baugruppe Neue Hamburg Terrassen GbR
Programm	32 Wohneinheiten (2 – 6 Zimmer à 58 – 150 qm) Gemeinschaftsräume: Gästewohnung / Mehrzweckraum, Gemeinschaftsraum mit Küche und WC (62 qm) + je ein Gemeinschaftsgarten pro Wohnblock, Dachterrasse auf einem Wohnblock
Flächen	3 – 4 Geschosse 4.288 qm Grundstücksfläche 5.565 qm Gesamtnutzfläche 3.500 qm Wohnfläche 62 qm Gemeinschaftsfläche + Garten
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 984.526 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 8.835.060 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.524 Euro

Der lange vernachlässigte Stadtteil Wilhelmsburg im Hamburger Süden ist durch starke Gegensätze geprägt: Das Gebiet wird durch mehrere Verkehrsinfrastrukturen durchschnitten, man findet weitläufige Hafen- und Industrieanlagen ebenso wie unterschiedlichste Wohnquartiere. Ein Ziel der Internationalen Bauausstellung (IBA 2006 – 2013) war es, an diesem Ort auf vielfältige Lebensmodelle zu reagieren und über entsprechende Architekturen zukunftsweisende Antworten für das Leben in der Großstadt zu schaffen.

Das Projekt befindet sich an der Nahtstelle zwischen gebauter Stadt und den im Rahmen der IBA gestalteten großzügigen Grünflächen. An diesem Ort lässt sich der Wunsch vieler Großstädter realisieren: Wohnen in der Stadt und doch auch im Grünen. Im südlichen Teil des Baufeldes entstanden vier mit Douglasienholz verkleidete Häuser, die sich um eine Spielstraße gruppieren. Die U-förmigen Baukörper bilden dabei unterschiedliche öffentliche, gemeinschaftliche und private Außenräume sowie eine Verbindung des Straßenraums zur umgebenden Landschaft. Um eine breite Bewohnerschaft anzusprechen, werden unterschiedliche Wohnungstypologien angeboten, die jeweils in Größe, Organisation und Art der Erschließung variieren. Zusätzlich errichtete Gemeinschaftsräume wie eine Gästewohnung werden temporär zu Mehrzweckräumen umfunktioniert, in denen unterschiedliche Aktivitäten stattfinden können. Die Fassadengestaltung erzeugt mit einem einheitlichen dichten Rhythmus von französischen Fenstern zur Straße und großen, horizontalen Öffnungen zum Garten eine homogene Wirkung. Sie variiert geringfügig von Haus zu Haus. Sowohl die robuste Gebäudetypologie als auch die Materialität und Struktur der Fassade können als eine Antwort auf die Suche nach einer Architektur für verdichtetes Wohnen zwischen Stadt und (Park-)Landschaft verstanden werden.

Neue Hamburg Terrassen, Hamburg

Neighbourhood Impulses

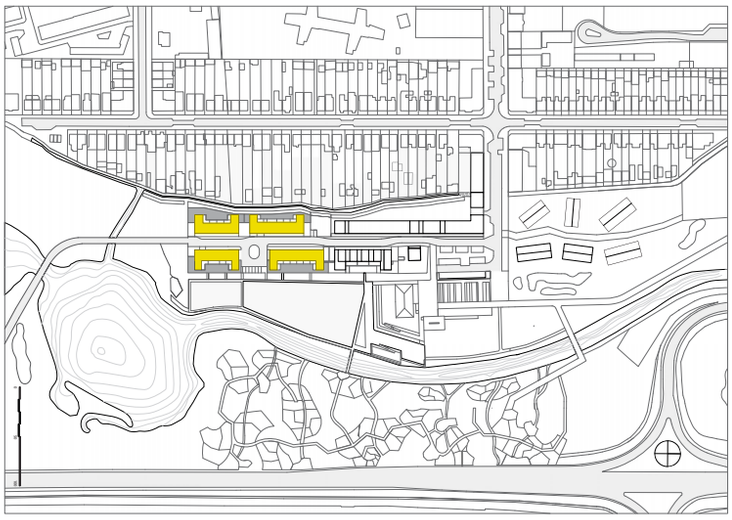
Location	Schlöperstieg, 21107 Hamburg-Wilhelmsburg, Germany
Completion	2013
Project type	A cluster of four new apartment buildings
Design	LAN Architekten + Konerding Architekten BASE + RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten
Client	Collective custom build project Neue Hamburg Terrassen GbR
Functions and spaces	32 residential units: 2 – 6 rooms (58 – 150m²) Communal facilities: apartment for guests / multipurpose room, communal space with kitchen and toilet (62m²) + a communal garden per apartment block and roof terrace on one apartment block
Areas	3 – 4 storeys 4,288m² plot 5,565m² total usable floor area 3,500m² living area 62m² communal areas and garden
Project costs (gross)	Cost of land: 984,526 Euro Total cost of construction: 8,835,060 Euro Total cost/m² living area: 2,524 Euro

The long-neglected quarter of Wilhelmsburg in South Hamburg is a district characterised by contrasts: several traffic routes pass through the quarter and there are extensive harbour areas with industrial buildings on the one hand and various types of residential quarters on the other. One of the aims of the Internationalen Bauausstellung (IBA 2006 – 2013) was to respond to today's varied lifestyles with corresponding innovative architectural concepts for living in the city.

The project is located at the transition between the built fabric of the city and the extensive green areas revitalised as part of the IBA. This creates a situation that is attractive to many city dwellers: the opportunity to live close to the city while still enjoying green surroundings. On the southern edge of the site, four buildings with Douglas fir cladding are grouped around a traffic-calmed streetspace that doubles as a play-area for children. The U-shaped buildings create different public, communal and private outdoor areas and serve as connection between the streetspace and the surrounding landscape. To accommodate a broad range of residents, the buildings contain a range of different house and apartment types that vary in terms of size, organisation and means of access. Additional communal spaces can be repurposed as required, for example an apartment for guests can be temporarily transformed into a multipurpose space for different kinds of activities. The façade design gives the complex a homogenous appearance with a regular arrangement of narrow French windows facing the street and large, horizontal-format openings overlooking the garden. The façades vary slightly from building to building. Both the robust typological structure of the buildings as well as their materials and the structure of the façades represent a response to the search for a dense form of housing at the intersection of city and (park) landscape.

Wohnanlage mit angrenzendem Park · The complex seen from the neighbouring park

Private Außenbereiche im Erdgeschoss · Private outdoor areas on the ground floor



Lageplan · Site plan

Die Baugemeinschaft „Neue Hamburg Terrassen“ wurde als erste Baugruppe nicht aus eigener Initiative, sondern gezielt von Seiten der Stadt initiiert. Sie fand sich im Zuge einer von der Internationalen Bauausstellung Hamburg durchgeführten Kampagne zusammen und besteht aus 32 Einzelpersonen, Paaren und Familien. Als Instrument der Stadtentwicklung sollten auf diese Weise junge, mittelständische Familien aus den nördlich der Elbe gelegenen Quartieren zur Umsiedlung bewegt werden, um zu einer Aufwertung des Stadtteils Wilhelmsburg beizutragen.

Unter dem Leitprojekt „Sprung über die Elbe“ rückte die IBA Hamburg 2013 zentral gelegene, aber lange vernachlässigte Stadtteile im Hamburger Süden in den Fokus der Stadtentwicklung – es sollte unter anderem das 1,33 ha große Planungsgebiet in Wilhelmsburg mit überwiegend Wohnbauten entwickelt werden. Die Planung der städtebaulichen Struktur wie auch jene der Freiräume wurde in internationalen Wettbewerben ausgeschrieben.

Im Oktober 2008 wurde der begrenzt-offene Ideen- und Realisierungswettbewerb mit vorausgehendem europaweiten Bewerbungsverfahren von den IBA ausgelobt. Die Gewinner wurden mit der Erarbeitung eines Masterplans beauftragt, der im April 2009 als Bebauungsplan bewilligt wurde. Im September des gleichen Jahres startete die IBA ihre Baugruppen-Kampagne in Form einer offenen Ausstellung, um einen Teil der vorgeschlagenen Bauten zu realisieren. Bis Juli 2010 entstand eine Gruppe mit 32 Parteien. Es wurden vier Gebäude für die Gruppe geplant. Die Planungs- und Bauzeit ging von 2010 bis 2013. Während des Planungsprozesses wurden 15 Hauptversammlungen mit der Baugruppe, den Architekten und einem Vermittler durchgeführt. Diese Versammlungen wurden durch drei kollektive Workshops zur Gestaltung der Häuser und zur Festlegung der Fassaden und des Ausbaustandards der Wohneinheiten sowie durch Einzelgespräche mit den Bauherren ergänzt.

Die IBA hat die Kosten des Wettbewerbs übernommen. Die zur selben Zeit auf den benachbarten Grundstücken veranstaltete Internationale Gartenschau IGS 2013 gestaltete die öffentlichen Grünflächen. Die Realisierung des Wohnprojekts wurde privat finanziert. Die IBA und die IGS haben die ausstellbaren Teile subventioniert: Die finanzielle Hilfe der IBA betrug 5.000 Euro pro Wohneinheit für die gemeinsamen Räume. In Eigeninitiative haben die Bewohner außerdem spezielle Kredite (Ökokredite und zinslose Darlehen) eingeworben.

The “Neue Hamburg Terrassen” (New Hamburg Terraces) is one of the first collective custom build projects not to have been initiated by its members but by the City of Hamburg. The grouped formed in response to a campaign undertaken by the IBA International Building Exhibition in Hamburg and comprises 32 individuals, couples and families. For the city, the project is an instrument for steering urban development to attract young, middle-class families to move to the Wilhelmsburg district on the north bank of the Elbe with a view to improving the attraction of the district.

The aim of the IBA Hamburg 2013’s “Sprung über die Elbe” (Leap across the Elbe) project is to focus attention on the urban renewal of long-neglected but central districts in South Hamburg. As part of this, a 1.33 hectare-large planning area in Wilhelmsburg was designated as a site for predominantly residential buildings. The urban design master plan as well as the landscape architecture of the area were the product of international architecture competitions.

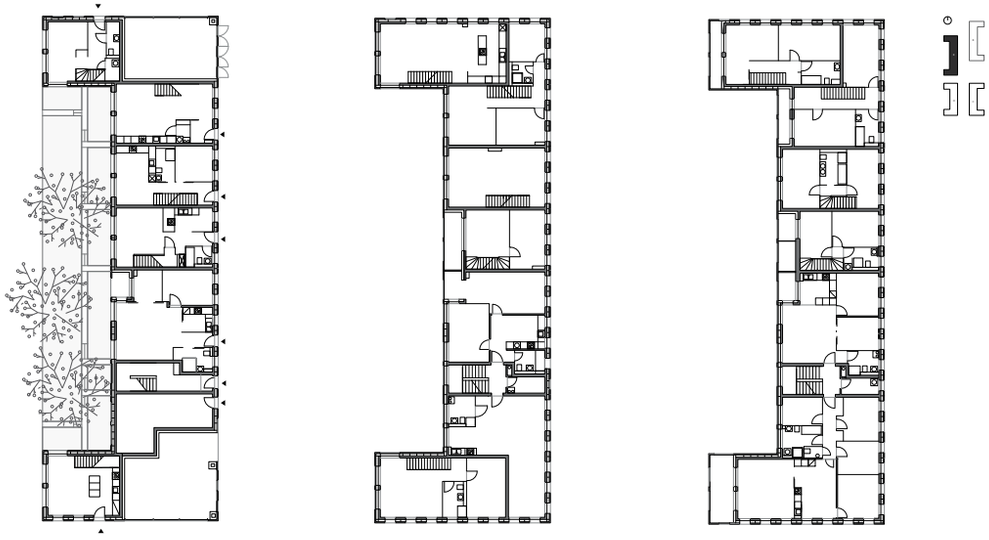
In October 2008, a two-stage ideas and realisation competition was announced, with an initial Europe-wide preliminary application round followed by an invited shortlist of offices for the project. The winner was commissioned to develop a master plan that, following planning permission, became a designated building development plan in April 2009. In September of the same year, the IBA started its campaign to find a collective custom build project in the form of an exhibition, with the aim of realising a part of the proposed buildings. By July 2010, a group of 32 different parties had come together. Four buildings were planned for the group; planning and construction took place between 2010 and 2013. Fifteen meetings took place between the collective custom build project, the architects and a process facilitator over the course of the planning process. These meetings included three collective workshops on the design of the buildings, the arrangement of the façades and the quality of interior fittings, as well as individual discussions with the respective group members.

The IBA covered the costs of the competition, and the IGS International Garden Show, which took place on a neighbouring site in 2013, took over the design of the outdoor areas. The residential buildings themselves were privately financed. The IBA and IGS subsidised the cost of the buildings used as an exhibition to the tune of 5,000 Euro per unit for the communal spaces. The residents financed their contributions themselves with private loans (e.g. eco-credits and interest-free loans).

Straßenansicht der Wohnanlage · View from the street

Wohnungszugänge im Erdgeschoss · Separate entrances on the ground floor

Schnitt · Section

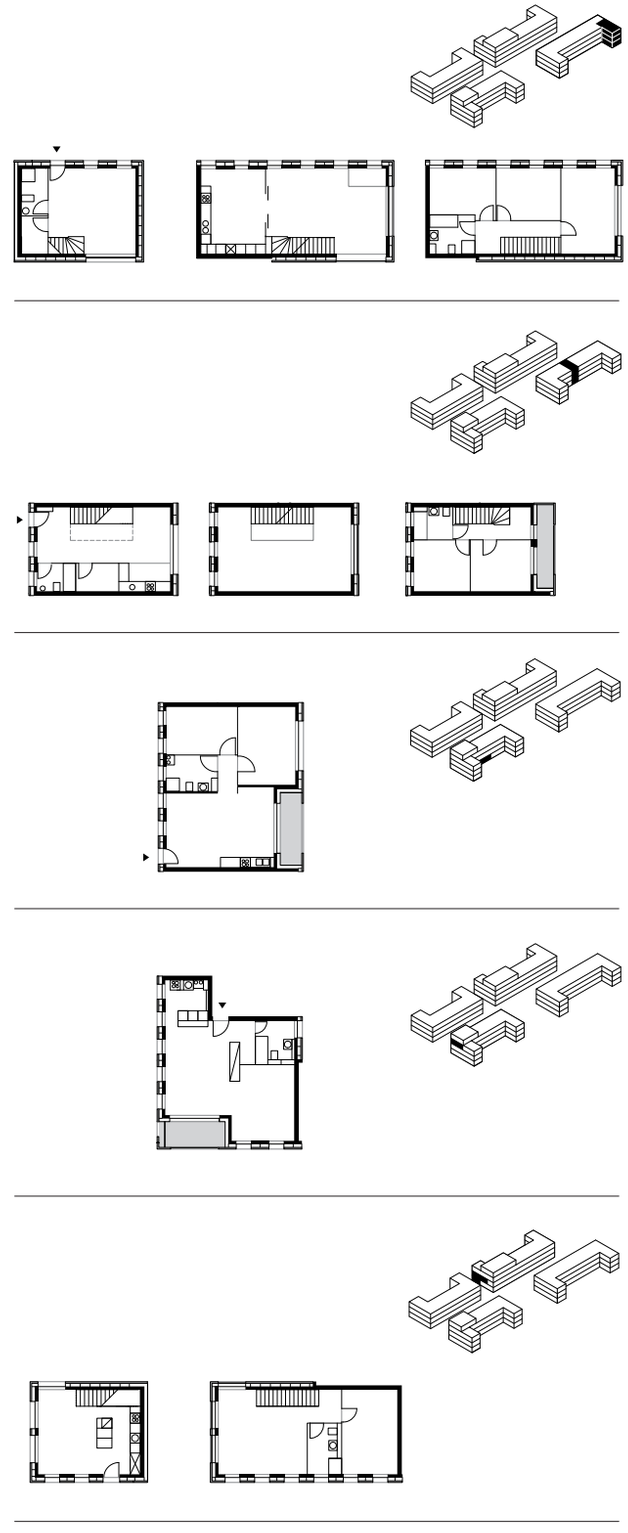


Grundrisse EG, 1.OG, 2.OG · Floor plans of ground floor, first floor and second floor

Innenraum Etagenwohnung · Interior of an apartment

Innenraum Maisonette · Interior of a maisonette

Innenraum Reihenhauswohnung · Interior of a terraced house type



Wohnungstypologien · House types

Wohnsiedlung am Hang, Kaltern

Dorf im Dorf

Standort	39052 Kaltern, Italien
Erstbezug	2010
Bauaufgabe	Neubau einer Wohnanlage
Entwurfsverfasser	feld72 Architekten PlanSinn Landschaftsarchitekten
Bauherr	Wohnungsbaugenossenschaft Arche KVW
Programm	25 Wohneinheiten (5 x 3 Zimmer à 76 – 110 qm, 16 x 4 -Zimmer à 80 – 110 qm, 4 x 5 Zimmer à 105 – 110 qm) Gemeinschaftsflächen: Dorfstraße (550 qm), Spielplatz (120 qm) und Grünflächen (310 qm) Tiefgarage mit 60 Stellplätzen
Flächen	3 – 4 Geschosse + Keller 5.173 qm Grundstücksfläche 3.742 qm Gesamtnutzfläche 2.456 qm Wohnfläche 980 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 648.000 Euro Gesamtkosten (KG 200-700) 6.981.679 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.842 Euro

In Kaltern, einer Gemeinde in Südtirol, wurden partizipative Wohnbaumodelle im ländlichen Raum erprobt. Der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen in individualisierten Grundrissen beschränkt sich nicht mehr allein auf Stadtbewohner – die Grenzen zwischen urbanen und ländlichen Lebensweisen werden durchlässig. Das Ergebnis, welches in Südtirol als Pionierprojekt propagiert wird, entspricht der Idee eines „Dorfes im Dorf".

