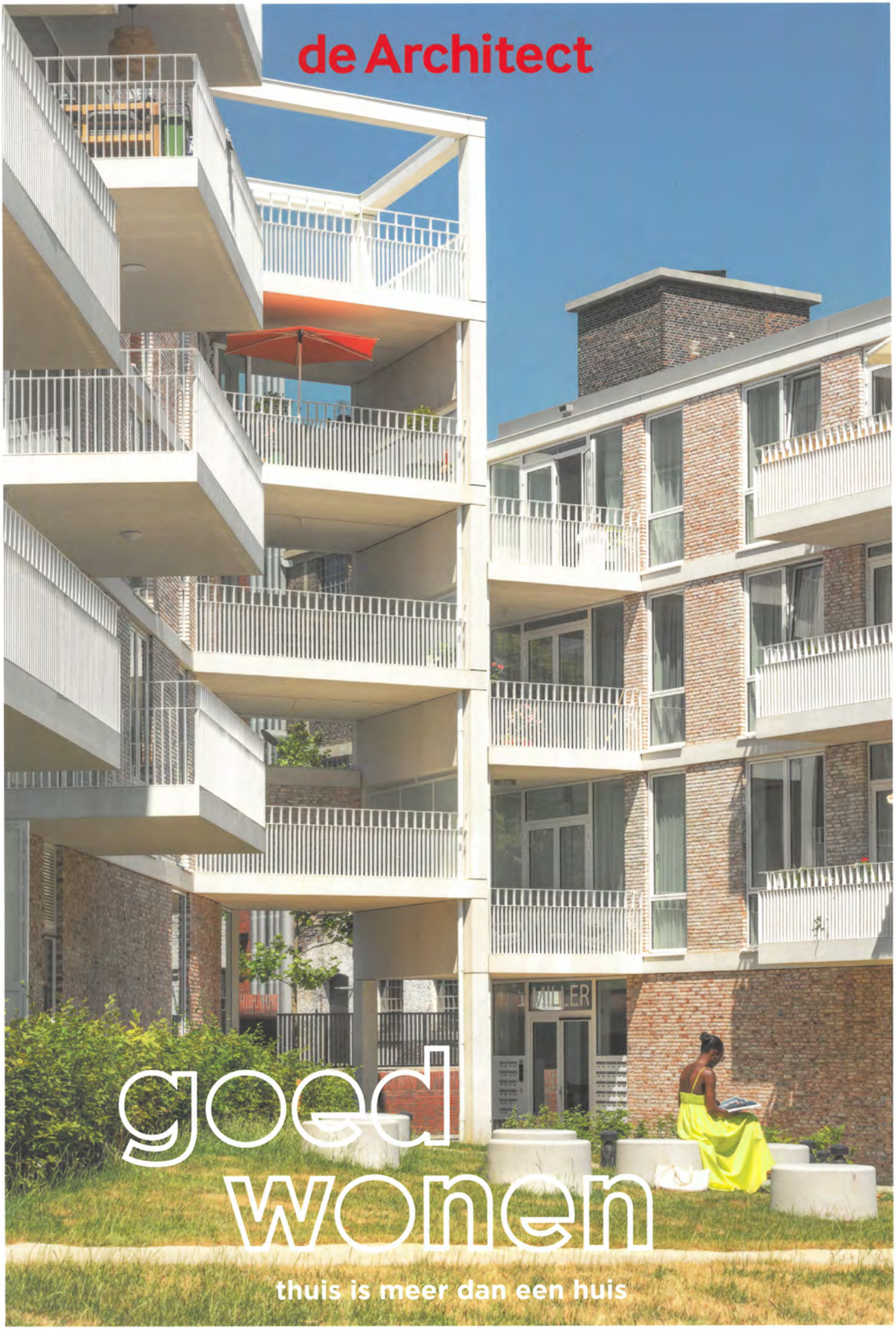
de Architect



goed wonen

thuis is meer dan een huis

#4 2023

de Architect

Auenweide, ein kommunales Wohnprojekt dreißig Kilometer von Wien entfernt. Bild: Hertha Hurnaus

Drei kommunale Wohnungsbauprojekte aus dem Ausland, die die Niederlande kopieren können

Gertraud Gerste

Veröffentlicht: Nov 27, 2023

In den Niederlanden mangelt es nicht nur an Wohnraum, sondern auch an Wohnraum. Wie regulieren die Länder um uns herum den Wohnungsmarkt? Dort entstehen kommunale Wohnprojekte mit engagierten architektonischen Konzepten. Selbstverwaltungs- und Genossenschaftsmodelle versprechen einen hohen Wohnstandard zu Mieten, mit denen der Markt nicht konkurrieren kann.

