

# Bewohnermitwirkung beim Bau von Mehrfamilienhäusern

**F 2076**

F 2076

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlußberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen -BMVBW- 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

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](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)



INSTITUT FÜR BAUFORSCHUNG E.V. · HANNOVER

BEWOHNERMITWIRKUNG BEIM BAU VON MEHRFAMILIENHÄUSERN

Der Bundesminister für Wohnungsbau

*Abschluß-Zwischen-Bericht  
zum Forschungs-Vorhaben*

Az.: *BTG-800183-MR* Dg.: *27.4.82*

*Sammlung der  
Forschungsberichte  
des Referats*

Nr. *2096*

F 684



BEWOHNERMITWIRKUNG BEIM BAU VON MEHRFAMILIENHÄUSERN

Im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen  
und Städtebau,

bearbeitet im Institut für Bauforschung e.V., Hannover

Direktor: Professor Dr.-Ing. Herbert Menkhoff

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Gerhard Achterberg

Dipl.-Ing. Klaus Bade



# I N H A L T

	Seite
1. EINLEITUNG	1
1.1 Allgemeines	1
1.2 Ziel und Grundlagen der Untersuchung	4
2. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER BEWOHNERBETEILIGUNG	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Interessentensuche und Gruppenbildung	7
2.3 Organisationsform und Betreuung	8
2.4 Grundstücksbeschaffung	11
3. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNGSBETEILIGUNG	12
3.1 Planerische und konstruktive Voraussetzungen	12
3.1.1 Realisierungsgruppe I	16
3.1.2 Realisierungsgruppe II	22
3.1.3 Realisierungsgruppe III	29
3.1.4 Realisierungsgruppe IV	42
3.2 Organisation und Durchführung	52
3.2.1 Realisierungsgruppe I	53
3.2.2 Realisierungsgruppe II	56
3.2.3 Realisierungsgruppe III	59
3.2.4 Realisierungsgruppe IV	62
3.3 Ausstattungsstandard der Wohnungen	64
4. EDV-GESTÜTZTE PLANUNGSBETEILIGUNG	65
5. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	74
6. SELBSTHILFE DER BEWOHNER	81
6.1 Art und Umfang der Selbsthilfe	81
6.2 Organisatorischer Ablauf der Selbsthilfe	84

	Seite
7. ERFahrungen und Erfolg	91
7.1 Identifikation der Bewohner	91
7.2 Wirtschaftlicher Erfolg	92
7.3 Denkanstöße und Empfehlungen	94
DOKUMENTATION DER UNTERSUCHTEN OBJEKTE	100
Berlin, "Das Wohnregal"	102
Castrop-Rauxel-Ickern, "Mieter planen ihre Wohnung"	115
Dietzenbach, "Geschoßbau mit Selbsthilfe"	125
Hannover-Davenstedt, "Haus im Haus"	132
Karlsruhe, "Rintheimer Feld"	140
Köln, "Stollwerck"	148
Speyer, "Experimenteller Wohnungsbau im Storchengarten"	154
Papendrecht, "Molenvliet"	162
Utrecht, "Lunetten"	167
Rotterdam, "Keijenburg"	171
Hollabrunn, "Wohnen morgen"	176
Wien, "Kommunaler Wohnungsbau"	187
Wien, "Wohnen mit Kindern"	195
ANLAGE: Literaturzusammenstellung	208

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Allgemeines

Die Beteiligung der Bewohner an der Planung ihrer Wohnungen hat sich im Eigenheimbau nicht nur als Mittel zur besseren Identifizierung mit den Wohnungen erwiesen, sondern trägt auch zur Kostendämpfung im Bauwesen bei, weil Bedürfnisse und Wünsche von vornherein auf die Baukosten abgestimmt werden können.

Im Mehrfamilienhausbau planen und bauen Wohnungsunternehmen und Architekten in der Regel für einen zunächst unbekanntem Bewohner. Die meisten Wohnungen sind auf bestimmte Familiengrößen hin und für eine vorbestimmte Nutzung zugeschnitten. Ein gefächertes Angebot unterschiedlich großer Wohnungen könnte dem unterschiedlichen Bedarf nach der Familiengröße gerecht werden; die Anforderungen, die sich aus der unterschiedlichen Zusammensetzung einer Familie nach Alter und Struktur sowie aus den verschiedenen Wohngewohnheiten - auch im Zusammenhang mit dem gewandelten Rollenverständnis "Frau/Mann" und "Eltern/Kinder" - ergeben, können die anonymen Wohnungen nicht erfüllen. Dazu wäre es erforderlich, die Bewohner von Geschosßbauten - Eigentumswohnungen und Mietwohnungen - bereits bei der Planung der Hausformen und Grundrisse zu beteiligen. Hans Schwippert begründet den Ruf nach unterschiedlich gestalteten und anpassungsfähigen Wohnungen wie folgt:

"Die Wohnung ... solle dem jeweiligen Bewohner nach dessen Lust, Bedarf und Umständen einen ständigen lebensalterlichen, täglichen, stündlichen Wechsel der Menge, der Art und des Gebrauches seiner Flächen, seiner Einrichtungsmittel, Tätigkeitsgegenstände und Dinge des persönlichen Bedarfs je nach seiner "Arbeit" oder "Pause" oder "Klausur" oder "offenen Tür" erlauben."

Die Idee, den zukünftigen Bewohnern eines Mehrfamilienhauses die Freiheit einzuräumen, ihre Wohnungen nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen aufzuteilen und ihnen die Raumnutzung in eigener Entscheidung zu überlassen, ist nicht neu. Bereits beim Bau der Weißenhof-Siedlung 1927 hat der Architekt Mies van der Rohe ein 3geschossiges Mehrfamilienhaus mit diesen Qualitäten entworfen. Durch die Verwendung eines Stahlskelettes für die Tragkonstruktion(zur Überbrückung der frei unterteilbaren Wohnungsflächen)entstanden allerdings Kosten, die wesentlich über denen vergleichbarer Wohnbauten lagen. So hat dieses Beispiel keine nachhaltige Wirkung gezeigt.

Erst in den 60er und 70er Jahren, die durch einen stark verdichteten und hochgeschossigen Wohnungsbau überwiegend in Großtafelbauart geprägt waren, erinnerte man sich wieder an diese Grundrißflexibilität. Ausgelöst wurde die Aufnahme dieses Gedankens durch die Erkenntnis der mangelnden Angebotsflexibilität, die nicht zuletzt daher rührte, daß die überwiegende Anzahl der Wohnungsunternehmen viele Jahre hindurch nur wenige Wohnungstypen bauten und anboten und diese meistens nur in einer einzigen Grundrißform.

Der - aufgrund des tatsächlichen Wohnbedarfs erhobenen - Forderung nach verschiedenartigen und unterschiedlich großen Wohnungen sollte durch eine eingeplante Flexibilität des Wohnungsgrundrisses entsprochen werden.

Auf dem Hintergrund des damaligen - noch aus der Wohnungsnot der Nachkriegszeit herrührenden - Massenwohnungsbaues in Großtafelbauart mußte diese Forderung der Planungsflexibilität mit einer wirtschaftlichen Serie der industriellen Vorfabrikation verbunden werden.

So wurden Anfang der 70er Jahre drei Bauwettbewerbe: "Flexible Wohnungsgrundrisse", "ELEMENTA" und "INTEGRA" vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durchgeführt, bei denen sich die Bewohner jeweils mehr oder weniger an der Planung ihrer Wohnungen innerhalb gegebener Wohnungsflächen und Primärstrukturen (einschl. Sanitärbereiche) beteiligen und Raumzahl, Raumgrößen und Raumzuschnitte festlegen konnten. Zugleich war man bemüht, die späteren Veränderungen in der Familie durch technische Maßnahmen zum leichten Umbau der Wohnungen (Nutzungsvariabilität) zu berücksichtigen.

Viele der angebotenen und zum Teil auch realisierten Wettbewerbsobjekte waren nach der SAR-(Stichting Architecten Research)Planungsmethode konzipiert worden, deren Grundlage eine Zonierung bestimmter Raumnutzungen innerhalb des Grundrisses, aber vor allem eine Trennung der Tragstruktur und des Ausbausystems ist.

Die Flexibilität der einzelnen Wohnungen und die vorzusehende langfristige variable Nutzung des gesamten Gebäudes - im Hinblick auf einen sich evtl. später ändernden Wohnbedarf - wurden allerdings durch aufwendige Tragwerkskonstruktionen und teure Ausbausysteme erreicht, die zum Teil 18 % höhere Gebäudekosten gegenüber vergleichbaren Wohnbauten erforderten. Diese Mehrkosten waren der Hauptgrund, daß keine Nachfolgeprojekte in größerer Zahl gebaut wurden.

Inzwischen hat die Entwicklung der Bewohnerbeteiligung beim Bau von Mehrfamilienhäusern eine neue Qualität erhalten. Während bei den vergangenen Objekten eine vorstrukturierte Wohnungsflexibilität das zu starre Wohnungsangebot erweitern sollte, wird der Bewohner bei den in den letzten Jahren realisierten Objekten in den Planungs- und Herstellungsprozeß seiner Wohnung, des Hauses und häufig auch des Wohnumfeldes direkt eingebunden. Dabei reicht die Mitwirkung des zukünftigen Bewohners je nach Art und Grad der Beteiligung von der Gestaltung seiner Wohnung über die Festlegung der Wohnungsgröße, der Ausstattung und der Fassadengestaltung bis hin zu der Erarbeitung des gesamten Gebäudekonzeptes gemeinsam mit dem Architekten, wobei - insbesondere bei Eigentumswohnungen - Selbsthilfeleistungen in unterschiedlichem Umfang hinzukommen.

Nicht nur aufgrund des veränderten Wohnungsbedarfs beziehen sich diese Objekte in der Regel auf kleinere Maßnahmen bis zu 30 Wohnungen, sondern weil neben der Planungsbeteiligung die Bildung einer gut miteinander auskommenden Hausgemeinschaft gefördert werden soll, die für die Identifikation des Bewohners mit seiner Wohnsituation von großer Bedeutung ist. Auch für die organisatorische Bewältigung dieser Aufgabe sind kleine Gruppen erforderlich, so daß Neubaumaßnahmen größeren Umfanges entsprechend unterteilt wurden.

Die so ausgeführten Projekte sind mehrheitlich ebenfalls nach der SAR-Planungsmethode konzipiert worden, wobei ein wirtschaftliches Querwandgefüge mit geringen Deckenspannweiten und traditionellen Konstruktionen vorherrscht. Das langfristige, flexible Nutzungskonzept des Gebäudes, das neue Raum- und Wohnungsaufteilungen sowie eine veränderte Fassadengestaltung zuläßt, wurde ohne zusätzliche Kosten durch die Anwendung von "Sollbruchstellen" in den einzelnen Querwänden erreicht.

Die dabei erreichten Gebäudekosten liegen im Bereich des sozialen Wohnungsbau- es innerhalb des vorgegebenen Kostenlimits und bei Eigentumswohnungen in der Höhe vergleichbarer Objekte. Die Planungskosten dagegen sind in der Regel höher als die entsprechenden Prozentsätze der Gebührenordnung. Auch die Vorbereitungs- und Planungszeit ist bei der überwiegenden Zahl der Objekte länger als bei Bauten mit typisierten Wohnungsgrundrissen.

## 1.2 Ziel und Grundlagen der Untersuchung

Die in den letzten Jahren in der Bundesrepublik Deutschland, aber auch in den Nachbarländern unter Mitwirkung des zukünftigen Bewohners entstandenen Mehrfamilienhäuser gingen von sehr unterschiedlichen Ansätzen aus, bedingt durch die Rahmenbedingungen und das von den Organisatoren angestrebte Ziel. Dementsprechend differenziert sind die Ergebnisse. Einig sind sich die Beteiligten in der Aussage, daß bei allen Objekten eine hohe Bewohnerzufriedenheit und eine außergewöhnliche Identifikation der Bewohner mit ihrer gesamten Wohnsituation erreicht wurde. Trotz dieser Qualitäten erforderten diese Bauten, auch im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues, keine höheren Gebäudekosten.

Diese Forschungsarbeit will - durch die Analyse gebauter und noch im Bau befindlicher Objekte - untersuchen, wie diese Erfolge erreicht worden sind und ob sich trotz ihrer Unterschiedlichkeit, insbesondere im Bereich der Planungsbeteiligung, die das Kernstück der Mitwirkung der Bewohner bei der Erstellung ihres Mehrfamilienhauses darstellt, bestimmte Vorgehensweisen abzeichnen und wie sich diese übersichtlich darstellen lassen.

Des weiteren soll überprüft werden, wie sich die Einbeziehung des zukünftigen Bewohners bei der Planung und Ausstattung auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes bzw. seiner Wohnung auswirkt und inwieweit Selbsthilfeleistungen geeignet sind, für den Einzelnen eine finanzielle Entlastung herbeizuführen.

Die Ergebnisse der analysierten Objekte sollen als praktische Arbeitshilfe bei der Vorbereitung und Durchführung weiterer Projekte dienen. Vor allem sollen sie die Entscheidung zur Durchführung solcher Bauvorhaben erleichtern und eine Hilfe bei der Festlegung des Umfangs und der Art der Planungsbeteiligung, bezogen auf das spezifische Vorhaben, bieten.

Als Ergänzung der Ergebnisse und zur Vertiefung der Problematik sind die Unterlagen der untersuchten Objekte aufgearbeitet und in der Anlage zusammengestellt worden. Dabei handelt es sich um folgende Wohnbauten:

### Bundesrepublik Deutschland

Berlin, Admiralstraße 16, "Das Wohnregal"

Castrop-Rauxel-Ickern, Kernbrink, "Mieter planen ihre Wohnung"

Dietzenbach, Am Steinberg 82 - 84, "Geschoßbau mit Selbsthilfe"

Hannover-Davenstedt, Droehnenstraße 54, "Haus im Haus"



Karlsruhe, Haid-und-Neu-Straße, "Rintheimer Feld"

Köln, "Stollwerck"

Speyer, Obere Langgasse 18, "Experimenteller Wohnungsbau im Storchengarten"

Niederlande

Papendrecht, "Molenvliet"

Utrecht, "Lunetten"

Rotterdam, "Keijenburg"

Österreich

Hollabrunn, "Wohnen morgen"

Wien, Feßtgasse 12 - 14, "Kommunaler Wohnungsbau"

Wien, Wiener Gasse Nr. 6 und Jeneweingasse Nr. 32, "Wohnen mit Kindern"

## 2. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER BEWOHNERBETEILIGUNG

### 2.1 Ausgangssituation

Die Initiative zur Einbeziehung der zukünftigen Bewohner beim Bau von Mehrfamilienhäusern kommt in der Bundesrepublik Deutschland in der Regel nicht von ihnen selbst, sondern vor allem von engagierten Architekten und vereinzelt auch von Unternehmen der Wohnungswirtschaft bzw. von einzelnen Kommunen (Bauherrengemeinschaften, die sich ohne die Hilfe von Außenstehenden gegründet haben und sich anschließend einen Architekten und einen Baubetreuer suchen, bestätigen die Regel.).

Als Begründung dafür wird von den Organisatoren solcher Projekte in der Bundesrepublik Deutschland immer wieder angeführt, daß es für interessierte Bewohner sehr schwierig sei, Gleichgesinnte für eine entsprechende Initiative zu finden und sich anschließend zu organisieren. Hinzu kommt, bedingt durch unsere vorgeprägten Wohnungsmuster, ein unscharfes Bild der eigenen Wohnbedürfnisse und -vorstellungen. Daß aber dennoch ein großer Bedarf an Mitgestaltung des "Lebensraumes Wohnung" besteht, zeigen die zahlreichen Beispiele der Planungsbeteiligung in ganz Europa, vor allem in den Niederlanden und in Österreich. Sicher würden sich auch bei uns noch mehr Bewohner für dieses Thema interessieren, wenn sie in verständlicher Weise über die Möglichkeiten der Mitwirkung und über dem komplexen Bereich des "Wohnens" im allgemeinen besser informiert würden, wie dies in den Niederlanden und in Österreich in der Öffentlichkeit, aber auch in Schulen und Ausbildungsstätten geschieht.

Die interessierten Bewerber sollten über Projektvorschläge angesprochen und über die Möglichkeit der Mitwirkung beim Bau ihrer Wohnungen informiert werden (siehe Abschnitt 2.2). Dabei richtet sich der Grad und die Art der Bewohnerbeteiligung nach den Vorstellungen, Zielen und Möglichkeiten der Organisatoren. Für die Durchführung und Organisation ist es von großer Bedeutung, ob die zukünftigen Bewohner im wesentlichen nur die Wohnungsaufteilung oder auch die Wohnungsgröße bzw. auch die Fassadengestaltung oder sogar die Baustoffe und die Tragstruktur des Gebäudes mitbestimmen können.

Aber nicht nur von den Organisatoren, sondern auch von den zukünftigen Bewohnern hängt es ab, wie intensiv sich ihre Mitwirkung gestaltet. Mit der Ausdehnung des Mitbestimmungsprozesses wächst auch der Aufwand für die Mitarbeit und die übernommene Verantwortung.

Da nach Beobachtungen in der Praxis nicht alle Bewerber im gleichen Maße an der Mitwirkung interessiert sind, sollte die Einbeziehung der zukünftigen Bewohner beim Bau von Mehrfamilienhäusern entsprechend differenziert gesehen werden.

## 2.2 Interessentensuche und Gruppenbildung

Die Voraussetzung für eine erfolgreiche Interessentensuche ist die gleichzeitige Vorstellung eines konkreten, aber nicht endgültig ausformulierten Projektes.

Obwohl die Idee zur Durchführung solcher Projekte in den überwiegenden Fällen von Architekten kommt, dürfen diese nach der Berufsordnung nicht für ihre eigenen Entwürfe in der Öffentlichkeit werben. Daher wird diese Tätigkeit von Unternehmen der Wohnungswirtschaft, von privaten Baubetreuern, von Kommunen oder anderen öffentlichen oder privaten Institutionen übernommen, wobei der Architekt die fachliche Beratung bei Gruppen- oder Einzelgesprächen mit den Bewerbern im Auftrag übernehmen kann.

Da diese Form des mitbestimmten Wohnungsbaues bei Wohnungssuchenden oder Bauwilligen so gut wie nicht bekannt ist, muß bei der Interessentensuche gleichzeitig eine umfassende Information über das Verfahren und deren Vorteile betrieben werden.

Während bei Eigentumsmaßnahmen über die Tages- und Fachpresse sowie über Prospektmaterial Interessenten angesprochen werden, wird bei Projekten des sozialen Wohnungsbaues auf die Listen der Wohnungssuchenden bei Wohnungsämtern zurückgegriffen. Handelt es sich bei den Organisatoren um Unternehmen der Wohnungswirtschaft, können diese auch die Mieter ihres Wohnungsbestandes durch ein Rundschreiben auf das geplante Projekt aufmerksam machen.

Auch Veranstaltungen im Einzugsbereich des geplanten Projektes, bei dem das Vorhaben sowie die Möglichkeiten der Mitwirkung der zukünftigen Bewohner erläutert werden, eignen sich für die Interessentensuche. Dabei sollten Aussagen über die voraussichtliche Vorbereitungs- und Planungszeit sowie über die Kosten gemacht werden.

Handelt es sich um eine Bauherrengemeinschaft, die - in bezug auf die Kapazität ihres Projektes oder wegen Rücktritten - noch gleichgesinnte Familien für einen baldigen Baubeginn benötigt, sollte die Suche immer von der Gruppe selbst vorgenommen werden, auch wenn ein Organisator mit der Durchführung des Projektes beauftragt wurde, um sicherzustellen, daß die Hinzukommenden sich in die Bauherrengemeinschaft einfügen.

Je intensiver und umfassender die Einbeziehung der Bewohner bei dem Entstehungsprozeß des Hauses ist, um so kleiner sollte die Gruppe der Beteiligten

sein. Bei der Planungsbeteiligung, bei der die zukünftigen Bewohner bereits die Tragstruktur des Gebäudes mit dem Architekten gemeinsam erarbeiten können, also eine intensive Mitwirkung gegeben ist, sollte die Gruppe nicht mehr als 20 Familien umfassen. Bei größeren Projekten wäre eine Untergliederung in mehrere Abschnitte unter Einschaltung verschiedener Architekten eine, dem Beteiligungsgrad angemessene Lösung.

Bei Projekten des Mietwohnungsbaues hingegen, bei denen die Tragstruktur des Gebäudes, das Ausbausystem und die Fassadengestaltung weitgehend vorstrukturiert sind und wo die zukünftigen Mieter keine längeren Wartezeiten bis zum Einzug wünschen, sind Bewohnergruppen auch von mehr als 20 Familien, wie insbesondere die niederländischen Beispiele zeigen, keine Seltenheit.

Aber auch bei Eigentumswohnungen, die von einem Bauträger errichtet und verkauft werden und bei denen sich die Planungsbeteiligung im wesentlichen auf die Wohnungsaufteilung, die Raumnutzung und die Ausstattung erstreckt, sind Gruppengrößen von ebenfalls mehr als 20 Familien aufgrund der weitgehenden Planfestlegungen in der Praxis anzutreffen.

Abschließend kann festgestellt werden, daß für den Erfolg einer intensiven Mitwirkung der zukünftigen Bewohner kleine Gruppen eine notwendige Voraussetzung sind, und daß generell eine überschaubare Anzahl von Familien auch bei weniger intensiver Einbeziehung der Bewohner in den Entstehungsprozeß des Hauses eine organisatorische Entlastung in jeder Realisierungsphase bedeutet. Darüber hinaus wirken sich kleinere Gruppen bis zu 20 Familien für die Entwicklung einer Hausgemeinschaft und für die Identifikation der Bewohner - nicht nur mit ihrer Wohnung, sondern auch mit ihrem Haus und ihrem Wohnumfeld - positiv aus.

### 2.3 Organisationsform und Betreuung

Umfang und Intensität der Mitwirkung der zukünftigen Bewohner sowie Ziel der Organisatoren bestimmen weitgehend die Form der Organisation und der Betreuung. Darüber hinaus hängt es davon ab, ob es sich um Eigentumsmaßnahmen oder um den Bau von Mietwohnungen handelt.

Bei Eigentumswohnungen, die von einem Bauträger errichtet und anschließend verkauft werden, sind die Rechte, Pflichten und Möglichkeiten der Mitwirkung der Bewohner bei der Errichtung des Gebäudes im Kaufvertrag genau definiert und festgelegt. Die sich so zusammenfindenden Bewohner des zukünftigen Hauses bilden anschließend aus verwaltungstechnischen Gründen eine Eigentümergemeinschaft, bei der alle rechtlichen Fragen des Einzel- und Miteigentums geklärt sind. Bei dieser Organisationsform müssen nicht alle zukünftigen Bewohner vor Baubeginn bekannt sein, da der Bauträger auch auf eigene Rechnung Wohnungen fertigstellen und anschließend vermieten oder verkaufen kann.

Anders ist es bei Eigentumsmaßnahmen ohne Bauträger. Hier übernimmt jeder zukünftige Bewohner die Bauherrenrolle selbst.

Zugunsten einer geregelten Abwicklung empfiehlt sich die Gründung einer Bauherrengemeinschaft oder eines Vereines in der Form einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechtes. Die Gründungsaktivitäten und die formale Abwicklung können von den zukünftigen Bewohnern selbst oder von einem privaten Baubetreuer, der vielleicht auch mit der Interessentensuche befaßt war, vorgenommen werden. Oft übernehmen diese Bauherrengemeinschaften die Verwaltung ihrer Wohnanlage selbst. Bei dieser Organisationsform müssen alle Bewohner vor Baubeginn bekannt und ihre Finanzierung gesichert sein. Die Einschaltung eines Baubetreuers hat sich bei diesen Modellen in der Praxis als nützlich erwiesen. Diese Tätigkeit können aber auch Mitglieder der Bauherrengemeinschaft übernehmen.

Am Beispiel des Berliner Objektes "Das Wohnregal" wird deutlich, daß eine weitgehende Mitwirkung der zukünftigen Bewohner auch in der Organisationsform einer Genossenschaft realisiert werden kann. Diese "Selbstbaugenossenschaft Berlin eG" versteht sich als "Dach" für bewohnerorientierte Projekte - insbesondere im sozialen Wohnungsbau. Sie ist - im Bereich des Neubaus - seit mehr als 38 Jahren die erste genossenschaftliche Neugründung in Berlin. Bei den Mitgliedern handelt es sich nicht nur um Genossen, die die zu erbauenden Wohnungen selbst bewohnen wollen, sondern auch um solche, die ohne ein kurzfristiges Wohninteresse sich an der Genossenschaft mit ihrem Wissen und ihrem Anteil beteiligen wollen.

Bewohner, die im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaues bei der Errichtung ihrer Wohnung mitwirken können, schließen sich in der Regel nicht zu einem Verein mit rechtlichen Vertragsgrundlagen, wie beispielsweise einem Verein, nach dem bürgerlichen Recht zusammen.

Hier werden die notwendigen Schritte, wie von realisierten Projekten bekannt, von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ggf. mit der Unterstützung kommunaler Landesbehörden sowie in Verbindung mit dem Architekten vorgenommen. Der Umfang der Planungsbeteiligung bei solchen Projekten erstreckt sich im wesentlichen auf die Wohnungsgröße, die Wohnungaufteilung und die Ausstattung der Wohnungen. In Einzelfällen kann auch auf die Fassadengestaltung in der Form der Fensteraufteilung Einfluß genommen werden.

Die untersuchten Objekte in der Bundesrepublik Deutschland haben aber auch gezeigt, daß Mieter für eine intensive Planungsbeteiligung schwerer zu gewinnen sind als Eigentümer, da sie in der Regel nicht bereit sind, längere Planungs- und Vorbereitungszeiten in Kauf zu nehmen und ein anderes Verhältnis zu ihrer Wohnung haben.

Unabhängig von der Organisationsform und der Betreuung sowie dem Grad der Mitwirkung der zukünftigen Bewohner ist es wichtig, bei allen Beteiligungsmodellen nicht nur auf die Rechte, sondern auch auf die Pflichten des Einzelnen und auf die Schwierigkeiten einer Gemeinschaftsbildung und die zum Teil lange Dauer eines solchen Planungs- und Bauprozesses hinzuweisen. Nur wenn hier Offenheit bei allen Beteiligten, Interessenten und Planern herrscht, kann das Verfahren zu einem positiven Ende gebracht werden. Es muß auch gelingen, neben den Rechten des Einzelnen auch die Pflichten für die Gemeinschaft deutlich zu machen. Nur durch das Einfügen des einzelnen in den notwendigen gemeinsamen Rahmen kann eine Hausgemeinschaft wirklich auch über die Zeit des Planungs- und Bauprozesses hinaus funktionieren.

Bei Projekten mit einer intensiven Mitwirkung der Bewohner bei der Erstellung des Hauses sollte auch an eine interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Bewohner, Architekt, Soziologe, Psychologe und anderen fachübergreifenden Disziplinen gedacht werden, da der Architekt allein oftmals von seiner Ausbildung, aber auch von seinem Arbeits- und Zeitaufwand her überfordert ist.



## 2.4 Grundstücksbeschaffung

Die Grundstücksbeschaffung ist eng mit der Organisationsform der Mitbestimmungsmodelle verbunden. Dabei sind an die Beschaffenheit des Grundstückes im Hinblick auf die Einbeziehung der Bewohner beim Bau ihres Hauses keine besonderen Anforderungen gestellt.

Bauherrengemeinschaften mit einer ganz bestimmten Anzahl bauwilliger Familien, die sich mit dem Ziel zusammengeschlossen haben, ein ihren Vorstellungen entsprechendes Wohnkonzept zu realisieren, haben es im allgemeinen schwerer, ein geeignetes Grundstück zu finden. Lage, Ausnutzungsmöglichkeit und Grundstückspreis müssen zusammenpassen. Bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück sollten sie daher immer einen Architekten als Fachmann für die Beurteilung, vor allem der baulichen Ausnutzung, hinzuziehen. Dieser Architekt müßte in großen Zügen bereits die Wohnwünsche der zukünftigen Bauherren kennen, um eine entsprechende Prüfung des Grundstückes im Hinblick auf die Umsetzung des Raumprogrammes vornehmen zu können.

Die Konsultation kommunaler Behörden zwecks Hinweise auf verwertbare Baulücken oder bebaubare Restgrundstücke kann bei dieser Suche nützlich sein. Die Bereitstellung kommunalen Baulandes zu günstigen Grundstückspreisen oder im Erbbaurecht würde gerade jungen Familien mit Kindern helfen, im Rahmen eines Mitbestimmungsmodells - evtl. unter Einbeziehung von Selbsthilfe - Wohnungseigentum zu bilden.

Spätestens beim Erwerb des Grundstückes muß sich eine Bauherrengemeinschaft bilden, die als Erwerber des Grundstückes auftreten kann, und die auch ihren Mitgliedern einen Rücktritt - nur unter Bereitstellung eines Nachrücker - erlaubt, damit das gesamte Projekt nicht gefährdet wird.

Bei anderen Organisationsformen der Mitwirkung von Bewohnern beim Bau von Mehrfamilienhäusern, wo der zukünftige Bewohner nicht selbst Initiator und Bauherr ist, sondern Architekten, Unternehmen der Wohnungswirtschaft oder private Baubetreuungsunternehmen, wird in der Regel das Grundstück bereits zusammen mit einer Rahmenplanung als konkrete Vorgabe angeboten. Hier haben die Organisatoren die Suche und die Auswahl eines geeigneten Grundstückes, verbunden mit einem Verwertungsvorschlag, übernommen.

### 3. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNGSBETEILIGUNG

#### 3.1 Planerische und konstruktive Voraussetzungen

Die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozeß wird in der Praxis unterschiedlich gehandhabt. Die Erklärung dafür liegt in der Grundeinstellung der Organisatoren - d. h. Wohnungsunternehmen, Architekten, Bauherrngemeinschaften usw. - zu diesem Problem und an den verschiedenartigen Randbedingungen der einzelnen Objekte. Das wird auch an den ausgewählten Beispielen aus der Bundesrepublik Deutschland, Österreich und den Niederlanden deutlich, die dieser Untersuchung zugrunde liegen. Dabei ist es jedoch unwesentlich, ob es sich um Eigentumsmaßnahmen oder um Mietwohnungen handelt. Grundvoraussetzungen für die Intensität und den Umfang der Planungsbeteiligung ist zunächst

- der Wille und die Zielvorstellung der Organisatoren (Bauherrngruppen, Architekten, Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Bauträger, Baubetreuer, Kommunen usw.) und
- das Vorhandensein aller zukünftigen Bewohner vor Baubeginn.

Nach diesen beiden Kriterien richten sich auch die planerischen und konstruktiven Vorgaben des Architekten und die Organisationsform für die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozeß.

- Will z. B. ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft ein Verkaufsangebot von Eigentumswohnungen durch die Möglichkeit einer Planungsbeteiligung verbessern, wird in der Regel die Gebäudekonzeption einschließlich des Tragwerksystems festgelegt. Der zukünftige Bewohner kann dann die Unterteilung der ihm angebotenen Wohnfläche vornehmen und die Raumnutzung sowie die Ausstattung bestimmen. In wenigen Fällen kann nach bestimmten Vorgaben die Art der Fenster gewählt und über die Gemeinschaftsanlagen mit entschieden werden. Aus verkaufstechnischen Gründen kann in der Regel bei diesen Projekten mit dem Baubeginn nicht so lange gewartet werden, bis alle Interessenten vorhanden sind, sondern nur so lange, bis die Finanzierung eines Projektes als gesichert gilt. Nicht verkaufte Wohnungen werden vom Bauträger fertiggestellt und vermietet oder zu einem späteren Zeitpunkt verkauft.
- Anders ist es, wenn die Einbeziehung der Bewohner in den gesamten Entstehungsprozeß des Gebäudes als Teil einer sozialen Aufgabe des Wohnungsbaues und als Teil einer fortschreitenden Demokratisierung verstanden wird, bei der dem zukünftigen Bewohner das Recht auf weitgehende Selbstbestimmung - bei gleichzeitiger Übernahme von Verantwortung - eingeräumt werden soll. Dazu ist es notwendig, daß alle zukünftigen Bewohner bei Planungsbeginn bekannt sein müssen. Hier muß der Architekt mit einer offenen Planungsmethode arbeiten, um die Bewohner bereits bei der Grundkonzeption des Hauses mit einbeziehen zu können. Das Planungssystem muß die individuellen Bedürfnisse und Wohnvorstel-

lungen der einzelnen Familien berücksichtigen und auch spätere Nutzungsänderungen zulassen. Mit dem gemeinsamen Erleben des Entstehungsprozesses ihrer Wohnung und ihres Hauses soll eine Hausgemeinschaft wachsen, die die Anonymität des mehrgeschossigen Wohnungsbaues - bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre - vermeidet und bei den Bewohnern das Verantwortungsgefühl für ihre Wohnung, für ihr Haus und ihr Wohnumfeld stärkt.

An diesen beiden voneinander sehr abweichenden Beispielen wird die minimale und maximale Planungsbeteiligung deutlich. Zwischen diesen beiden Graden der Bewohnermitwirkung gibt es allerdings eine ganze Reihe von Projekten mit einem unterschiedlichen Beteiligungsgrad, der sich auch in den planerischen und konstruktiven Voraussetzungen widerspiegelt. Um die, der Untersuchung zugrunde liegenden Objekte auf den Umfang und die Intensität der Planungsbeteiligung hin untersuchen zu können, wurden als Ausgangsbasis 19 bedeutende Planungskriterien für ein Gebäude zusammengestellt. Es sind

- die Lage des Grundstücks,
- die Gebäudeform,
- der konstruktive Rahmen,
- die Baustoffe des Gebäudes,
- die Größe und Lage des Treppenhauses,
- die Wohnungszugänge,
- die Installationspunkte,
- die Fassadengestaltung,
- die Wohnungsgrößen,
- die Lage der Wohnungen im Gebäude,
- die Verteilung der Wohnfläche auf 1 oder 2 Geschoßebenen,
- die Raumaufteilung der Wohnungen,
- die Raumnutzungen,
- die Lage und Größe von Loggien, Balkonen und Freisitzen,
- die vorbestimmten Erweiterungen im Dachgeschoß oder als Anbau im Erd- oder Untergeschoß,
- die Ausbautonen im Bereich der Fassaden,
- die Ausstattung,
- die Gemeinschaftseinrichtungen,
- die Außenanlagen.

Unter Zugrundlegung dieser 19 Planungskriterien ergibt sich - nach einer Analyse der für diese Arbeit ausgewählten Objekte - eine Gliederung für die Planungsbeteiligung in 4 Realisierungsgruppen. Diese sind in der Abb. 1 dargestellt und in den nachfolgenden Abschnitten im einzelnen erläutert. Neben der Gruppeneinteilung wird in der Abb. 1 deutlich, welche Entscheidungen in den verschiedenen Gruppen der Einzelne treffen kann, welche von der Gemeinschaft zu beeinflussen sind bzw. bestimmt werden und welche Festlegungen der Architekt bzw. der Bauträger trifft.

Sicher sind noch weitere Kombinationen für die Planungsbeteiligung auch in Verbindung mit der Erweiterung der genannten Kriterien denkbar. Mit der etwas vereinfachten Darstellung der Planungsbeteiligung in vier Gruppen sollen keine Modelle skizziert, sondern eine größere Transparenz des gesamten Themas erreicht und gleichzeitig eine Hilfestellung bei der gedanklichen und organisatorischen Vorbereitung entsprechender Projekte gegeben werden. Durch die Möglichkeit der schrittweisen Annäherung an diesen Problemkreis soll Bewohnern, Planern und Organisatoren, die sich mit dem Gedanken tragen, solche Projekte durchzuführen, die Entscheidung zur Realisierung erleichtert werden.

Gliederung der Planungsbeteiligung in vier Realisierungsgruppen

REALISIERUNGSGRUPPEN				PLANUNGSKRITERIEN EINES GEBÄUDES
IV	III	II	I	
G	A	A	A	1. Lage des Grundstückes
G	A	A	A	2. Gebäudeform
G	A	A	A	3. Konstruktiver Rahmen
G	A	A	A	4. Baustoffe
G	A	A	A	5. Treppenhaus
E	E	A	A	6. Wohnungszugänge
G	A	A	A	7. Installationsbereiche
E	E	A	A	8. Fassadengestaltung
E	E	E	A	9. Wohnungsgröße
E	E	E	A	10. Lage der Wohnung im Gebäude
E	E	E	A	11. Verteilung der Wohnfläche auf 1 oder 2 Geschoßebenen
E	E	E	E	12. Raumaufteilung
E	E	E	E	13. Raumnutzung
E	E	A	A	14. Loggien, Balkone und Freisitze
E	E	E	E	15. Vorbestimmte Erweiterungen (DG-Ausbau, Anbau im EG u. ä.)
G	G	A	A	16. Ausbazonen im Bereich der Fassaden
E	E	E	E	17. Ausstattung
G	G	G	A	18. Gemeinschaftseinrichtungen
G	G	G	A	19. Außenanlagen

Abb. 1:

Die Gliederung der Planungsbeteiligung in vier Realisierungsgruppen erfolgte nach Umfang und Intensität der Mitwirkung der zukünftigen Bewohner während des Planungsprozesses, gemessen an 19 bedeutenden Planungskriterien eines Wohngebäudes.

E = von dem Einzelnen zu bestimmende Kriterien

G = von der Gemeinschaft zu bestimmende Kriterien

A = von dem Architekten bzw. Bauträger festzulegende Kriterien

### 3.1.1 Realisierungsgruppe I

Die einfachste Form der Planungsbeteiligung erstreckt sich auf nur vier Planungskriterien (Abb. 2). Das sind

- die Raumaufteilung der Wohnung,
- die Art der Raumnutzung,
- die Ausstattung der Wohnung und
- vorbestimmte Erweiterungen der Wohnung (Dachgeschoßausbau, Anbau im Erdgeschoß, Wintergärten u. ä.).

Neben der individuellen Einrichtung der Wohnung beim Erstbezug soll diese auch Veränderungen zu einem späteren Zeitpunkt zulassen, wenn sich die Wohnbedürfnisse der Familie ändern oder wenn ein neuer Mieter oder Eigentümer die Wohnung bezieht. Zahlreiche Beispiele aus der Vergangenheit - insbesondere bei Eigentumswohnungen - zeigen, daß von dieser eingeplanten Veränderungsmöglichkeit des Grundrisses häufig Gebrauch gemacht wird (Abb. 19). Für den Eigentümer oder Vermieter bedeuten solche Veränderungsmöglichkeiten eine Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung. Aber auch das Angebot einer vorbestimmten Erweiterung in Form eines Dachgeschoßausbaues, eines Anbaues im Erdgeschoßbereich oder die Schaffung eines Wintergartens wird bei sich ändernden Familienstrukturen gern genutzt (Abb. 3).

Diese Art von Planungsbeteiligung ist allerdings nicht neu. Schon Mies van der Rohe hat bereits 1927 in der Weißenhof-Siedlung in Stuttgart einen Zweispänner mit diesen Wohnqualitäten gebaut, wobei das Treppenhaus, die Installationspunkte und die Fensterpfeiler für die Anschlüsse der Zwischenwände festgelegt waren (Abb. 4). Die Tragkonstruktion bestand aus einem Stahlskelettsystem, wobei die Fassaden in Fensterbändern aufgelöst waren.

Ähnliche Entwurfskonzepte, bei denen nur die Sanitärräume in ihrer Lage und in ihren Abmessungen fixiert waren, wurden auch im Rahmen der Wettbewerbe "Flexible Wohnungsgrundrisse" und "ELEMENTA" Anfang der 70er Jahre in verschiedenen Großstädten der Bundesrepublik Deutschland realisiert. Diese Entwürfe erforderten, bedingt durch die großen Spannweiten der Decken und durch die Stützensysteme sowie die Verteilung der Heizkörper und die stark untergliederten Fensterflächen Mehraufwendungen von 5 - 10 % der Gebäudekosten (Abb. 5). Die Unterteilung der angebotenen Wohnflächen erfolgte in einigen Objekten durch vorgefertigte, umsetzbare Innenwandelemente, die kombinierbar waren und von denen für spätere Grundrißänderungen eine bestimmte Anzahl vorgehalten werden



mußte. Diese Art von Innenwandkonstruktion war sehr teuer und erforderte zusätzliche Gebäudekosten von 10 - 15 %, zuzüglich Kosten für Vorratselemente in Höhe von 1,2 %. Die vorgefertigten und umsetzbaren Innenwandelemente erforderten auch die Aufteilung der Wohnfläche nach einem Planungsraster, das seinerseits bestimmte Grundrißlösungen implizierte.

Aus diesen Erfahrungen und in Verbindung mit der Weiterentwicklung leichter Innenwandkonstruktionen sind in den letzten Jahren Projekte mit Planungsbeteiligung gebaut worden, die nicht teurer waren als vergleichbare Bauten ohne Bewohnermitwirkung.

Als Beispiele können die Objekte Hannover, Dröhenstraße, und Köln, Stollwerck-Gelände, genannt werden, die beide in der Ausschreibung "Preiswerte Eigentumswohnungen" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ausgezeichnet wurden (Abb. 6). Es sind Gebäude mit Maisonette-Wohnungen und Wohnungen auf einer Geschoßebene, bei denen kein Planungsraster zugrunde gelegt wurde. Ihre Wohnflächen lassen vielfältige Grundrißaufteilungen zu. Es sind Eigentumswohnungen, die im Rahmen des freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbaues mit Selbsthilfe der Bewohner errichtet wurden. Diese Art der Planungsbeteiligung wurde in den vergangenen Jahren vorwiegend von Unternehmen der Wohnungswirtschaft als Erweiterung des Angebotes für Eigentumswohnungen verwendet.

#### Feststellungen und Hinweise für die Planungsbeteiligung im Rahmen der Realisierungsgruppe I

##### ● Aus dem planerischen Bereich

- Ein Planungsraster zur Erleichterung der Entwurfsarbeit und als Hilfsmittel für die Planungsgespräche mit den zukünftigen Bewohnern über die Grundrißaufteilung ist nicht zwingend erforderlich, da die Planung durch die Festlegung der Eingangssituation, der Installationsbereiche, der Fassadengestaltung sowie der Loggien und Balkone weitgehend vorstrukturiert ist und sich die Planungsbeteiligung nur auf die Anordnung nichttragender Zwischenwände beschränkt.
- Die Wohnung wird mit fest umrissenen Wohnflächen - auf einer oder zwei Geschoßebenen - angeboten. Eine Mischung verschiedener Wohnungen (z. B. nach Größe, Wohnform) erleichtert den Bewerbern die Auswahl nach ihren spezifischen Bedürfnissen.

- Zur Erleichterung der Planungsentscheidungen werden den zukünftigen Bewohnern mehrere Grundrißvarianten als Beispiele vorgegeben.
  - Bei vorbestimmten Erweiterungen erstreckt sich die Planungsbeteiligung im allgemeinen auf die Wahl der nach Größe und Umfang fest umrissenen An- und Ausbauten.
  - Wohnflächen, für die sich kein Interessent während der Bauzeit gefunden hat, können problemlos fertiggestellt und anschließend verkauft oder vermietet werden.
  - Da der konstruktive und gestalterische Rahmen des Gebäudes sowie die einzelnen Wohnungen in ihrer Größe in der Regel vom Bauträger festgelegt sind, ist es nicht zwingend erforderlich, daß alle zukünftigen Bewohner vor Baubeginn bekannt sein müssen.
- Aus dem konstruktiven Bereich
- Besondere konstruktive Merkmale sind bei diesem Grad von Planungsbeteiligung in der Regel nicht erforderlich.
  - Die Tragkonstruktion wird aus wirtschaftlichen Gründen in traditionellem Mauerwerksbau unter Verwendung vorgefertigter Bauteile und -elemente ausgeführt.
  - Konstruktive Wandscheiben zur Sicherung wirtschaftlicher Deckenspannweiten dürfen eine vielseitige Raumaufteilung nach individuellen Wünschen der Bewohner nicht einschränken.
  - Nichttragende Innenwände sollten als Leichtwände (z. B. Holzständerwerk mit Schalldämmung und beidseitiger Verkleidung) unter Berücksichtigung der Probleme des Schallschutzes auf den Fertigfußböden aufgesetzt werden.
  - Da Fensteröffnungen festgelegt sind, lassen sich die Heizkörper trotz unterschiedlicher Raumaufteilung in der Regel wirkungsgerecht und ohne Mehrkosten anordnen. Auch eine Fußbodenheizung mit mehreren, den Unterteilungsmöglichkeiten entsprechenden Heizkosten kann zweckmäßig sein.

Realisierungsgruppe I

A Von den Bewohnern beeinflussbare Planungskriterien	B Von dem Architekten bzw. Bauträger festgelegte Planungskriterien
	1. Lage des Grundstückes
	2. Gebäudeform
	3. Konstruktiver Rahmen
	4. Baustoffe
	5. Treppenhaus
	6. Wohnungszugänge
	7. Installationsbereiche
	8. Fassadengestaltung
	9. Wohnungsgröße
	10. Lage der Wohnung im Gebäude
	11. Verteilung der Wohnfläche auf 1 oder 2 Geschossebenen
12.	12. Raumaufteilung
13.	13. Raumnutzung
	14. Loggien, Balkone und Freisitze
15.	15. Vorbestimmte Erweiterungen (DG-Ausbau, Anbau im EG u. ä.)
	16. Ausbautonen im Bereich der Fassaden
17.	17. Ausstattung
	18. Gemeinschaftseinrichtungen
	19. Außenanlagen

Abb. 2:

In der Realisierungsgruppe I, die in der Bundesrepublik Deutschland häufig praktiziert wird, können die zukünftigen Bewohner bei 4 der 19 aufgeführten Planungskriterien mitbestimmen. Es sind die Raumaufteilung der Wohnung, die Raumnutzung, die Ausstattung und die vorbestimmten Erweiterungen der Wohnung.

Realisierungsgruppe I

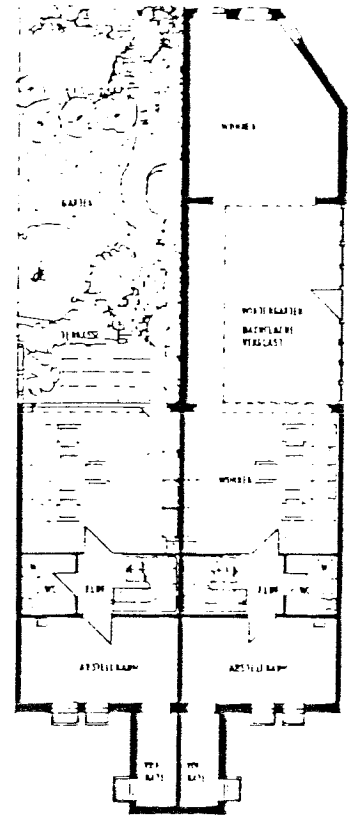
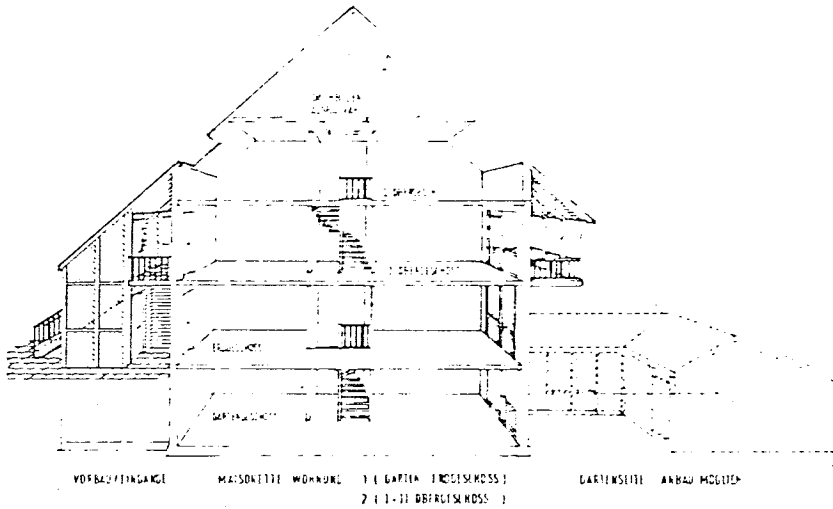


Abb. 3: Vorgegebene Wohnungserweiterungen.  
Erdgeschossiger Anbau für die untere Maisonette-  
Wohnung. Dachausbau für die obere Maisonette-Wohnung.

Objekt: Hannover-Davenstedt  
Architekt: Gemeinnützige Baugesellschaft,  
Hannover

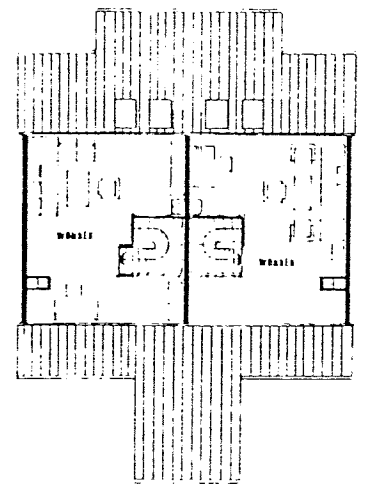
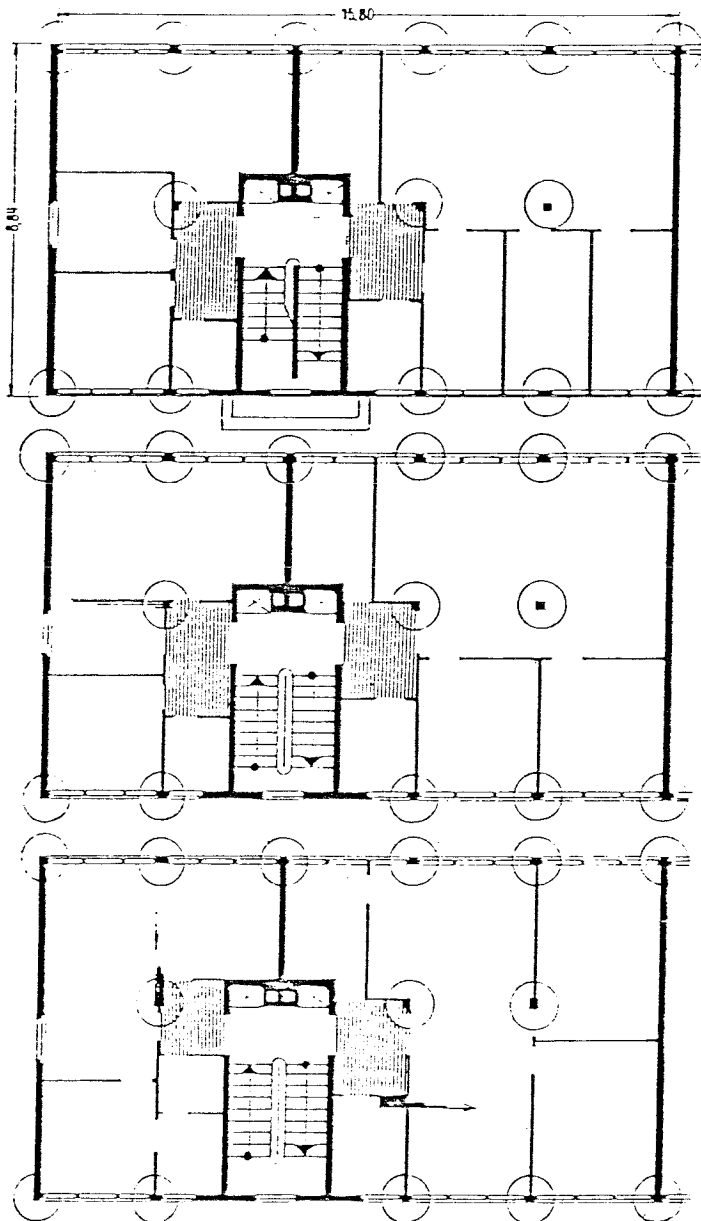
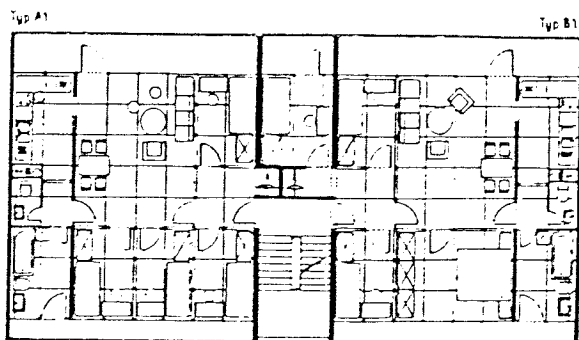
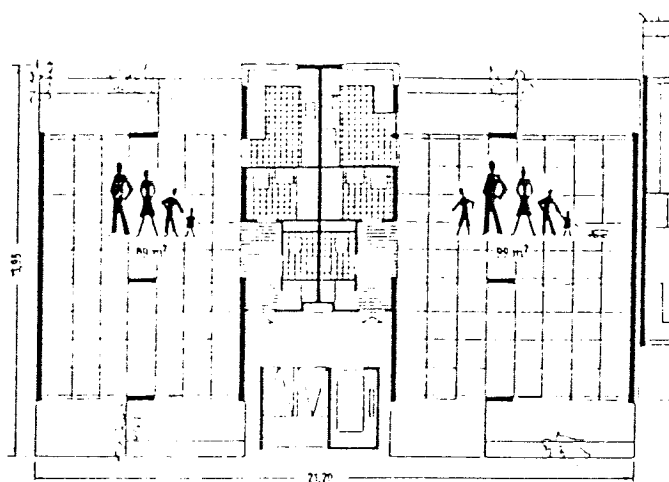


Abb. 4: Ein frühes Beispiel der  
Planungsbeteiligung in der  
Weißenhof-Siedlung Stuttgart  
1927 von Mies van der Rohe.  
Der Stahlskelettbau läßt  
beliebige Grundrißaufteilun-  
gen zu.

Realisierungsgruppe I

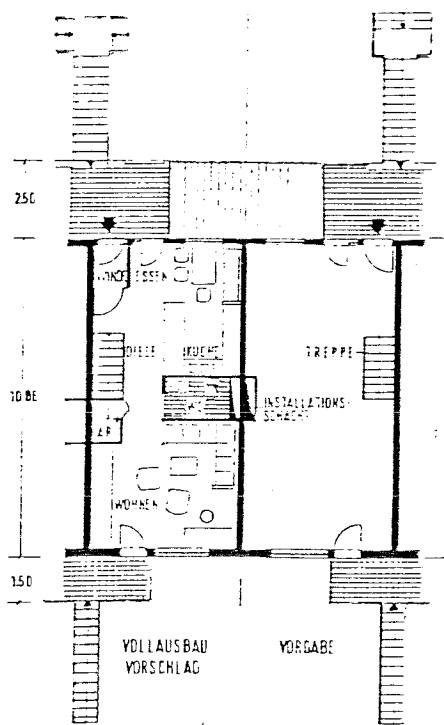


Objekt: Hamburg  
Architekten: Garten und Kahl,  
Architekten BDA, Hamburg



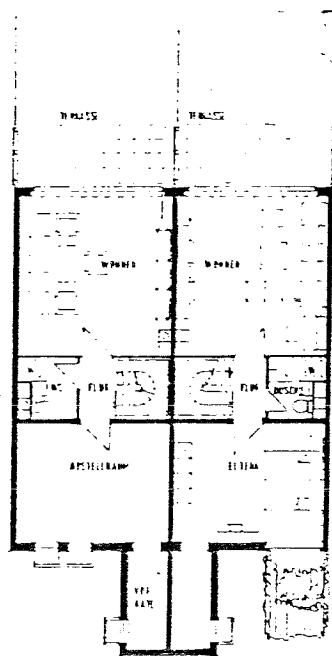
Objekt: Ulm  
Architekten: Dilger und Weidner,  
Freie Architekten, Ulm

Abb. 5: Die Mehrkosten für zu große Deckenspannweiten stehen oft nicht im Verhältnis zu der damit möglichen individuellen Aufteilung der Grundrißfläche. Die Deckenspannweiten können durch Stützen vermindert werden, die die Grundrißflexibilität nur unwesentlich einschränken.



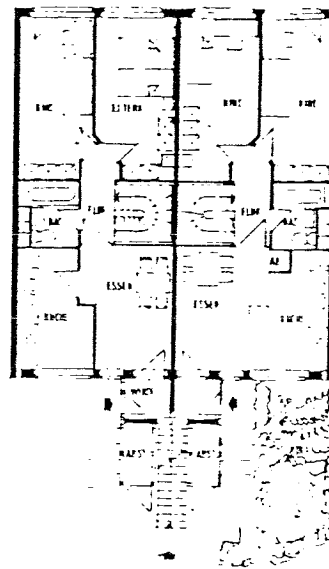
1. Obergeschoß

Objekt: Köln, Stollwerck-Gelände  
Architekt: dt8 Planungsgruppe, Köln



Gartengeschoß

Objekt: Hannover-Davenstedt  
Architekt: Gemeinnützige Baugesellschaft,  
Hannover



Erdgeschoß

Abb. 6: Die Verteilung der Wohnfläche auf 2 Ebenen (Maisonette-Wohnungen) erlaubt wirtschaftliche Deckenspannweiten trotz individueller Grundrißaufteilung.

### 3.1.2 Realisierungsgruppe II

Im Gegensatz zur Gruppe I erweitert sich hier die Planungsbeteiligung der Bewohner um 5 wesentliche Bereiche (Abb. 7). Es sind

- die Wahl der Wohnungsgröße,
- die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes,
- die Verteilung der Wohnfläche auf eine oder zwei Geschoßebenen,
- die Gemeinschaftseinrichtungen und
- die Außenanlagen.

Hierzu kommen die bereits in der Gruppe I von den Bewohnern zu bestimmenden Kriterien, wie

- die Raumaufteilung der Wohnung,
- die Raumnutzung,
- die Ausstattung der Wohnung und
- die vorbestimmten Erweiterungen (Dachgeschoßausbau, Anbau im Erdgeschoß, Wintergärten u. ä.).

Die Ausdehnung der Planungsbeteiligung um die drei o. g. Bereiche setzt voraus, daß alle zukünftigen Bewohner bei Baubeginn bekannt sein müssen. Gemeinsam zwischen Architekt und allen Interessenten müssen der Flächenbedarf der einzelnen Familien sowie die gewünschte Lage der Wohnung und die Verteilung der Wohnflächen auf eine oder zwei Geschoßebenen besprochen und festgelegt werden. Diese Abstimmung ist nicht immer einfach und erfordert von allen Beteiligten großes Verhandlungsgeschick.

Die Anwendung eines Querwandgefüges mit einfachen Tragwerkselementen, das auch eine beliebige Anordnung von Maisonette-Wohnungen zuläßt, erleichtert die Aufteilung des Gebäudes in einzelne Wohnungen nach den verschiedenen Wünschen der Bewohner (Beispiele Speyer, Dietzenbach und Karlsruhe).

Handelt es sich um Eigentumswohnungen, werden die in Planungsgesprächen festgelegten Wohnungsgrößen und deren Lage im Gebäude im Grundbuch fest verankert und sind somit für spätere Zeiten nicht mehr ohne weiteres veränderbar. Beispiele hierfür sind die Objekte Dietzenbach und Karlsruhe (Abb. 8 und 9).

Anders ist es bei den 20 Mietwohnungen in Speyer, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden. Diesem Gebäude liegt ein flexibles Nutzungskonzept zugrunde. Ohne Eingriffe in das bauliche Grundgefüge vornehmen zu müssen, kann hier neben der individuellen Wohnungsgestaltung auch auf einen sich ändernden Wohnungsbedarf durch Vergrößerung oder Verkleinerung der Wohnungen,

aber auch durch bestimmte Kombinationen verschiedener Wohnungen oder Raumteile reagiert werden. Da es sich um Mietwohnungen handelt, können vom Vermieter diese Veränderungen gesteuert werden.

Die Nutzungsflexibilität des Grundrisses wurde durch sogenannte Schaltraumzonen zwischen zwei Wohnungen erreicht, die ganz oder zur Hälfte einer Wohnung zugeschlagen werden können und sich über die gesamte Haustiefe erstrecken. Um diese Kombination später ohne Stemmarbeiten durchführen zu können, wurden bereits beim Bau sogenannte "Sollbruchstellen" für Türöffnungen eingebaut. Die in einem festgelegten Bereich vorgesehenen Sanitärräume werden von den eventuellen Vergrößerungen oder Verkleinerungen nicht betroffen und können dem sich ändernden Bedarf entsprechend erweitert oder verkleinert werden (Abb. 10 und 11).

Der Schaltraum in Verlängerung des Treppenhauses kann bei entsprechender Größe entweder als nicht selbständig zu nutzende Wohnfläche einer der beiden angrenzenden Wohnungen zugeschlagen oder als kleines Einzimmerappartement mit der Kombinationsmöglichkeit der angrenzenden Wohnungen ausgebildet werden (Abb. 12).

Die Erweiterung des Einzimmerappartements zu einer Zweizimmerwohnung durch Hinzunahme eines Raumteiles der angrenzenden Wohnung wäre eine weitere Variante dieser Schaltraumzone.

Für diesen Grad der Planungsbeteiligung, der mit der Wahl der Wohnungsgröße und der Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes beginnt, wird in der Regel aus Kostengründen statt eines offenen Tragsystems eine Konstruktion aus tragenden Wandscheiben und Stützen gewählt. Da die Fassaden mit ihren Fensteröffnungen feststehen, können auch die Außenwände als Deckenaufleger genutzt werden. Bis auf die Stahlbetonstützen, die zur freien Wohnungsaufteilung erforderlich sind, können alle tragenden Wandscheiben in traditionellem Mauerwerksbau ausgeführt werden. Durch den Wechsel von tragenden Wandscheiben und Stützen ergeben sich trotz der großen Flexibilität des Gebäudes wirtschaftliche Deckenspannweiten. Die klaren Grundrißkonzepte mit nur einem oder zwei Breitenmaßen und den sich wiederholenden Konstruktionsdetails begünstigen den Fertigungsprozeß und den Einsatz kleiner und größerer Fertigteile. Auch die Anordnung von Schaltraumzonen, die ein langfristiges, flexibles Nutzungskonzept des Gebäudes sichern, beeinträchtigen nicht die Wirtschaftlichkeit dieser einfachen Konstruktion.

Die Innenwände werden, wie auch in der Gruppe I der Planungsbeteiligung, als Leichtwände auf den Fußboden aufgesetzt. Die Sanitärräume können bei festgelegten Anschlußstellen verschiedene Größen erhalten und sind in ihren Abmes-

sungen auch später noch veränderbar. Da die Fassaden mit ihren Fensteröffnungen im wesentlichen festgelegt sind, können die Heizkörper im Brüstungsbereich auch unter Berücksichtigung einer späteren Wohnungsänderung problemlos angeordnet werden. Lediglich bei den Raumteilen der Schaltraumzonen muß auf die Möglichkeit eines wechselseitigen Anschlusses der Heizkörper geachtet werden.

Je nach Aufgabenstellung und Randbedingungen sind aber auch andere planerische und konstruktive Lösungen bei diesem Grad der Planungsbeteiligung denkbar.

### Feststellungen und Hinweise der Planungsbeteiligung im Rahmen der Realisierungsgruppe II

#### ● Aus dem planerischen Bereich

- Zur Erleichterung der Planungsbeteiligung wird die zur Verfügung stehende Grundrißfläche des Gebäudes meist durch ein Querwandgefüge vorstrukturiert. Die Wandabstände müssen das Einfügen gut nutzbarer Räume zulassen. Dabei ist auch die Kombination verschiedener Breiten denkbar.
- Durch sogenannte Schaltraumzonen ist ohne konstruktiven Mehraufwand ein langfristiges, flexibles Nutzungskonzept in einem bestimmten Umfang zu erreichen.
- Die Anordnung der Schaltraumzonen kann zwischen zwei Wohnungen über die gesamte Haustiefe, aber auch in Verlängerung des Treppenhauses erfolgen.
- Für spätere Nutzungsänderungen sollten innerhalb der Schaltraumzonen "Sollbruchstellen" angelegt werden, um bei Wohnungsvergrößerungen oder Verkleinerungen keine Stemmarbeiten durchführen zu müssen.
- Ein langfristiges, flexibles Nutzungskonzept des Gebäudes erscheint nur bei Mietwohnungen sinnvoll zu sein, da bei Eigentumsmaßnahmen die individuellen Wohnungsgrößen sowie die Lage der Wohnung nicht mehr verändert werden können, außer durch Zukauf der Nachbarwohnung.
- Die durch Installations-Anschlußstellen festgelegten Sanitärräume sollten in ihren Abmessungen veränderbar bleiben, um sich wandelnden Wohnbedürfnissen anpassen zu können.
- Bei Wohnungen, die sich auf zwei Geschoßebenen verteilen, sollte zugunsten einer Nutzungserweiterung auch ein neutraler Zugang für beide Wohnungsteile eingeplant werden.



● Aus dem konstruktiven Bereich

- Eine dem Entwurfssystem folgende Konzeption, bestehend aus tragenden Wandscheiben, freistehenden Stützen und belasteten Außenwänden, erlaubt auf wirtschaftliche Weise die individuelle Aufteilung der gesamten Grundrißfläche des Gebäudes.
- Wirtschaftliche und sich wiederholende Deckenspannweiten und immer wiederkehrende Konstruktionsdetails begünstigen den Produktionsablauf und erlauben den Einsatz kleiner und großer Fertigteile.
- Die Trennung von Rohbau und Ausbau erleichtert den Prozeß der Planungsbeziehung und bietet gleichzeitig die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Erstellung des Gebäudes.
- Baustoffe und Konstruktion des tragenden Gefüges können - nach statischen Berechnungen - je nach Wirtschaftlichkeit ausgewählt werden.
- Die Begrenzungswände der Schaltraumzonen sollten immer als Wohnungstrennwände ausgebildet werden.
- Die nichttragenden, veränderbaren Innenwände sollten als Leichtwände (z. B. Holzständerwerk mit Schalldämmung und beidseitiger Verkleidung) unter Berücksichtigung des Schallschutzes auf den Fertigfußboden aufgesetzt werden.
- Da die Fensteraufteilung festgelegt ist, lassen sich die Heizkörper - auch im Hinblick auf sich verändernde Raumaufteilungen - wirkungsgerecht und ohne Mehrkosten montieren. Auch eine Fußbodenheizung mit mehreren, den Unterteilungsmöglichkeiten entsprechenden Heizkreisen ist möglich.
- Bei Schaltraumzonen sollte auf die Möglichkeit eines wechselseitigen Anschlusses der Heizkörper geachtet werden.

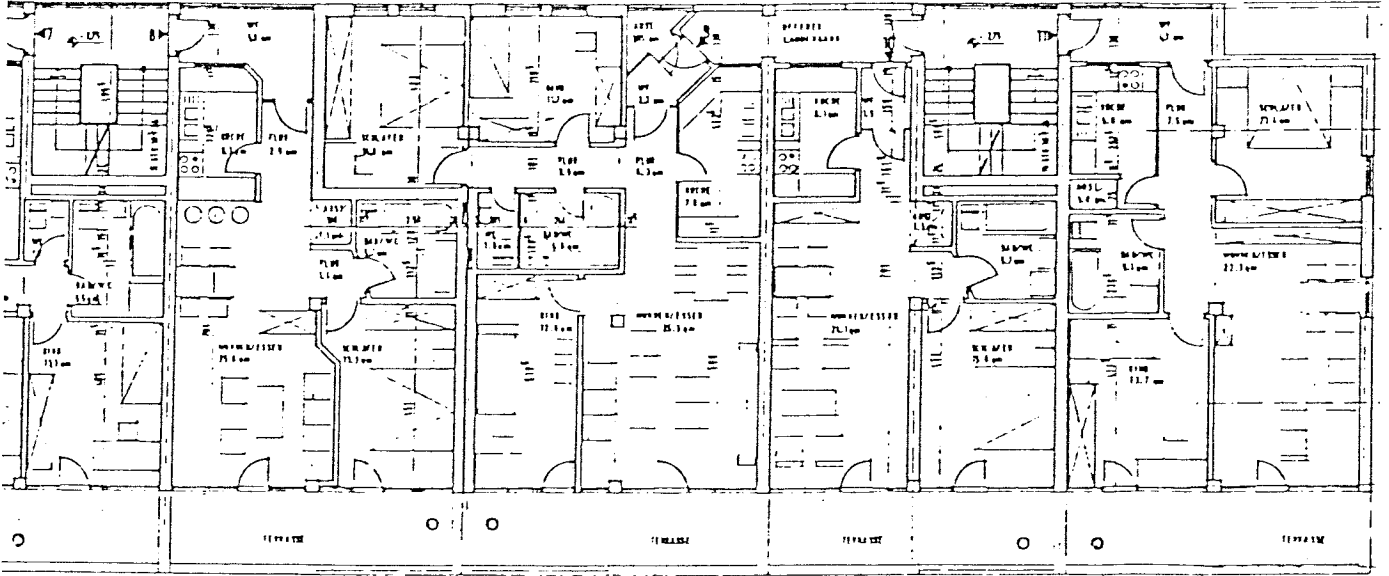
Realisierungsgruppe II

A Von den Bewohnern beeinflussbare Planungskriterien	B Von dem Architekten bzw. Bauträger festgelegte Planungskriterien
	1. Lage des Grundstücks
	2. Gebäudeform
	3. Konstruktiver Rahmen
	4. Baustoffe
	5. Treppenhaus
	6. Wohnungszugänge
	7. Installationsbereiche
	8. Fassadengestaltung
9.	9. Wohnungsgröße
10.	10. Lage der Wohnung im Gebäude
11.	11. Verteilung der Wohnfläche auf 1 oder 2 Geschossebenen
12.	12. Raumaufteilung
13.	13. Raumnutzung
	14. Loggien, Balkone und Freisitze
	15. Vorbestimmte Erweiterungen (DG-Ausbau, Anbau im EG u. ä.)
	16. Ausbaugebiete im Bereich der Fassaden
17.	17. Ausstattung
18.	18. Gemeinschaftseinrichtungen
19.	19. Außenanlagen

Abb. 8:

In der Realisierungsgruppe II können die zukünftigen Bewohner bereits 8 der 19 aufgeführten Planungskriterien mitbestimmen, wobei die entscheidende Erweiterung gegenüber der Gruppe I in der Mitbestimmung der Wohnungsgröße liegt.