Der Wohnungsbau Gartenweg nimmt verschiedene Muster älterer Agglomerationen in Kaltern auf und zeigt einen interessanten Weg, wie diese eher traditionellen Formen zu einer effizienteren Struktur transformiert werden können und damit der Zersiedlung des ländlichen Raumes entgegenwirken. Aus der Ferne sieht man acht Häuser, die an Einfamilienhäuser erinnern und durch Position, Maßstab, Dachform und Fassadenstruktur als selbstverständlicher Teil des Orts- und Landschaftsbildes wahrgenommen werden. Erst beim Näherkommen erschließt sich die zugrunde liegende Terrassierung des Gebäudes mit seinem verbindenden, teilweise in den Hang gegrabenen Sockelgeschoss. Die Gesamtstruktur ist verwoben mit der umgebenden Landschaft und bildet eine autofreie Wohn- und Spielstraße, die nachbarschaftliche Begegnung begünstigt. Ein komplexes Wegenetz verbindet – wie in einer gewachsenen Dorfstruktur – unterschiedliche (halb-)öffentliche Räume für Kommunikation, Interaktion und auch zum Rückzug.

Eine Besonderheit für den ländlichen Raum stellt dabei die integrierte Tiefgarage dar; in der Regel können die Dorfbewohner mit dem Auto bis vor die Haustüre fahren. Die dadurch geschaffene Spielstraße ermöglicht dafür eine großzügige Schnittstelle zwischen privatem und öffentlichem Raum, wirkt identitätsstiftend und zieht Kinder aus der gesamten Nachbarschaft an.

Hillside Housing Scheme, Kaltern

A Village in a Village

Location	39052 Kaltern, Italy
Completion	2010
Project type	New housing scheme
Design	feld72 Architekten PlanSinn Landschaftsarchitekten
Client	Housing co-op association Arche KVW
Functions and spaces	25 residential units: 5 × 3 rooms (76 – 110m²), 16 × 4 rooms (80 – 110m²), 4 × 5 rooms (105 – 110m²) Communal areas: street space (550m²), play area (120m²) and green spaces (310m²) Underground parking with 60 spaces
Areas	3 – 4 storeys + cellar 5,173m² plot 3,742m² total usable floor area 2,456m² living area 980m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 648,000 Euro Total cost of construction: 6,981,679 Euro Total cost/m² living area: 2,842 Euro

In Kaltern in South Tyrol, Italy, the municipality is experimenting with participative housing concepts for rural regions. As urban and rural ways of life continue to converge, the idea of community-oriented housing and individually adaptable apartment layouts can no longer be seen as a solely urban phenomenon. The result is a pioneering project that is conceived as "a village within a village".

The housing scheme on the Gartenweg picks up the pattern of existing settlement agglomerations in Kaltern and presents an interesting way of transforming these traditional patterns into a more efficient structure that improves village structure and counters expansion into the surrounding landscape. From afar, one sees eight buildings that recall the typical arrangement of single-family houses in terms of their position, scale, roof form and façades, and are perceived as a normal part of the local town- and landscape. Only from close up does one see the terracing of the buildings and their common plinth partially buried in the slope of the terrain. The entire ensemble is embedded in the surrounding landscape and is organised around a car-free street that doubles as a children's play area and a place for the neighbours to meet. Like in a typical village, a complex system of paths connects the various public and semi-public areas, which provide both opportunities for communication and interaction as well as spaces for private retreat.

A particular feature that is unusual in a rural area is the underground parking, which enables the residents to drive right up to their houses while freeing up the street as a communal space. The street is both a play area for children and a spacious central communicative space that links the public and private realms. It contributes to the identity of the housing scheme and attracts children from the wider surroundings.

Verzahnung mit Landschaft · The houses in the landscape

Spielstraße · Street and children's play area

Lageplan · Site plan

Im Rahmen eines Wohnbauförderungsgesetzes konnten Wohnbau-Interessenten mittels Gesuch bei der Gemeindeverwaltung Kaltern um Zuweisung eines geförderten Baugrundes vorstellig werden. Es wurde eine Rangliste erstellt, in der die Gesuchsteller je nach Bedürftigkeit erfasst wurden. Nach entsprechender Zuweisung schlossen sich die 25 erstplatzierten Familien zu einer Genossenschaft zusammen, um das Projekt zu realisieren. Heute befinden sich die einzelnen Wohnungen im Eigentum der jeweiligen Familie. Die Genossenschaft wurde nach der Eigentumsübertragung aufgelöst. Das Bewohnerprofil ist relativ homogen: Das Durchschnittsalter beim Bau betrug 35 Jahre, meist junge Familien, meist Doppelverdiener auf Angestelltenbasis. Grund dafür ist die Tatsache, dass junge Familien durch die italienische Gesetzgebung bevorzugt werden und dadurch in der Rangliste höher gereiht werden als alleinstehende Personen. Insgesamt waren 70 Interessenten auf der Rangliste.

As part of a subsidised housing construction programme, interested parties were able to apply to the Municipality of Kaltern for a plot on a housing site. A shortlist was drawn up based on the needs of the applicants. After awarding of the plots, the 25 selected families decided to form a co-op association to realise the project. Today, the individual apartments belong to the respective families and the co-op association was dissolved after transferral of ownership. The group is relatively homogeneous with an average age of 35 years, mostly young families with two adults in employment. This is a product of Italian legislation, which prioritises young families over singles. A total of 70 interested parties applied for a unit in the project.

Das Grundstück wurde von der Gemeinde ausgewählt, angekauft und den Gesuchstellern preiswert zur Verfügung gestellt. Dabei wurde die Hälfte des Grundpreises durch einen Beitrag des Landes finanziert, die restliche Hälfte durch die Genossenschaft. Für die Bebauung des Grundstücks wurde von der Gemeindeverwaltung ein Planungswettbewerb initiiert, welcher vom Planungsbüro feld72 gemeinsam mit PlanSinn Landschaftsarchitekten gewonnen wurde. Mit der Grundzuweisung durch die Gemeinde konnte auch das Projekt in Angriff genommen werden. Die Genossenschaft entschied, den Gewinner des Bebauungswettbewerbs auch mit der gesamten Planung und Bauleitung zu betrauen.

The site was selected and purchased by the municipality, and then made available to the applicants at an affordable price. Half of the land price was financed by the state, the remainder by the co-op association. The municipality organised an architecture competition for the housing project on the site, which was won by the architecture office feld72 together with PlanSinn Landschaftsarchitekten, and the project began after transferral of ownership from the municipality. The co-op association decided to award the planning and construction supervision of the project to the winners of the architecture competition.

Nachdem die Rangliste der Gesuchsteller feststand, wurde im Herbst 2007 die Genossenschaft gegründet. Im März 2008 wurden die Planer beauftragt. Der formelle Grundankauf durch die Genossenschaft erfolgte im Februar 2009.
Im März 2009 wurde mit dem Bau begonnen, im September 2010 wurde der Bau übergeben und im Juni 2011 an die heutigen Eigentümer übertragen. Die Planung des Wohnbaus wurde von einem intensiven partizipatorischen Prozess begleitet. Seitens der Genossenschaft wurden vier bis fünf Planungsgespräche mit den zukünftigen Bewohnern vorgesehen, wobei sich ein Planungsgespräch jeweils als Workshop über mehrere Tage erstreckt hat. Beispielsweise hatten die Nutzer einen Kriterienkatalog mit ihren Wünschen für Wohnung und Außenfläche erarbeitet. Darauf wurde mit einem Vorschlag reagiert, der dann in so genannten Vollversammlungen – inklusive Kinder jeweils 60 bis 70 Personen – diskutiert wurde. Dort hat man sich auf allgemeine Änderungen geeinigt und ist dann mit jeder Partei einzeln bezüglich ihrer Wohnung in Planungsgespräche gegangen.

After the shortlist of participating applicants had been determined, the co-op association was founded in 2007. In March 2008, the architects were then commissioned. The formal purchase of the land by the co-op association took place in February 2009 and building works began one month later in March 2009. The construction was completed in September 2010 and ownership was transferred to the residents in June 2011. The planning phase was accompanied by an intensive participatory process. The co-op association organised four to five planning meetings with the future residents, each of which took the form of a workshop spanning several days. The residents were given the opportunity to draw up a list of criteria outlining their respective wishes for the apartments and the outdoor areas. A proposal was then developed and put forward for discussion in so-called general meetings with all the residents: 60–70 people including children. General alterations were then agreed on before progressing on to individual discussions with each party regarding their specific needs.

Die Finanzierung in der Bauphase (Grundkauf bis zur Eigentumsübertragung) wurde von der Genossenschaft organisiert, jedoch von den einzelnen Mitgliedern eingebracht und/oder abgesichert. Die Finanzierung nach der Fertigstellung haben die Mitglieder selbst übernommen.

The financing of the construction phase (from purchase of the site to transferral of ownership to the residents) was organised by the co-op association but the contributions were made and/or securities provided by the individual members. After completion, the project was financed directly by the members themselves.

Räumliche Situation · Spatial situation

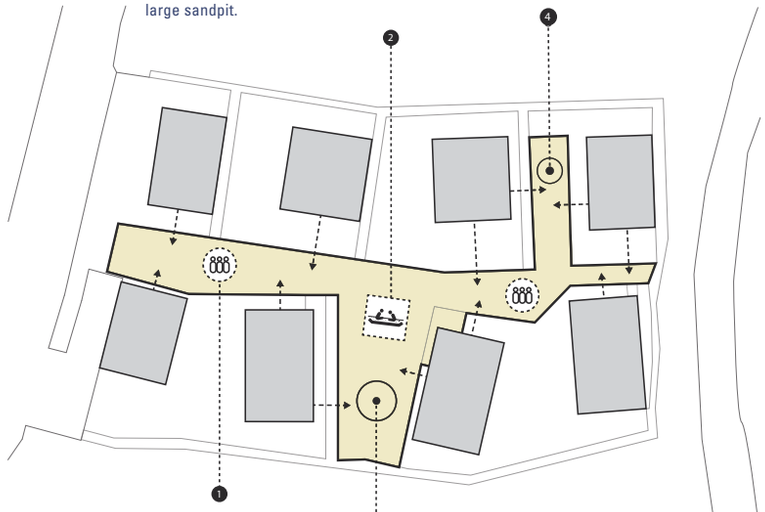
„Dorf im Dorf“ · A “village in a village”

Grundriss EG · Ground floor plan

Grundriss 1. OG · First floor plan

Die Böschung formt als terrassierte Fläche unterschiedliche Spielräume. Im Zentrum des zentralen Spielbereichs steht die Sandkiste.
The terraced incline creates a succession of different play areas, at the centre of which is a large sandpit.

Am Hang gelegene Pfade formen ein Wegenetz, welches nicht nur zum winterlichen Rodeln genutzt werden kann.
Paths traversing the sloping site connect the different parts of the site and also serve as toboggan runs in winter.



Die mittige, breite Spielstraße bildet das Herz der Anlage. Sie bietet nicht nur Raum für große Feste, sondern auch Platz für Nachbarschaftsgespräche.
The broad, central car-free street is the heart of the complex and provides spaces for both large communal get-togethers as well as conversations between neighbours.

Die terrassierte Wiese wird zum öffentliche Wohnzimmer, welches Platz für kollektive Picknicks und spontane Yogastunden bietet.
The terraced lawns serve as a public living room large enough for communal picnics and impromptu yoga sessions.

Öffentliche Flächen · Public areas

Private Flächen · Private areas

Fassadenstruktur der Einzelbauten · Façade pattern of the individual buildings

Künstlerhaus, Yokohama

Wohnen und Arbeiten

Standort	2-234 Nishitobe-cho, Nishi-ku, Yokohama, Japan
Erstbezug	2009
Bauaufgabe	Neubau eines Wohn- und Ateliergebäudes
Entwurfsverfasser	ON design partners, Osamu Nishida und Erika Nakagawa
Bauherr	Privat
Programm	4 Wohneinheiten (1 Zimmer à 20 qm) Gemeinschaftsflächen: Küche und Ausstellungsfläche
Flächen	3 Geschosse 141 qm Grundstücksfläche 152 qm Gesamtnutzfläche 80 qm Wohnfläche 70 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten Keine (Privatbesitz der Bauherren) Gesamtkosten (200-700) 207.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 1.361 Euro Mietkosten 500 Euro/Monat (exkl. Nebenkosten)

Die Großstadt Yokohama ist Teil des Ballungsgebiets von Tokio. Mit dem weltweit höchsten Anteil an älteren Menschen ist Japan frühzeitig mit demografischen Fragen und deren Auswirkungen auf das Wohnen konfrontiert. Dazu kommen außerordentlich hohe Grundstückspreise und eine kürzere Nutzungszeit von Gebäuden als beispielsweise in Europa. Wenn vor diesem Hintergrund gemeinschaftliches Wohnen als Gewinn betrachtet wird, bedarf es einer intelligenten Architektur, um viele Anforderungen gleichzeitig zu realisieren.
So erschließen auf einem kleinen Grundstück in einem dichten, hügeligen Stadtgebiet vier dreieckige Stützen eine Wohnetage mit vier Einzimmerapartments. Das Projekt verfügt im Erdgeschoss über einen von einer relativ engen Straße frei zugänglichen Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit. Er kann für Ausstellungen, Vorträge und zum Arbeiten genutzt werden. Die benötigte technische Ausrüstung dafür kann in nützlichen Stauräumen in den dreieckigen Stützen untergebracht werden. Im Obergeschoss liegen die Einzimmerapartments. Zum Teil verfügen sie über Balkone. Filigrane Metalltreppen betonen den besonderen gestalterischen Anspruch des Hauses. Die Einbeziehung der lokalen Nachbarschaft in das Leben der vier Bewohner ist durchaus erwünscht; für Momente größerer Abgeschlossenheit sorgt ein Lamellenvorhang zum Verschließen der halböffentlichen Hoffläche.

Artist's Studio, Yokohama

Living and Working

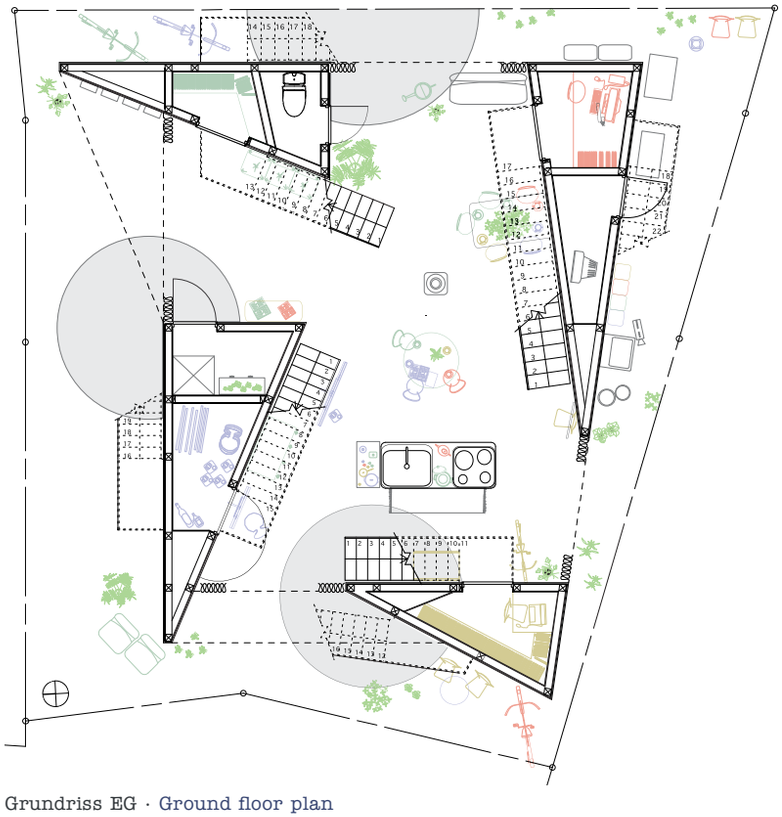
Location	2-234 Nishitobe-cho, Nishi-ku, Yokohama, Japan
Completion	2009
Project type	New residential atelier building
Design	ON design partners , Osamu Nishida and Erika Nakagawa
Client	Private
Functions and spaces	4 residential units: 1 room (20 m²) Communal facilities: kitchen and exhibition area
Areas	3 storeys 141m² plot 152m² total usable floor area 80m² living area 70m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: none (site owned by the clients) Total cost of construction: 207,000 Euro Total cost/m² living area: 1,361 Euro Rent: 500 Euro/month (excluding heating + ancillary costs)

The city of Yokohama belongs to the wider urban conurbation around Tokyo. Japan has the highest proportion of elderly people in the world and has long been confronted by demographic change and its consequences for housing. In addition, land prices are very high and the use periods of buildings are generally shorter than in other countries, for example, in Europe. For community-oriented housing to be perceived as relevant in this context, it needs to satisfy a whole range of requirements and demonstrate an intelligent architectural concept.
On a small site on a densely built, hilly area of the city, four hollow triangular pilotis support a living platform with four individual one-room studio apartments. The ground floor is conceived as a semi-public space with a kitchen that opens directly onto a relatively narrow street and is intended both as a communal workspace and as a space for public exhibitions and lectures. Any technical facilities can be packed away in storage cupboards within the triangular supports. Delicate metal stairs lead up to each of the studio apartments on the upper storey, some with balconies, and contribute to the specific nature of the building's design. The ability for the local neighbourhood to spill in from the street into the life of the four residents is intentional, and should the residents require greater privacy they can let down a slatted blind to screen off the semi-public courtyard area.

Eingang zu den Privaträumen · Entrance to the private spaces

Apartment 1 · Apartment 1

Apartment 2 · Apartment 2



Grundriss EG · Ground floor plan

Grundriss OG · Upper floor plan

Die Bauherren – ein Paar aus der Nachbarschaft – initiieren und realisieren das Projekt für junge Künstler, die innerhalb des Gebäudes arbeiten und ausstellen können.

Baugrund ist Eigentum der Bauherren.

Keine Angaben.

Privat finanziert und vermietet.

The clients – a couple from the neighbourhood – initiated and realised the project for young artists, who can live, work and exhibit their art in the building.

The plot is owned by the clients.

No details available.

Privately financed rental housing.