Wohnprojekt Auenweide, St. Andrä-Wördern, Österreich - Vielfalt der Bewohner und Wohnungen in einer dörflichen Struktur

Es ist neun Uhr morgens und sehr ruhig im Projekt Auenweide. Vor einem der acht Wohnhäuser lädt ein Vater ein Lastenrad aus. Das Fahrrad kann problemlos die Einkäufe der Woche und zwei kleine Kinder transportieren. Zu dieser Tageszeit fehlt von den dreißig Kindern, die hier leben, jede Spur. Erst am Nachmittag schwärmen sie über den zentralen Gemeinschaftsgarten und den kleinen Flusswald hinter den beiden Gemeinschaftsgebäuden.

Jeder andere Bauherr hätte die alten Bäume für die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl an Parkplätzen geopfert. Hier war der Erhalt eine Anforderung für den Baukonzern. "Um den Wald zu erhalten, mussten wir eine Tiefgarage bauen, was wegen des hohen Grundwasserspiegels extrem teuer war. Man könnte sagen, die Tiefgarage ist unser großer Luxus", scherzt Markus Spitzer, Initiator des Wohnprojekts Auenweide, dreißig Kilometer vor den Toren Wiens. Weil die meisten Anwohner Carsharing nutzen – oder lieber mit dem Fahrrad zum nahegelegenen Bahnhof fahren – wird die halbleere Tiefgarage mittlerweile vor allem für Fahrräder genutzt.

Die Häuser der Auenweide sind in Holzrahmenbauweise gebaut, mit Stroh gedämmt und innen mit Lehm verkleidet. Und das für einen Quadratmeter Preis von nur neun Euro. Bild: Hertha Hurnaus

Die acht Gebäude gruppieren sich um eine zentrale Grünfläche. Ihre typologische Vielfalt spiegelt die Vielfalt der Einwohner und die Idee einer dörflichen Struktur wider. Das Design ist mal eckig, mal rund. Hier ist ein Vorsprung, da ist ein Ausschnitt. Mal ein Satteldach, mal ein Flachdach. Die Aufgabe für einszueins Architektur bestand vor allem darin, den Beteiligungsprozess angemessen zu begleiten und die Träume und Wünsche der Bewohner*innen in ein umsetzbares Konzept zu übersetzen. "Als Architekt denkt man nicht nur an ein Haus, sondern kehrt den Prozess komplett um", erklärt Markus Zilker von einszueins Architektur. "Die intensive Abstimmung mit den Arbeitsgruppen war von einer Komplexität, die man sich als Einzelperson nie vorstellen konnte."

Das Ergebnis sind hochwertige, energieeffiziente Holzrahmenhäuser, die innen mit Stroh gedämmt und innen mit Lehm verputzt sind. Die Heizenergie kommt von einer Grundwasser-Wärmepumpe, der Strom von Sonnenkollektoren auf dem Dach. Doch Auenweide ist nicht nur ein ökologisches Vorzeigeprojekt. Die aktuell 47 Bewohnerinnen und Bewohner bilden einen gemischten sozialen Querschnitt,

sowohl in Bezug auf Alter und Beruf als auch auf das Einkommen. "Eine Miete von neun Euro pro Quadratmeter ist für diese Bauqualität fantastisch. Einen solchen Preis bekommt man sonst nirgendwo, auch nicht in Häusern ohne ökologische Maßnahmen", erklärt Markus Spitzer das Ergebnis des alternativen Finanzierungsmodells. Mit einem gewöhnlichen Bankkredit mit etwa dreißig Prozent seines Eigenmittels, rechnet er vor, würden Mieter schnell fünfzehn Euro zahlen.