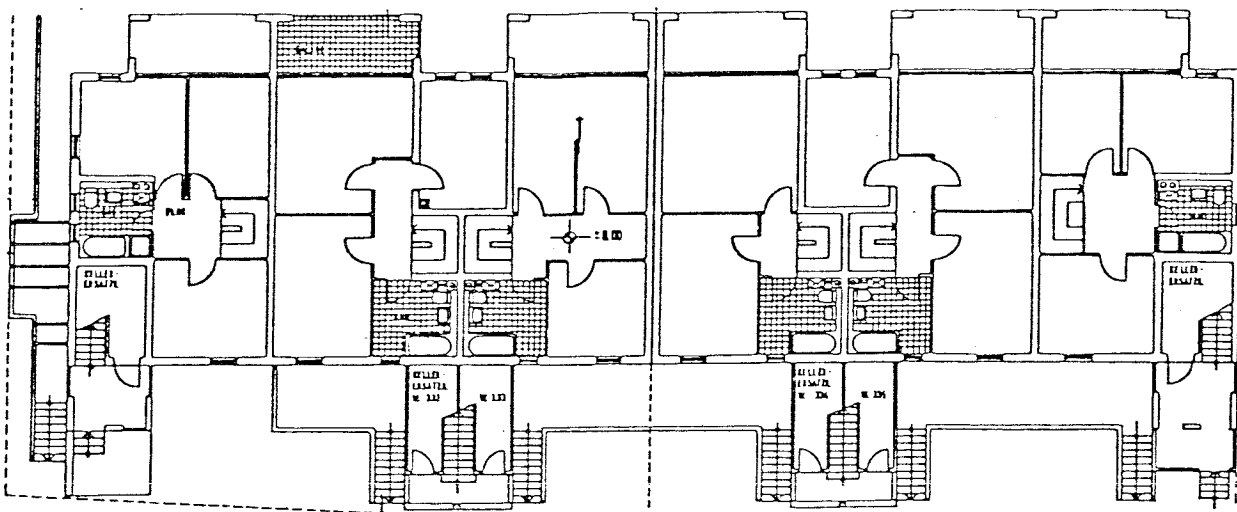
Realisierungsgruppe II



Grundrißausschnitt: Obergeschoß; Eigentumswohnungen

Objekt: Dietzenbach

Architekten: Brackrock - Gitter - Hamacher, Darmstadt



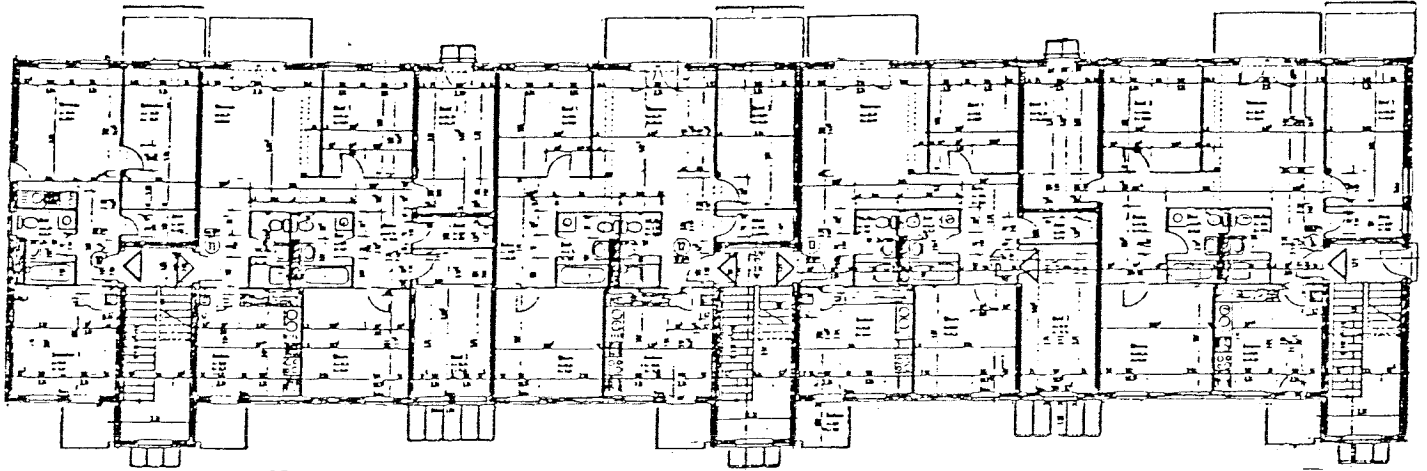
Grundriß: Erdgeschoß; Eigentumswohnungen

Objekt: Karlsruhe, Rintheimer Feld

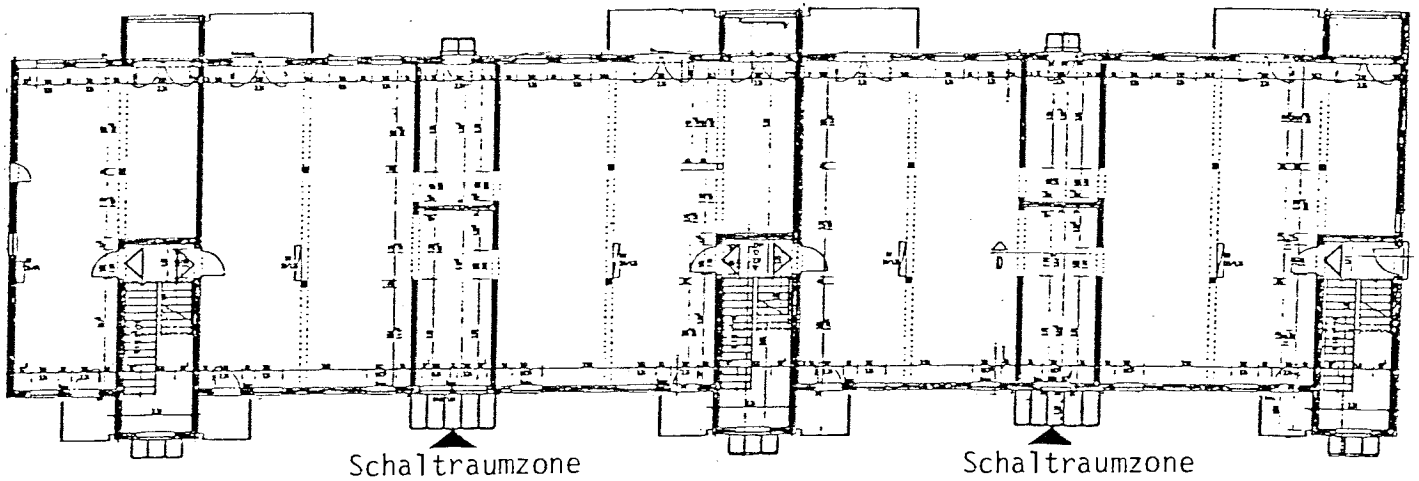
Architekten: Gruppe 4+, Karlsruhe

Abb. 8 und 9: Bei Eigentumswohnungen werden nach dem Prozeß der Planungsbeteiligung die Lage und die Größe der einzelnen Wohnungen als Sondereigentum festgelegt. Eine spätere Veränderung der Wohnungsstruktur des Gebäudes ist somit praktisch nicht möglich. Zusätzliche konstruktive Maßnahmen für ein langfristiges flexibles Nutzungskonzept des Gebäudes wären verfehlte Investitionen.

Realisierungsgruppe II



Aufteilung der Mietwohnungen nach dem Planungsprozeß



Grundstruktur als Rahmen für die Planungsbeteiligung mit den markierten Schalraumzonen

Abb. 10 und 11: Durch die Schalraumzonen mit ihren als "Sollbruchstellen" angelegten Öffnungen ist jederzeit eine Veränderung der Wohnungsstruktur des Gebäudes möglich. Der Vermieter kann bei einem sich ändernden Wohnbedarf die Entstehung anderer Wohnkonstruktionen steuern.

Objekt: Speyer, Obere Langgasse  
Architekt: Baltin und Voegelé, Karlsruhe

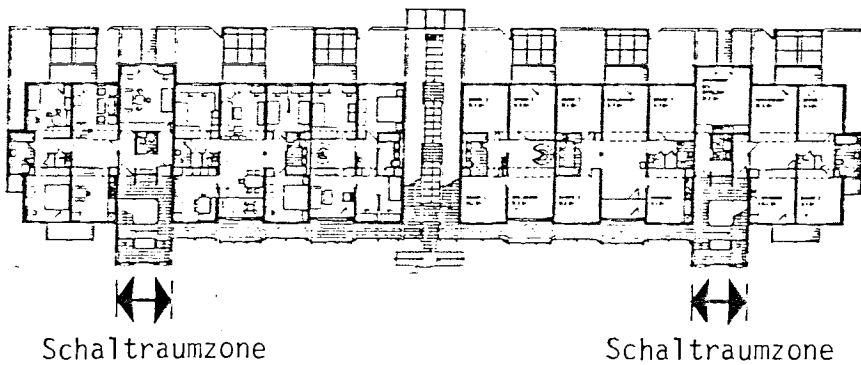


Abb. 12: Anordnung einer zusätzlichen Schalraumzone in Verlängerung des Treppenhauses als selbständig zu nutzende Einzimmerwohnung oder als Vergrößerung der anschließenden Wohnung;  
Mietwohnungen für Familien mit mehreren Kindern;  
Planungsbeteiligung durch Bewohnervertreter und Gruppensitzungen;

Objekt: Offenburg-Stegermatt  
Architekt: Baltin und Voegelé, Karlsruhe  
Gruppe 4+, Karlsruhe

### 3.1.3 Realisierungsgruppe III

Bei dem Grad der Planungsbeteiligung im Rahmen dieser Gruppe werden nur noch vier der wichtigsten Planungskriterien eines Gebäudes (Abb. 13) von dem Architekten allein bestimmt. Es sind

- der konstruktive Rahmen,
- die Grundbaustoffe des Gebäudes,
- die Treppenhäuser und
- die Installationspunkte.

Als Erweiterung der Realisierungsgruppe II haben hier die Bewohner Einflußmöglichkeiten auf

- die Fassadengestaltung,
- die Ausbazonen im Bereich der Fassaden und
- die Wohnungszugänge.

Ein weiteres entscheidendes Kriterium bei Projekten dieser Gruppe ist die Anwendung eines offenen Entwurfssystems, bei dem die konsequente Trennung der Tragkonstruktion (Rohbau) und des Einbaupaketes (Ausbau) vorgenommen wird, um damit eine uneingeschränkte Nutzungsflexibilität des Gebäudes zu erreichen (Abb. 14).

Projekte dieser Art sind bereits im Rahmen des "ELEMENTA"-Bauwettbewerb (Hannover, Architekt: Prof. Seitz, Hamburg; Nürnberg, Architekt: G. Eckert und O. Pressel und Mitarbeiter, München; siehe Abb. 15 und 16), in den Niederlanden, aber auch in anderen europäischen und vereinzelt auch in überseeischen Ländern gebaut worden. Als realisierte Beispiele dieser Gruppe, die auch für die Auswertung dieser Arbeit herangezogen worden sind, können folgende Objekte genannt werden:

Niederlanden:                   - Papendrecht, "Molenvliet"  
                                      - Utrecht, "Lunetten"  
                                      - Rotterdam, "Keijenburg"

Österreich:                     - Hollabrunn, "Wohnen morgen"  
                                      - Wien, Feßtgasse 12 - 14, "Kommunaler Wohnungsbau"

Bundesrepublik  
Deutschland:                   - Berlin, Admiralstraße 16, "Das Wohnregal"

Dabei ist bemerkenswert, daß alle Objekte im Rahmen des sozialen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaues errichtet wurden. Private Wohnungsunternehmen oder Bauträger von Eigentumsmaßnahmen scheinen Projekte mit diesem Grad der Planungsbeteiligung aus organisatorischen Gründen nicht zu realisieren, obwohl sie sich auch für diesen Bereich eignen.

Für diese sehr weitgehende Planungsbeteiligung der Bewohner ist eine zeitliche Gliederung des Bauprozesses einerseits und eine Gliederung des Gebäudes in Bauteile andererseits erforderlich. Um dies zu erreichen, wird bei solchen Projekten in der Regel die schon 1964 von niederländischen Architekten entwickelte SAR-(Stichting Architecten Research)Planungsmethode angewendet, die durch zahlreiche Erfahrungen der vergangenen 20 Jahre, auch mit Projekten außerhalb der Niederlande, weiter entwickelt wurde. Eines der letzten Wohnbauprojekte, das in den Niederlanden mit Hilfe dieser Planungsmethode als Pilotprojekt zur Anwendung der Modul-Ordnung gebaut wurde, ist Keijenburg in Rotterdam, bei dem auch zum ersten Mal die Bewohnerbeteiligung unter Zuhilfenahme eines Mikro-Computers realisiert wurde. Das wesentliche der SAR-Planungsmethode ist die konsequente Trennung von Tragsystem (Rohbau) und Einbaupaket (Ausbau). Dabei handelt es sich nicht um ein neues Bausystem, sondern um ein Koordinationssystem, das im Prinzip jede Technik und die Anwendung verschiedener Materialien zuläßt. Ausgangspunkt dieser Überlegungen war nicht das Bestreben, eine technische Verbesserung industrieller Fertigungsverfahren zu erreichen - obwohl damit zugleich die Voraussetzung für rationelle Fertigung geschaffen wird (Vielfalt in der Serie!) -, sondern die Aufgabe, Mitbestimmung der zukünftigen Bewohner bei der Planung und beim Bau ihrer Wohnungen zu ermöglichen.

Der Rohbau wird als ein unveränderliches Trag- und Konstruktionssystem - teilweise mit Versorgungsfunktionen und zum Teil auch schon mit benutzbaren Bereichen, z. B. Treppenhäuser - also ein in sich vollkommenes Bauwerk ohne fertige Wohnungen angesehen, das der einzelne Bewohner nicht beeinflussen kann. Dabei kann der Rohbau in traditioneller Technik gebaut, mit Großflächen- oder Tunnel-schalungen betoniert, aber auch aus industriell vorgefertigten Einzelteilen zusammengesetzt werden.

Mit dem Ausbaupaket oder Ausbausystem, das ebenfalls von seiner Ausführung und der Wahl des Materials sehr unterschiedlich sein kann, bestimmt der zukünftige Bewohner seinen Grundriß. Darüber hinaus kann er in Verbindung mit der Raumaufteilung auch die Lage der Wohnungstür und die Fassadengestaltung nach seinen Wünschen und Vorstellungen beeinflussen. So kann eine vielfältige Mischung verschiedenartiger Wohnungen mit einer individuellen Ausprägung ent-

stehen, mit der sich die Bewohner identifizieren können (Abb. 17). Die Erschließung der Wohnungen kann im Erdgeschoß-Bereich direkt vom Wohnweg oder von der Straße erfolgen, während sie in den Obergeschossen über offene und geschlossene Außengänge oder über verschiedenartig gestaltete Treppenhäuser möglich ist.

Oft werden im Erdgeschoß Wohnungen für Behinderte oder ältere Menschen vorgesehen. Auch Gemeinschaftseinrichtungen werden durch den möglichen Freiraumbezug bevorzugt im Erdgeschoß angeordnet.

Wie die Planungsbeteiligung von den Bewohnern angenommen wird und wie vielfältig das Ergebnis sein kann, zeigt u. a. das niederländische Objekt Keijenburg in Rotterdam, bei dem von 152 Wohnungen nur zwei die gleichen Grundrißaufteilungen aufweisen.

Die Befürchtung vieler Bauträger, bei einem baldigen Auszug eines Mieters dessen Wohnung wegen der individuellen Grundrißaufteilung nicht ohne erhebliche Umbaumaßnahmen wieder vermieten zu können, hat sich bisher in der Praxis als nicht so bedeutend herausgestellt. In der Regel werden die individuellen Wohnungsgrundrisse nicht so extrem zugeschnitten, daß ein nachfolgender Mieter nicht darin wohnen könnte. Zum anderen waren bisher die vom Nachmieter geäußerten Umbauwünsche nicht so groß, daß sie bei den wenigen Fällen vom Vermieter nicht finanziert werden konnten.

Bei dem niederländischen Objekt Keijenburg wurde die Primärstruktur (Rohbau) auf eine Lebensdauer von 50 Jahren ausgelegt, während man mit einer Erneuerung der Sekundärstruktur (Ausbau) bereits nach 15 bis 20 Jahren rechnet.

Während die Primärstruktur durch eine vorgezogene Baugenehmigung freigegeben wird, werden die Grundrisse der Wohnungen erst nach Beendigung der Planungsbeteiligung gesondert eingereicht. Durch die Möglichkeit der freien Grundrißaufteilung können auch Auflagen und Bestimmungen der Wohnungsbauförderung bezüglich Anzahl, Abmessungen und Art der Räume u. a. jederzeit berücksichtigt werden.

Aus den niederländischen Beispielen Papendrecht und Lunetten wird deutlich, daß die SAR-Planungsmethode nicht nur für freistehende oder eingebaute Einzelprojekte mit einem relativ einfachen rechtwinkligen Grundriß angewendet werden kann, sondern auch für differenzierte Baustrukturen mit Raumbildungen, Höhenstaffelungen und unterschiedlichen Dachausführungen im städtischen Verbund einsetzbar ist (Abb. 18). Das fördert auch im verstärkten Maße, nach dem Rückgang der Wohnungsbauprojekte auf der "grünen Wiese", den Einsatz der

SAR-Planungsmethode im Bereich der Stadterneuerung bei kleineren Neubaumaßnahmen, die als Ersatzwohnungsbau oder als Ergänzungsmaßnahme notwendig sind.

Bei dem österreichischen Objekt Hollabrunn "Wohnen morgen", das ebenfalls nach der SAR-Planungsmethode gebaut wurde, ist die Primärstruktur sehr programmatisch herausgearbeitet worden und dominiert im Gegensatz zu den niederländischen Objekten im äußeren Erscheinungsbild. Das aus Stützen, Trägern und Decken bestehende Traggerüst läßt eine weitgehende Gestaltung der Fassade durch den Bewohner in einem geordneten Rahmen zu. Nicht nur die individuelle Aufteilung der Fensteröffnungen prägt die Fassade, sondern vor allem die zwischen der sichtbaren Primärstruktur terrassenartig eingeordneten Vor- und Anbauten zur Wohnungsvergrößerung beleben das äußere Erscheinungsbild (Abb. 20).

Das Objekt Wien, Feßtgasse, hat dagegen durch die zwangsläufigen Bindungen einer Baulücke nicht diese ausgeprägten Ausformungsmöglichkeiten der Fassaden. Hier beschränkt sich die individuelle Gestaltung durch den Bewohner auf die Anordnung oder auf den Verzicht der Loggien, die wechselseitig auf der Gartenseite oder der Straßenseite des Gebäudes angeordnet werden können und auf die Wahl verschieden großer Fenster bzw. Fenstertüren und deren Lage in der Fassade. Auch die Größen der einzelnen Wohnungstypen konnten, bedingt durch die Richtlinien der Gemeinde Wien, nur durch den "Spielraum Loggia" beeinflußt werden.

Eine weitere Variante der Planungsbeteiligung in bezug auf die Grundrißaufteilung wurde im "Wohnregal" in Berlin in der Admiralstraße praktiziert. Hier wurde den Bewohnern eine über zwei Geschosse reichende Raumhülle mit einer Gesamthöhe von 5,60 m angeboten. Dieses aus Betonfertigteilen hergestellte und wie ein Regalfach wirkende Raumelement konnten die Bewohner mit einem Holzbausystem nach ihren Wohnvorstellungen und Wünschen ausfüllen (Abb. 22). Beide Wohnungsteile dieser Maisonette-Wohnungen haben einen Anschluß an das Treppenhaus und sind somit als selbständige Raumteile zu nutzen. Dieser zweite Eingang war gleichzeitig eine Forderung der Feuerwehr als Fluchtweg für die sich im oberen Teil der in Holz ausgebauten Maisonette-Wohnungen aufhaltenden Personen. Auch auf die umfangreichen Selbsthilfeleistungen hat sich die Holzkonstruktion günstig ausgewirkt.

Eine weitere Besonderheit dieses Objektes ist ein, auch auf andere Projekte übertragbares Rankgerüst für Kletterpflanzen als Beitrag zur Stadtökologie. Dieses Rankgerüst liegt vor der eigentlichen Fassade - in Verbindung



mit den Loggienbrüstungen - und beeinträchtigt nicht die individuelle Gestaltung sowie eine nachträgliche Veränderung der Fassade. In Verbindung mit Gemeinschaftsräumen ist auf dem Dach des Hauses eine benutzbare Grünfläche vorgesehen (Abb. 23 und 24).

### Feststellungen und Hinweise der Planungsbeteiligung im Rahmen der Realisierungsgruppe III

#### ● Aus dem planerischen Bereich

- Bei der Mehrzahl der in dieser Gruppe realisierten Objekte wurde nach der SAR-(Stichting Architecten Research)Planungsmethode vorgegangen, mit der bereits eine über 20jährige Erfahrung vorliegt. Das Wesentliche dieser Planungsmethode ist

die Einführung eines Koordinationssystems zur Erleichterung der Kommunikation aller Beteiligten, die Anwendung eines Entwurfsrasters in Ergänzung der Aufteilung der Grundfläche in bestimmte Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen zur Sicherung einer maximalen Flexibilität,

die konsequente Trennung der Primärstruktur (Rohbau) von der Sekundärstruktur (Ausbau),

die Verwendung verschiedener Techniken und Materialien für Roh- und Ausbau,

die Festlegung der Gebäudeerschließung,

die Festlegung der Installationsbereiche.

(Ausführliche Erläuterungen der SAR-Planungsmethode siehe Abb. 15.)

- Die konsequente Trennung von Tragsystem und Einbausystem erleichtert nicht nur den Prozeß der Planungsbeteiligung, sondern bietet gleichzeitig die Voraussetzung für ein langfristiges, flexibles Nutzungskonzept des Gebäudes, bei dem jederzeit eine Veränderung der Grundrißaufteilung vorgenommen werden kann, ohne die Tragstruktur verändern zu müssen.

#### ● Aus dem konstruktiven Bereich

- Durch die Trennung des Tragsystems und des Ausbausystems ist die Anwendung konventioneller Baumethoden und Fertigungsverfahren genauso möglich, wie der Einsatz industriell vorgefertigter Bauteile und -systeme.

- Dem Entwurfskonzept entsprechend sollte ein wirtschaftliches Konstruktions-system gewählt werden, wie beispielsweise ein tragendes Querwandgefüge mit Sollbruchstellen zur Einbeziehung von Schaltraumzonen für spätere Änderungen der Wohnungsgrößen.
- Die nichttragenden, veränderbaren Zwischenwände werden in der Regel als Leichtwände - unter Berücksichtigung des Schallschutzes - auf den Fertig-fußboden aufgesetzt.
- Im Hinblick auf die Nutzungsflexibilität der Grundrisse empfiehlt sich eine Fußbodenheizung mit mehreren, den vermutlichen Nutzungsänderungsmöglichkei-ten entsprechenden Heizkreisen.

Realisierungsgruppe III

A Von den Bewohnern beeinflussbare Planungskriterien	B Von dem Architekten bzw. Bauträger festgelegte Planungskriterien
	1. Lage des Grundstücks
	2. Gebäudeform
	3. Konstruktiver Rahmen
	4. Baustoffe
	5. Treppenhaus
6.	6. Wohnungszugänge
	7. Installationsbereiche
8.	8. Fassadengestaltung
9.	9. Wohnungsgröße
10.	10. Lage der Wohnung im Gebäude
11.	11. Verteilung der Wohnfläche auf 1 oder 2 Geschossebenen
12.	12. Raumaufteilung
13.	13. Raumnutzung
14.	14. Loggien, Balkone und Freisitze
15.	15. Vorbestimmte Erweiterungen (DG-Ausbau, Anbau im EG u. ä.)
16.	16. Ausbazonen im Bereich der Fassaden
17.	17. Ausstattung
18.	18. Gemeinschaftseinrichtungen
19.	19. Außenanlagen

Abb. 14:

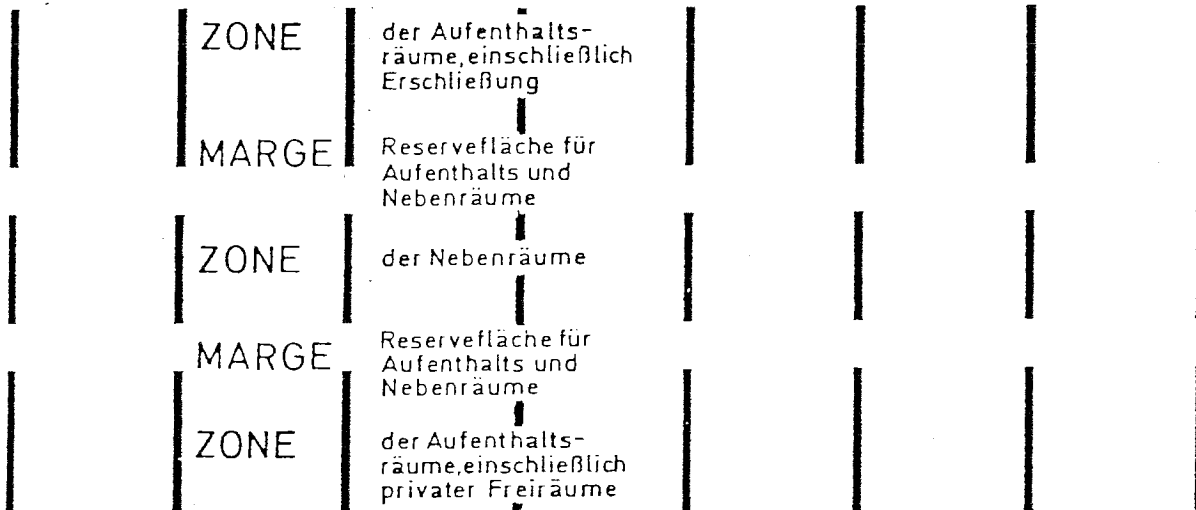
In der Realisierungsgruppe III werden vom Architekten bzw. Bauträger nur noch die Lage des Grundstückes, die Gebäudeform, der konstruktive Rahmen, die Baustoffe, die Größe und Lage des Treppenhauses und die Installationsbereiche vorgegeben. Alle übrigen Planungskriterien werden unter Einbeziehung der Bewohner festgelegt.

Erläuterung der SAR-(Stichting Architecten Research)Planungsmethode

Am 23.09.1964 wurde in den Niederlanden von neun Architektenbüros und dem Bund Niederländischer Architekten die SAR (Stichting Architecten Research = Stiftung Architektenforschung) gegründet. Die Stiftung setzte sich zum Ziel, zu untersuchen, wie im Rahmen des Wohnungsbaues eine möglichst breite Anwendung industrieller Fertigungsverfahren erzielbar ist, und wie dennoch auf die individuellen Anforderungen der Wohnungsnutzer eingegangen werden kann.

Dabei geht es nicht darum, ein neues und übertechnisiertes Bausystem zu erfinden, denn deren gibt es schon genug, sondern ein Koordinationssystem, das im Prinzip jede Technik und jede Materialanwendung zuläßt.

Weiterhin soll unter Rücksichtnahme auf ökonomische Faktoren eine optimale Flexibilität und Variabilität der Wohnungen und damit die Einflußnahme der Nutzer auf ihre unmittelbare Wohnumwelt durch partizipatorische Planung ermöglicht werden.

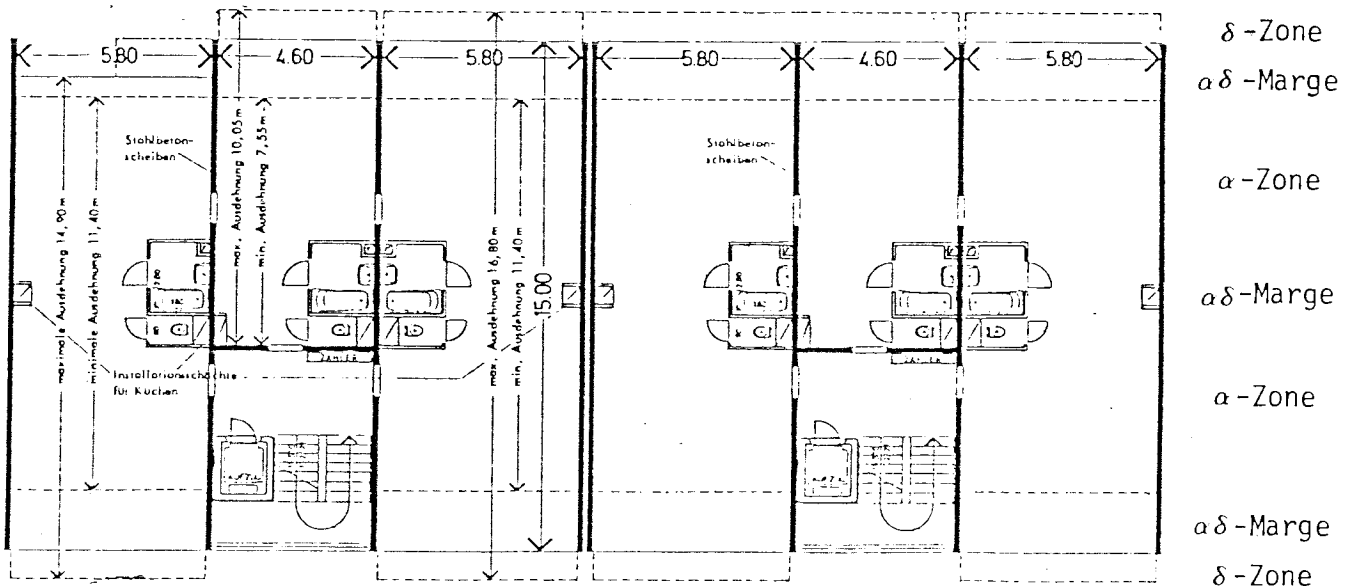


Prinzip der SAR-Planungsmethode

Die Einteilung in verschiedene Nutzungsbereiche erleichtert die Platzierung der Tragstruktur, z. B. können in den Zonen die unveränderbaren konstruktiven Teile stehen, während die Margen frei von konstruktiven Teilen sind.

Die Zonierung der SAR-Methode als Entwurfshilfe zeigt jedoch einen Weg, einerseits die konstruktiven Teile eines Wohngebäudes auf ein noch wirtschaftlich vertretbares Minimum zu reduzieren, und andererseits ein Maximum an Veränderbarkeit innerhalb der entstehenden Wohnungen und Wohngebäude zu sichern.

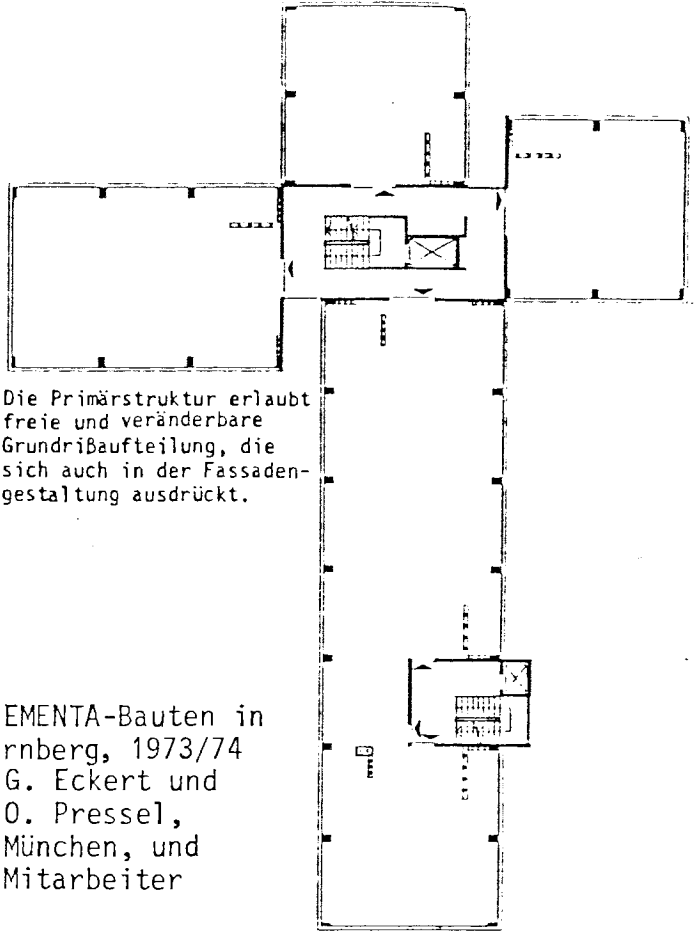
Die Zonierung stellt also eine Ordnungsgrundlage dar, nach der die konstruktiven Bauelemente vom Wirtschaftlichen her gesehen so groß wie notwendig, von der Wohnungsnutzung und Flexibilität her gesehen so klein wie möglich bemessen werden.



Aufteilung eines Gebäudes in Zonen und Margen; Objekt Wien, Feßtgasse

Abb. 14: Erläuterung der SAR-Planungsmethode

Realisierungsgruppe III



Die Primärstruktur erlaubt freie und veränderbare Grundrißaufteilung, die sich auch in der Fassadengestaltung ausdrückt.

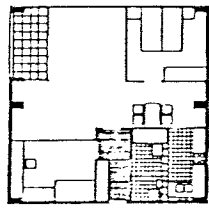
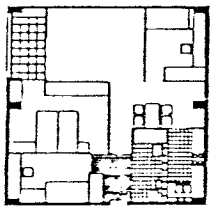
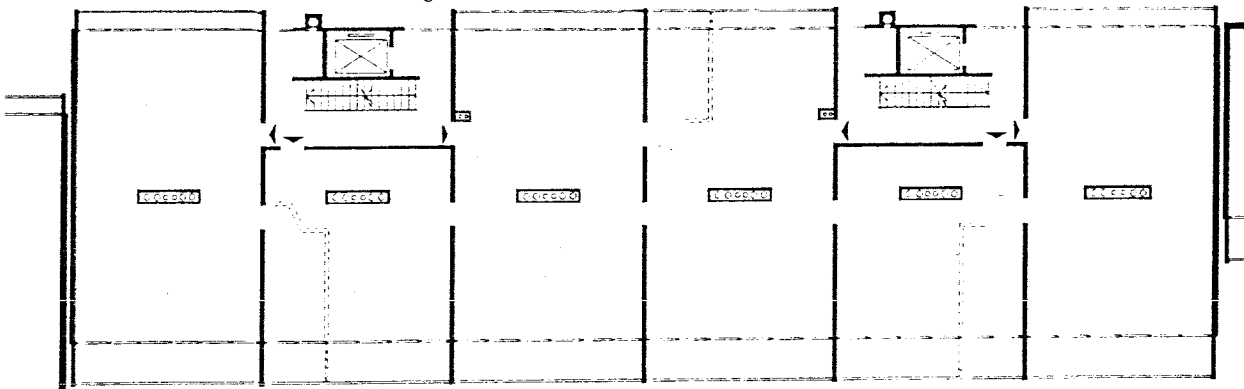
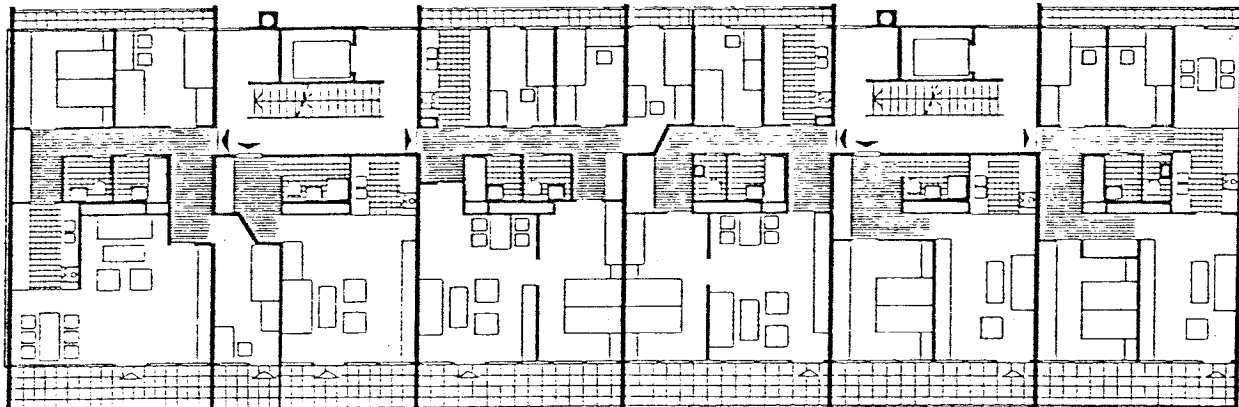


Abb. 15: ELEMENTA-Bauten in Nürnberg, 1973/74  
Architekt: G. Eckert und O. Pressel, München, und Mitarbeiter



] Obergeschoss



Typ 551S	101	501	301S	201	401
Wohnfläche 100,26 m <sup>2</sup>	43,22 m <sup>2</sup>	95,74 m <sup>2</sup>	77,13 m <sup>2</sup>	56,37 m <sup>2</sup>	87,01 m <sup>2</sup>

Abb. 16: Grundriß von ELEMENTA-Bauten in Hannover, 1973  
Er bietet Planungsflexibilität durch eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungen. Konstruktive Flexibilität durch versetzbare Zwischenwände, Nutzungsflexibilität über die Wohnungen und Häuser hinweg.  
Architekt: Prof. Seitz, Hamburg, und Mitarbeiter

Realisierungsgruppe III



Abb. 17: Individuelle Grundrißaufteilung bei unterschiedlich großen Wohnungen

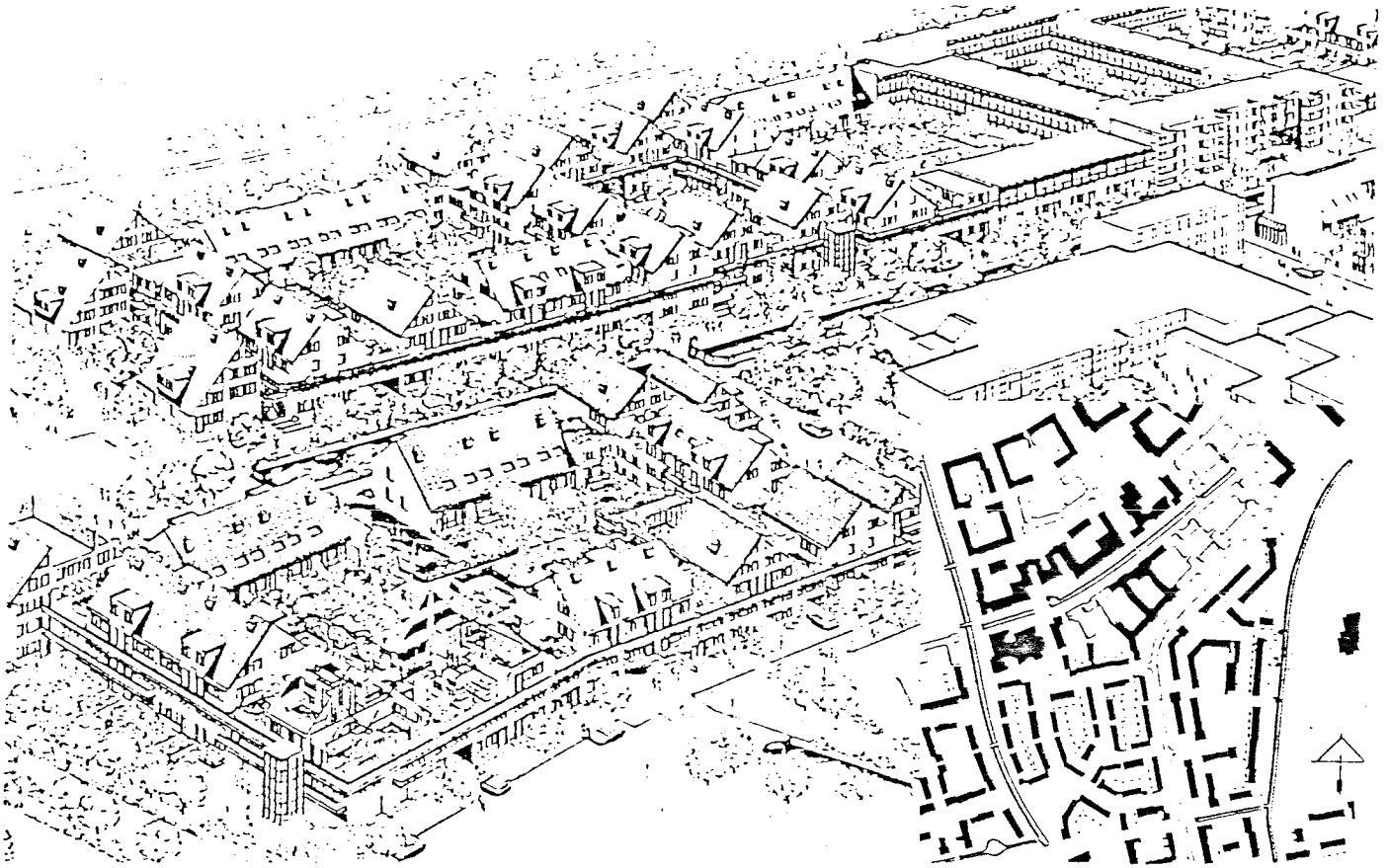
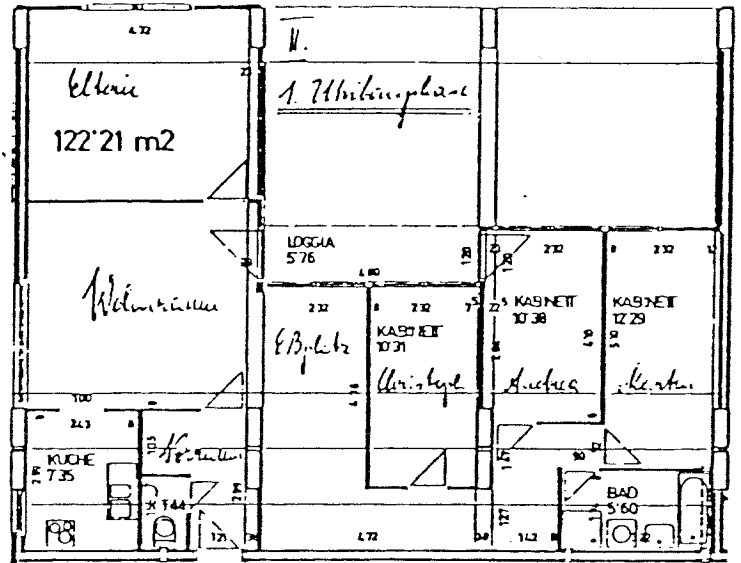
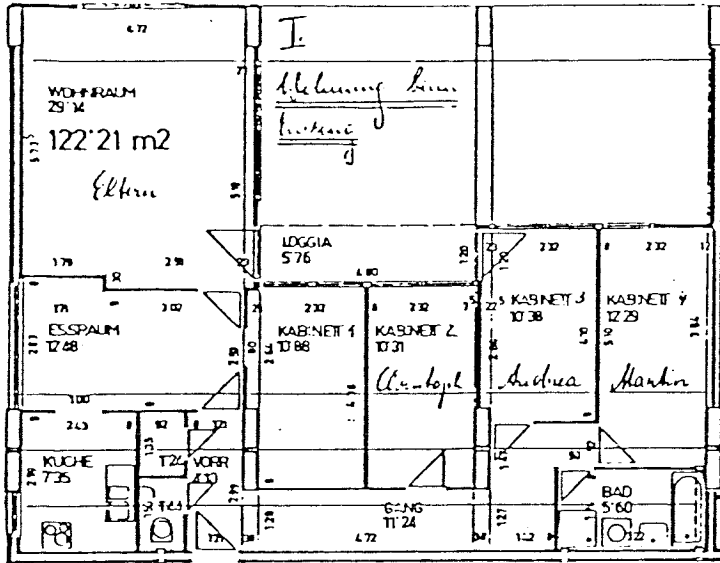


Abb. 18: Anwendung der SAR-(Stichting Architecten Research) Planungsmethode bei einer Hausgruppe im städtebaulichen Zusammenhang unter Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz im Ortskern von Lunetten.

Objekt: Lunetten bei Utrecht

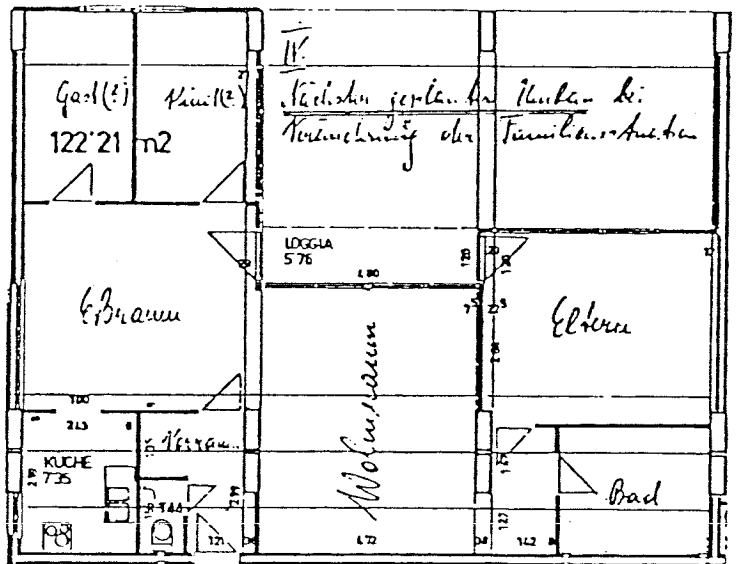
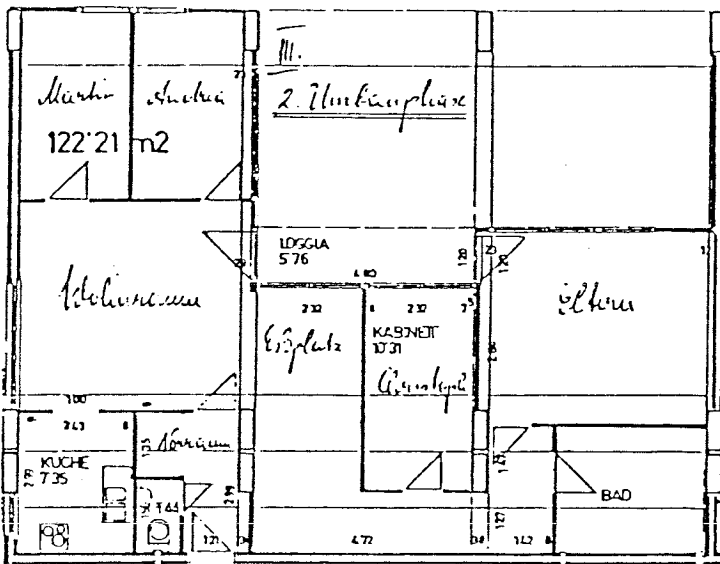
Architekten: Werkgroep KOKON Architecten bv, Rotterdam  
F. van de Seyp und F. van der Werf

Realisierungsgruppe III



So sah die Wohnung beim Einzug aus. Die Familie wollte keinen abgesonderten Wohnraum, daher wurde Kabinett 1 zum zentralen Bereich.

Grundriß nach dem ersten Umbau: Das Elternzimmer wurde zugunsten des Wohnraumes verkleinert. Kabinett 1 wurde zum offenen Eßbereich.



Grundriß nach dem zweiten Umbau: Das Elternzimmer wurde für Martin und Andrea unterteilt, das Bad wurde vergrößert, die Eltern übersiedelten.

So soll die Wohnung umgebaut werden, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Dann wollen die Hinterberger einen repräsentativen Wohnbereich.

Abb. 19: Flexible Grundrißkonzepte erlauben nicht nur eine individuelle Raumaufteilung, sondern können auch problemlos nach den sich jeweils ändernden Wohnbedürfnissen der Familie umgebaut werden, wie dieses Beispiel beweist.

Objekt: Hollabrunn, "Wohnen morgen"  
 Architekt: Prof. Jos Weber und Prof. Ottokar Uhl  
 Mitarbeit: Franz Kuzmich, Ludwig Weinold  
 Rudolf Dirisamer (soziologische Untersuchungen)  
 Ede Dulosy (Heizung und Lüftung)  
 Rudolf Gschnitzer (Kunst- und Tageslicht)  
 Erich Panzhauser (Bauphysik)

Realisierungsgruppe III



Abb. 20: Die unterschiedliche Anordnung der Fenster und die zwischen der Tragstruktur liegenden terrassenartigen Vorbauten spiegeln die Planungsbeteiligung der Bewohner auch bei der Fassadengestaltung wider.

Objekt: Hollabrunn, "Wohnen morgen"  
Architekt: Prof. Jos Weber und Prof. Ottokar Uhl



Straßenseite



Gartenseite

Abb. 21: Die Einbeziehung der Bewohner bei der Fassadengestaltung bezog sich hier auf die Anordnung der Loggien entweder auf der Straßen- und Gartenseite des Gebäudes und auf die Wahl der Fenstergröße und Unterteilung. Zugunsten einer größeren Wohnfläche konnte auch auf eine Loggia verzichtet werden.

Objekt: Wien, Feßtgasse  
Architekt: Prof. Ottokar Uhl  
Mitarbeiter: Franz Kuzmich, Ludwig Weinold



Realisierungsgruppe III

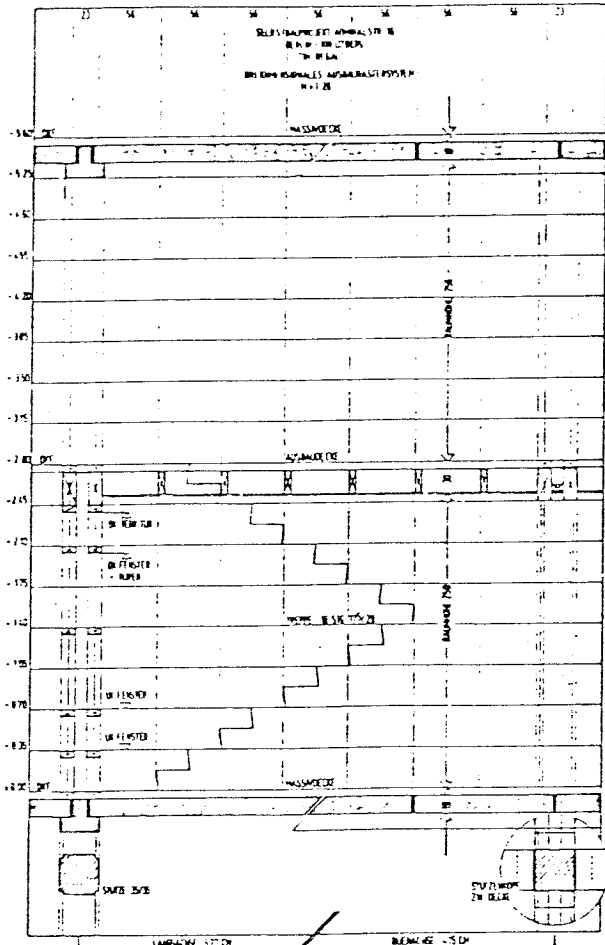


Abb. 22: Die 2-geschossige Raumhülle wurde von den Bewohnern in Holzbauweise nach ihren eigenen Plänen in Selbsthilfe ausgebaut.

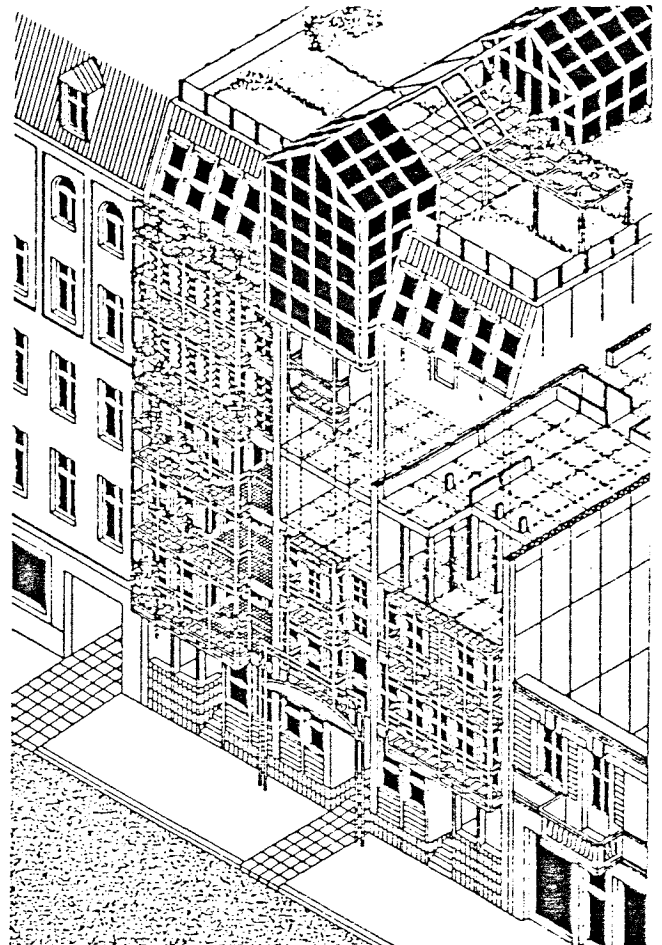


Abb. 23: Fassadenisometrie mit begehbarem Rankgerüst, begrünter Dachterrasse und den über zwei Geschosse reichenden Raumhüllen.

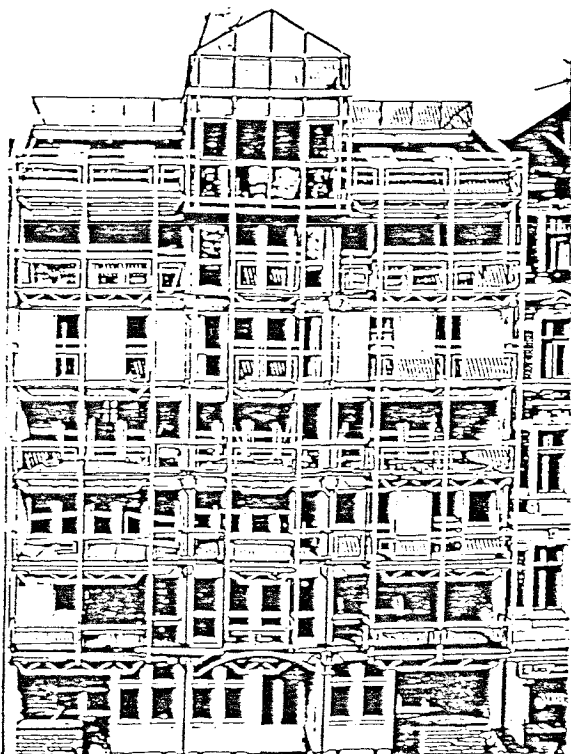
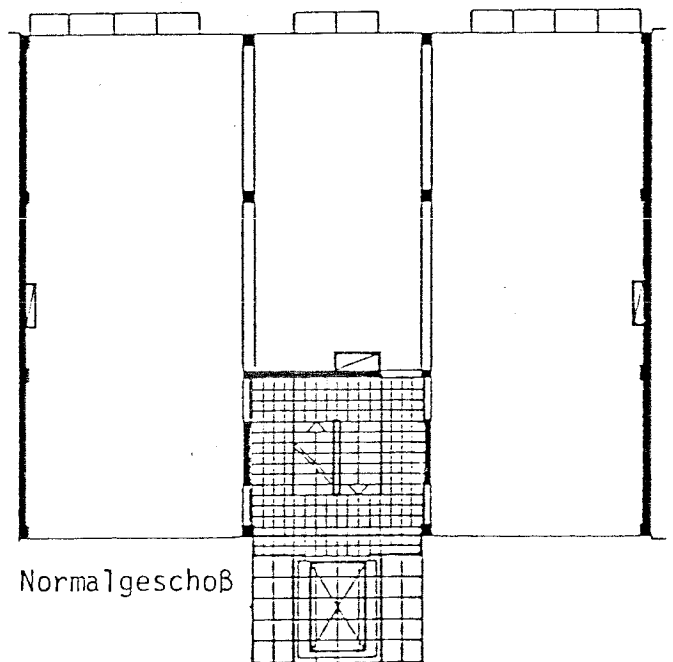


Abb. 24: Individuelle Gestaltung der Straßenfassade mit davor liegendem Rankgerüst.



Normalgeschoß

Abb. 25: Die Festlegungen des Grundrisses beziehen sich nur auf die Lage des Treppenhauses und der Installationschächte.

Objekt: Berlin, Admiralstraße, "Das Wohnregal"  
Architekten: K. Nylund, Ch. Puttfarcken und P. Stürzebecher

#### 3.1.4 Realisierungsgruppe IV

Die Planungsbeteiligung der Bewohner beim Bau von Mehrfamilienhäusern umfaßt in dieser Gruppe alle wichtigen Planungskriterien eines Gebäudes (Abb. 26). Hier gibt es keine Entscheidung, die der Architekt alleine fällt.

Eine Voraussetzung zur Erreichung des positiven Ergebnisses ist, daß die Bewohner vor Planungsbeginn bekannt sein müssen. Bei Rücktritt eines Bewerbers sollte umgehend ein "Nachrücker" gefunden werden, damit dieser, soweit wie möglich, an den Planungs- und Organisationsentscheidungen beteiligt werden kann. Jede Wohnung, die ohne die Mitwirkung des betreffenden Bewerbers gebaut wird, verwässert das angestrebte Ziel.

Diese umfassende Art der Planungsbeteiligung, mit der die Bewohner auch über das Tragsystem, die Baustoffe des Gebäudes, die Lage des Treppenhauses und die Installationsbereiche entscheiden können, wird selten praktiziert. Sie scheitert im allgemeinen daran, daß Architekten und Bauträgern den organisatorischen Aufwand, der noch dazu kaum kalkulierbar ist, sowie die intensiven Auseinandersetzungen mit den zukünftigen Bewohnern scheuen. Darüber hinaus besteht die Schwierigkeit, alle Bewohner eines größeren Bauvorhabens vor Planungsbeginn zu benennen und diese über die zwangsläufig längere Planungsphase in der Gruppe zu halten.

Bei dem Objekt in Wien "Wohnen mit Kindern" ist diese umfangreiche Mitwirkung der Bewohner mit Erfolg praktiziert worden. Hier hatten sich die Interessenten (16 Familien) zu dem Verein "Wohnen mit Kindern" zusammengeschlossen, der auch als Bauherr auftrat. Das Ziel dieser Familien war es, innerhalb einer Großstadt maximale Wohn- und Wohnumfeldbedingungen für das Heranwachsen ihrer Kinder zu schaffen.

Die Idee und die ersten Aktivitäten dieser umfangreichen Planungsbeteiligung gingen hier von den zukünftigen Bewohnern aus, wobei der Erfolg der Umsetzung entscheidend vom Architekten abhing. Im Gegensatz zu den anderen, der Untersuchung zugrunde liegenden Objekte haben sich hier die Bewohner ihren Architekten selbst gesucht. Die Wahl fiel auf Prof. O. Uhl und seine Mitarbeiter, die bereits langjährige Erfahrungen auf dem Gebiet der Planungsbeteiligung hatten.

Nach Beschaffung eines Grundstücks wurde gemeinsam die Tragstruktur für beide Häuser nach der SAR-Planungsmethode entwickelt. Die Bewohner durften auch die Raumhöhen zwischen 2,50 m und 3,40 m wählen (Abb. 27 und 28).

Auch über die Lage der Treppenhäuser und die Installationsbereiche wurde gemeinsam entschieden.

Durch die Anordnung von mindestens zwei, häufig drei Anschlußstellen für Wasser und Abwasser je Wohnung ergab sich auch für Sanitärräume und Küchen ein großer Entscheidungsspielraum. So entstanden 16 völlig verschieden und sehr individuell gestaltete Wohnungen mit unterschiedlichen Größen. Darunter eine Split-level-Wohnungen, fünf Maisonette-Wohnungen und zehn Wohnungen auf einer Geschoßebene.

Da es sich um eine kinderfreundliche Planung handelt, sind die Kinderzimmer zum Teil sehr groß bemessen. Die Raumbeziehungen zeichnen sich durch offene Lösungen aus, die einen Sichtkontakt zwischen Mutter und Kind begünstigen (Abb. 29 bis 32).

Die Tragstruktur ist als Querwandgefüge konzipiert und baut auf einem Maßraster von 0,30 m und lichten Deckenspannweiten von 2,70 m, 5,40 m und 6,00 m auf. Die tragenden Wandscheiben aus Ziegelmauerwerk erhielten raumverbindende Durchbrüche nach individuellen Wünschen, soweit es aus statischen Gründen möglich war.

Da es sich hier um Eigentumsmaßnahmen handelt, war der Ausbau der Wohnungen von der Art der Materialwahl und der Qualität sehr unterschiedlich. Aber auch bei der Wahl der Fenster wurden die unterschiedlichsten Auffassungen deutlich. So kamen bei den 140 Fensteröffnungen des Hauses 90 verschiedene Fenster zum Einbau. Es wurden Holz-, Kunststoff- und Aluminium-Fenster mit Isolierglasausführung, aber auch in Verbundkonstruktion und teilweise mit Dreifachverglasung ausgeführt.

Die Ausbauzone auf der Gartenseite, deren Spielraum in der Tiefe 3,60 m beträgt, wurde von den Bewohnern in vielfältiger Weise genutzt. Die den individuellen Wohnungsaufteilungen folgenden Vor- und Rücksprünge sowie die verschiedenen Formen der Loggien und Balkone schafften eine plastische und sehr lebendig wirkende Fassade (Abb. 33 und 34).

Die voneinander abweichenden Vorstellungen und Ideen der Bewohner bezüglich der Fassadengestaltung ordneten sich auf dem einheitlichen Maßraster von 0,30 m. Dadurch ergeben sich für die Fenster und die in der Ausbauzone der Gartenfassade angeordneten Vorbauten Breiten von 0,60 m, 0,90 m, 1,20 m, 1,50 m usw. Bevorzugte Höhen waren 1,20 m und 1,50 m und für Balkontüren

2,10 und 2,40 m. Durch Addition, Subtraktion bzw. Teilung (0,15 m, 0,075 m usw.) waren unbegrenzte Kombinationen möglich.

In den Bereichen, wo später Nutzungsänderungen zu erwarten sind, wie bei den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoß, wurde die Fassade so gestaltet, daß man sie leicht verändern kann.

Durch die Einbeziehung der Bewohner bei der Gestaltung der Fassaden wurden Probleme, die sich sonst nur dem Architekten stellen, z. B. die Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit oder die Rechtfertigung von Mehrkosten für die Gestaltung, auch Probleme der Bewohner. Es darf aber nicht daraus geschlossen werden, daß dadurch eine Entlastung des Architekten bezüglich seiner Arbeit und seiner Verantwortung verbunden ist, genau das Gegenteil ist der Fall. In bezug auf seinen Arbeitsaufwand und seinen gestalterischen Fähigkeiten werden hier besonderen Anforderungen an ihn gestellt.

In der Bundesrepublik Deutschland wurde 1984 von der Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten GmbH in Essen ein Modellvorhaben mit der Bezeichnung "Mieter planen ihre Wohnung" begonnen, bei dem eine ebenso umfangreiche Planungsbeteiligung durchgeführt werden sollte wie bei dem Objekt "Wohnen mit Kindern" in Wien. Im Gegensatz zu diesem Objekt ging hier die Idee von dem Wohnungsunternehmen aus, das sich auch die 12 zukünftigen Bewohner des Projektes suchte. Ein weiterer Unterschied zu dem Wiener Objekt bestand auch darin, daß es sich hier um Mieter handelte und nicht um Eigentümer.

Nachdem sechs der insgesamt zwölf Mieter bekannt waren, wurde mit den Planungsgesprächen begonnen. In gemeinsamen Zusammenkünften wurden den Bewohnern die Möglichkeiten der Planungsbeteiligung und die Probleme des Wohnens im allgemeinen erläutert.

Eine vom Bauträger ausgearbeitete Check-Liste mit 50 Fragen über Wohnalternativen half den Bewohnern, über eigene Wohnvorstellungen und -bedürfnisse nachzudenken und so das Planungsgespräch in Gang zu bringen.

Für die Planungsgespräche wurden die Mieter in drei Gruppen zusammengefaßt, und zwar

- ältere Ehepaare ohne Kinder,
- Ehepaare mit Kindern und
- jüngere Ehepaare mit Kleinkindern und ohne Kinder.

Das Ergebnis ist ein Grundriß mit z. T. sehr individuellen, aber in ihrer Raumnutzung im wesentlichen festgelegten Wohnungen (Abb. 35 und 36).

Das Gebäude wurde im Mauerwerksbau mit wirtschaftlichen Deckenspannweiten und einfachen Detailkonstruktionen errichtet.

Ein langfristig angelegtes flexibles Nutzungskonzept des Gebäudes, das Vergrößerungen oder Verkleinerungen der Wohnungen und die Veränderungen der Sanitäräume zuläßt, war nicht vorgesehen.

Bei der Fassadengestaltung unterstützte der Architekt die Bewohner mit einem Formenkatalog und mit ausführlichen Erläuterungen über Gestaltungselemente, wie Fenster, Treppenaufgänge, Balkone und Loggien usw., und deren Anordnung innerhalb der Fassaden.

Die so entstandene Erscheinungsform des Hauses spiegelt die individuelle Grundrißgestaltung wider und gibt dem Gebäude einen unverwechselbaren Charakter (Abb. 37 und 38).

Nach Aussagen des Bauträgers wurden nach Abschluß des Planungsprozesses folgende Tendenzen erkennbar:

- Insbesondere die jüngeren Mieter legten sehr viel Wert auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes (Vielfalt, Unverwechselbarkeit, anheimelnd, fröhlich).
- Ältere Mieter legten überwiegend Wert auf das, was hinter der Wohnungstür passiert (Raumzuordnung, Stellflächen für vorhandene Möbel, die gemütliche Eßecke in Verbindung mit der Küche, zusätzlicher Raum bzw. zusätzliche Kammer als Ausweichschlafzimmer bei Krankheit, Besuch oder auch als Arbeitsraum).
- Der Wunsch nach dem "eigenen", direkt von außen zugänglichen Wohnungseingang war bei allen zukünftigen Mietern festzustellen.
- In der Mitte geteilte Fenster - ohne feststehenden Mittelpfosten -, die wieder "wie früher" geöffnet werden können, ohne den Raum vorher ausräumen zu müssen, wurden gewünscht, z. B. für Küche und Kinderzimmer.

## Feststellungen und Hinweise der Planungsbeteiligung im Rahmen der Realisierungsgruppe IV

### ● Aus dem planerischen Bereich

- Zur Erleichterung der Planungsbeteiligung und im Hinblick auf ein langfristiges, flexibles Nutzungskonzept des Gebäudes empfiehlt sich auch in dieser Gruppe die Anwendung der SAR-(Stichting Architecten Research) Planungsmethode, deren wesentliche Punkte nachfolgend zusammengestellt sind:

die Einführung eines Koordinationssystems zur Erleichterung der Kommunikation aller Beteiligten, die Anwendung eines Entwurfsrasters in Ergänzung der Aufteilung der Grundfläche in bestimmte Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen zur Sicherung einer maximalen Flexibilität,

die Trennung der Primär-Struktur (Rohbau) von der Sekundär-Struktur (Ausbau),

die Anwendung eines Entwurfsrasters,

die Verwendung verschiedener Techniken und Materialien für Roh- und Ausbau,

die Festlegung der Gebäudeerschließung,

die Festlegung der Installationsbereiche.

(Ausführliche Erläuterungen der SAR-Planungsmethode siehe Abb. 15.)

- Die konsequente Trennung von Tragsystem und Einbausystem erleichtert nicht nur den Prozeß der Planungsbeteiligung, sondern bietet gleichzeitig die Voraussetzung für ein langfristiges, flexibles Nutzungskonzept des Gebäudes, bei dem jederzeit eine Veränderung der Grundrißaufteilung vorgenommen werden kann, ohne die Tragstruktur verändern zu müssen.

### ● Aus dem konstruktiven Bereich

- Durch die Trennung des Tragsystems und des Ausbausystems ist die Anwendung konventioneller Baumethoden und Fertigungsverfahren genauso möglich, wie der Einsatz industriell vorgefertigter Bauteile und -systeme.
- Dem Entwurfskonzept entsprechend sollte ein wirtschaftliches Konstruktions-system gewählt werden, wie beispielsweise ein tragendes Querwandgefüge mit Sollbruchstellen zur Einbeziehung von Schaltraumzonen für spätere Änderungen der Wohnungsgrößen.

- Die nichttragenden, veränderbaren Zwischenwände werden in der Regel als Leichtwände - unter Berücksichtigung des Schallschutzes - auf den Fertigfußboden aufgesetzt.
- Im Hinblick auf die Nutzungsflexibilität der Grundrisse empfiehlt sich eine Fußbodenheizung mit mehreren, den vermutlichen Nutzungsänderungsmöglichkeiten entsprechenden Heizkreisen.