Rückansicht · Rear view of building

Straßenansicht · View from the street

Gemeinschaftsraum · Communal space

Wohngebäude Ostend, Frankfurt am Main

Grundstück entdeckt

Standort	Hanauer Landstraße 18a, 60314 Frankfurt am Main, Deutschland
Erstbezug	2011
Bauaufgabe	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Entwurfsverfasser	Planbar Architekten Ute Wittich Landschaftsarchitekten
Bauherr	Baugemeinschaft Ostend GbR
Programm	10 Wohneinheiten (2 x 1 Zimmer à 43–50 qm, 2 x 2 Zimmer à 71 qm, 4 x 4 Zimmer à 97–169 qm, 1 x 5 Zimmer à 131 qm, 1 x 6 Zimmer à 210 qm) Gemeinschaftsräume: Gemeinschaftsraum (mit Küche), Werkstatt, Sauna, Gästewohnung (20 qm), Gemeinschaftsgarten (700 qm)
Flächen	5 Geschosse + Keller 1.645 qm Grundstücksfläche 1.762 qm Gesamtnutzfläche 1.202 qm Wohnfläche 560 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 28.800 Euro jährliche Erbpacht Gesamtkosten (KG 200-700) 3.377.620 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 2.810 Euro

Die Baugruppe fand sich zum Teil schon vor der Entwurfsplanung zusammen, und es galt sehr verschiedene Nutzerwünsche in dem Gebäude umzusetzen. Das Haus wird aktuell von Singles, Paaren, Klein- und Großfamilien im Alter von 6–66 Jahren, auf Wohnungsgrößen von 43–210 Quadratmetern bewohnt. Familiensituationen ändern sich, deshalb können einige Wohnungen geteilt oder zusammengeschaltet werden. Es gibt ein Apartment im Gemeinschaftsbesitz, in dem bei Bedarf auch Pflegekräfte einziehen könnten. Durch den kompakten Baukörper bleibt viel Grundstücksfläche erhalten, die den großen Gemeinschaftsgarten ermöglicht. Als weitere Gemeinschaftsflächen gibt es eine Sauna, eine Werkstatt und einen Mehrzweckraum mit Küche.
Trotz zum Teil schwieriger Planungsverhältnisse und eines relativ knappen Budgets wurde auf eine hohe Qualität und klare Struktur der Grundrisse Wert gelegt. Die unteren Wohnungen sind als Maisonettewohnungen mit offenen Galerien ausgebildet, so entsteht keine dunkle Erdgeschossatmosphäre. Holz- und Keramikböden geben den Wohnungen einen individuellen Charakter. Für die Gebäudehülle wurde eine zurückhaltende Formsprache und Detaillierung gewählt.

Ostend Residential Building, Frankfurt am Main

New Potential in Hidden Location

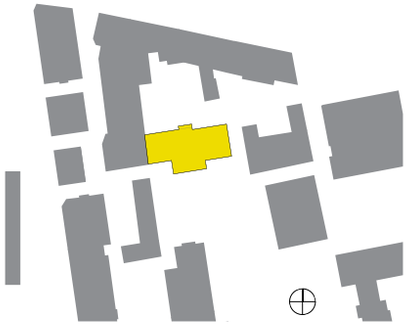
Location	Hanauer Landstraße 18a, 60314 Frankfurt am Main, Germany
Completion	2011
Project type	New apartment building
Design	Planbar Architekten Ute Wittich Landschaftsarchitekten
Client	Building Community Ostend GbR
Functions and spaces	10 residential units: 2 × 1 room (43–50m²), 2 × 2 rooms (71m²), 4 × 4 rooms (97–169m²), 1 × 5 rooms (131m²), 1 × 6 rooms (210m²) Communal facilities: multipurpose room (with kitchen), workshop, sauna, apartment for guests (20m²) and communal garden (700m²)
Areas	5 storeys + cellar 1.645m² plot 1.762m² total usable floor area 1.202m² living area 560m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 28,800 Euro annual ground rent Total cost of construction: 3,377,620 Euro Total cost/m² living area: 2,810 Euro

Part of the collective custom build project already existed prior to the initial design and the project therefore already needed to accommodate various quite different wishes from the outset. Today, the residents include singles, couples, small families and large families aged between 6 and 66 who live in apartments ranging from 43 to 210m². Some of the apartments can be subdivided or joined together to respond to changing family constellations. One apartment is jointly owned and could be occupied by a live-in carer if needed. The compact form of the building ensures that enough of the site remains for a generous communal garden. Other communal facilities include a sauna, workshop and multipurpose room with kitchen.
Despite the difficult planning conditions and relatively tight budget, the architects developed clearly arranged floor plans with high quality interiors. The apartments on the lower floors are maisonette apartments with open gallery spaces, creating a sense of light and space on the ground floor. Wood floors and ceramic tiles give the apartments an individual character. The external appearance of the building is restrained with discreet detailing.

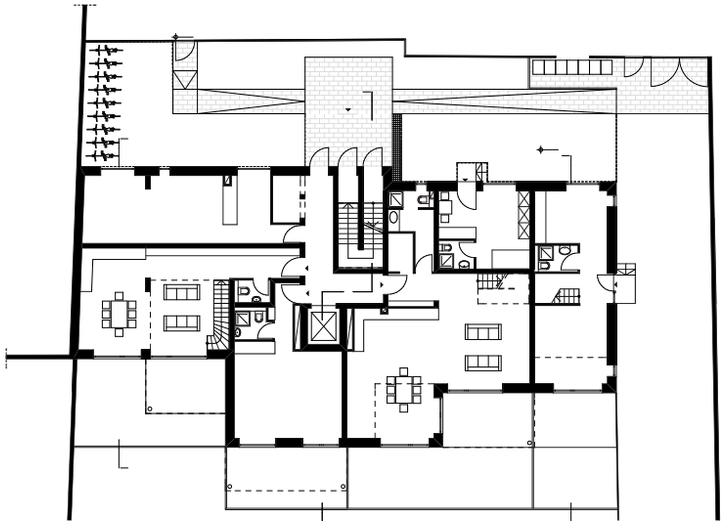
Gartenansicht · View from the garden

Nordansicht · North façade

Städtebauliche Situation · Urban situation



Lageplan · Site plan



Grundriss EG · Ground floor plan

Die Initiative für das Projekt erfolgte durch die Architekten. Sie suchten mit einer Projektmappe (Projektidee und Vorentwurf) hauptsächlich im Freundes- und Bekanntenkreis nach Mitbauleuten. Über „Mundpropaganda“ fand sich bis Mitte 2007 eine Kerngruppe zusammen. Später, als die Planungen konkreter wurden, kamen noch drei weitere Parteien dazu. Während der Planungsphase fanden monatliche, während der Bauzeit in der Regel zweiwöchentliche Baugruppentreffen statt. Heute trifft sich die, nun zur Wohneigentümergemeinschaft gewordene, Baugruppe etwa alle ein bis zwei Monate zu Besprechungen.

Ein städtisches Grundstück wurde von den Architekten entdeckt und angefragt. Das Liegenschaftsamt Frankfurt befürwortet die neue Nutzung und stellt das Grundstück in Erbpacht für ein Baugruppenprojekt zur Verfügung.

Das Grundstück wurde Ende 2006 in Aussicht gestellt. Es folgten erste Vorplanungen und Ideen für das Baugruppenprojekt. Mit dieser Grundlage wurden dann Mitglieder für die Baugruppe gesucht. Bis Mitte 2007 war eine „Kerngruppe“ von sechs Parteien gefunden, die sich vertraglich zur Baugruppe (GbR) zusammenschlossen. Es folgte die Entwurfsplanung, der Bauantrag wurde im März 2008 eingereicht. Verschiedene Probleme (Freimachen des Grundstücks durch das Liegenschaftsamt, Finanzkrise, Baukostensteigerung) führten zur Verzögerung des Baubeginns. Übernahme des Grundstücks in Erbpacht: September 2009. Baubeginn November 2009.

Privat finanziert. Frankfurt gehört derzeit in Deutschland zu den Städten mit den höchsten Kaufpreisen für Wohnungen. Entsprechend ambitioniert und kenntnisreich muss man hier sein, um in Innenstadtlage, jedenfalls in unmittelbarer Nähe des die Stadt umschließenden Anlagenrings und mit ausgezeichnetem Anschluss an den ÖPNV eine solche Wohnanlage mit Garten errichten zu können. Initiiert wurde das Projekt von einem Architektenehepaar. Sie entdeckten das städtische Grundstück in einem Hinterhof und lieferten mit ihrem Projekt ein gelungenes Beispiel städtischer Nachverdichtung. Mit viel persönlichem Einsatz gelang es der Bauherrengemeinschaft auf der jahrelang brachliegenden Fläche energieeffizienten, familien- und seniorenfreundlichen Wohnraum zu schaffen.

The architects were the initiators of the project and searched for potential partners among their circle of friends and acquaintances with the help of a brochure detailing their project idea and a preliminary design. By mid-2007, a core group had come together by word of mouth with three further partners joining as the project planning advanced. During the planning phase the group met every month, during the construction phase every two weeks. Today, the group, now a home ownership association, meets every 1 to 2 months.

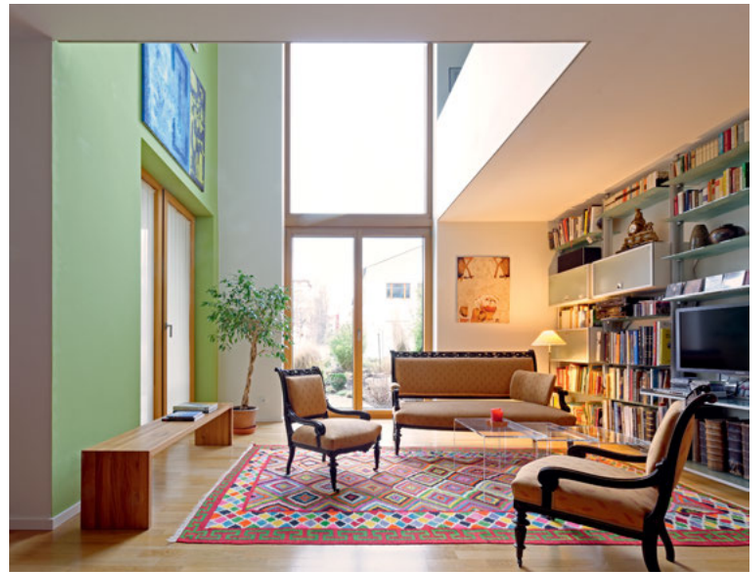
The architects discovered a plot belonging to the city and then approached the local authorities. The city’s Property Administration Department agreed to the proposed use and made the site available to the collective custom build project in the form of a leasehold arrangement.

The possibility of using the site was established in late 2006 and initial preliminary plans and ideas were drawn up for the collective custom build project. This was then used to recruit potential partners for the group. By mid-2007 a “core group” of six parties formed a civil law partnership (GbR). The design was developed and submitted for planning permission in March 2008. Construction was initially delayed by various problems (clearing of the site by the city, financial crisis, rising cost of building) but in September 2009 the site was finally leased and construction began soon after in November 2009.

Privately financed. Frankfurt is one of the most expensive cities in Germany for residential property and one needs to be sufficiently ambitious and knowledgeable to secure a site with sufficient space for a garden so near to the centre and its historical ring of parks with good public transport connections. The project was initiated by an architect couple who discovered the site in a rear courtyard and developed a design that successfully contributes to raising the density of the inner city. With considerable personal commitment and dedication, the building collective succeeded in converting a long-vacant site into energy-efficient housing that takes into account the needs of both families and senior citizens.

Schnitt mit Tiefgarage (Bestand) · Section with underground garage (existing situation)

Wohn- und Esszimmer · Living and dining room



Wohnraum mit offener Galerie · Living room with double-height gallery

Offene Küche · Open kitchen and living room

Kalkbreite, Zürich

Stadtblock mit Rundlauf

Standort	Kalkbreite 6, 8003 Zürich, Schweiz
Erstbezug	2014
Bauaufgabe	Wohn- und Gewerbebau mit Tramabstellhalle
Entwurfsverfasser	Müller Sigrist Architekten Freiraumarchitektur, Luzern
Bauherr	Wohn- und Gewerbebau: Genossenschaft Kalkbreite Tramabstellhalle: Stadt Zürich
Programm	93 Wohneinheiten (32 x 1,5 Zimmer à 29–56 qm, 19 x 2,5 Zimmer à 50–103 qm, 13 x 4,5 Zimmer à 95–133 qm, 6 x 5 Zimmer à 142–152 qm, 8 x 5,5 Zimmer à 123–127 qm, 4 x 7,5–9,5 Zimmer à 142–215 qm, 1 x 13 Zimmer à 222 qm, 1 x 17 Zimmer à 412 qm, 9 x Apartment à 28 qm) Gemeinschaftsflächen: Waschküche, Bibliothek, Kantine, gemeinsam genutzte Dachgärten und Terrassen (5.292 qm) Gewerbe und Dienstleistung: Verkauf (816 qm), Gastronomie (489 qm), Gesundheit (611 qm), Büro / Atelier (1.617 qm), Kino (654 qm), Kinderkrippe (312 qm), Pension (258 qm) Tramhalle
Flächen	6–8 Geschosse 6.724 qm Grundstücksfläche 22.900 qm Gesamtnutzfläche (Wohn- und Gewerbebau) und 3.050 qm Tramhalle 7.811 qm Wohnfläche 631 qm Gemeinschaftsfläche + Dachgarten
Kosten (brutto)	Grundstückskosten keine Angaben Gesamtkosten (KG 200-700 ohne Tramabstellhalle) 62.500.000 CHF (ca. 51.807.500 Euro bei Fertigstellung) Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 4.725 CHF (ca. 3.916 Euro bei Fertigstellung) Mietkosten pro Quadratmeter Wohnfläche (exkl. Nebenkosten) je nach Lage und individuellem Ausbaustandard 13–22 CHF (ca. 12–20 Euro bei Fertigstellung) Pflichteinlage pro Quadratmeter Wohnfläche 260 CHF (ca. 214 Euro bei Fertigstellung)

Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite steht an einem markanten Schnittpunkt zweier Quartiere inmitten von Zürich. Im Inneren des Gebäudes liegt die überdeckte Tramabstellanlage der städtischen Verkehrsbetriebe. Auf ihrem Dach befindet sich ein 2.500 Quadratmeter großer Hof, der Bewohnerinnen und der Öffentlichkeit als Erholungsraum zur Verfügung steht.

Ein Kernthema des Projekts ist die Auseinandersetzung mit ökologischen und sozialen Anforderungen. Die Bewohnerinnen und Gewerbemieter beobachten ihren ökologischen Fußabdruck und versuchen, bescheiden zu agieren. So verzichten die Bewohner auf das Halten eines Privatwagens und auch die an der Kalkbreite Arbeitenden nutzen für den Weg zur Arbeit öffentliche Verkehrsmittel. Aber auch die Architektur und eine serviceorientierte Betriebsstruktur bilden eine Basis für nachhaltige Lebensformen mit Eigeninitiative. Eine große

Kalkbreite, Zurich

Urban Block with Rooftop Circuit

Location	Kalkbreite 6, 8003 Zurich, Switzerland
Completion	2014
Project type	Mixed-use housing and commercial development incorporating an existing tram depot
Design	Müller Sigrist Architekten Freiraumarchitektur, Lucerne
Client	Mixed-use housing: Kalkbreite co-op association Tram depot: City of Zurich
Functions and spaces	93 residential units: 32 × 1½ rooms (29–56m²), 19 × 2½ rooms (50–103m²), 13 × 4½ rooms (95–133m²), 6 × 5 rooms (142–152m²), 8 × 5½ rooms (123–127m²), 4 × 7½–9½ rooms (142–215m²), 1 × 13 rooms (222m²), 1 × 17 rooms (412m²), 9 × apartments (28m²) Communal facilities: washing room, library, canteen, communal roof garden and terraces (5,292m²) Commercial and business spaces: sales area (816m²), food and restaurants (489m²), health (611m²), office/atelier (1,617m²), cinema (654m²), children's nursery (312m²), guesthouse (258m²) Tram depot
Areas	6–8 storeys 6,724m² plot 22,900m² total usable floor area (housing and commercial units) and 3,050m² tram depot 7,811m² living area 631m² communal areas + roof garden
Project costs (gross)	Cost of land: not available Total cost of construction (without tram depot): 62,500,000 CHF (approx. 51,807,500 Euro at time of completion) Total cost/m² living area: 4,725 CHF (approx. 3,916 Euro at time of completion) Rent/m² living area (excluding heating and running costs) depending on position and standard of fittings: 13–22 CHF (approx. 12–20 Euro at time of completion) Compulsory financial contribution/m² living area: 260 CHF (approx. 214 Euro at time of completion)

The housing and commercial development at Kalkbreite is located at an important position between two quarters in the heart of Zurich. The building incorporates a covered tram depot belonging to Zurich's public transport corporation on the ground floor and has a 2,500m² large roof terrace that can be used by the residents and the public as a place for recreation. A central aim of the project was to create an ecologically sound and socially balanced environment. The residents and tenants of the commercial spaces therefore endeavour to minimise their ecological footprint and try to be modest in their everyday needs. For example, the residents do not own private cars and those who work in the businesses at Kalkbreite travel to work using public transport.

The building's architecture and service-oriented organisational structure likewise provide a strong basis for sustainable ways of life and personal initiative. The

Straßenansicht · View from the street

Wohngebäude mit Tramhalle · Housing block with tram depot

Bandbreite unterschiedlicher Wohnungen von der Kleinwohnung bis zur großen Gemeinschaftswohnung ermöglicht unterschiedliche Wohnkonstellationen. Nur zeitweise genutzte Raumbereiche oder Tätigkeiten werden ausgelagert und können als Arbeits- und Wohnräume, Gästezimmer oder größere Küchen zugemietet werden. Damit wird ein individueller Raumbedarf von 32,6 Quadratmetern pro Person erreicht, einem Wert, der deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 45 Quadratmetern pro Person liegt. Eine innen liegende Erschließung startet in der gemeinschaftlichen Eingangslobby, verbindet die Kleinwohnungen und Gemeinschaftsräume und führt über mehrere Geschosse hinweg zu den Dachterrassen, die wiederum über Freitreppen miteinander verbunden sind. Auf diese Weise entsteht ein Rundlauf, der durch das ganze Gebäude führt und in dessen Mitte der große gemeinsame Hof liegt.
Dank ihrer Lage, ihrer physischen Präsenz und den vielen gut vernetzten Nutzungen entwickelte sich die Kalkbreite zu einem lebendigen Zentrum für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten.

complex contains a wide range of different apartment sizes from miniature apartments to large shared apartments and can therefore accommodate different living constellations. Spaces and activities that may only be required at certain times in life are separated off and can be rented for use as workspaces, additional living space, guest rooms or larger kitchens. As a result, the space requirement per person has been reduced to 32.6m², much lower than the Swiss average of 45m² per person. The internal staircases begin in a communal entrance lobby and link the small apartments and communal spaces on the different floors to the roof terraces. These are additionally linked to one another via short flights of steps, creating a circuit that leads around the entire building and into the large communal courtyard at the heart of the complex.
Thanks to its location in the city, its physical presence and the mix of well-connected functions, Kalkbreite has developed into a vibrant community-oriented living and working environment.