Die acht Mehrfamilienhäuser der Auenweide gruppieren sich um einen Gemeinschaftsgarten. Der Wald im Hintergrund wurde durch den Bau einer Tiefgarage verschont. Bild: Hertha Hurnaus

In diesem Fall basiert die Finanzierung auf einem "genossenschaftlichen Vermögenspool", einer Erfindung des österreichischen Rechtsanwalts und Wohnbauexperten Markus Distelberger. In diesem Pool können kleinere und größere Kleinanleger ihr Geld stabil und sinnvoll anlegen. So sammelte der Verein Wohnprojekt Wördern zu Beginn eine Million Euro für den Kauf des Grundstücks. Für die anschließende Planung des Projekts nahmen die Bewohner Nachrangdarlehen auf. Diese werden im Zuge des Baufortschritts sukzessive in den Asset-Pool überführt, so dass die Geldbereitstellung zu einem Teilwert der Immobilie wird.

«Ein Mietpreis von neun Euro pro Quadratmeter ist für diese Bauqualität fantastisch. So einen Preis bekommt man sonst nirgendwo.» — Markus Spitzer, Initiator der Auenweide

Insgesamt erwirtschafteten der Asset Pool, das Nachrangdarlehen und das Bankdarlehen zusammen rund 10,5 Millionen Euro. Um Menschen ohne Ersparnisse ein günstiges Wohnen auf der Auenweide ermöglichen zu können, könnten sie auch ihr eigenes Kapital von anderen Personen in den Vermögenspool einbringen lassen. Der Verein berechnet die Mieten ausschließlich auf Basis der tatsächlichen Kosten,

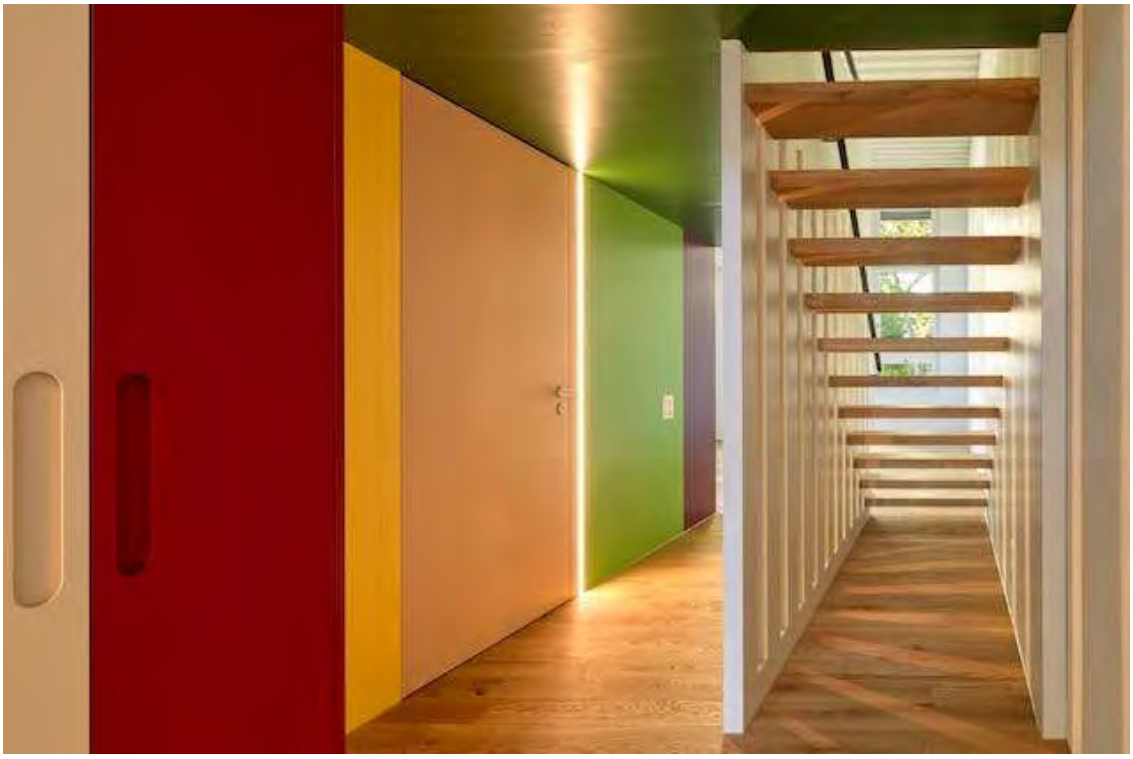
also ohne Gewinnmarge. Spitzer: "Es mehren sich die Stimmen, die Wohnen als Menschenrecht und Gemeingut begreifen. Und damit dem Druck des Marktes zu entziehen."

