



ANDERS WOHNEN & BAUEN

Gemeinwohlorientierte Wohn- und
Baukonzepte



WIE KÖNNEN WIR ANDERS WOHNEN & BAUEN?

In diesem Monat habe ich mir gemeinwohlorientierte Wohn- und Baukonzepte angeschaut. Ich habe mit Max von werdetnachbarn.de und Sascha von STADTRAUM 5und4 gesprochen. Sie haben mir erzählt, warum Baugruppen Impulsgeber in diesem Bereich sind und welche Rolle Wohngenossenschaften und soziale Träger spielen.

THEMA

Gemeinwohlorientierte Wohn- und Baukonzepte

Das Problem

Wir leiden unter einem Wohnraumproblem. Wohnraum ist knapp – vor allem in den Städten wie Köln – und wird noch dazu immer teurer. Allein zwischen den Jahren 2018 und 2010 sind die Mietpreise um 36%. Die Eigentumspreise wuchsen zwischen 2012 und 2021 um satte 148%. Gebaut wird an vielen Ecken, wie dem Max-Becker-Areal in Köln. Doch dieser Wohnraum, welcher durch Investoren finanziert und geplant wird, ist für viele unbezahlbar. Unter diesen Umständen ist es schwierig „die soziale Mischung, kleinteiliges Gewerbe, Nischen für Kreativwirtschaft und nicht-kommerzielle soziokulturelle Projekte zu erhalten“. Daraus ergibt sich die berechtigte Frage: Wie können wir bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum für alle schaffen?

Der Ansatz

Um dieses Problem zu lösen, müssen wir grundlegend ändern, wie Grundstücke bebaut werden. Aktuell findet dies meist nach dem Prinzip des Höchstbietenden und nicht nach dem besten Konzept statt. Wenn wir es schaffen in Baugebieten zukünftig Platz für gemeinwohlorientiertes Bauen zu schaffen, können wir Raum für bezahlbares Wohnen formen und beleben die Quartiere, so Sascha Gajewski in der stadtrevue Mai 2021. Diesen Raum können wir kreieren, indem wir Grundstücke anderweitig vergeben und bebauen, zum Beispiel durch Baugruppen, Wohngenossenschaften oder soziale Träger. Eine Baugruppe ist ein Zusammenschluss aus mehreren Bauwilligen, die als Personen-gesellschaft gemeinsam ein Grundstück erwerben und dies bebauen. Baugruppen sind definitiv ein Teil der Lösung, fungieren dabei aber primär als Impulsgeber, da sie nicht allen zugänglich sind. Soziale Träger hingegen tragen Bauprojekte sowohl ideell als auch finanziell. Die Wohngenossenschaft sind aufgrund ihrer demokratischen Unternehmensform definitiv ein wichtiger Teil der Lösung, denn sie haben den Vorteil, dass sämtliche Mitglieder mitbestimmen und -gestalten können.



Wir brauchen Partner, die den Leitsatz Gemeinwohl ist unsere Rendite mittragen.



Markus Greitemann, Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen Köln

PORTRAIT

Max von werdetnachbarn.de

werdetnachbarn.de bietet eine Plattform, auf der sich Baugruppen zusammenfinden und organisieren können. Ihre Vision ist es, mehr Menschen zu Wohneigentum zu verhelfen. So geben sie ihnen die Möglichkeit ihren Wohnort selbst zu gestalten und tragen langfristig zu einem besseren Lebensraum für alle bei.



Was müssen wir im Bereich Bauen und Wohnen deiner Meinung nach verbessern?

Momentan werden Grundstücke hauptsächlich an Investoren vergeben. Diese entscheiden aber nicht im Sinne der Gemeinschaft und des Quartiers. So kommt es, dass Wohnungen zu teuer sind und Viertel nicht im Sinne der Gemeinschaft entstehen. Wir müssten also Bauflächen nach Konzept vergeben, um diese im Sinne der Gemeinschaft zu entwickeln.

Was ist hier der Vorteil an gemeinschaftlichem Eigentum?

Die Bauflächen, die verkauft werden, sind oft sehr groß. Somit kommen Einzelpersonen für den Kauf meist nicht in Frage. Wenn sich Menschen zu einer Baugruppe zusammen tun, ändert sich dies. Mit einem gemeinsam Eigentum ergeben sich finanzielle Vorteile für alle. Abseits von den finanziellen Vorteilen, die auf der Hand liegen, ergeben sich aber auch viele weitere Vorteile. Es ergibt sich eine Gemeinschaft und jeder der Beteiligten kann mitentscheiden, wie die Fläche entwickelt wird.

Baugruppen sind aber aufgrund der finanziellen Investition nicht für alle zugänglich, richtig?

Ja, definitiv. Der Erwerb von Eigentum steht aufgrund der finanziellen Last leider nicht allen zur Verfügung. Deshalb können Baugruppen auch nur ein Teil der Lösung sein. Wir sehen sie aber trotzdem als wichtige Impulsgeber. Sie können Lösungen präsentieren und demonstrieren.

Welche Rolle spielt werdetnachbarn.de in Verbindung mit Baugruppen?

Baugruppen sind ein Zusammenschluss aus mehreren Bauwilligen, die als Personengesellschaft gemeinsam ein Grundstück erwerben und dies bebauen. Es liegt also auf der Hand: Die Organisation innerhalb einer Baugruppe ist äußerst komplex. Mit werdetnachbarn.de wollen wir eine Plattform schaffen, auf der sich Baugruppen zusammenfinden und organisieren können. So wollen wir mehr Baugruppen schaffen und diesen helfen ihre Bauprojekte schneller und besser zu organisieren.

