

Genossenschaften als Alternative zu Bauträgern

WOHNEN In einem Vortrag wiesen Experten auf die Stärken von gemeinschaftlichen Bauprojekten hin. Das Konzept könnte auch in Regensburg etabliert werden.

VON DANIEL GERADTZ, MZ

REGENSBURG. Schon in der vergangenen Woche fasste Kurt Schindler vom Mieterbund bei einer Diskussion im Degginger zusammen: „Die Stadt sollte sich mehr mit Wohnungsbaugenossenschaften beschäftigen, nicht mit Bauträgern“ (die MZ berichtete). In dieser Woche ging es an gleicher Stelle um genau dieses Thema.

Die Tübinger Experten Hartmut Fritz und Michael Weiß stellten unter dem Titel „Baugemeinschaften: kollektiv entscheiden – individuell bauen“ die Vorteile von gemeinschaftlichen Bauprojekten heraus.

Architekt Hartmut Fritz fand, dass Baugenossenschaften „keine Exoten“ sind. Anhand von realisierten Bauprojekten verdeutlichte er, dass das Konzept in Tübingen inzwischen anerkannt ist. Michael Weiß, der die Bauvorhaben als Baugruppenbetreuer als eine Art Geschäftsführer betreut, betonte, dass in einer solchen Interessengemeinschaft Konzepte umgesetzt werden können, die von regulären Bauträgern nicht berücksichtigt würden. Er nannte Null-Energie-, Low-Budget- oder Mehrgenerationenhäuser. Schließlich sind die Mitglieder von Baugemeinschaften auch durch ideologische Vorstellungen miteinander verbunden.



Das „Allmeind“ in Burgweinting, das von der Nabau errichtet worden war, gilt als Beispiel für ein genossenschaftliches Bauprojekt.

Foto: Archiv/Rieke

Auch Sozialwohnungen können so geschaffen werden: Durch eine geringere Wohnfläche oder eine niedrigere Decke wäre es im Obergeschoss möglich, die Wohnung kostengünstig anzubieten. Der verbleibende Platz kann dann einer Apartment-Wohnung zugeteilt werden, deren Miete entsprechend teurer wird. Die Experten sprechen von einer „Quersubventionierung“ für Sozialwohnungen. Um einen Mehrwert für die Stadt zu bieten, plädiert Weiß für eine Mischung aus Gewerbe- und Wohneinheiten. Auch sie sollen sozial durchmischt sein.

In einer „vorsichtigen Kalkulation“ bezifferten Weiß und Fritz die Kostenersparnis eines gemeinschaftlichen Bauprojekts auf 15 bis 20 Prozent im Vergleich zu Projekten von Bauträgern. So könnte das Bauen auch für Menschen interessant werden, für die es eigentlich nicht erschwinglich wäre. Als Grund nannte der Architekt eine Konsequente, auf die Maximierung der Wohnfläche ausgelegte, Planung. Demnach plant er Treppenhäuser so platzsparend wie möglich und auch bei der Wandstärke spare er Zentimeter ein, wo es gehe.

Mit seinem Büro „Baisch+Fritz“ gibt er jedem Mitglied der Gemeinschaft die Möglichkeit, Einfluss auf die individuelle Planung zu nehmen. So können die Wohnungen innerhalb eines Gebäudes unterschiedlich zugeschnitten sein oder unterschiedlich große Balkone haben. Andere Entscheidungen wie die Farbgestaltung entscheidet die Gemeinschaft dagegen kollektiv.

Den optimalen Ablauf des Vergabeverfahrens schilderten die beiden Experten wie folgt: Zunächst sollte eine öffentliche Auftaktveranstaltung auf die Vergabe des Grundstücks hinwei-

PROJEKTE IN REGENSBURG

► **2014 hat die** „Genossenschaft für nachhaltiges Bauen und nachbarschaftliches Wohnen“ in Burgweinting das erste Projekt mit 35 Wohneinheiten fertiggestellt.

► **Das „Haus mit Zukunft“** ist als ein generationenübergreifendes und inklusives Wohnprojekt angelegt.

► **Im Januar 2015** wurden mit „Wohnen mit Nachbarn“ das zweite Projekt der Genossenschaft in Regensburg gestartet.

► **Der Schwerpunkt** des Projekts, das 2017 fertiggestellt werden soll, liegt auf der Entwicklung neuer Wohnformen und einer ökologischen Bauweise.

► **Unlängst feierte** die Genossenschaft „Wohnen Inklusiv Regensburg“ das Richtfest ihres Bauprojekts auf dem Areal der ehemaligen Nibelungenkaserne.

► **Dort entstehen** derzeit 47 Wohneinheiten in drei Häusern. Nach dem Abschluss der Bauarbeiten sollen rund 100 Personen auf dem Gelände leben.

.....
sien. Daraufhin bilden sich Interessentengruppen, die sich bewerben. Begleitet wird der Prozess von einer „intensiven Diskussion“ zwischen den Parteien. „Wichtig ist, dass die Initialzündung von der Stadt kommt“, so Weiß.

Können gemeinschaftliche Bauvorhaben auch in Regensburg umgesetzt werden? „Ich glaube schon“, findet Planungs- und Baureferentin Christine Schimpfermann. „Es ist aber anstrengender als eine Wohnung von der Stange zu kaufen.“ Das Format müsse sich erst einmal etablieren, um dann wahrgenommen zu werden.