Fahnenfabrik, St. Gallen, Schweiz - Lofts für ältere Menschen in einer ehemaligen Fahnenfabrik

Das Seniorenwohnprojekt Fahnenfabrik in der Ostschweizer Stadt St. Gallen. Bild: Jürg Zürcher

Eine ähnliche Idee hatten die Initianten des Seniorenprojekts Fahnenfabrik im ostschweizerischen St. Gallen. Statt in einem Altersheim oder in Wohngemeinschaften leben die Bewohner hier in Lofts. Die zehn straßenseitigen Eingangstreppen und der Zugang über Arkaden beweisen, dass es sich um autarke Wohneinheiten handelt. Eine geschnitzte Wendeltreppe aus schwarzem Stahl erinnert an das Werk von Le Corbusier. Das Treppenhaus verleiht dem umgebauten historischen Gebäude einen neuen, eigenständigen Ausdruck und ist gleichzeitig eine Hommage an sein modernistisches Erbe.

Die Bewohner der Fahnenfabrik teilen sich Einrichtungen wie ein Büro und einen Dachgarten. Die Mieten werden durch Selbstverwaltung und genossenschaftliche Einlagen niedrig gehalten. Bild: Jürg Zürcher



Das Gebäude war die älteste Fahnenfabrik der Schweiz. Durch die Sanierung bietet es nun hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen und schließt gleichzeitig eine Lücke im städtischen Wohnungsmarkt. «Viele Alterswohnungen werden hier von Aktiengesellschaften betrieben und sind extrem teuer», erklärt Architekt Markus Alder. «Was den genossenschaftlichen Wohnbau angeht, ist die Ostschweiz schlecht ausgestattet.» Der St. Galler Architekt entwickelte mit Christoph Posselt das Konzept des Wohnens in der Fahnenfabrik. Gemeinsam gehören sie mit einer Kerngruppe zu den Initiatoren des Projekts. 2018 gründeten sie die gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft SeGeWo und kauften später das alte Fabrikgebäude.

«Das Gebäude bietet hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen und schließt gleichzeitig eine Lücke im städtischen Wohnungsmarkt.»

Der flache Produktionstrakt wurde um ein Geschoss aufgestockt, so dass insgesamt 22 Wohneinheiten und eine Reihe von Gemeinschaftsflächen entstehen. Besucher und Bewohner können im Gruppenraum, im Studio, auf den Terrassen und im Dachgarten Platz nehmen, wo der Raum mit einer Photovoltaikanlage geteilt wird. Zusammen mit der Erdwärmepumpe sind die Bewohner weitestgehend energieautark. Auf diese Weise können sie sowohl den CO2-Ausstoß als auch die Nebenkosten gering halten. «Ziel waren tiefe Mieten, die dank Selbstverwaltung und unverzinslichen Genossenschaftseinlagen auch in Zukunft stabil bleiben», so Alder. Kein Wunder also, dass es schon kurz nach dem Start viele Interessenten gab. Sie kauften für 50.000 Schweizer Franken (rund 53.000 Euro) einen Genossenschaftsanteilschein und sammelten damit das notwendige Grundkapital ein.

Wohn- und Arbeitsraum Neue Derzbachhof, München, Deutschland - Leben auf einem urbanen Bauernhof

Der Neue Derzbachhof in München, von der großzügigen Obstwiese mit Spielplätzen, Liegestühlen und Hochbeeten aus gesehen. Bild: Thomas Weinberger