Wie stellt ihr euch denn das zukünftige Köln vor?

Wir wünschen uns ein Köln mit viel Platz, Leben, Kunst und Kindern, die gemeinsam auf der Straße spielen. Ein Köln, in dem wir selbstbestimmt, bezahlbar, gemeinsam und ökologisch wertvoll leben können.

Mehr über werdetnachbarn.de findet ihr [hier](#)

Baugruppen sind ein Teil der Lösung zu einem gemeinschaftlicheren Bauen und Wohnen. Wir sehen sie als wichtige Impulsgeber. Sie können Lösungen präsentieren und demonstrieren.

”



Maximilian, Mitgründer werdetnachbarn.de

Disclaimer: Die Antworten sind nicht wörtlich, sondern sinngemäß wiedergegeben

PORTRAIT

Sascha Gajewski von STADTRAUM 5und4

STADTRAUM 5und4 setzt sich für ein Leben in Vielfalt und eine lebendige Stadtkultur in ihrer Region. ein Sie stehen für Zukunftsfähigkeit, Gemeinschaftlichkeit und Lebendigkeit.



Was ist deiner Meinung nach noch zu tun im Bereich Bauen?

Es gibt einige Ansätze, aber es fehlt die Lösung fürs große Ganze. Wir brauchen etwas sozial durchmischtes, was auch wirtschaftlich funktioniert. Nehmen wir als Beispiel Baugruppen. Hier kann nicht garantiert werden, dass danach nicht weiterverkauft wird. Wir brauchen hier andere rechtliche Grundlagen, die im Erbrecht verankert ist.

Was wären denn konkrete Ziele und Umsetzungsideen für gemeinwohlorientiertes Bauen?

Grundstücke sollen zum Festpreis gehandelt werden und nicht spekulativ, so wie es meist momentan passiert. So kann nicht garantiert werden, dass der Standort gemeinwohlorientiert bebaut wird. Dennoch: Es gibt keine one-size-fits-all Lösung. Diese sollte immer standortabhängig sein. Je nachdem sollte vor Ort entschieden werden, was dort fehlt und worauf der Fokus beim Bau gelegt werden sollte.

Wie sollte gemeinwohlorientiertes Bauen für euch geplant sein?

Bei den Bauprojekten müsste es sich um Großprojekte handeln, denn es hat sich bewiesen, dass sonst keine soziale Durchmischung entsteht. Außerdem sollte ein Rahmen vorgegeben sein, in der gesteuerte Partizipation der Mitglieder möglich ist. Prinzipiell sollten alle Projekte von einer Grundstimmung der Kooperation geprägt sein.

Was ist der Mehr-als-Wohnen-Pakt und was leistet dieser im Bereich des gemeinwohlorientierten Bauens?

Der Mehr als Wohnen Pakt kommt aus dem Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen Köln und damit aus einer klassischen Baugruppe. Mit einem Zusammenschluss aus Initiativen fokussieren wir uns hier auf die gemeinwohlorientierte Nutzung von Grund und Boden. Alle Projekte haben den Fokus gut für die Stadt zu sein. Der Mehr-als-Wohnen-Pakt formuliert eine Grundlage, die alle Parteien vertreten und die sich alle Parteien unabhängig voneinander wünschen, wie z.B. die Vergabe von Grundstücken nach Konzept.

Mehr über STADTRAUM 5und4 findet ihr [hier](#)

Mehr über den Mehr-als-Wohnen-Pakt Köln findet ihr [hier](#)

”

Es gibt keine one-size-fits-all Lösung. Diese sollte immer standortabhängig sein. Je nachdem sollte vor Ort entschieden werden, was dort fehlt und worauf der Fokus beim Bau gelegt werden sollte.

“

Sascha Gajewski, Vorstand STADTRAUM 5und4

Disclaimer: Die Antworten sind nicht wörtlich, sondern sinngemäß wiedergegeben

MEHR

Mehr Inspiration für dich



LESEN

Artikel „Ehrenfeld – Kölns missglückte Stadtplanung“, stadtrevue Mai 2021



SCHAUEN & HÖREN

Veranstaltung des Hauses der Architektur Köln: „Das Mietshäuser Syndikat als Modell für selbstorganisierte Hausprojekte“ [hier](#)



SCHAUEN & HÖREN

WandelWerk Veranstaltung: Podiumsdiskussion „Baustelle Ressourcenwende“ - verfügbar [hier](#)

ÜBER UNS

Das WandelWerk als Zentrum des Wandels

Als freier Zusammenschluss von Kölner*innen schaffen wir auf 4802m² ein Zentrum für die sozial-ökologische Transformation in Köln. Zivilgesellschaftliches Engagement, alternatives Wirtschaften, kreative Entfaltung und soziale Begegnungen verschmelzen an diesem Ort und werden in zukunftsweisende Konzepte übersetzt.

Als aktive Zivilgesellschaft möchten wir so dringend benötigte Visionen für eine klimaneutrale und menschengerechte Zukunft unserer Stadt entwickeln und dabei sehen wir uns in besonderem Maße in der Verantwortung, die Ressourcen in Köln sinnvoll für die Menschen, die hier leben einzusetzen.

Schau doch gerne mal auf unserer Seite www.wandelwerk.koeln vorbei!



WandelWerk, Liebigstr. 201, 50823 Köln



FRAGEN, ANREGUNGEN ODER WEITERE THEMENVORSCHLÄGE?

Schreibt uns gerne unter stadtlabor@wandelwerk.koeln