Realisierungsgruppe IV

A Von den Bewohnern beeinflussbare Planungskriterien	B Von dem Architekten bzw. Bauträger festgelegte Planungskriterien
1.	1. Lage des Grundstücks
2.	2. Gebäudeform
3.	3. Konstruktiver Rahmen
4.	4. Baustoffe
5.	5. Treppenhaus
6.	6. Wohnungszugänge
7.	7. Installationsbereiche
8.	8. Fassadengestaltung
9.	9. Wohnungsgröße
10.	10. Lage der Wohnung im Gebäude
11.	11. Verteilung der Wohnfläche auf 1 oder 2 Geschoßebenen
12.	12. Raumaufteilung
13.	13. Raumnutzung
14.	14. Loggien, Balkone und Fenster
15.	15. Vorbestimmte Erweiterungen (DG-Ausbau, Anbau im EG u. ä.)
16.	16. Ausbautonen im Bereich der Fassaden
17.	17. Ausstattung
18.	18. Gemeinschaftseinrichtungen
19.	19. Außenanlagen

Abb. 26:

In der Realisierungsgruppe IV werden die Bewohner bei der Entscheidung über alle 19 aufgeführten Planungskriterien beteiligt.



Realisierungsgruppe IV

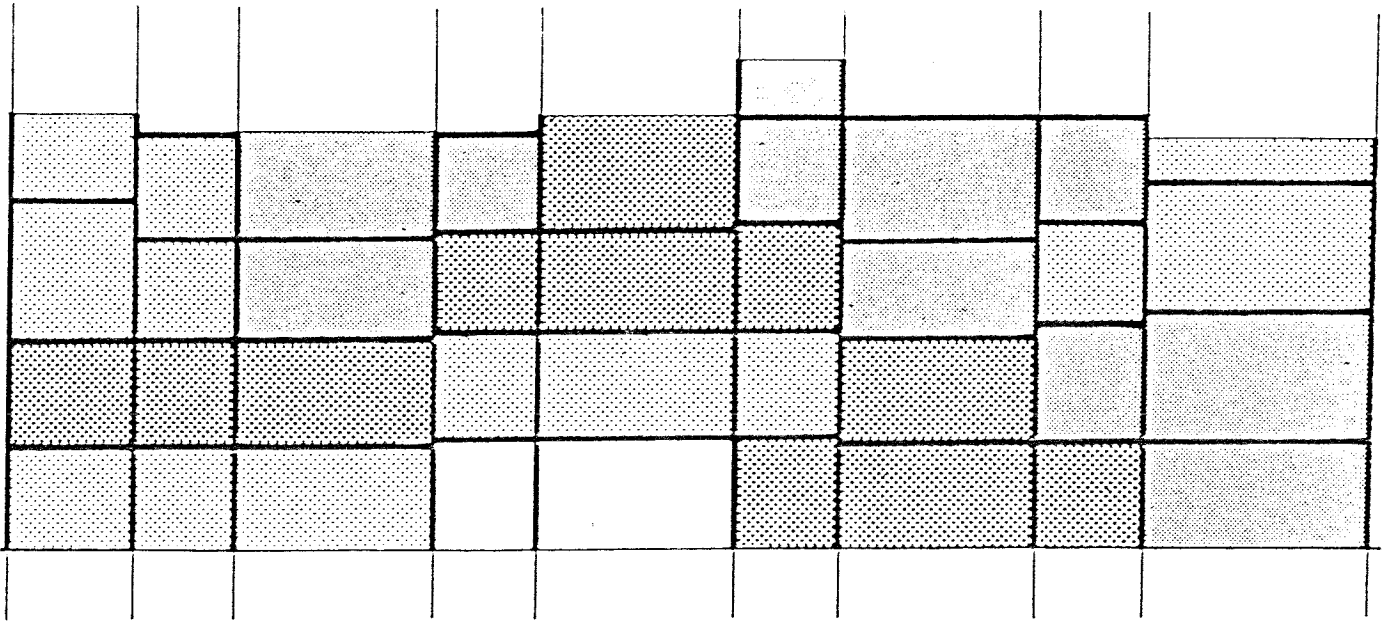


Abb. 27: Schema der gartenseitigen Ansicht des Hauses in der Wiener Gasse. Die unterschiedlichen Raumhöhen, die Deckensprünge und das "übereinander Greifen" der einzelnen Wohnungen werden hier deutlich.

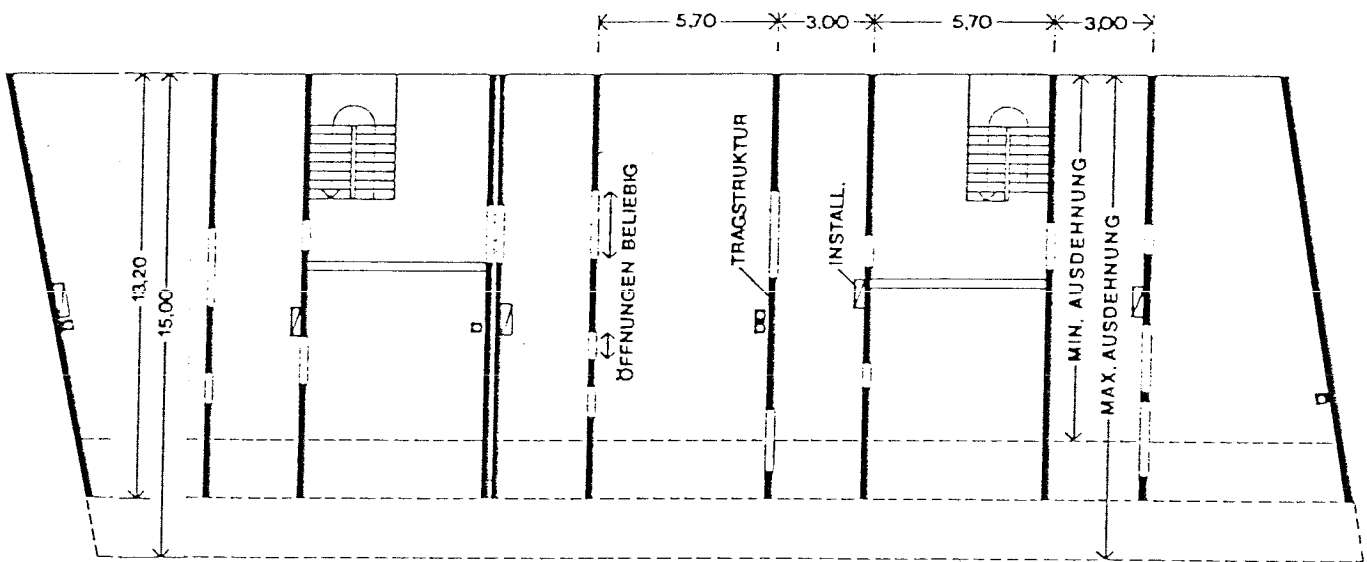


Abb. 28: Primärstruktur des Objektes. Nach längeren Diskussionen entschied man sich für tragende Querwände mit Achsabständen von 5,70 m bzw. 3,00 m.

Objekt: Wien, Wiener Gasse, "Wohnen mit Kindern"  
Architekt: Prof. Ottokar Uhl  
Mitarbeiter: Franz Kuzmich, Erich Müller, Martin Wurnig

Realisierungsgruppe IV

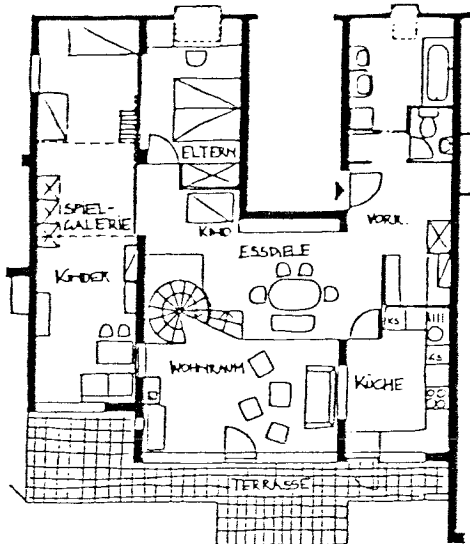


Abb. 29: 4-Personen-Wohnung mit zusätzlichem Raum im darunterliegenden Geschoß, der auch als selbständige Einzimmer-Wohnung genutzt werden kann.

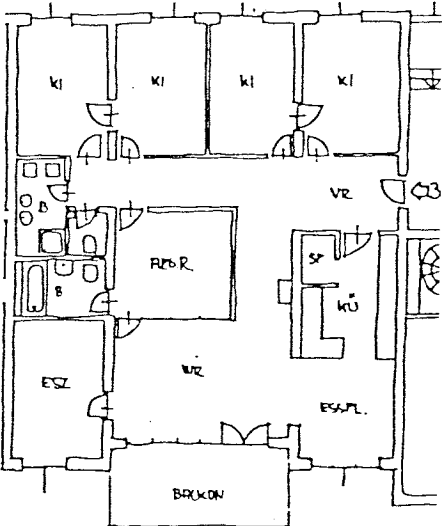


Abb. 30: 6-Personen-Wohnung auf einer Geschoßebene

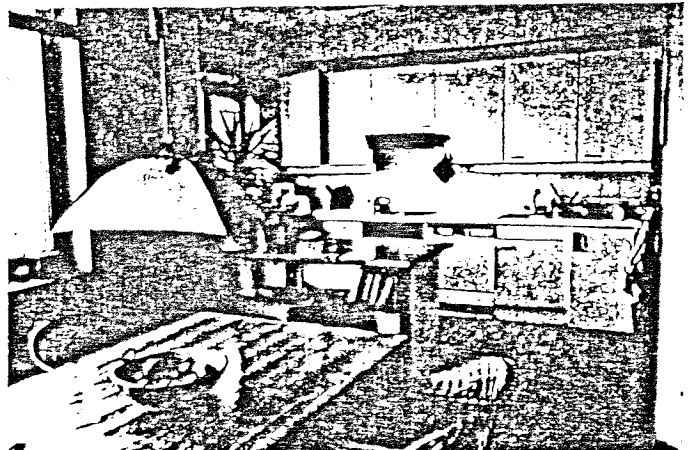
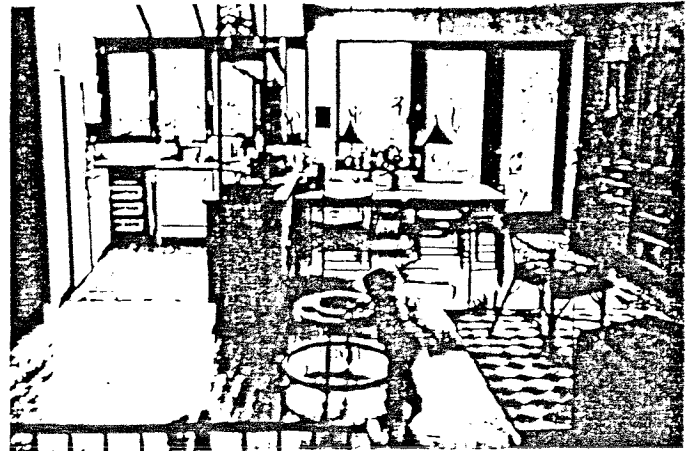


Abb. 31 und 32: Die individuell zugeschnittenen Wohnungen zeigen offene Raumbeziehungen zwischen Küche, Eßplatz, Wohnzimmer und Loggia, um den Sicht- und Rufkontakt zwischen Mutter und Kleinkind zu ermöglichen. Die Raumaufteilungen sind jederzeit veränderbar.  
Objekt: Wien, "Wohnen mit Kindern"  
Architekt: Prof. Ottokar Uhl  
Mitarbeiter: Franz Kuzmich, Erich Müller, Martin Wurnig

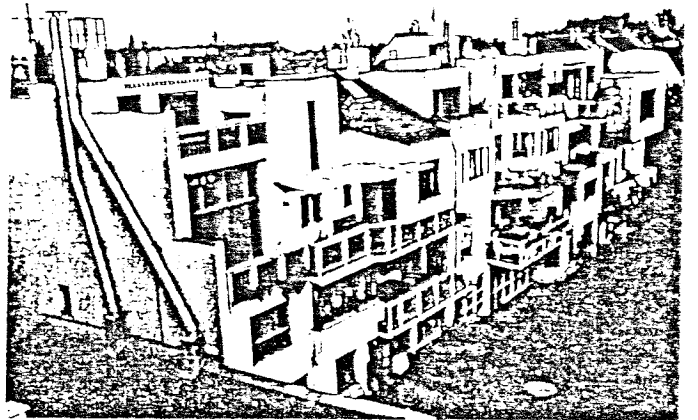
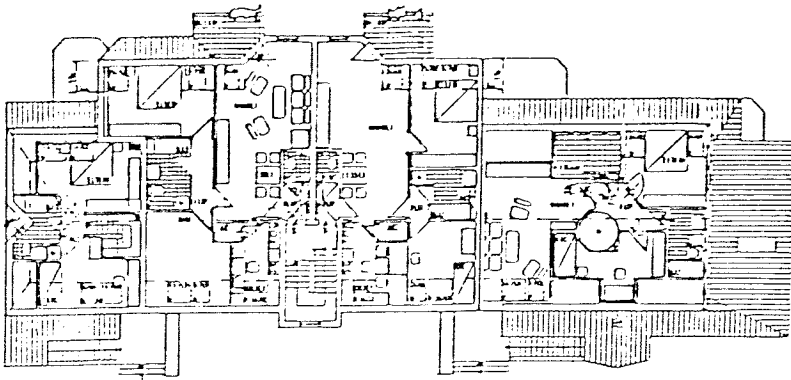
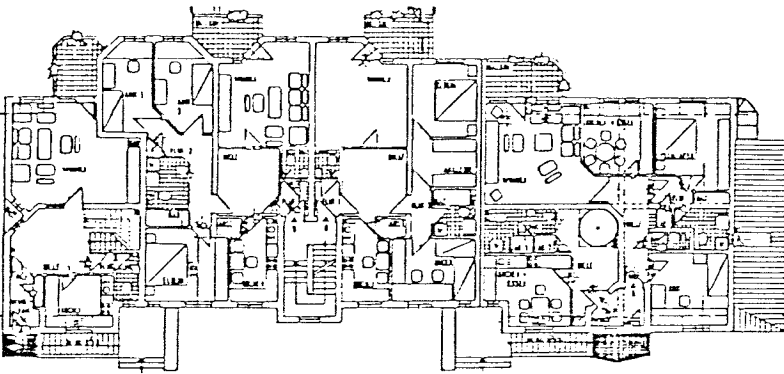


Abb. 33 und 34: Die Bilder zeigen die sich aus den individuellen Wohnungszuschnitten ergebenden Vor- und Rücksprünge sowie die verschiedenen Fensterformate auf der Gartenseite des Hauses an der Wiener Gasse.

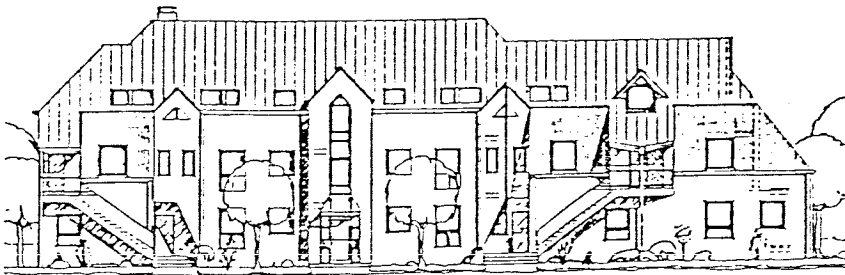
Realisierungsgruppe IV



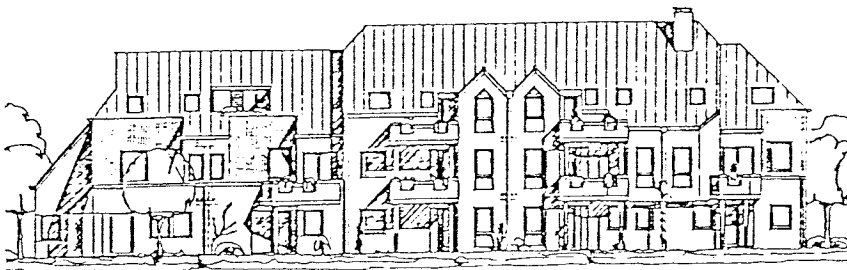
Dachgeschoß



1. Obergeschoß



Eingangsseite



Gartenseite

Abb. 35 und 36:

Während des Planungsprozesses wurde immer wieder der Wunsch nach einem direkten Zugang der Wohnung von außen geäußert. So haben 6 der 12 Wohnungen eine eigene Haustür.

Abb. 37 und 38:

Die Erscheinungsform des Gebäudes spiegelt die individuelle Grundrißgestaltung, aber auch die Hilfestellung des Architekten bei der gemeinsamen Gestaltung der Fassaden wider.

Objekt: Castrop-Rauxel-Ickern,  
Kernbrink  
"Mieter planen ihre  
Wohnung"  
Architekt und Bauherr:  
Treuhandstelle für Berg-  
mannswohnstätten GmbH,  
Essen

### 3.2 Organisation und Durchführung

Der Umfang und die Intensität der Planungsbeteiligung sowie die Gruppengröße der Interessenten bestimmen weitgehend die Art der Organisation und Durchführung dieser Projekte. Analog zu den vier Realisierungsgruppen, die sich im Bereich der planerischen und konstruktiven Voraussetzungen durch die Analyse gebauter Objekte ergeben haben, lassen sich auch die Organisation und Durchführung entsprechend differenzieren.

Der unterschiedliche Charakter dieser vier Realisierungsgruppen wird vor allem geprägt durch Bewerber

- die in unterschiedlicher Weise gestalterischen Einfluß auf ihren Wohnbereich nehmen wollen, der sich von der Grundrißaufteilung über die Bestimmung der Wohnungsgröße, die Fassadengestaltung bis hin zur Einflußnahme auf das gesamte Gebäude und dessen Wohnumfeld erstreckt.
- mit einer unterschiedlichen Bereitschaft zur Mitarbeit während der Planungsbeteiligung.
- die eine Mietwohnung suchen oder ihre derzeitige Wohnsituation verbessern wollen.
- die Eigentum nach ihren Wohnvorstellungen bilden und durch Selbsthilfe die Kosten verringern wollen.
- die sich zu einer Bauherrengemeinschaft zusammengeschlossen und konkrete Wohnvorstellungen haben und von sich aus einen Architekten oder Organisator suchen.
- die keine längeren Vorbereitungs- und Planungszeiten in Kauf nehmen und nicht über maximal zwei Jahre auf ihre Wohnung warten wollen.
- die nicht mehr anonym, sondern in einer Bauherrengemeinschaft leben wollen, in der man sich kennt und sich gegenseitig hilft.
- die den Wunsch haben, mit den Veränderungen der Familie auch die Wohnung entsprechend umbauen zu können.
- die in der Mitgestaltung ihres Wohn- und Lebensbereiches ein Stück Selbstverwirklichung des Menschen und damit eine Erweiterung ihres persönlichen Freiraumes sehen.

Diese sehr unterschiedlichen Vorstellungen und Motive der an einer Planungsbeteiligung interessierten zukünftigen Bewohner erfordern insbesondere bei der Organisation und Durchführung ein differenziertes Vorgehen und bestätigen die Unterteilung des gesamten Bereiches in vier Gruppen.

Trotz der Gliederung der Planungsbeteiligung in diese vier Gruppen können keine festen Regeln für die Organisation und Durchführung gegeben werden, sondern nur Hinweise und Empfehlungen. Jedes Projekt wird durch die speziellen Wünsche und Vorstellungen der Bewerber, aber vor allem durch die unterschiedlichen Charaktere und Persönlichkeiten aller am Projekt Beteiligten und durch das sich entwickelnde Verhältnis zwischen zukünftigen Bewohnern und Architekt geprägt. Mitbestimmung der Bewohner beim Bau von Mehrfamilienhäusern ist ein lebendiger Gruppenprozeß, der sich oft über einige Jahre erstreckt und der von den Architekten bzw. Organisatoren Verständnis, Ausdauer, Toleranz, ein großes Fachwissen und vor allem Fähigkeit zum Kompromiß verlangt.

### 3.2.1 Realisierungsgruppe I

Der geringste organisatorische Aufwand und die problemloseste Durchführung der Planungsbeteiligung ist bei Projekten gegeben, bei denen den Bewohnern typisierte Wohnungshüllen angeboten werden, in denen sie die Raumaufteilung, die Raumnutzung und die Ausstattung sowie vorgeplante Erweiterungen der Wohnungen bestimmen können.

Obwohl sich diese Form der Planungsbeteiligung auch für den sozialen Wohnungsbau eignet, wird sie in der Bundesrepublik Deutschland vorwiegend für Eigentumsmaßnahmen, bei denen auch Selbsthilfe möglich ist, verwendet. Der Grund dafür liegt in dem überschaubaren organisatorischen und planerischen Aufwand und in der Möglichkeit, nicht vor Planungsbeginn verkaufte Wohnungen problemlos fertigstellen zu können. Diese können dann vermietet oder auch später verkauft werden.

Die zukünftigen Bewohner solcher Maßnahmen werden in der Regel von dem Wohnungsunternehmen oder einer anderen Organisation gesucht. Sobald im Hinblick auf die Finanzierung eine ausreichend große Anzahl von Bewerbern vorhanden ist, wird mit dem Bau des Gebäudes begonnen.

In vielen Fällen kommt die Idee dieser Art von Planungsbeteiligung aus dem Bestreben der Wohnungsunternehmen, ihr Verkaufsangebot zu erweitern.

Der Organisation und Durchführung dieser Form der Planungsbeteiligung sollen die nachfolgend aufgeführten Planungsschritte und Hinweise dienen.

- Erarbeitung eines Entwurfes mit verschiedenen großen Wohnungen, deren innere Aufteilung weitgehend von dem zukünftigen Bewohner nach individuellen Vorstellungen und Wünschen vorgenommen werden kann.
- Da sich die Planungsbeteiligung auf die innere Aufteilung einer abgeschlossenen Wohnung bezieht, ist das Vorhandensein aller zukünftigen Bewohner vor Baubeginn nicht zwingend notwendig.
- Die Aufklärung der zukünftigen Bewohner über Art und Umfang der Planungsbeteiligung erfolgt in der Regel in schriftlicher Form und nicht durch Gruppensitzungen.
- Durch die Vorlage konkreter Grundrißlösungen wird die Entscheidung der Bewohner über ihre Grundrißaufteilung erleichtert und vorbestimmt, so daß nicht mehr als zwei Einzelgespräche notwendig sind.
- Für die Ausstattung werden den Bewerbern in der Regel unterschiedliche Ausführungsstandards zur Auswahl angeboten.
- Insbesondere bei Eigentumswohnungen werden Selbsthilfeleistungen angeboten, deren Spanne vom fertigen Rohbau bis zu den Finish-Arbeiten reicht.
- Bei Eigentumswohnungen sollte vertraglich geregelt werden, daß Rücktrittswillige für einen Nachrücker sorgen bzw. für die im Planungsstadium entstandenen Kosten aufkommen müssen.
- Wohnungen, die auch während der Bauzeit keinen konkreten Bewerber gefunden haben, können vom Bauträger fertiggestellt und später verkauft oder vermietet werden. Beim Ausbau sollte auf die Möglichkeit einer schnellen und unkomplizierten Änderung der Raumaufteilung im Hinblick auf einen späteren Interessenten geachtet werden.
- Vorgeplante Wohnungserweiterungen, wie Dachgeschoßausbauten oder Anbauten jeglicher Art, müssen bauordnungs- und privatrechtlich abgesichert sein. Bei Eigentumswohnungen empfiehlt sich eine Eintragung in das Grundbuch.
- Die Gruppengröße für den Grad dieser Planungsbeteiligung wird mit ca. 30 Familien angegeben, obwohl von der Organisation und Durchführung her auch größere Bauaufgaben denkbar sind.

- Der Planungsaufwand für die weitgehend vorstrukturierten Wohnungen liegt nicht wesentlich höher als für den Wohnungsbau mit typischen Wohnungen und ist deshalb in der Regel im Rahmen der Gebührenordnung abzudecken. Bei frei finanzierten Eigentumswohnungen können im Gegensatz zu dem öffentlich geförderten Wohnungsbau, bei dem die Honorarsätze festgelegt sind, dem tatsächlichen Aufwand entsprechende Honorare vereinbart werden.
- Bei einer straffen Vorbereitung und zügigen organisatorischen Abwicklung ist kein Mehraufwand an Planungszeit gegenüber vergleichbaren Bauten des allgemeinen Wohnungsbaues erforderlich.
- Um einen frühzeitigen Baubeginn zu sichern, empfiehlt es sich, die Baugenehmigungsplanung mit fiktiven Grundrißaufteilungen einzureichen und erst nach Abschluß des Planungsprozesses die konkreten Wohnungsaufteilungspläne im Rahmen eines Nachtrages genehmigen zu lassen.
- Um die vorgegebenen Kosten bei Projekten des sozialen Wohnungsbaues trotz der Planungsbeteiligung einhalten zu können, empfiehlt sich die Einschaltung eines Büros für Kostenplanung und Steuerung, soweit der Architekt diese Aufgabe nicht selbst übernehmen will. Ein solches Büro übernimmt in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten die Kostenschätzung, die Kostenberechnung, den Kostenanschlag, die ständige Kostenkontrolle während der Planungsphase und der Ausführung sowie die Kostenfeststellung, d. h. die Kostenabrechnung nach Abschluß der Bauarbeiten.
- Bei Eigentumswohnungen sollte auf der Grundlage eines Kostenanschlages für das gesamte Gebäude (genaue Ausschreibungsergebnisse) ein Kaufpreis pro Wohnung gebildet werden, der als Ausgangspunkt für unterschiedliche Grundrißlösungen und Ausstattungen sowie für eventuelle Selbsthilfearbeiten gilt.
- Bei der Anlage von Gemeinschaftsräumen und der Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes sollten die Bewerber in den Entscheidungsprozeß einbezogen werden.

### 3.2.2 Realisierungsgruppe II

Als Erweiterung der Realisierungsgruppe I können hier die Bewohner neben der Grundrißaufteilung, der Raumnutzung, der Ausstattung und der vorgegebenen Wohnungserweiterungen auch ihre Wohnungsgröße bestimmen. Nach diesem Grad der Planungsbeteiligung wurden in der Bundesrepublik Deutschland einige Projekte gebaut. Es sind Mietwohnungen, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden, aber vor allem frei finanzierte Eigentumswohnungen.

Der Organisation und Durchführung solcher Projekte sollen die nachfolgend aufgeführten Planungsschritte und Hinweise dienen.

- Erarbeitung eines flexiblen Entwurfskonzeptes, das die Kombination unterschiedlich großer Wohnungen nach einem konkreten Bedarf zuläßt. Dies kann z. B. durch Schaltraumzonen zwischen den Wohnungen oder in Verlängerung des Treppenhauses sowie durch ein nutzungsneutrales Konstruktionsgefüge, z. B. aus Stützen, Balken und Decken, geschehen.
- Um die sich ergebenden unterschiedlichen Wohnungsgrößen innerhalb der zur Verfügung stehenden Grundfläche sinnvoll zu kombinieren, ist das Bekanntsein aller zukünftigen Bewohner mit ihren individuellen Wohnbedürfnissen wünschenswert.
- Ein langfristiges, über die Grenzen der Wohnung hinausgehendes, flexibles Nutzungskonzept eines Gebäudes, das auf veränderte Wohnbedürfnisse reagieren kann, sollte nur im Mietwohnungsbau angewendet werden, da die Größen von Eigentumswohnungen im Grundbuch festgelegt werden und somit ohne weiteres nicht mehr veränderbar sind.
- Bis zu fünf Gruppengespräche vor Baubeginn über Art und Umfang der Planungsbeteiligung und über Probleme des Wohnens im allgemeinen haben sich als erforderlich erwiesen.
- Je nach Planungsverlauf sind bis zu fünf Einzelgespräche von ca. einstündiger Dauer mit den Familien erforderlich.
- Mit weiteren Gruppen- und Einzelzusammenkünften während der Bauzeit muß je nach anfallenden Problemen und Entscheidungen gerechnet werden, wobei eine genaue Anzahl nicht angegeben werden kann.



- Als Entscheidungshilfe können neben den Gesprächen über Wohnbedürfnisse und Funktionen auch beispielhafte Grundrißaufteilungen und -nutzungen als Anregungen herangezogen werden.
- Von den Bewohnern selbst gebaute Modelle ihrer Wohnung erleichtern den Entscheidungsprozeß und vermeiden Fehlentscheidungen.
- Bei Rücktritten im fortgeschrittenen Planungsstadium können die Nachrücker in der Regel nur noch die innere Aufteilung der Wohnung, aber nicht mehr ihre Größe bestimmen.
- Bei Eigentumswohnungen sollte vertraglich geregelt werden, daß Rücktrittswillige für einen Nachrücker selbst sorgen müssen bzw. im Planungsstadium für die entstandenen Kosten aufkommen.
- Je nach Größe, Umfang und Organisation des Vorhabens wird die übliche Planungszeit von einem Jahr oft überschritten.
- Parallel zur Planungsbeteiligung sollte die Tragstruktur mit den feststehenden Punkten, wie Treppenhaus, Installationsbereiche, Fassaden usw., zur Genehmigung eingereicht werden, um bei Abschluß des Planungsprozesses mit dem Bau beginnen zu können. Die Pläne mit den Einzelaufteilungen der Wohnungen können dann als Ergänzungsantrag anschließend geprüft und genehmigt werden.
- Bei Projekten des sozialen oder öffentlich geförderten Wohnungsbaues sollten die entsprechenden Dienststellen in bezug auf den, bei diesen Bauten vorgegebenen Wohnungsschlüssel, die Wohnungsgrößen und die Wohnfläche je Person einen angemessenen Spielraum einräumen, um dadurch die Planungsbeteiligung nicht unnötig zu erschweren.
- Der Aufwand für die Planungsbeteiligung liegt für den Architekten in der Regel höher als für Wohnbauten mit typisierten Wohnungen. Handelt es sich um Eigentumswohnungen, kann durch Sondervereinbarungen ein Ausgleich geschaffen werden. Bei Wohnbauten des sozialen Wohnungsbaues ist die Honorarzone nach der Gebührenordnung festgelegt. Hier sollte in Zukunft eine Lösung gefunden werden, die dem Aufwand des Architekten entspricht.

- Um die vorgegebenen Kosten bei Projekten des sozialen Wohnungsbaues trotz der Planungsbeteiligung einhalten zu können, empfiehlt sich die Einschaltung eines Büros für Kostenplanung und -steuerung, soweit der Architekt diese Aufgabe nicht selbst übernehmen will. Ein solches Büro kann in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten die Kostenschätzung, die Kostenberechnung, den Kostenanschlag, die ständige Kostenkontrolle während der Planungsphase und der Ausführung sowie die Kostenfeststellung, d. h. die Kostenabrechnung, nach Beendigung der Bauarbeiten übernehmen.
- Bei Eigentumswohnungen sollte auf der Grundlage eines Kostenanschlages für das gesamte Gebäude (Ausschreibungsergebnisse) ein Kaufpreis je Wohnung gebildet werden, der als Ausgangspunkt für unterschiedliche Grundrißlösungen und Ausstattungen sowie für eventuelle Selbsthilfearbeiten gilt.
- Bei Bauherrengemeinschaften, die ohne ein Wohnungsunternehmen, und zwar nur mit einem privaten Baubetreuer ihre Eigentumswohnungen realisieren wollen, müssen vor Baubeginn aus finanztechnischen Gründen alle Einzelbauherren bekannt und deren Finanzierung gesichert sein. Da die Schwierigkeiten in bezug auf eine gesicherte Finanzierung mit der Gruppengröße zunimmt, sollten Bauherrengemeinschaften nicht mehr als 10 bis 15 Familien umfassen.
- Für größere Eigentumsprojekte erscheint die Einschaltung eines Wohnungsunternehmens zweckmäßig, da dieses noch nicht verkaufte Wohnungen finanzieren und somit einen zeitlich angemessenen Baubeginn herbeiführen kann.
- Unangemessen lange Vorbereitungs- und Planungszeiten bringen die Gefahr der ständigen Rücktritte und Nachrücker mit sich, die erhebliche Mehrarbeit erfordern und die Bildung einer Gemeinschaft erschweren können.

### 3.2.3 Realisierungsgruppe III

Bei diesem Grad der Planungsbeteiligung werden nur noch der konstruktive Rahmen, die Baustoffe des Gebäudes, die Treppenhäuser und die Installationsbereiche dem Architekten zur alleinigen Entscheidung überlassen. Alle anderen wichtigen Planungskriterien des Gebäudes werden unter Beteiligung der zukünftigen Bewohner entschieden.

Im Gegensatz zur Realisierungsgruppe II können hier die Bewohner die Fassadengestaltung, die möglichen Ausbazonen innerhalb der Fassade und die Wohnungszugänge in gewissem Maße mitbestimmen.

Wohnbauten mit dieser weitgehenden Planungsbeteiligung sind in größerer Zahl in den Niederlanden, aber auch in Österreich realisiert worden. Es waren überwiegend Projekte des sozialen Wohnungsbaues, da bei Eigentumswohnungen immer wieder die Schwierigkeit der Finanzierung nicht verkaufter Wohnungen vor Baubeginn besteht. In Berlin ist ein kleines Objekt mit der Bezeichnung "Das Wohnregal" in der Admiralstraße als Baulückenschließung von der "Selbstbaugenossenschaft Berlin eG" realisiert worden.

Der Organisation und Durchführung dieser Form der Planungsbeteiligung sollen die nachfolgend aufgeführten Planungsschritte und Hinweise dienen:

- Erarbeitung eines offenen Grundrißsystems mit nicht tragenden Außenwänden, um so eine von den Bewohnern zu beeinflussende Fassadengestaltung zu erleichtern, sowie die Trennung der Primär- und Sekundär-Struktur (Roh- und Ausbau), um eine individuelle Wohnungs- und Raumaufteilung (z. B. nach der SAR-Planungsmethode) zu begünstigen.
- Die Trennung der Primär- und Sekundär-Struktur ermöglicht eine problemlose Anpassung der einzelnen Wohnungen an veränderte Wohnbedürfnisse der Familien, aber auch an einen sich später ändernden allgemeinen Wohnbedarf, der eine Neuaufteilung der Wohnungsgrößen mit sich bringt, ohne in die Tragstruktur eingreifen zu müssen. Ein solches langfristiges Nutzungskonzept des gesamten Gebäudes ist allerdings nur im Mietwohnungsbau sinnvoll, da bei Eigentumsmaßnahmen der einzelne Bewohner Veränderungen nur in seiner Wohnung (Sondereigentum) selbständig vornehmen kann, Veränderungen in der Fassade jedoch der Zustimmung aller Eigentümer bedürfen, die in der Regel nur schwer zu erreichen ist.

- Vor Planungsbeginn sollten nach Möglichkeit alle zukünftigen Bewohner bekannt sein, um eine maximale Abstimmung der Wohnbedürfnisse zu erreichen. Bei Eigentumsmaßnahmen ohne Bauträger müssen aus finanztechnischen Gründen alle Bewohner vorhanden sein.
- Die Informationen der zukünftigen Bewohner über die Art und den Umfang der Planungsbeteiligung und die damit verbundenen Probleme, sollten in Gruppensitzungen erfolgen. Die Anzahl und Dauer dieser Zusammenkünfte hängt von den Organisatoren ab, wie intensiv sie die Mitbestimmung durchführen wollen. Bei den niederländischen Objekten des sozialen Mietwohnungsbaus liegt die Anzahl unter fünf Zusammenkünften, während sie bei den österreichischen und bei dem Berliner Objekt weit darüber liegt.
- Für den Entscheidungsprozeß der zukünftigen Bewohner über Art und Aufteilung ihrer Wohnung sind beispielhafte Wohnungsgrundrisse in Verbindung mit intensiven Planungsgesprächen als Anhaltspunkte hilfreich.
- Modelle der einzelnen Wohnungen erleichtern den zukünftigen Bewohnern das räumliche Begreifen und vermeiden damit Fehlentscheidungen. Die Anfertigung der Modelle durch die einzelnen Familien verstärkt deren Identifikation mit ihrer zukünftigen Wohnung.
- Mit weiteren Gruppen- und Einzelzusammenkünften während der Bauzeit muß je nach anfallenden Problemen, insbesondere wenn Selbsthilfeleistungen zugelassen sind, gerechnet werden.
- Auch bei den Einzelberatungen der Familien hängt es vom Architekten ab, wie intensiv er die Planungsbeteiligung und Betreuung durchführen will. Der Streubereich des Aufwandes hierfür liegt bei den ausgewerteten Objekten zwischen vier und zehn Stunden je Familie.
- Die Vorbereitungs- und Planungszeit sollte so kurz wie möglich gehalten werden, da sonst das Problem der Rücktritte und das Suchen nach geeigneten Nachrückern im verstärkten Maße auftritt und den Baubeginn entsprechend verzögern kann. Die Vorbereitungs- und Planungszeit sollte nach Möglichkeit 2 Jahre nicht überschreiten.
- Bei Eigentumswohnungen sollte vertraglich geregelt werden, daß Rücktrittswillige für einen Nachrücker selbst sorgen bzw. im Planungsstadium für die entstandenen Kosten aufkommen müssen.

- Eine Elementierung der Fassade erleichtert den zukünftigen Bewohnern die Mitwirkung bei der Gestaltung und kann darüber hinaus die Kosten günstig beeinflussen. Auch eine spätere Nutzungsänderung innerhalb der Wohnungen oder des Gebäudes und eine damit verbundene Veränderung der Fassadengestaltung wird durch die Elementierung erleichtert.
- Bei Projekten des sozialen oder öffentlich geförderten Wohnungsbaues sollten die entsprechenden Dienststellen in bezug auf den vorgegebenen Wohnungsschlüssel, die Wohnungsgrößen und die Wohnfläche je Person einen angemessenen Spielraum einräumen, um dadurch die Planungsbeteiligung nicht unnötig zu erschweren.
- Der Aufwand des Architekten für die Planungsbeteiligung liegt bei diesen Projekten wesentlich höher als für Wohnbauten mit typisierten Wohnungen. Handelt es sich um Eigentumswohnungen, kann durch Sondervereinbarungen ein Ausgleich geschaffen werden. Bei Wohnbauten des sozialen Wohnungsbaues ist die Honorarzone nach der Gebührenordnung festgelegt. Hier sollte in Zukunft eine Lösung gefunden werden, die dem echten Aufwand des Architekten entspricht.
- Um die vorgegebenen Kosten bei Projekten des sozialen Wohnungsbaues trotz der Planungsbeteiligung einhalten zu können, empfiehlt sich die Einschaltung eines Büros für Kostenplanung und -steuerung, soweit der Architekt diese Aufgabe nicht selbst übernehmen will. Ein solches Büro kann in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten die Kostenschätzung, die Kostenberechnung, den Kostenanschlag, die ständige Kostenkontrolle während der Planungsphase und der Ausführung sowie die Kostenfeststellung, d. h. die Kostenabrechnung, nach Beendigung der Bauarbeiten übernehmen.
- Bei Eigentumswohnungen sollte auf der Grundlage eines Kostenanschlages für das gesamte Gebäude (Ausschreibungsergebnisse) ein Kaufpreis je Wohnung gebildet werden, der als Ausgangspunkt für unterschiedliche Grundrißlösungen und Ausstattungen sowie für eventuelle Selbsthilfearbeiten gilt.
- Bei diesem Grad der Planungsbeteiligung ist ein sinnvoller Einsatz der Computertechnik möglich, wie das niederländische Beispiel Keijenburg beweist, bei dem eine wesentliche Entlastung beim Zeichnen der Wohnungsvarianten, bei der Festlegung der Ausstattung, bei der Kostenermittlung und bei der individuellen Mietberechnung zu verzeichnen war.

### 3.2.4 Realisierungsgruppe IV

Bei dieser Gruppe kann von einer umfassenden Einbeziehung der Bewohner in den Entstehungsprozeß eines Gebäudes gesprochen werden. Hier werden alle Fragen und Probleme gemeinsam zwischen Architekt und den zukünftigen Bewohnern entschieden. Das bedeutet aber nicht, daß der Architekt seine fachliche Kompetenz und die damit verbundene Verantwortung mit den zukünftigen Bewohnern teilen kann, um sich dadurch entlasten zu können. Ein Mitbestimmungsprozeß dieser Art stellt an den Architekten besonders hohe Anforderungen und verlangt einen verstärkten Arbeitseinsatz, der sich über mehrere Jahre erstrecken kann.

Der Erfolg solcher Projekte hängt neben der Bereitschaft der zukünftigen Bewohner zur Mitarbeit vor allem von dem Einsatz und dem inneren Engagement des Architekten ab. Architekten, die solche Projekte durchführen wollen, sollten sich über die spezielle Aufgabenstellung und die damit verbundenen Anforderungen im klaren sein.

Im Gegensatz zu dem verdichteten Flachbau, wo dieser Grad von Mitbestimmung der zukünftigen Bewohner in den letzten Jahren bei einer ganzen Reihe von Objekten zu verzeichnen ist, gibt es im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaues nur einige Versuchsobjekte, z. B. "Wohnen mit Kindern" in Wien und "Mieter planen ihre Wohnung" in Castrop-Rauxel-Ickern. Da diese Projekte, wie schon angedeutet, nicht nur an den Architekten besondere Anforderungen stellen, sondern auch an die zukünftigen Bewohner, muß damit gerechnet werden, daß sich dieser Grad der Planungsbeteiligung immer nur auf Einzelmaßnahmen beziehen wird.

Als Unterstützung bei der Durchführung solcher Projekte sollen die nachfolgend dargestellten Planungsschritte und Hinweise dienen:

- Untersuchung des ausgewählten Grundstückes, ob sich die Anzahl, Größe und Art der Wohnungen der zukünftigen Bewohner, soweit es sich um geschlossene Bauherrengemeinschaften handelt, realisieren lassen.
- Bei der gemeinsamen Erarbeitung der Tragstruktur empfiehlt sich insbesondere bei größeren Projekten die Anwendung eines offenen Entwurfssystems unter Zugrundelegung eines Rastermaßes, um die verschiedenen Wohnungsgrößen und Arten einfacher miteinander kombinieren zu können (z. B. SAR-Planungsmethode).
- Bei Mietwohnungen sollte die Tragstruktur ein langfristig flexibles Nutzungskonzept ermöglichen.

- Anwendung eines Rastermaßes für die Fassaden (Vor- und Rücksprünge, Fenster, Türen usw.) um eine geordnete und harmonische Vielfalt zu sichern.
- Eine Ausbauzone - zumindest auf der Gartenseite des Gebäudes - unterstützt die individuelle Ausformung der einzelnen Wohnungen in Verbindung mit dem Wunsch nach geschützten Freisitzen.
- Die Anzahl der Gruppensitzungen vor und während des Planungsprozesses werden weitgehend von dem Wissensstand und der Mitarbeit der zukünftigen Bewohner, aber auch von der Art und dem Umfang des Projektes bestimmt.
- Einzelgespräche über Größe, Art und Ausstattung der Wohnung können sich bis in die Bauausführung hinein erstrecken.
- Gemeinschaftsflächen bzw. -räume sollten in ihrer Nutzung nicht endgültig festgelegt werden, damit die Bewohner später, nach dem sich ergebenden Bedarf, diese entsprechend einrichten bzw. gestalten können.
- Die Ermittlung der Kosten, die Kostenüberwachung, die häufigen Grundrißänderungen auch noch während der Bauzeit sowie die Abrechnung der einzelnen Wohnungen können für den Architekten einen bis an die Grenzen seiner Kapazität führenden Arbeitsaufwand bedeuten. Hier sollte an die Einschaltung eines Büros für Kostenplanung und -überwachung in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten gedacht werden, aber besser noch an den Einsatz einer EDV-Anlage, die den Architekten entlastet. Ein Programm mit diesem Ziel, bei dem der zukünftige Bewohner selbst am Bildschirm seine Wohnung entwerfen kann, wird zur Zeit von Prof. Ottokar Uhl, für den 2. Bauabschnitt des Projektes Hollabrunn "Wohnen morgen" vorbereitet.
- Die angemessene Honorierung der von den Architekten zu erbringenden Mehrleistungen für Planung und Betreuung sowie Bauleitung und Abrechnung stellen ein großes Problem dar. Mit dem Einsatz der Computer-Technik läßt sich sicher in Zukunft dieser Aufwand verringern aber nicht völlig ausgleichen. Während bei Eigentumswohnungen eine Lösung durch Sondervereinbarungen, wie Vergütung zusätzlicher Stunden u. ä. möglich ist, müßte bei Projekten des sozialen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaues, bei denen das Architekten-Honorar nach einer bestimmten Gruppe der Gebührenordnung festgelegt ist, an Lösungen gearbeitet werden, die eine der Sache angemessene, gerechtere Honorierung erlauben.

### 3.3 Ausstattungsstandard der Wohnungen

Bei Objekten des sozialen Wohnungsbaues, bei denen die zukünftigen Bewohner den Bau ihrer Wohnungen mitbestimmen können, ist aufgrund der Förderungsrichtlinien und der verhältnismäßig engen Kostengrenze die Ausstattung weitgehend festgelegt. Nur wenn die Bewohner bestimmte Arbeiten in Selbsthilfe ausführen können, ist in Einzelfällen eine Anhebung des Ausstattungsstandards auf eigene Rechnung möglich.

Anders ist es bei Eigentumswohnungen, bei denen in der Regel Selbsthilfeleistungen zugelassen werden. Hier wird aufgrund der unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Bewohner auch eine vom Design und vom Wert her differenziertere und über dem allgemeinen Niveau liegende Ausstattung realisiert.

Bei Gesprächen mit den Bewohnern und bei den Besichtigungen der Wohnungen wurde immer wieder festgestellt, daß für die Bewohner der Wohnwert nicht so sehr von der Art und dem Grad der Ausstattung bestimmt wurde, sondern vielmehr von der Möglichkeit, die Grundrißaufteilung, die Wohnungsgröße, die Fassaden oder die Gestaltung des gesamten Hauses beeinflussen und dadurch ihre persönlichen Wohnbedürfnisse und Wohnvorstellungen verwirklichen zu können. Die Einbeziehung der Bewohner beim Bau von Mehrfamilienhäusern fördert nicht den Wunsch nach einer aufwendigen und damit kostenintensiven Ausstattung. Sie wird vielmehr bei der Beurteilung des Wohnwertes in einem ihrer Bedeutung entsprechenden Verhältnis zu anderen Kriterien, wie Wohnungsgröße, Raumzuschnitt usw., gesehen.

Die Aufklärung der zukünftigen Bewohner bei den Gruppen- und Einzelgesprächen mit dem Architekten über wirtschaftliches Bauen mit hoher Qualität und über Einsparungen an der richtigen Stelle ohne Verlust der Wohnqualität und mit der Möglichkeit der Nachrüstung, schafft bei den Bewohnern ein Kostenbewußtsein, das sich positiv auf die Wahl eines angemessenen Ausstattungsstandards auswirkt.



#### 4. EDV-GESTÜTZTE PLANUNGSBETEILIGUNG

Bei der Planungsbeteiligung nach den Realisierungsgruppen III + IV, bei denen die Bewohner eine umfassende Mitsprache bei der Gestaltung ihrer Wohnungen und ihres Hauses haben, ergibt sich, bedingt durch die individuellen Entscheidungen und Wünsche der Bewohner eine solche Fülle von Daten und Informationen, daß diese ohne entsprechende Hilfsmittel von den Architekten kaum noch bewältigt werden können. Zum anderen werden durch die zahlreichen Gruppen- und Einzelgespräche sowie Beratungen zu Einzelbereichen des Bauens die Grenzen menschlicher Kommunikation von allen Beteiligten erreicht. Auch hier wäre eine Entlastung durch entsprechende Hilfsmittel notwendig.

Wie sich diese Probleme im einzelnen darstellen, faßte Prof. Ottokar Uhl aus den Erfahrungen seines Objektes "Wohnen mit Kindern", das nach einem besonders "gerechten" Kostenschlüssel abgerechnet werden mußte und bei dem außer der individuellen Planungsberatung der einzelnen Familien über 100 Gruppensitzungen stattfanden, wie folgt zusammen:

- 1) Es war im Rahmen der normalen Architektenleistung nicht möglich, die Wohnungskostenermittlung ständig auf dem aktuellen Stand zu halten, da sich mit jeder einzelnen Position der eingehenden Rechnungen die Kostenrelationen änderten.
- 2) Die Gefahr von Rechenfehlern nahm durch das "manuelle" Rechnen mit steigender Anzahl aufzuteilender Rechnungspositionen zu.
- 3) Die Genauigkeit der prognostizierten einzelnen Wohnungskosten war zwar sehr hoch - in absoluten Zahlen sind aber 1 % Ungenauigkeit pro Wohnung doch etwa 15.000,-- öS (= 2.000,-- DM).
- 4) Unmöglich war es schließlich, die einzelnen Rechnungspositionen vor deren Aufteilung jeweils um die mit den Firmen vereinbarten Nachlässe und Skonti zu korrigieren.
- 5) Die zahllosen Planänderungen erforderten einen sehr hohen Arbeitsaufwand. Trotzdem war es schwer möglich, den jeweils gültigen Plan auf der Baustelle verfügbar zu halten.
- 6) Die Bauablaufsteuerung wird mit zunehmender Individualisierung und Selbsthilfe immer komplizierter. Der Mikro-Computer könnte hierfür die Rolle einer zentralen Datensammlung übernehmen."

Diese Schwierigkeiten führten zu Überlegungen, wie auch Mikro-Computer, die bereits in Architekturbüros zu einfachen Arbeitsvorgängen eingesetzt werden, zur Vereinfachung der Planungsbeteiligung herangezogen werden können.

Die weiteren Ausführungen und Gedanken beziehen sich ausschließlich auf die Erfahrungen und Ergebnisse der beiden Objekte Keijenburg in Rotterdam und Hollabrunn bei Wien.

Da bei der Planungsbeteiligung mehrere Faktoren zur gleichen Zeit von Bedeutung sind, muß ein Programm entwickelt werden, das diesen Anforderungen entspricht. Das Zeichenprogramm, mit dem die Grundrisse einschließlich der Ausstattung entworfen werden können, muß mit entsprechenden Kostenangaben versehen werden, um gleichzeitig mit dem Entwurf auch die Kosten der einzelnen Wohnungen und damit des gesamten Hauses zu bekommen.

Neben der Einsparung komplizierter Abrechnungen wäre so eineständige Kostenkontrolle möglich. Diese ist vor allem bei Projekten des sozialen oder öffentlich geförderten Wohnungsbaus notwendig, bei denen ein nicht zu überschreitendes Kostenlimit vorgegeben wird. Bei Mietwohnungen könnte aufgrund der Kostenangaben je nach Ausstattung auch die Miete berechnet und ausgedruckt werden. Darüber hinaus wären Angaben über bauphysikalische Eigenschaften von Baustoffen und zeichnerischen Darstellungen der Wohnungsgrundrisse in der Form von Schaubildern zum besseren Verständnis der Bewohner möglich.

Die so ausgedruckten Informationen könnten von den Bewohnern mit nach Hause genommen werden, um im familiären Kreis ihre Entscheidung noch einmal zu überprüfen und zu korrigieren.

Die durch den Computer mögliche gleichzeitige Verarbeitung eines ganzen Bündels von wichtigen Informationen versetzt den Bewohner in die Lage, sofort Entscheidungen auf gesicherter Grundlage zu treffen. Die damit gewonnene Zeit, die der Architekt sonst für eine ganze Reihe von Nebenarbeiten aufwenden mußte, könnte er nun für noch intensivere Einzel- und Gruppengespräche mit den Bewohnern verwenden.

Der Einsatz der EDV-Technik in dieser Weise führt nicht zu einer, wie viele Skeptiker prophezeiten, Monotonie des Bauens, sondern zu einem größeren, durch eine ständige Kostenkontrolle abgesicherten kreativen Spielraum, zur Entfaltung der Phantasie und zu einer gestalterischen Vielfalt. Die computergestützte Planungsbeteiligung erweitert durch die detaillierten und schneller verfügbaren Informationen die Entscheidungsbasis. Ihr Ergebnis ist ein Qualitätszuwachs und nicht, wie allgemein befürchtet wird, nur ein Mengenzuwachs.

Bei dem niederländischen Objekt Keijenburg bei Rotterdam mit 152 Wohnungen wurde zur Erleichterung der Planungsbeteiligung zum ersten Mal der Einsatz eines Mikro-Computers mit einer internen Speicherkapazität von 64 K ausprobiert. Die Architektengruppe KOKON (F. van de Seyp und F. van der Werf), die unter Einbeziehung des Bauunternehmers das Projekt bearbeitete, beauftragte die SAR (Stichting Architecten Research), ein Programm für die Bewohnermitwirkung zu entwickeln. Rohbausystem und Ausbausystem sind projektgebunden vorher festgelegt. Das Ergebnis war ein Programm, bei dem ein mit Kosten versehener Katalog der Bauelemente des Gebäudes mit dem Zeichenprogramm des Rechners gekoppelt wurde und das eine Planungsbeteiligung in drei Stufen vorsah.

### 1. Stufe

Während der Entwicklung des EDV-Programms äußerten die zukünftigen Bewohner auf der Basis zugesandter Informationen, z. B. Zeichnung des Rohbaues, mögliche Nutzungen sowie erläuternde Bemerkungen, ihre Ideen und Vorstellungen.

### 2. Stufe

Die Ideen der Bewohner über die Aufteilung ihrer Wohnung wurden gemeinsam mit dem Architekten zu einem konkreten Grundriß entwickelt und vom Mikro-Computer weiter verarbeitet, so daß als Ergebnis die Zeichnung mit der Kostenberechnung und der Mietschätzung vorlag.

### 3. Stufe

Der erarbeitete Grundriß wurde als Modell in natürlicher Größe mit flexiblen Wandelementen aufgebaut, um den zukünftigen Bewohnern ihre getroffenen Entscheidungen deutlich zu machen. Die sich daraus ergebenden Grundrißänderungen wurden von dem Mikro-Computer korrigiert und anschließend die endgültige Zeichnung einschließlich der Kostenberechnung und der Mietschätzung erstellt.

Das Ergebnis dieser Planungsbeteiligung waren 150 verschiedene Grundrisse bei insgesamt 152 Wohnungen, obwohl die Bewohner als Information einige beispielhafte Aufteilungspläne als Vorlage bekommen hatten. Dieses Ergebnis zeigt deutlich, daß nach einer Grundinformation jeder "normale" Mieter in der Lage ist, seine Wohnvorstellungen deutlich zu machen und daß vor allem sehr unterschiedliche und individuelle Wohnbedürfnisse bestehen, die sich bei nicht veränderbaren, fest vorgegebenen Wohnungen oftmals in einer übertriebenen Möblierung und Ausstattung der Wohnung bzw. der einzelnen Zimmer äußert. Sicher ist, daß das Verhältnis der Bewohner zu den Problemen der Planungsbeteiligung in den Niederlanden aufgrund der bereits jahrelangen Praxis und der Diskussion in der Öffentlichkeit bereits sehr weit entwickelt ist.

Weiterhin hat sich bei dem Objekt Keijenburgherausgestellt, daß für diesen Umfang der Planungsbeteiligung eine sehr kurze Vorbereitungszeit für die Programmentwicklung (1 Monat) und eine relativ billige Ausrüstung (ca. 17.000,-- Gulden einschl. Software) ausreicht. Nach Äußerungen der Architektengruppe KOKON wäre allerdings der schnelle und unkomplizierte Einsatz des Mikro-Computers nicht möglich gewesen, wenn nicht bereits entsprechende Hilfen bzw. Voraussetzungen vorhanden gewesen wären, wie die Planung des Grundkonzeptes nach der SAR-Planungsmethode in Verbindung mit der Modulordnung, mit der die verschiedenen Baukomponenten nach Lage und Abmessungen festgelegt waren, sowie genaue, vom Unternehmer garantierte Preise.

Ein weiteres Projekt, bei dem die Planungsbeteiligung unter Zuhilfenahme der EDV-Technik (CAD-System, computerunterstütztes Planen oder Entwerfen) durchgeführt werden soll, wird zur Zeit von Prof. Ottokar Uhl, vorbereitet. Dieses Projekt, mit der Bezeichnung "Wohnen morgen, Teil 2", umfaßt 40 Wohnungen in 2 Häusern und liegt in Hollabrunn, einer Kleinstadt nordöstlich von Wien.

Im Gegensatz zu dem niederländischen Objekt Keijenburg, bei dem der Architekt die EDV-Anlage bediente und somit eine Art Mittlerfunktion zwischen den Bewohnerwünschen und der Verarbeitung derselben durch den Computer hatte, soll bei dem Projekt "Wohnen morgen" durch die Entwicklung eines Spezialsystems der Bewohner selbst das Gerät bedienen und seine Wünsche und Vorstellungen direkt auf dem Bildschirm umsetzen können. Mißverständnisse bei dem Übermittlungsprozeß sind damit ausgeschlossen.

Nach Prof. O. Uhl bestehen wesentliche Vorteile dieser unmittelbaren Beteiligung der zukünftigen Bewohner am Bildschirm in folgenden Punkten:

- Die Kommunikation zwischen Bewohner und Architekt wird von unnötigen Details befreit und kann sich somit auf das Wesentliche konzentrieren.
- Die Kommunikation bekommt durch die sofort zur Verfügung stehenden Zeichnungen einschließlich der entsprechenden Informationen, wie Kosten und technische Angaben, eine neue Dimension, die wiederum den Entscheidungsprozeß unterstützt und beschleunigt.
- Die Motivation und Identifikation der Bewohner wird durch die Möglichkeit, ihre Wohnung direkt zu planen, erhöht.

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Durchführung einer Planungs-  
beteiligung mit diesen Qualitäten ist die Entwicklung einer so einfachen Benut-  
zerschnittstelle des Systems, daß alle Bewohner aller Schichten ohne spezielle  
Vorkenntnisse nach einer kurzen Einweisungszeit von ca. 1 Stunde das Gerät  
bedienen können. Da nicht immer davon ausgegangen werden kann, daß die Bewoh-  
ner zu der EDV-Anlage kommen können, sollten die Systeme transportabel und  
robust gestaltet werden.

Ähnlich wie bei dem Objekt Keijenburg wird auch hier ein mit Kosten versehe-  
ner Bauteilkatalog erarbeitet, um mit jedem Planungsschritt die Gebäudekosten  
für den unmittelbaren Entscheidungsprozeß, aber auch als Kostenkontrolle ver-  
fügbar zu haben.

Der Unterschied zu dem niederländischen Vorgehen besteht darin, daß der Bau-  
teilkatalog nicht projektgebunden ist und damit ein breites Auswahlpektrum  
bietet. Es sind also vor Planungsbeginn noch keinerlei Daten und Angaben be-  
kannt.

Während der Vorbereitungszeit des Projektes und auch während des Planungspro-  
zesses, der sich bekanntlich über einen längeren Zeitraum erstrecken kann, wer-  
den die eingegebenen Preise aktualisiert, um die Kosten möglichst genau schät-  
zen zu können.

Darüber hinaus soll bei dem Projekt Hollabrunn im Rahmen eines Forschungs-  
auftrages untersucht werden, wie eine sinnvolle Selbsthilfe der Bewohner beim  
Ausbau ihrer Wohnung in Verbindung mit dem EDV-Programm durchgeführt werden  
kann. Die EDV-Anlage wird deshalb gleichzeitig dazu genutzt, die möglichen  
Selbsthilfearbeiten sachlich und wertmäßig festzulegen.

Wie sich die Abwicklung des Projektes darstellen könnte, hat der Verfasser  
in verkürzter Form in anschaulichen Skizzen in der Abb. 42 dargestellt.

Diese beiden Beispiele aus den Niederlanden und aus Österreich beweisen, daß  
eine sinnvolle Einbeziehung der EDV-Technik im Rahmen der Planungs-  
beteiligung der Bewohner nicht zu einer Monotonie, sondern zu einer gestalterischen Viel-  
falt in Verbindung mit einer größeren Individualisierung und damit zu mehr  
persönlicher Freiheit des einzelnen im Bereich des Wohnens führen kann.

"Bauten mit diesen Wohnqualitäten müssen keine Mehrkosten erfordern, können  
sogar preiswerter werden als vergleichbare Bauten", sagten die Verfasser des  
niederländischen Beispiels.

Prof. O. Uhl faßt auf dem Hintergrund seiner Erfahrungen den Einsatz von Mikro-Computern bei der Planungsbeteiligung, in einer Reihe von Perspektiven, getrennt für die Bewohner und für den Architekten wie folgt zusammen:

"Für die Bewohner:

- Hilfe zur schnelleren Entscheidungsfindung auf höherem Qualitätsniveau.
- Genauere Übersicht über die zu erwartenden finanziellen Folgen (Gestehungs-, Erhaltungs-, Folgekosten).
- In jeder Planungs-, Ausführungs- und Verwaltungsphase werden Veränderungen angeregt und "spielend" möglich.
- Zukünftig werden Entscheidungen zugleich auf ihre bautechnische Richtigkeit überprüft werden, was die Selbsthilfemöglichkeiten verbessern wird.
- Der Bewohner wird zukünftig den Mikro-Computer selbst bedienen, was er als Kind gelernt hat. Dadurch entstehen weniger Mißverständnisse. Die Beratung durch den Architekten kann sich auf das Wesentliche beschränken und die Einordnung in das jeweilige Gesamtprojekt verfolgen.

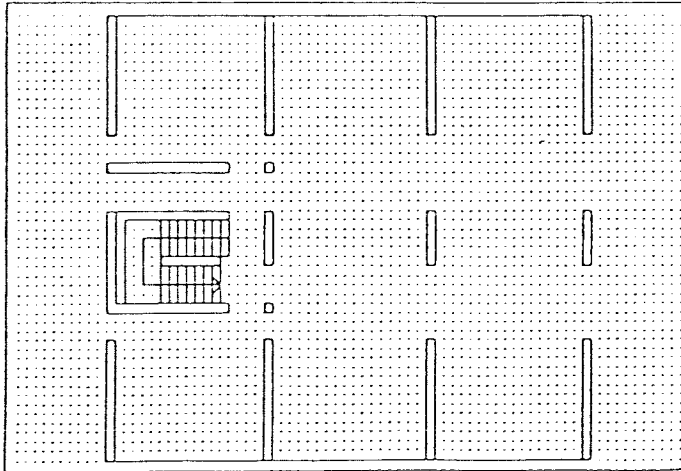
Für den Architekten:

- Hilfe zur Zusammenfassung aller Daten, Vorschriften, Wünsche, Kosten, bauphysikalischer Eigenschaften an einer Stelle.
- Mehr Bewohnervertrauen durch größere Genauigkeit der Voraussagen und jederzeitige Überprüfbarkeit.
- Schnellere Umsetzung von Veränderungen an Bauplänen in unterschiedlichen Ebenen zur Verbesserung der Kommunikation zwischen Büro, Baustelle und Verwaltung.
- Steuerung des Bauzeitplans, vereinfacht auch bei maximaler Individualisierung möglich.
- Durch Übernahme eines Teils der Routinearbeit im baukonstruktiven Bereich bei gewisser Komplexität der Entscheidungen (z. B. daß beim Austausch des Türanschlags zugleich der Lichtschalter versetzt und das Maß der Leitung neu bestimmt wird) kann zukünftig eine Entlastung zu Gunsten des kreativen Arbeitens eintreten (in gestalterischen, wie auch in sozialen und anderen Bereichen).
- Die Notwendigkeit billig zu bauen (z. B. im Rahmen bestehender Wohnbauförderung) veranlaßt viele Planer, nur einfachste, gewohnte Lösungen anzubieten. Die Monotonie heutigen Wohnbaus ist auch sichtbarer Ausdruck dieser Haltung. Neue Lösungen erfordern allerdings eine genaue Übersicht über mögliche Kostenverlagerungen (z. B. Kostenminimierung der Primär-Bau-Struktur zu Gunsten des Ausbaus). Insofern kann der Einsatz des

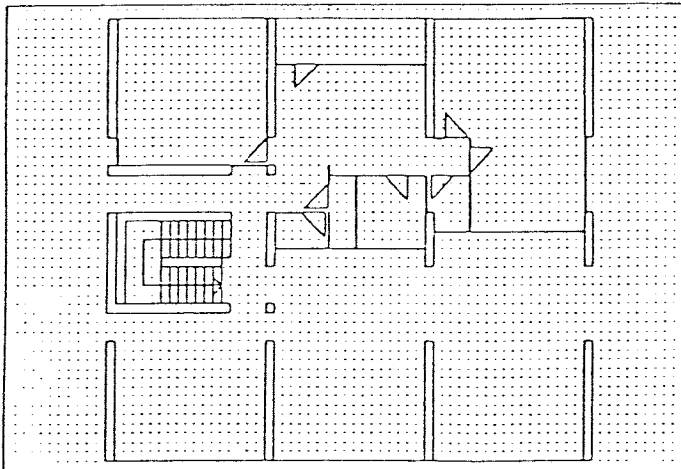
Mikro-Computers ihn zu einem Werkzeug zur Verhinderung der Monotonie machen. Damit kommen die Fragestellungen nach einer koordinierten, geordneten, aber eben nicht reglementierten, sondern am Handeln der Menschen orientierten Ästhetik verstärkt in den Blick."

Um dieses Ziel erreichen zu können, ist es unumgänglich, daß Architekten mehr als bisher sich dieser neuen Technologie bedienen und ihre Erfahrungen zur Weiterentwicklung und Verfeinerung der Programme nutzen. Auch ein internationaler Erfahrungsaustausch wäre erforderlich, um Parallelentwicklungen zu vermeiden und neue Erkenntnisse für den zukünftigen Bewohner direkt nutzbar zu machen.

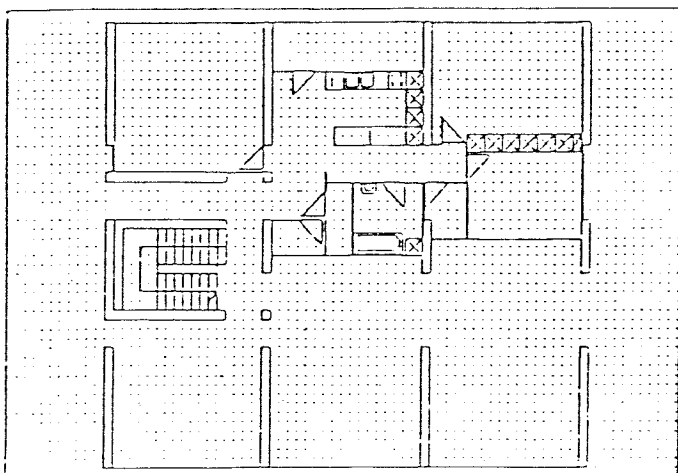
Planungsbeteiligung mit Hilfe einer EDV-Anlage



Festlegung der Primärstruktur in Abstimmung mit den zukünftigen Bewohnern nach der SAR-Planungsmethode.



Der Bewohner bestimmt am Bildschirm die Lage, Größe und Raumaufteilung seiner Wohnung selbst.



Festlegung der Wohnungsausstattung durch den Bewohner.

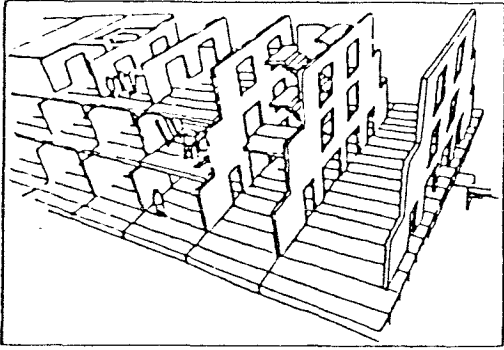
Abb. 39 bis 41:

Die drei ersten Schritte der Planungsbeteiligung mit Hilfe des CAD-Systems (computerunterstütztes Planen und Entwerfen) bei dem in Vorbereitung befindlichen Hollabrunn II. Der Bewohner soll selbst am Bildschirm seinen Grundriß bestimmen.

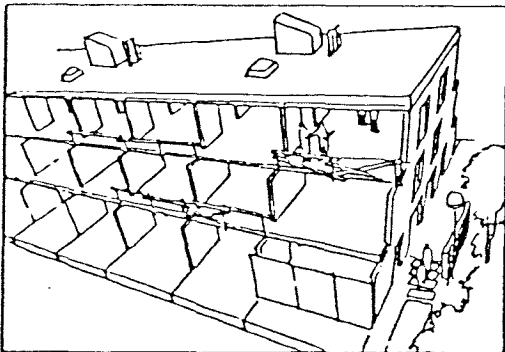
Objekt: Hollabrunn II,  
"Wohnen morgen"  
Architekt: Prof. Ottokar Uhl  
Mitarbeiter: Franz Kuzmich,  
Paul Tavolato



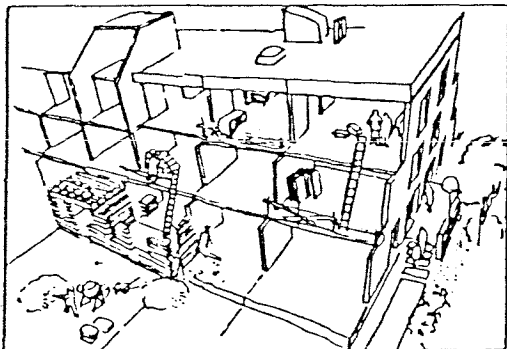
Planungsbeteiligung mit Hilfe einer EDV-Anlage



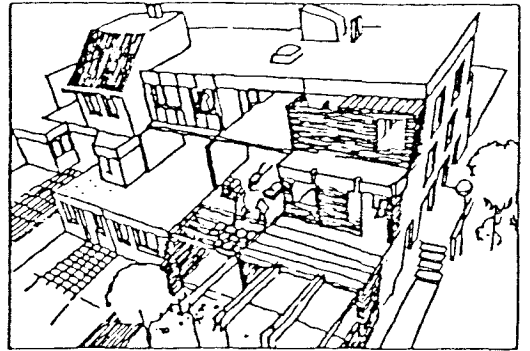
1. Der Bauträger stellt eine mini-  
misierte Primärstruktur mit allen Ver-  
und Entsorgungsleitungen her. Die  
Finanzierung erfolgt ausschließlich  
durch das öffentliche Wohnbauför-  
derungsdarlehen.