Ein Projekt in der süddeutschen Stadt München zeigt, dass hochwertiges gemeinschaftliches Wohnen möglich ist, wenn ein engagierter Projektentwickler bereit ist, sich dafür einzusetzen. Statt den ältesten Bauernhof der Stadt in ein Museum zu verwandeln – wie es sich einige Anwohner gewünscht haben – ist der Neue Derzbachhof heute ein lebendiger Ort, an dem Menschen zusammen leben und arbeiten. Das Bauernhaus aus dem Jahr 1751 steht unter Denkmalschutz und wurde aufwendig saniert. Ein Großteil des Bauernhauses ist seit über 230 Jahren unverändert geblieben, wie z.B. Fenster, Fußböden und einige Türen, die noch die originale barocke Ausstattung aufweisen. Da heutzutage niemand mehr unter einer Deckenhöhe von 1,90 bis 2,10 Metern wohnen möchte, entschied man sich für eine gemeinschaftliche Nutzung des Hauses. Über eine App kann es sowohl von Bewohnern als auch von Gästen für Partys oder für Arbeitstreffen gemietet werden.

Vorbei am historischen Baudenkmal gelte ich auf der weitläufigen Obstwiese, in der Spielplätze, Liegestühle und Hochbeete locker verstreut liegen. Die alte Scheune und die ehemaligen Stallungen wurden zu kompakten Wohnungen umgebaut. Am Ende des Geländes wurde ein Neubau in Hofarchitektur errichtet. Der Typologie entsprechend verbergen sich die Fenster- und Loggiaöffnungen hinter Rankgittern aus grau glasierter Lärche.

Die alte Scheune und die ehemaligen Stallungen wurden zu kompakten Wohnungen umgebaut. Als Erweiterung des Denkmals wurde ein neues Gebäude errichtet. Bild: Thomas Weinberger

Auf der Straße vom Eingang des Grundstücks nach hinten repariert ein Kind mit seiner Mutter sein Fahrrad. Ein Stück weiter zupfen zwei Familien mit ihren Kindern Unkraut aus den Blumenbeeten. So entfaltet sich das idyllische Leben in den großzügigen Gemeinschaftsräumen, wenn Walter Waldrauch von raumstation Architekten durch die Anlage führt. Anlass für die Tour war die Nominierung für den DAM-Preis 2024 des Deutschen Architekturmuseums. "Genau so, wie man sich das Zusammenleben in einer Broschüre vorstellt", sagt Waldrauch, der für den Neubau und die Sanierung des Bestandsgebäudes verantwortlich zeichnete. Drei Viertel des Areals sollen laut Masterplan des Architekten Peter Haimell irgendwann unbebaut sein – eine enorme Großzügigkeit, die sich nur wenige Investoren oder genossenschaftliche Bauprojekte leisten können. Der Bauherr Euroboden hingegen hatte das große Ganze im Blick und setzt sich für gemeinschaftliches Wohnen ein. So wurden beispielsweise die Stall- und Scheunenhäuser sowie die privaten Außenräume der Bewohner im Neubau bewusst klein gehalten.

Drei Viertel des Areals sind unbebaut – eine enorme Großzügigkeit, die sich nur wenige Investoren oder Baugenossenschaften leisten können."

Das Projekt hat die umliegende Nachbarschaft aufgewertet. Gleichzeitig wurde ein historisches Denkmal für zukünftige Generationen erhalten. Waldrauch ist überzeugt: "Mit der wachsenden Einsamkeit in der Gesellschaft und steigenden Energiepreisen, die noch höher werden, wenn wir auch die Umwelt mit einbeziehen, werden kommunale Wohnmodelle in Zukunft immer wichtiger." Zusammen mit Euroboden hat er am Starnberger See ein noch fortschrittlicheres Projekt in der Pipeline, doch inzwischen hat er den Bauherrn verloren. Sie hat die aktuelle Wohnungskrise nicht überlebt.

Gertraud Gerste

Freier Journalist

Gertraud Gerst ist freie Autorin und Journalistin und lebt in Österreich. Nach dem Studium der Translationswissenschaft in Innsbruck lebte sie einige Jahre in London und fasste im Verlagswesen Fuß. Aufgrund ihrer Leidenschaft für Architektur spezialisierte sie sich auf das Thema. Seitdem berichtet sie immer wieder über ökologisch und sozial nachhaltige Bauprojekte und führt Tiefeninterviews, zuletzt mit dem Pritzker-Preisträger Shigeru Ban. Heute lebt sie mit ihrem Mann, zwei Kindern und einer Hühnerherde im Wienerwald.