Rund 50 QuartierbewohnerInnen und Fachleute entwarfen in einem öffentlichen Workshop ein innerstädtisches Areal mit Entwicklungspotenzial. Es wurde der Verein Kalkbreite gegründet, der sein Ziel der Übergabe des Areals an eine gemeinnützige Trägerschaft innerhalb von eineinhalb Jahren erreichte. Gemeinsam mit der Stadt Zürich, den Verkehrsbetrieben Zürich und den beiden Genossenschaften Karthago und Dreieck wurde das Projekt in einem breiten, partizipatorischen Prozess entwickelt. Es sollten auf dem Areal unterschiedliche Wohnformen mit einem lebendigen Gewerbemix verbunden werden, um einen neuen städtischen Knotenpunkt mit hohen ökologischen und sozialen Maßstäben zu erzeugen. Verstärkt seit dem Frühjahr 2013 – einem Jahr vor Bezug – versammelten sich BewohnerInnen und Gewerbetreibende regelmäßig, um über Betriebsfragen zu diskutieren. Ein Gemeinrat als monatlich tagendes Entscheidungs- und Planungsforum wurde eingerichtet, um über soziale, kulturelle und politische Initiativen, Fragen zu Budget, Bau und Unterhalt zu informieren und mit zu entscheiden.

A group of nearly 50 local residents and professionals took part in a public workshop to develop design ideas for an inner-city site with development potential. An association was then founded, the Verein Kalkbreite, with the aim of transferring the site into a communal trust, a process that took 18 months. The project was developed as a collaborative venture between the City of Zurich, Zurich's public transport corporation and the Karthago and Dreieck co-op associations and involved an extensive participative process. The intention was to bring together different forms of housing and a vibrant mix of different shops and offices to create a new urban centre with good ecological and social credentials. From spring 2013 onwards – approximately a year before initial occupancy – the residents and local businesses began to meet regularly to discuss the running of the complex. A communal board was formed that holds a monthly planning and decision-making forum to discuss social, cultural and political initiatives as well as to ascertain and decide on budget, construction and maintenance questions.

Die Genossenschaft bewarb sich um das Baurecht für das 6.350 Quadratmeter große Kalkbreite-Areal, das seit dem 19. Jahrhundert als Abstellanlage für Trams genutzt wurde. Das Grundstück gehört der Stadt Zürich, sie vergab das Bau- und Nutzungsrecht bis 2070.

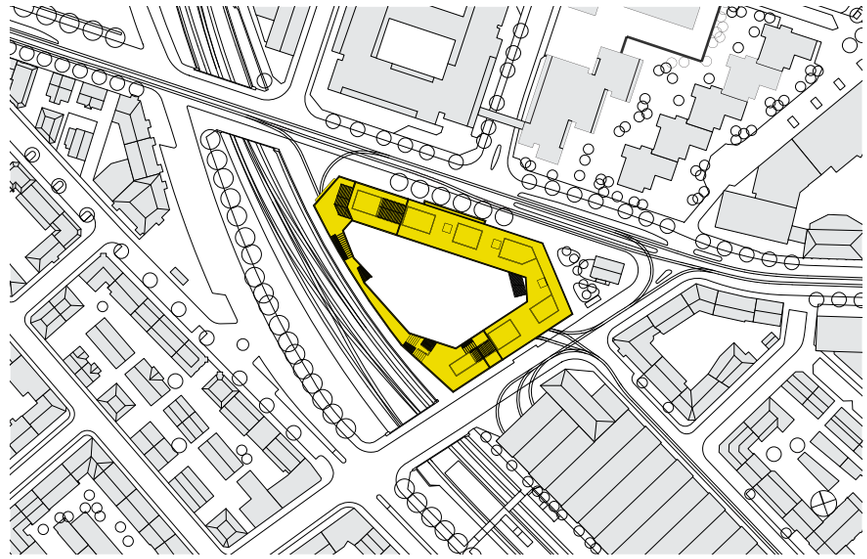
The co-op association applied to develop the 6,350m² large Kalkbreite site, which has been used as a tram depot since the 19th century. The site belongs to the City of Zurich, who granted the cooperative building and usage rights until 2070.

2006 Gründung des Vereins Kalkbreite und Projektinitiative. 2007 Umwandlung in Genossenschaft Kalkbreite mit Zuschlag des Baurechts. Entwicklung des Bauprojekts in einem breiten partizipatorischen Prozess mit der Stadt Zürich, den Verkehrsbetrieben Zürich und weiteren Partnern. 2009 offener Architekturwettbewerb, 2010 Planungsbeginn mit Gestaltungsplanverfahren, 2012 – 2014 Bauzeit mit Bezug zwischen April 2014 und August 2014.

The project began with the founding of the Kalkbreite Association in 2006. A year later, in 2007, it was converted into a co-op association and awarded building rights for the site. A participative project development process began in cooperation with the City of Zurich, Zurich's public transport corporation and other partners, and an open architecture competition was held in 2009, with detailed planning and urban design following in 2010. Construction took place from 2012 to 2014 and the first residents moved in between April and August 2014.

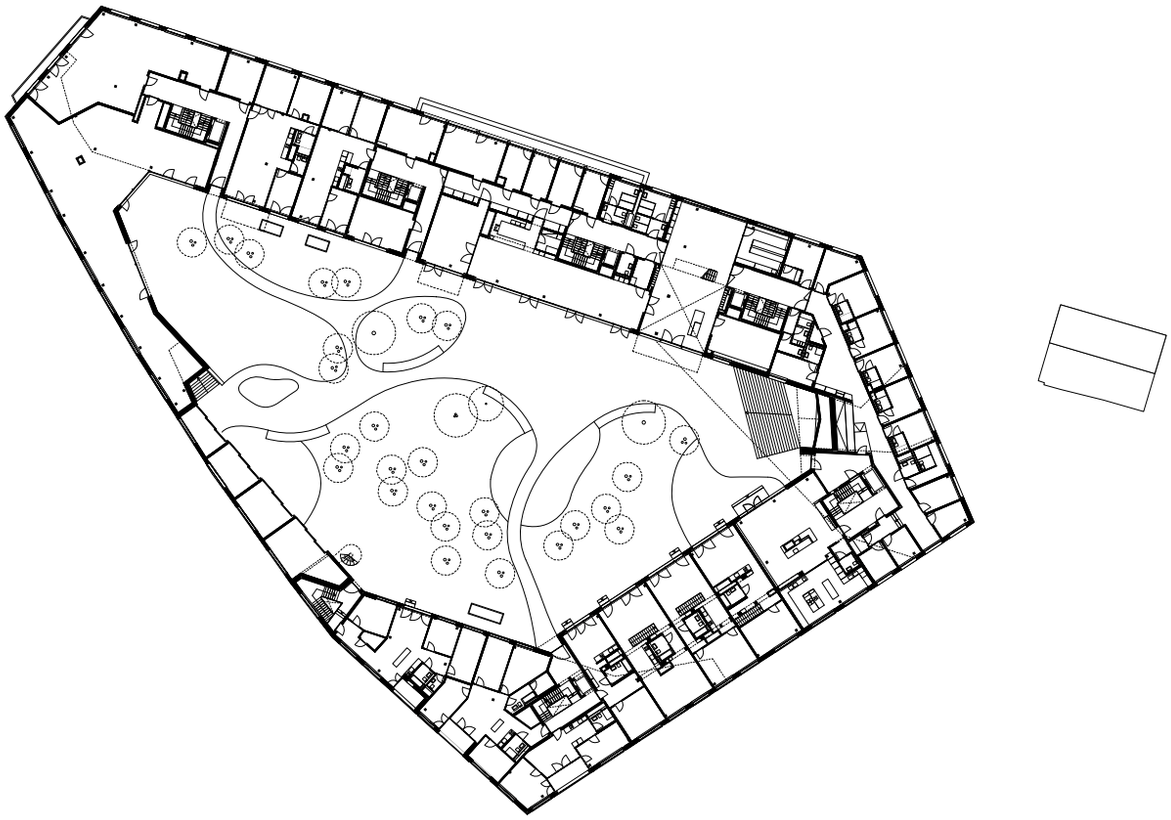
Es besteht ein Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich für Bau- und Nutzungsrecht bis 2070. Die Genossenschaft untersteht der städtischen Finanzkontrolle. Das Baurecht ist durch Banken und Finanzinstitute zur Deckung der Investitionskosten belehnt. Die Genossenschaft benötigt einen Eigenmittelanteil von 6 %, dieser wird finanziert durch Anteilkapital der Genossenschaftsmitglieder sowie Darlehen und Depositen. Alle Bewohner sind Genossenschafter – sie alle zeichnen Anteilskapitale (Pflichteinlage), die beim Austritt aus der Genossenschaft zurückerstattet werden. Die Miete ist nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet, das heißt, dass keine Rendite erwirtschaftet wird. Wie bei jeder herkömmlichen Mietwohnung ist neben dem Anteilskapital, das zu Beginn zu errichten ist, monatlich ein Mietzins plus Nebenkosten zu zahlen.

Building and usage rights for the site have been contractually agreed with the City of Zurich until 2070, and the co-op association is subject to financial monitoring by the city. The conferring of building rights enabled banks and financial institutions to provide loans to cover the investment costs. The co-op association needed to provide 6% of the overall costs, which is financed by financial contributions from the members of the co-op association as well as loans and deposits. All of the residents are members of the co-op association and must make a compulsory financial contribution that is refundable should the resident leave the co-op association. The rent only covers the cost of operating the building and is therefore non-profit oriented. Like any normal rental housing, the residents pay a monthly rent plus heating and ancillary costs in addition to their initial financial contribution.