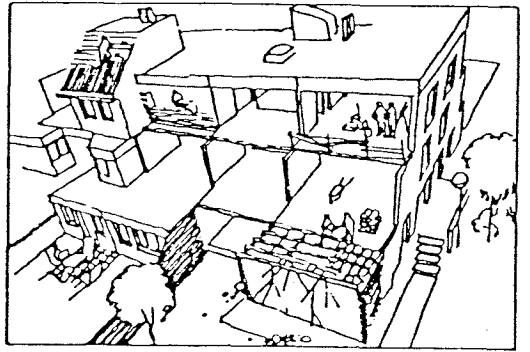
2. Die Wohnungswerber entscheiden  
sich im Bauwerk für eine bestimmte  
Wohnfläche (ein "Geschloßgrund-  
stück") und planen gemeinsam mit  
dem Architekten ihre Wohnung (ihr  
"Eigenheim").



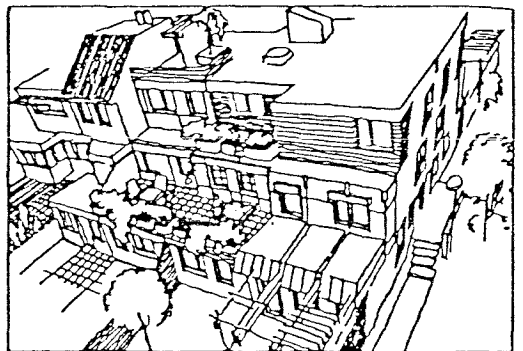
3. Der Ausbau nach individuellen  
Wünschen beginnt - zum Teil durch  
die Baufirma, zum Teil durch die  
Bewohner selbst, je nach Wunsch.  
Die Finanzierung erfolgt durch  
Eigenmittel und Hypothekendar-  
lehen.



4. Der Ausbau schreitet voran.  
Der Architekt gibt Hilfestellung  
bei technischen Problemen und  
beaufsichtigt die von den Be-  
nutzern selbst erbrachten Lei-  
stungen.



5. Die restlichen Wohnungen  
werden vom Bauträger vergeben,  
ein Teil der Wohnungen ist be-  
reits fertig und bewohnt.



6. Die Primärstruktur ist ausge-  
füllt - alle Wohnungen sind  
"fertig". Jede Wohnung kann  
auch später innerhalb der kon-  
struktiven Gegebenheiten ver-  
ändert werden - Partizipation  
als Prozeß!

Abb. 42: Mögliche Vorgehensweise bei dem Projekt Hollabrunn II, bei dem unter Einsatz einer EDV-Anlage Planungsbeteiligung und Selbsthilfe praktiziert werden sollen.

Objekt: Hollabrunn II, "Wohnen morgen"  
Architekt: Prof. Ottokar Uhl  
Mitarbeiter: Franz Kuzmich, Paul Tavalato

## 5. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Der Umfang und das Angebot von Gemeinschaftseinrichtungen hängt von dem Grad der Planungsbeteiligung, von finanziellen Mitteln, von der Einstellung der Organisatoren zu diesem Thema, aber auch davon ab, ob die Bewohner sich nach Fertigstellung ihrer Wohnanlage selbst verwalten bzw. auf die Verwaltung Einfluß nehmen und für die Unterhaltung selbst oder teilweise sorgen wollen.

Bei Eigentumswohnungen, die von Bauträgern errichtet werden, erstrecken sich die Gemeinschaftseinrichtungen in der Regel auf Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen, wie z. B. Kinderspielplätze, Sitzgruppen, Müllsammelanlagen usw. Gemeinschaftsräume innerhalb des Hauses werden aus Kostengründen nur in Ausnahmefällen angeboten. Anders ist es bei Objekten des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, bei denen ein Mindestmaß an Einrichtungen innerhalb des Gebäudes, wie Waschküchen, Trockenräume sowie Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen werden müssen. Soweit ausreichender Raum und zusätzliche Mittel zur Verfügung stehen, werden auch in Einzelfällen weitere Einrichtungen, wie z. B. Tischtennis-, Bastel- und Begegnungsräume, eingeplant.

Anders ist es bei Bauherrengruppen, die im Rahmen der Planungsbeteiligung den gemeinsamen Entschluß fassen, ganz bestimmte Gemeinschaftsräume vorzusehen, und wo ihr Architekt in der Lage ist, diese Einrichtungen funktionstüchtig zu organisieren, ohne die veranschlagten Gebäudekosten der gesamten Wohnanlage dadurch überschreiten zu müssen. Bei dem Objekt "Wohnen mit Kindern" in Wien wurden z. B. neben einem Kinderspielraum in Verbindung mit dem Treppenhaus auch ein größerer Allzweckraum im Erdgeschoß mit Gartenbezug, ein Raum zum Werken und Basteln, eine Sauna, ein Dachgarten sowie ein Raum zur besonderen Verwendung eingerichtet.

Aktiv genutzte und von den Bewohnern selbst verwaltete Gemeinschaftsräume fördern die Bildung einer Hausgemeinschaft und halten sie lebendig. Sie bieten den Kindern aller Altersstufen einen wertvollen Spiel- und Bewegungsbereich innerhalb der Gemeinschaft und den Erwachsenen zahlreiche Betätigungen, die sie in ihrer Wohnung nicht ausüben können und fördern gleichzeitig die nachbarschaftliche Kommunikation.

Sinnvoll genutzte Gemeinschaftsräume und Flächen sind wichtige Kriterien für die Beurteilung des Wohnwertes. Sie schaffen darüber hinaus auf ungezwungene Weise ein Gemeinschaftsgefühl, das sich auch im täglichen Leben als tragfähiges soziales Netz in diesem Rahmen erweisen kann.

Für die Planung und Anordnung von Gemeinschaftseinrichtungen sollen die nachfolgend aufgeführten Hinweise dienen:

- Gemeinschaftsanlagen und -räume, die das Kennenlernen der Bewohner untereinander fördern, sind wichtige Kriterien für die Identifikation des Menschen mit seiner Wohnung, seinem Haus und seiner Wohnumgebung. Sie fördern auch die Mitverantwortung des Einzelnen für seine Wohnsituation und stellen einen wichtigen Punkt für die Beurteilung des Gesamtwohnwertes dar.
- Die Bewohner sollten nach Möglichkeit bei der Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftsanlagen mit einbezogen werden.
- Nutzung und Ausbau der angebotenen Flächen bzw. Räume sollten gemeinsam mit den Bewohnern festgelegt werden, damit diese Einrichtungen auch maximal angenommen werden.
- Nach Absprache können auch die Gemeinschaftsflächen und -räume zum Ausbau und zur selbstbestimmten Nutzung unter Bereitstellung des Materials von seiten des Bauherren den Bewohnern überlassen werden.
- Gemeinschaftseinrichtungen, die eine intensive und zum Teil aufwendige Unterhaltung erfordern, wie z. B. Schwimmbäder und Saunen, sollten die Ausnahmen bleiben und nur dann realisiert werden, wenn es sich um Bauherren bzw. Eigentümer handelt, die für Reparatur und Pflege dieser Anlagen selbst aufkommen.
- Die einzelnen Gemeinschaftsräume sollten so verplant werden, daß durch ihre Kombination eine vielseitige Nutzung möglich wird.
- Für Gemeinschaftsräume innerhalb des Hauses, aber auch für Kinderspielplätze im Außenbereich sind Toilettenanlagen notwendig. Die Anordnung im Erdgeschoßbereich des Treppenhauses erscheint als ein günstiger Standort.
- Kinderspielräume bieten sich im Erdgeschoß des Hauses mit Gartenbezug an. Aber auch in unmittelbarer Verbindung mit dem Treppenhaus werden diese Flächen oft ausgewiesen. Kinderspielräume erfordern aber auch eine ständige Betreuung.
- Für Bastel- und Werkräume werden in der Regel Flächen im Kellergeschoß verwendet. Hier ist für eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu sorgen.

- Bei der Anordnung von Gemeinschaftsräumen innerhalb der Wohngeschosse muß auf eine ausreichende Schalldämmung zu den sich anschließenden Wohnungen geachtet werden. Besser ist es, Gemeinschaftsräume so anzuordnen, daß die Bewohner beim Zugang und Abgang nicht gestört werden können.
- Bei Gebäuden mit mehreren Treppenaufgängen sollten Gemeinschaftsräume innerhalb des Hauses so angeordnet und verteilt werden, daß sie von allen Hausbewohnern gleich gut zu erreichen sind und daß sie gewissermaßen als Bindeglied zwischen den einzelnen Gebäudeteilen wirken. Dies kann beispielsweise durch die Verbindung der einzelnen Treppenhäuser untereinander im Keller oder Erdgeschoß geschehen.
- Bautechnisch und baurechtlich sollte die Umnutzung der Gemeinschaftsräume jederzeit möglich sein, soweit dies von den Bewohnern gewünscht wird.
- Gartenflächen sollten als erlebbares Umfeld für Kinder gestaltet werden, wobei Sitzgruppen für Erwachsene bzw. Flächen für die Hausgemeinschaft nicht vergessen werden sollten. Wichtig ist auch hierbei die Einbeziehung der Erwachsenen und der Kinder bei der Ausgestaltung dieser Flächen.
- Auch an die Schaffung von Dachterrassen könnte in innerstädtischen Wohngebieten gedacht werden, wobei damit nicht zu hohe Investitions- und Unterhaltungskosten im Verhältnis zum Nutzwert verbunden sein sollten. Dachterrassen sollten auf verdichtete innerstädtische Bebauungen, bei denen nur eine minimale Gartenfläche vorhanden ist, beschränkt bleiben.
- Bei einer ausreichenden Gartengröße kann auch an ein freistehendes kleines Gemeinschaftshaus gedacht werden, das sich die Bewohner ggf. in Selbsthilfe bauen können.

Gemeinschaftseinrichtungen - Mehrzweckräume

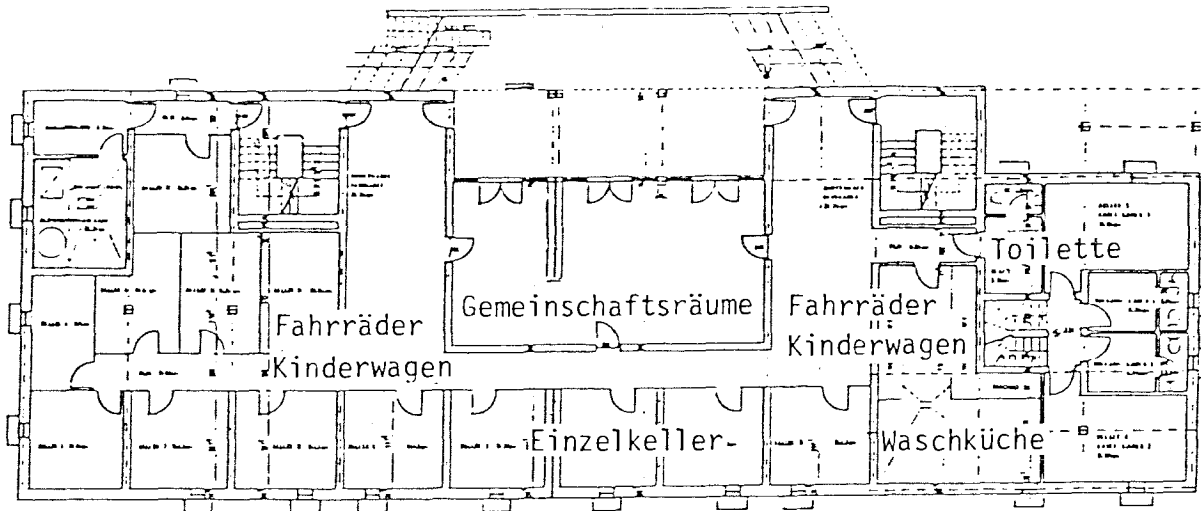


Abb. 43: Kellergeschoßausschnitt

Objekt: Dietzenbach, Am Steinberg 82 - 84

Mehrfamilienhaus mit 13 Eigentumswohnungen und 2 Läden

Architekten: Brackrock - Gitter - Hamacher, Darmstadt

Die von der Bauherrngemeinschaft gewünschten Gemeinschaftsräume haben die Architekten in den Keller des Gebäudes zwischen die beiden Treppenhäuser gelegt, so daß sie von allen Bewohnern, ohne das Gebäude verlassen zu müssen, erreicht werden können. Die Fläche ist durch die Anordnung von Raumteilern vielseitig nutzbar. Um eine wohnliche Atmosphäre zu erreichen, wurden den Räumen ein großzügig bemessener Spielhof vorgelagert, der noch über die Gebäudeflucht hinaus geht. Durch die zweiseitige Terrassierung mit Bepflanzung wird das Grün in den Hof einbezogen. Eine Freitreppe verbindet diesen Hof mit dem Garten. Die Glaswand zwischen den Gemeinschaftsräumen und dem Hof sorgt für eine gute Belichtung. Die überdeckte Fläche des Hofes ermöglicht auch im Sommer bei Regen den Aufenthalt im Freien. Über die genaue Nutzung der einzelnen Raumteile wollen die Bewohner erst nach Einzug entscheiden.

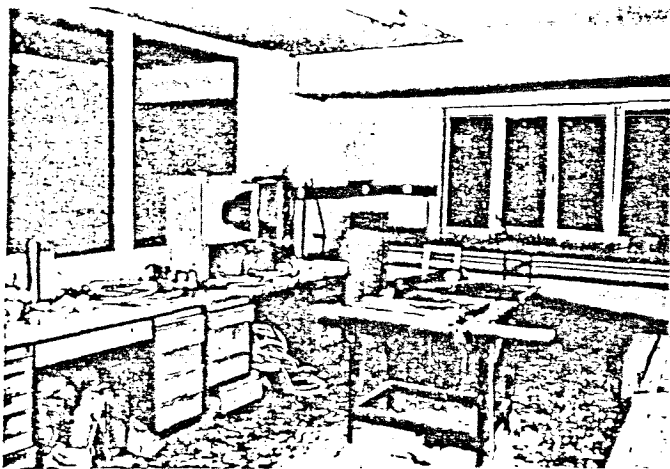


Abb. 44 und 45: Der Werkraum liegt im Erdgeschoß des Gebäudes mit direkter Belichtung und mit Verbindung zum Garten. Die Einrichtung wurde von den Bewohnern gemeinsam finanziert.

Objekt: Wien, "Wohnen mit Kindern"

Architekt: Prof. Ottokar Uhl

Mitarbeiter: Franz Kuzmich, Erich Müller, Martin Wurnig

Gemeinschaftseinrichtungen - Gartenbereich



Abb. 46: Baumhaus für Kinder.



Abb. 47: Rodel- und Spielberg im Garten.



Abb. 48: Gartenfest der Bewohner.

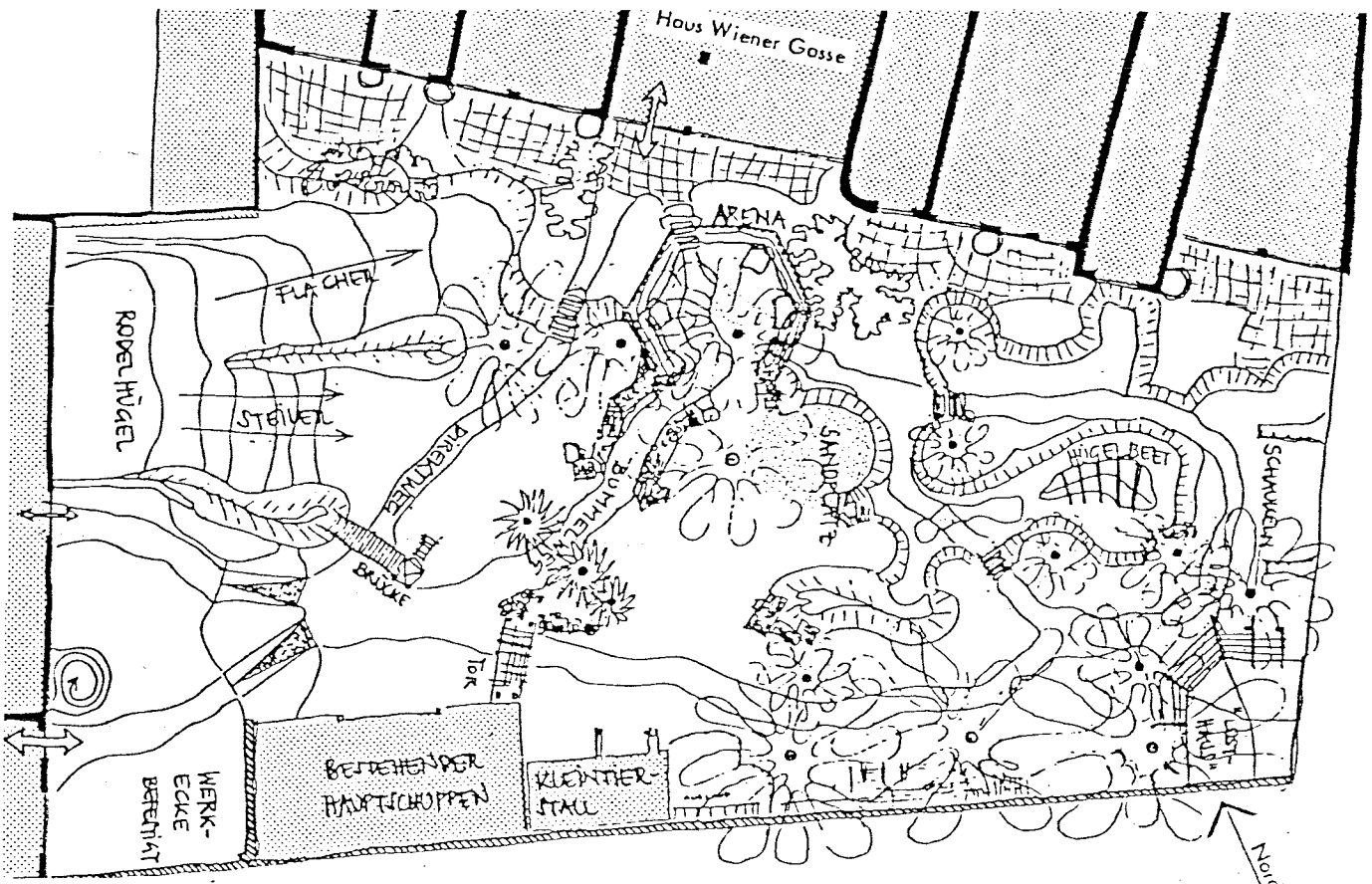


Abb. 49: Gartengestaltung des Objektes "Wohnen mit Kindern", bei dem die vorhandenen Obstbäume weitgehend in die Planung mit einbezogen wurden.

## Gemeinschaftseinrichtungen - Dachgärten

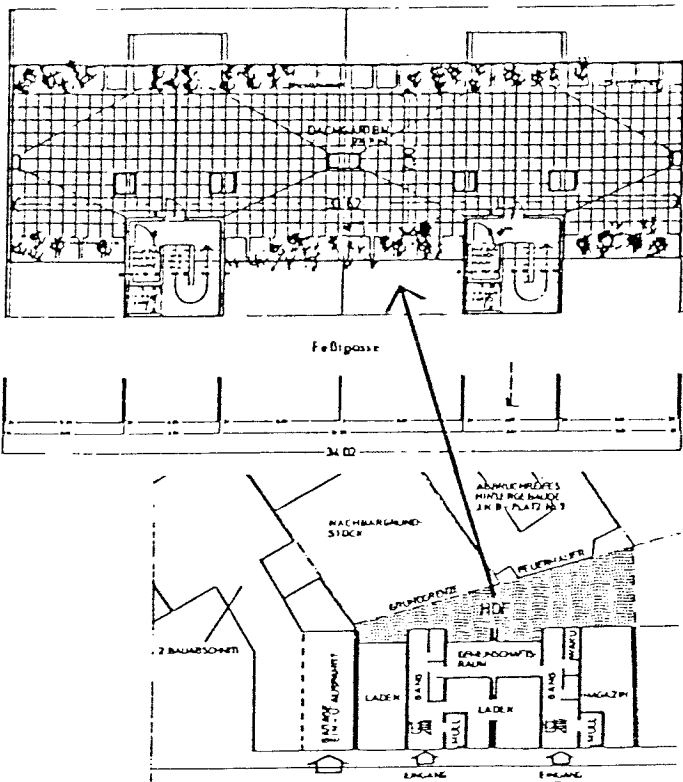


Abb. 50: Ausbau einer Dachterrasse am Beispiel des Objektes Wien, Feßtgasse

Architekt: Prof. Ottokar Uhl  
Mitarbeiter: Franz Kuzmich,  
Ludwig Weinold

Das Dach wird bauseits so ausgeführt, daß ohne größeren Aufwand ein Dachgarten und somit eine weitere Erholungsmöglichkeit für die Bewohner errichtet werden kann. Der Ausbau, die Gestaltung, Pflege und Verwaltung liegen in der völligen Verantwortlichkeit der Mieter. Die Kosten dafür sind von den Mietern zu tragen. Ein Dachgarten wäre vor allem wegen des (zumindest vorläufig noch) kleinen Hofes von großer Bedeutung.

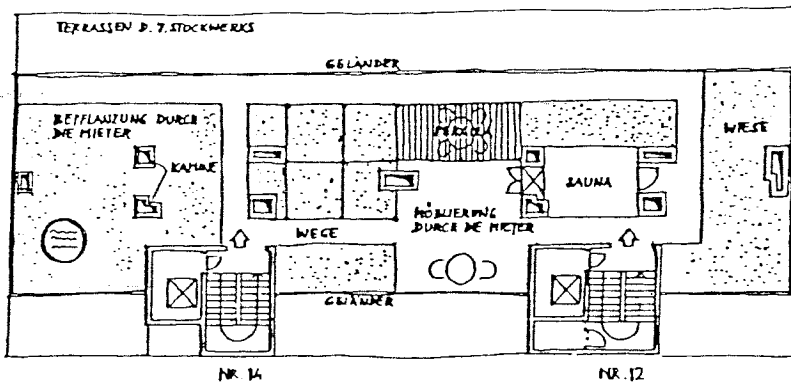


Abb. 51: Von der Mehrheit der Bewohner befürwortete Dachgartengestaltung.

Die schriftliche Befragung zeigte den mehrheitlichen Wunsch nach einer "repräsentativen" Gestaltung der Dachfläche mit begrünten Flächen, Gehwegen, Sitz- und Ruheplätzen, einem Kinderspielbereich mit Planschbecken und einer Sauna.

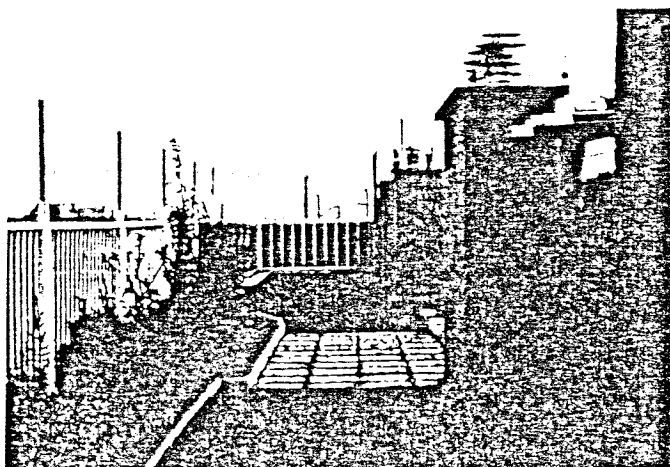


Abb. 52: Teilansicht der Dachterrasse mit Pflanzbeet, Grün- und Terrassenflächen

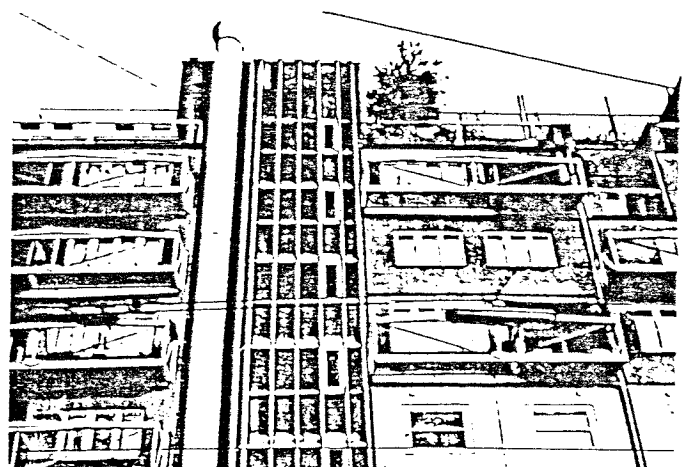


Abb. 53: Auf der Dachterrasse wachsen schon kleine Bäume.

## Gemeinschaftseinrichtungen - Kinderspielräume

Bei dem Objekt "Wohnen mit Kindern" in Wien wurden aufgrund der Entscheidung der Bauherrengemeinschaft großzügig bemessene Kinderspielflächen vorgesehen.

Objekt: Wien, "Wohnen mit Kindern"  
Architekt: Prof. Ottokar Uhl  
Mitarbeiter: Franz Kuzmich, Erich Müller, Martin Wurnig

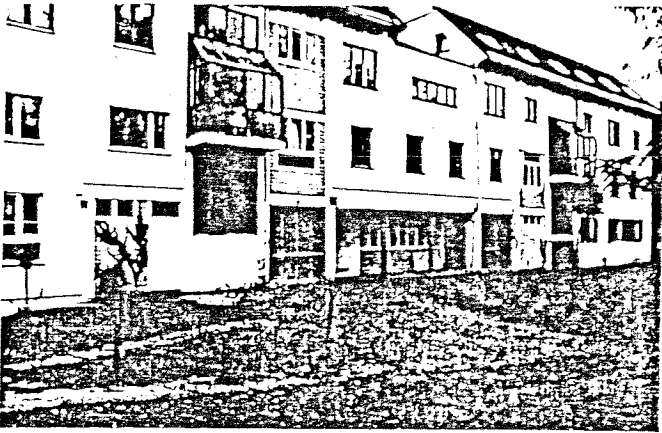


Abb. 54: Eingezogener Eingangsbereich mit dem dahinter liegenden Kinderspielraum.

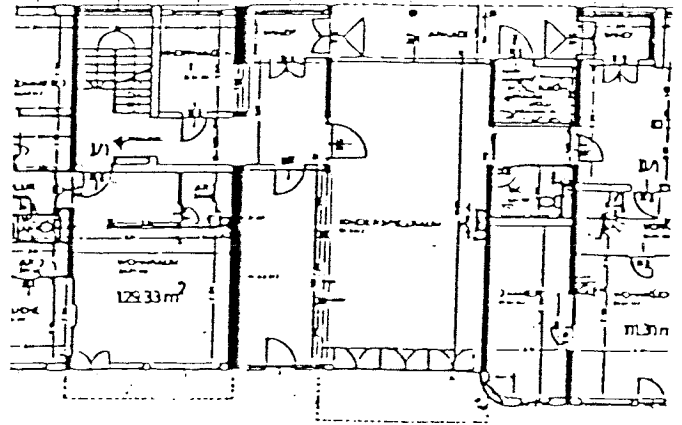


Abb. 55: Erdgeschoßausschnitt des Bauteiles Wiener Gasse mit dem durchgehenden und unterteilbaren Kinderspielraum.

Der sich über die gesamte Haustiefe des Erdgeschosses erstreckende Kinderspielraum im Gebäudeteil Wiener Gasse hat unmittelbare Verbindung zum Garten und wird aufgrund seiner Größe auch als Versammlungsraum und zur Ausrichtung von Festen, Feiern und anderen Aktivitäten genutzt.

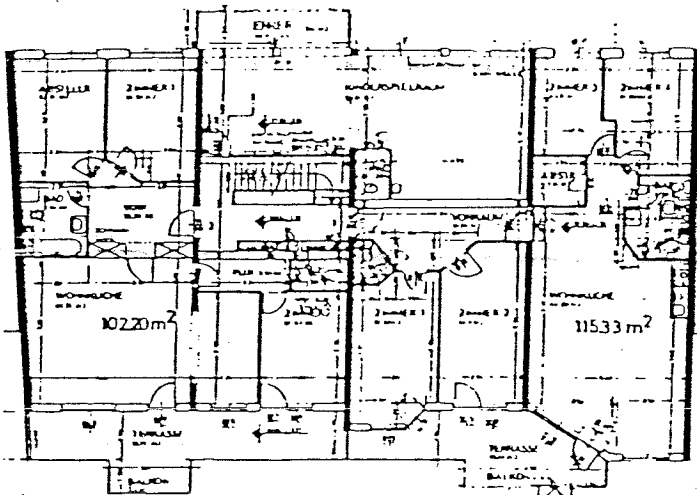


Abb. 56: Obergeschoß des Gebäudeteiles Jeneweingasse.

Im Gebäudeteil Jeneweingasse liegt im ersten Obergeschoß in Anbindung an das Treppenhaus ein Spielzimmer für Kleinkinder, wo unter Anleitung gebastelt, gemalt, geturnt und gespielt wird. Der Erker vergrößert den Raum, sorgt für eine gute Belichtung und erlaubt den Blick auf die Straße. Eine Umwandlung in eine Einzimmerwohnung ist jederzeit möglich.

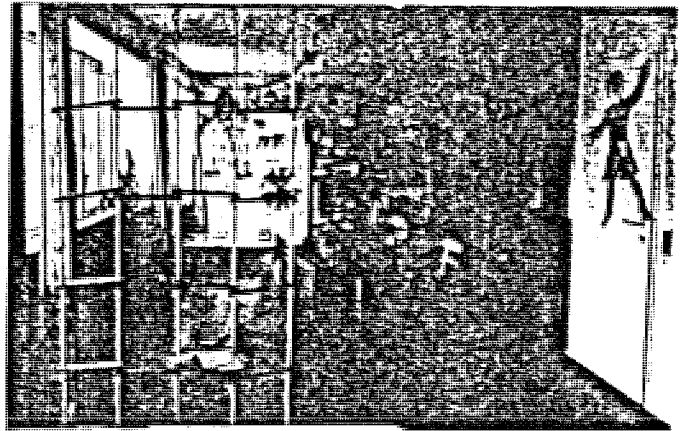


Abb. 57: Innenraum des Kinderspielraumes.



Abb. 58: Erker mit durchsichtig verglastem Brüstungselement, das auch Kleinkindern den Blick auf die Straße ermöglicht.



## 6. SELBSTHILFE DER BEWOHNER

Mit der Planungsbeteiligung kann der Bauherr im Planungsprozeß mithelfen, daß seine persönlichen Wünsche und Bedürfnisse im Rahmen der gegebenen finanziellen Möglichkeiten optimal erfüllt werden. Erfahrungen zeigen, daß die ständige Konfrontation der Wünsche mit den Kosten tatsächlich zu einer Verminderung der Baukosten führen kann.

Wenn auch dann die Mittel nicht ausreichen, um ohne zumutbare persönliche Einschränkungen bauen zu können, dann kann der Bauherr mit seinen eigenen Händen fehlende Eigenmittel ersetzen.

Manuelle Selbsthilfe ist somit kein direktes Mittel zum preisgünstigen Bauen. Selbsthilfe verstärkt aber die Individualität des Hauses und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Haus.

Selbsthilfe kann deshalb manchmal - ohne Rücksicht auf die damit möglichen Einsparungen - eine eigenmotivierte Tätigkeit aus Freude an selbstbestimmter Arbeit sein.

### 6.1 Art und Umfang der Selbsthilfe

Beim Bau von Eigentumswohnungen im Geschoßbau gibt es - wie auch für Eigenheime - drei Varianten der Mitarbeit der Bewohner:

- a) Totale Selbsthilfe, d. h. beginnend beim Rohbau.
- b) Selbsthilfe im Ausbau.
- c) Selbsthilfe bei den Finish-Arbeiten, d. h. bei den Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten, Wandbekleidungen u. a.

Eine totale Selbsthilfe beim Bau von Mehrfamilienhäusern erscheint zwar möglich, bereitet aber sicherlich größere Schwierigkeit bei der Organisation und Durchführung.

Diese Art der Selbsthilfe erfordert bestimmte Voraussetzungen:

- Es muß sich um Eigentumswohnungen handeln.
- Die Eigentümergemeinschaft sollte nicht mehr als sechs bis acht Familien umfassen.

- Bereits im Planungsstadium muß überlegt werden, wie und in welchem Bereich die Selbsthilfe eingesetzt wird.
- Totale Selbsthilfe verlangt die Betreuung der Gruppe. Das kann der Architekt oder ein Betreuungsunternehmen sein. Diese Betreuung bezieht sich auf
  - die finanzielle Betreuung,
  - die organisatorische Betreuung,
  - die handwerkliche Betreuung.

Mit der totalen Selbsthilfe kann man bis zu 40 % der Gebäudekosten des Hauses selbst erarbeiten. Aber es ist eine harte Arbeit, insbesondere für ungeübte und handwerklich nicht sehr geschickte Bauherren. In städtischen Gebieten, und hier liegen die Mehrfamilienhäuser, finden sich kaum Bewerber, die bereit und gesundheitlich in der Lage sind, mindestens ein Jahr, meist jedoch noch länger, auf Freizeit zu verzichten und auch ihren Urlaub für die Selbsthilfe zu nutzen.

Man muß deshalb nach Möglichkeiten suchen, mit denen man auch bei kleinerem, aber dennoch wirksamem Anteil der Selbsthilfe einen hohen Wert der Selbsthilfe erreichen kann. Dem kommen die Bestrebungen nach Bewohnermitwirkung sicherlich entgegen, z. B. mit der Trennung der Primär- und Sekundärstruktur und mit dem Vorhandensein einer Gemeinschaft von Planenden. Im Rohbau kann man dann alle Vorteile der Rationalisierung und Serienfertigung ausnutzen. Im Ausbau kann jeder Eigentümer in seiner eigenen Wohnung ungestört arbeiten.

Selbsthilfe im Ausbau ähnelt der Selbsthilfe bei den sogenannten Ausbauhäusern im Eigenheimbau. Den gesamten Rohbau und die Konstruktionen des sonstigen Gemeinschaftseigentums übernimmt ein Bauunternehmer. Die Selbsthilfe beginnt beim Bau nichttragender Innenwände. Gemeinschaftsarbeit, z. B. beim Ausbau der inneren und äußeren Gemeinschaftsanlagen, ist möglich. Man nutzt so die unterschiedlichen Fähigkeiten der einzelnen Bauherren besser aus. Die Arbeiten müssen allerdings in einigen Bereichen, wo Handwerksarbeit und Selbsthilfe einander berühren oder voneinander abhängig sind, gut koordiniert werden. Hier ist ein erfahrener Betreuer erforderlich.

Übernehmen die Selbsthelfer nur die unabhängigen und den Endzustand herstellenden Arbeiten, d. h. das sogenannte Finish, so ist keine Betreuung erforderlich. Dabei handelt es sich mehr oder weniger um Hobbybeschäftigungen für Selbsthelfer ohne fachliche Kenntnisse. Der Eigentümer kann seine persönlichen Wünsche bei diesen Arbeiten ohne Rücksicht auf andere erfüllen. Oft sind seine Arbeiten dann teurer als Unternehmerarbeit, weil er sich - im Hinblick auf die Einsparungen der Lohnkosten - aufwendigere Baustoffe und Ausstattungsteile leistet.

Wohnungsunternehmen, die ihre Mieter mit Selbsthilfe am Bau beteiligen wollen, beschränken diese Arbeit in der Regel auf Finish-Arbeiten (Fußböden, Wandbekleidungen, Malerarbeiten, Außenanlagen), die jeder Mieter nach eigenen Wünschen und finanziellen Mitteln ausführen kann. Die sich daraus ergebenden Kosteneinsparungen werden dann auch in Form niedrigerer Miete an die Bewohner weitergegeben. So können sich sowohl für die Mieter wie für die Hauseigentümer Vorteile ergeben. Rainer Schumacher schreibt dazu:

- "- Der Eigentümer muß weniger investieren, wenn er den individuellen Ausbau den Wohnungsbenutzern überläßt.
- Der Vermieter ist unter Umständen konkurrenzfähiger, wenn er variable Wohnungen anbieten kann. Vielleicht verschafft ihm bereits das Angebot von etwas Neuartigem einen Vorsprung auf dem Wohnungsmarkt.
- Der Vermieter verringert die Gefahr, Wohnungen mit einem Ausbaufortschritt anzubieten, der nicht gefragt ist. Wohnungen mit einem zu hohen Komfort sind entsprechend teurer und deshalb oft nicht vermietbar.
- Bei der Übergabe des Mietobjektes werden oft Kleinigkeiten vom neuen Mieter gerügt. Diese Beanstandungen fallen weg, wenn dem Mieter der Endausbau überlassen wird oder wenn sich der bisherige Mieter mit seinem Nachfolger direkt über die Übergabe und Entschädigung der mieterseitigen Investitionen einigen muß. Zudem hat der Mieter, der sich selber mit dem Ausbau seiner Wohnung befaßt hat oder eigenes Vermögen in die von einem früheren Mieter übernommenen Einbauten investiert hat, ein ganz anderes, persönliches Verhältnis zur Mietsache und behandelt diese viel sorgfältiger. Das ganze Gebäude unterliegt deshalb einem weit geringeren Verschleiß."

In Berlin beim "Wohnregal" ist man noch einen Schritt weiter gegangen und hat den Mietern - es handelt sich um Mitglieder einer Genossenschaft - auch den Ausbau in Selbsthilfe überlassen. Für den Ausbau wurden selbsthilfefreundliche Baustoffe und Konstruktionen gewählt. Den Rohbau haben leistungsfähige Unternehmen, z. T. in industrialisierten Bauverfahren - rationell errichtet. Da die Selbsthilfe zum Teil in den Rohbau hineingriff (Wände, Treppen, Decken), mußte in Gruppenselbsthilfe gearbeitet werden. Ein solches Verfahren erfordert, daß die Zielgruppe der Selbsthelfer schon bei Beginn der Planung klar angesprochen wird, sonst entsteht das Problem der unzureichenden Nachfrage für Gruppenmaßnahmen. Die Bereitschaft zur Selbsthilfe muß - insbesondere in einkommensschwachen Kreisen der Bevölkerung - oft erst geweckt werden. Die öffentliche Hand (Hinweise auf Förderung), die Stadtverwaltung (Hilfen bei der Grundstücksbeschaffung), die Wohnungsunternehmen (Hinweise auf Finanzierung) und die Architekten (mit Unterlagen über die Planung) können durch gezielte Informationen dazu beitragen.

Die Bewerber sind nach der Auswahl durch den Bauträger in ein nach weitgehend festen Regeln organisiertes Verfahren eingebunden. Der Selbsthelferkreis ist eingeschränkt auf leistungswillige und zugleich physisch belastungsfähige Personen, die zugleich - zusammen mit der Familie - eine lang dauernde (1 bis 1 1/2 Jahre) psychische Belastung ertragen müssen, die oft schwerer wiegt als die körperliche Anstrengung. Die Mitwirkung in der Selbsthilfegruppe erfordert ein hohes Maß an Unterordnung und Einordnung an ein Organisationsprinzip.

## 6.2 Organisatorischer Ablauf der Selbsthilfe

Bewohnermitwirkung bei der Planung ist nicht gleichbedeutend Bewohnermitwirkung beim Bau. Sicherlich sind die Voraussetzungen durch die Vorarbeit des Architekten und der Gemeinschaft der Bewohner hier günstiger, insbesondere bei Eigentümergemeinschaften nach § 3 Wohnungseigentumsgesetz. Wenn die Finanzierung günstig gesichert ist, werden aber nur wenige bereit sein - sofern sie überhaupt dazu beruflich in der Lage, körperlich fähig und handwerklich einigemaßen geschickt sind -, manuelle Selbsthilfe zu leisten.

Ein typisches Beispiel hierfür ist das Objekt Hollabrunn I in Österreich. Hier haben nur wenige Eigentümer selbst mitgearbeitet und dann auch nur bei einigen Restarbeiten, z. B. haben fünf Familien Bodenbeläge verlegt, drei Wand- und Deckenbekleidungen und sogar für das Tapezieren haben sich nur sieben Familien gefunden. Die hier untersuchten niederländischen Objekte sind gekennzeichnet durch industrielle Fertigungsmethoden und große Serien gleicher Elemente und Arbeiten sowohl im Rohbau wie im Ausbau. Hier waren keine Selbsthilfearbeiten zugelassen, weil sie nur kostenvertuernd wirken konnten.

Die Selbsthilfearbeiten auf den deutschen Baustellen, soweit sie zum Zeitpunkt der Berichterstattung fertiggestellt waren, sind im Folgenden dargestellt.

### Dietzenbach

Bei dem Projekt Dietzenbach haben die Eigentümer der Wohnungen jeweils in den eigenen Wohnungen gearbeitet. Verschiedene Bauherren halfen sich gegenseitig je nach Fähigkeiten. Folgende Arbeiten wurden hier in Selbsthilfe angeboten:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Rohbau:         | nur nichttragende Wände im Bereich von Sondereigentum und Sondernutzung sowie im Gemeinschaftsbereich im Keller |
| Zimmerarbeiten: | Dachdämmung und -verschalung im Sondereigentum der ans Dach grenzenden Wohnungen                                |
| Heizung:        | Montage von Leitungen ab Wohnungsverteiler und Heizkörpern  |

Sanitäre Installation: sinngemäß wie Heizung

Elektroinstallation: Montage von Leitungen und Armaturen

Innenputz:

Malerarbeiten:

Fliesenarbeiten:

Türen:

Fensterbänke:

Fußboden:

} innerhalb des Sondereigentums

Die zu verarbeitenden Baustoffe konnte sich die Bauherren selbst besorgen oder über am Bau beteiligte Unternehmen beziehen.

Der Architekt hat die Bauherren darauf hingewiesen, daß Selbsthilfe auch zur Verteuerung der Handwerkerleistungen führen kann. Das gilt vor allem für die Fachlose "Heizung" und "Sanitäre Installation". Hier mußten preisliche Kompromisse zwischen den Bauherren und Unternehmern ausgehandelt und in den Auftragschreiben berücksichtigt werden.

Die Selbsthelfer wurden angeleitet durch den Architekten bzw. Mitarbeiter des Büros, den Baubetreuer, Fachingenieur oder - falls die jeweiligen handwerklichen Detailkenntnisse fehlten - durch besonders verpflichtete oder am Bau schon tätige Handwerker.

Die Vorleistungen der Selbsthelfer wurden jeweils von den folgenden Handwerkern abgenommen. Teilweise hatten Bauherren auch nur die Endleistungen erbracht, so daß keine Folgeleistungen erforderlich waren. Probleme mit der Gewährleistung der Selbsthilfearbeiten gab es daher nicht.

#### Hannover

Die Selbsthilfearbeiten wurden bereits bei der Werbung für den Verkauf der Wohnungen erläutert und kostenmäßig angegeben. Nach Vertragsabschluß wurden für jede Wohnung ein Eigenleistungskatalog ausgearbeitet. Aus organisatorischen und terminlichen Gründen hat der Bauträger jedoch nur die Ausbauleistungen für die Selbsthilfe freigegeben.

Um Schwarzarbeit zu vermeiden, wurden die Arbeiten der Selbsthelfer von dem Wohnungsunternehmen organisiert und fachlich überwacht. Dazu gehörte ein im Kaufvertrag festgelegter Bauzeitplan, nach dem der Käufer seine Selbsthilfe leisten mußte.

Wohnung Nr. →	D R O E H N E N S T R . 3 5 - 3 5 G											E I G E N L E I S T U N G E N																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Mauerarbeiten				x					x				x						x					x								
Fensterbänke				x									x										x								x	
Fliesenarbeiten		x	x		x				x				x	x	x		x					x		x	x	x		x	x	x		
Bodenbeläge		x	x		x		x		x				x	x	x		x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
Anstrich		x	x		x				x				x	x	x		x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
Innentreppe																				x						x						
Haustür																															x	
Innentüren		x	x		x				x				x							x				x						x		
Kellerfenster		x							x						x																	
Küchenblock		x				x	x		x		x			x	x		x			x	x		x	x	x		x	x	x	x		
Sanitär		x	x		x				x				x							x							x					
Heizung		x	x		x				x					x	x					x								x				
Elt		x							x																					x		

### Köln

Der Bauträger hat den Bau bis zur Fertigstellung des Rohbaues als wetterfestes Gehäuse mit Fassade und allen Bauteilen in gemeinschaftlichem Eigentum übernommen. Innenwände, Installationen, Innenputz, Boden- und Wandbeläge, Innentüren, Maler- und Tapezierarbeiten, Bauendreinigung und Außenanlagen werden in organisierter Einzelselbsthilfe durchgeführt. Die Selbsthelfer wurden dabei vom Wohnungsunternehmen betreut und in arbeitstechnischer Hinsicht beraten.

### Berlin

Bei dem Objekt "Wohnregal" in Berlin wurde das bauliche Konzept von vornherein auf Selbsthilfe in Form von Gruppenselbsthilfe abgestellt, denn der Ausbau einer 2geschossigen Wohnung einschließlich Decken, Wänden und Treppe konnte von einer Familie nicht bewältigt werden. Der Architekt schreibt dazu:

"Das bauliche Konzept: Innerhalb eines weitmaschigen Gerüsts aus Stahlbetonfertigteilen, hier als Regal interpretiert, werden im Selbstbau zweigeschossige Wohnungen erstellt. In den Regalgefachen kann sich der Spielraum unterschiedlicher Wohn- und Architekturvorstellungen entfalten. Die Innenaufteilung der Maisonette-Geschosse, die Wohnungsplanung und Wohnungsnutzung erarbeiten die Architekten mit den Bewohnern. Das Material: Holz.

In der ersten Phase werden der Stahlbeton-Rohbau, der Keller, das Dach, der Treppenraum, der Aufzug und die vertikale Ver- und Entsorgung von Firmen erstellt.

In der zweiten Phase werden in den Rohbau durch Selbstbau zweigeschossige leichte Konstruktionen in Holzskelettbauweise eingebaut: Haupt- und Nebenträger, Zwischendecken; Stützen und Wandrippen, Wohnungs- und Raumtrennwände; die horizontale Verteilung der Ver- und Entsorgung, Bäder, Toiletten, Küchen; die Elemente der Holzfassade. (siehe Abb. 59 und 60)

Selbstbau: Nutzer, Facharbeiter und Architekten führen den Ausbau gemeinsam durch. Begleitet, organisiert, angeleitet und koordiniert - ein nicht immer erfüllbarer Anspruch - werden alle Selbstbau-Arbeiten von den auf der Baustelle ständig anwesenden (sich abwechselnden) Architekten und von einzelnen Fachhandwerkern. Die Nutzer, fachlich nicht qualifiziert doch handwerklich geschickt, arbeiten nicht wohnungsbezogen, sondern gewerkeabhängig (Arbeitseinheiten), im gesamten Gebäude."

### 6.3 Wert der Selbsthilfe

Selbsthilfe am Bau ist die Arbeitsleistung bei der Errichtung oder dem Ausbau eines Bauwerkes, die ein künftiger Bewohner als Ersatz von Handwerkerleistungen zur Einsparung von Lohnkosten erbringt.

Selbsthilfe dient als Ersatz von Eigenmitteln und verringert somit Fremdmittel und die daraus folgenden Dauerlasten.

Der fachliche Einsatz der Selbsthelfer und damit der einzusparende Betrag gegenüber den Kosten der Unternehmerarbeit hängt von vielen Faktoren ab. Das können sein:

- Art der Finanzierung, d. h. finanzielle Mittel des Bauherren,
- Art der Selbsthilfe (Gruppenselbsthilfe oder Einzelselbsthilfe),
- handwerkliche Vorbildung und handwerkliche Motivation,
- physische und psychische Belastbarkeit,
- familiärer Rückhalt,
- Umfang und Qualität der Betreuung während der Selbsthilfe,
- Voraussetzung von Seiten der Planung im Hinblick auf Grundrißgestaltung und Materialwahl (selbsthilfefreundliche Baustoffe und Konstruktionen),
- Bauzeitplanung und Bauablauf.

Frühere Untersuchungen des Instituts für Bauforschung haben folgende Kostenanteile der Selbsthilfe an den Gebäudekosten für die verschiedenen Arten der Selbsthilfe ergeben:

1. Totale Selbsthilfe als Gruppenselbsthilfe oder betreute Einzelselbsthilfe:  
30 - 35 %
2. Selbsthilfe im Rohbau-übergreifenden Ausbau als Einzelselbsthilfe oder Nachbarschaftshilfe:  
10 - 20 %
3. Selbsthilfe bei den Finish-Arbeiten als individuelle Einzelselbsthilfe:  
5 - 7 %

Von den hier herangezogen, bereits fertiggestellten deutschen Beispielen mit Bewohnerbeteiligung ist Selbsthilfe in nennenswertem Umfang nur bei den Eigentumswohnungen in Dietzenbach, Hannover und Köln sowie bei den Mietwohnungen in Berlin durchgeführt worden. Dabei handelt es sich jeweils um die 2. Gruppe der Selbsthilfearbeiten, d. h. Selbsthilfe im Ausbau. In Dietzenbach konnte nach Angabe des Architekten eine Einsparung von rd. 10 % der Gebäudekosten erzielt werden. Je nach finanzieller Notwendigkeit wurde von der angebotenen Selbsthilfe mehr oder weniger Gebrauch gemacht. Im allgemeinen wurden die Möglichkeiten zur Selbsthilfe nicht oder zumindest nicht in vollem Umfang zur Einsparung von Finanzierungsmitteln genutzt.

Der Ausbau in Selbsthilfe in Hannover wurde sehr unterschiedlich gehandhabt. Einige Bewerber haben den gesamten Ausbau selbst fertiggestellt, während andere nur Finish-Arbeiten durchführten. Die Höchstgrenze der möglichen Selbsthilfe konnte je nach Wohnungsgröße bis 22.640,-- DM betragen. Alle Selbsthilfearbeiten wurden durch exakte Ausschreibungen ermittelt und getrennt nach Lohn und Material aufgelistet.

Wohnung: OW 2		95,08 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Bauleistung	DM *	Materialanteil DM *	Lohnanteil DM *
Mauerarbeiten	10.800,--	2.700,--	8.100,--
Zimmerarbeiten	5.450,--	2.950,--	2.500,--
Fensterbänke	460,--	370,--	90,--
Fliesenarbeiten	2.300,--	600,--	1.700,--
Bodenbelagsarbeiten	2.075,--	1.775,--	300,--
Anstricharbeiten	3.850,--	1.250,--	2.600,--
Treppenanlagen	4.100,--	3.500,--	600,--
Tischlerarbeiten (Innentüren)	5.150,--	4.350,--	800,--
Sanitär	4.400,--	3.350,--	1.050,--
Heizung	11.050,--	7.150,--	3.900,--
Elt	1.550,--	550,--	1.000,--

\* Die Kosten sind der Kostenschätzung entnommen, je nach Einkauf der Materialien durch den Käufer sind Abweichungen von unterschiedlicher Größe angegeben. Der Lohnanteil entfällt bei Selbsthilfe.



Die Kosten des Gebäudes betragen 145.000,-- DM je Wohnung, d. h. der Anteil der Selbsthilfearbeiten beträgt rd. 15 %.

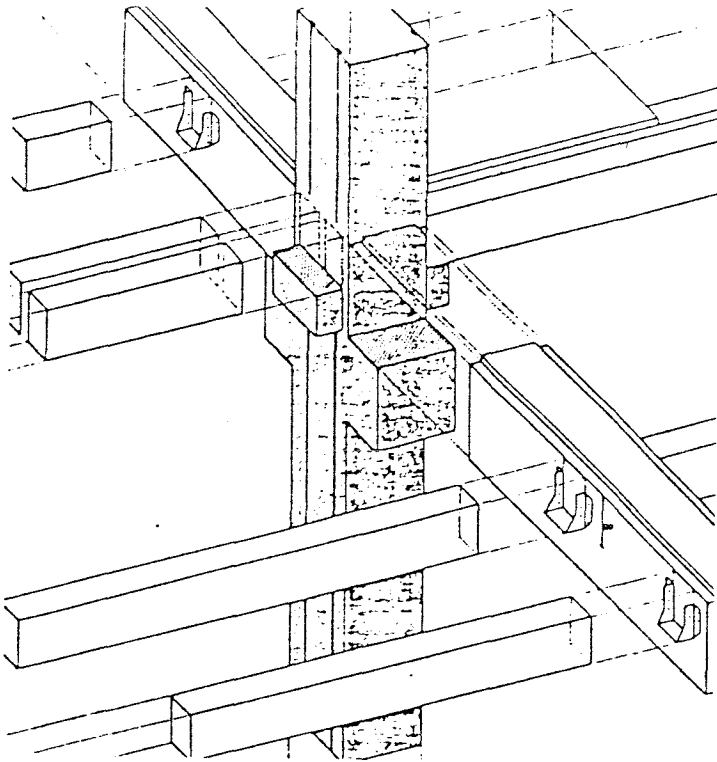
Wenn man die bisherigen Käufer der Wohnungen analysiert, so ist festzustellen, daß etwa die Hälfte ohne das günstige Angebot der Selbsthilfe nicht zu einer eigengenutzten Eigentumswohnung gekommen wäre.

Die Gebäudekosten für die Eigentumswohnungen in Köln liegen bei 1.500,-- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Verkaufspreis für die schlüsselfertige Wohnung liegt bei 2.400,-- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die mögliche Selbsthilfe beläuft sich auf ca. 34.000,-- DM, das sind ca. 20 % der Gebäudekosten. Für die Eigentümer ersetzt die Selbsthilfeleistung zum größten Teil die sonst notwendigen Eigenkapitalmittel. In Verbindung mit der öffentlichen Förderung und den gewährten Steuererleichterungen erreichen die Bewohner damit Belastungen, die eher unter den vergleichbaren Mietkosten im sozialen Wohnungsbau liegen.

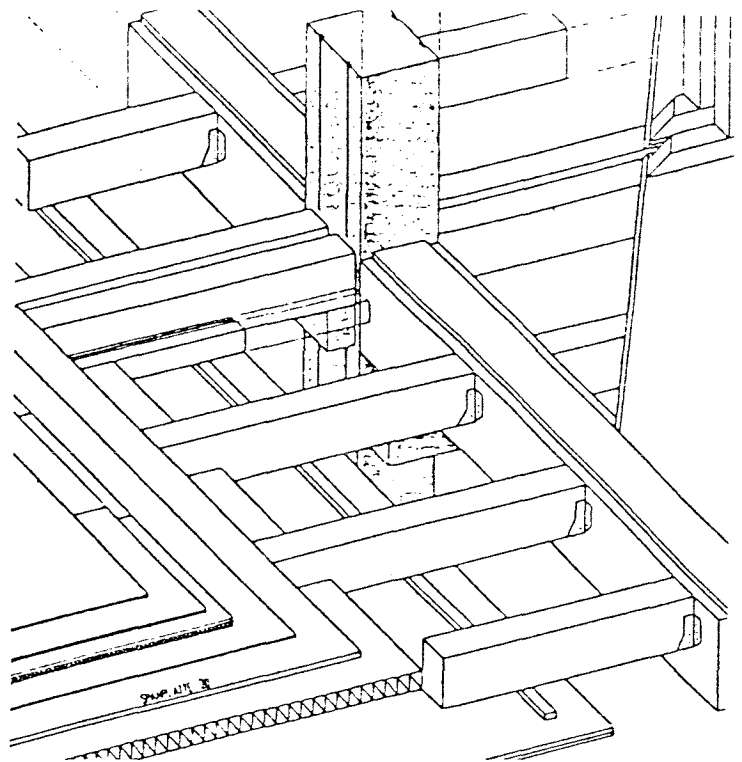
Beim Objekt Berlin "Wohnregal" wurde in 12 Monaten insgesamt 14.000 Arbeitsstunden von den Bewohnern übernommen. Dabei sind jedoch etwa die Hälfte Praktikanten-Stunden. Die endgültige Abrechnung der Selbsthilfe liegt jedoch noch nicht vor. Man kann aber annehmen, daß sie über das für die Gruppe 2 (Selbsthilfe beim Ausbau) angegebene Ausmaß hinausgeht, denn die Selbsthilfe greift hier über die eigentlichen Ausbauarbeiten hinaus in den Rohbau ein (z. B. Geschoßdecken und Treppen aus Holz).

Wohnungen mit Finish-Selbsthilfe werden von Architekten und Bauträgern um etwa 5 - 7 % billiger angeboten als schlüsselfertige Häuser. Diese Art der Selbsthilfe wird deshalb in letzter Zeit auch als ein Mittel zum preisgünstigen Bauen verzeichnet. Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen ist ein gewisser Einsatz von Selbsthilfe in dieser Form schon die Regel. Im Mietwohnungsbau gibt es neuerdings einige Beispiele, da diese Selbsthilfe auch die Mietkosten senken kann.

## Anleitung zur Selbsthilfe

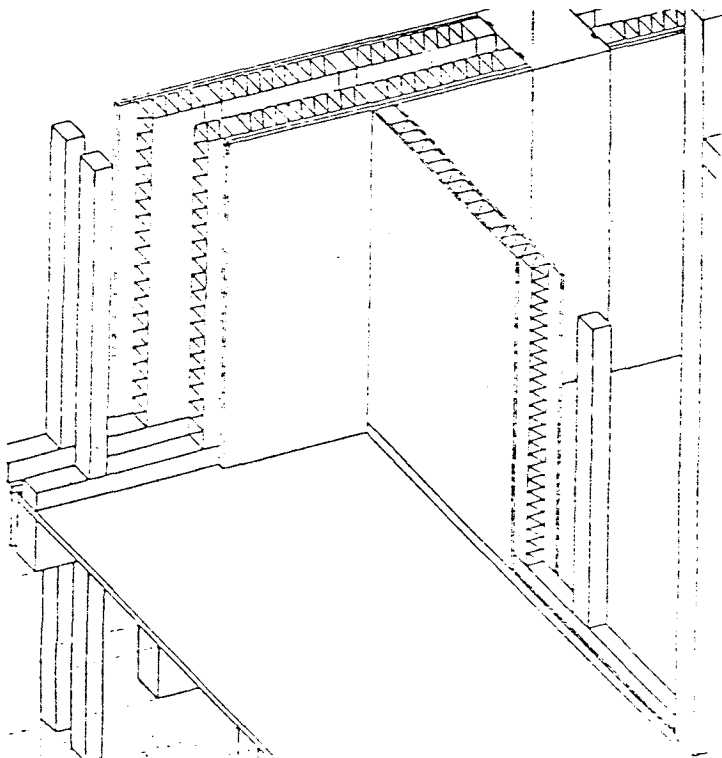


1. Anbringen der Blechformteile (BMF Typ Normal, Nägel 4/50, Kammnägel)  
Nagelung der Blechformteile an Hauptträger: 100 %  
Nebenträger an Blechformteile: 50 %
2. Blechformteile BMF Typ 1, Nagelung wie Typ Normal
3. Dübel UPAT-Anker, B18/100 (1=205)
4. Hammerkopfschraube 50/30 M12/150

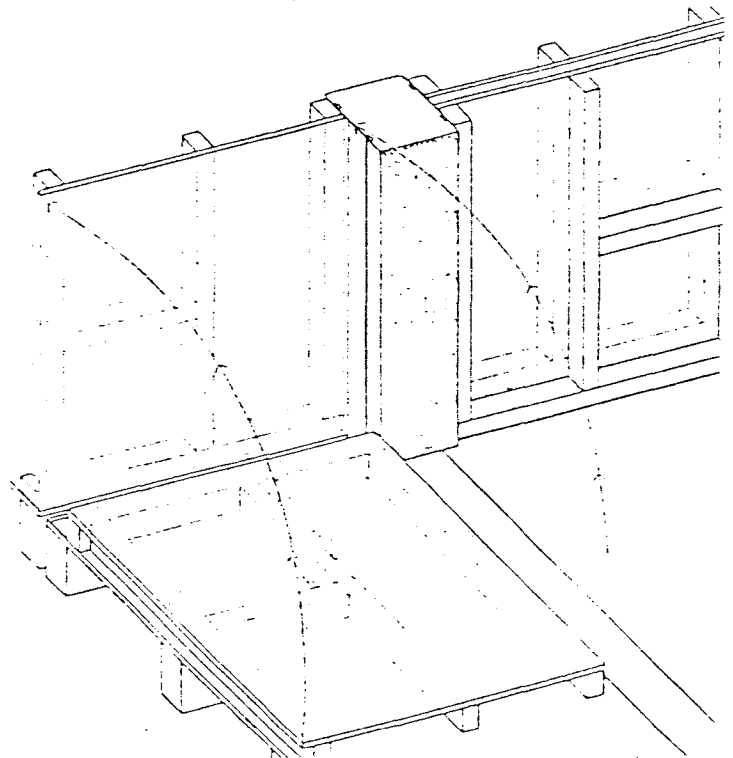


Bepunktung der Zwischendecken mit Spanplatten 19 mm zwischen den Hauptträgern, in der Wohnungstrennwand mit 3 cm Fuge

Abb. 59: Wohnungszwischendecken bei dem Objekt Berlin "Wohnregal"



- Raumtrennwände unter Betondecken
1. Vereinfacht angefertigt werden die Schwellenhölzer (Rechteck-Querschnitt 70/40 mm anstelle T-Querschnitt)
  2. Wandrippen 70/40 anstelle 65/65
  3. Bepunktung mit Gipsfaserplatten 10 mm anstelle 12,5 mm (aus Kostengründen)



Wandhälfte  
Erstellen (Einpassen) der Rahmen, Bepunktung waagrecht auf der Decke, Aufrichten, Andübeln, Anschrauben, Dämmstreifen allseitig einlegen.

Abb. 60: Raumtrennwände bei dem Objekt Berlin "Wohnregal"

## 7. ERFAHRUNGEN UND ERFOLG

### 7.1 Identifikation der Bewohner

Je intensiver die Einbeziehung des zukünftigen Bewohners bei der Erstellung seiner Wohnung, des Hauses sowie des Wohnumfeldes ist, desto stärker identifiziert er sich mit diesem Lebensbereich. Dabei ist eine Ausweitung dieser Haltung auf das gesamte Wohnquartier, verbunden mit persönlichen Aktivitäten auch innerhalb der Gemeinde keine Seltenheit. Eine positive Wechselwirkung zwischen der individuell gestalteten und abgesicherten Privatsphäre des Einzelnen und den Gemeinschaftsbereichen und -aktivitäten innerhalb des Hauses auf der anderen Seite können als Erklärung eines solchen Engagements herangezogen werden.

Auch bei einer verhältnismäßig geringen Planungsbeteiligung, bei der die Bewohner nur einen vorgegebenen Entscheidungsfreiraum, wie z. B. die Wohnungsaufteilung, ausfüllen können, ist eine hohe Wohnzufriedenheit und ein gewisser Stolz, seinen eigenen Wohnbereich mitgestaltet zu haben, zu verzeichnen.

Durch diesen demokratischen Mitbeteiligungs- und Entscheidungsprozeß bei der Herstellung und Gestaltung seines unmittelbaren Lebensbereiches wird nicht nur das Selbstbewußtsein des Einzelnen gestärkt, sondern auch das Verantwortungsgefühl für die Gemeinschaft im allgemeinen, aber insbesondere für die Hausgemeinschaft geweckt.

Die Bewohner von Eigentumswohnungen fühlen sich durch die Mitwirkung während des Herstellungsprozesses ihrer Wohnung, ihres Hauses und ihres Wohnumfeldes so mit diesem verbunden und haben sich dabei so viel Wissen um das Bauen und Wohnen angeeignet, daß sie häufig auch die Hausverwaltung selbst übernehmen. Dieses "sich verantwortlich fühlen" ist nicht nur bei Eigentumswohnungen, sondern auch bei Objekten des sozialen Mietwohnungsbaues zu beobachten. Es haben sich sogar Bewohner bereit erklärt, freiwillig die Pflege und Betreuung bestimmter Bereiche innerhalb und außerhalb des Hauses zu übernehmen.

Für eine maximale und über den Planungs- und Bauprozeß des Hauses hinausgehende Identifikation des Bewohners mit seinem Wohnbereich ist es wichtig, daß die Gruppen nicht wesentlich mehr als 20 Familien umfassen, und daß bereits bei der Vorbereitungs- und Planungszeit auf die Bildung einer, miteinander gut auskommenden Hausgemeinschaft hingewirkt wird. Die Größe der Planungsgemeinschaft sollte für den Einzelnen überschaubar bleiben. Bei zu kleinen Gruppen besteht allerdings leicht die Gefahr einer sogenannten "Sozialkontrolle", welche die persönliche Bewegungsfreiheit und den privaten Lebensbereich beeinträchtigen kann.

Bei Eigentümergemeinschaften mit rechtlichem Zusammenschluß (in der Form einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts oder als Verein) besteht durch die gemeinsame Übernahme von gewissen Pflichten und Verpflichtungen in der Regel eine engere Verbindung als beispielsweise bei Eigentümergemeinschaften, deren Wohnungen von einem Bauträger errichtet werden und die sich daher mehr als Einzelbauherren fühlen und sich in den meisten Fällen nur aus verwaltungstechnischen Gründen zusammenschließen.

Der gemeinsame Planungsprozeß ist ein wichtiger Vorgang für die Bildung einer positiv wirkenden Hausgemeinschaft. Hier müssen immer wieder die Einzelinteressen mit denen der Gemeinschaft in Einklang gebracht werden. Dieser Vorgang verlangt von allen Beteiligten ein hohes Maß an Toleranz, Einfühlungsvermögen und Verständnis für den Nachbarn. Diese Erfahrungen und der Prozeß des gegenseitigen Kennenlernens stärkt den Zusammenhalt der Hausgemeinschaft auch über den Entstehungsprozeß des Hauses hinaus. Ein gutes und nachbarschaftliches Einvernehmen und eine Hausgemeinschaft, die von allen Bewohnern getragen wird und jeden Einzelnen respektiert, ist ein wichtiger Faktor für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Wohnsituation.

Das so entstandene Zusammengehörigkeitsgefühl der Hausbewohner kann sich nicht nur auf gemeinsame Feiern und Freizeitbeschäftigungen erstrecken, sondern äußert sich vor allem in einer gegenseitigen Hilfsbereitschaft im täglichen Leben.

## 7.2 Wirtschaftlicher Erfolg

Die wichtigste Voraussetzung für Projekte mit Planungsbeteiligung ist die Sicherung ihrer Wirtschaftlichkeit. Wenn diese nicht erreicht werden kann, werden die bisher realisierten Objekte nur Einzelversuche bleiben und keine Nachahmer finden.

Da es sich hier um einen Planungsprozeß handelt, der sich oft bis in die Ausführungsphase hinein erstreckt und immer eine Gruppe von Bewohnern bzw. Bauherren umfaßt, ist die Einhaltung eines Kostenlimits gegenüber dem Wohnungsbau mit typisierten Wohnungen für anonyme Nutzer besonders schwer. Trotzdem beweisen die der Untersuchung zugrunde liegenden Objekte, daß es durchaus möglich ist, in den vorgegebenen Kostengrenzen des sozialen oder öffentlich geförderten Wohnungsbaues zu bleiben. Auch die frei finanzierten Eigentumsobjekte weisen gegenüber vergleichbaren Maßnahmen keine höheren Gebäudekosten auf. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es notwendig,

- die zukünftigen Bewohner oder Einzelbauherren über die Grundzüge des wirtschaftlichen Bauens, insbesondere einer angemessenen Ausstattung, zu unterrichten und sie auf Einsparungsmöglichkeiten hinzuweisen, die ohne Beeinträchtigung der Wohnqualität möglich sind;
- die zukünftigen Bewohner oder Einzelbauherren ständig über die Auswirkungen ihrer Planungsentscheidungen auf die Kosten hinzuweisen, um so ein Kostenbewußtsein zu erzeugen;
- ein wirtschaftliches Tragsystem des Gebäudes zu entwickeln, das mit den rationellsten Konstruktionen und preisgünstigsten Materialien realisiert werden kann;
- ein flexibles Ausbausystem vorzusehen, welches mit den marktgünstigsten Elementen und Materialien ausgeführt werden kann, und welches die Selbsthilfearbeiten begünstigt;
- eine exakte Kostenplanung in jeder Entwurfsphase vorzunehmen;
- eine ständige Kostenkontrolle während der Bauausführung durchzuführen und deren Ergebnisse auf Gruppen- und Einzelsitzungen mit den zukünftigen Bewohnern zu erörtern;
- zugunsten kostensparender Maßnahmen, auch noch während der Ausführungsphase kurzfristige und unbürokratische Entscheidungen treffen zu können, die von allen Beteiligten getragen werden.

Bei den niederländischen Objekten Papendrecht-Molenvliet, Utrecht-Lunetten und Rotterdam-Keijenburg wurden Gebäudekosten erreicht, die nach Auskunft der Architekten noch unter denen, traditionell ausgeführter Wohnbauten mit typisierten Wohnungen lagen.

Bei Objekten in der Bundesrepublik Deutschland hat sich die Einschaltung eines Büros für Kostenplanung und -steuerung günstig auf die Gesamtwirtschaftlichkeit der Objekte ausgewirkt.

Bezüglich der Nebenkosten muß allerdings darauf hingewiesen werden, daß, insbesondere bei Objekten mit intensiver Planungsbeteiligung und einer längeren Vorbereitungs- und Planungszeit sowie im Hinblick auf die unterschiedlichen Einzelabrechnungen in Verbindung mit Selbsthilfearbeiten, das nach der Gebührenordnung vorgesehene Architektenhonorar dem tatsächlichen Leistungsumfang nicht entspricht.

Soweit es sich um Eigentumswohnungen handelt, ist in beiderseitigem Einvernehmen zwischen Bauherr und Architekt eine Sonderhonorierung - z. B. nach Stunden-  
aufwand - möglich. Im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaues müßte eine gene-  
relle Lösung, wie z. B. eine höhere Einstufung im Rahmen der Gebührenordnung,  
gefunden werden.

