

Aber bitte dauerhaft!

Nachhaltige Baukultur in Bonner Stadtquartieren

Unzählige Abkommen seit den 1970er Jahren bezeugen immer wieder die Absicht, das Bauen und Wohnen umweltfreundlicher und nachhaltiger zu gestalten. Obwohl auf den unterschiedlichsten Ebenen viel diskutiert und geplant wurde, fällt die Bilanz nach 40 Jahren Debatte um das Ökologische Bauen eher ernüchternd aus: insgesamt wurden rund 110.000 Wohnungen in mehr oder weniger nachhaltiger Bauweise in Deutschland realisiert oder sind derzeit im Bau – eine verhältnismäßig geringe Zahl verglichen mit den 200.000 Wohnungen, die derzeit alleine in Deutschland jährlich gebaut werden.

Holger Wolpensinger

Die Situation in Bonn

Auch die Stadt Bonn macht hinsichtlich dieser verhaltenen Entwicklung des Ökobaus keine Ausnahme. Dort entstanden in den vergangenen vier Jahrzehnten fünf kleinere, privat initiierte Wohnprojekte. Das erste in den 80ern in Tannenbusch mit etwa 10 Reihenhäusern, die sich um einen kleinen Innenhof gruppieren. 2008 wurde das bislang größte nachhaltige Wohnprojekt bezogen, das den klingenden Namen „Amaryllis“ erhielt. Die 32 Wohnungen in Niedrigenergiebauweise und schadstofffreien Baustoffen sind barrierefrei erschlossen, es gibt einen 170 m² großen Gemeinschaftsraum, die gemeinschaftliche Nutzung von Privatkraftwagen sowie naturnah gestaltete Gärten. Dafür wurde „Amaryllis“ u.a. 2010 mit dem Bonner Umweltpreis ausgezeichnet.

Wenn sich nachhaltige Wohnprojekte bereits schwer tun, wie steht es dann um die Chancen, ein ganzes Stadtquartier nachhaltig zu errichten? Diese Frage ist um so wichtiger, da die Nutzungstrennung von Wohnen und Arbeiten oft erst jene Umweltprobleme schafft, die das ökologische Bauen eigentlich verhindern möchte (wie zum Beispiel ein hohes Verkehrsaufkommen). Erst in verdichteten Stadtquartieren mit drei bis fünf Geschossen, deren Flächen Nutzungsgemischt mit Wohnen und Büronutzung und Gewerbe belegt sind, wird die Stadt mit kurzen Wegen zur Arbeit, zum Einkaufen, zu Bildung, Freizeit- und Kultureinrichtungen, erst richtig nachhaltig.

Nachhaltige Quartiere in Bonn

Um nachhaltige Stadtquartiere in Bonn realisieren zu können, gibt es aktuell lediglich zwei Standorte, die hierfür in Betracht gezogen werden könnten. Das ist zum einen das Viktoriaviertel und zum anderen das Areal der Ermeikeilkasernen. In beiden Fällen existieren vergleichbare Ideen und Zielsetzungen, die bereits von verschiedenen Interessensgruppen unter anderem in Form von Beteiligungsverfahren geäußert wurden. Auch hinsichtlich ihrer baulichen Struktur wären beide Areale für die Umsetzung eines umfassenden nachhaltigen Konzeptes geeignet.

Ermeikeilquartier

Das Ermeikeilquartier liegt mit einer Grundstücksfläche von 2,5 Hektar in der beliebten Bonner Südstadt und ist in wenigen Minuten zu Fuß vom Bahnhof erreichbar. Aufgrund der zentralen Lage und der Nutzungsgemischten Stadtstruktur gibt es kein zweites Areal in Bonn, das sich ebenso gut für ein autofreies Quartier eignen würde.

Seit 2005 setzt sich die Initiative zur zivilen Nutzung der Ermeikeilkasernen „Ermeikeilinitiative e. V.“ für die Konversion des Geländes ein.

Sie organisiert auf dem Gelände unterschiedliche Kultur- und Fach-Veranstaltungen, engagiert sich in der Bonner Flüchtlingsarbeit, betreibt den Ermeikeilgarten als „Urban gardening“-Projekt und führt regelmäßige RepairCafes auf dem Gelände durch. Längerfristig strebt die Ermeikeilinitiative ein lebendiges, grünes, nutzungs- und sozial gemischtes Quartier innerhalb der UN-Stadt Bonn an.

Die Stadt Bonn führte Ende 2015 eine Bürgerwerkstatt sowie eine dreitägige Pla-



Blick in den Innenhof des Ermeikeilquartiers in der Südstadt

nungswerkstatt durch, woraus verschiedene städtebauliche Entwürfe entstanden sind, die als realistische Grundlage der weiteren Planungen dienen. Der städtebauliche Entwurf, der am weitesten gediehen ist – auch in Bezug auf eine Nutzungsmischung innerhalb des Quartiers -, ist der des Planungsbüros reicher haase assoziierte GmbH (Dortmund). Nach diesen ersten Plänen könnten rund 650 Wohnungen für unterschiedliche soziale Wohnformen entstehen, darunter auch Wohnprojekte, Bau- und Wohngemeinschaften.