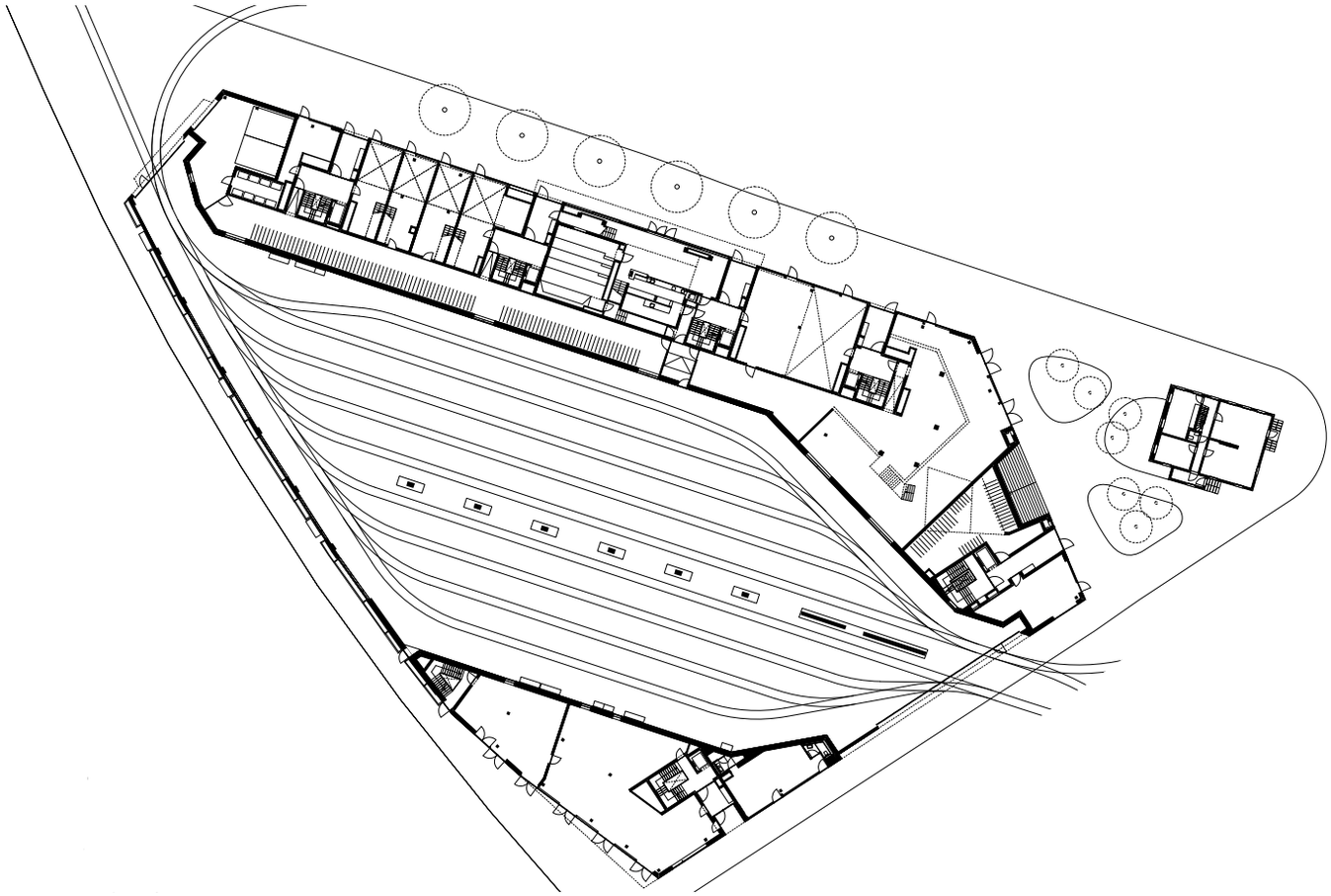


Lageplan · Site plan

Foyer mit Gemeinschaftsbibliothek · Foyer with communal library

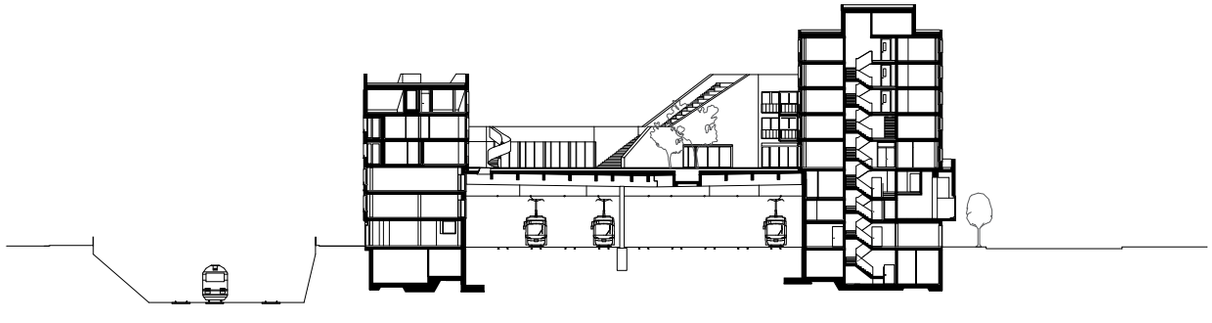


Grundriss 2 OG. · Floor plan second floor



Grundriss EG · Ground floor plan

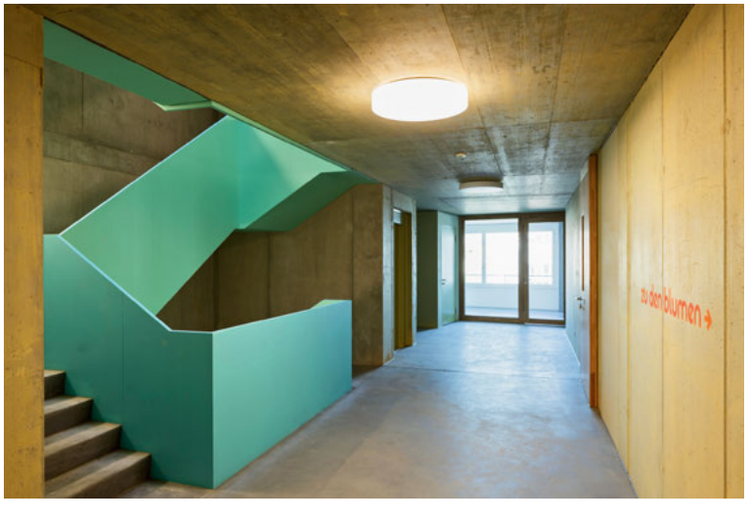
Gemeinschaftsgarten · Communal garden



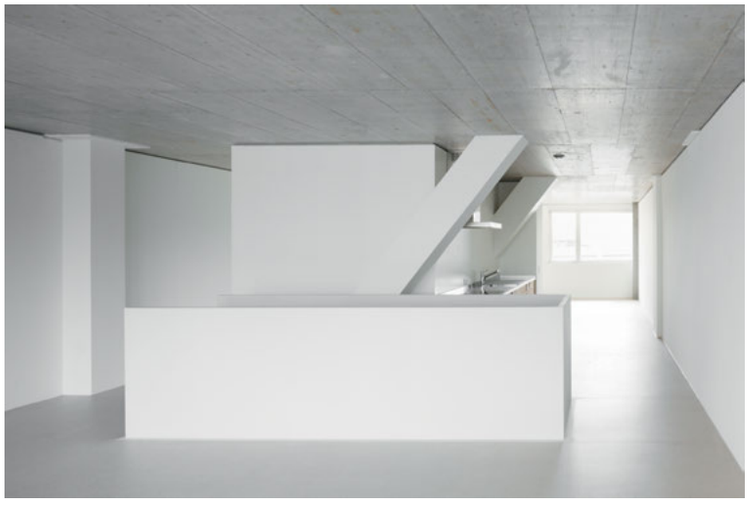
Schnitt · Section

Sichtbezüge · Through-views

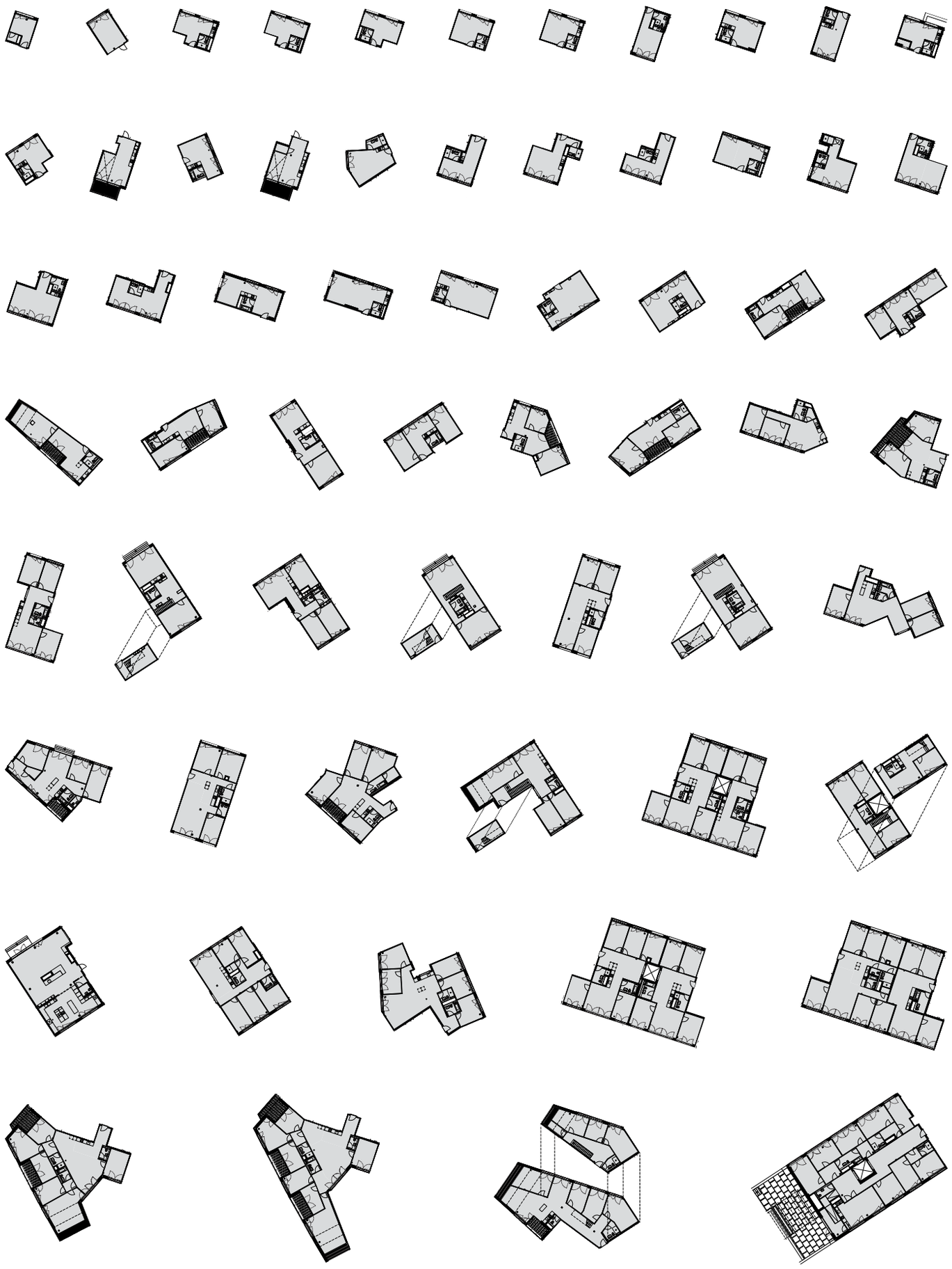
Maisonette Wohnung · Maisonette apartment



Treppenhaus · Staircase



Küche · Kitchen



Wohnungstypen · Apartment types

Gemeinschaftliches Wohnen aus volkswirtschaftlicher Sicht

Collective Project Initiatives – a Macroeconomic Perspective

Peter Westerheide

Das Interesse am Thema gemeinschaftlichen Wohnens ist in den letzten Jahren spürbar stärker geworden. Diese Entwicklung hängt eng mit der Diskussion über die gesellschaftlichen Herausforderungen des demografischen Wandels zusammen. Der Anteil Älterer an der Bevölkerung steigt und damit auch der Unterstützungsbedarf der Bewohner. Die Spannbreite an benötigten Hilfeleistungen reicht dabei von der praktischen Unterstützung im Haushalt bis zu Pflegedienstleistungen. Die öffentlichen Haushalte und die Sozialversicherungsträger werden durch den steigenden Hilfe- und Transferbedarf zugunsten Älterer zunehmend überfordert. Angesichts des immer weiter sinkenden Leistungsniveaus der gesetzlichen Rentenversicherung sind aber auch der Finanzierung von Unterstützungsleistungen aus privater Hand zunehmend engere Grenzen gesetzt. Es gilt daher, volkswirtschaftliche Ressourcen besser zu nutzen, ihre Produktivität zu steigern und Potenziale für zusätzliche Wertschöpfung jenseits traditioneller Marktbeziehungen auszuloten.
In dieser Situation geraten alternative Wohnformen, in denen gegenseitige Hilfeleistungen der Bewohner eine Rolle spielen, in das volkswirtschaftliche Blickfeld. Es sind aber keineswegs nur materielle Vorteile, die neue Wohnformen attraktiv erscheinen lassen. Der Zugewinn an Wohn- und Lebensqualität ist ein weiterer wesentlicher Aspekt, der wiederum positive Rückwirkungen auf verringerte Unterstützungs- und Finanzierungserfordernisse haben kann.
Eine allgemeingültige Definition des gemeinschaftlichen Wohnens existiert bislang nicht. Häufig wird gemeinschaftliches Wohnen anhand folgender Merkmale von anderen Wohnformen abgegrenzt:[1]

– Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind oft durch die gemeinsame Planung eines Bauvorhabens charakterisiert. Allerdings existieren auch Modelle, die von Wohnungsbaugesellschaften, sozialen

Public interest in community-oriented housing has risen significantly in recent years, in part in response to the ongoing debate on the social challenges presented by demographic change. The proportion of older people in society is rising, and with it the need among residents for greater support. The breadth and kind of support needed ranges from practical help in the home to nursing care services. The increasing demand for help and transfer services for older people places an ever greater financial burden on public budgets and social insurance schemes. At the same time, the decreasing level of state pension provisions means that the money people have to finance care and support services privately is increasingly limited. It is therefore necessary to make better use of the available public economic resources, to increase their productivity and to examine the potential of creating added value using means not bound by traditional market mechanisms.
In light of this, alternative forms of living in which residents offer one another mutual assistance are increasingly being posited as a possible way of reducing the economic burden. But the attraction of these new forms of living is not solely limited to the material benefits they bring. The quality of life and the environment that such living constellations can offer is a further central aspect that can in turn make a positive contribution by reducing dependency on social support services and lessening the burden on public funds.
There is as yet no generally applicable definition of what community-oriented housing is. Typically, the following characteristics differentiate community-oriented housing from other forms of housing:[1]

– Community-oriented housing projects are often the product of a jointly developed building project. Other models also exist, initiated by housing associations, social services providers or foundations in

Trägerorganisationen oder Stiftungen initiiert werden und in denen die Beteiligung der Bewohner in der Planungsphase keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielt.
– Die Wohngebäude sind so konzipiert, dass sie Möglichkeiten zur Begegnung mit den Mitbewohnern schaffen. Neben den abgeschlossenen Wohnungen als privatem Rückzugsbereich existieren Gemeinschaftsräume und -flächen, die zum nachbarschaftlichen Miteinander einladen.
– Die Bewohner organisieren ihr Zusammenleben weitgehend selbst und unterstützen sich gegenseitig. Dies ist die zentrale Komponente, die gemeinschaftliches Wohnen von einem normalen Nachbarschaftsverhältnis unterscheidet.

Eine volkswirtschaftliche Bewertung dieser Projekte fällt angesichts der Heterogenität der in der Praxis verwirklichten Modelle nicht leicht. Zunächst müssen die einzelnen Wirkungskanäle identifiziert werden. Zu unterscheiden sind einzelwirtschaftliche Effekte von externen Effekten, die vor allem auf gesellschaftlicher und volkswirtschaftlicher Ebene wirksam werden. Aus Sicht der Bewohner steht zunächst im Vordergrund, dass sie ihre Wohnpräferenzen möglichst kostengünstig realisieren können. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können die Verwirklichung von individuell geprägten Bauvorhaben z. B. in hoch verdichteten Gebieten ermöglichen, die den Einzelnen finanziell und im Hinblick auf seine eigenen Planungskompetenzen überfordert hätten. In der Wohnphase lassen sich Kostenersparnisse durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen erzielen.
Darüber hinaus werden – zumindest in gewissem Umfang – Markttransaktionen durch oft kostengünstigere Nachbarschaftshilfe ersetzt. Dieser Aspekt ist aus volkswirtschaftlicher Sicht ambivalent: Sofern lediglich

which residents may have little or no involvement in the planning phase.
– The housing buildings are designed to foster interaction between the residents. In addition to the individual residents' own private dwellings, there are typically rooms and areas for communal use that encourage neighbours to socialise.
– The residents generally organise themselves how they wish to live together and help one another. This is the central component that differentiates community-oriented housing from normal neighbourly relations.

It is hard to evaluate the economic impact of these projects in practice due to the wide variety of different models that exist up to now. To begin with, one needs to identify the various individual ways in which they contribute. It is necessary to distinguish microeconomic effects from external effects that have an impact at a social and macroeconomic scale. From the viewpoint of the residents, a primary motivation is often the possibility to realise their living preferences in an affordable way. Community-oriented housing projects can make it possible, for example, to realise building projects with an individual character in high-density urban areas that would otherwise have exceeded the residents' financial means as well as their respective planning competencies. Cost savings can also be achieved during the living phase by making use of communal facilities.
In addition, market-driven transactions can – to a certain extent at least – be replaced by more cost-efficient neighbourhood help schemes. This aspect is somewhat ambivalent when seen from an economic perspective: if it is only a matter of replacing market-driven services, the macroeconomic benefit is a zero-sum game and results in what the

marktbezogene Dienstleistungen ersetzt werden, handelt es sich gesamtwirtschaftlich um ein Nullsummenspiel mit aus Sicht des Staates und der privaten Wirtschaft nicht erwünschten Steuervermeidungs- und Beschäftigungseffekten. Aus volkswirtschaftlicher Sicht kommt es hier darauf an, dass Leistungen realisiert werden, die sonst – z. B. weil die erforderlichen Ressourcen nicht zur Verfügung stehen – nicht erbracht werden könnten.

Darüber hinaus gibt es möglicherweise weitere positive externe Effekte: Gelungene Wohnprojekte können zur sozialen Stabilisierung beitragen, insbesondere dann, wenn Aspekte der sozialen Integration in das Wohnquartier im Konzept des Projekts berücksichtigt sind und die Bewohner einen stärkeren – auch wirtschaftlichen – Austausch mit ihrem Umfeld pflegen. Von einem geringeren externen Unterstützungsbedarf bei Älteren und einer längeren Verweildauer in der eigenen Wohnung profitieren letztlich auch die Sozialversicherungen und Kommunen – durch geringere Steuern und Sozialversicherungsbeiträge letztlich also die Allgemeinheit.

Die Messung dieser vielfältigen Effekte ist – wenn sie wissenschaftlichen Ansprüchen genügen soll – sehr aufwendig. Eine umfangreiche diesbezügliche Untersuchung wurde im Rahmen des Netzwerks „Soziales Neu Gestalten" (SONG) durchgeführt.[2] Betrachtet wurden fünf Standorte des Konzepts „Lebensräume für Jung und Alt" der Stiftung Liebenau, das „Haus im Viertel" der Bremer Heimstiftung, das Projekt „Heinrichstraße" des Evangelischen Johanneswerks und das Mehrgenerationenwohnhaus „Miteinander leben und wohnen" der Caritas Betriebs- und Trägergesellschaft (CBT) Köln in Wipperfürth. Diese Projekte unterscheiden sich im Hinblick auf ihre Alters- und Haushaltsgrößenstruktur erheblich. Die gegenseitige Unterstützung der Nachbarn spielt aber in allen Modellen eine wichtige Rolle. Auch in architektonischer Hinsicht sind die Konzepte sehr unterschiedlich. Gemeinsam ist den Gebäuden, dass sie barrierefrei sind und – in unterschiedlicher Form – Flächen und Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten bieten.

In die empirische Untersuchung waren 222 Haushalte mit 313 Personen einbezogen. Die Erfahrungen dieser Gruppe wurden mit einer ähnlich strukturierten Kontrollgruppe in konventionellen Wohnformen verglichen,

state and private business views as undesirable tax avoidance and employment effects. From an economic viewpoint, such schemes should concentrate on services that could not otherwise be provided – for example because the necessary resources are lacking.

There are also a number of other possible positive external effects: successful community-oriented housing projects can contribute to social stability, especially where social integration in the local neighbourhood is part of the project's concept and the residents have strong personal – and economic – interactions with their local area. Likewise the reduced need for support in old age and the longer period spent living at home reduces the financial impact on pension insurance schemes and the local municipalities – and, through lower taxes and social insurance contributions, on society as a whole.

Measuring these diverse effects – to a sufficiently useful scientific standard – is extremely laborious. A comprehensive study in this context was undertaken as part of the SONG Network (Soziales Neu Gestalten, or: alternative approaches to designing social action).[2] The study looked at five housing projects that are part of the "Lebensräume für Jung und Alt" (Living environments for young and old) concept by the Liebenau foundation: the "Haus im Viertel" project by the Bremer Heimstiftung foundation, the "Heinrichstrasse" project by the protestant Johanneswerk organisation, and the multigenerational house in Wipperfürth near Cologne run by the Catholic Caritas holding company (CBT). These projects differ considerably, both in terms of age-group composition and household sizes. In all projects, mutual support between neighbours plays a central role. In terms of their architecture, the concepts are also very different. Common to them all, however, is that they afford barrier-free access and provide spaces and areas of some kind for joint communal activities.

The empirical study examined 222 households and 313 people. Their experiences were compared with those of a control group of a similar composition living in conventional forms of housing. This group comprised 268 households and 428 people. The residents were asked to describe the extent of care and assistance needed and how it is covered by family members, by neighbours and by professional services, as well

die sich aus 268 Haushalten mit 428 Personen zusammensetzte. Die Bewohner wurden nach ihrem Unterstützungsbedarf, seiner Deckung durch Familienangehörige, Nachbarn und professionelle Dienstleister und nach der Finanzierung befragt. Darüber hinaus wurden die Wohn- und Lebenszufriedenheit und das Zusammenleben im Wohnquartier bewertet. Da die Modellprojekte von den gemeinnützigen Trägerorganisationen des Netzwerks SONG betrieben wurden, wurde auch die betriebswirtschaftliche Kostenrechnung dieser Träger in die Untersuchung einbezogen. Verzerrungen durch soziodemografische Strukturunterschiede wurde durch das verwendete Evaluationsverfahren weitestgehend vermieden.

Diese Analysen ergaben, dass der Unterstützungsbedarf älterer Bewohner in den Modellprojekten zu erheblich geringeren Kosten als in der Vergleichsgruppe gedeckt werden konnte. Die Kostenreduzierungen betrugen in drei von vier Rechenvarianten zwischen rund 30 und 50 %. Insgesamt war der Unterstützungsbedarf auch aufgrund der barrierefreien baulichen Infrastruktur insgesamt geringer. Wenn Hilfe erforderlich war, spielte Nachbarschaftshilfe eine deutlich größere Rolle als in der Vergleichsgruppe. Im Mittelpunkt standen dabei ganz konkrete Aspekte, wie Handwerksleistungen oder Hilfe im Haushalt, bei Besorgungen und Behördengängen. Nicht zuletzt wurden die Wohnqualität und das Zusammenleben im Wohnquartier in den Modellprojekten erheblich besser bewertet als in der Vergleichsgruppe.

Fazit: Anekdotische Evidenz, aber auch sorgfältige empirische Erhebungen legen nahe, dass gemeinschaftliches Wohnen gesellschaftlich und volkswirtschaftlich relevante positive Effekte erzielen kann. Im Hinblick auf die Herausforderungen des demografischen Wandels, der die Ressourcen unserer Gesellschaft in den nächsten Jahrzehnten massiv beanspruchen wird, besteht erhebliches Potenzial für Kosteneinsparungen und zusätzliche Wertschöpfung. Aus diesem Blickwinkel sollte auch geprüft werden, ob öffentliche Fördermittel für den Wohnungsbau in stärkerem Maße in Projekte fließen sollten, die die Versorgung älterer Bewohner zu geringeren Kosten ermöglichen, als dies in anderen Wohnformen der Fall ist.

as how the cost of care is covered. In addition, they were asked about their level of satisfaction with their housing situation and life in general as well as their social interactions in the local neighbourhood. Because the model projects are run by non-profit organisations that are all part of the SONG Network, it was also possible to include the operational costs of the providers in the study. The evaluation procedure used was designed to minimize possible distortions resulting from differences in the respective socio-demographic structures.

The analysis showed that the need for support among elderly residents in the model projects resulted in significantly lower costs than in the control group. In three of the four computational analyses, the cost savings amounted to between 30 and 50%. Overall there was less need for assistance, not least due to the barrier-free accessibility of the projects. When help was necessary, support provided by neighbours played a much greater role than in the control group. For the most part this took the form of concrete help such as DIY, help in the home, running errands and assistance when dealing with authorities and public services. Last but by no means least, the quality of living and social interaction in the neighbourhood was rated much higher in the model projects than in the control group.

In short, both anecdotal evidence as well as empirical research suggests that community-oriented housing can have positive social and economic effects. With regard to the challenges of demographic change, which will place a massive burden on society in the coming years, such projects offer considerable potential for cost savings and provide additional benefits. In light of this, governments should examine the possibility of increasing public funding for housing projects that can provide care for older residents at a lower cost than is possible through other, more conventional forms of living for the elderly.