Der Einsatz eines Mikro-Computers bei dem niederländischen Objekt Keijenburg  
und die noch weitergehende Entwicklung eines EDV-Programms für das zur Zeit  
in der Planung befindliche Objekt Hollabrunn II in Österreich, bei dem der  
Zeichner des Gerätes mit einem, mit Kosten belegten Bauteilkatalog gekoppelt  
wird, versprechen eine Entlastung des Architekten und eine genauere Kostener-  
mittlung, Kostenüberwachung und Kostenabrechnung.

Auch von der Anfertigung der Zeichnungen für die einzelne, individuell zuge-  
schnittene Wohnung wird der Architekt befreit. Bei dem Computerprogramm für  
Hollabrunn II wird der zukünftige Bewohner sogar nach kurzer Einweisungszeit  
seine Wohnung am Bildschirm selbst entwerfen können.

Die sinnvolle Einbeziehung der EDV-Technik in der von Prof. O. Uhl angestreb-  
ten Weise, kann das gesamte Verfahren der Mitwirkung des Bewohners beim Bau  
seiner Wohnung innerhalb des Mehrfamilienhauses entscheidend vereinfachen und  
noch wirtschaftlicher gestalten, ohne daß dabei der kreative Spielraum für  
Architekt und Bewohner verloren geht. Vielleicht ermutigen diese Erfolge wei-  
tere Architekten und Unternehmen der Wohnungswirtschaft, ähnliche Projekte in  
ihrem Wirkungskreis durchzuführen, so daß die Mitwirkung der Bewohner in der  
Praxis auf eine breitere Basis gestellt werden kann.

### 7.3 Denkanstöße und Empfehlungen

Die Analyse der zahlreichen ausländischen Objekte und der in der Bundesrepu-  
blik Deutschland gebauten Beispiele zeigt, daß ein großes Interesse bei vielen  
Bewohnern besteht, beim Bau ihrer Wohnung, ihres Mehrfamilienhauses und des  
dazugehörigen Wohnumfeldes mitzuwirken. Sicher wäre diese Zahl noch größer,  
wenn die Möglichkeit, in dieser Art zu bauen, bekannter wäre, und wenn es mehr  
Angebote für die Einbeziehung des Bewohners bei der Planung und Ausführung  
seiner Wohnung gäbe. Gleichzeitig müßten allerdings die Informationen über  
Wohnprobleme im allgemeinen stärker in der Öffentlichkeit behandelt werden,  
wie dies beispielsweise in den Niederlanden seit vielen Jahren geschieht. Die  
Bewohner könnten dadurch ihre echten Wohnbedürfnisse besser erkennen und mehr

Fantasie für deren Umsetzung auch innerhalb ihrer derzeitigen Wohnumgebung entwickeln. Auch die Möglichkeit der Behandlung dieses Themas im Schulunterricht, wie es in den skandinavischen Ländern und in Österreich im Rahmen des Faches "Bildnerische Erziehung" praktiziert wird, wäre im Hinblick auf einen langfristigen Erfolg eine wünschenswerte Maßnahme.

Die Erörterung dieses komplexen Themas "Wohnen" in der Öffentlichkeit und im Ausbildungsbereich würde darüberhinaus das Verhältnis des Bürgers zu seiner gebauten Umwelt in positiver Weise prägen und seine Mitverantwortung für das nähere und weitere Wohnumfeld stärken.

Die Mitwirkung der zukünftigen Bewohner beim Bau ihres Mehrfamilienhauses ist eine gewünschte Erweiterung des Wohnungsangebotes. Es muß allerdings aufgrund der bisherigen Erfahrungen davon ausgegangen werden, daß durch die Einbeziehung des Bewohners und die für ihn damit verbundene aktive Mitarbeit sowie die von ihm zu treffenden Entscheidungen einschließlich der Übernahme von Mitverantwortung, es sich immer nur um einen verhältnismäßig kleinen Kreis von Interessenten, bezogen auf den gesamten Wohnungsbau, handeln wird.

Dabei muß die Planungsbeteiligung der Bewohner als Kernstück der Mitwirkung je nach Umfang und Intensität sehr differenziert gesehen werden. Nicht jeder interessierte Bewerber hat die gleichen Vorstellungen von dem Grad der Planungsbeteiligung und von seinem dabei zu erbringenden Einsatz.

Die von den verschiedenen Organisatoren angebotenen Projekte mit Planungsbeteiligung sollten daher nach den in dieser Arbeit beschriebenen vier Realisierungsgruppen differenziert werden, um die unterschiedlichsten Wünsche und Vorstellungen der Bewerber berücksichtigen zu können.

Neben der Gliederung der Planungsbeteiligung in vier Realisierungsgruppen scheinen sich auch Anwendungsschwerpunkte in bezug auf die Rechtsform der Wohnungen abzuzeichnen. So werden "Kauf-Eigentumswohnungen", beispielsweise von einem Unternehmen der Wohnungswirtschaft, das auch als Bauherr auftritt, bevorzugt im Rahmen der Realisierungsgruppe I gebaut. Hier kann der zukünftige Bewohner im wesentlichen nur die Aufteilung der Wohnung und die Ausstattung bestimmen und einen begrenzten Teil Selbsthilfearbeiten leisten.

Bei Eigentumsmaßnahmen, bei denen jeder Interessent gleichzeitig Bauherr ist, und wo zum Zwecke der Abwicklung eine Bauherrengemeinschaft mit rechtlichen Grundlagen gegründet wird, wird die Realisierungsgruppe II bevorzugt, bei der im Gegensatz zur Gruppe I auch noch die Lage und die Größe der Wohnung gewählt werden kann.

Die Objekte des kommunalen bzw. sozialen und genossenschaftlichen Mietwohnungsbaues, vor allem in den Niederlanden und in Österreich werden überwiegend nach den Kriterien der Realisierungsgruppe III gebaut. Hier können die zukünftigen Bewohner neben der Raumaufteilung und der Wohnungsgröße auch die Fassadengestaltung bis zu einem bestimmten Grad mitbestimmen. Für die Wohnungsgrößen setzen allerdings die Förderungsrichtlinien bestimmte Obergrenzen fest.

Für Bauherrengemeinschaften, die sich ohne fremde Hilfe organisieren und die eine feste Vorstellung ihres Wohnkonzeptes haben, eignet sich insbesondere die Gruppe IV. Hier suchen sich die Bauherren selbst einen Architekten und planen mit diesem gemeinsam das gesamte Gebäude. Das ist allerdings auch die aufwendigste Form der Planungsbeteiligung in bezug auf die Vorbereitung und Durchführung, aber nicht unbedingt im Hinblick auf die Gebäudekosten, wie das Beispiel "Wohnen mit Kindern" in Wien beweist.

Die Zusammenfassung nach Anwendungsschwerpunkten bezüglich der Rechtsform der gebauten Wohnungen erhebt keinen allgemeingültigen Anspruch, sondern bezieht sich auf die Objekte, die dieser Untersuchung zugrunde liegen. Im wesentlichen hat diese Schwerpunktbildung ihren Grund in der Organisationsstruktur des Veranstalters bzw. Initiators und in dem von ihm gewünschten Umfang der Planungsbeteiligung. Selbstverständlich sind auch andere Kombinationen denkbar.

Der Grad und die Intensität eines Mitbestimmungsprojektes sollte immer der Bereitschaft und den organisatorischen Möglichkeiten und Fähigkeiten des Veranstalters entsprechen, wenn für alle Beteiligten ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt werden soll. Daher ist es notwendig, vor Beginn jedes Projektes genau die Art und den Umfang einer Mitwirkung der zukünftigen Bewohner im Hinblick auf seine eigenen Möglichkeiten und Vorstellungen festzulegen.

Als eine wirtschaftliche und für die Planungsbeteiligung günstige Maßnahme, insbesondere bei Projekten der Realisierungsgruppen II bis IV, hat sich die Anwendung der SAR-(Stichting Architecten Research)Planungsmethode herausge-



stellt. So sind bei der Mehrheit der Objekte Trag- und Ausbausystem getrennt und Querwandgefüge in Mauerwerksbauart verwendet worden.

In Verbindung mit dieser Planungsmethode läßt sich durch das Vorsehen von "Soll-Bruchstellen" in den Querwänden und durch Anordnung von Schaltraumzonen ein langfristiges, flexibles Nutzungskonzept für das gesamte Gebäude, ohne zusätzliche Kosten investieren zu müssen, erreichen. Dieses flexible Nutzungskonzept bietet sich insbesondere beim Mietwohnungsbau an, da bei Eigentumswohnungen durch die Grundbucheintragungen die spätere Veränderung der Wohnungsgrößen sehr erschwert wird.

Wirtschaftliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Planungsbeteiligung mit einem wirtschaftlich vertretbarem organisatorischem Aufwand und einer angemessenen Realisierungszeit sind die Zusammenfassung der Bewerber in kleine überschaubare Gruppen von ca. 20 Familien und das Vorhandensein möglichst aller Interessenten vor Planungsbeginn. Dies gilt für Eigentumswohnungen genauso wie für Mietprojekte.

Um einen baldigen Baubeginn zu erreichen, sollte auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, das Baugesuch in zwei Teilen zu stellen, nämlich einmal die Tragwerksstruktur und als zweiten Teil die individuell zugeschnittenen Wohnungen nach Beendigung des Planungsprozesses.

Bei Projekten des sozialen und öffentlich geförderten Wohnungsbaues sollte eine großzügigere Auslegung des Wohnungsschlüssels und der Flächenzuweisungen erfolgen, da sonst der Erfolg solcher Projekte in Frage gestellt werden kann.

Für die Höchstgrenzen der Wohnungsgrößen sollte im Rahmen der Förderungsrichtlinien ein gewisser Spielraum eingeräumt werden.

Die wichtigste Voraussetzung solcher Beteiligungsprojekte ist allerdings die Sicherung der Gesamtwirtschaftlichkeit, die nur durch eine ständige Kostenkontrolle während des gesamten Entstehungsprozesses erreicht werden kann.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, daß Fachleute und interessierte Bewerber, die sich für die Durchführung eines "Gemeinschaftsprojektes" entschließen, wissen müssen, daß es nur mit einem erhöhten organisatorischen und persönlichen Einsatz zu erreichen ist und daß sie sich auch durch Rückschläge nicht entmutigen lassen sollten.

Die Untersuchung hat versucht deutlich zu machen, daß trotz der Schwierigkeiten einzelner Pilotprojekte eine erfolgreiche Realisierung solcher Bauvorhaben möglich ist, wenn sie vorher nüchtern durchdacht und sinnvoll organisiert werden.

Zusammenfassend lassen sich aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen an den ausgewählten Objekten aus der Bundesrepublik Deutschland, den Niederlanden und Österreich folgende Vorteile ableiten: Sie liegen

für den Bewohner:

- in einer größeren Entscheidungsfreiheit anstelle der bloßen Anpassung an bauliche Gegebenheiten,
- in einer Aufforderung zur aktiven Auseinandersetzung mit der Wohnung anstelle der passiven Hinnahme eines festgelegten Grundrisses,
- in einer daraus resultierenden stärkeren Identifizierung mit seiner Wohnung, seinem Haus und seiner Wohnumwelt.

für den Bauherrn:

- in einer größeren Entscheidungsfreiheit hinsichtlich der Verwendung der Nutzfläche, denn eine sehr differenzierte Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt verlangt entsprechende Angebote.
- in einer einfacheren Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Nachfragebedürfnisse, denn in der Anpassungsfähigkeit der Wohnungen an sich ändernde Bedürfnisse der Familien liegt eine höhere Qualität der Wohnungen, die auch mit über ihre Vermietbarkeit entscheiden kann.
- in einer größeren Zufriedenheit der Mieter; das bedeutet eine Voraussetzung für wenig Leerstände und für geringere Fluktuation.
- in einer daraus resultierenden, langfristig gesicherten Nachfrage nach seinen Wohnungen, denn mittelfristig werden nur die Wohnungsanbieter auf dem Markt eine Chance haben, die den spezifischen Referenzen auf dem Nachfragesektor in ihrem Angebot Rechnung tragen.

Dem stehen sicherlich auch einige Schwierigkeiten gegenüber:

- An erster Stelle wird ein zusätzlicher Beratungsaufwand genannt.
- Daraus ergeben sich in der Regel längere Vorbereitungszeiten, die in bestimmten Fällen einen Kostenfaktor bedeuten können.
- Nach der derzeit gültigen Gebührenordnung für Architekten ist der Beratungsaufwand innerhalb der Realisierungsgruppen II bis IV in der Regel nicht abzudecken. Bei freifinanzierten Bauten ist ein Ausgleich über eine Sonderhonorierung, z. B. nach Stundenaufwand, möglich.
- Von Bauträgern wird betont, daß ihr Personal für Fragen der Bewohnermitwirkung nicht genügend geschult ist.
- Von den Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen vermieten, befürchtet ein Teil, daß die in Mitbestimmung entstandenen Wohnungen vom allgemeinen Standard so weit abweichen, daß sie keine Nachmieter finden und daß deshalb bei Neuvermietung erhebliche Umbaukosten entstehen könnten.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen aber, daß es viele Möglichkeiten der Bewohnerbeteiligung gibt. Vorteile und Probleme müssen stets gegeneinander abgewogen werden und auf das Ziel und die Zielgruppe abgestimmt werden. Der Bericht gibt hierfür viele Hinweise. Auch wenn die Ergebnisse nicht immer unbesehen übernommen werden können - insbesondere die Objekte in den Niederlanden und in Österreich sind doch unter anderen Voraussetzungen des Bauortes, der Förderungsmöglichkeiten und der bauaufsichtlichen Bestimmungen entstanden - können viele Ergebnisse sinngemäß genutzt werden, um den Bewohnern eine größere Zufriedenheit in der Wohnung und mit ihrer Wohnung zu gewährleisten.

## DOKUMENTATION DER UNTERSUCHTEN OBJEKTE

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es keine große Anzahl ausgeführter Mehrfamilienhäuser, die unter Mitwirkung der Bewohner errichtet wurden. Um für diese Untersuchung geeignete, aktuelle Objekte zu finden, wurden Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die Architektenschaft sowie Städte und Gemeinden mittels einer Umfrage angesprochen. Nach eingehender Prüfung der von diesen Institutionen genannten Objekten, die sich zum Teil noch im Bau befanden, wurden die nachfolgenden dokumentierten sieben Mehrfamilienhäuser ausgewählt. Dabei handelt es sich um Miet- und Eigentumsmaßnahmen, die in Sanierungsgebieten, als einzelne Baulücke, aber auch als freistehende Neubauten, realisiert wurden.

Da bekannt ist, daß insbesondere in den Niederlanden und in Österreich eine langjährige Erfahrung auf dem Gebiet der Bewohnerpartizipation vorliegt, sollten als Ergänzung der in der Bundesrepublik Deutschland realisierten Projekte entsprechende ausländische Beispiele herangezogen werden. Im Rahmen dieser Arbeit konnten allerdings nur jeweils drei Objekte aus jedem dieser Länder ausgewertet werden. An den drei Beispielen jedes Landes, die immer von einem Planverfasser stammen, läßt sich eine gewisse Entwicklung der Mitbestimmung der Bewohner beim Bau von Mehrfamilienhäusern ablesen. Obwohl diese wenigen Objekte nur einen kleinen Ausschnitt des jeweiligen Landes darstellen, sind sie typische Beispiele für die derzeit praktizierte Partizipation im Mehrfamilienhausbau der Niederlanden und Österreich.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Ergebnisse der österreichischen Forschungsarbeit F 936 "Möglichkeiten und Grenzen der demokratischen Mitbestimmung im sozialen Wohnungsbau" hin, die die gesamte Entwicklung des Landes und die Problematik dieses Themas behandelt.

BERLIN, "DAS WOHNREGAL"

CASTROP-RAUXEL-ICKERN, "MIETER PLANEN IHRE WOHNUNG"

DIETZENBACH, "GESCHOSSBAU MIT SELBSTHILFE"

HANNOVER-DAVENSTEDT, "HAUS IM HAUS"

KARLSRUHE, "RINTHEIMER FELD"

KÖLN, "STOLLWERCK"

SPEYER, "EXPERIMENTELLER WOHNUNGSBAU IM STORCHENGARTEN"

PAPENDRECHT, "MOLENVLIET"

UTRECHT, "LUNETTEN"

ROTTERDAM, "KEIJENBURG"

HOLLABRUNN, "WOHNEN MORGEN"

WIEN, "KOMMUNALER WOHNUNGSBAU"

WIEN, "WOHNEN MIT KINDERN"

BERLIN, "DAS WOHNREGAL"

---

OBJEKTBESCHREIBUNG

Allgemeines

Das Selbstbauprojekt "Das Wohnregal" in Berlin-Kreuzberg an der Admiralstraße - in der Nähe des Fraenkelufers - ist ein Demonstrationsvorhaben zum Thema "Experimentelles Bauen" im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Berlin. Es handelt sich um eine Baulückenschließung als behutsame Stadterneuerungsmaßnahme. Das Projekt wird im sozialen Wohnungsbau aus Mitteln der Wohnungsbaukreditanstalt und im Rahmen des Forschungsprogramms "Organisierte Gruppenselbsthilfe" aus Mitteln des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gefördert.

Die für dieses Projekt gegründete Baugenossenschaft ist Bauträger und Eigentümer und übernimmt während der Bauzeit die Aufgaben des Selbstbaues sowie anschließend die Verwaltung der Wohnungen. Es ist die erste Genossenschaftsgründung in Berlin nach mehr als 30 Jahren.

Nach Angaben der Initiatoren kann das Projekt "Das Wohnregal" folgende Anstöße geben:

"Einen Spareffekt

Die Bewohner wissen am besten, wie weit sie bereit sind, durch Kosteneinsparungen die monatlichen Belastungen in Grenzen zu halten.

Einen Lerneffekt

Die Selbsthilfe der Bewohner von Baubeginn an macht diese dafür kompetent, auch spätere Änderungen oder Unterhaltungsarbeiten selbst auszuführen oder zumindest zu beurteilen.

Einen Kommunikationseffekt

Die mehr oder weniger pluralistisch zusammengesetzte Gruppe, die untereinander noch kaum Zusammenhang hat, wird durch die Diskussion in der Planungsphase und durch das handwerkliche Arbeiten und gemeinsame Organisieren in der Bauphase (und auch das gemeinsame Schuldenmachen) zusammengeführt.

Einen Zufriedenheitseffekt

Die Mitwirkung von Anfang an bei Konzeptfragen und Alltagsentscheidungen, die Erfahrungen der körperlichen Arbeit und der sichtbare Erfolg gemeinsamer Anstrengungen lösen Solidarität aus."

Die kooperative Planung mit den Nutzern, wöchentlich ab März 1984 bis Baubeginn im Dezember 1984, führte zu dem Ergebnis, daß sich in dem Gebäude kein Grundriß wiederholt. Auch die Fassadengestaltung ist gemeinsam und wohnungsbezogen entwickelt. Am dreidimensionalen Modell (i.M. 1:20) wurde simuliert und präzisiert.

### Bauliches Konzept

Der Rohbau des 7geschossigen Gebäudes wird aus Stahlbetonteilen (Platten, Stützen und Träger) in der Art eines offenen Regals, bei dem nur das Treppenhaus mit Aufzug und die Installationsstränge festgelegt sind, erstellt. In dieses Regal werden sowohl 2geschossige Wohnungen (Maisonetten) mit einer Breite von 6,00 m, als auch Wohnungen auf einer Ebene (2- und 3-Zimmer-Wohnungen) eingebaut. Die Grundrißaufteilungen dieser Wohnungen werden von den zukünftigen Mietern gemeinsam mit dem Architekten geplant. Für die Selbsthilfe steht den zukünftigen Bewohnern ein selbsthilfefreundliches Ausbausystem unter Verwendung von Holz zur Verfügung, welches auch die Fassadenelemente umfaßt.

Das "Regal" wird aus den Kelleraußenwänden, Giebelwänden und Treppenraumwänden, der Decke über dem Keller, den Stützen und Unterzügen und den Deckenplatten gebildet. Das Dach, ebenfalls in Stahlbeton, ist nutzbar für Begrünung und belastbar durch leichte Stahl-Glas-Dachaufbauten. Aus Gründen der Kosten- und Zeiteinsparung wurde das "Regal" als Fertigteilbau (System bwh) entwickelt. Jede zweite Decke wird als Holzbalkendecke mit Hauptträgern in Leimholz und Nebenträgern in Vollholz im Selbstbau erstellt - wie auch die Wohnungstrennwände, Raumwände und die Außenfassade in Holzkonstruktion. Dieses Ausbausystem ist so einfach, daß die Bewohner keine handwerkliche Vor- oder Ausbildung haben müssen, um damit umgehen zu können.

Die Fassade wird, um den Ansprüchen der Mit-Planung zu genügen, elementiert, so daß verschiedene Kombinationsmöglichkeiten unterschiedlicher, geschlossener und verglaster Fassadenteile entstehen. Die einzelnen Holz- bzw. Holz-Glas-Elemente werden als Rahmenkonstruktion mit waagerechter Bepflankung vorgefertigt angeliefert und auf der Baustelle montiert.

Die Fassade zur Straßenseite erhält mit dem Rankgerüst ein auffälliges Merkmal. Gitterroste auf Stahl-Gitterträgern, von Zugdiagonalen und Trägern abgehängt und von Geländern eingefast, erlauben Begrünung, späteren Ausbau und Umbau, Weiterbau zu Loggien und Wintergärten.

Die Hoffläche wird von den Bewohnern gestaltet und soll ein kleines Gewächshaus erhalten.

Je nach Wohnungsgröße wird ein Eigenkapital von den zukünftigen Bewohnern, die Mitglieder in der Genossenschaft sind, von 7.500,-- DM bis 13.500,-- DM verlangt. Das sind 120,-- DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dafür werden ihnen langfristige Nutzungsverträge angeboten, die ihnen eigentumsähnliche Rechte an ihrer Wohnung einräumen.

BERLIN, "DAS WOHNREGAL"

Wohnungsgrößen

durchschnittliche WF	WF WBK*-Obergrenze	WF-Ist Wohnregal	Wohnungstyp (Zimmer)	Bewohner je Wohnung	Wohnungs-Nr.
78,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>	79,50 m <sup>2</sup>	3	2 1E+1K	1
63,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>	69,90 m <sup>2</sup>	2	1 1E	2
63,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>	61,50 m <sup>2</sup>	2	1 1E	3
63,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>	61,50 m <sup>2</sup>	2	1 1E	4
107,00 m <sup>2</sup>	108,00 m <sup>2</sup>	119,00 m <sup>2</sup>	5	4 4E	5
63,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>	61,50 m <sup>2</sup>	2	1 1E	6
100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	110,50 m <sup>2</sup>	4 1/2	4 2E+2K	7
63,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>	60,50 m <sup>2</sup>	2	1 1E	8
107,00 m <sup>2</sup>	108,00 m <sup>2</sup>	119,00 m <sup>2</sup>	5	4 4E	9
107,00 m <sup>2</sup>	108,00 m <sup>2</sup>	109,00 m <sup>2</sup>	5	4 2E+2K	10
63,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>	57,50 m <sup>2</sup>	2	1 1E	11
107,00 m <sup>2</sup>	108,00 m <sup>2</sup>	114,30 m <sup>2</sup>	5	4 2E+2K	12
984,00 m <sup>2</sup>	1.002,00 m <sup>2</sup>	1.023,70 m <sup>2</sup>		28 21E+7K	

\* Wohnungsbaukreditanstalt



BERLIN, "DAS WOHNREGAL"

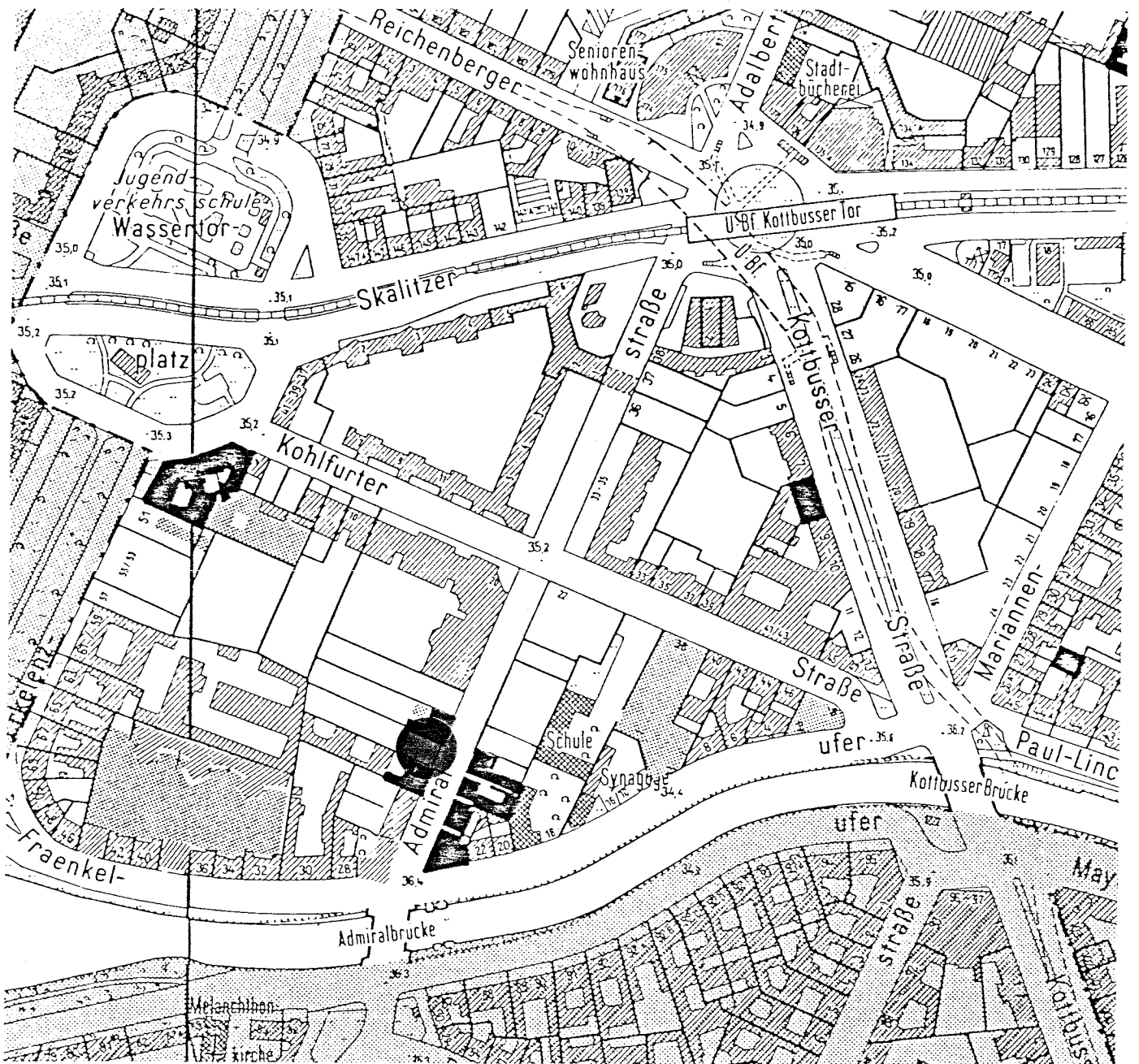
Bauort: 1000 Berlin-Kreuzberg  
Admiralstr. 16

Architekt: Koop-Selbstbau  
Dipl.-Ing. Kjell Nylund  
Dipl.-Ing. Christof Puttfarcken  
Prof. Dr.-Ing. Peter Stürzebecher  
Architekten  
Grolmannstraße  
1000 Berlin

Bauherr: Selbstbaugenossenschaft Berlin eG  
Stresemannstr. 30  
1000 Berlin 61 (Kreuzberg)

Anzahl der Wohnungen: 12 Mietwohnungen

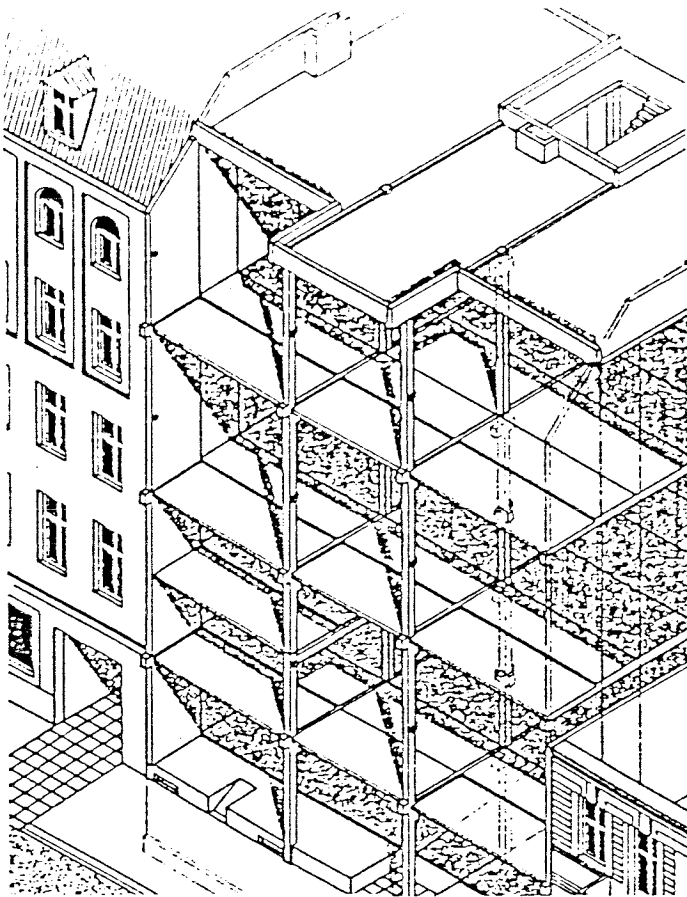
Baujahr: 1985/1986



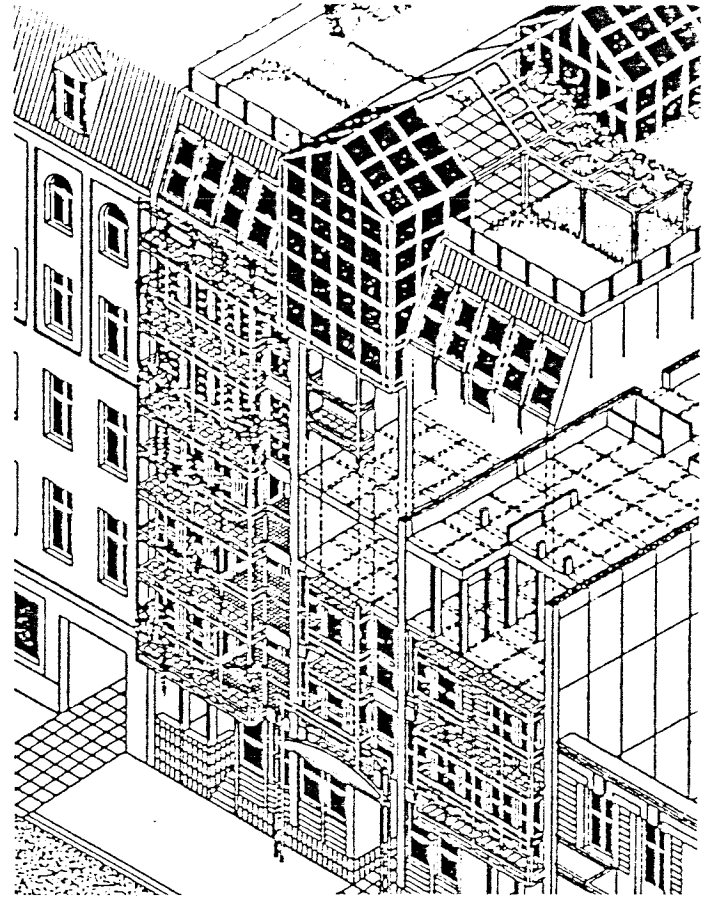
Übersichtsplan



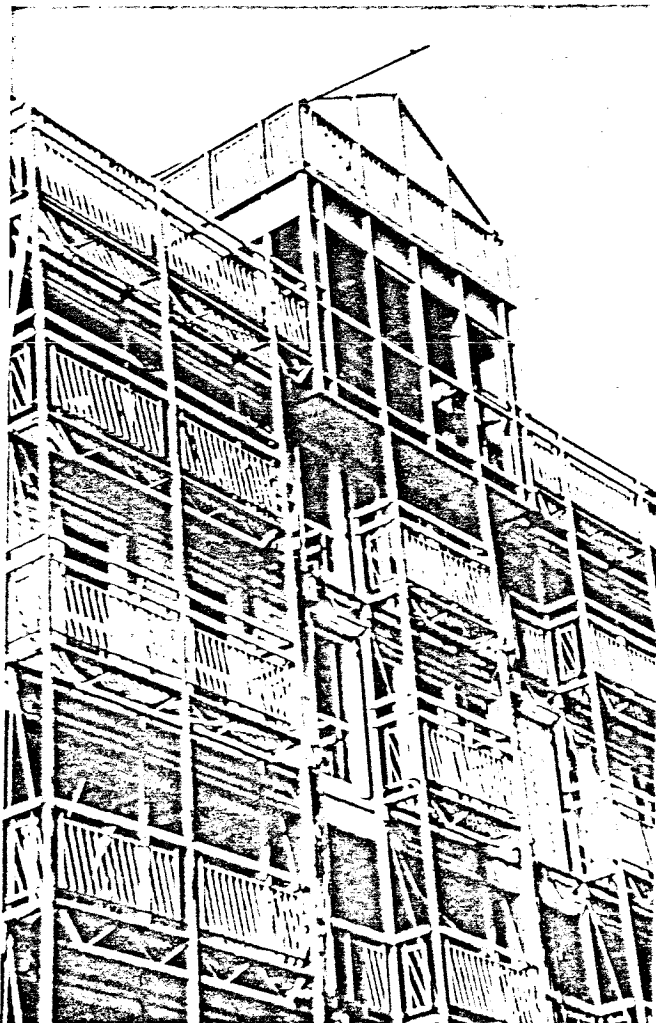
BERLIN, "DAS WOHNREGAL"



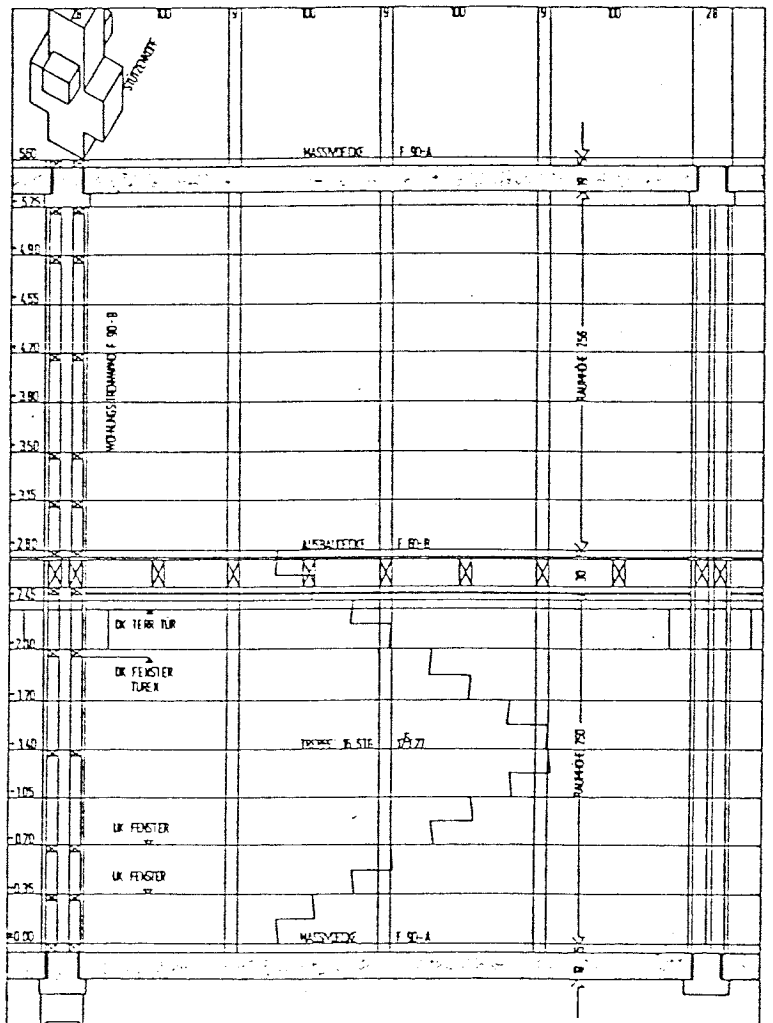
Konstruktionsisometrie des weitmaschigen Gerüsts aus Stahlbetonfertigteilen, als "Regal" interpretiert. Von Firmen ausgeführt.



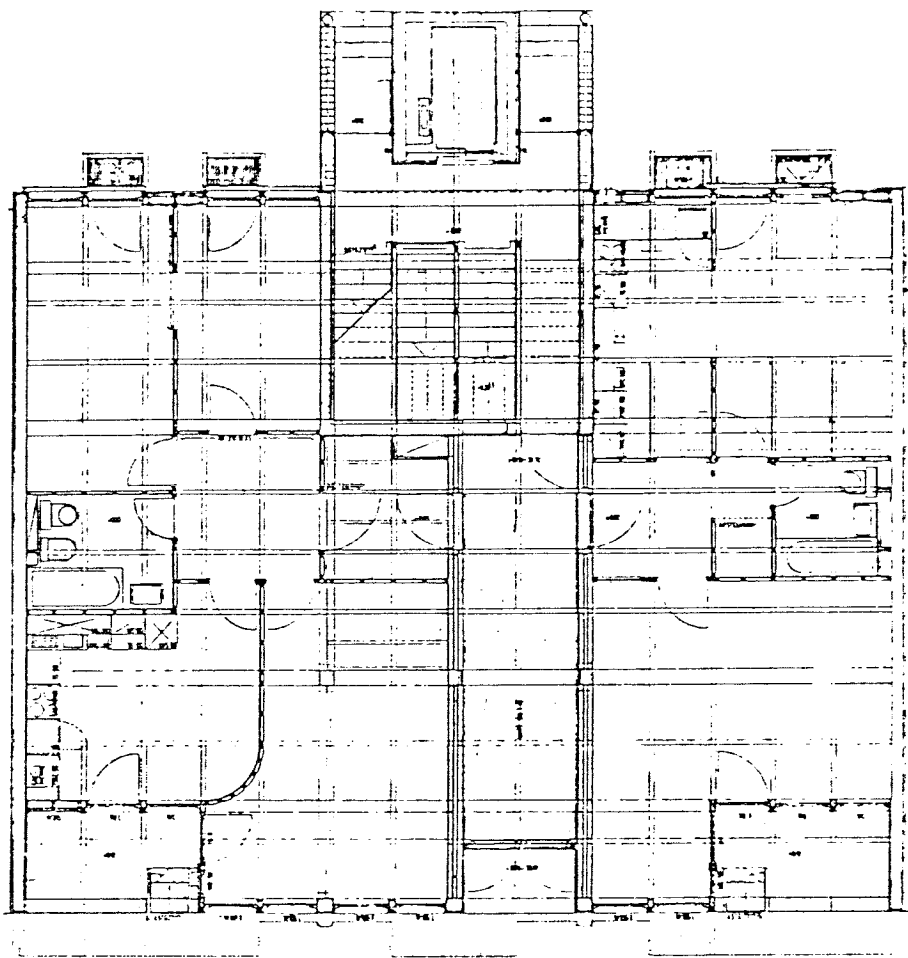
Fassadenisometrie mit Rankgerüst, Begrünung und Glasdach als gemeinschaftlicher Bereich und ökologischer Beitrag zur Stadtreparatur.



Fassadenausschnitt mit Rankgerüst



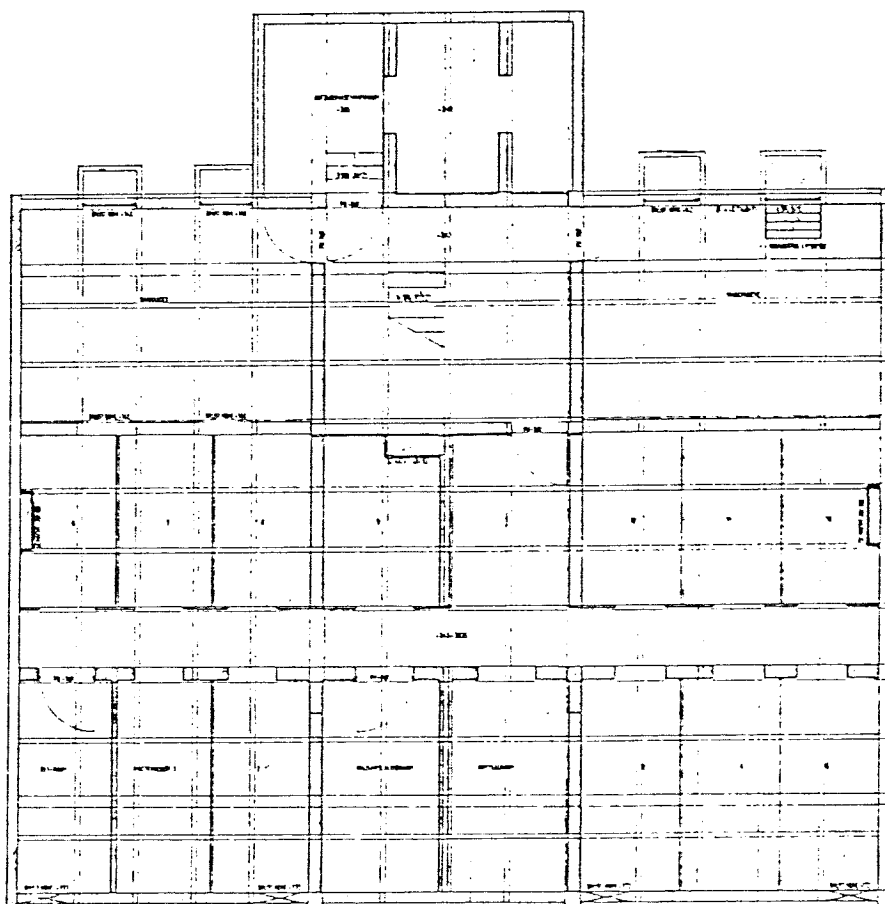
Dreidimensionales Ausbaumastensystem



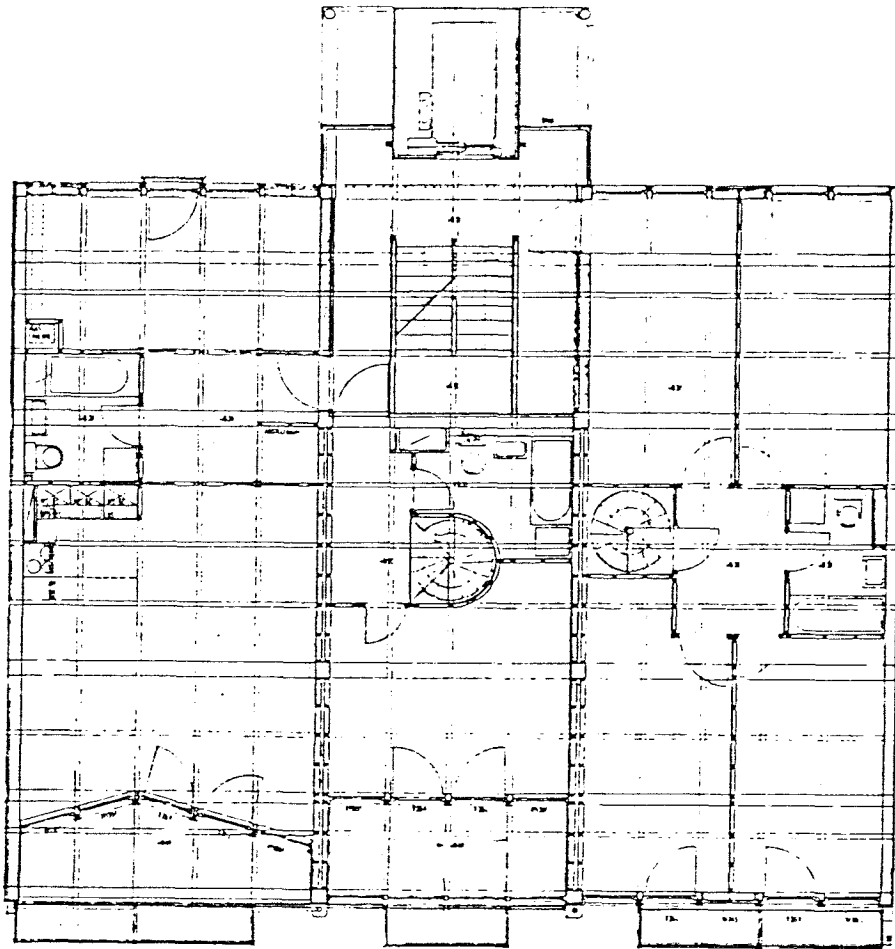
Whg. 1

Whg. 2

Erdgeschoß  
Ebene 0.00



Kellergeschoß  
Ebene -2.45

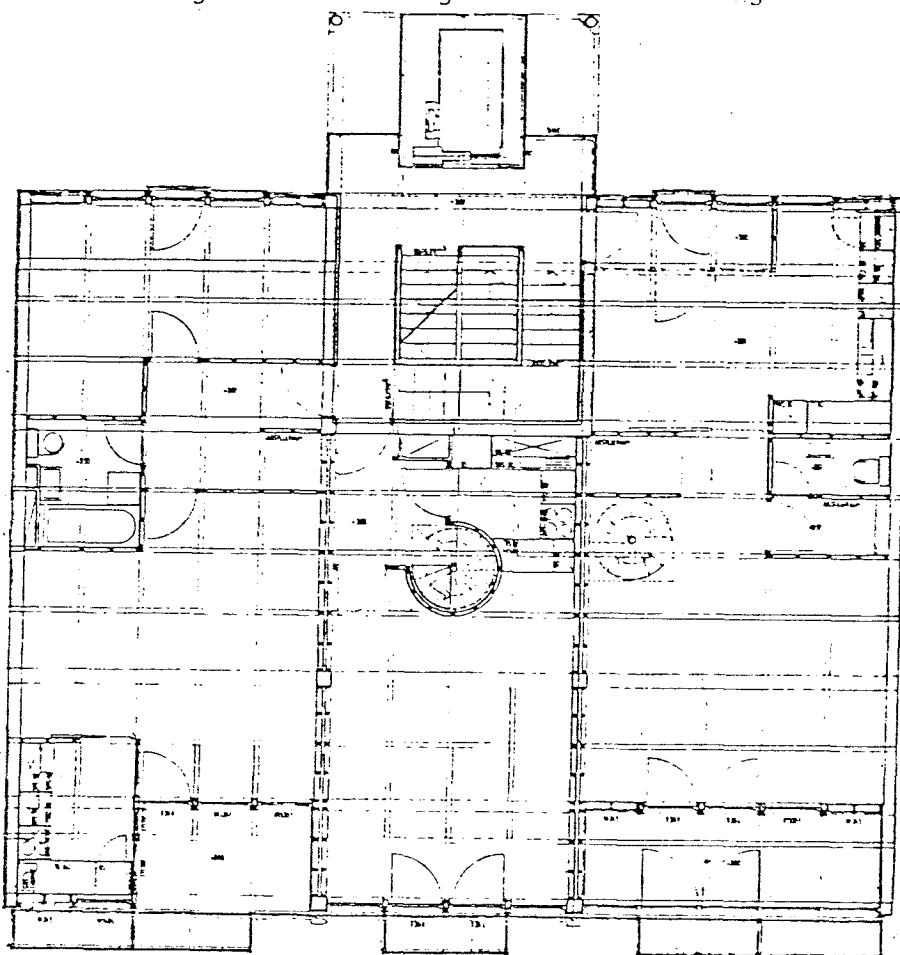


Whg. 6

Whg. 4

Whg. 5

2. Obergeschoß  
Ebene 6.30

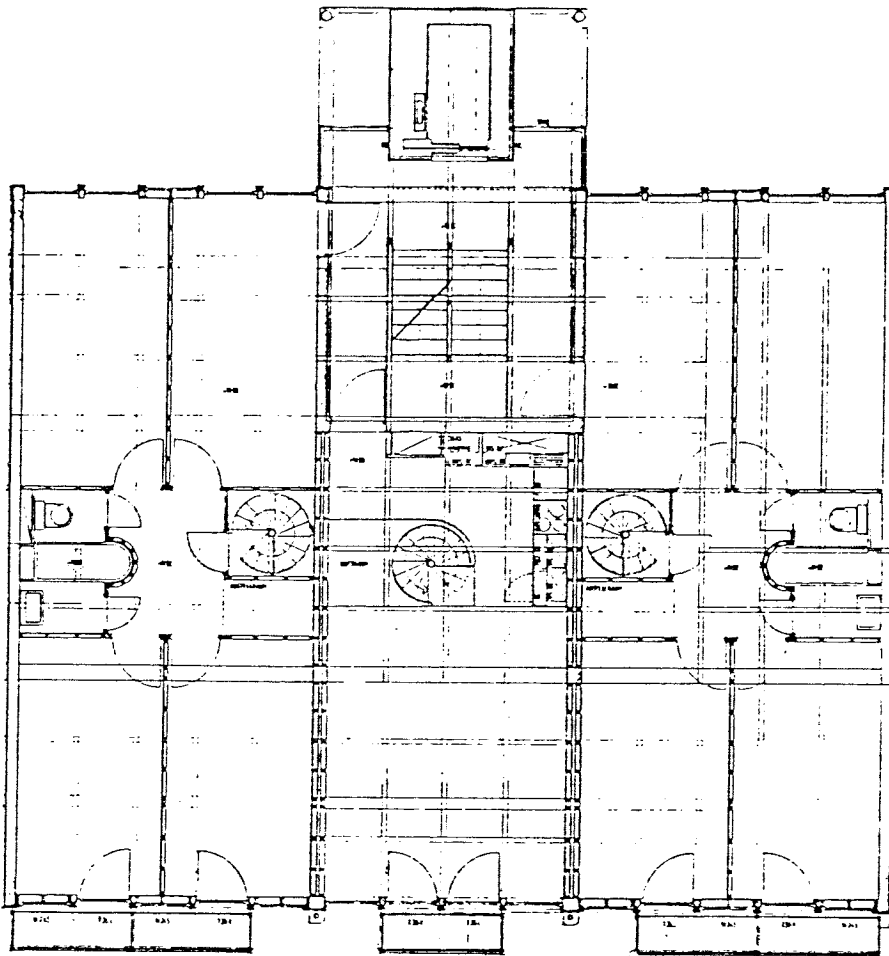


Whg. 3

Whg. 4

Whg. 5

1. Obergeschoß  
Ebene 3.50

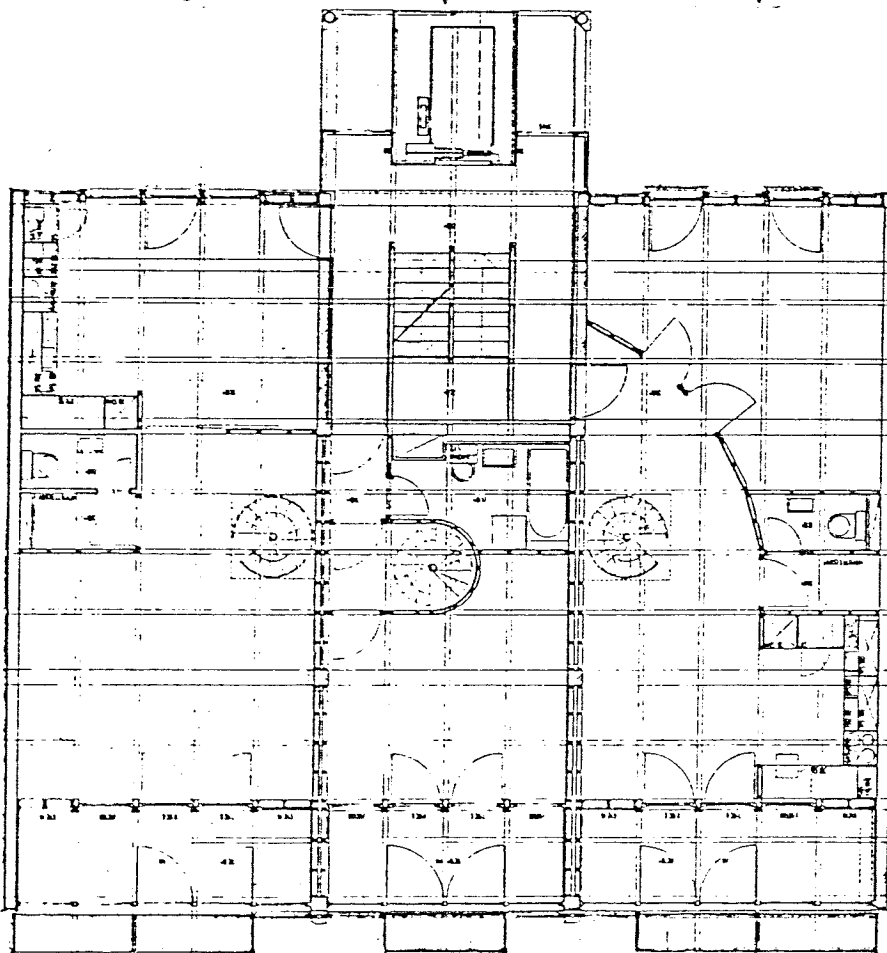


Whg. 7

Whg. 8

Whg. 9

4. Obergeschoß  
Ebene 11.90

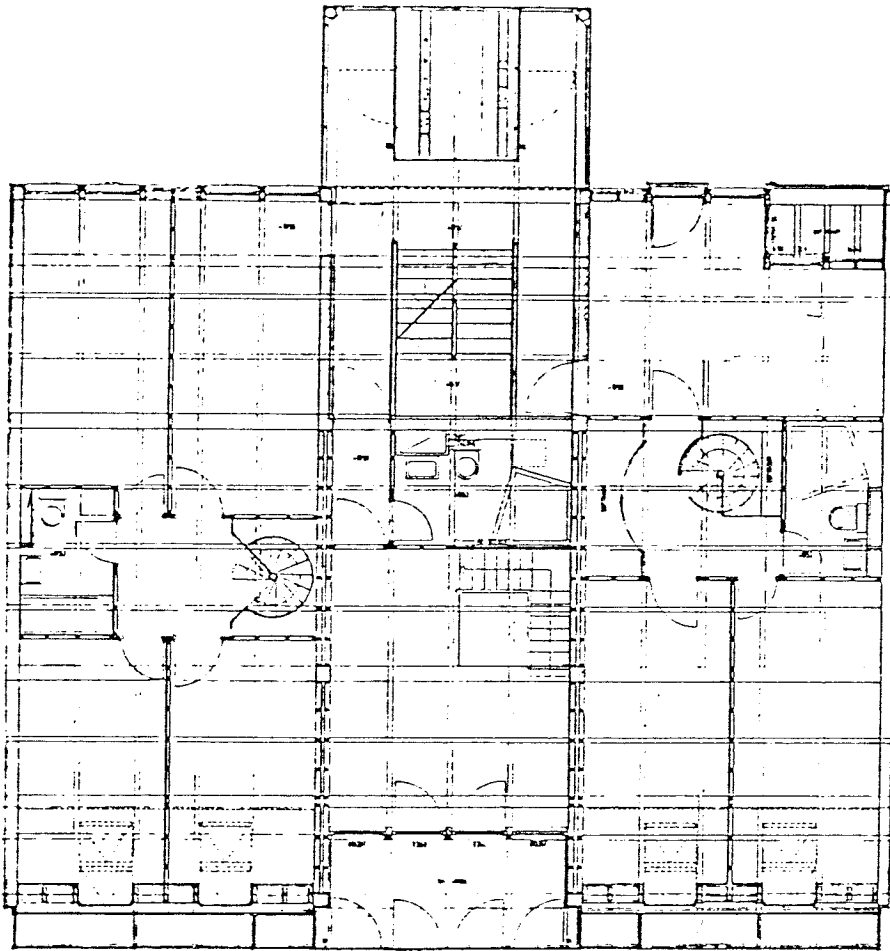


Whg. 7

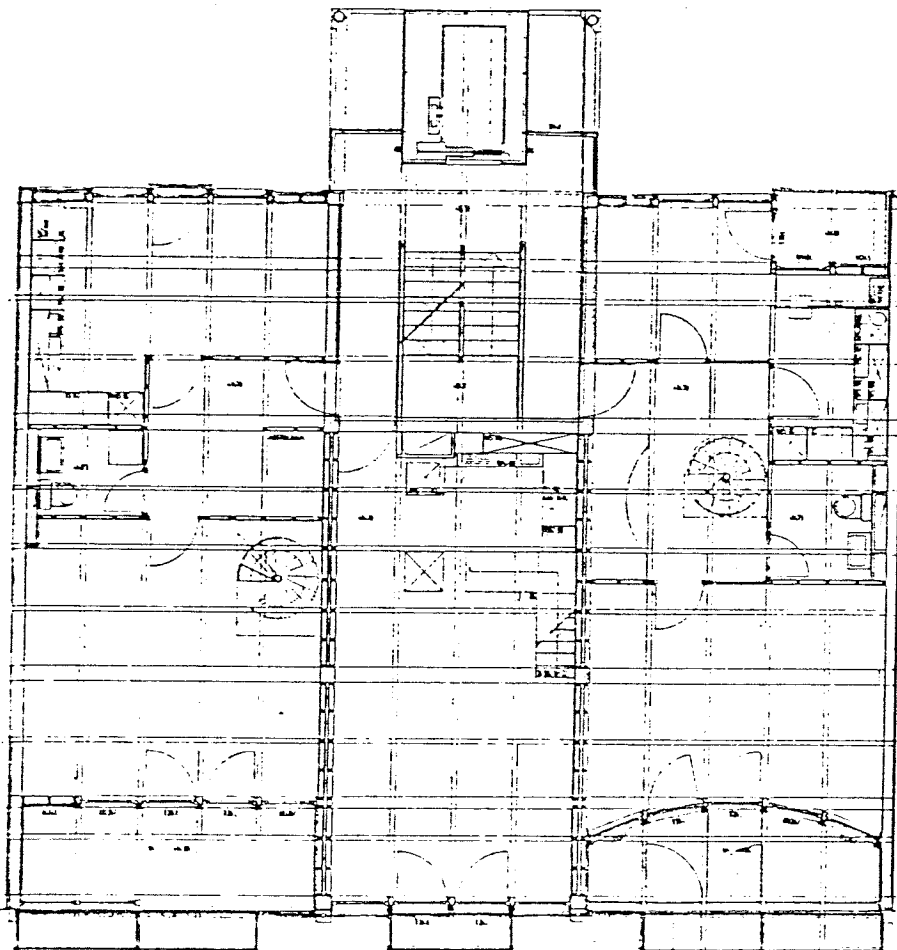
Whg. 8

Whg. 9

3. Obergeschoß  
Ebene 9.10



6. Obergeschoß  
Ebene 17.50



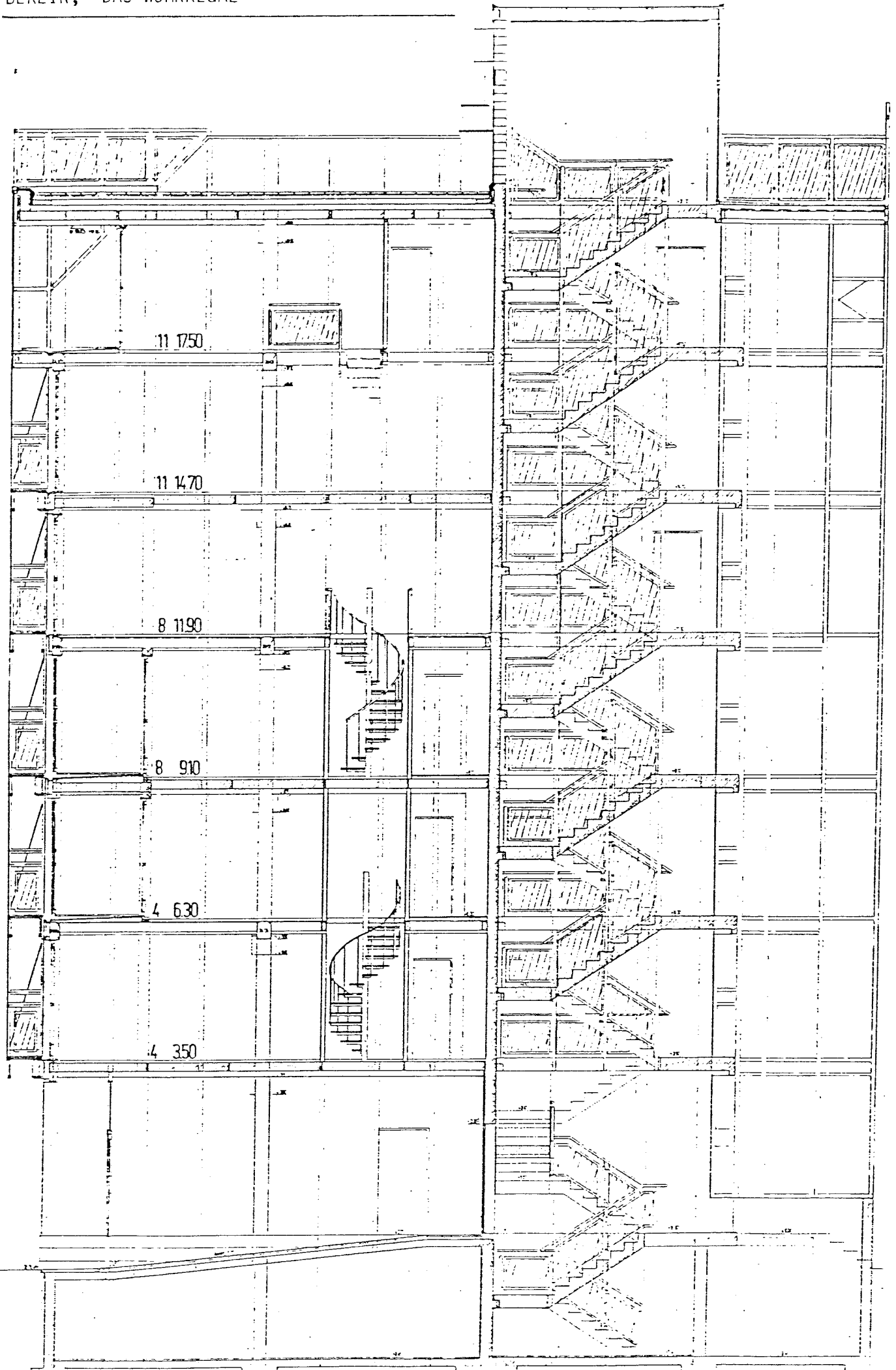
5. Obergeschoß  
Ebene 14.70

Whg. 10

Whg. 11

Whg. 12

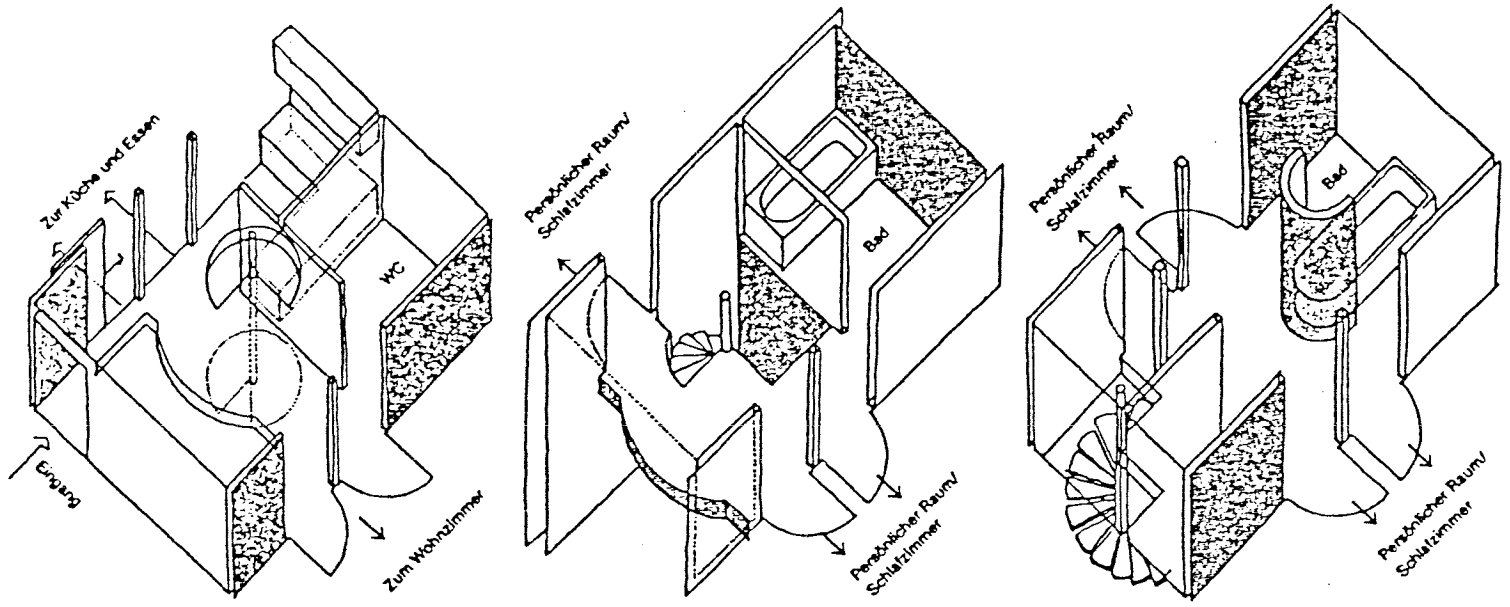
BERLIN, "DAS WOHNREGAL"



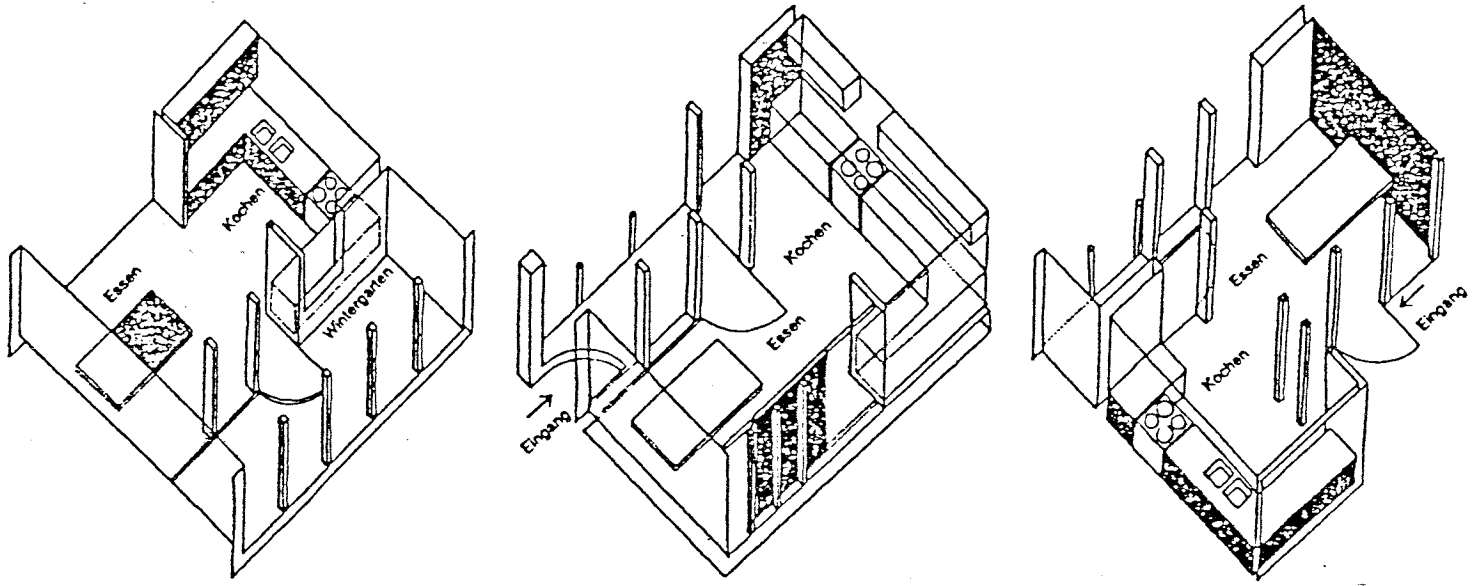


BERLIN, "DAS WOHNREGAL"

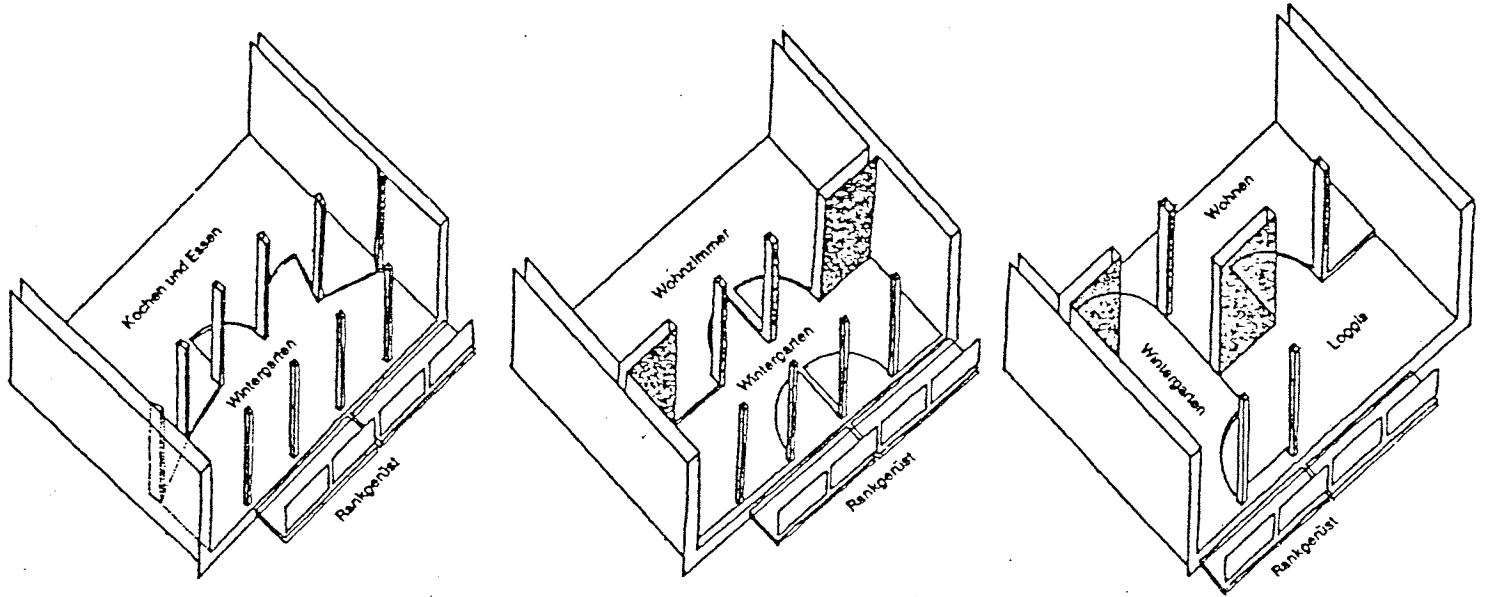
Bezeichnung des privaten Innenraumes



a) Eingangszone, Ausdruck des Umgangs mit knapper Grundfläche, innerer Verteiler



b) Küche - EBplatz - Wohnraum: Versuche der Koordination funktioneller Anpassung und individueller Bedürfnisse



c) Übergangsbereich Außen-Innen: Zwischenzonen, beeinflusst von dem Wunsch nach Geborgenheit/Behaglichkeit, Ausblick/Aussicht nach Sonne.