Die Gebäude der alten Ermeikeilkasernen selbst mit 7.000 qm soll von einer gemeinnützigen Wohnbau-Genossenschaft als Träger entwickelt und verwaltet werden. Diese ist derzeit in Gründung. Das Projekt macht deutlich, dass Baukultur mehr ist als Bauwerke nachhaltig zu erhalten. Auch der bürgerschaftliche Prozess drückt den Anspruch an Baukultur aus.

Viktoriaviertel

Im Zuge einer Bürgerwerkstatt wurde von Seiten der künftigen Bewohner*innen der Wunsch geäußert, die Gebäude und Wohnungen sowie die kleinteilige Struktur des Viktoriaviertels zu erhalten. Dem war auch der Stadtrat gefolgt - entgegen der Expertenempfehlung zum Bau einer Shoppingmall. Seither gab es allerdings kaum mehr Bewegung im Gebiet, da die Gemengelage innerhalb des Viktoriaviertels auf Grund der Besitzverhältnisse recht strittig ist.

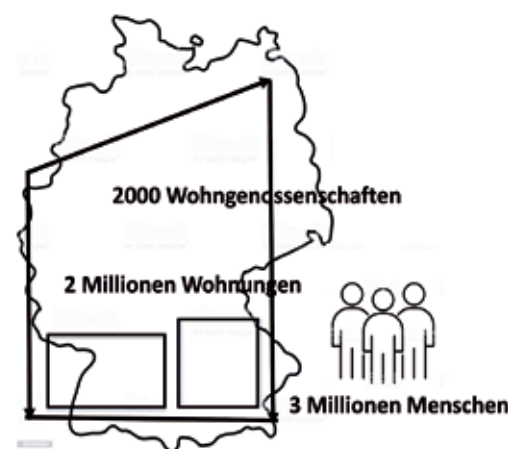
Vor allem der Wechsel mehrerer Gebäude von der Firma Signa an einen neuen Investor lassen bisher noch keine eindeutige Entwicklung absehen. Aus Sicht der Stadt- und Quartiersplanung würde sich das Viertel ausgezeichnet als Musterquartier für nachhaltiges Bauen im Bestand eignen.

Grundsätzlich wäre die Entwicklung der beiden oben genannten Quartiere eine große Chance für das Renommee der UN-Stadt Bonn. Hier könnte Deutschland sein über 40 Jahre gesammeltes Wissen zum nachhaltigen Bauen und Wohnen in einem größeren Quartier erlebbar machen. Dies beinhaltet die Themenbereiche „Energie und Klimaschutz“ (Stichworte: Plusenergiebauweise, Erneuerbare Energien) sowie Baustoffe und Ressourceneffizienz (Holz, andere nachwachsende Rohstoffe, Recycling). Darunter fällt auch das autofreie Wohnen und Elektromobilität, eine naturnahe, klimaangepasste Freiraumplanung samt intensiv genutzter Freiräume mit Angeboten zum Urban gardening. Beide Projekte wären vorbildliche Pilotprojekte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

MehrgenerationenWohnen in Bonn

Neue Wohngenossenschaften

Wohnprojekte können zum Flächen- und Energiesparen erheblich beitragen. Anstelle großer Wohnzimmer und Gästezimmer nutzen viele die Gemeinschaftsräume. Ältere Menschen bevorzugen häufig eine kleinere Wohnung und ermöglichen so den dringend nötigen Generationswechsel in ihren freiwerdenden Einfamilienhäusern. Aber wie funktionieren eigentlich Wohngenossenschaften? Was ist das Neue daran?



In Deutschland leben 3 Mio Menschen in 2 Mio Wohnungen von 2000 Wohngenossenschaften

Gerd Hönscheid-Gross

Um den starken Bedarf an sicherem und preiswertem Wohnraum zu decken, entstanden in der Industrialisierungsphase und der Nachkriegszeit Genossenschaften mit meist mehreren hundert Wohnungen. Seit ca. zwei Dekaden sind weitere so genannte „junge“ Wohngenossenschaften hinzugekommen.

Die neuen und meist kleineren Wohngenossenschaften (bis hin zu „ein-Haus-Genossenschaften“) sind nach der Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens und der Vereinfachung des Genossenschaftsgesetzes aus der Zivilgesellschaft heraus entstanden. Der Aufbau der Gruppe und ihre Weiterentwicklung in Richtung verlässlicher Nachbarschaft bis hin zu einer Gemeinschaft ist in diesen Projekten meist von zentraler Bedeutung.

Ökologisch-soziale Ziele

Neue und kleine Wohngenossenschaften haben sich häufig zeitgemäße Schwerpunkte in die Satzung geschrieben wie z.B. Schaffung geeigneten Wohnraums für mehrere Generationen und eine ökologisch-nachhaltige, gemeinwohl-orientierte Bau- und Lebensweise. Weitere Merkmale sind der Entzug des Wohnraums aus der Spekulation, die partizipative und gemeinschaftsbezogene interne Organisation, die Stärkung der Nachbarschaften und des kulturellen Lebens.