1 Mensch, Kirsten: „Gemeinschaftliches Wohnen – Der Versuch einer Definition“, in: *Wohnbund Informationen. Perspektiven für Wohnprojekte* 1, München 2011, S. 8–11. Download: http://www.wohnbund.de > Publikationen (aufgerufen 30.1.2015)

2 Borgloh, Sarah und Westerheide, Peter: *The impact of mutual support based housing projects on the costs of care, Housing Studies* 27, Oxfordshire 2012, S. 620–642
Borgloh, Sarah; Kehl, Konstantin; Klie, Thomas; Lang, Gunnar; Lincke, Hans-Joachim; Steffen, Gabriele; Then, Volker und Westerheide, Peter: „Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden“, Band 3: *Soziale Wirkung und Social Return*, Gütersloh 2009

1 Mensch, Kirsten: “Gemeinschaftliches Wohnen – Der Versuch einer Definition”, in: *Wohnbund Informationen. Perspektiven für Wohnprojekte* 1, Munich 2011, pp. 8–11. Download: www.wohnbund.de > Publikationen (accessed on 30/01/2015)

2 Borgloh, Sarah and Westerheide, Peter: *The impact of mutual support based housing projects on the costs of care, Housing Studies* 27, Oxfordshire 2012, pp. 620–642
Borgloh, Sarah; Kehl, Konstantin; Klie, Thomas; Lang, Gunnar; Lincke, Hans-Joachim; Steffen, Gabriele; Then, Volker and Westerheide, Peter: “Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden”, vol. 3: *Soziale Wirkung und Social Return*, Gütersloh 2009

Gemeinschaftsabend mehrerer Generationen im Kraftwerk 2, Zürich, 2011 · Social evening of various generations at Kraftwerk 2, Zurich, 2011

Übertragbare Werte

Transferable Values

Reiner Nagel

Welche Qualitäten und Systematiken werden beim gemeinschaftlichen Wohnen befördert und wie lassen sie sich auf andere Länder übertragen?

Die Diskussion zu gemeinschaftlichem Wohnen findet heute statt vor dem Hintergrund der Gleichzeitigkeit von Boom und Brache des Wohnens in Stadt und Land, der weiter zunehmenden Versingelung von Haushalten anstelle der Tendenz der Zugehörigkeit zu einer sozialen Gruppe sowie der Eintönigkeit, ja Gestaltlosigkeit neuen Wohnungsbaus. Zu fragen ist deshalb, ob und wie die Qualitäten und Systematiken gemeinschaftlichen Wohnens nicht nur in Deutschland, sondern auch international einen positiven Lösungsbeitrag für die Herausforderungen vitaler Quartiere und Gemeinden leisten können, aber auch zu einem besseren Städtebau und einer besseren Architektur.
Neues gemeinschaftliches Bauen und Wohnen der letzten 15 Jahre hatte auch und gerade in Zeiten einer verhaltenen Wohnungsnachfrage Konjunktur – weil es eben nicht in erster Linie um „Wohnraumversorgung", sondern um die selbstbestimmte Lebenssituation und ein qualitätvolles, bewusst gemeinschaftliches Wohnen in diesem Zusammenhang geht. Als nicht nur die Masse, sondern auch die Klasse von Wohnungsbauarchitektur unter dem Mehltau gesättigter Märkte zu erstarren drohte, sind in den letzten 15 Jahren z. B. in Berlin durch Baugemeinschaftsprojekte etwa 140 lebendige Lebens- und Wohnmodelle entstanden, vor allen Dingen aber vorzeigbare Bauwerke, die ein neues Kapitel in Sachen guter Architektur, innovativer Grundrisse, kluger Energiekonzepte, guter wohnungsbezogener Freiräume sowie nachbarschaftlicher Gemeinschaftsangebote aufgeschlagen haben. Baugemeinschaften waren und sind Pioniere für einen sich auf sie beziehenden

Which qualities and systems can community-oriented housing promote and how can they be transferred to other countries?

The current discourse on community-oriented housing takes place in a climate of simultaneous boom and bust in the housing situations of our urban cities and rural areas. Single-person households are displacing a sense of belonging to a social group or unit and the architecture of modern housing is more monotonous and faceless than ever. Can the qualities and systems of community-oriented housing make a positive contribution to the vitality of neighbourhoods and municipalities, not just in Germany but also abroad, and if so how? And can that lead to better urban design and architecture in our cities?
The upswing in community-oriented housing over the last 15 years has arisen in spite of, but also in response to a general slowdown in demand for housing. Unlike the conventional "production of housing", it focuses on self-determined living situations in which the quality of the living environment and community play a central role. In the same period in which not only the quantity but also the architectural quality of conventional housing was stagnating as a result of the saturated market, community-oriented housing projects have brought forth, in Berlin alone, some 140 vibrant models for social and housing communities. A large number of these projects from the last 15 years are also noteworthy examples of good architectural solutions, with innovative floor plans, smart energy concepts, good local outdoor areas and communal facilities for the neighbourhood. Building communities have been and continue to be pioneers of a market that has arisen around them and have in many cases contributed to the positive development of their respective localities.

nachfolgenden Markt und teilweise auch auf eine sich anschließende positive Standortentwicklung.
In den nächsten fünf Jahren werden wir in Deutschland vermutlich eine Million Neubauwohnungen in Wachstumsräumen bauen. Bis 2025 könnten es mehr als drei Millionen werden. Es ist bereits heute absehbar, dass es nicht egal ist, welche bauliche Qualität die Neubauwohnungen haben, wie sie aussehen und ob sie auch noch in 20 Jahren (bei prognostizierter schrumpfender Bevölkerungszahl) wirtschaftlich nachhaltig, also marktfähig sind. Als in Berlin vor etwa fünf Jahren das Marktpotenzial für Baugruppen untersucht wurde, waren es bezogen auf den damaligen Markt der Nachfragenden 10 bis maximal 15 %. Das ist sehr viel und dennoch sagt die Zahl, dass 85 % der Wohnungssuchenden das klassische Bauträger- oder Mietangebot nachfragen oder im Falle eines individuellen Wohnwunsches immer noch am häufigsten das freistehende und sich gegen Gemeinschaft abgrenzende Einfamilienhaus auf der grünen Wiese suchen. Es lohnt sich also, genauer hinzusehen, worin die positiven Bestandteile gemeinschaftlichen Wohnens bestehen und welchen Qualitäten auf einen erweiterten Wirkungskreis übertragen werden können.

Um welche Qualitäten es geht

Lebendige Wohnmilieus erfordern gemischte Quartiere, eine hohe Dichte sozialer Kontakte und architektonische Fantasie. Der Wunsch, in einem gewachsenen, integrierten und vitalen Quartier zu leben, erzeugt häufig individuelle Lösungen. Die Entwicklung eines solchermaßen bedarfsgerechten, unterschiedlichen Lebensstilen, Nutzungsanforderungen und Haushaltstypen gerecht werdenden Wohnungsangebots wird häufig von den Nutzern selbst getragen, und das nicht nur im einzelnen Objekt, sondern in zunehmendem Maße auch auf Quartiersebene. Das als

In the next five years, an estimated million new apartments will be built in growth regions in Germany, and by 2025 this number is expected to rise to more than three million. It is clear today that we must give consideration to the quality of these new dwellings, what they look like and whether they will still be economically viable and marketable 20 years further on, when the population is expected to decline. Research into the demand for collective custom build projects in Berlin conducted around five years ago indicated a proportion of 10% to 15% maximum of the then market. While that is itself a significant number, it also means that at least 85% of homeseekers would prefer to seek accommodation, purchased or rented, on the conventional developer- and landlord-dominated market or else would rather build their own freestanding, self-contained single-family house in the green periphery. It is therefore worth taking a closer look at the positive aspects of community-oriented housing and which of these qualities have the potential to be transferred into other contexts in order to widen their impact.

The qualities of community-oriented housing

Vibrant residential milieus are the product of mixed neighbourhoods, good and diverse social contacts and imaginative architecture. The wish to live in an established, mixed and vibrant neighbourhood is often a motivator for individual, specially developed projects. In many cases the development of such needs-oriented housing projects that are able to accommodate different lifestyles, use requirements and household patterns is initiated by the users themselves. This can apply to a single building or ensemble, as well as to the scale of a block or even local quarter. The development of plots that are unsuitable for or unattractive to speculative developers, the safeguarding of a particular site, or the

unbebaubar geltende Grundstück zu entwickeln, das Grundeigentum zu sichern oder ein Baugrundstück zu „erfinden" braucht zumeist den Antrieb einer eigennutzungsbezogenen Projektinitiative, die von Baugruppen, aber auch von Architekten oder Projektentwicklern ausgeht.
Noch vor einigen Jahren galten Baugruppenprojekte in Politik und Verwaltung oder bei Banken als anstrengend, weil der Projektvorlauf häufig langwierig, politisch unbequem oder finanziell abenteuerlich war. Von den Banken mit spitzen Fingern wegen der scheinbar unsicheren Finanzierungsgrundlagen angefasst, war die Politik über alle Parteien eher der Meinung, Baugemeinschaftsmodelle seien sowieso nur etwas für Reiche und Akademiker, die man nicht unterstützen müsse, da sie sich selber helfen könnten. Das stimmt eben nicht – es sind diejenigen, die wir uns in allen Städten wünschen: die selbst nutzenden Eigentümer, Genossenschafter oder Mieter, die sich für ihre Wohnung und ihr Quartier entscheiden und die sich dauerhaft für ihren Kiez oder Stadtteil engagieren. Zutreffend ist, dass es sich um überproportional viele Akademiker handelt – nach einer nicht repräsentativen Untersuchung der Netzwerkagentur Generationenwohnen der Stattbau im Auftrag des Senats 2011 war das einen Akademikeranteil von 84 % in Berlin. Dennoch handelt es sich eher um Schwellenhaushalte, deren gesellschaftliches Potenzial unterstützende städtische Strategien und Instrumente rechtfertigt. Tatsächlich sind doch alle Städte um diese Art der gesellschaftlichen Stabilisierung und Aufwertung des Stadtbilds händeringend froh und können sich glücklich schätzen, wenn „echte Baugruppen" Bestandteil der Stadtgesellschaft sind.
Allerdings liegt in diesem harmlos daher kommenden Begriff „echte Baugruppe" der wirkliche Prüfstein, an dem sich seit einigen Jahren und in zunehmendem Maße in der Realität die Spreu vom Weizen trennt. Die professionalisierten Bauträger-Baugruppen nehmen zu und gewinnen in den Wachstumsstädten mit boomendem Wohnungsmarkt die Oberhand. Kristien Ring kommt in ihrem Buch *Selfmade City*, das die Qualitäten gemeinschaftlichen Wohnens in Berlin systematisch beschreibt und mit Projekten dokumentiert, zu der Erkenntnis, dass die Projekte mit den größten Qualitäten in der Regel Ergebnis eines „wirklich partizipativen" Prozesses sind.[1] Dabei spielen neben den sozialen und nachbarschaftsstabilisierenden Gemeinschaftsflächen vor allen Dingen die Nutzerent-

"creation" of a building plot are often urban objectives that can benefit from user-driven initiatives, for example in the form of a collective custom build project, or as architect- or developer-led projects.
Until not long ago, collective custom build projects were often regarded in the realm of politics and local administration, and by banks, as "difficult clients" due to the often-protracted project development phase, the political background or financial uncertainty of the projects. Banks were unwilling to deal with complex and uncertain financial constellations and politicians of all parties were generally of the opinion that the building community model was for rich people and academics with sufficient means and know-how and who therefore needed little support. But that is not the case – community-oriented projects are for the kinds of people we all need in our cities: homeowners, members of co-op associations and tenants who want to live in their apartment and in their neighbourhood and are willing to contribute to the long-term development and stability of their neighbourhood and district. In Berlin, according to a non-representative survey undertaken in 2011 by the Stattbau Network Agency for Multigenerational Living, there is indeed an above-average proportion of 84% academics involved in community-oriented projects. Many of these are, however, low-to-moderate income households whose social potential should be retained and supported through corresponding urban strategies and instruments. In fact, these kinds of socially stabilising developments that contribute to improving the townscape are highly desirable for all cities, and local municipalities can count themselves lucky when their social composition also includes "true collective custom build projects".
What sets a "true building community" apart from other constellations has in recent years become what separates the wheat from the chaff. Professional investor-driven or developer-led collective custom build projects are emerging and gradually gaining the upper hand in the booming housing markets of growth regions. But as Kristien Ring points out in her book *Selfmade City,* which systematically describes and documents the qualities of community-oriented housing in Berlin, the best-quality projects are those that are a product of "truly participative" processes.[1] Aside from the social aspects and the stability they contribute to the neighbourhood through communal facilities, what really sets

scheidungen für eine Investition in langlebigere Materialien, hochwertigere Energiekonzepte, individuellere Grundrisse und prägnantere Architektur eine Rolle. Das Buch endet deshalb mit dem Satz: „Entscheidend ist nicht das Etikett, sondern der Prozess."

Welche Systematiken, Strukturen und Instrumente haben sich bewährt?

Städte können gemeinnützige Wohnprojekte und Baugemeinschaften unterstützen, z. B. mit umfangreichen Informationen und mit Beratungsangeboten. Kerninstrument wird aber in der Regel das privatrechtliche Instrumentarium einer städtischen Grundstückspolitik sein. Städtische Grundstücke, soweit sie für gemeinschaftliche Wohnformen geeignet sind, sollten im Konzeptverfahren, das heißt zum Festpreis aufgrund des Verkehrswertes ausgeschrieben und in der Rangfolge der Güte des Konzepts vergeben werden. Dabei können die Vergabekriterien, bezogen auf den jeweiligen Standortbereich und die gewünschten positiven Effekte für eine integrierte Quartiersentwicklung durchaus unterschiedlich sein: familien- oder generationsgemischtes Wohnen, Gemeinschaftsflächenangebote, Sozialwohnungsmodelle oder Designkonzepte. Wenn das Primärkriterium des Festpreises akzeptiert wird, sind in kleinteiligen, integrierten Lagen viele qualitative Entscheidungsgründe vorstellbar. Häufig sind das soziale Kriterien – wichtig aus Sicht der Baukultur ist es aber, auch die Architekturqualität zum Kriterium zu machen oder die Bereitschaft zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs, schon allein aus der grundgesetzlichen Eigentumsverpflichtung und dem berechtigten öffentlichen Interesse an Gestaltungsqualität in der Stadt – auch das Baugesetzbuch spricht von Baukultur.
Solange Baugruppenwohnen in Baulücken stattfindet, wird es eher stabilisierend oder zusätzlich aufwertend wirksam werden. Spannend wird es, wenn das Prinzip umgedreht wird und eigen genutzter Wohnungsbau in weniger begehrten Lagen realisiert werden soll, nicht also die Frage gestellt wird, wie man vom bestehenden, intakten Umfeld profitieren, sondern was man für ein Quartier im Umbruch tun kann. Hier ist nicht die einzelne Baugruppe gefragt, sondern eine kritische Masse von Nutzern, die gemeinsam ein geringes Risiko eingehen, als Pioniere

these apart are the users' own decisions to invest in more durable materials, better energy concepts, more flexible floor plans and a distinctive architectural expression. Her book therefore ends with the sentence, "the determining factor is not the label, but rather the process".

Which systems, structures and instruments have proven their worth?

Cities can foster community-oriented housing projects and building communities by providing extensive information and advice. Their key instrument is, however, typically the private-law instrument of land allocation policy. State-owned land, where it is appropriate for community-oriented projects, should be awarded in concept-based allocation procedures in which the land is sold at a fixed price based on its market value and the plots are awarded to those bidders with the best concepts. The criteria for awarding plots are by no means universal and can vary depending on the specifics of the location and the desired positive effects for the development of the neighbourhood, for example family or multigenerational living, the provision of communal amenities, social housing models or specific design concepts. Once municipalities are able to accept the primary criteria of the fixed price sale, there are many qualitative criteria that can be applied to benefit small-scale, mixed localities. Frequently these are social aspects, but for the townscape in particular, the quality of the architecture, or the willingness to conduct an architecture competition, is important. The municipality may anchor this as a statutory obligation of the landowner in the public interest of ensuring the design quality of the city. The building code likewise also emphasises architectural quality.
When collective custom build projects are built on individual vacant infill sites, they typically contribute to the stability of the existing neighbourhood and add to its qualities. The dynamics become especially interesting, however, when the principle is reversed and self-initiated projects are founded in less-desirable locations. Here the question is less how the housing project can benefit from the existing, largely intact environment, than what it can contribute to a quarter in the process of transformation. Here, an individual building community may not suffice; what's

neue Standorte zu beleben. Insbesondere auf Flächen im städtischen Eigentum lassen sich durch Festpreisvergaben vitale und marktgerechte Baugruppenquartiere entwickeln. Dabei sollten aber keine reinen Eigentumsgebiete entstehen, sondern auch Trägerschaften, denen eine Eigentumsfinanzierung aus Alters- oder Einkommensgründen nicht möglich ist. Es ist ja durchaus möglich, neue Formen von Wohnmodellen zu entwickeln und das Modell des gemeinschaftlichen Wohnens auf Genossenschafts- oder Mietmodelle mit längerfristigen Mietlaufzeiten zu übertragen.
Wesentliche Voraussetzung in der Systematik gemeinschaftlichen Wohnens ist es, am Anfang des Projekts ein „festes Ende", einen „guten Anfasser" zu haben. Das sind: die Verfügbarkeit des Grundstücks, eine feste Kalkulationsbasis zum Kaufpreis und Zeit für einen guten Planungsvorlauf zwischen Nutzern, Architekten, Banken usw. Hier hat sich zum Beispiel in Hamburg die Anhandgabe städtischer Grundstücke für 12 – 18 Monate bewährt.
Die Phase Null vor dem Einstieg in die verbindliche Projektplanung ist wie so häufig gerade bei Baugruppen oder Baugemeinschaften der entscheidende Erfolgsfaktor. Hier entstehen die Synergien der Nutzer untereinander und zum Quartier, findet die Definition der Rahmenbedingungen für eine später maßgeschneiderte Architektur statt und wird über bauliche Standards, Gemeinschaftsflächen und ein Mehr an Baukultur verhandelt. Die Phase Null wird bei Baugruppen in den meisten Fällen von Architekten initiiert und moderiert. Dieser Sachverhalt ist deshalb so bedeutend, weil die Mitwirkung von Architekten bei Wohnungsbauvorhaben heute gar nicht mehr selbstverständlich ist. In Wohnungsgesellschaften sind teilweise Bauingenieure Planverfasser und Bauherren von Einfamilienhäusern wenden sich ohnehin direkt an den (Fertighaus-) Bauträger oder an ein Bauunternehmen, in dem Handwerker und Bauzeichner die Entwürfe verantworten. Nach Schätzungen des Bund Deutscher Architekten (BDA) wird weniger als 20 % des Wohnungsbaus in Deutschland überhaupt von Architekten (mit-)gestaltet. Baugruppenprojekte sind dagegen häufiger „Architektenhäuser", die einen gestalterischen Ausdruck suchen und aufgrund der individuellen Nutzereinbindung oft architektonische Prägnanz zum Ergebnis haben. Bei Neubau und Bestandumbau können sie damit attraktive Gestaltungsimpulse für den Weiterbau der Stadt setzen.