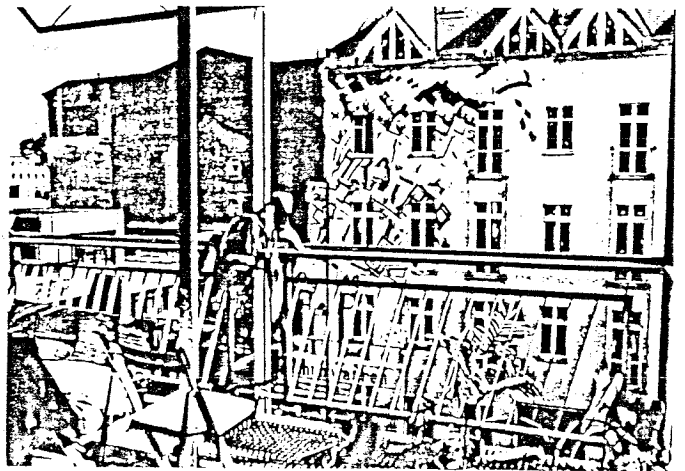
BERLIN, "DAS WOHNREGAL"



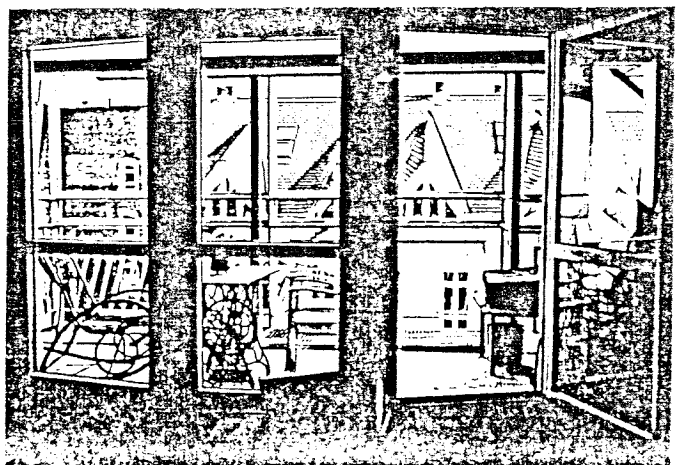
Fassadenausschnitt mit Anschluß an die Nachbarbebauung



Ansicht von der Admiralstraße



Balkongeländer als Rankgerüst



Individuelle Loggiengestaltung

## OBJEKTBESCHREIBUNG

### Allgemeines

Die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten, ein Unternehmen, das sich vorrangig mit dem Bergarbeiterwohnungsbau befaßt, hat schon immer von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Mitbestimmungsgremien innerhalb des Bergbaues, d. h. die Betriebsräte in den Wohnungsausschüssen der einzelnen Schachtanlagen stellvertretend für die späteren Mieter bei der Auswahl und Korrektur von Grundrissen heranzuziehen. Hier erfolgt zwar keine direkte Mieterbeteiligung, dennoch ist eine Korrekturmöglichkeit der Planung gegeben. Den direkten Kontakt zu den Mietern bezüglich der Einschätzung ihrer Wohnung hat THS darüber hinaus durch das Instrument eines Fragebogens, der allen Mietern nach Bezug einer Neubaumaßnahme zugesandt wird. Hieraus resultieren wertvolle Informationen für weitere Planungen.

Bei der Modellmaßnahme wurden zunächst Mieter gesucht, die an einer neuen Wohnung in dem Gebiet Castrop-Rauxel-Ickern und an einer Mitgestaltung dieser Wohnungen interessiert waren. Von 50 angesprochenen Mietparteien erschienen zunächst 13. Es blieben dann aber nur 6, die sich von Anfang an an der Planung beteiligten und mit denen in der Zeit von Mai 1984 bis Oktober 1985 16 Planungssitzungen stattfanden. Im Laufe einer konkreter werdenden Planungsphase haben sich weitere 3 Interessenten an den Sitzungen beteiligt, so daß kurz vor Baubeginn insgesamt 9 Familien an den weiteren Planungen mitwirkten.

Den Mietern wurde ein genauer Zeitplan vorgestellt für die Abschnitte:

- Planung bis Baugesuch
- Werkplanung
- Baubeginn
- voraussichtlicher Einzugstermin

Um das Planungsgespräch in Gang zu bringen, wurde den Mietern zunächst eine Checkliste mit etwa 50 Fragen übergeben. Dieses war notwendig, weil, da Mieterbeteiligung bei der Planung bisher unüblich war, die Mieter nicht mit der notwendigen Intensität über ihre Wohnungsvorstellungen nachgedacht hatten, um daraus Planvorstellungen formulieren zu können. Hier zeigte sich auch eine weitere Schwierigkeit; einige Mieter scheuten sich, diese Checklisten auszufüllen und zwar aus einer allgemeinen Abneigung gegen jede Art von Formularen, aus Angst, Privates preisgeben zu müssen oder auch nur, weil es für sie eben so völlig neu war.

Um das Ausfüllen der Checklisten für die Mieter leichter zu gestalten, wurden die einzelnen Fragen erläutert, insbesondere soweit es sich um Fachausdrücke handelte.

Hierbei zeigte sich, wie wichtig es ist, zunächst einmal eine gemeinsame Sprachregelung zwischen Planern und Mietern zu finden.

### Bauliches Konzept

Nach Auswertung der Checklisten und Darstellung der sich daraus ergebenden Zielvorstellungen, aber auch der sich ausschließenden Vorstellungen wurden die Mieter in drei Gruppen eingeteilt, und zwar:

- ältere Ehepaare ohne Kinder,
- Ehepaare mit Kindern,
- jüngere Ehepaare mit noch nicht schulpflichtigen Kindern bzw. noch ohne Kinder.

Zu jeder dieser Gruppen kam ein Planer aus der Planungsabteilung der THS. Anhand von Rasterpapier im Maßstab 1:25 und Möblierungssymbolen konnten dann die Mieter unter Assistenz des Planers ihre Vorstellungen einzelner Räume, ihre Zuordnung und Möblierung darstellen. Das Ergebnis jeder Gruppe wurde dann vorgetragen, erläutert und allgemein zur Diskussion gestellt.

Die in den Planungsgesprächen entwickelten Grundrißvorstellungen im Maßstab 1:25 wurden dann in der Planungsabteilung im Maßstab 1:100 aufgetragen, den Mietern zur Korrektur zugeschickt und in weiteren Sitzungen besprochen. Nach Korrektur dieser Pläne wurden dann die Grundrisse zu einem Gebäude zusammengestellt. Mit den Mietern war vorher besprochen worden, in welchem Grundriß sie jeweils wohnen wollen.

Nachdem das Gebäude in seinen groben Umrissen als Ergebnis der Addition der unterschiedlichen Grundrisse feststand, wurden Nutzung und Aufteilung der Außenanlagen, Hauszugang, Stellplätze, Spielplatz, Gartenfläche und Freisitze mit den Mietern besprochen.

Aus der Zusammensetzung der Wohnungen und der Vorgabe, daß das Gebäude maximal 2 1/2geschossig werden sollte, wurden die Gebäudehöhen fixiert und die Bereiche dargestellt, in denen Fenster- in welcher Form auch immer - vorzusehen waren. In der Diskussion mit den Mietern wurde dann diese Gebäudehülle anhand der einzelnen Fassaden diskutiert. Dieses war der schwierigste Punkt, bei dem die Planer Hilfestellung leisten und gewissermaßen einen Formenkatalog anbieten mußten, der zur Gestaltung einer Fassade herangezogen werden konnte. Hier liegt natürlich die Gefahr, daß der Planer aufgrund seiner Übung und seiner Vorstellungen sehr manipulierend eingreifen kann. Hier war es so, daß die Mieter eigentlich zu schnell sagten, sie seien einverstanden, sie fänden das ganz schön und die Planer mußten eigentlich immer wie-

CASTROP-RAUXEL-ICKERN, "MIETERPLANEN IHRE WOHNUNG"

---

der jeden einzelnen Punkt zur Diskussion stellen, um Stück für Stück auch eine Hinterfragung der einzelnen Architekturformen zu ermöglichen.

Nachdem die Planung im Maßstab 1:100 abgeschlossen war, wurde eine 3-Raum-Wohnung in einer Halle im Maßstab 1:1 aufgebaut und mit wenigen Möbeln, Lattengerüsten und Styroporblöcken (für Sanitäreinrichtungen) möbliert. Die Mieter hatten nun die Möglichkeit, Raummaße in Originalgröße, Brüstungshöhen und Fenstergrößen nachzuvollziehen. Lage und Anzahl von Schaltern, Steckdosen, Antennenanschlüssen, Lampenanschlüssen usw. wurden festgelegt.

Mit den Mietern wurde im Laufe des ersten und zweiten Halbjahres 1985 die Werkpläne in allen Details durchgesprochen.

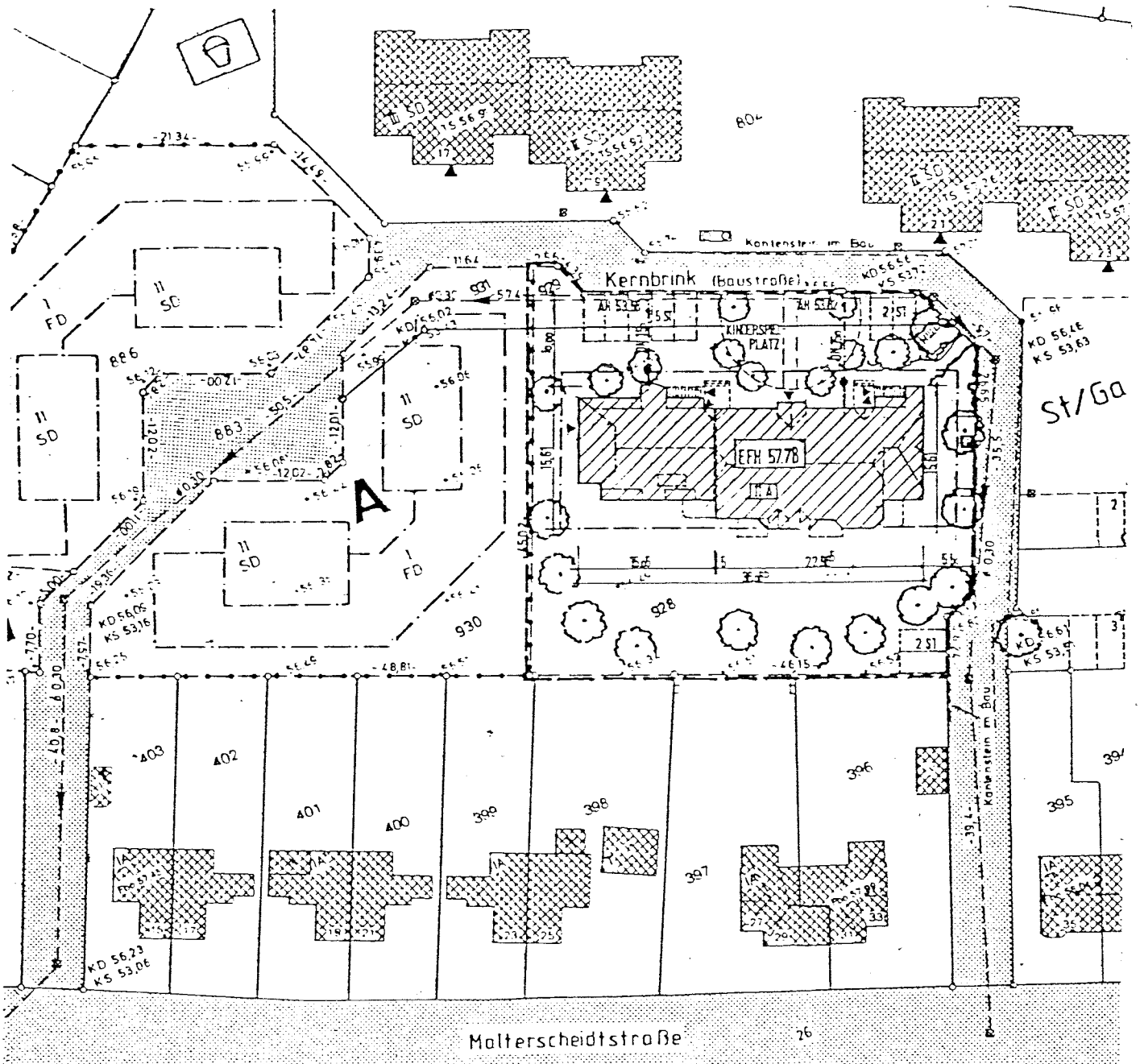
CASTROP-RAUXEL-ICKERN, "MIETER PLANEN IHRE WOHNUNG"

Bauort: 4620 Castrop-Rauxel-Ickern  
Kernbrink

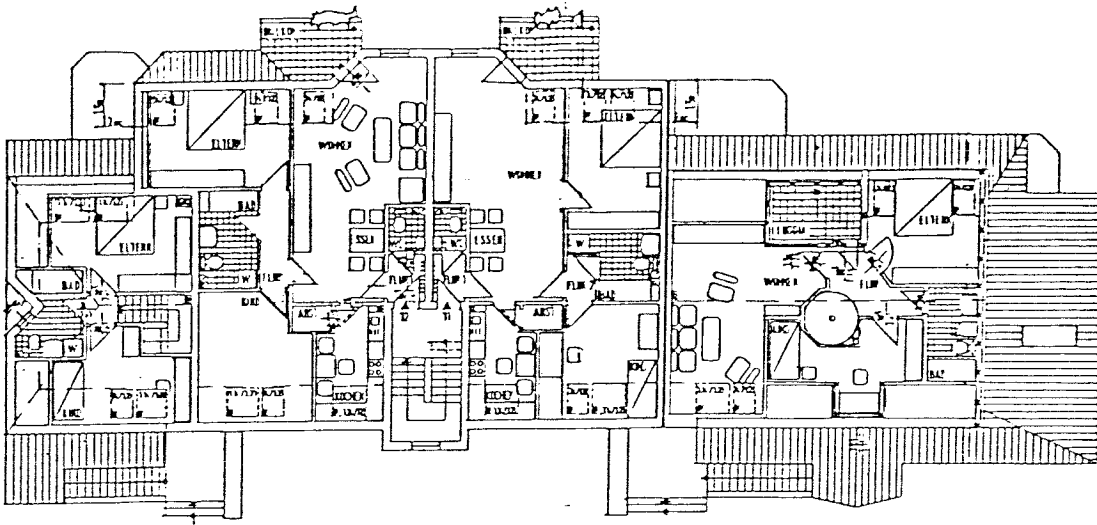
Architekt: Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im  
rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk  
GmbH (THS)  
- Planungsabteilung -  
Heinickestr. 44 - 48  
4300 Essen 1

Bauherr: Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im  
rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk  
GmbH (THS)  
Heinickestr. 44 - 48  
4300 Essen 1

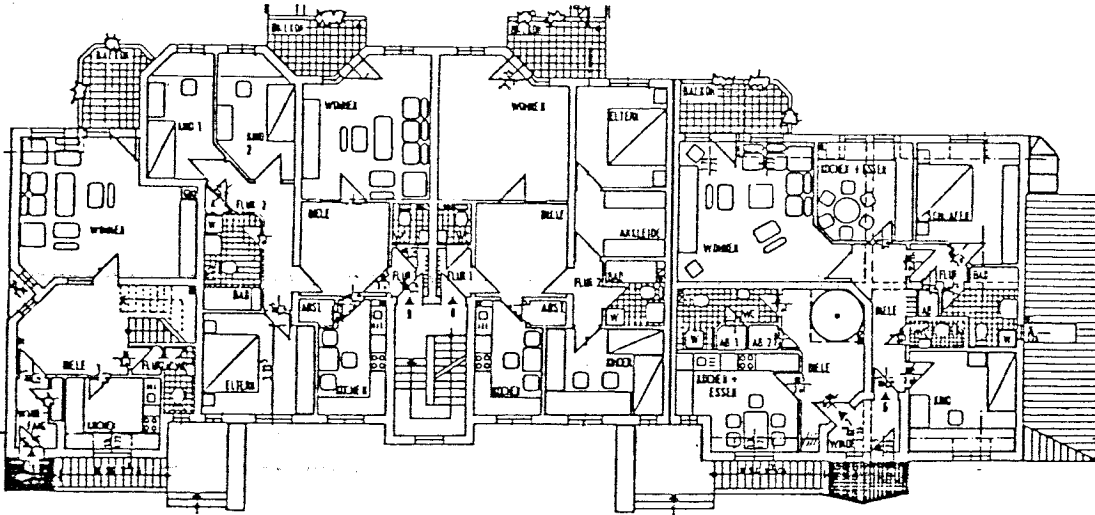
Anzahl der Wohnungen: 12 Mietwohnungen, davon 8 mit Planungs-  
teiligung



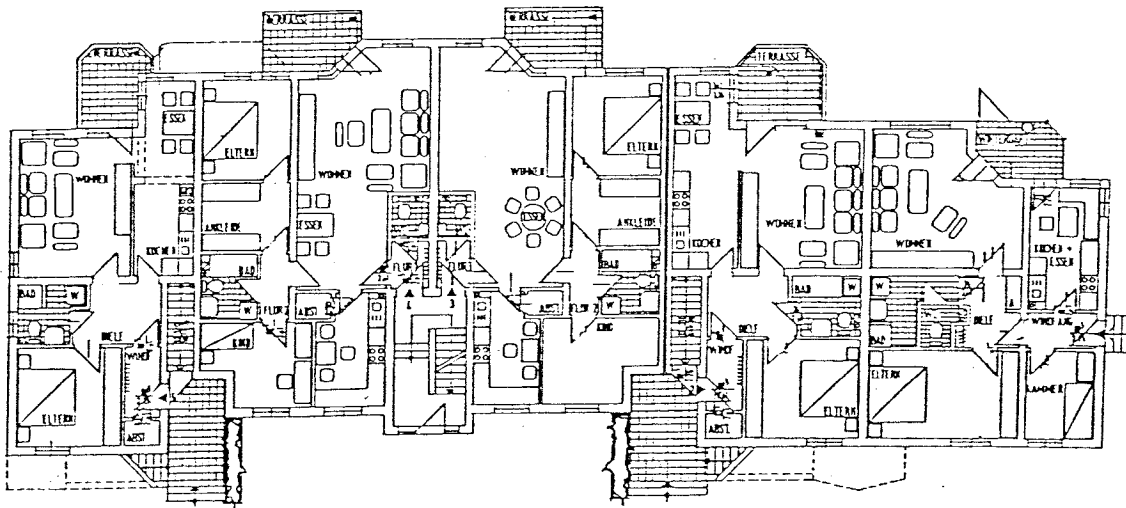
Lageplan



Dachgeschoß



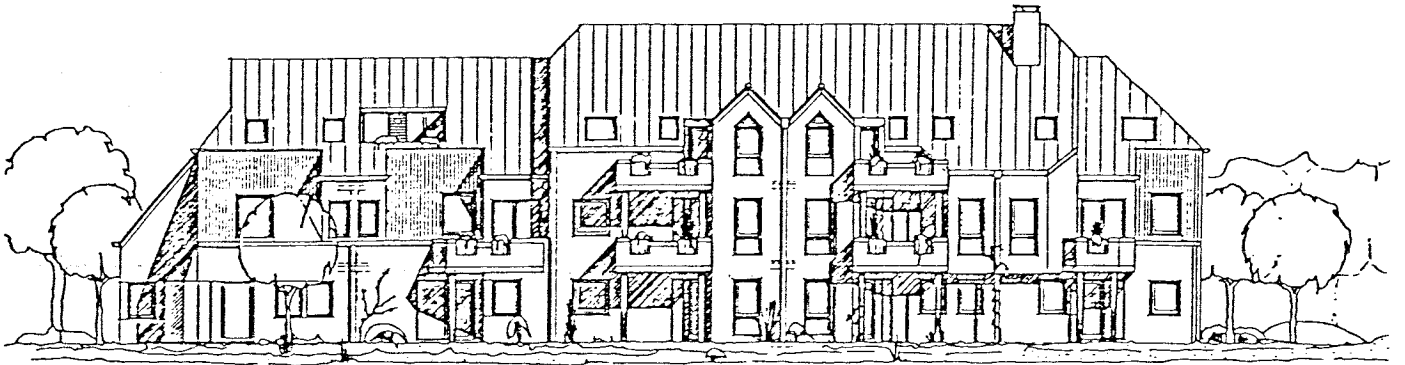
1. Obergeschoß



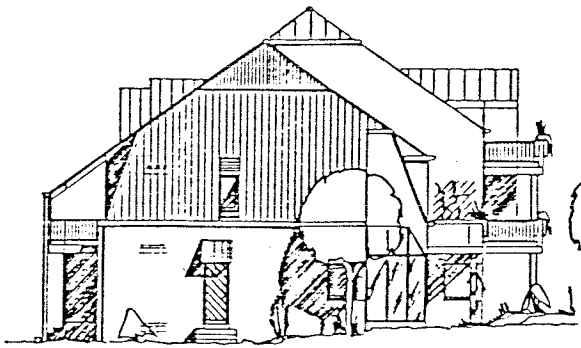
Erdgeschoß



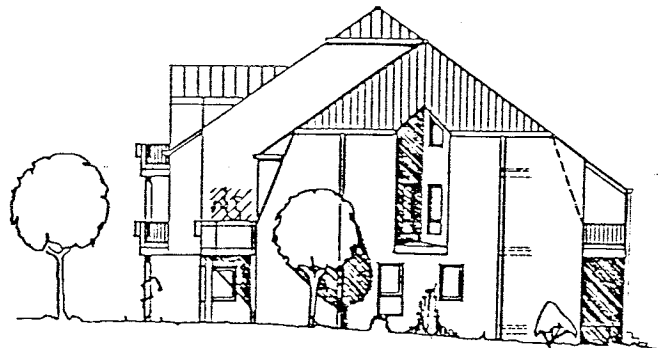
Straßenansicht



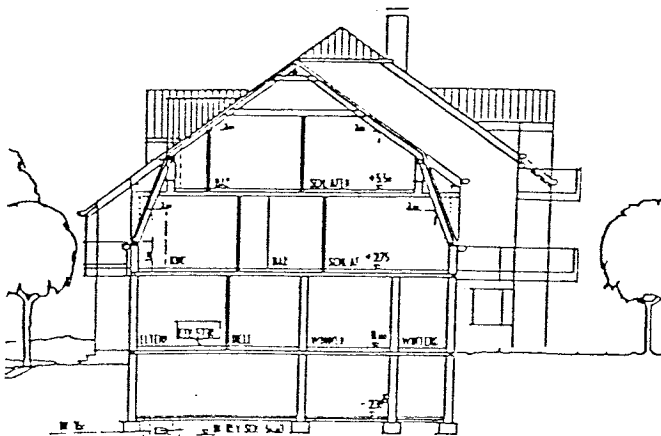
Gartenansicht



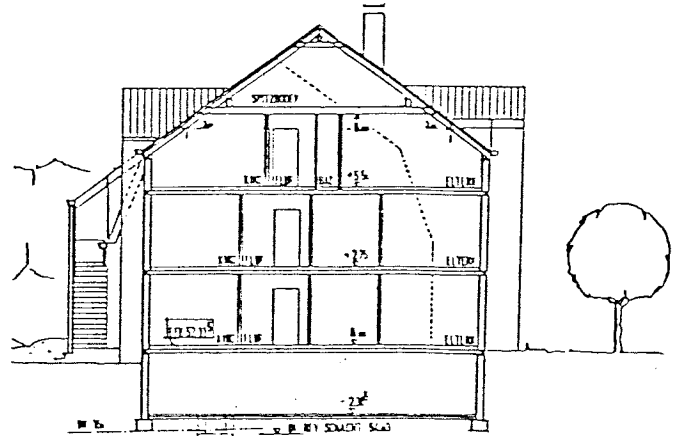
Südgiebel



Nordgiebel



Schnitt



Schnitt



MIETER PLANEN IHRE WOHNUNG

- CHECKLISTE -

1. Wir wollen gemeinsam ein Mehrfamilienhaus planen. Es handelt sich also um ein mehrgeschossiges Gebäude.

Wieviel Geschosse einschließlich Erdgeschoß sind, unabhängig von geltenden Vorschriften, ohne Aufzug zumutbar?

2. Wieviel Wohnungen sollten höchstens

2.1 von einem Treppenpodest

2.2 von einem Treppenhaus   
erschlossen werden?

3. Sollte es sich ergeben, daß neben Familienwohnungen auch kleinere Wohnungen für Alleinstehende und Ehepaare (jüngere und ältere) erforderlich sind, sollten die Wohnungen

3.1 gemischt pro Etage

3.2 getrennt nach Etagen

3.3 getrennt nach Treppenhäusern   
geplant werden?

4. Die absolute Miethöhe ist abhängig von der Größe (Wohnfläche in m<sup>2</sup>) der Wohnung. Bevorzugen Sie bei einer vorgegebenen Wohnfläche

4.1 Aufteilung in möglichst viele abgeschlossene Bereiche bzw. Räume, die jeweils von einem Flur zugänglich sind?

- 4.2. Oder auch als "gefangene" Räume von einem anderen Raum zugänglich sind?
- 4.3. Zusammenfassung mehrerer Räume zu einem größeren Bereich z.B. Wohnraum, Eßplatz und Diele?

5. Treppenhaus,  
welche Aufgabe hat es?

- 5.1 nur Verkehrsfläche mit den erforderlichen Abmessungen?
- 5.2 auch vom Mieter zu gestaltender "Vorraum" zur Wohnung bei entsprechender Größe?
- 5.3 Visitenkarte des Hauses?

6. Erschließung der Wohnung

- 6.1 Äußere Erschließung
- 6.1.1 vom gemeinsamen Treppenhaus?
- 6.1.2 über einen Laubengang?
- 6.1.3 bei Erdgeschoßwohnungen direkt von außen?
- 6.2 Innere Erschließung
- 6.2.1 Jedes Zimmer gesondert von einem zentralen Flur/Diele?
- 6.2.2 Erschließung über eine zentrale Diele, die auch als Eßplatz und/oder als Spieldiele genutzt werden kann?
- 6.2.3 Erschließung so, daß Wohn- und Schlafbereich getrennt sind?

7. Aufteilung der Wohnung

- 7.1 Alle Räume auf einer Ebene? (normale Geschoßwohnung)
- 7.2 Schlafräume und Wohnbereich getrennt in zwei Ebenen? (Maisonettwohnung)

8. Welche Funktionen ordnen Sie den Räumen zu?

	Küche	Wohnraum	Elternzimmer	Kinderzimmer	Bad	Loggia	Diele/Flur	Keller	Dachraum
Kochen									
Essen									
Fernsehen									
Gäste									
Feiern									
Hobby									
Spielen									
Arbeiten*)									
Schulaufg.									
Schlafen									

\*) Hausarbeit, Wäsche

9. Wie sollten die einzelnen Räume erschlossen werden, d.h. welche Räume sollten direkt miteinander durch eine Tür oder größere Öffnung verbunden werden?

Kennzeichnen Sie eine Verbindung mit einer Türe mit X , durch Öffnung mit O.

	Eingangsbereich	Küche	Essplatz	Wohnraum	Elternzim.	Kinderzim.	Bad	WC	Flur/Diele	Loggia/Balkon	Abstellraum
Eingangsbereich											
Küche											
Essplatz											
Wohnraum											
Elternzimmer											
Kinderzimmer											
Bad											
WC											
Flur/Diele											
Loggia/Balkon											
Abstellraum											

10. Raumgrößen  
Wie groß sollten nach Ihrer Meinung die einzelnen Räume sein?

- Küche
- Essplatz
- Wohnraum
- Kinderzimmer      2 Kinder
- "      1 Kind
- Bad
- Bad/WC
- WC
- Loggia/Balkon
- Terrasse
- Abstellraum in der Wohnung
- Abstellraum als Kellerraum

ca. m<sup>2</sup>



## OBJEKTDESCHEIBUNG

### Allgemeines

In dem hier vorgestellten Projekt werden Eigentumswohnungen angeboten, die durch ein besonderes Erschließungssystem, eine wohnungsbezogene Freiflächenzuordnung und individuelle Wohnungsformen eine hohe - dem Eigenheimnahe kommende - Wohnqualität aufweisen.

Die Konstruktion des Gebäudes erlaubt ein Angebot unterschiedlicher und veränderbarer Wohnungsgrößen und damit eine nach Familiengröße und Alter differenzierte Bewohnerschaft.

Die Beteiligung der zukünftigen Bewohner an der Planung sollte zu einer höheren Identifikation mit ihrer Wohnung und dem Wohnumfeld beitragen.

Sie sollten die Möglichkeit erhalten, die Wohnungen ihrem derzeitigen Bedarf anzupassen und dennoch für absehbare Fälle von familiären Veränderungen bereits Vorsorge in räumlicher Hinsicht treffen zu können.

Zuschnitt der Wohnungen und Flächengrößen, Lage und Kombinationsmöglichkeiten im Haus wurden entsprechend den Wünschen des Erwerbers (Bauherrn) geklärt und mit der Gesamtanlage abgestimmt.

Um Flexibilität und Austauschbarkeit zu gewährleisten und dennoch im wirtschaftlichen Rahmen zu bleiben, wurde ein Querwandgefüge (3,625 m Achsmaß) für das tragende System entwickelt.

Die Stadt Dietzenbach hat durch den treuhänderischen Maßnahmeträger für die Stadtentwicklung, die DSK (Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft, Ffm), Werbeanzeigen für dieses Projekt in örtlichen Zeitungen aufgegeben. Durch die Beschreibung des Projektes in den Annoncen wurden gezielt Interessenten zu einer Informationsveranstaltung in das Rathaus geladen, bei der Architekt und Baubetreuung das Projekt vorstellen konnten.

Aus diesem Interessentenkreis bzw. auch unter den bei der Stadt vorgemerkten Interessenten wurden die Bewerber ausgewählt. Die Auswahl erfolgte durch die Stadt nach von ihr festgelegten, in erster Linie sozialen Kriterien.

Die angebotenen Möglichkeiten, mit Selbsthilfe am Bau die Finanzierung zu vervollständigen, auf die Planung der eigenen Wohnung Einfluß nehmen zu können, Gebäudekonzept und -gestaltung, günstiger Preis, öffentliche Förderungsmöglichkeit und die Organisation des Projektes dürften die wesentlichen Aspekte für die Motivation der Bewerber gewesen sein.

Nach der ersten Werbeveranstaltung wurden Bauherrensitzungen abgehalten. Dazu wurden seitens der Stadt Dietzenbach im Rathaus Räume zur Verfügung gestellt. Die Sitzungen fanden in unregelmäßigen Abständen nach Bedarf statt, anfänglich etwa 14tägig, später alle drei bis vier Wochen. Dabei wurden sämtliche, das Projekt betreffende Fragen behandelt, soweit sie alle Interessenten/Bewerber/Bauherrn gemeinsam betrafen. Darüber hinaus wurden je Bauherr ca. drei bis vier Einzelberatungen im Büro des Architekten zur individuellen Einzelplanung durchgeführt und nochmals etwa ebensoviele Einzelberatungen für den Bereich Finanzierung/Förderung im Büro des Baubetreibers.

### Bauliches Konzept

Das Gebäude umfaßt 13 Eigentumswohnungen und zwei kleine Ladengeschäfte.

Die Wohnungsmischung sieht wie folgt aus:

2-Zimmer-Wohnungen	von ca. 62 - 74 m <sup>2</sup> Wohnfläche
3-Zimmer-Wohnungen	von ca. 74 - 85 m <sup>2</sup> Wohnfläche
4-Zimmer-Wohnungen	von ca. 93 - 114 m <sup>2</sup> Wohnfläche
5-Zimmer-Wohnungen	von ca. 125 - 126 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Läden	mit je 35 m <sup>2</sup> Wohnfläche

Eine 4-Zimmer-Wohnung und eine 5-Zimmer-Wohnung sind als Maisonette-Wohnungen im 2. Obergeschoß und Dachgeschoß geplant, die zweite 5-Zimmer-Wohnung ist aus der Zusammenfassung zweier übereinanderliegender Zwei-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß entstanden.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über zwei von außen belichtete Treppenhäuser. Fünf Wohnungen werden direkt von den Treppenhäusern erschlossen, vier über kurze Außengänge und vier über offene, später verglasbare Zugangsterrassen.

Im Kellergeschoß sind, außer den Räumen für Privatkeller, Fahrräder, Kinderwagen und Waschküche, ca. 90 m<sup>2</sup> Mehrzweckfläche geplant, die in zwei bis drei Räume aufgeteilt werden kann: als Kinderspielraum, Werkstatt, Versammlungsraum o. ä. Diese Räume sind sowohl über die beiden Treppenhäuser von innen zugänglich als auch von außen über einen vorgelagerten - auf Kellerebene gelegenen - Hof erreichbar und belichtet. Wie die Räume genutzt werden, soll in Gruppensitzungen noch genau definiert werden, ebenso wie der gemeinsam in Selbsthilfe geplante Ausbau.

Die Verwaltung und Pflege der Räume soll einzelnen Gruppenmitgliedern turnusmäßig übertragen werden.

DIETZENBACH, "GESCHOSSBAU MIT SELBSTHILFE"

---

In der Entwurfsphase wurde das Gebäudekonzept ohne Mitwirkung der noch nicht bekannten späteren Bauherren so konzipiert, daß gewisse Veränderungen, wie Wohnungsgröße, Zimmerzahl, Raumaufteilung u. ä. durch Planungsmitwirkung der Bauherren in der Ausführungsplanung möglich wurden.

Einzelne Änderungswünsche der Bauherren am konstruktiv-tragenden System im Bereich ihrer Wohnungen (Unterzüge zwischen Stützen) wurden z. T. auch berücksichtigt, führten jedoch zu Schwierigkeiten bei der Koordinierung zwischen Planung und Fertigteilhersteller.

Trotz vieler Sitzungen mit Erläuterungen und Hinweisen gab es Bauherren, die Pläne nur schwer lesen und verstehen konnten. Daraus folgten manchmal Probleme mit Änderungswünschen, wenn der Bauherr vor der gebauten Realität stand.

Das Genehmigungsverfahren war durch zahlreiche Hindernisse gekennzeichnet. Zunächst waren die Förderungsbestimmungen des Landes Hessen bei der Grundrißgestaltung, wenn auch nicht sehr eng, so doch in wesentlichen Punkten einzuhalten, was mehrere Überarbeitungen des Vorentwurfes erforderlich machte. Der Entwurf wurde aus den Vorgaben des B-Planes entwickelt; bestimmte Zwänge, wie Förderungsbestimmungen, Achsmaße und Wohnungsgrößen, Wohnungsmischung und ähnliches sowie die Vorgabe kostengünstig zu bauen, führten jedoch zu geringfügigen Abweichungen von einzelnen Vorschriften des B-Plans (GFZ, Geschoßzahl, Parkplätze u. ä.).

DIETZENBACH, "GESCHOSSBAU MIT SELBSTHILFE"

Bauort: 6057 Dietzenbach  
Am Steinberg 82 - 84

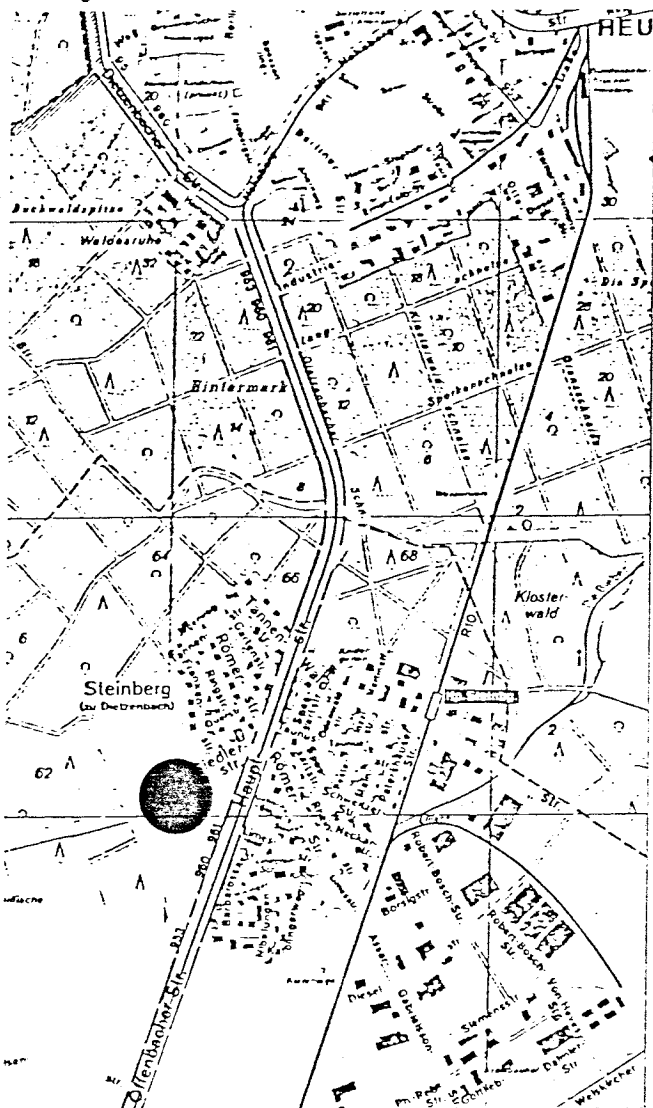
Architekt: Dipl.-Ing. Bernd Brackrock  
Dipl.-Ing. Knut Gitter  
Dipl.-Ing. Gerd Hamacher  
Architekten  
Viktoriastr. 79  
6100 Darmstadt

Bauherr: "Bauherrengemeinschaft Geschoßbau mit  
Selbsthilfe" (GdB)  
Am Steinberg 82 - 84, Dietzenbach  
c/o Bauherrenbetreuung  
Dipl.-Ing. Rasch + Partner

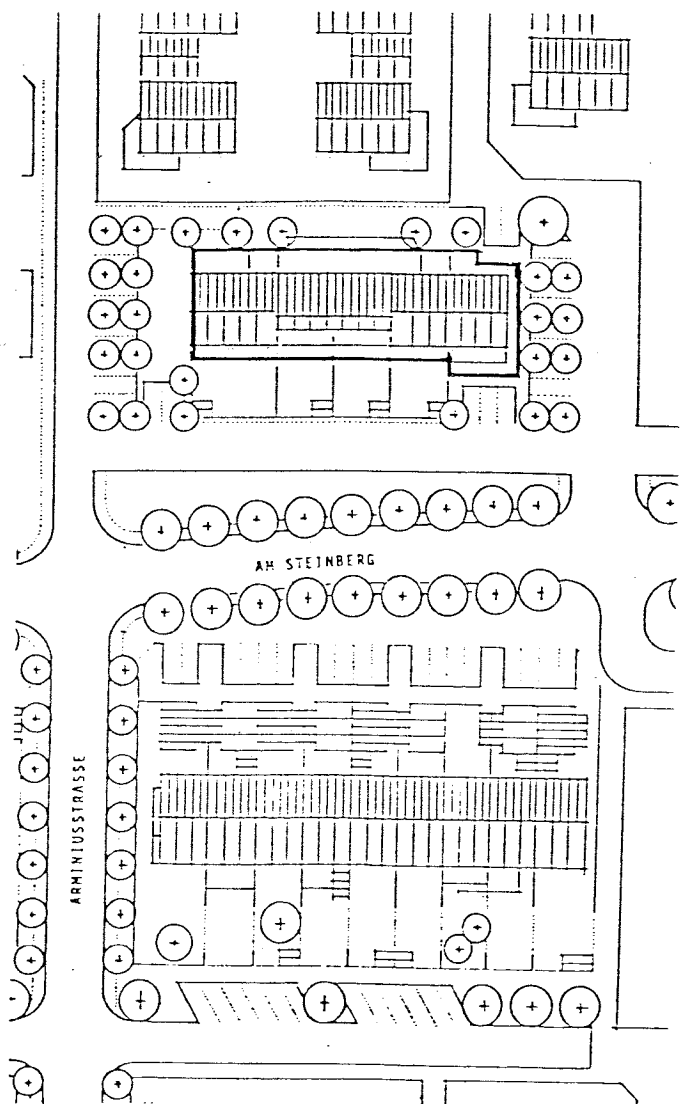
Baubetreuer: Bauherrenbetreuung  
Dipl.-Ing. Rasch + Partner  
Emilstr. 44  
6100 Darmstadt

Anzahl der Wohnungen: 13 Eigentumswohnungen  
2 Läden

Baujahr: 1985/1986

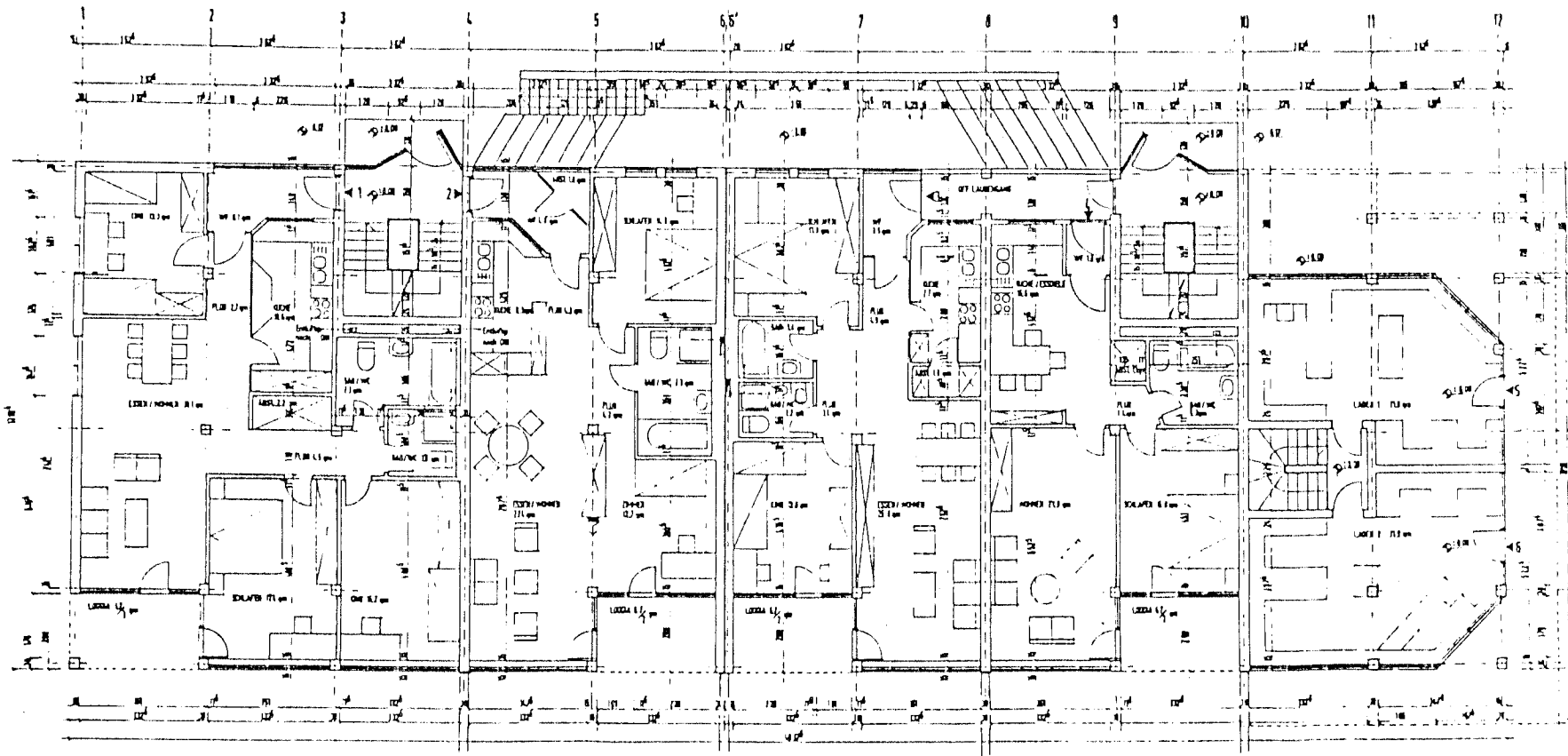


Obersichtsplan

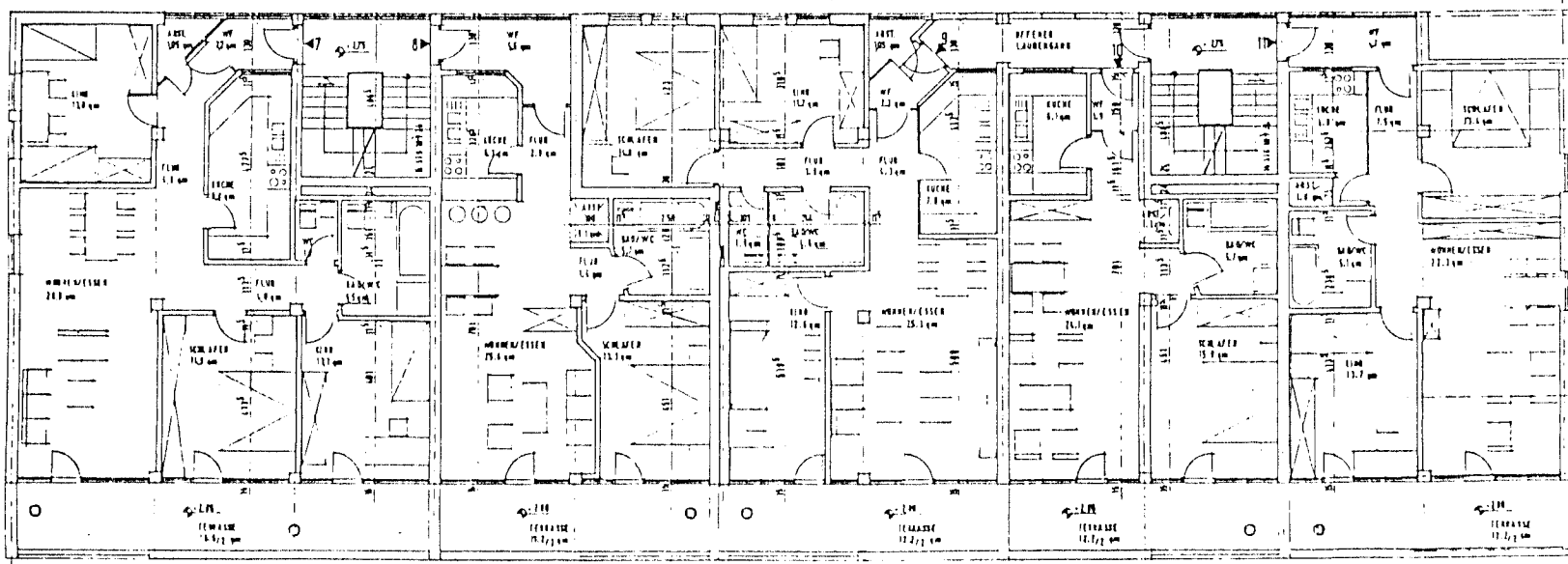


Lageplan

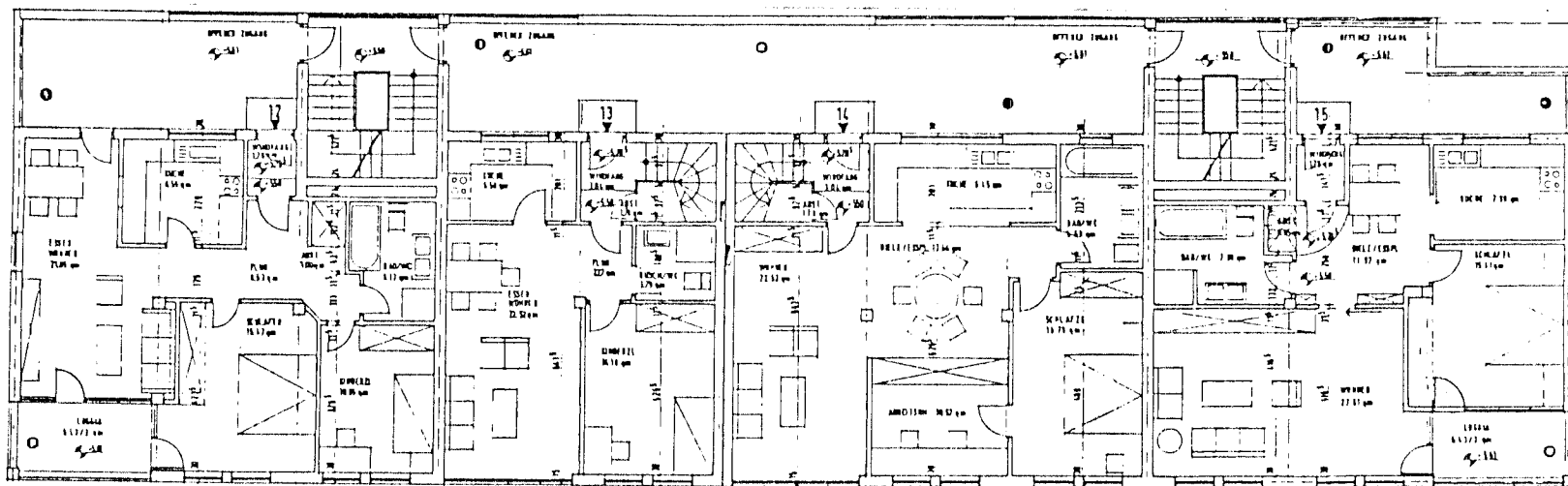




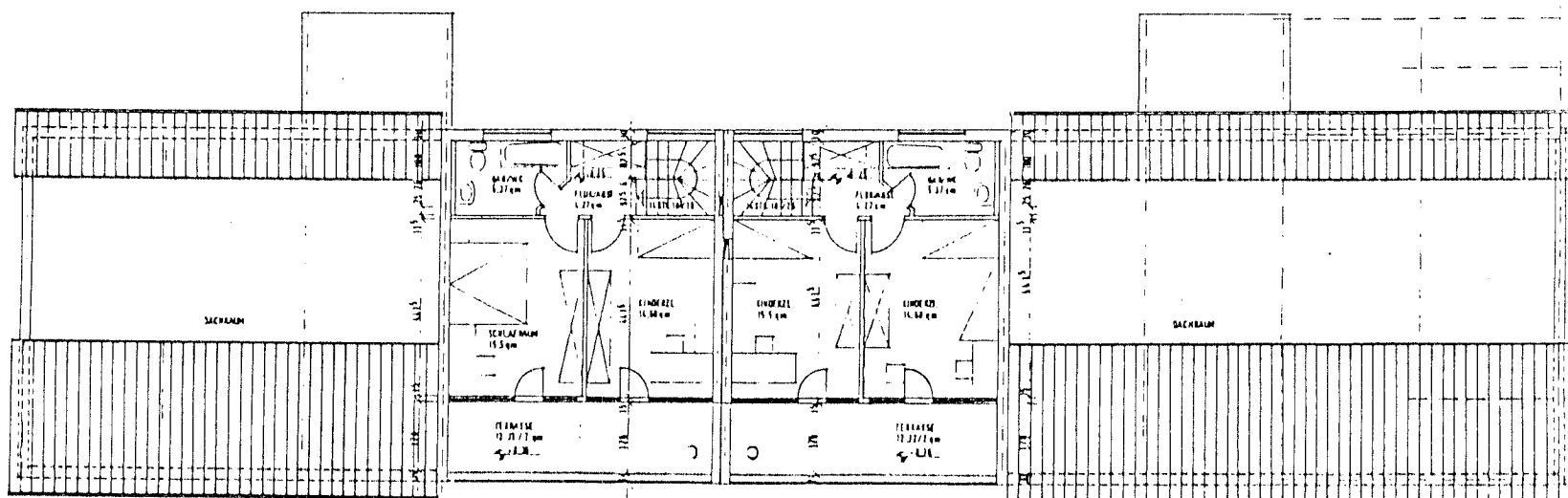
Erdgeschoß



1. Obergeschoß

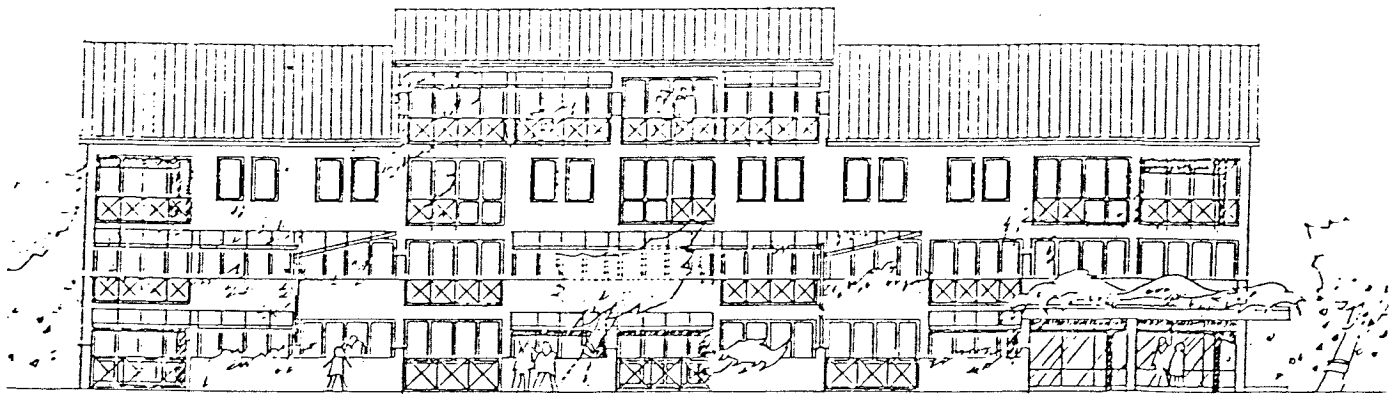


2. Obergeschoß

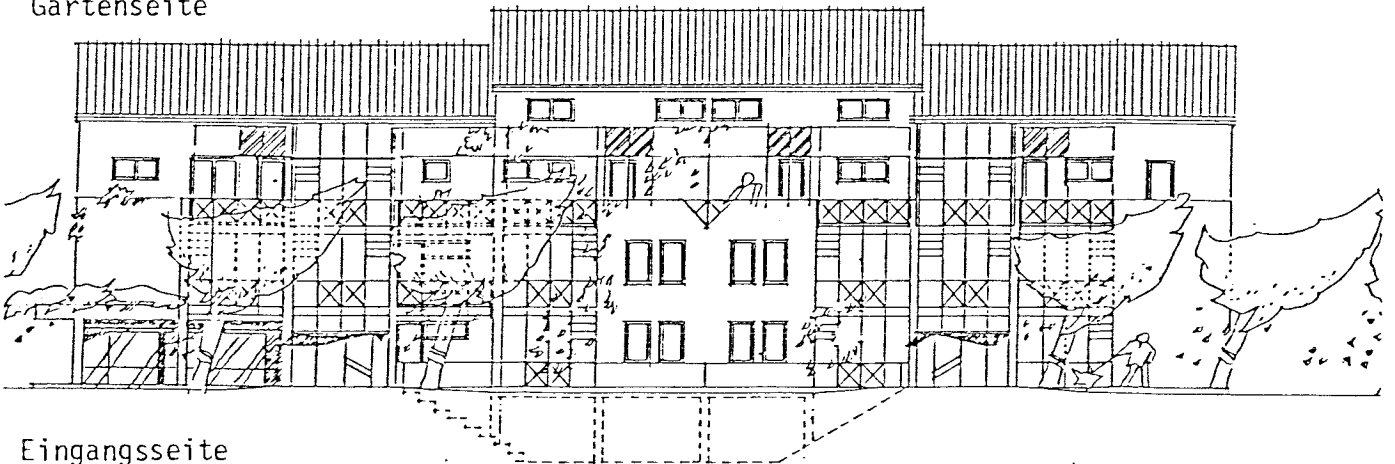


Dachgeschoß

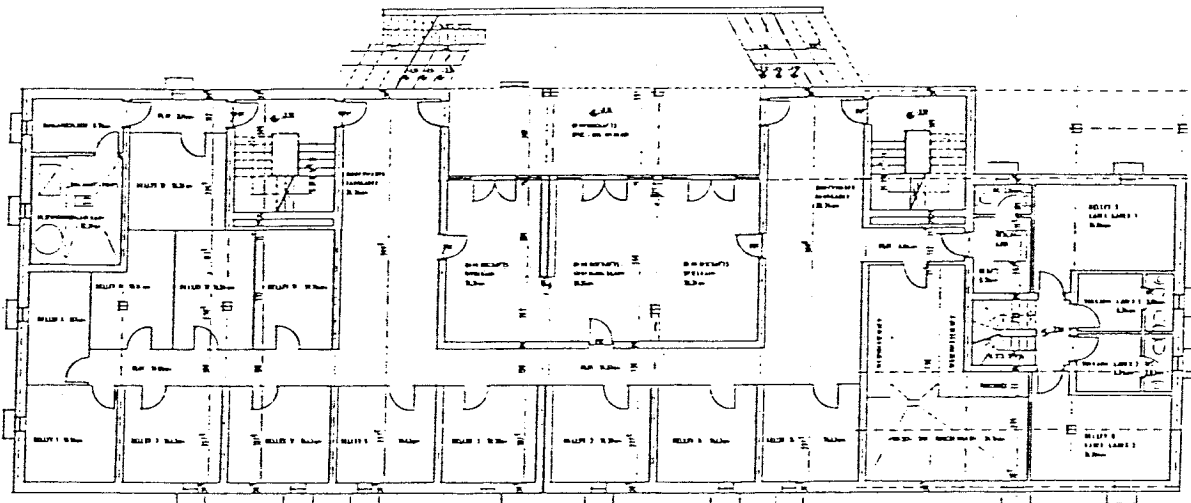
DIETZENBACH, "GESCHOSSBAU MIT SELBSTHILFE"



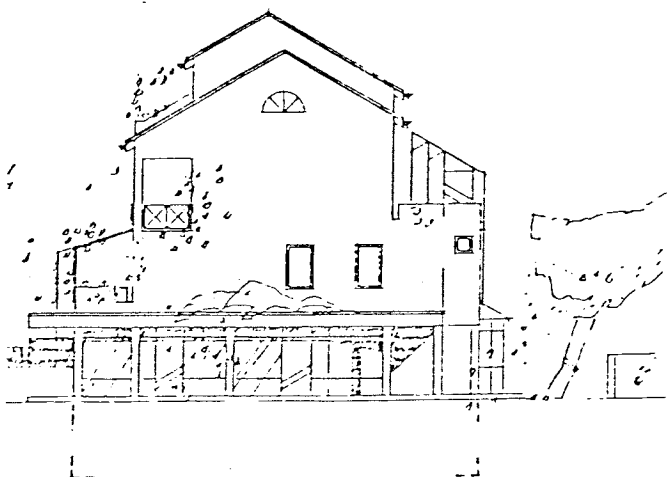
Gartenseite



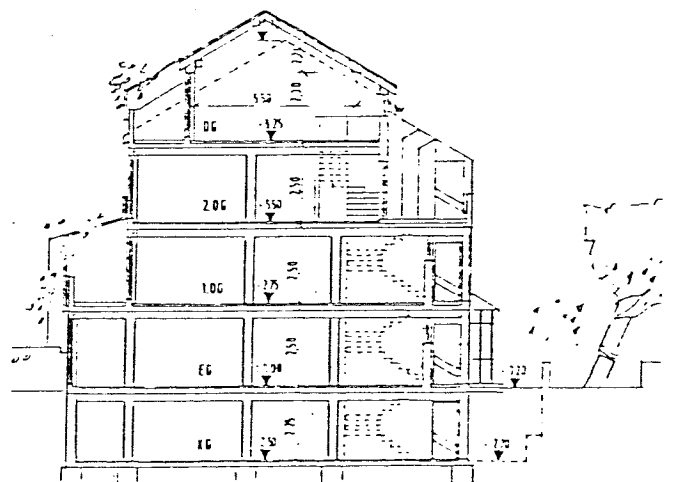
Eingangsseite



Kellergeschoß mit Gemeinschaftsräumen



Giebelseite



Schnitt

DIETZENBACH, "GESCHOSSBAU MIT SELBSTHILFE"



Gartenseite des Hauses während der Bauausführung

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

### Allgemeines

Das Objekt liegt in einem neu erschlossenen Siedlungsgebiet im westlichen Teil der Stadt Hannover mit einer guten Infrastruktur, mit Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz und mit einer fußläufigen Verbindung zu einem nahe gelegenen Erholungsgebiet.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Häusern mit insgesamt 32 Wohnungen, die durch einen torähnlichen Durchgang miteinander verbunden sind. In Verbindung mit den Garagen und den Wohnwegen liegen für jedes Haus gesondert angeordnet ein kleines Holzhaus als Unterstellplatz für Fahrräder oder als Kinderspielhaus in der Vorfläche der Häuser zwischen der Bepflanzung.

Die hier gebauten Eigentumswohnungen unterscheiden sich in sechs Punkten von den marktgängigen, üblichen Angeboten:

- Der Käufer hat die Möglichkeit, bei der Grundrißgestaltung seiner Wohnung mitzuwirken.
- Der Ausstattungsstandard wird vom Käufer je nach seinen finanziellen Mitteln selbst bestimmt.
- Der Käufer kann den Rohbau zu einem Festpreis erwerben und die Wohnung in Selbsthilfe fertigstellen.
- Je nach Raumbedarf und finanziellen Mitteln kann der Eigentümer schrittweise seine Wohnung ausbauen.
- Für die Wohnungen ist eine spätere Erweiterungsmöglichkeit in Form eines ebenerdigen Anbaues auf der Gartenseite der Häuser oder für die Obergeschoßwohnungen im Dachgeschoß möglich.
- Durch das frühzeitige Kennenlernen seiner zukünftigen Nachbarn und durch das gemeinsame Bauen an der Wohnanlage soll ein Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner und damit ein verstärktes Verantwortungsbewußtsein für Haus und Umfeld gefördert werden.

### Bauliches Konzept

Die beiden Hauszeilen, in denen die 32 Wohnungen untergebracht sind, haben zwei bis drei Vollgeschosse und ein steiles, ausbaufähiges Dachgeschoß. Die angebotenen ausbaubaren Flächen einer Wohnung erstrecken sich über zwei Geschosse (Maisonette-Wohnungen), wobei die im Garten- und Erdgeschoß gelagerten Wohnungen direkt vom Wohnweg zu erreichen sind, während die oberen Wohnungen über eine über-

HANNOVER-DAVENSTEDT, "HAUS IM HAUS"

---

dachte Außentreppe erschlossen werden. Dabei haben die im unteren Teil des Hauses gelegenen Wohnungen einen kleinen Garten mit Terrasse, während die im Ober- und Dachgeschoß angeordneten Wohnungen einen vorgehängten, überdeckten Balkon besitzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 81 und 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne mögliche Erweiterungen durch An- und Ausbauten.

Das architektonische Konzept weicht vom üblichen Angebot der Eigentumswohnungen ab, denn die Wohnungen werden als Maisonetten, zwei Stück übereinander, doch ohne normales Treppenhaus, daher jeweils direkt von außen erschlossen, mit individuellen Eingangsplätzen sowie mit unterschiedlichen Erweiterungsmöglichkeiten angeboten. Im Prospekt wird dieses Konzept als "Das Haus im Haus" beschrieben und damit der reihenhausähnliche Charakter des Wohnens angedeutet.

Die Hausplanung ist auf ein tragendes Querwandgefüge (sog. Schotten) aufgebaut. Da die Wohnungen, wenn sie sich nur über eine Ebene erstrecken würden, wesentlich breiter sein müßten, als es der statisch wirtschaftliche Schottenabstand zuläßt, die Schottenwände andererseits aber nicht durchbrochen werden sollten, wurden die Wohnungen zweigeschossig übereinander angeordnet.

Das Wohnungsunternehmen bot den Interessenten den Rohbau an, wobei folgende Punkte von den Käufern bei der Planung ihrer Wohnung und im Laufe seines weiteren Ausbaues nicht verändert werden können:

- Die Lage der Wohnungstür.
- Die Deckenausparung für die Wohnungstreppe.
- Die Außenwandöffnungen für die Fenster.
- Die Lage des Schachtes für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas Entlüftung).

Durch die Realisierung der individuellen Wohnvorstellungen, -wünsche und -bedürfnisse entstanden sehr unterschiedliche Grundrisse, mit denen sich die Bewohner voll identifizieren.

