

**Strategiehandbuch
Projektentwicklung für
gemeinschaftliche Wohnprojekte**

F 2539

F 2539

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlußberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2009

ISBN 978-3-8167-8161-5

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00

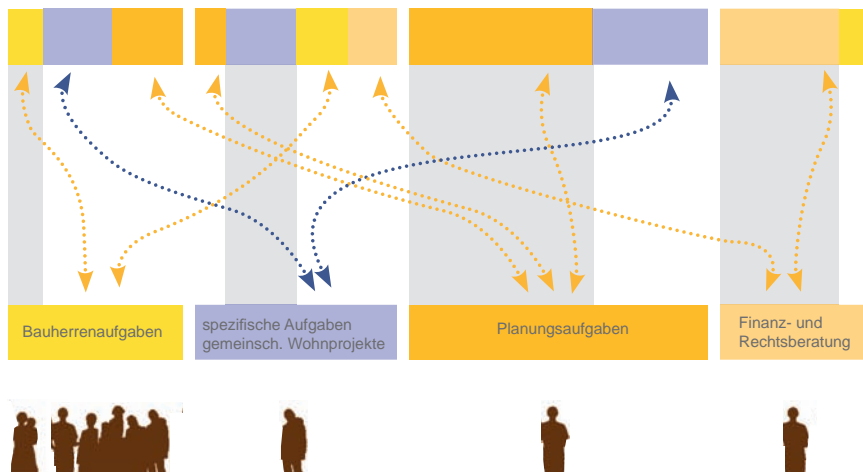
Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

Strategiehandbuch Projektentwicklung für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Abschlussbericht März 2009



Hochschule Biberach
IPG | Institut für Planungsgrundlagen

im Auftrag
des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Titel

Erarbeitung einer Strategie zur Entwicklung von gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten

Strategiehandbuch Projektentwicklung für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Abschlussbericht März 2009

Forschungsprogramm

Bauforschungsprogramm 2007

Projektlaufzeit

Oktober 2007 – März 2009

Die Forschungsarbeit wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert. (Aktenzeichen: Z 6 – 10.07.03-07.01 / II 2 - 80 01 07 - 01)
Die Verantwortung für den Inhalt liegt beim Autor.

Beratergremium

Dipl. Ing. Guido Hagel (BBR)
Dipl. Ing. Berta Heyl, Karlsruhe
Dr. Ing. Gerhard Krülle, Aidlingen
Dipl. Ing. Jana Reichenbach-Behnisch, Naunhof

bearbeitet von

Dr.Ing. Dip.Arch.(GB) Susanne Krosse
Hochschule Biberach
IPG | Institut für Planungsgrundlagen
Karlstr 11
88400 Biberach
Tel. 07351 . 582 – 207
Mail. krosse@hochschule-bc.de
URL. www.hochschule-biberach.de/ipg

Biberach, 03.04.2009, Susanne Krosse

Inhalt

KURZFASSUNG

I - VII

EINFÜHRUNG

	1
0.1. Anlass und Ziele der Studie	1
0.2. Stand der Forschung und der Praxis	4
0.3. Methodisches Vorgehen in dieser Studie	7

TEIL 1 ANALYSE

1. Definitionen	11
Begriffsklärung Gemeinschaftliches Wohnen	11
Begriffsklärung Baugruppe, Baugemeinschaft, Projektgemeinschaft	12
2. Grundlagen	14
2.1. Motive für gemeinschaftliches Wohnen	14
Motive der Anbieter	14
Motive der Nachfrager	16
Zusammenfassung der Motive	18
2.2. Sozial-räumliche Grundlagen	19
Gruppen und Gemeinschaften	20
Gruppendynamik und Gruppenprozess	21
Organisation von Gemeinschaften	23
2.3. Baulich-räumliche Grundlagen	24
Räumliche Struktur als Voraussetzung für Nachbarschaften	24
Gemeinschaftseinrichtungen	26
Nutzungsmischungen im gemeinschaftlichen Wohnen	27
3. Rahmenbedingungen	29
3.1 Rechtsformen und Finanzierungsmodelle gemeinschaftlicher Wohnprojekte	29
Rechtsformen	29
Finanzierungsmodelle	31
3.2 Politische Rahmenbedingungen und Unterstützungsmöglichkeiten	32
Grundstücksoption	32
Formelle Unterstützungsmöglichkeiten	33
Informelle Unterstützungsmöglichkeiten	33
3.3 Typische Rahmenbedingungen in wachsenden und schrumpfenden Regionen	34

4.	Prozessabläufe im gemeinschaftlichen Planen und Bauen	39
	Erfahrungen in der Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten	39
4.1	Orientierungsphase	41
4.2	Initiativphase	43
4.3	Planungsphase	47
4.4	Bauphase	49
4.5	Wohnphase	51
5	Partizipative Planungsmethoden	52
5.1	Kurzbeschreibung partizipativer Planungsansätze	53
	Friedman	53
	Freisitzer, Koch & Uhl	54
	Cohousing - Design Process	55
	Methodenbausteine der ´vernetzten Planung´ nach bmvit	56
	Methodenbausteine der Bedarfsplanung: ´Programming´ oder ´Architektur-Consulting´	57
	Exkurs: ZOPP: Ziel-orientierte-Projekt-Planung nach GTZ	59

TEIL II ERGEBNISSE

6	Erfolgsfaktoren	63
6.1	Erfolgsfaktor 1: Soziale Kompetenz der Gruppenmitglieder und Zielvereinbarungen	63
6.2	Erfolgsfaktor 2: Selbstdarstellung und Öffentlichkeitsarbeit	65
	Checkliste Projektprofil	66
6.3	Erfolgsfaktor 3: Partizipation im Planungsprozess	68
	Drei Konzepte für geregelte Mitbestimmung	69
6.4	Erfolgsfaktor 4: Rahmenbedingungen	71
6.5	Erfolgsfaktor 5: Baubetreuung	72
7	Zielgruppen	75
7.1	Projekte mit Mietern	75
7.2	Projekte mit Eigentümern	77
7.3	Mischprojekte mit Eigentümern und Mietern	79
7.4	Mischprojekte Wohnen, Sonderwohnformen oder andere Nutzungen	81

8	Die Beteiligten im Prozess	85
8.1	Bewohner	85
8.2	Baubetreuer	88
	Checkliste Situationsanalyse	90
8.3	Architekt / Projektentwickler	93
8.4	Fachberater Rechtsform und Finanzierung	98

TEIL III STRATEGIE

9	Strategie der Projektentwicklung	103
9.1	Kooperation	104
	Beteiligte Personen / Fachleute / Teams	104
9.2	Struktur	109
	Bausteine für eine Strategie	109
9.3	Konzeption	110
	Verteilung der Aufgaben	110
9.4	Kriterien zur Verteilung der Aufgaben	113
9.5	Referenzmodelle	116
	Referenzmodell 1: Initiative durch interessierte Personen (bottom-up)	118
	Referenzmodell 2: Initiative durch professionelle Projektentwickler und Planer (top down)	128
10	Weitere Handlungsfelder	140
10.1	Politik: Unterstützungsstrukturen schaffen	140
10.2	Personen: Qualifikationen entwickeln	142
10.3	Projekte: Komplexe Projekte mit Nutzungsmischungen und Kooperationen mit Trägern	144

ANHANG

Qualitative Empirie	148
Tabellenverzeichnis	150
Abbildungsverzeichnis	150
Literaturverzeichnis	151