needed is a critical mass of users who are jointly prepared to take on the small risk of pioneering a new location. Where the municipality owns such land, the fixed-price concept-based land allocation procedure is a viable instrument for developing vital, market-oriented quarters using collective custom build projects. In such cases, the intention should be to avoid passing all land into private ownership and to reserve a portion of the land for bodies and organisations that can provide housing for those unable to finance own property for age or income reasons. It is possible to develop new forms of housing and living and to apply the model of community-oriented, self-determined living in the context of a co-op association or rental arrangement with long-term rental periods.
A key prerequisite for the principle of community-oriented housing is to have a "fixed point" or "solid basis" at the beginning of the project. This includes the availability of a plot of land, a fixed purchase price as a basis for calculations and sufficient time for preliminary planning between the users, architects, banks, and so on. In Hamburg, for example, this has been achieved through the instrument of *Anhandgabe*, an exclusive option period of between 12 and 18 months.
Phase zero, just before the project gets going, is often the decisive moment for the later success of a collective custom build project or co-housing project. This is where the synergies between the users both among one another and with the quarter emerge, where the boundary conditions for the later specifics of the architectural design are laid down, where building standards, communal facilities and the wider environmental contribution of the project are elaborated. Phase zero of collective custom build projects and co-housing projects is often initiated and facilitated by architects. This is significant because architects are no longer involved in the production of much modern housing. In modern housing corporations and building developers, designs are often produced by in-house construction engineers. Likewise the clients of single-family homes very often purchase a finished house design produced by the contractor's draughtsmen and tradesmen. According to estimates by the BDA Association of German Architects, less than 20% of all housing in Germany is designed by or with the help of architects. Collective custom build projects, on the other hand, are frequently architect-designed, reflecting the search for a coherent architectural expression and

Gemeinschaftliches Wohnen als Vorbild, national und international

Stadtentwicklungspolitik ist Bodenpolitik. Diese schlichte Erkenntnis von Hamburgs Oberbaudirektor Fritz Schumacher vor etwa hundert Jahren ist heute aktueller denn je. Bei der Diskussion über bezahlbares Wohnen oder finanzierbares Bauen wird häufig übersehen, dass das Einsparpotenzial bei Baugruppen von maximal 20 % – im Wesentlichen durch das Wegfallen von Entwicklerrenditen – und die Effizienzsteigerung der Bauproduktion von ca. 12 % – durch Fehlervermeidung – nur eine begrenzte Auswirkung auf Mieten oder Erwerbskosten hat. Die Achillesferse von Projekten ist der Grundstückspreis, die Spekulation liegt inzwischen nahezu ausschließlich in der Bodenwertsteigerung. Baugruppen und kulturelle Projekte der Kreativwirtschaft haben vielen Kommunen in den letzten Jahren erst die Augen für diesen Entwicklungszusammenhang geöffnet. Die Stadt Helsinki beginnt eine Standortentwicklung erst, wenn ihr die Flächen gehören. Und sie verkauft die Grundstücke nach der Entwicklung und Planrechtschaffung nicht, sondern vergibt sie lediglich in lang laufenden Erbbaurechten. Das mindert nicht nur die Bodenspekulation, sondern stärkt die städtische Identität und sichert anhaltend die Möglichkeiten der Nachjustierung gemeinwohlorientierter Belage im Falle eines Eigentümerwechsels. Gemeinschaftliches Wohnen eigen- und lang nutzender Bestandshalter in Baugruppen, Genossenschaften, Mietsyndikaten oder bei städtischen Wohnungsunternehmen könnte deshalb zu einem Symbol für eine neue Stadtbaukultur werden – auch international.

Abschließend stellt sich die Frage, welche Qualitäten und Strukturen auf einen allgemeinen Wohnimmobilienmarkt übertragbar sind. Aus Sicht der Baukultur sind dies vor allen Dingen prozessuale Anforderungen, die in Richtung des gesellschaftlichen Mehrwerts von Baugemeinschaften führen, sowie die positiven Beispiele im Bereich Städtebau und Architektur. Wenn die *Immobilien Zeitung* ihre Berichterstattung zum Konvent der Baukultur 2014 in Potsdam betitelte: „Ist das Baukultur, oder kann das weg?“[2], so weist diese journalistisch zugespitzte Frage in die richtige Richtung. Gemeinschaftliches Wohnen kann neben der sozialen Kohäsion

Community-oriented housing as a model, here and abroad

Fritz Schumacher's observation that urban development policy is land allocation policy, made some 100 years ago as he was City Architect of Hamburg, is more relevant than ever. The current discourse on affordable as well as financially viable housing often overlooks the fact that the cost saving potential of collective custom build projects amounts to 20% at most – essentially what usually comprises the developer's profit margin – and the improved efficiency in building construction of approximately 12% – through prevention of errors – only has a limited effect on rental and acquisition costs. The Achilles' heel of projects is the land price and the speculation gain lies almost exclusively in the increase in land value. It is only in recent years that collective custom build projects and cultural projects in the creative sector have been able to make local municipalities aware of this relationship. The City of Helsinki only begins to develop a location once it acquires all the relevant sites and does not then re-sell the site after making it accessible and defining the terms of planning permission. Instead it allocates long-term leasehold arrangements. That not only minimises land speculation but also strengthens the urban identity and ensures that the city has the ability to make later adjustments in the interests of the common good should a property change hands. Community-oriented housing in own, long-term ownership or leasehold in the form of collective custom build projects, co-op associations, rental syndicates or through municipal housing corporations could therefore become a symbol of a new urban culture – both here and abroad.

To conclude: which qualities and structures of community-oriented housing are therefore transferable to the general property market? From the viewpoint of the architectural culture of cities, it is primarily those

the involvement of the respective users and needs in their design. The resulting projects therefore often have a distinctive identity and, whether new building or conversion, make an attractive contribution to the future appearance of the neighbourhood.

und dem räumlichen Zusammenhalt von Städten durch kleinteilige Projekte der Innen- und Quartiersentwicklung vor allen Dingen durch gutes Planen und Bauen zur Messlatte für Baukultur werden und diesen Mehrwert in prägnante Architekturen ummünzen.

1 Ring, Kristien, AA Projects und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (Hg.): *Selfmade City Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative*, Berlin 2013

2 *Immobilien Zeitung*, 20.11.2014

processural aspects that bring about social benefits similar to those offered by building communities, as well as the positive examples of architecture and urban design. Reporting on the Convention of Building Culture in 2014, a property magazine asked pointedly: "Is that building culture, or can we get rid of it?"[2] In addition to the social and spatial cohesion that they contribute through small-scale additions and developments at the scale of the neighbourhood, community-oriented housing could become a benchmark for an innovative culture of planning and building, and in turn lead to better and more distinctive architecture in our cities.

1 Ring, Kristien, AA Projects and Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (Ed.): *Selfmade City Berlin: Self-Initiated Urban Living and Architectural Interventions*, Berlin 2013

2 *Immobilien Zeitung*, 20/11/2014

Autoren

Annette Becker
Studium der Kunstgeschichte, Archäologie, Philosophie und Betriebswirtschaftslehre in Mainz, München und Rom. Promotion in Kunstgeschichte. Kuratorin am Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt am Main.

Tobias Behrens
* 1955 in Hamburg, Deutschland. Nach einem Studium der Germanistik und politischen Wissenschaft in Hamburg mit Promotion war er langjährig als Geschäftsführer in dem soziokulturellen Stadtteilzentrum Motte e.V. tätig. Seit 1993 ist er Geschäftsführer bei STATTBAU HAMBURG. Seine Arbeitsbereiche sind Projektentwicklung und -beratung, wirtschaftliche Betreuung, Forschung und Geschäftsführung.

Claudia Haas
* 1985 in Bad Radkersburg, Österreich. Bachelorstudium Internationale Wirtschaftsbeziehungen in Eisenstadt, Helsinki und Moskau; 2007–09 Assistentin von Wolf D. Prix bei COOP HIMMELB(L)AU in Wien; Masterstudium in Communication & Cultural Management in Friedrichshafen und New York. 2011–12 Junior Kuratorin am Deutschen Architekturmuseum; seit 2012 Head of Administration & Production am S AM Schweizerisches Architekturmuseum in Basel.

Lotte Herwig
Studium in Freiburg und Rom, Promotion in Verwaltungs- und Verfassungsrecht. Rechtsanwältin in Berlin. Berät Baugemeinschaften und junge Genossenschaften über die gesamte Projektzeit beginnend bei der Gesellschaftsgründung und dem Grundstückserwerb bis hin zu Architekten- und Bauverträgen. Daneben Geschäftsführertätigkeit in der Am Urban Grundstücks GmbH & Co. KG von 2008–10, einer Baugruppe mit 140 Wohneinheiten in Berlin.

Falk Jaeger
Studium der Architektur und Kunstgeschichte in Braunschweig, Stuttgart und Tübingen. Promotion TU Hannover. Seit 1976 als freier Architekturkritiker tätig. 1983–88 Assistent am Institut für Baugeschichte und Bauaufnahme der TU Berlin, anschließend Lehraufträge an verschiedenen Hochschulen. 1993–2000 Inhaber des Lehrstuhls für Architekturtheorie an der TU Dresden. Seit 2000 apl.

Authors

Annette Becker
Studied history of art, archaeology, philosophy and business administration in Mainz, Munich and Rome, and holds a doctorate in history of art. She works as a curator at the DAM Deutsches Architekturmuseum in Frankfurt am Main.

Tobias Behrens
Born in 1955 in Hamburg, Germany, he studied German literature and political science in Hamburg. After completing his doctorate, he was managing director for many years of the Motte e.V. socio-cultural and district centre in Hamburg. In 1993 he became managing director of STATTBAU HAMBURG where he is responsible for product development and consulting, economic management, research and business administration.

Claudia Haas
Born in 1985 in Bad Radkersburg, Austria, she studied international economic relations in Eisenstadt, Helsinki and Moscow. From 2007–09, she was an assistant to Wolf D. Prix at COOP HIMMELB(L)AU in Vienna before undertaking a master's degree in communication and cultural management in Friedrichshafen and New York. From 2011–2012, she was a junior curator at the Deutsches Architekturmuseum, and in 2012 she became Head of Administration and Production at the S AM Schweizerisches Architekturmuseum in Basel.

Lotte Herwig
Studied in Freiburg and Rome, earning her doctorate in administrative and constitutional law in Berlin. She advises building collectives, communities and young co-op associations over the entire course of a project from the founding of a group and purchase of the site to the contracts with architects and building contractors. From 2008–10 she was managing director of Am Urban Grundstücks GmbH & Co. KG, a collective custom build project with 140 residential units in Berlin.

Falk Jaeger
Studied architecture and history of art in Braunschweig, Stuttgart and Tübingen, and holds a doctorate from the TU Hanover. He has been an independent architectural critic since 1976. From 1983–88 he was an academic assistant at the Institute of Building History and Surveying at the TU Berlin, thereafter a

Professor der TU Dresden. Er lebt als freier Publizist, Dozent, Kurator und Fachjournalist für Rundfunk, Tages- und Fachpresse in Berlin.

Birgit Kasper

Diplomverwaltungswirtin und Diplomingenieurin Stadtplanung. Arbeitet in der Stadt-, Wohn- und Mobilitätsforschung. Aktuell Leitung der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. und zeitweise Geschäftsführerin der urbane konzepte GmbH. Zuvor wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Fakultät Raumplanung der TU Dortmund und derzeit im Vorstandsteam der Bundesvereinigung FORUM gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Laura Kienbaum

*1981 in Engelskirchen, Deutschland. Studium der Architektur in Deutschland und Dänemark. Seit 2008 selbstständige Tätigkeit im Architekturnetzwerk SAM UND PLANKTON und wissenschaftliche Mitarbeit an der Abteilung a_ku (Architektur und Kunst 20./21. Jahrhundert), Leibniz Universität Hannover. Lehraufträge zu Geschichte und Theorie der Architektur, Veröffentlichungen und Promotion zu Entwurfs- und Gestaltungszusammenhängen in der Architektur. Seit 2014 wissenschaftliches Volontariat am Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt am Main.

Reiner Nagel

Architekt und Stadtplaner. Er hat ab 1986 in verschiedenen Funktionen für die Stadt Hamburg gearbeitet, ab 1998 in der Geschäftsleitung der HafenCity Hamburg GmbH. Seit 2005 war er Abteilungsleiter in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Bereiche Stadtentwicklung sowie Stadt- und Freiraumplanung. Hier verantwortete er u.a. das aktuelle Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030. Seit 2013 Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur.

Kristien Ring

* in Pittsburgh, USA. 1987–91 Studium an der North Carolina State University of Design, Raleigh, und 1994–96 an der Kunsthochschule Berlin-Weißensee. 2001–05 Mitgründerin der Galerie Suitcasearchitecture. 2004–11 Direktorin des Deutschen Architektur Zentrums. 2014–15 Gastprofessorin an der University of Sheffield und ab 2015 Professorin an der University of Southern Florida.

lecturer at various universities. From 1993–2000 he headed the Chair for Architectural Theory at the TU Dresden, from 2000 onwards as a supernumerary professor (apl. Prof.). He lives and works in Berlin as a freelance publicist, lecturer, curator and journalist for radio, daily press and professional journals.

Birgit Kasper

Studied public administration and urban planning and works as a researcher in the fields of urban development, housing and mobility. She currently heads the coordination and advice centre of the Frankfurt network for community-oriented housing (Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.) and was previously managing director of urbane konzepte GmbH. She was an academic assistant at the Faculty of Regional Planning at the TU Dortmund and is currently a member of the board of the German national association for community-oriented housing, the Bundesvereinigung FORUM gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Laura Kienbaum

Born in 1981 in Engelskirchen, Germany. Studied architecture in Germany and Denmark and since 2008 has worked freelance as part of the architecture network SAM UND PLANKTON. She is an academic assistant at the a_ku department (architecture and 20th–21st century art) of the Leibniz Universität in Hanover and lectures on the history and theory of architecture. She has published articles on design and formal relationships in architecture, which is also the theme of her doctorate. In 2014 she began a traineeship at the DAM Deutsches Architekturmuseum in Frankfurt am Main.

Reiner Nagel

Reiner Nagel is an architect and urban designer and since 1986 has worked in various positions at the City of Hamburg. In 1998 he became managing director of the HafenCity Hamburg GmbH. In 2005, he joined the Berlin Senate Administration for Urban Development as head of the department for urban development and the urban realm, and was responsible, among other things, for developing the current Berlin 2030 urban development concept. In 2013 he became chair of the board of the Bundesstiftung Baukultur, the Federal Foundation of Baukultur.

Gründerin von AA Projects, das interdisziplinäre Studio für Architektur, urbane Raumplanung, Ausstellungen, Publikationen und Diskurs Events. Sie lebt und arbeitet als Architektin, Kuratorin und Publizistin (u.a. *Selfmade City. Berlin, Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative*, 2013, und *Urban Living*, 2015), in Berlin.

Henning Scherf

* 1938 in Bremen, Deutschland. Studium der Rechts- und Sozialwissenschaften in Freiburg, Berlin und Hamburg. Staatsexamina in Hamburg, Promotion 1968. 1967–71 Rechtsanwalt, Regierungsrat und Staatsanwalt. 1972–78 Landesvorsitzender der SPD Bremen. 1984–98 Mitglied des Bundesvorstandes der SPD. 1997–2009 Mitglied des Präsidiums des Deutschen Evangelischen Kirchentages. 1971–78 Mitglied der Bremischen Bürgerschaft. Seit 1978 Mitglied des Senats der Freien Hansestadt Bremen, u.a. als Senator für Finanzen; Soziales, Jugend und Sport; Bildung, Wissenschaft und Kunst; Bildung und Wissenschaft; Justiz und Verfassung und 1995–2005 Bürgermeister und Präsident des Senats. Nach Ausscheiden aus politischen Ämtern seit 2005: Präsident des Deutschen Chorverbandes; Vorsitzender von „pan y arte", der Stiftung Gedenkstätte Reichspräsident Ebert und des Gustav-Heinemann-Bürgerpreises; Schirmherr von HelpAge-Deutschland, der Stiftung für Soziale Psychiatrie und weiterer Organisationen.

Peter Cachola Schmal

* 1960 in Altötting, Deutschland. Studium der Architektur an der TH Darmstadt. 1989–93 Architekt bei Behnisch + Partner, Stuttgart, und Eisenbach + Partner, Zeppelinheim. 1992–97 wissenschaftlicher Mitarbeiter im Fachgebiet Baukonstruktion an der TU Darmstadt. 1997–2000 Lehrauftrag Entwerfen an der FH Frankfurt am Main. Seit 2000 Kurator, seit 2006 Direktor des Deutschen Architekturmuseums in Frankfurt am Main. 2007 Deutscher Generalkommissar bei der Architekturbiennale in São Paulo. Zahlreiche Veröffentlichungen, Mitglied in Jurys und Beiräten.

Andrea Töllner

* 1967. Juristin, Promotion im Bauplanungsrecht und spezialisiert auf die Beratung neuer Wohn- und Pflegeformen. Als Referentin im FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, Leitung der Förderprojekte von

Kristien Ring

Born in Pittsburgh in the USA, she studied at the North Carolina State University of Design in Raleigh (1987–1991) and the Berlin Weissensee School of Art (1994–96). She is co-founder of the gallery Suitcasearchitecture (2001–05), and was director of the Deutsche Architektur Zentrum from 2004–11. From 2014–15, she was visiting professor at the University of Sheffield, and in 2015 was appointed professor at the University of Southern Florida.
She founded AA Projects, an interdisciplinary studio for architecture, urban planning, exhibitions, publications and architectural discourse. She lives and works in Berlin as an architect, curator and author (*Selfmade City. Berlin, Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative*, 2013, and *Urban Living*, 2015).