HANNOVER-DAVENSTEDT, "HAUS IM HAUS"

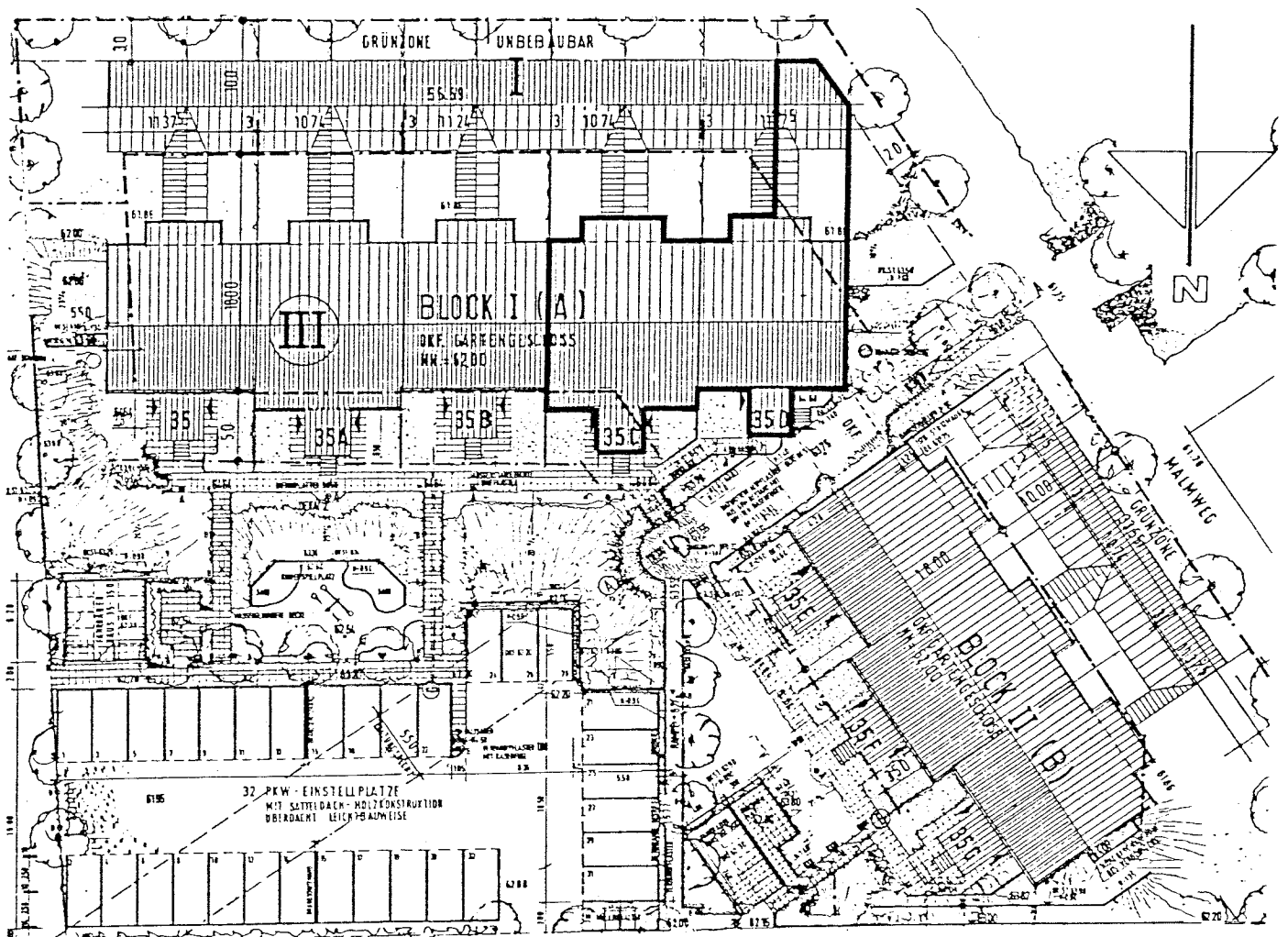
Bauort: 3000 Hannover 91  
Droehenstr. 35

Architekt: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH  
Hannover (GBH)  
- Planungsabteilung -  
In den Sieben Stücken 7 A  
3000 Hannover 51

Bauträger: Gemeinnützige Baugesellschaft mbH  
Hannover (GBH)  
In den Sieben Stücken 7 A  
3000 Hannover 51

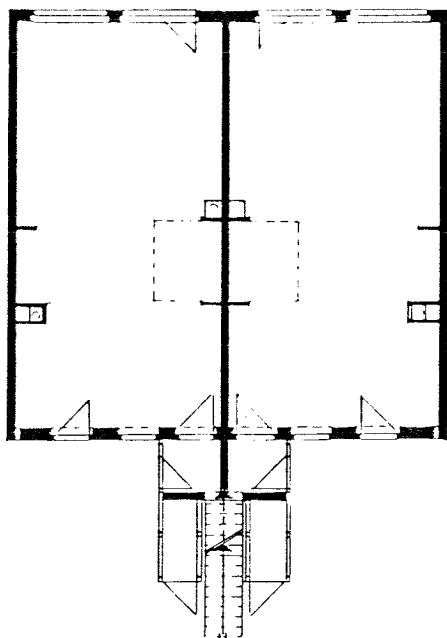
Anzahl der Wohnungen: 32 Eigentumswohnungen

Baujahr: 1982/1983

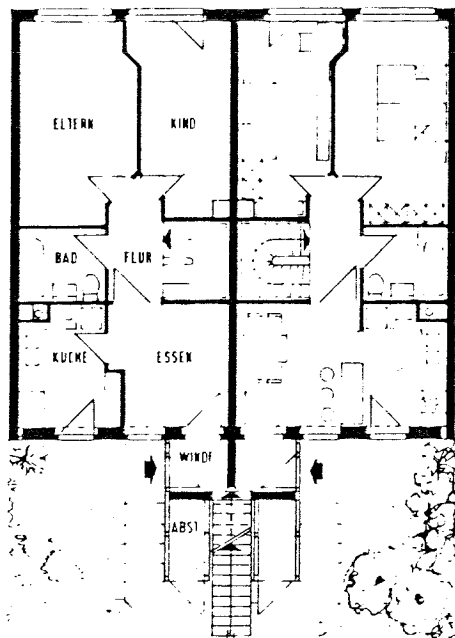


Lageplan

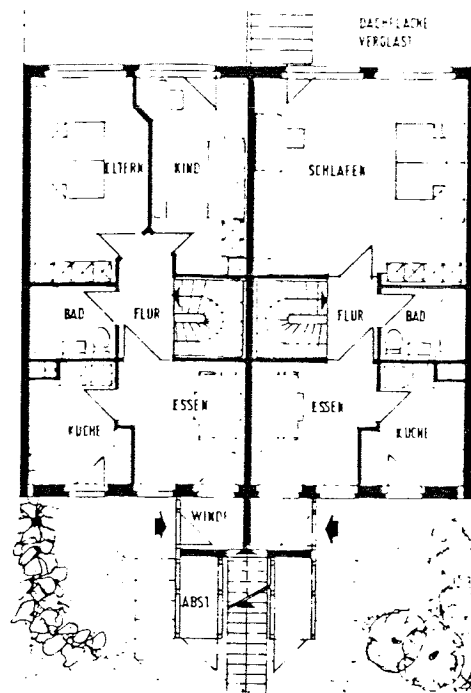
HANNOVER-DAVENSTEDT, "HAUS IM HAUS"



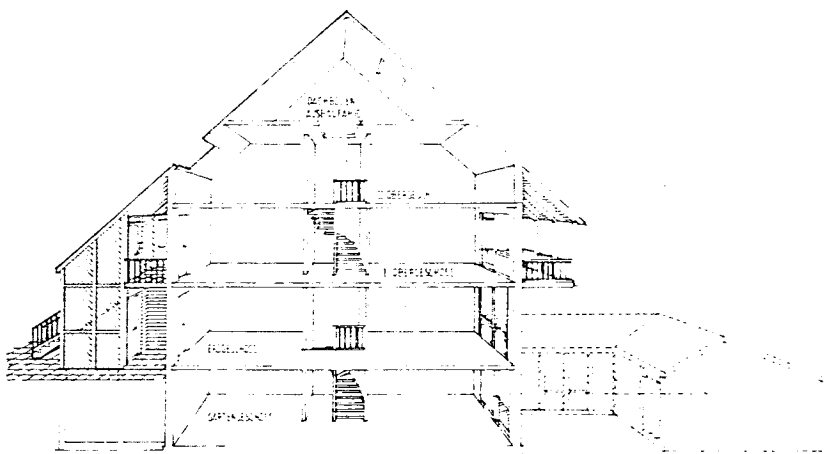
Grundkonzept Erdgeschoß



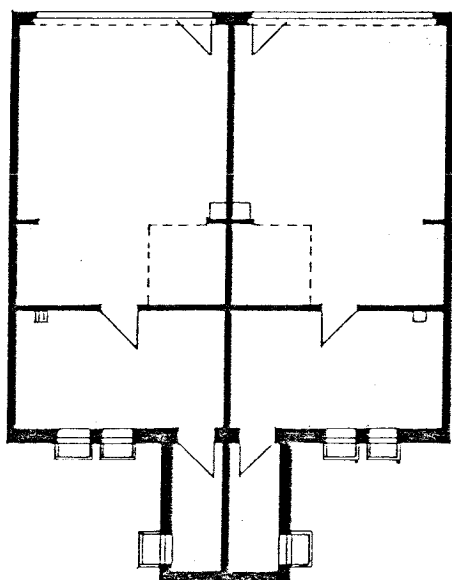
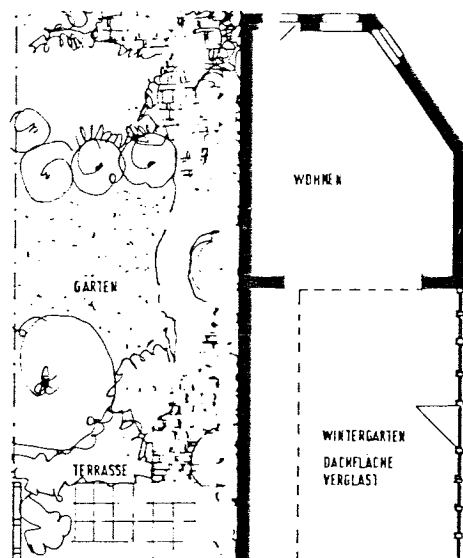
Ausbauvorschlag GBH Erdgeschoß



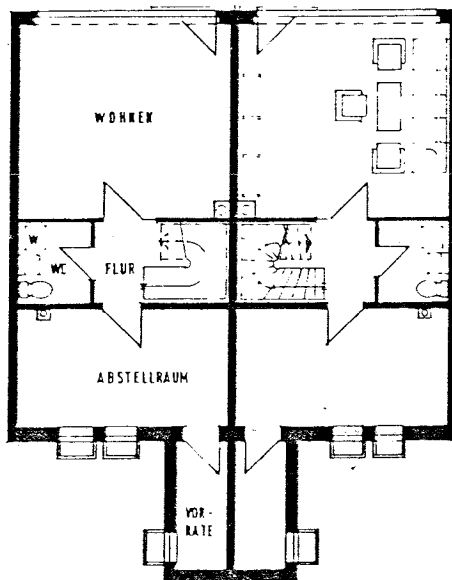
Ausbauplan Käufer Erdgeschoß



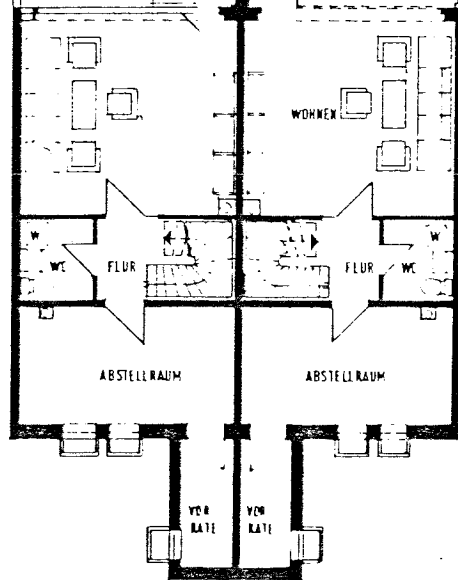
VORAB: FEINGÄNDE MAISONETTE WOHNRUNG 1 | GARTEN - ERDGESCHOß 1 | GARTENSEITE ANBAU MÖGLICH 2 | 1-11 DRIBERGESSCHOß 1



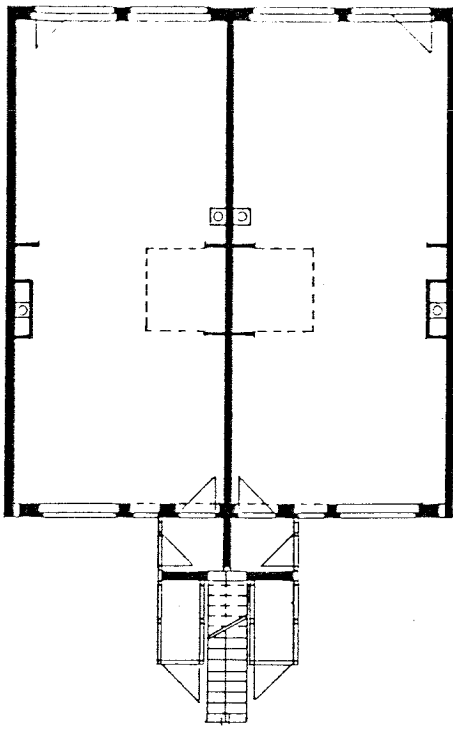
Grundkonzept Gartengeschoß



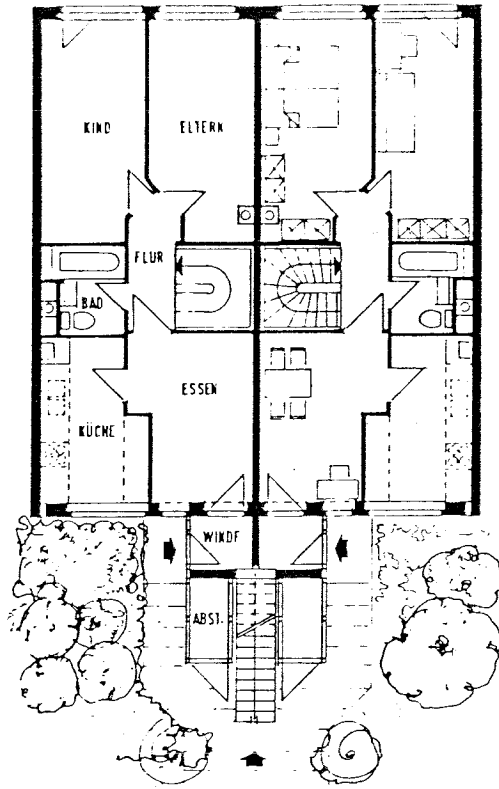
Ausbauvorschlag GBH Gartengeschoß



Ausbauplan Käufer Gartengeschoß

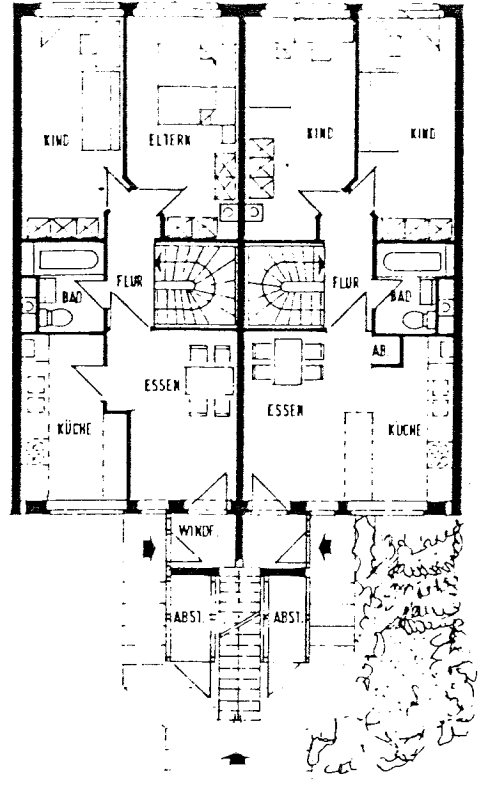


GRUNDKONZEPT



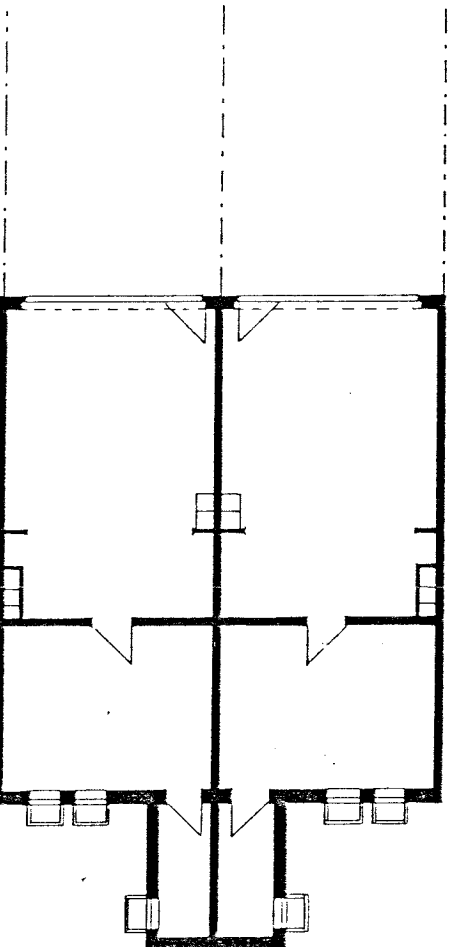
AUSBAUVORSCHLAG GBH

Erdgeschoß



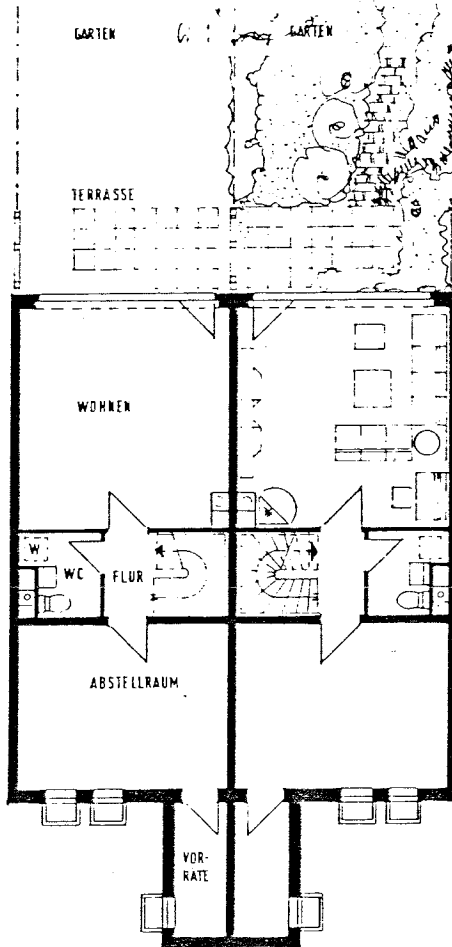
AUSBAUPLAN KÄUFER

Erdgeschoß



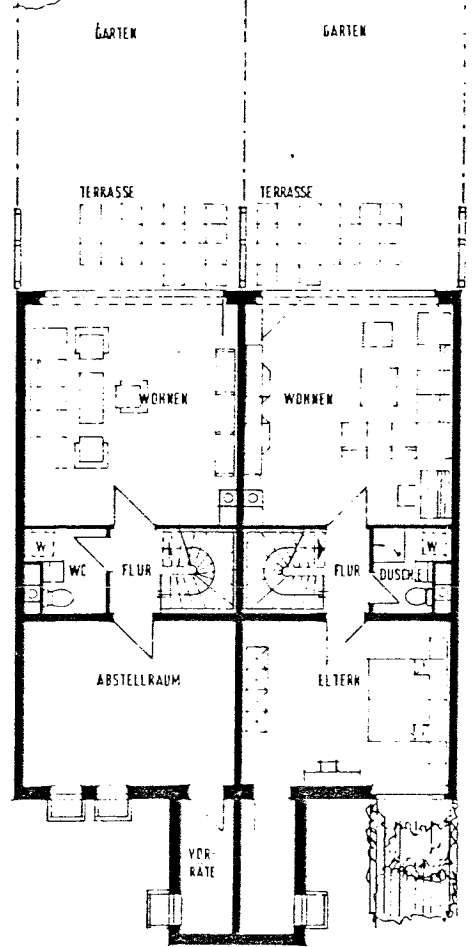
AUSBAUVORSCHLAG GBH

Gartengeschoß



GRUNDKONZEPT

Gartengeschoß

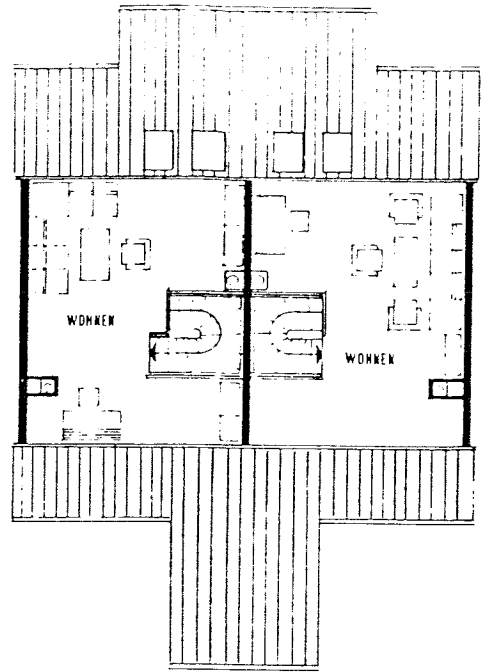
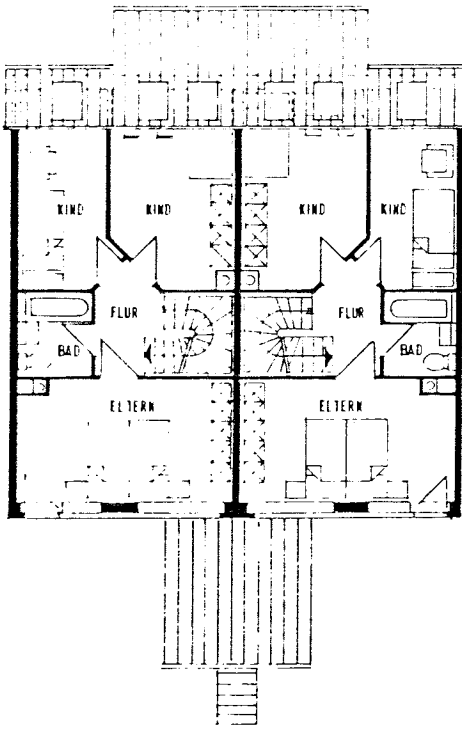
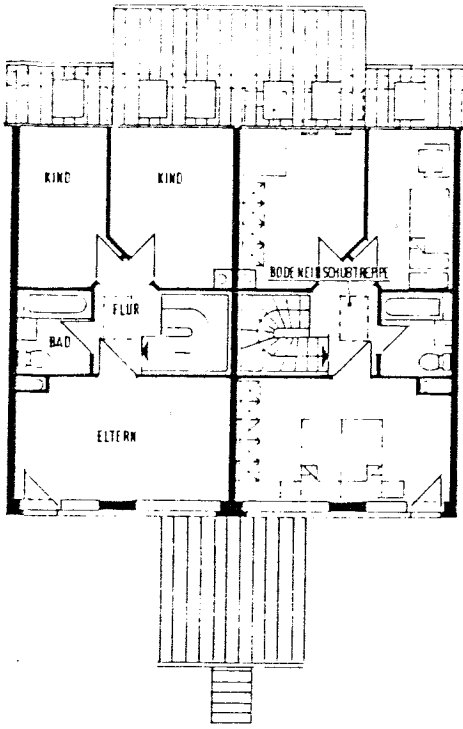


AUSBAUPLAN KÄUFER

Gartengeschoß



HANNOVER-DAVENSTEDT, "HAUS IM HAUS"



AUSBAUVORSCHLAG GBH

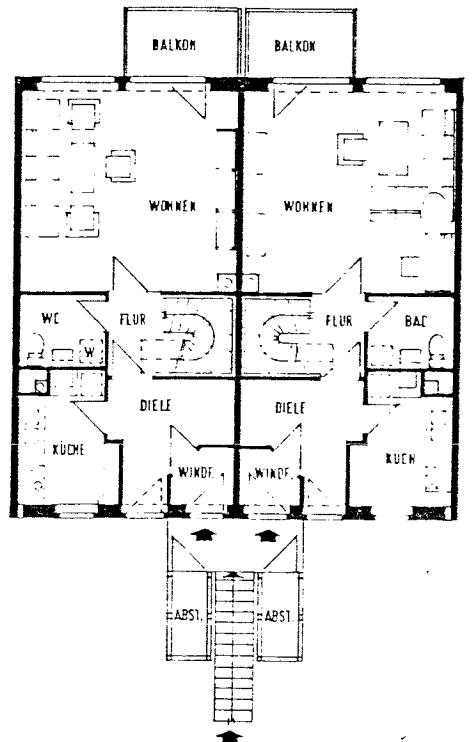
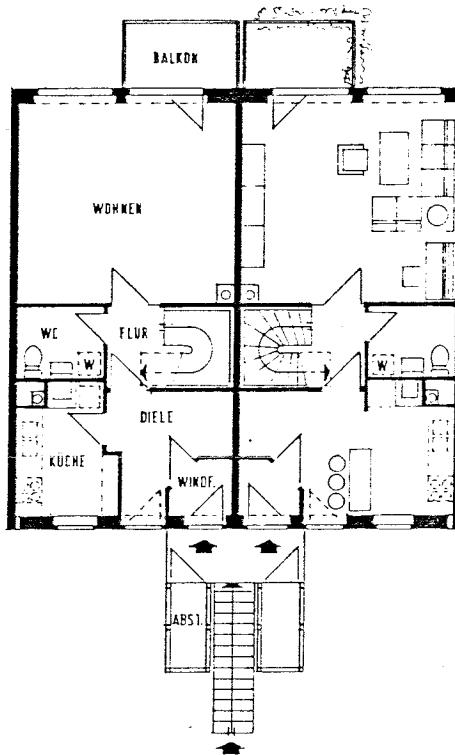
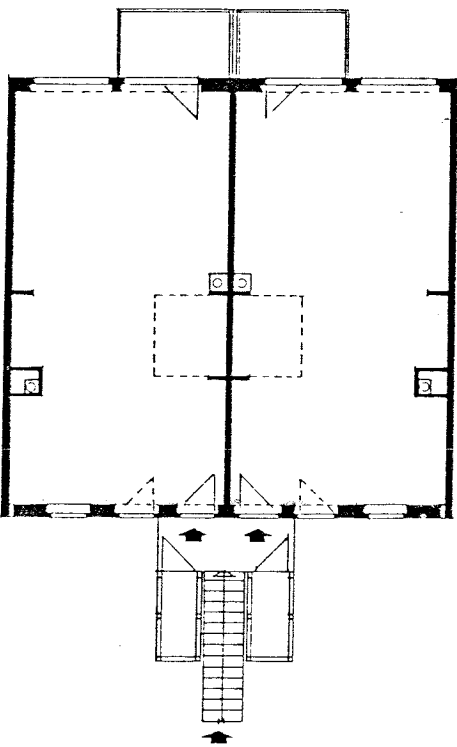
2. Obergeschoß

AUSBAUPLAN KÄUFER

2. Obergeschoß

AUSBAUPLAN KÄUFER

Dachgeschoß



GRUNDKONZEPT

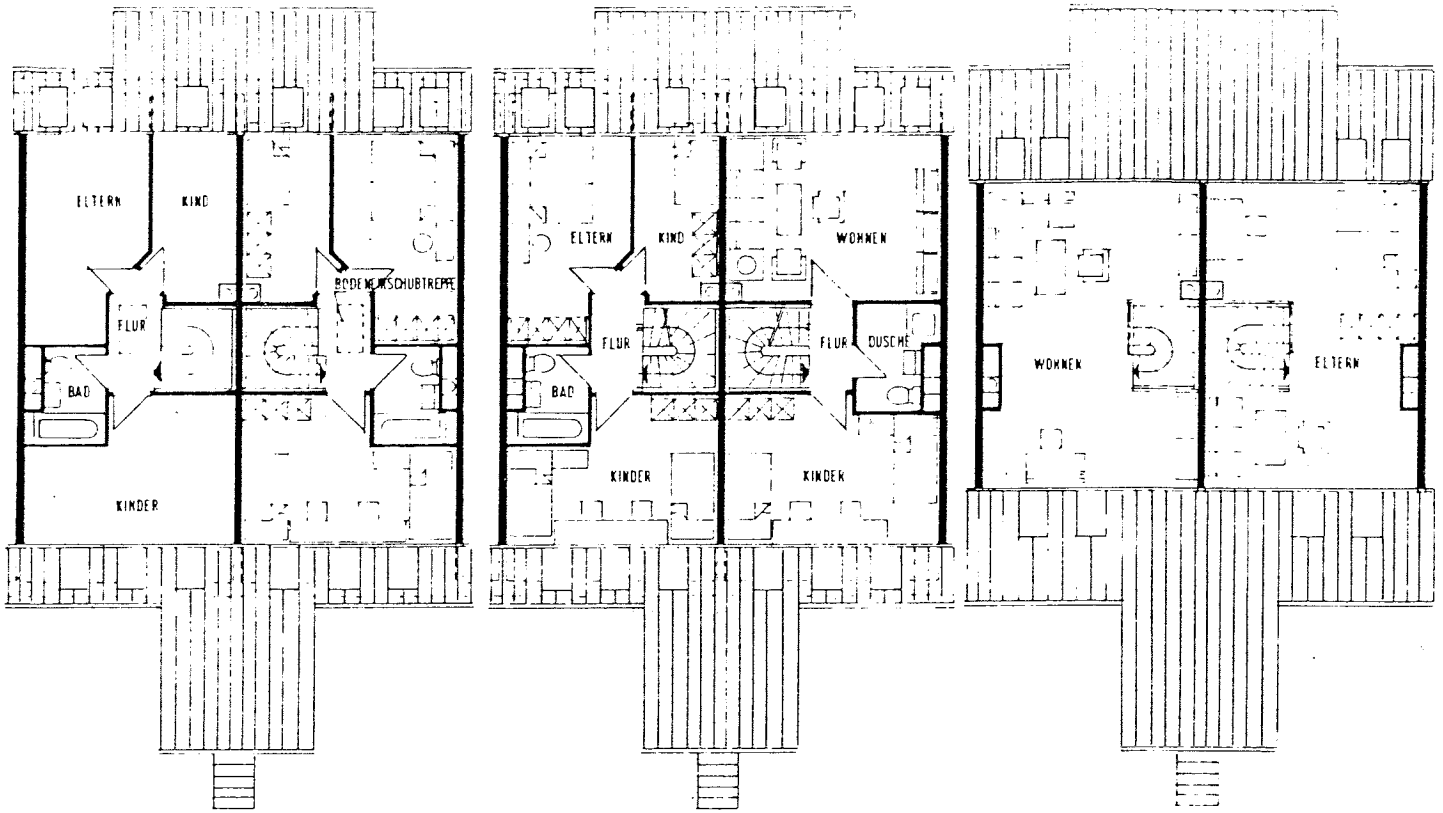
1. Obergeschoß

AUSBAUVORSCHLAG GBH

1. Obergeschoß

AUSBAUPLAN KÄUFER

1. Obergeschoß



AUSBAUVORSCHLAG GBH

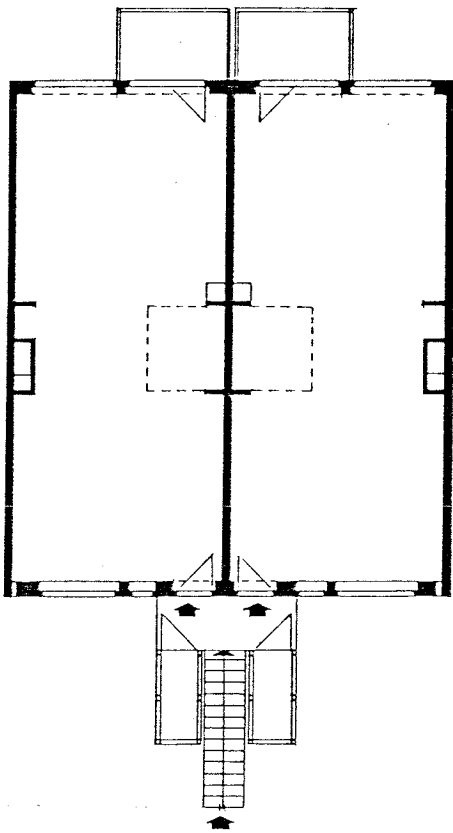
2. Obergeschoß

AUSBAUPLAN KÄUFER

2. Obergeschoß

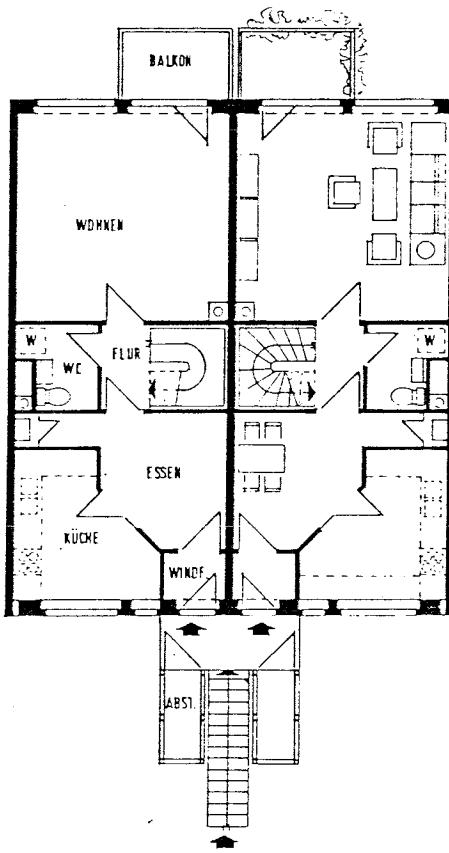
AUSBAUPLAN KÄUFER

Dachgeschoß



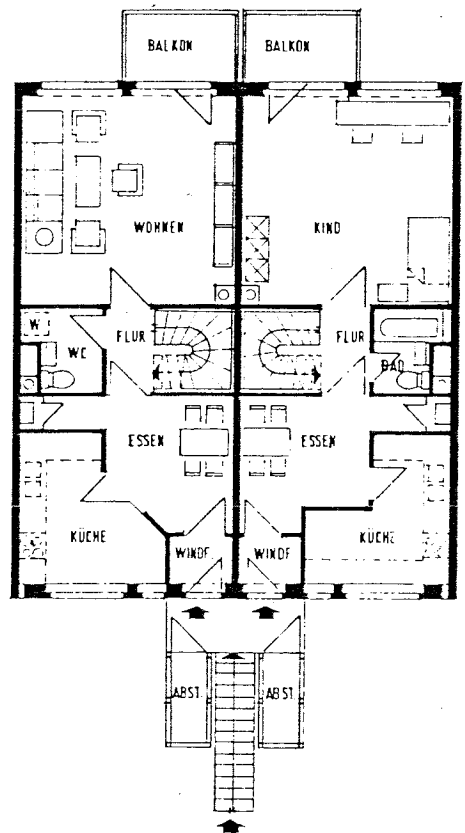
GRUNDKONZEPT

1. Obergeschoß



AUSBAUVORSCHLAG GBH

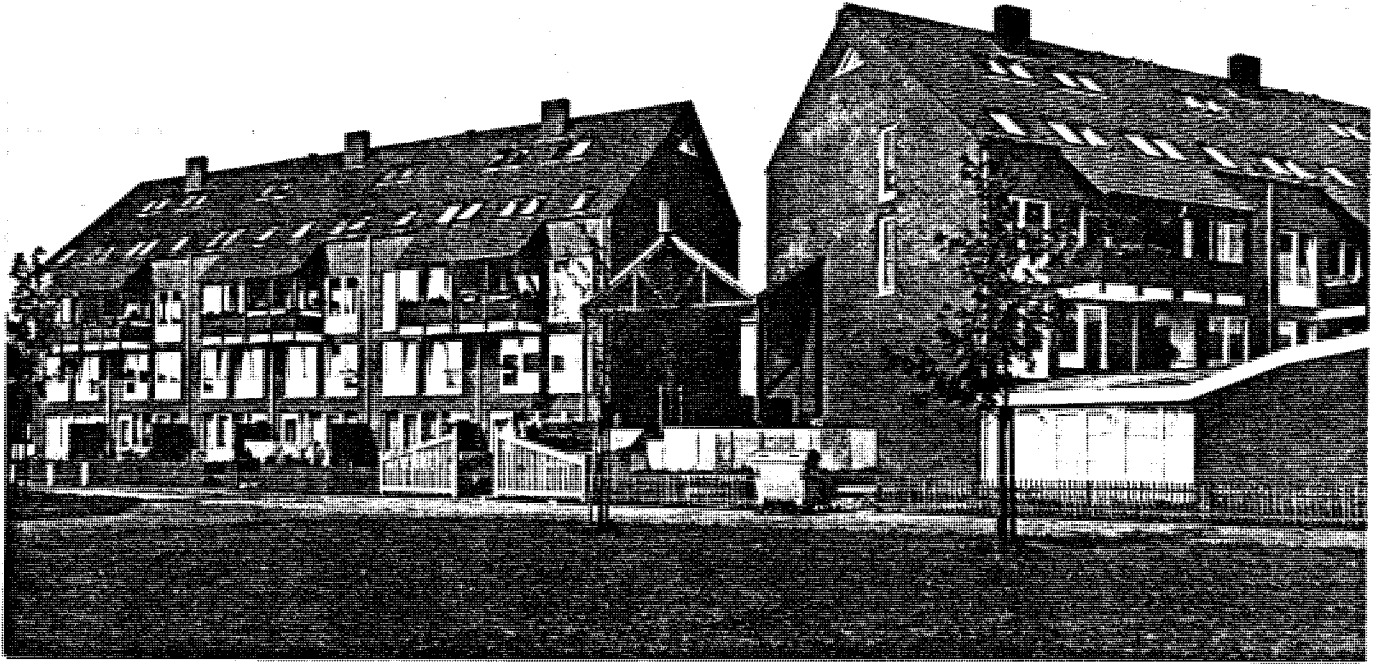
1. Obergeschoß



AUSBAUPLAN KÄUFER

1. Obergeschoß

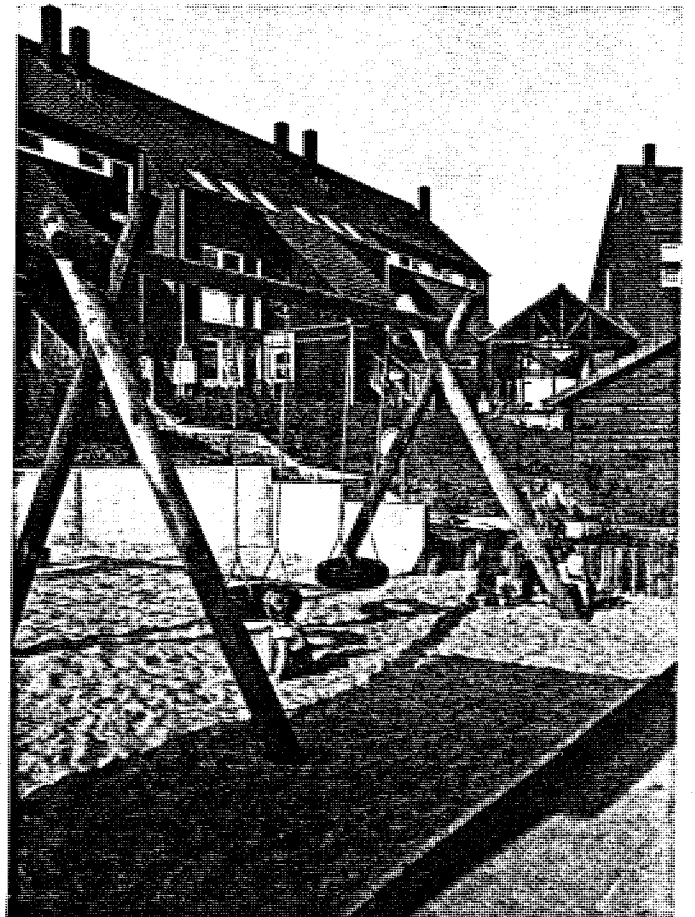
HANNOVER-DAVENSTEDT, "HAUS IM HAUS"



Gartenseite



Wohnungseingänge



Kinderspielplatz

## OBJEKTDESCHEIBUNG

### Allgemeines

Ausgangspunkt des Projektes war die Vorstellung des stellvertretenden Vorsitzenden der Architektenkammer, Kammerbezirk 5, Karlsruhe, Herrn Stadtbaudirektor Freidinger, ein Projekt zu entwickeln, das - abweichend vom üblichen Standardangebot auf dem Wohnungsmarkt - bauwilligen Interessenten die Möglichkeit bieten soll, von einer Grundeinheit ausgehend, sich selbst eine ausbaufähige Wohnung in der Etage zusammen mit den Architekten zu planen und zu bauen. Hierbei sollten bewußt Bauträger vermieden werden und die Bauwilligen ohne Zwischenschaltung weiterer Gremien direkt als Bauherren auftreten.

Gemeinsam mit dem Baudezernat und den Amtsleitern der technischen Ämter der Stadt Karlsruhe wurde ein Ideenwettbewerb für die Bebauung eines innerstädtischen Grundstückes durchgeführt, das im Besitz der Stadt Karlsruhe ist und für das ein gültiger Bebauungsplan vorliegt. Aus diesem Verfahren gingen drei Architektengruppen als Preisträger hervor, von denen jeder einen Bauteil zur Realisierung zugesprochen bekam. Der vierte Bauteil, der das Gelenk der L-förmigen Anlage bildet, ist als Eck-Gebäude für Sondernutzungen vorgesehen. Im Hof befinden sich außer Gemeinschafts- und individuellen Gartenflächen auch Pkw-Stellplätze mit Zufahrt von der Haid- und Neustraße.

Die Architekten übertrugen die erforderlichen Koordinierungsarbeiten, die Kostenplanung und Kostenkontrolle sowie die erforderlichen Beratungen dem Ingenieurbüro Harrer.

Die Suche nach Interessenten erfolgte vornehmlich durch redaktionelle Artikel in der Tageszeitung, des weiteren durch Vorstellung im Gemeinderat, insbesondere aber durch Verwertung von Interessentenlisten beim Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe, wo über 600 Bauwillige registriert waren. Von diesen 600 haben sich auf direkte Anschreiben 130 gemeldet, von denen jedoch nach Einsicht in die Planung und insbesondere Finanzierung nur noch etwa 10 übrig blieben (die meisten wünschten sich ein Reihenhaus für sich allein). Die Bewerber schlossen sich zu einer Bauherrengemeinschaft zusammen in der Rechtsform einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts.

Mangels finanzieller Mittel war es jedoch zunächst nicht möglich, das Projekt in eine Phase zu bringen, die einen Baubeginn ermöglichte. Es fehlten z. B. Mittel für Werbung, Zwischenfinanzierung, Baugenehmigungsgebühren etc. Es wurde daher vom Koordinator nach langwierigen Bemühungen eine Gemeinnützige Baugenossenschaft gefunden, die als Statthalter für noch nicht vorhandene Bauherren bzw. als Mitbauherr in die Bauherrengemeinschaft eintritt, gleichzeitig aber die Zwischenfinanzierung für das

gesamte Bauvorhaben und für die noch nicht vergebenen Wohnungen sicherstellt. Die Genossenschaft übernahm auch die kaufmännische und juristische Betreuung der Bauherren.

### Bauliches Konzept

Alle drei Realisierungsvorschläge basieren im wesentlichen auf Maisonette-Wohnungen, jeweils zwei übereinander, wobei alle drei recht unterschiedliche Lösungen anbieten. Ein offenes Grundrißsystem wurde wegen zu hoher Kosten nicht realisiert. Es wurden konventionelle Mauerwerkslösungen angeboten, die durch Koppelzonen, durch Erweiterungsfähigkeit unterhalb des Balkons - als geschlossene Loggia oder als zusätzlichen Wohnraum - flexibel gestaltet wurden. Das Erschließungssystem wird fest installiert und ist nicht veränderbar. Lediglich die Raumgrößen, z. B. des Badezimmers, der Küche, sind variierbar.

Ein Einfluß auf die äußere Gestaltung konnte nur insoweit genommen werden, als das Hinausschieben einer Außenwand unter die Balkonvorderkante gestattet war.

Von der auch im Bauteil I ursprünglich vorgesehenen Bewohnerbeteiligung bei der Planung wurde im Verlauf der Vorbereitung abgesehen. Hier entstehen - nach einheitlichem Grundplan - jeweils 2 Maisonette-Wohnungen übereinander.

KARLSRUHE, "RINTHEIMER FELD"

Bauort: 7500 Karlsruhe  
Haid-und-Neu-Straße

Architekt: Bauteil I: (ohne Planungsbeteiligung)  
Atelier Dietrich Oertel  
Freie Architekten BDA . DWB  
Weinbrennerstr. 58  
7500 Karlsruhe

Bauteil II:  
Arbeitsgruppe Baltin + Voegele  
Freie Architekten und Planer SRL  
Dipl.-Ing. Wolfram Baltin  
Dipl.-Ing. Wolfgang Voegele  
Weinbrennerstr. 13  
7500 Karlsruhe

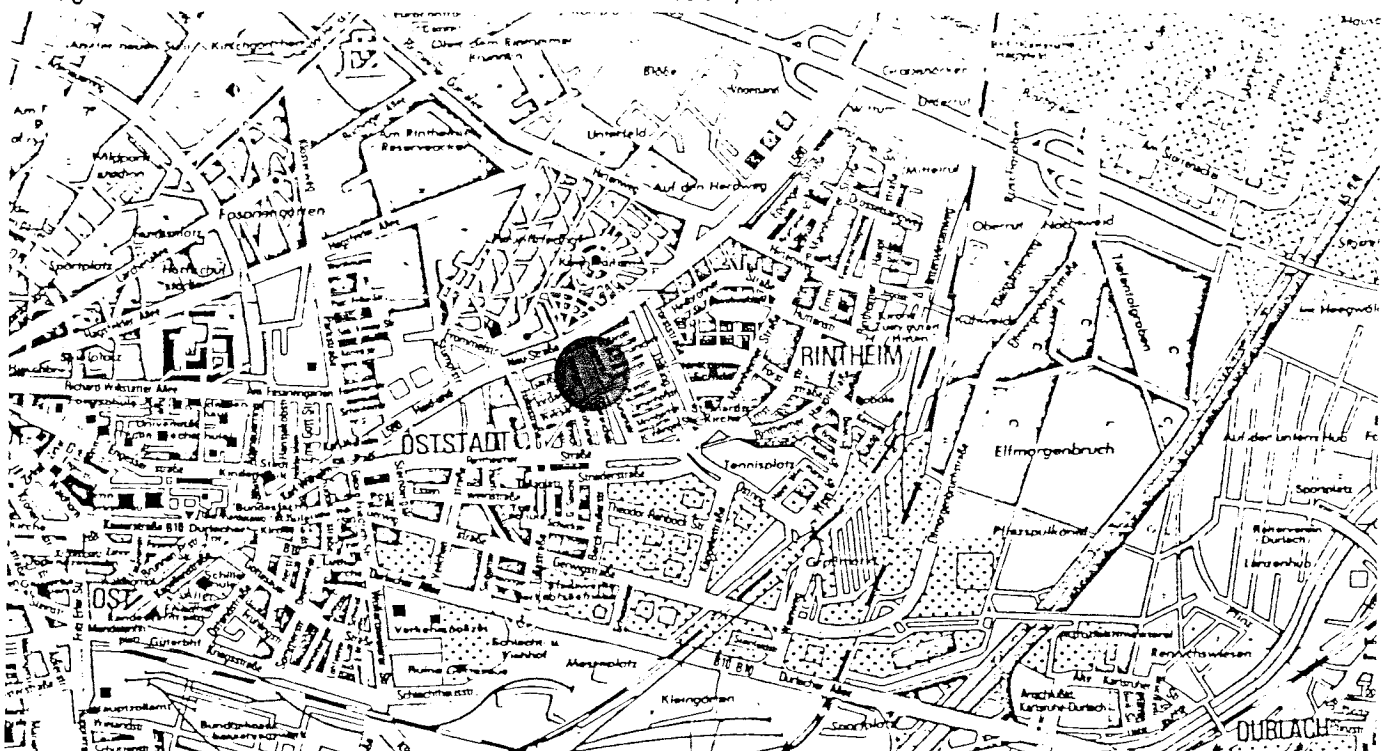
Bauteil III:  
Gruppe 4+  
Freie Architekten + Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Isolde Bäuerlein  
Dipl.-Ing. Dietrich Gekeler  
Dipl.-Ing. Alexander Grünwald  
Dipl.-Ing. Berti Heyl  
Körnerstr. 24  
7500 Karlsruhe

Beratender Ingenieur:  
Dipl.-Ing. Kurt Harrer  
Akademiestr. 57  
7500 Karlsruhe 57

Bauherr: Aufbaugemeinschaft  
Wohnmodell Haid-und-Neu-Straße

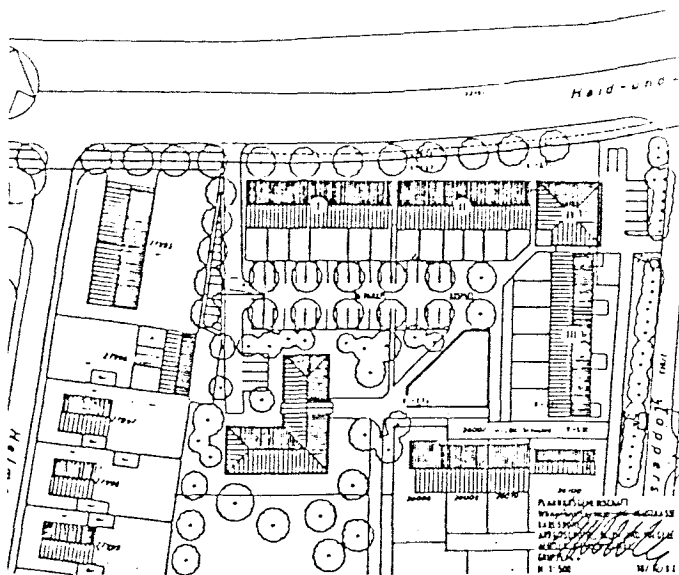
Anzahl der Wohnungen: 36 Eigentumswohnungen und z. T. Mietwohnungen

Baujahr: 1986/1987

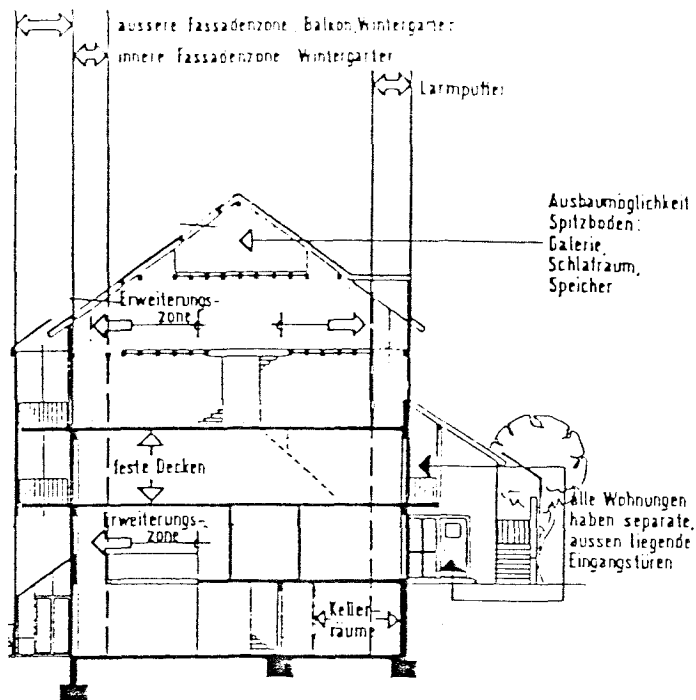


Übersichtsplan

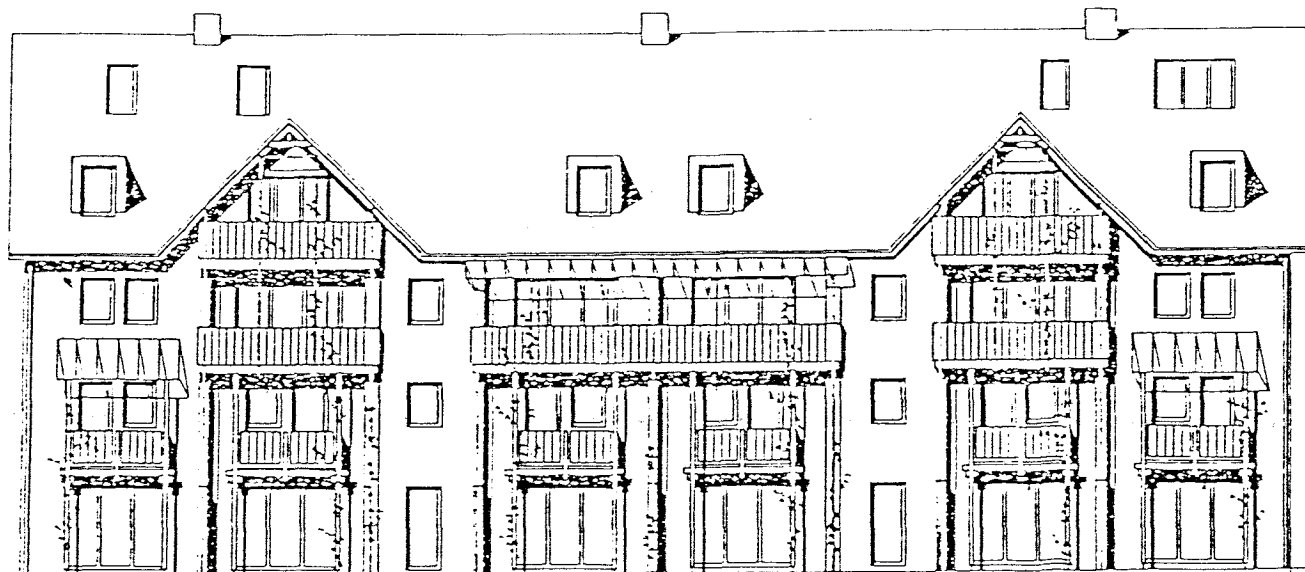
KARLSRUHE, "RINTHEIMER FELD"



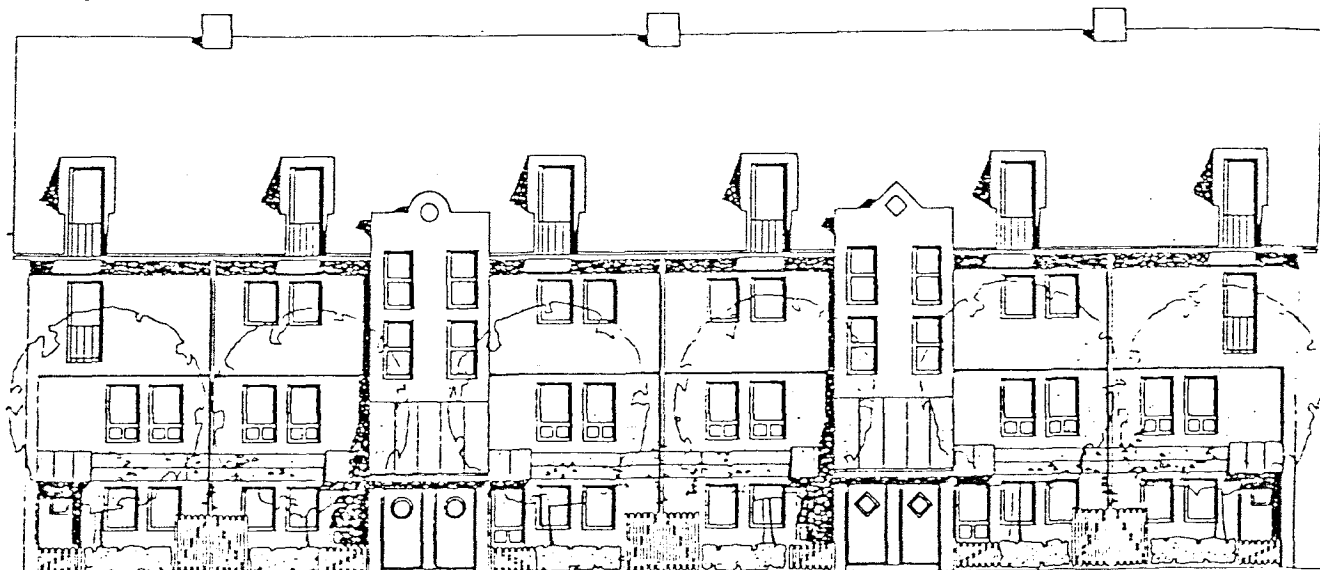
Lageplan, Bauteil II



Ausbaumöglichkeit



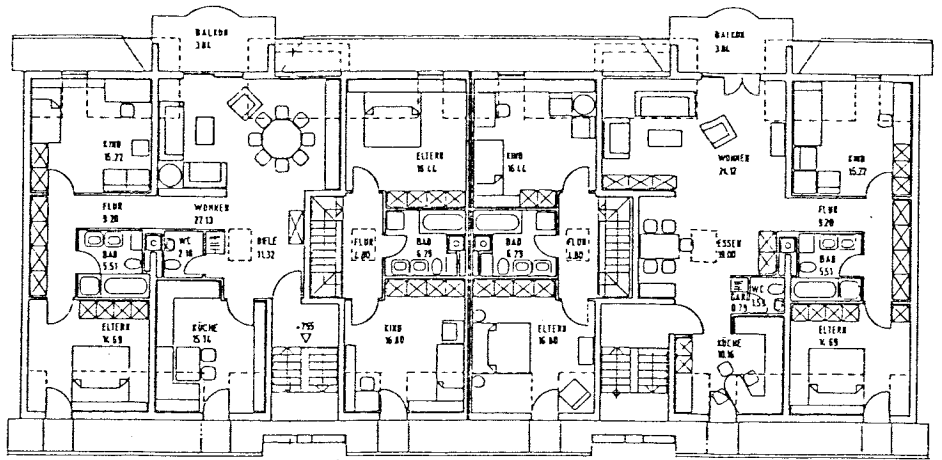
Gartenseite



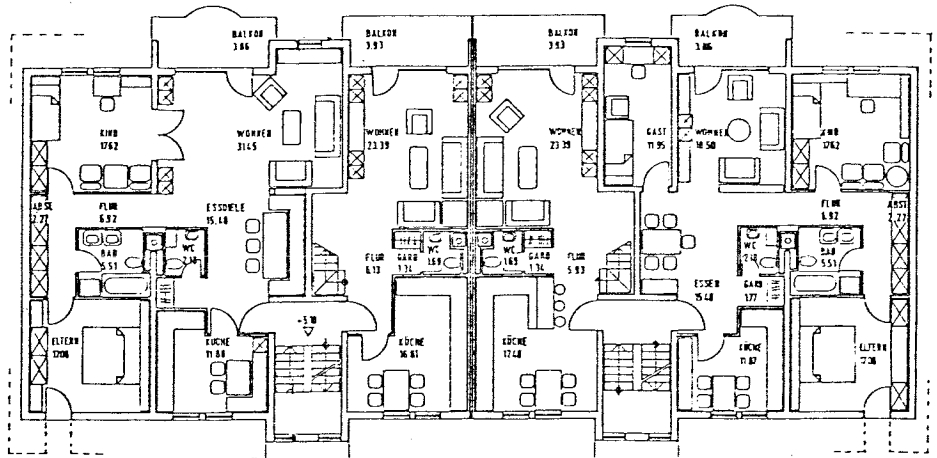
Eingangsseite

Bauteil II

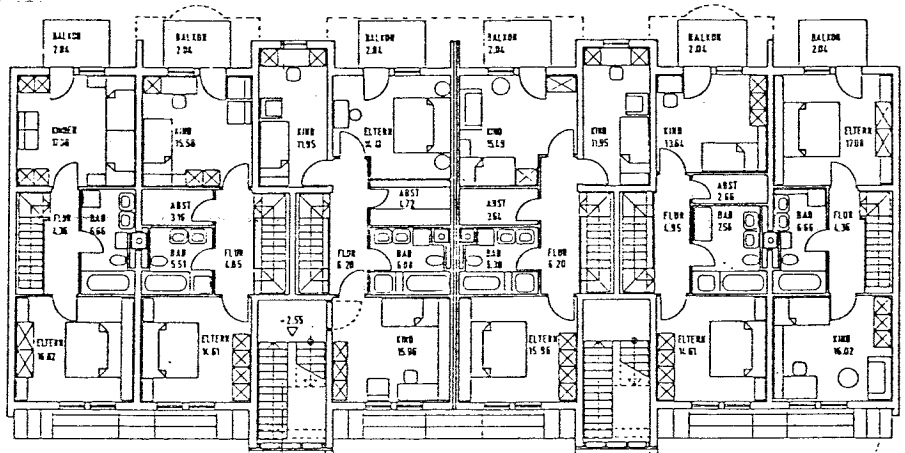
Dachgeschoß



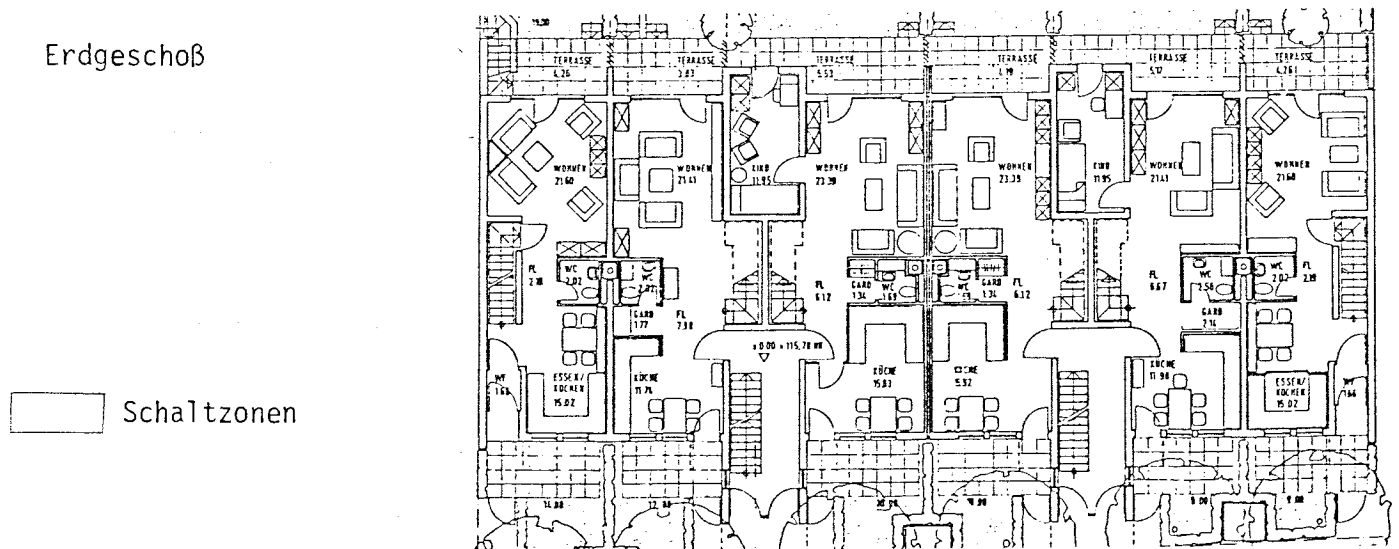
2. Obergeschoß



1. Obergeschoß

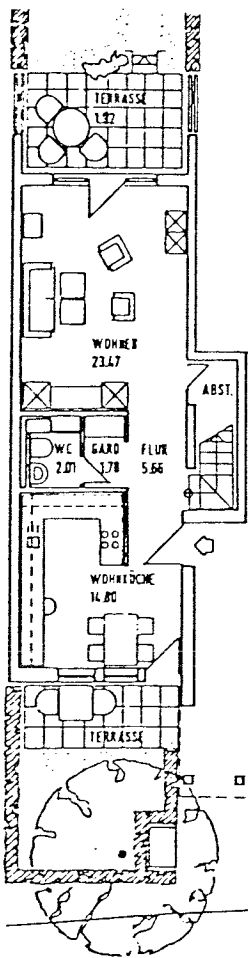


Erdgeschoß

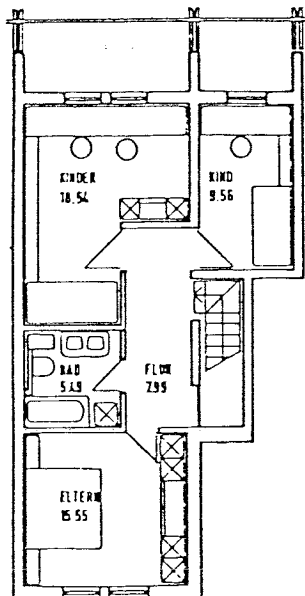




Bauteil II



Erdgeschoß



1. Obergeschoß

Die Wohnfläche dieser 2-geschossigen Wohnung beträgt 103,3 qm bei vollem Ausbau, dabei sind 5 Zimmer vorgesehen. Eine Fläche von 12,6 qm kann als "Ausbaufäche" über dem Wohnzimmer vorgesehen werden, dabei bleibt die Galerie als Schlafräum für Eltern/Hausarbeitsfläche/Bibliothek von 9,7 qm nutzbar.

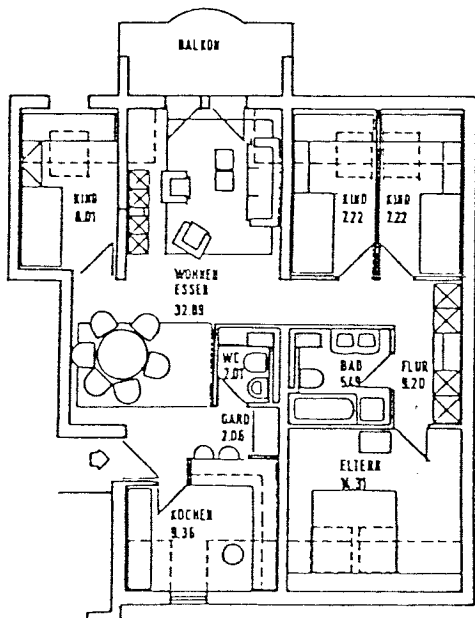
Durch verschiedene Zuordnung der Zimmer in der Treppenhauseachse kann die Wohnung mit 113 qm zur 6-Zimmer-Wohnung oder mit 93,6 qm zur 4-Zimmer-Wohnung verändert werden.

In der Veränderung der Familiensituation kann später das Obergeschoß separat als Kleinwohnung genutzt werden, mit einer Fläche von ca. 45 qm; entsprechende technische Vorkehrungen können jetzt schon getroffen werden.

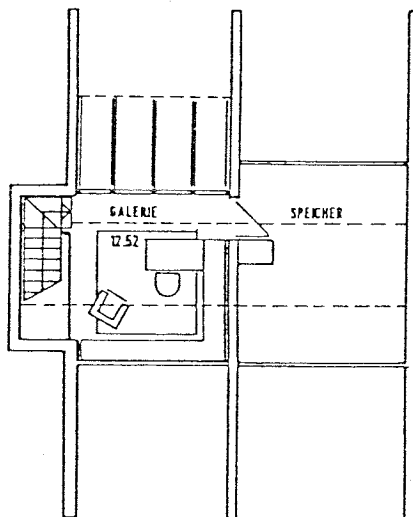
Der erdgeschossige Garten nach Süden ist ca. 70 qm groß, zur Straße hin existiert ein Vorgarten von ca. 22 qm, als Sitzterrasse nutzbar.

Durch eine direkte Treppe kann ein bis ca. 30 qm großer Kellerraum von der Wohnung erreicht werden. Dieser ist in der Normalversion über das Treppenhaus erschlossen.

Für den Wohnungszugang existieren 2 Möglichkeiten: Der "Wintereingang" über das Treppenhaus, der Sommerzugang über Vorgarten in die Wohnküche.



Dachgeschoß



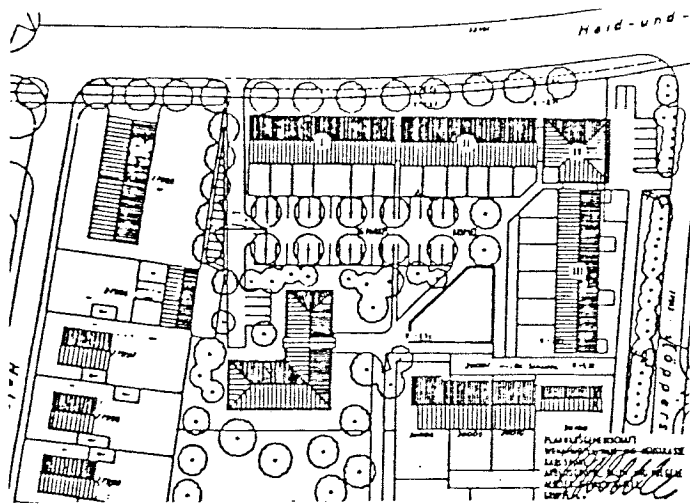
Ausbaumöglichkeit Spitzboden

Die Dachgeschoßwohnung 241 ist mit 5 Zimmern 93,74 m<sup>2</sup> groß und liegt auf einer Ebene. Diese Wohnung kann durch Zimmertausch mit der Wohnung 232 auf 84,04 m<sup>2</sup> zur 4-Zimmerwohnung verkleinert werden.

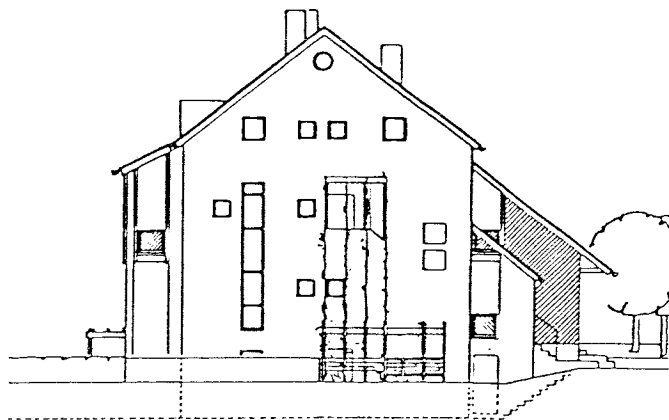
Durch Selbstausbau des Spitzbodens können galerieartige Flächen und Speicherraum gewonnen werden, die verschiedenartig nutzbar sind. Dabei ist der Einbau einer Treppe oder Stiege vorgesehen.

Auch diese Wohnung bietet die Möglichkeit, verschiedenartige Nutzungen zu wählen, z. B. kleine Kochküche und separater EBplatz oder große Wohnküche mit Spielflur.

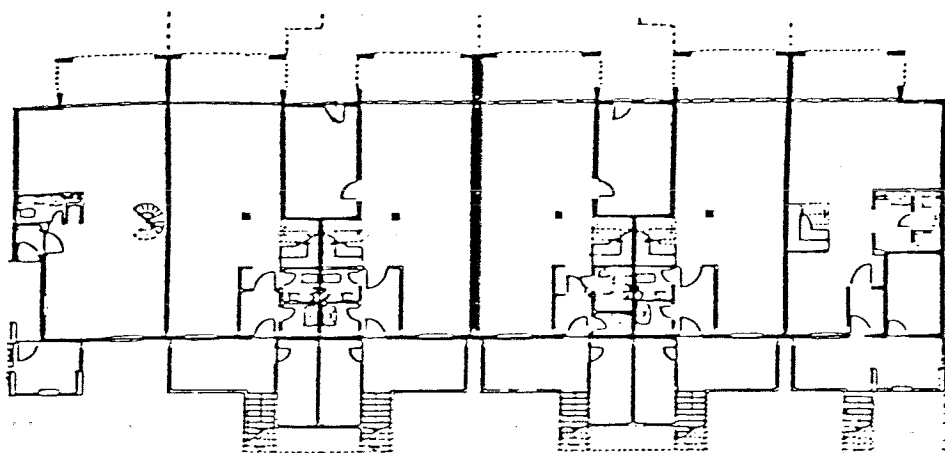
Zur Südseite existiert eine Terrasse von ca. 8 m<sup>2</sup> Fläche vor dem Wohnraum, die Küche besitzt zur Straßenseite eine Gaube mit gutem Ausblick. Die Schlafräume sind verschiedenartig unterteilbar.