Gemeinsame und für viele sicher auch entscheidende Vorteile sind die im Vergleich günstigen Mieten und das lebenslange Wohn- bzw. Nutzungsrecht. Diese eigentumsähnliche Sicherheit schließt z.B. eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter aus. Die Genossenschaft bleibt stets Eigentümerin der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.

Öffentliche Förderung

Da die Wohnungen nur an Mitglieder vermietet werden, also die Genossenschaft hauptsächlich Geschäfte mit sich selbst macht, ist sie steuerbefreit. Das ist der staatliche Beitrag zur Förderung dieser Wohnform. Es gibt eine wachsende Zahl von Städten und Gemeinden, die genossenschaftliches Wohnen durch Anpassung der Rahmenbedingungen unterstützen. So die Stadt München, die sich verpflichtet hat, 25% der städtischen Grundstücke für genossenschaftliches Wohnen zu reservieren und dazu ein umfangreiches Programm des öffentlich geförderten Wohnungsbaus anbietet. Der Koalitionsvertrag des neuen Stadtrats in Bonn enthält eine Reihe von Punkten, die ebenfalls in diese Richtung gehen.

Jedes Genossenschaftsmitglied hat eine Stimme, ganz gleich wie viele Anteile es besitzt (anders als z.B. bei Aktionär*innen oder Anteilseigner*innen einer GmbH). Mindestens einmal im Jahr gibt es eine Mitgliederversammlung, das wichtigste Organ der Genossenschaft. In kleinen und neuen Wohngenossenschaften

beteiligen sich i.d.R. die Mitglieder/Bewohner*innen aktiv an wichtigen Entscheidungen und der Selbstverwaltung.

Wenig Risiko

Wer eine Genossenschaftswohnung beziehen will, muss Mitglied der Genossenschaft werden und mindestens einen Geschäftsanteil erwerben. Bei kleinen und jungen Genossenschaften entscheidet i.d.R. die Hausgemeinschaft nach einem Auswahlverfahren über die Aufnahme. Die Zuteilung der Wohnung ist bei kleineren Wohngenossenschaften mit der Zeichnung von Pflichteinlagen verbunden (bzw. deren Übernahme von der Vorgängerpartei). Jetzt kann ein Nutzungsvertrag – so heißt der Mietvertrag bei Wohngenossenschaften - abgeschlossen werden.

Wer aus einer Wohnung auszieht und aus der Genossenschaft austritt, erhält die eingezahlten Anteile zurück.

Das Geschäftsmodell einer Wohngenossenschaft ist sehr sicher, da die Mieter gleichzeitig die Eigentümer der Häuser sind und die Nachfrage aufgrund der genannten Vorteile hoch ist. Das geschäftliche Risiko - z.B. eines längeren Leerstands mit entsprechenden Einnahmeverlusten – ist überschaubar und gut zu bewältigen. Zudem muss jede Wohngenossenschaft regelmäßig von einem unabhängigen genossenschaftlichen Prüfungsverband geprüft werden. Die Medien berichten selten über Wohngenossenschaften – wohl auch weil es wenig Negatives zu berichten gibt. Immerhin leben knapp 4 Prozent der BundesbürgerInnen in Genossenschaften.

Wohngenossenschaften sind nur ein Teil der gemeinschaftlichen Wohnformen. Das Spektrum umfasst außerdem Wohnungseigentümergeinschaften, Vereine sowie Gruppen, die ihr Vorhaben als Teil des Miethäuser Syndikats verwirklichen wollen. Unter den „jungen“ Wohngenossenschaften sind die Amaryllis eG (2005) und die Villa Emma eG (2010) in Bonn Pioniere.

Im Hinblick auf eines der größten derzeitigen städtischen Entwicklungsvorhaben in Bonn, dem Wohnpark II in Beuel, Villich-Müldorf, haben sich verschiedene Wohnprojekte in einer Interessengemeinschaft zusammengefunden, von denen die meisten ihr Vorhaben als Wohngenossenschaft umsetzen wollen.

Gerd Hönscheid-Gross ist Gründungsmitglied der Amaryllis eG und Vorstandsmitglied Villa Emma eG, Bonn

Weitere Infos:

Netzwerk gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Bonn und Umgebung:

<https://wir-sind-stadt.net/gemeinschaftliche-wohnprojekte-in-bonn-und-umgebung/>
<https://interessengemeinschaft-wohnpark2.de/>
Kontaktstelle Innovative Wohnformen in der Stadtverwaltung (im Amt für Soziales und Wohnen)

Frau Melanie Buderath
Tel.: 0228 773043
Email: melanie.buderath@bonn.de

Lebenswerte Region Bonn-Siebengebirge e.V.

www.siebengebirgsregion.de,
www.enntaufstieg.de

Wir sind gemeinnützig und setzen uns ehrenamtlich seit 20 Jahren für eine nachhaltige und lebenswerte Regionalentwicklung ein.
Kontakt: sg@siebengebirgsregion.de
Tel.: 0228 9480670 (Susanne Gura)