Henning Scherf

Born in 1938 in Bremen, Germany, he studied law and social sciences in Freiburg, Berlin and Hamburg. He completed his state exams in Hamburg and earned his doctorate in 1968. From 1967–71 he was a lawyer, civil servant and public prosecutor. From 1972–78, he headed the Social Democratic Party (SPD) in Bremen, and sat on the party's national executive board from 1984–98. From 1997–2009 he was a member of the board of the Protestant Church in Germany. From 1971–78, he was a member of Bremen Parliament and from 1978 a member of the Senate of the Free Hanseatic City of Bremen, where he held positions as senator for finances; social affairs, youth and sport; education, science and art; education and science; and justice and constitution. From 1995–2005 he was Mayor of Bremen and President of the Senate.
Since leaving political office in 2005, he has been president of the German Choir Association, chairman of "pan y arte", of the "President Friedrich Ebert Memorial Foundation" and the "Gustav Heinemann Citizen's Prize". He is also a patron of HelpAge-Deutschland, the Foundation for Social Psychiatry and other organisations.

Peter Cachola Schmal

Born in 1960 in Altötting, Germany, he studied architecture at the TH in Darmstadt. From 1989–93 he worked as an architect for Behnisch + Partner in Stuttgart and Eisenbach + Partner in Zeppelinheim, before joining the Building Construction Department of the TU Darmstadt from 1992–97. From 1997–2000,

Bundes- und Landesministerien. Beratungen für Projektinitiativen und Kommunen im Rahmen des Niedersachsenbüro „Neues Wohnen im Alter“ sowie bundesweit im Programm „Zuhause im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Autorin zahlreicher Veröffentlichungen zu gemeinschaftlichen Wohnformen mit reger Referententätigkeit.

Peter Westerheide

Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Witten/Herdecke, Diplom-Ökonom 1994, Promotion an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster 1998. Von 1999 bis August 2011 Wissenschaftler am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung in Mannheim (ZEW) mit den Forschungsschwerpunkten Immobilienmärkte, kapitalgedeckte Alterssicherung, Vermögensbildung und Vermögenspolitik. Seit 2011 Chefvolkswirt der BASF SE und weiterhin Research Fellow am ZEW.

he was a lecturer for design at the FH Frankfurt am Main. He has been a curator since 2000, becoming director of the DAM Deutsches Architekturmuseum in Frankfurt am Main in 2006. In 2007, he was General Commissioner for the German contribution to the Architecture Biennale in São Paulo. He has published widely and is a member of numerous juries and commissions.

Andrea Töllner

Born in 1967, she is a lawyer with a doctorate in construction planning law and specialises in advising on new forms of housing and care provision. As a representative for the German national association for community-oriented housing, the FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., she manages funding programmes on behalf of national and federal state ministries. She advises project initiatives and municipalities in Lower Saxony through the office “Neues Wohnen im Alter” and nationally as part of the “Zuhause im Alter” programme by the German Federal Ministry for Family Affairs, Senior Citizens, Women and Youth (BMFSFJ). She publishes and lectures widely on the topic of community-oriented forms of housing.

Peter Westerheide

Studied economics and business administration at the University of Witten/Herdecke, graduating as an economist in 1994. He completed his doctorate at the WWU University of Münster in 1998. From 1999 to August 2011, he was a researcher at the Centre for European Economic Research (ZEW) in Mannheim with special focus on the property markets, capital-based pension provisions, capital development and capital policy questions. In 2011 he became chief economist at BASF SE and remains a Research Fellow at the ZEW.

Impressum / Imprint

Buchkonzept / Book concept

Annette Becker, Frankfurt am Main
Laura Kienbaum, Frankfurt am Main
Kristien Ring, Berlin
Peter Cachola Schmal, Frankfurt am Main

Assistenz / Assistant

Lucia Seiß, Frankfurt am Main

Bibliothekarische Recherche / Library research

Erich Wagner, Frankfurt am Main

Grafische Gestaltung, Umschlag und Typografie / Layout, cover design and typography

Miriam Bussmann, Berlin

Übersetzung vom Deutschen ins Englische / Translation from German into English

Julian Reisenberger, Weimar

Übersetzung vom Englischen ins Deutsche / Translation from English into German

Philip Schäfer, Worms (S. 20–25 / pp. 20–25)

Projektkoordination / Project management

Henriette Mueller-Stahl, Berlin

Library of Congress Cataloging-in-Publication data
A CIP catalog record for this book has been applied for at the Library of Congress.

Bibliographic information published by the German National Library
The German National Library lists this publication in the Deutsche Nationalbibliografie; detailed bibliographic data are available on the Internet at http://dnb.dnb.de.

This work is subject to copyright. All rights are reserved, whether the whole or part of the material is concerned, specifically the rights of translation, reprinting, re-use of illustrations, recitation, broadcasting, reproduction on microfilms or in other ways, and storage in databases. For any kind of use, permission of the copyright owner must be obtained.

© 2015 Birkhäuser Verlag GmbH, Basel
P.O. Box 44, 4009 Basel, Switzerland
Part of Walter de Gruyter GmbH, Berlin/Boston

Printed on acid-free paper produced from chlorine-free pulp. TCF ∞

Printed in Germany

ISBN 978-3-0356-0696-6
9 8 7 6 5 4 3 2 1

www.birkhauser.com

Dieser Katalog ist als Buchhandelsausgabe bei der Birkhäuser Verlag GmbH erschienen (ISBN Hardcover: 978-3-0356-0564-8; ISBN PDF: 978-3-0356-0523-5; ISBN EPUB: 978-3-0356-0531-0) / A hardcover edition of this catalogue is available from Birkhäuser Verlag GmbH (ISBN 978-3-0356-0564-8). This publication is also available from Birkhäuser Verlag GmbH as an e-book (ISBN PDF 978-3-0356-0523-5; ISBN EPUB 978- 3-0356-0531-0)

Dieser Katalog erscheint anlässlich der Ausstellung „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft" des Deutschen Architekturmuseums in Frankfurt am Main vom 12. September 2015 bis Februar 2016. / This catalogue has been published to accompany the exhibition "Building and Living in Communities" presented by the Deutsches Architekturmuseum in Frankfurt am Main from September 12, 2015 to February 2016.

Herausgegeben von Annette Becker, Laura Kienbaum, Kristien Ring und Peter Cachola Schmal im Auftrag des Dezernats für Kultur und Wissenschaft, Kulturamt der Stadt Frankfurt am Main / Published by Annette Becker, Laura Kienbaum, Kristien Ring and Peter Cachola Schmal on behalf of the Department of Culture and Science, City of Frankfurt am Main Cultural Affairs Department.

Die Herausgeber haben jeden möglichen Versuch unternommen, alle Nutzungsrechte zur Veröffentlichung von Materialien Dritter zu erhalten. Falls es unabsichtlich dabei zu Fehlern oder Auslassungen gekommen sein sollte, bitten wir die Rechteinhaber um Nachricht an die Herausgeber. Die Fehler werden in der nächsten Auflage der Publikation korrigiert. / Every effort has been made by the editors to trace the copyright holders of the provided material. We apologise in advance for any unintentional omission and would be happy to insert the appropriate acknowledgement in any subsequent edition of the book.

Ausstellung / Exhibition

Direktor / Director

Peter Cachola Schmal

Ausstellungskonzeption / Exhibition concept

Annette Becker, Laura Kienbaum

Assistenz / Assistant

Lucia Seiß, Stefanie Lampe

Ausstellungsdesign / Exhibition design

SIGN Kommunikation, Frankfurt am Main,
Antonia Henschel, Jörn C. Hofmann, Angela Rindfleisch, Teimaz Shahverdi

Übersetzungen / Translations

Jeremy Gaines

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit / Public relations

Brita Köhler, Lisa Katzenberger

Sekretariat und Verwaltung / Secretariat and administration

Inka Plechaty, Jacqueline Brauer

Museumspädagogik / Museum education

Christina Budde, Yorck Förster

Registrar / Registrar

Wolfgang Welker

Produktion der Ausstellungsarchitektur / Exhibition production

Inditec Display & Messegestaltung; Oliver Taschke
Schreinermeister; New Tendency, Berlin

Ausstellungsrealisation / Setup for the exhibition

Christian Walter, Marina Barry, Pietro Paolo Brunino, Ulrich Diekmann,
Enrico Hirsekorn, Caroline Krause, Eike Laeuen, Achim Müller-Rahn,
Harald Pompl, Michael Reiter, Angela Tonner, Gerhard Winkler,
Valerian Wolenik

Fotografien Klappen / Flap photographs

Stefan Bremer (hinten / back)
Katrin Simonett (vorne / front)

Schirmherrschaft / Under the patronage of

Dr. Barbara Hendricks MdB
Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Gefördert von / With the kind support of

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGS
POLITIK

IKEA Stiftung

Schwäbisch Hall-Stiftung
bauen - wohnen - leben

Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend

FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

baukultur
BUNDESSTIFTUNG

NH | ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

DAM
GESELLSCHAFT
DER FREUNDE DES
DEUTSCHEN
ARCHITEKTUR
MUSEUMS E.V.

WÜSTENROT STIFTUNG

s.boehme & co.

WI Bank
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Bildnachweis

Das Copyright von Planmaterialien und Zeichnungen der Projekte liegt bei den jeweiligen Architekturbüros.

Alberts, Andrew 107 o, 107 u, 109 o, 109 ur, 110 o, 111 ul, 111 ur

Artec Architekten 71 or, 72 mr, 72 ur, 73 ul, 73 ur

Baan, Iwan 35 o, 35 u, 37 o, 37 ur, 39 o, 39 u

Berghof, Norbert 207 ul

Bitter, Jan 25, 26 l, 29, 31 ul, 31 ur, 32 o, 33 o

Borchardt, Bernd 26 r

Bremer, Stefan 121 o, 121 ul, 121 ur, 123 ol, 123 or, 124 ul, 124 ur, 125 or, 125 ur

Bücheler, Christoph 65 ul

Chan-Magomedov, Selim O./Moisej Ginzburg, Prefazione di Vieri Quilici, Mailand: Franco Angeli Editore 1975, S. 128 83 l

Daniela Brahm/Les Schliesser 24 l

Deadline Architekten 24 r

Egloff, Michael 57 o, 57 u, 59 or, 59 ur, 60 o, 61 o, 61 u, 211 u

Faiden, Adamo 147, 149 o, 149 u, 150 or, 151

Feser, Michael 75, 76 l

Fischer, Ingo E. 207 o, 207 ur, 209 ul, 209 mr, 209 ur

Friedel, Andreas 135 o, 135 ul, 135 ur, 137 o, 137 ml, 137 mr, 138 ul, 139 o, 139 u

Gerd Kuhn/Tilman Harlander, Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, Stuttgart: Deutscher Sparkassen Verlag 2010, S. 155 85

Gil, Shai 51, 55 o, 55 u

Hagner, Alexander 103 ul

Hauswirth, Ralph 185 o, 185 u, 186 mr, 187 ol, 187 or, 189 o, 189 u

Hoerbst, Kurt 132 or

Hülsbömer, Frank 27 r

Hütten&Paläste/Deadline Architekten/Urban Affairs/Carpaneto Schöningh Architekten 23 r

Hurnaus, Hertha 127 o, 127 u, 129, 130 ol, 130 or, 130 u, 131 u, 132 ol, 133 o, 197 o, 197 u, 199 o, 199 u, 201

Huthmacher, Werner 27 l

Jappel, Simon 105 o, 105 u

Knop, Julia 63 o, 63 u, 65 ml, 65ur, 67 ol, 67 or, 67 ur

Koch, Philipp 98 u

Kotjé, Johannes 141 o, 141 u, 143 or, 144 o, 144 m

Krauss, Roland 177 o, 177 u, 178 l, 178 r, 179 ul, 179 ur

Kroth, Andrea 22, 23 l

Kuball, Kurt 101, 103 o

Lanoo, Julien 191 o, 191 u, 193 o, 193 m, 194 u, 195 ol, 195 ul

Leppert, Quirin 181 o, 181 u, 182 or, 182 mr, 183

Mahlstedt, Olaf 41, 43 o, 43 u, 44 o, 45 o, 46 or, 47 o, 47 ul, 47 ur

Mary Evans Picture Library 81

Masmann, Jens 65 ol

Illustration Credits

All plans and drawings of projects are copyright of the respective architecture offices.

Alberts, Andrew 107 t, 107 b, 109 t, 109 br, 110 t, 111 bl, 111 br

Artec Architekten 71 tr, 72 mr, 72 br, 73 bl, 73 br

Baan, Iwan 35 t, 35 b, 37 t, 37 br, 39 t, 39 b

Berghof, Norbert 207 bl

Bitter, Jan 25, 26 l, 29, 31 bl, 31 br, 32 t, 33 t

Borchardt, Bernd 26 r

Bremer, Stefan 121 t, 121 bl, 121 br, 123 tl, 123 tr, 124 bl, 124 br, 125 tr, 125 br

Bücheler, Christoph 65 bl

Chan-Magomedov, Selim O./Moisej Ginzburg, Prefazione di Vieri Quilici, Mailand: Franco Angeli Editore 1975, p. 128 83 l

Daniela Brahm/Les Schliesser 24 l

Deadline Architekten 24 r

Egloff, Michael 57 t, 57 b, 59 tr, 59 br, 60 t, 61 t, 61 b, 211 b

Faiden, Adamo 147, 149 t, 149 b, 150 tr, 151

Feser, Michael 75, 76 l

Fischer, Ingo E. 207 t, 207 br, 209 bl, 209 mr, 209 br

Friedel, Andreas 135 t, 135 bl, 135 br, 137 t, 137 ml, 137 mr, 138 bl, 139 t, 139 b

Gerd Kuhn/Tilman Harlander, Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, Stuttgart: Deutscher Sparkassen Verlag 2010, p. 155 85

Gil, Shai 51, 55 t, 55 b

Hagner, Alexander 103 bl

Hauswirth, Ralph 185 t, 185 b, 186 mr, 187 tl, 187 tr, 189 t, 189 b

Hoerbst, Kurt 132 tr

Hülsbömer, Frank 27 r

Hütten&Paläste/Deadline Architekten/Urban Affairs/Carpaneto Schöningh Architekten 23 r

Hurnaus, Hertha 127 t, 127 b, 129, 130 tl, 130 tr, 130 b, 131 b, 132 tl, 133 t, 197 t, 197 b, 199 t, 199 b, 201

Huthmacher, Werner 27 l

Jappel, Simon 105 t, 105 b

Knop, Julia 63 t, 63 b, 65 ml, 65br, 67 tl, 67 tr, 67 br

Koch, Philipp 98 b

Kotjé, Johannes 141 t, 141 b, 143 tr, 144 t, 144 m

Krauss, Roland 177 t, 177 b, 178 l, 178 r, 179 bl, 179 br

Kroth, Andrea 22, 23 l

Kuball, Kurt 101, 103 t

Lanoo, Julien 191 t, 191 b, 193 t, 193 m, 194 b, 195 tl, 195 bl

Leppert, Quirin 181 t, 181 b, 182 tr, 182 mr, 183

Mahlstedt, Olaf 41, 43 t, 43 b, 44 t, 45 t, 46 tr, 47 t, 47 bl, 47 br

Mary Evans Picture Library 81

Masmann, Jens 65 tl

Mayer, Karoline 119 or, 119 ur

McCamant, Kathryn/Charles Durrett, Creating Cohousing. Building Sustainable Communities, Gabriola Island: New Society Publishers 2011, S. 42 84

Menges, Simon 76 r, 77 o, 78 ol, 78 ul, 79 or, 79 ul, 79 ur

Müller, Stefan 95 o, 95 u, 96 or, 97, 98 ol, 98 or, 99, 113, 115, 116 u, 117, 119 ol, 119 ul

Norsworthy, Scott 49, 52, 53 o, 53 u

Palma, Cristobal 150 ur

Pritchard Papers, University of East Anglia 83 m, 83 r

Reulecke, Jürgen (Hg.), Geschichte des Wohnens. 1800–1918 Das bürgerliche Zeitalter, Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt 1997, S. 610 82

Schauer und Volhard Architekten 142 l, 142 r, 143 ol, 143 ul, 143 ur, 145 o

Schubert, Sebastian 103 ur

Simonett, Katrin 223

Spiluttini, Margherita 69, 71 ur, 73 o

Stollenwerk, Martin 211 o, 215 o, 216 ol, 216 or, 216 mr, 216 ul

Torimura, Koichi Foto der Titelseite, 203, 204 ol, 204 or, 205 ol, 205 or, 205 u

Vankann, Tristan 88, 89 l, 89 r, 91, 93

Windszus, Jan 31 o

Wittekopf, Hermann 65 mr

Zscharnt, Ute 171 u, 172, 173 o, 173 ur, 174 u, 175 o, 175 u

Mayer, Karoline 119 tr, 119 br

McCamant, Kathryn/Charles Durrett, Creating Cohousing. Building Sustainable Communities, Gabriola Island: New Society Publishers 2011, p. 42 84

Menges, Simon 76 r, 77 t, 78 tl, 78 bl, 79 tr, 79 bl, 79 br

Müller, Stefan 95 t, 95 b, 96 tr, 97, 98 tl, 98 tr, 99, 113, 115, 116 b, 117, 119 tl, 119 bl

Norsworthy, Scott 49, 52, 53 t, 53 b

Palma, Cristobal 150 br

Pritchard Papers, University of East Anglia 83 m, 83 r

Reulecke, Jürgen (Ed.), Geschichte des Wohnens. 1800–1918 Das bürgerliche Zeitalter, Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt 1997, S. 610 82

Schauer und Volhard Architekten 142 l, 142 r, 143 tl, 143 bl, 143 br, 145 t

Schubert, Sebastian 103 br

Simonett, Katrin 223

Spiluttini, Margherita 69, 71 br, 73 t

Stollenwerk, Martin 211 t, 215 t, 216 tl, 216 tr, 216 mr, 216 bl

Torimura, Koichi cover photograph, 203, 204 tl, 204 tr, 205 tl, 205 tr, 205 b

Vankann, Tristan 88, 89 l, 89 r, 91, 93

Windszus, Jan 31 t

Wittekopf, Hermann 65 mr

Zscharnt, Ute 171 b, 172, 173 t, 173 br, 174 b, 175 t, 175 b