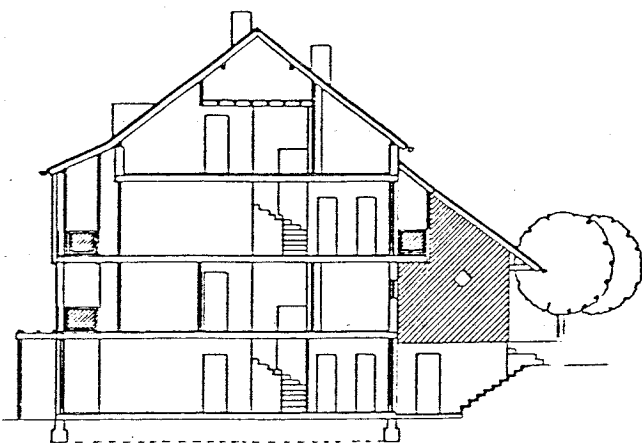
Lageplan, Bauteil III



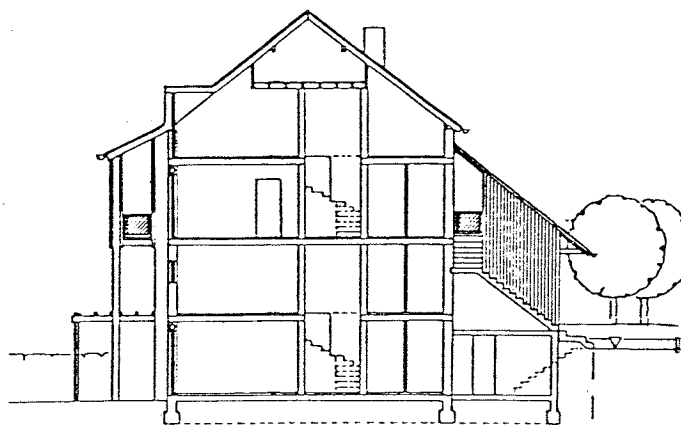
Giebelansicht



Grundrißkonzept



Schnitt



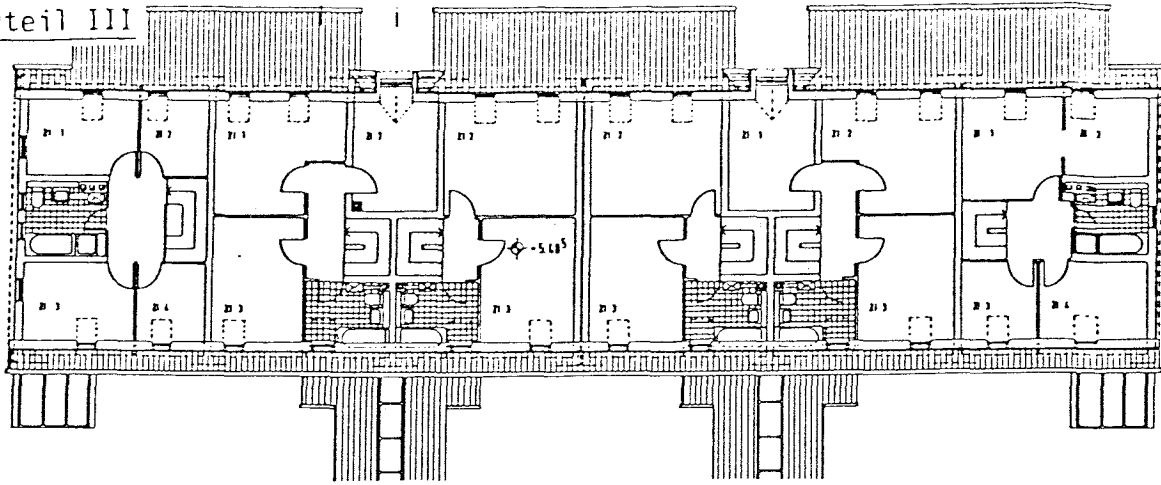
Schnitt



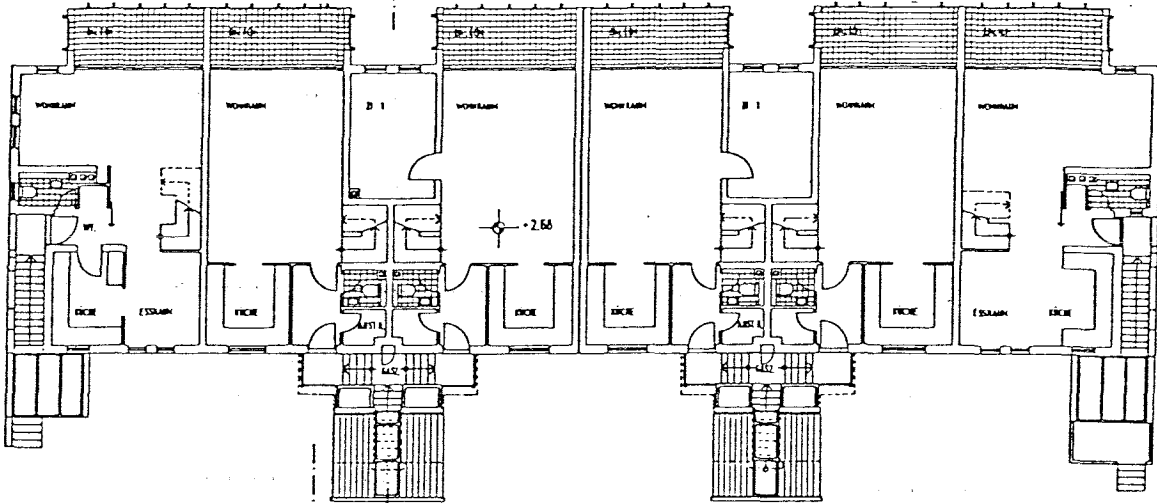
Gartenansicht

KARLSRUHE, "RINTHEIMER FELD"

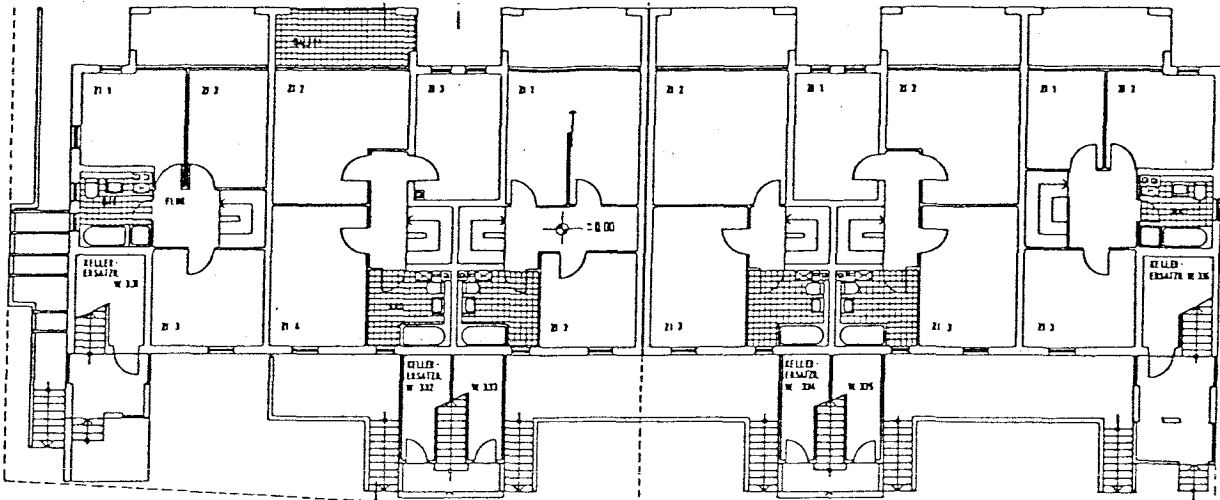
Bauteil III



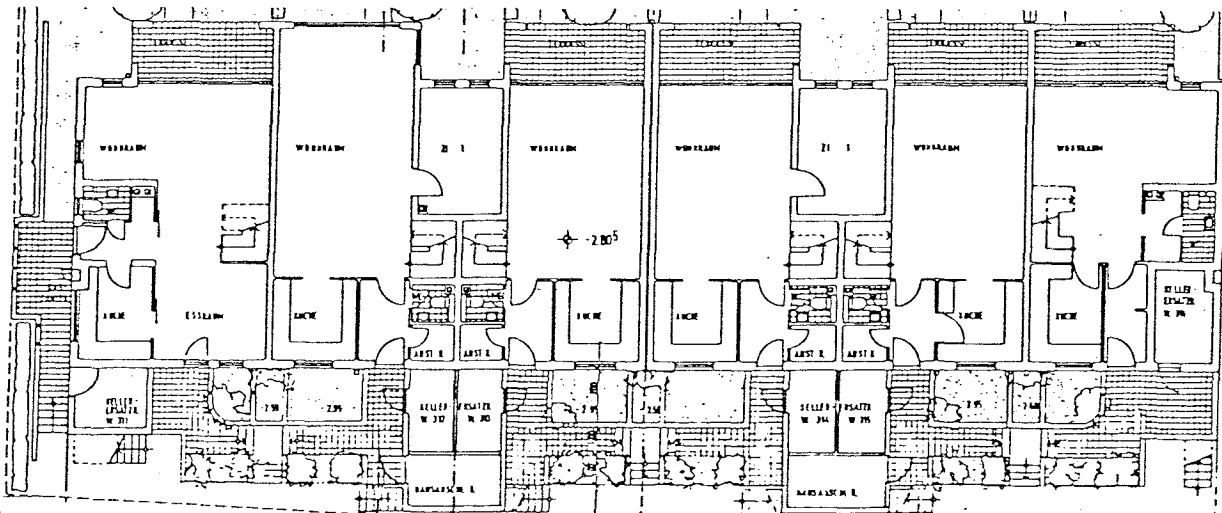
DG



OG



EG



UG

KÖLN, "STOLLWERCK"

---

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

### Allgemeines

Das Stollwerck-Gelände ist ein Teil des Sanierungsgebietes Severinsviertel. Die Stadt Köln hatte sich schon früh bei der Erklärung dieses traditionsreichen Viertels zum Sanierungsgebiet darauf festgelegt, daß kein Bewohner ohne Not das Viertel verlassen müßte. Dazu sollten auf zwei großen, bisher gewerblich genutzten Flächen preisgünstige Ersatzwohnungen und notwendige Gemeinschaftseinrichtungen gebaut werden.

1978 wurde ein einstufiger Ideenwettbewerb für die städtebauliche Neugestaltung dieses wichtigen Teilbereiches des Sanierungsgebietes ausgeschrieben. Der Wettbewerbsbereich umfaßte 82.600 m<sup>2</sup> Bruttobauland, in dem das vorhandene Straßenland von ca. 6.200 m<sup>2</sup> enthalten war. 55.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entfielen auf das Betriebsgelände der Firma Stollwerck AG, die neue Produktionsstätten am Stadtrand bezogen hatte. Aufgrund seiner besonderen Lage zwischen Severinsstraße, Ubierring und Rhein hat das Wettbewerbsgelände eine Schlüsselfunktion für die städtebauliche Anbindung des Severinsviertels an den Fluß. Es ist geplant, den Rheinauhafen und die vorgelagerte Insel mit den Verladeanlagen als Erholungsbereich für die Kölner Südstadt auszubauen.

Grundidee des preisgekrönten Wettbewerbs war die Bildung einer 4geschossigen Blockrandbebauung entlang der existierenden Straßen Dreikönigenstraße, Bayenstraße, Severinswall und Annostraße auf dem Stollwerck-Gelände. Abgeschirmt vom Verkehrslärm, insbesondere der Bayenstraße, liegen im Blockinneren sogenannte "Innere Zeilen". In zwei dieser inneren Zeilen, die in Anlehnung an die Bebauung der Altstadt als Dreifamilienhäuser mit drei Vollgeschossen konzipiert wurden und bei denen alle Wohnungen direkt von der Gasse oder über Außentreppen erschlossen werden, liegen die 30 Eigentumswohnungen. Die Gassen sind nur begrenzt für die Anlieger befahrbar. Unterhalb der Gassen liegen Tiefgaragen für die Anwohner. Der intime Maßstab und die abgeschirmte Lage sollen hier wieder ein städtisches Straßenleben ohne Hast und Lärm mit der Möglichkeit zum Spielen und zum zwanglosen Kontakt vor dem Haus ermöglichen.

### Bauliches Konzept

Das Objekt umfaßt 30 Eigentumswohnungen, die im sozialen Wohnungsbau gefördert worden sind. Sie liegen in zwei 3geschossigen Häusern.

Grundtyp ist ein Dreifamilienhaus, bei dem die Erdgeschoßwohnung zusätzlich Ausbaumöglichkeiten im Souterrain hat. Über der Erdgeschoßwohnung liegen zwei Maisonette-

Wohnungen mit jeweils ausbaufähigem Dachgeschoß, die über eine Außentreppe erschlossen werden. Zusätzlich haben alle Obergeschoßwohnungen auf der Gartenseite einen Treppenabgang zu einer eigenen Gartenparzelle.

Für die innere Aufteilung der Wohnung gibt es Vorschläge der Architekten. Festgelegt sind aber nur die Lage der Treppen und der Installationsschächte. Die Bauherren bestimmen selbst über die Organisation des Grundrisses und die geschoßweise Nutzung. Abweichend den Vorschlägen der Architekten wurde z. B. bei den Obergeschoßwohnungen häufig der Wohnraum ins ausgebaute Dach verlegt.

Die Wohnungen stehen zum Teil auf der Tiefgarage der Mietwohnungen und übernehmen deshalb mit ihren Schotten das Konstruktionsraster der Tiefgarage von 5,25 m. Unterzugslose, teilvorgefertigte Decken überspannen als Durchlaufdecken die Felder zwischen den tragenden Querwänden. Innerhalb der Felder entstehen den Bauherren deshalb keine Bindungen aus der Konstruktion für die Wohnungsaufteilung.

KÖLN, "STOLLWERCK"

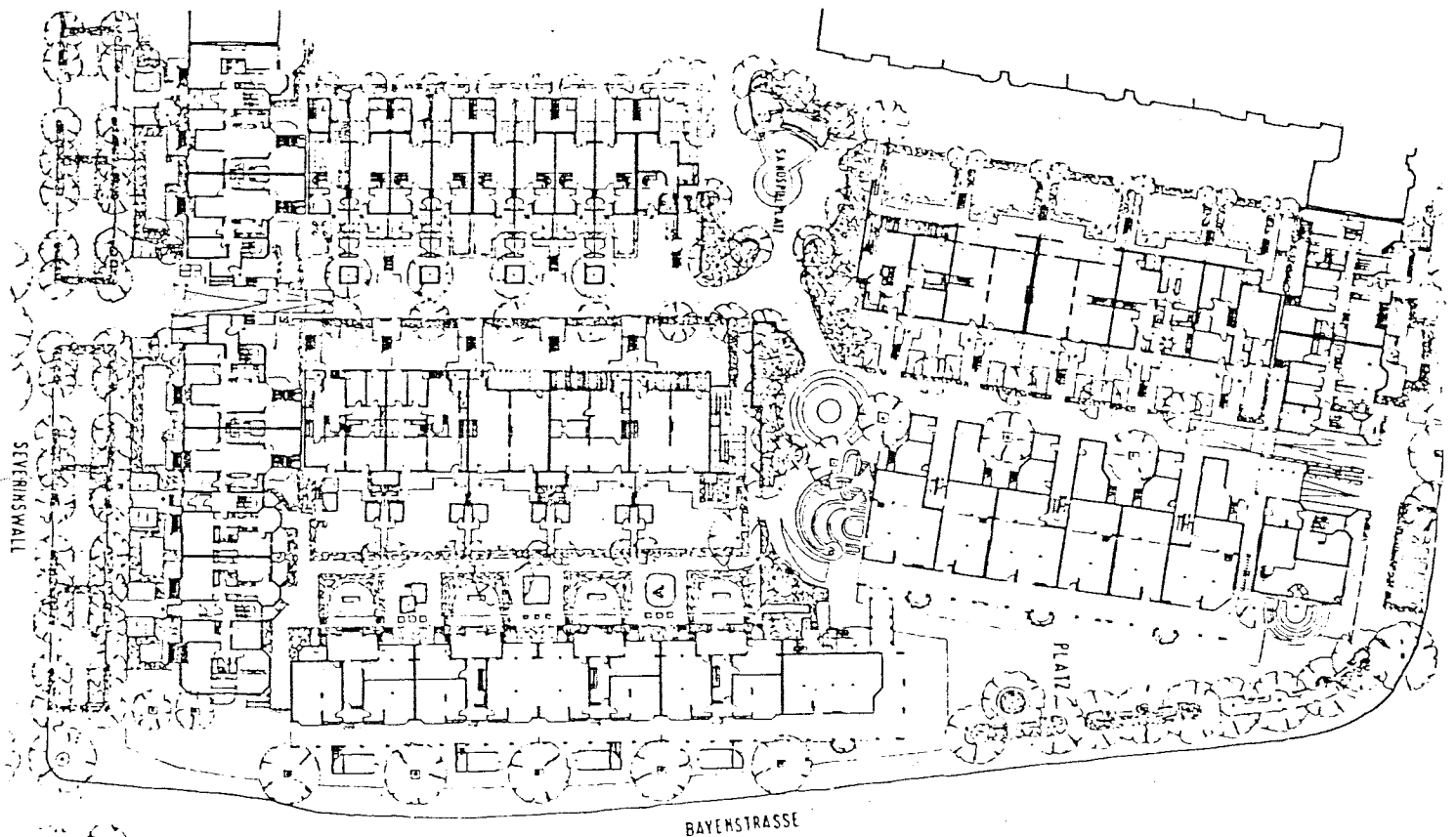
Bauort: 5000 Köln  
Stollwerck-Gelände  
zwischen Severinswall und Dreikönigenstraße

Architekt: dt8-Planungsgruppe  
Architekten BDA  
Kirchstr. 13  
5000 Köln 50

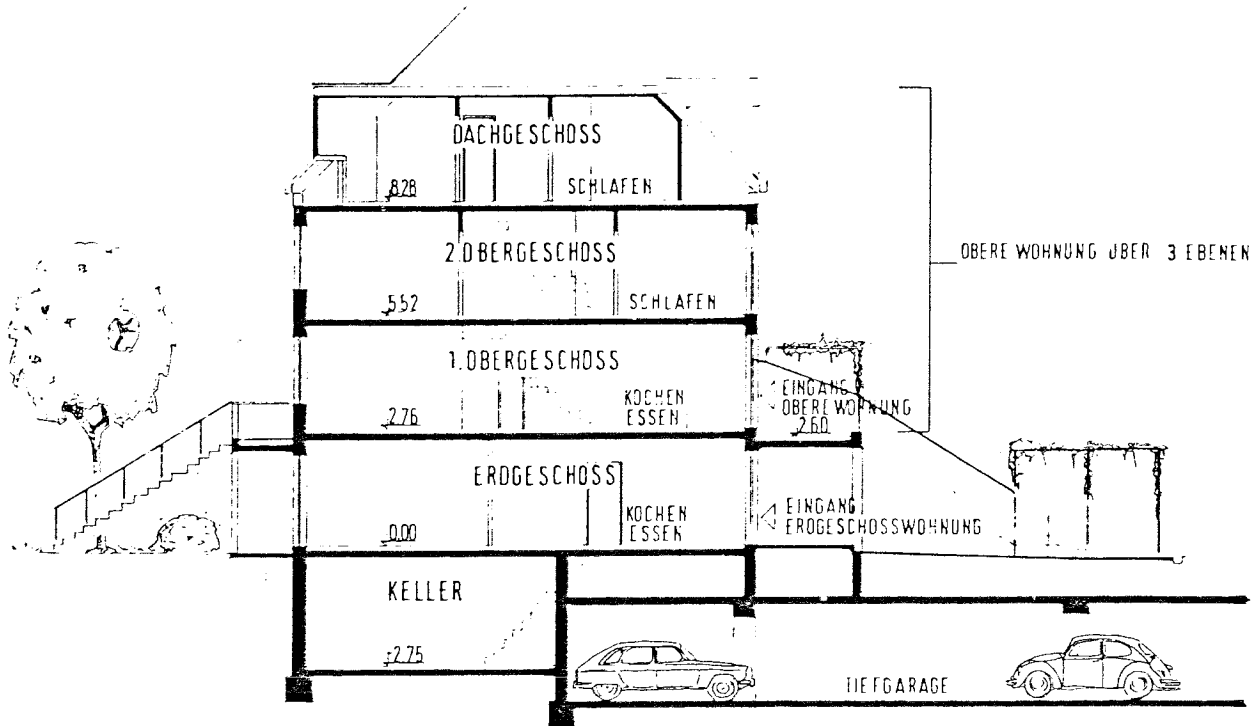
Bauherr: Landesentwicklungsgesellschaft  
Nordrhein-Westfalen für Städtebau,  
Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH (LEG)  
Roßstr. 120  
4000 Düsseldorf 30

Anzahl der Wohnungen: 30 Eigentumswohnungen

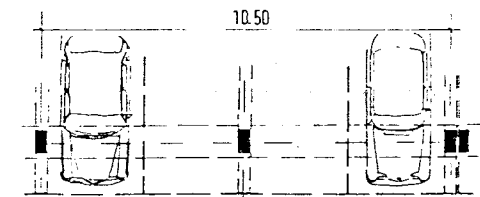
Baujahr: 1983



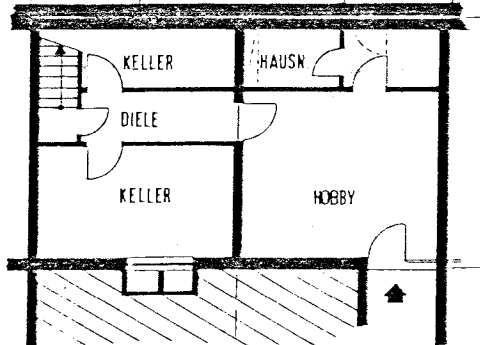
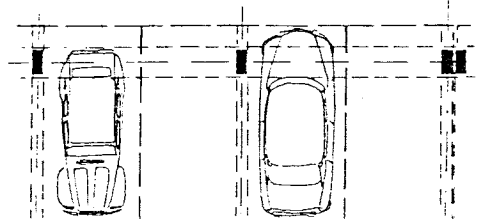
Bebauungsplanausschnitt des Sanierungsgebietes



Schnitt des Gebäudes mit überbauter Tiefgarage

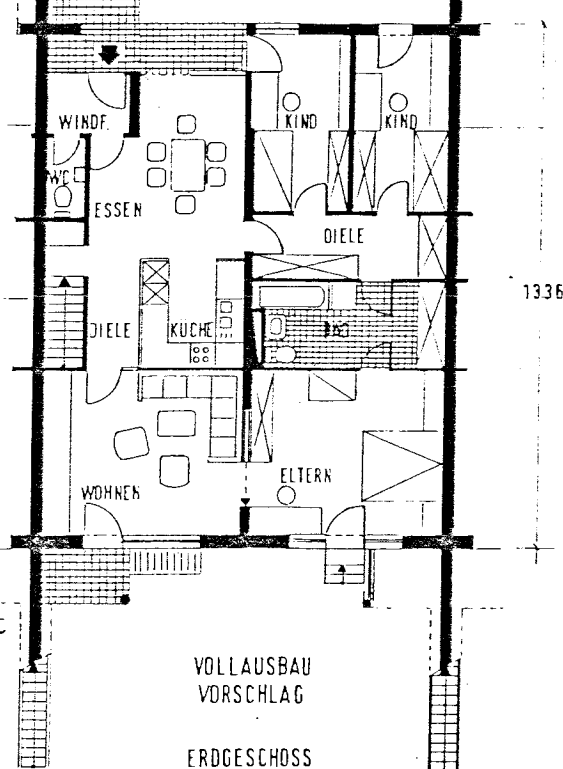
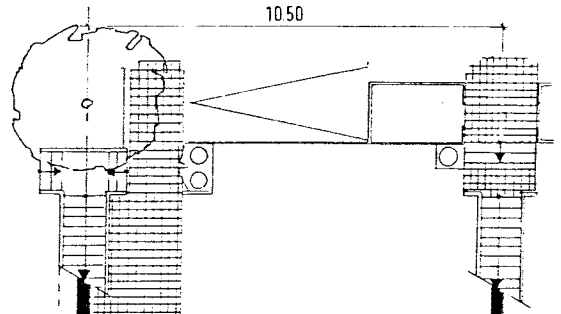


TIEFGARAGE FÜR 131 WE



VOLLAUSBAU VORSCHLAG

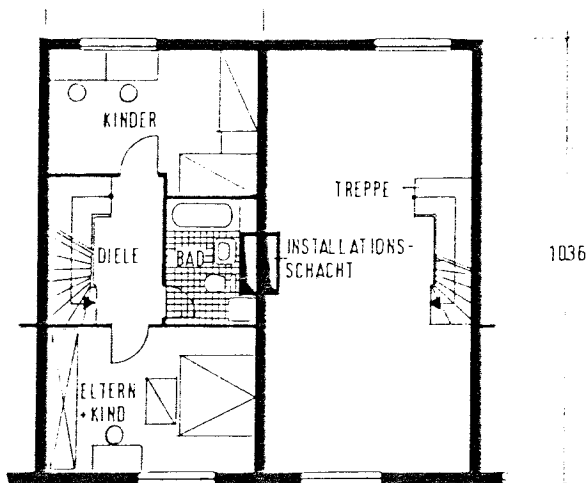
KELLERGESCHOSS



VOLLAUSBAU VORSCHLAG

ERDGESCHOSS

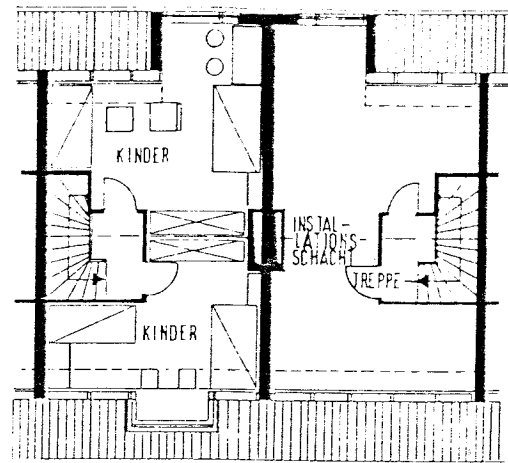
Die Erdgeschoß-  
wohnung erstreckt  
sich über zwei  
Schotten.



VOLLAUSBAU  
VORSCHLAG

VORGABE

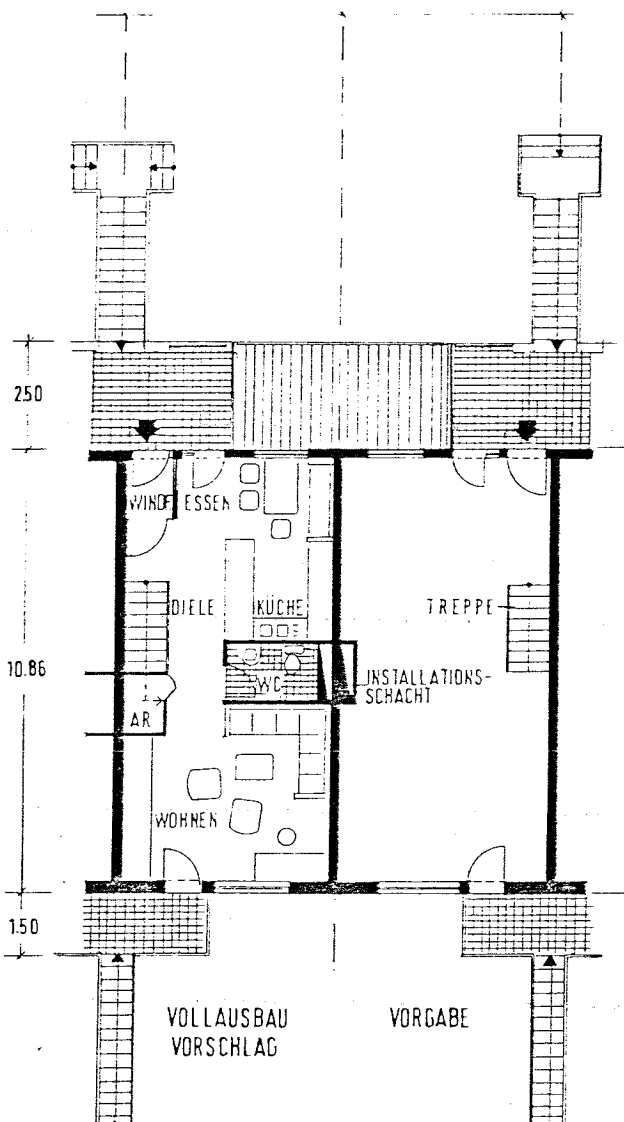
2. Obergeschoß



VOLLAUSBAU  
VORSCHLAG

VORGABE

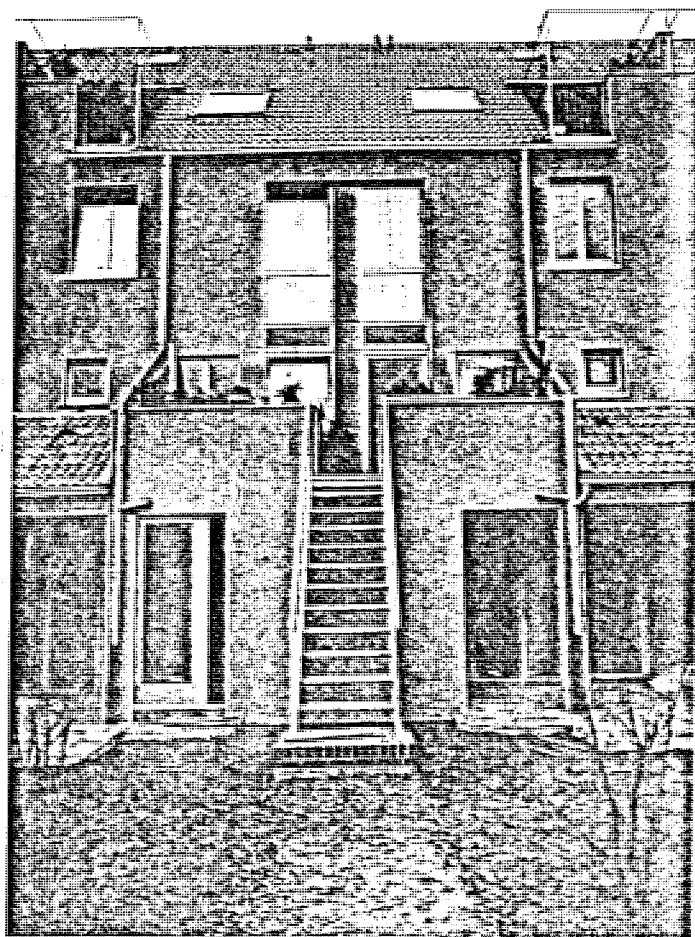
Dachgeschoß



VOLLAUSBAU  
VORSCHLAG

VORGABE

1. Obergeschoß

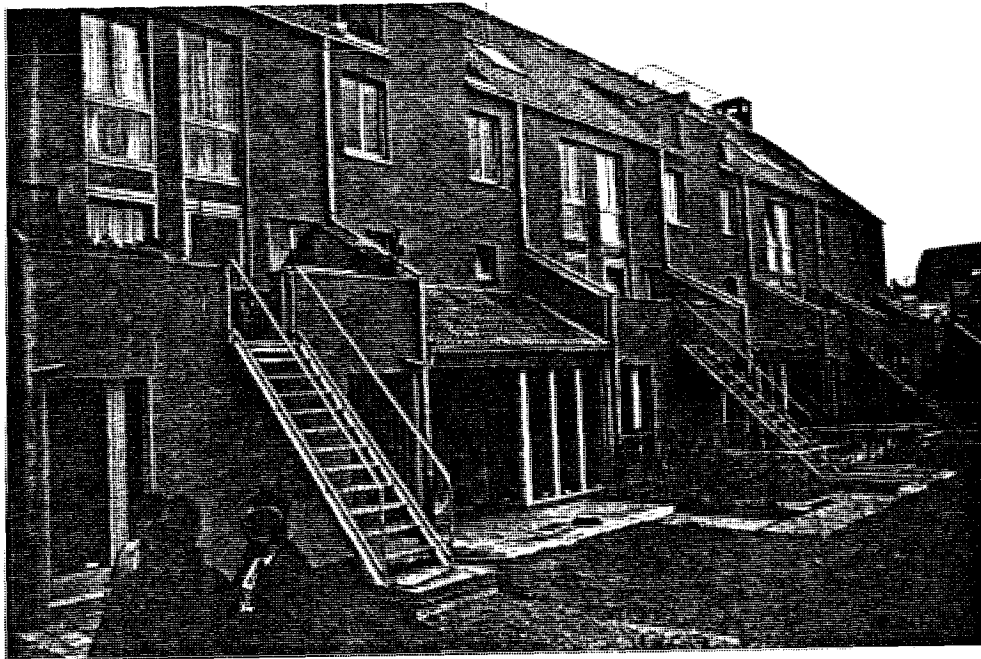
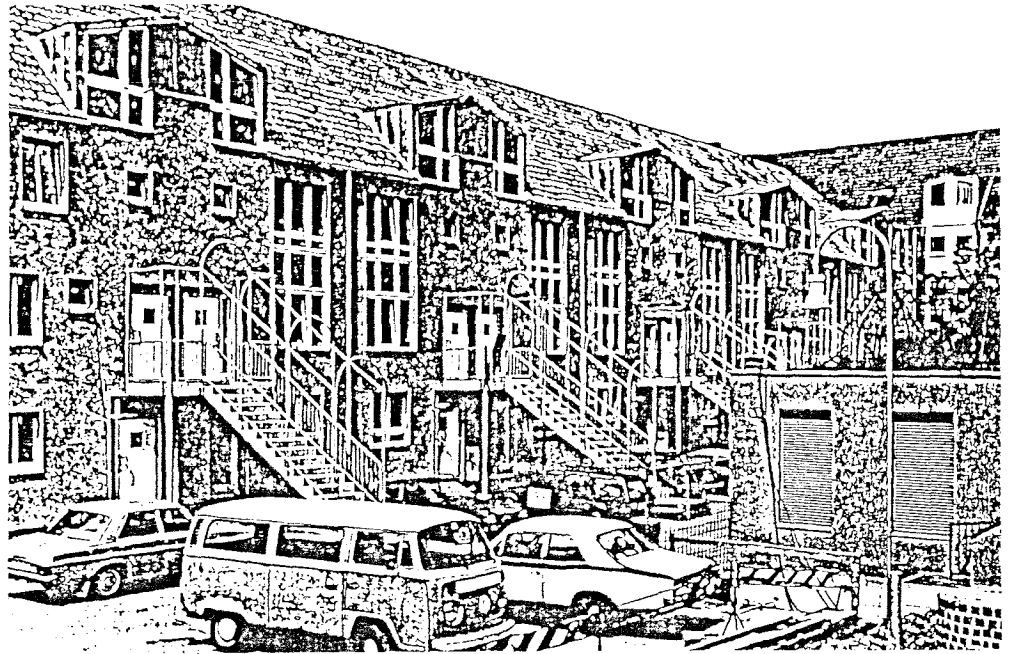


Grundrisse der 3geschossigen Maisonette-Wohnung

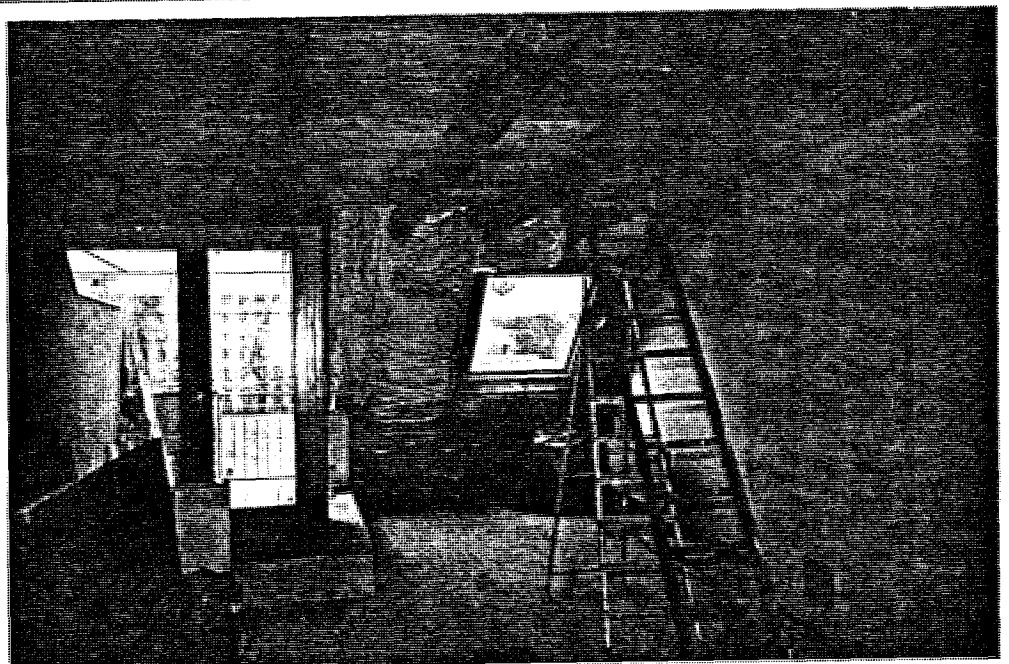


KÖLN, "STOLLWERCK"

Die Fassade der Selbsthilfe-Häuser lassen den inneren Aufbau erkennen: Die untere Wohnung orientiert sich zum Garten; die beiden Wohnungen im Obergeschoß werden durch eine Außentreppe erschlossen. Jede Wohnung hat ihre eigene Haustür.



Im Erdgeschoß gibt es eine "Erweiterungszone" unter einem zwischengehängten Dach; es wurde aus eigentumsrechtlichen und förderungstechnischen Gründen von den Architekten gleich mitgebaut. Ausgebaut werden kann es später.



Erweiterung im Dachgeschoß durch Selbsthilfe

## OBJEKTBESCHREIBUNG

### Allgemeines

Für das Antragsjahr 1984 wurde vom Gemeinnützigen Siedlungswerk Speyer GmbH der Bau eines Wohngebäudes mit öffentlich geförderten Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau geplant.

Das Programm umfaßt 20 Wohnungen mit insgesamt 1.780,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, es wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Speyer entwickelt und ist vor allem für größere Familien mit Kindern vorgesehen.

Der Standort des Projektes in innenstadtnaher, verkehrsmäßig gut erschlossener Lage, nahe dem Einkaufszentrum der Stadt und in unmittelbarer Nähe zu vielen öffentlichen Einrichtungen gelegen, läßt Raum für eine weitere Entwicklung bis zur Größenordnung von ca. 150 Wohnungen. Dieser Ausbau wird langfristig in Form einer städtebaulich abgerundeten Wohnanlage angestrebt.

Die lange Vorlaufzeit des Projektes von ca. 2 Jahren hat eine intensive Diskussion zwischen Bauträger, beteiligten Architekten und Stadtverwaltung bewirkt, die zu einem voll abgestimmten Konzept geführt hat. Das Wohnungsprogramm wurde aus der konkreten Bedarfssituation der Stadt Speyer entwickelt, die mit diesem Projekt eine klare, auf die bessere Versorgung junger und großer Familien gerichtete Wohnungspolitik betreibt.

Die Bedingungen der Projektfinanzierung lassen bei voller Ausschöpfung der Fördermöglichkeiten reale Mietpreise erwarten, die unter den festgelegten Obergrenzen liegen und mittelfristig in ihren Steigerungsraten auch für die Nutzer überschaubar bleiben. Diese wichtige Grundlage der Stabilisierung der Wohnverhältnisse, der heute auf dem Wohnungsmarkt in der Regel benachteiligten Nutzergruppe, wird durch die folgenden Elemente der Projektdurchführung verstärkt:

- Frühzeitige Beteiligung der zukünftigen Nutzer bei der Grundrißgestaltung. Dabei können trotz planungsbedingter Festlegungen der Wohnungstrennwände bis zu einem sehr späten Zeitpunkt im Bauablauf (Anfang Ausbauphase) Wohnungsgrößen flexibel gehalten werden durch die Schaltbarkeit einzelner Räume und Raumgruppen. Die Planungsbeteiligung kann also am schon erstellten Rohbau erfolgen, z. T. mit direktem Eingriff in den Ausbauablauf.
- Möglichkeiten der Selbsthilfe mit Mietkostenrelevanz in der Phase von Schluß- und Finisharbeiten (Anstrich, Fußboden, Freiraumgestaltung).
- Kooperative Formen der gemeinsamen Planung und Durchführung in dieser Phase.

- Möglichkeiten einer begrenzten Selbstverwaltung der Mieter (z. B. Pflege von Freiflächen und Gemeinschaftsanlagen, gemeinsame Betreibung von Einrichtungen usw.).

## 2. Bauliches Konzept

Der Zielsetzung entsprechend soll das Projekt vorwiegend zur Unterbringung von Familien mit Kindern dienen. Daneben bestand die Forderung nach Ausweisung von drei Schwerbehindertenwohnungen. Diese haben ebenerdige Wohnungszugänge.

Bei der Grundkonzeption der Planung wurde darauf geachtet, daß die angenommenen Wohnungsgrößen und deren Ausstattung den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaues entsprechen.

Der konventionelle und nach den Förderungsbedingungen geforderte Raumzuschnitt liegt den Planzeichnungen und Flächenaufstellungen zugrunde.

Entsprechend der Wohnungsbedürfnisse größerer Familien wurden allgemein große Wohnküchen geplant. Diese können - zur Entflechtung innerfamiliärer Nutzungskonzentrationen - als zweiter Aufenthaltsraum nutzbar gemacht werden, in einigen Fällen wurden sogar separate EBzimmer vorgesehen. Da die Möblierung der Wohnküchen - entgegen der reiner Funktionsküchen - in der Ausbauplanung verschiedenartig festgelegt werden konnten, ergaben sich weitgehende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Nutzer im Bereich der Aufenthaltszonen. Es ist sogar denkbar, bei Wegfall separater WCs große, durchgehende und beidseitig belichtete Raumzonen von über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu realisieren, die im sozialen Wohnungsbau neue Wohnqualitäten ermöglichen.

Bei Einhaltung großer Gebäudetiefen und einer Schottenbauweise in den Achsmaßen 2 x 3,875 m und 2,75 m konnte erreicht werden, daß ganze "Raumpakete" als Schalt-räume zu nutzen sind und so eine leichte Veränderung der Wohnungsgrößen ermöglicht.

Das halb als Keller, halb als Wohngeschoß genutzte Gartengeschoß erlaubt sowohl eine hohe Wirtschaftlichkeit (ausgewogenes Verhältnis von Nebenräumen zur Gesamt-wohnfläche) als auch die Anlage einfamilienhausähnlicher Erdgeschoßwohnungen mit ebenerdigem Eingang und Wohnungsgarten.

Durch Offenlassen größerer Wandteile im Rohbausystem wurden vielfältige Möglichkeiten vorgegeben, die Wohnungsgrundrisse erst im Ausbaustadium nach den Wünschen der Bewohner festzulegen. Generell wurde damit die Nutzungsmöglichkeit eines ca. 37 m<sup>2</sup> großen Wohn-Schlafzimmers gegeben, das im Bereich der Individualräume große Nutzungsspielräume zuläßt (z. B. größere Kinderzimmer).

Die konsequente konstruktive Trennung des Tragsystems (Decken und Wände) und des Ausbausystems erlaubt es, später mit geringem Aufwand das Grundrißgefüge der Wohnungen zu verändern und an sich wandelnde Bedürfnisse anzupassen.

In diesen baulich-technischen Voraussetzungen wird eine wichtige Grundlage gesehen, gerade den Mietern im sozialen Wohnungsbau ein höheres Maß an Identifikation mit ihrer Wohnung zu geben.

Daneben wird dem Wohnungsunternehmen ein langfristig flexibles Nutzungskonzept angeboten, in dem auch einzelne Wohnungen ohne Eingriff in das bauliche Grundgefüge verändert, vergrößert oder geteilt werden können.

SPEYER, "EXPERIMENTELLER WOHNUNGSBAU IM STORCHENGARTEN"

---

Bauort: 6720 Speyer  
Obere Langgasse 18

Architekt: Arbeitsgruppe Baltin + Voegele  
Freie Architekten und Planer SRL  
Dipl.-Ing. Wolfram Baltin  
Dipl.-Ing. Wolfgang Voegele  
Weinbrennerstr. 13  
7500 Karlsruhe

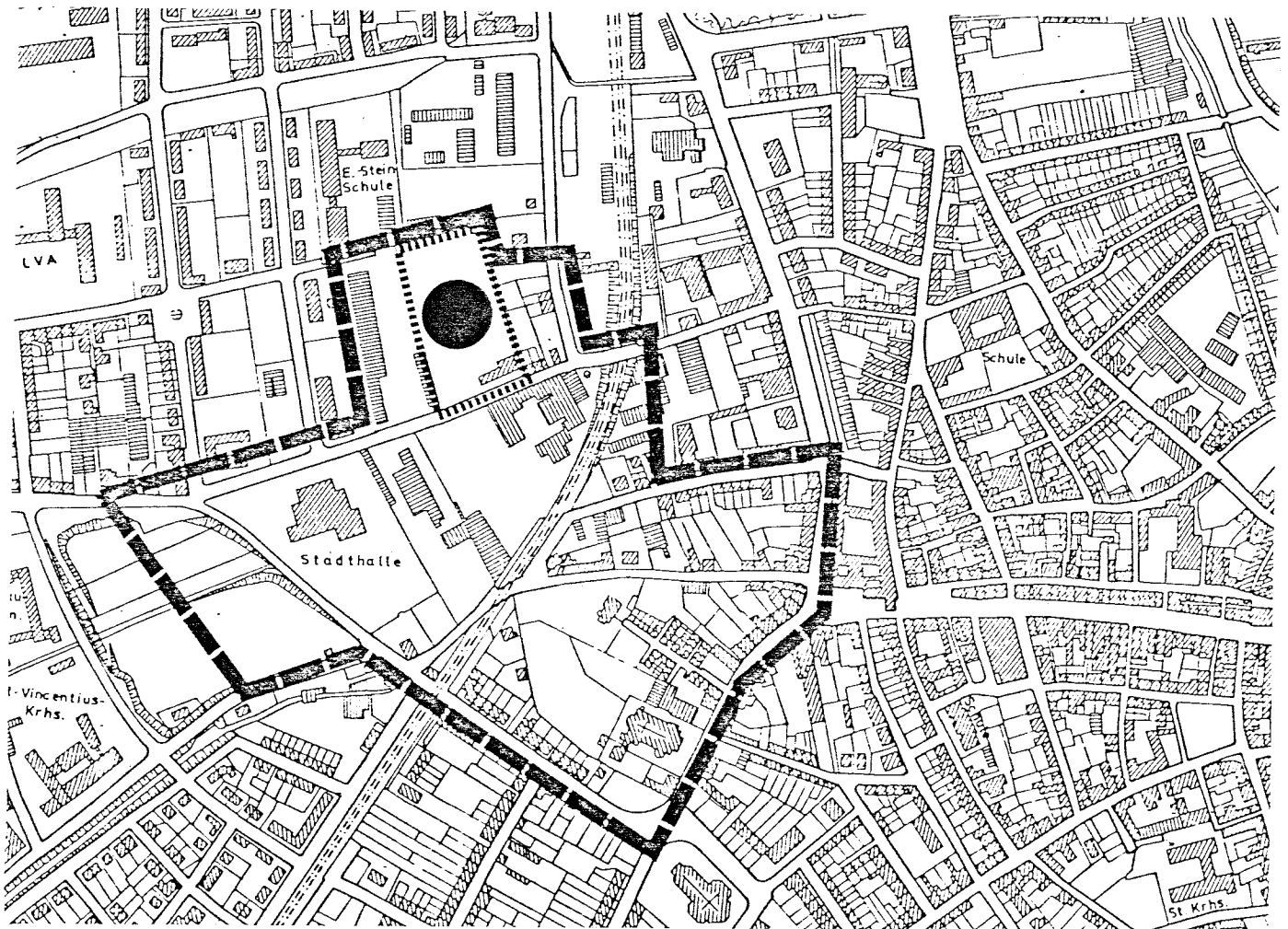
Beratender Ingenieur:  
Dipl.-Ing. Harrer  
Akademiestr. 57  
7500 Karlsruhe 57

Bauleitung:  
Wilhelm Grüner + Partner  
Architekten BDB  
Schülergasse 2  
6720 Speyer

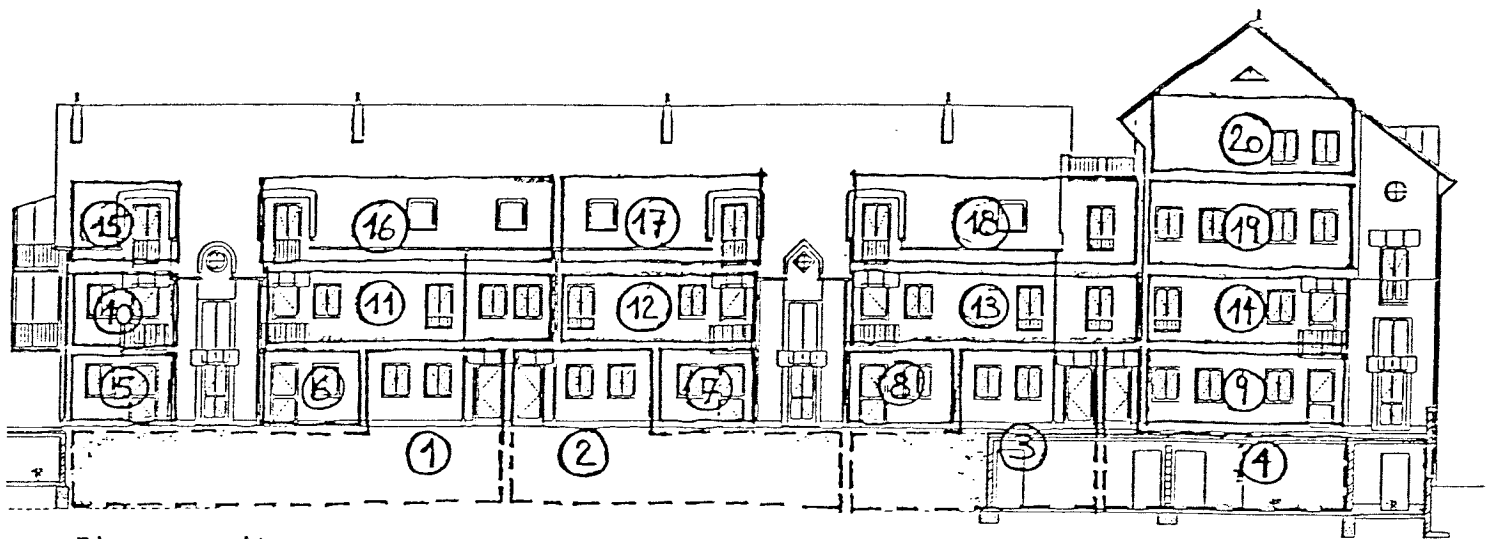
Bauherr: Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH  
Obere Langgasse 18  
6720 Speyer

Anzahl der Wohnungen: 20 Mietwohnungen

Baujahr: 1986/1987



Lageplan



Eingangsseite

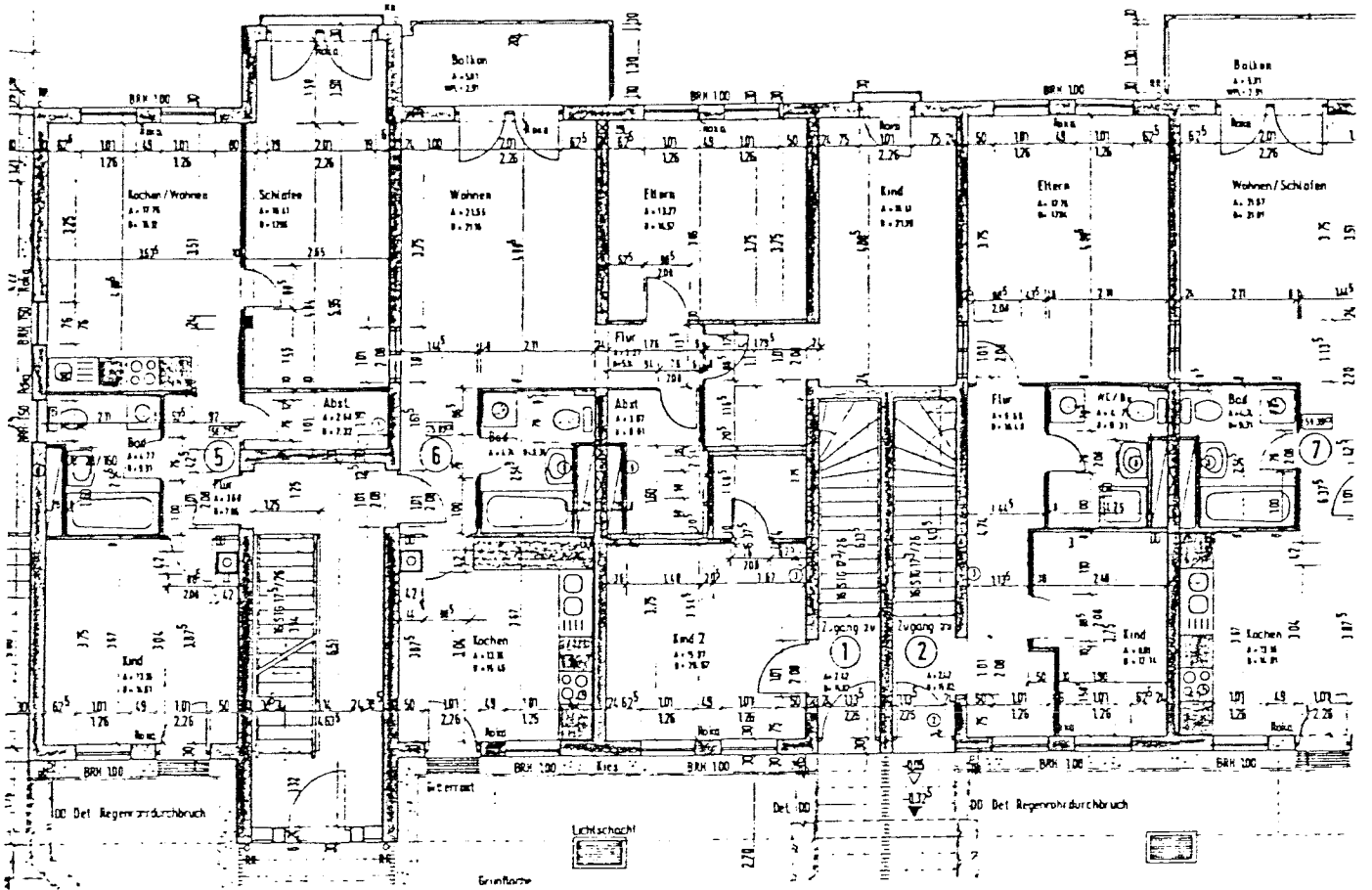


Gartenseite

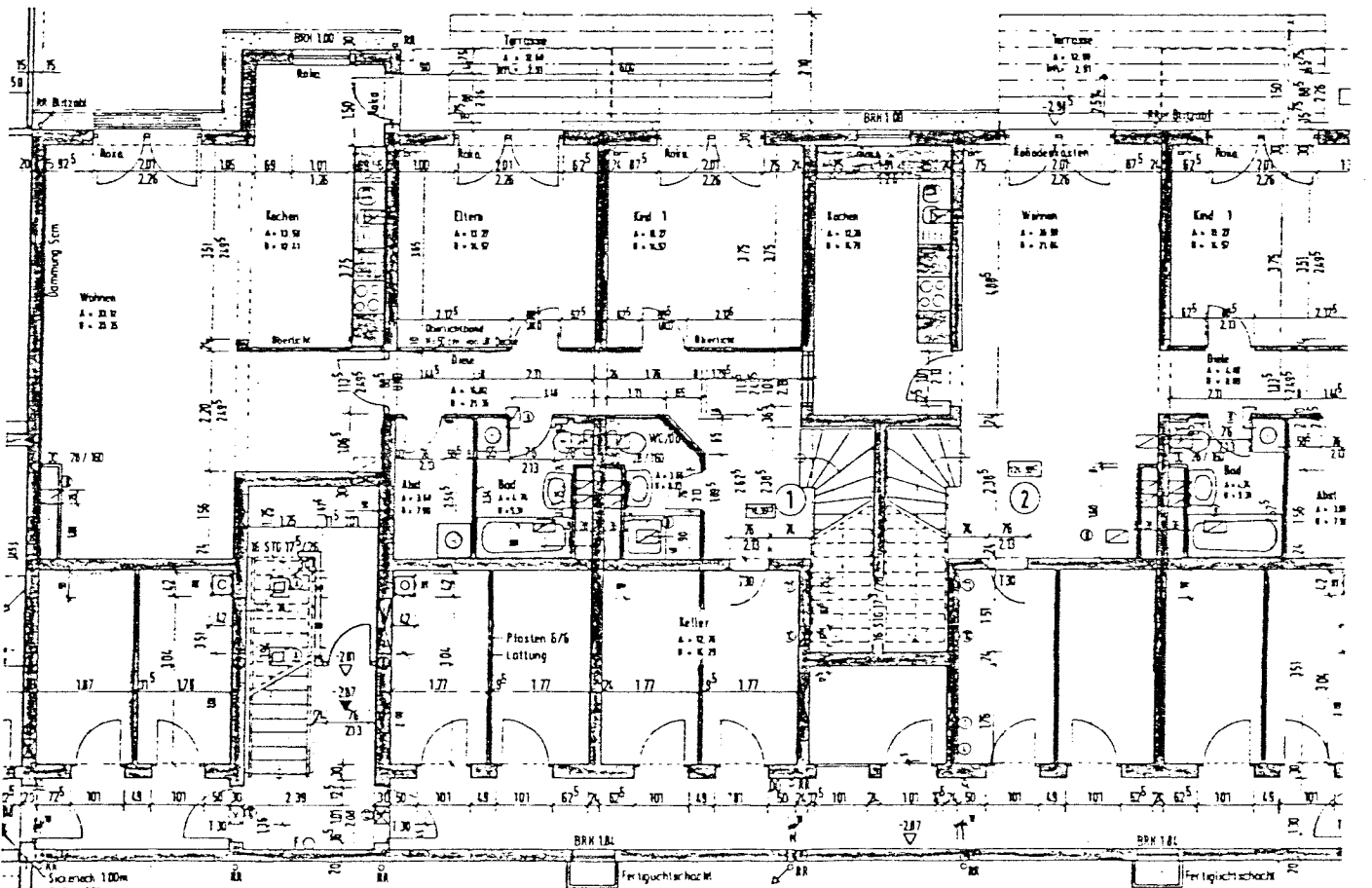
Wohnungs-Nr.	Raumanzahl	Wohnungs-Nr.	Raumanzahl
1	5 Räume	11	6 Räume
2	6 Räume	12	5 Räume
3	4 Räume	13	5 Räume
4	3 Räume	14	6 Räume
5	3 Räume	15	2 Räume
6	4 Räume	16	5 Räume
7	3 Räume	17	5 Räume
8	4 Räume	18	6 Räume
9	5 Räume	19	5 Räume
10	3 Räume	20	4 Räume

Anzahl und Aufteilung der Wohnungen

SPEYER, "EXPERIMENTELLER WOHNUNGSBAU IM STORCHENGARTEN"

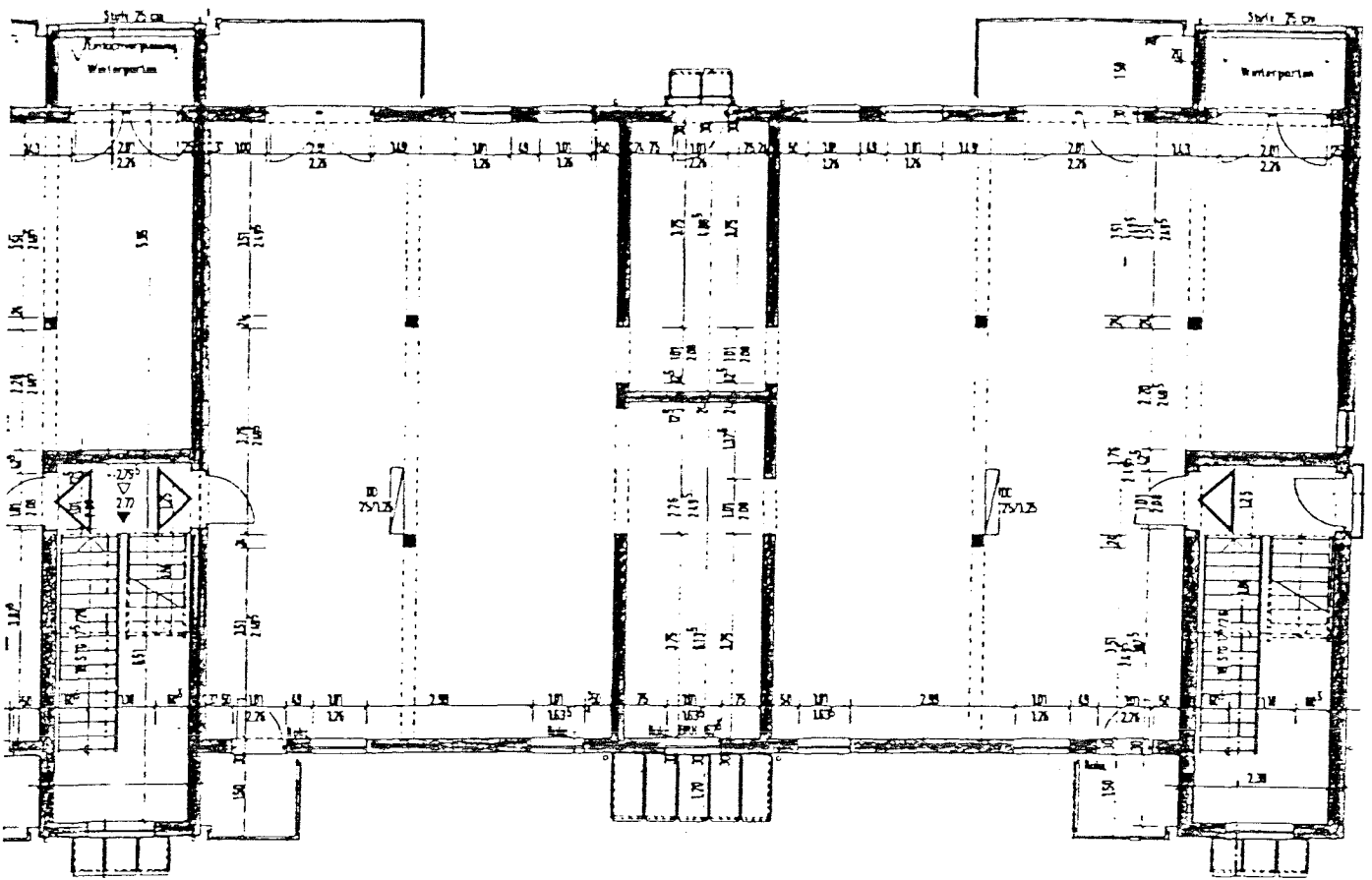


Erdgeschoss

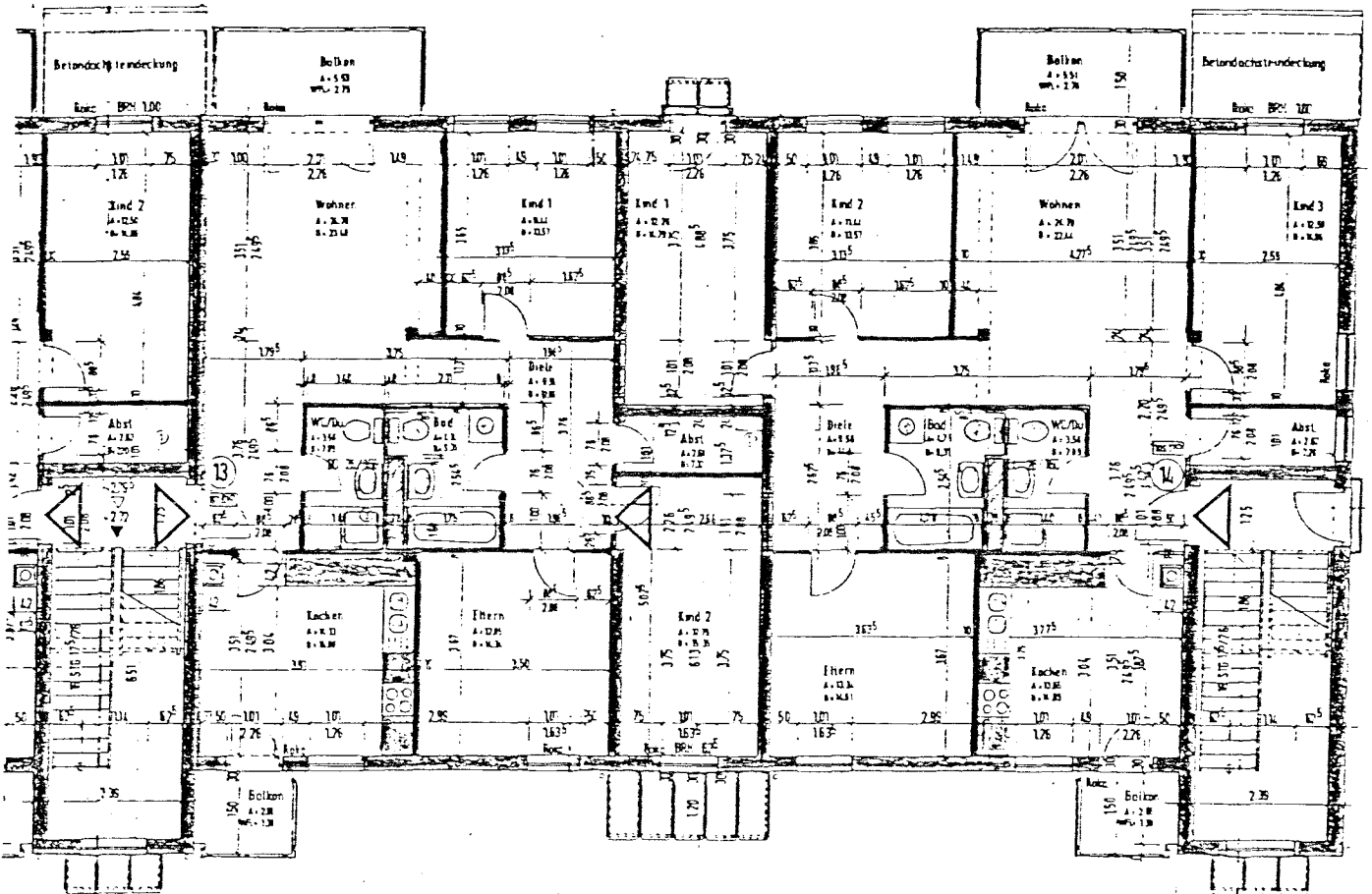


Untergeschoß mit Kellerbereich

SPEYER, "EXPERIMENTELLER WOHNUNGSBAU IM STORCHENGARTEN"

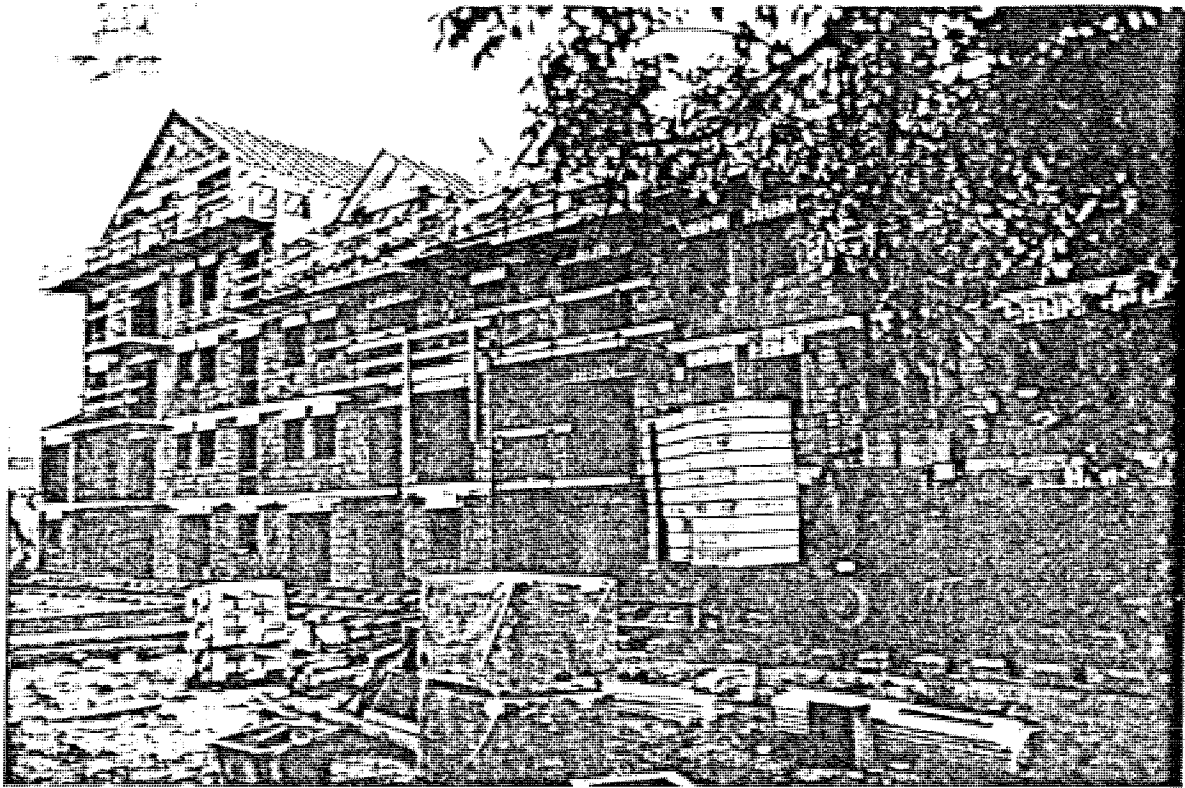


Konstruktionssystem mit Schaltraumzonen und eingeplanten Durchbrüchen

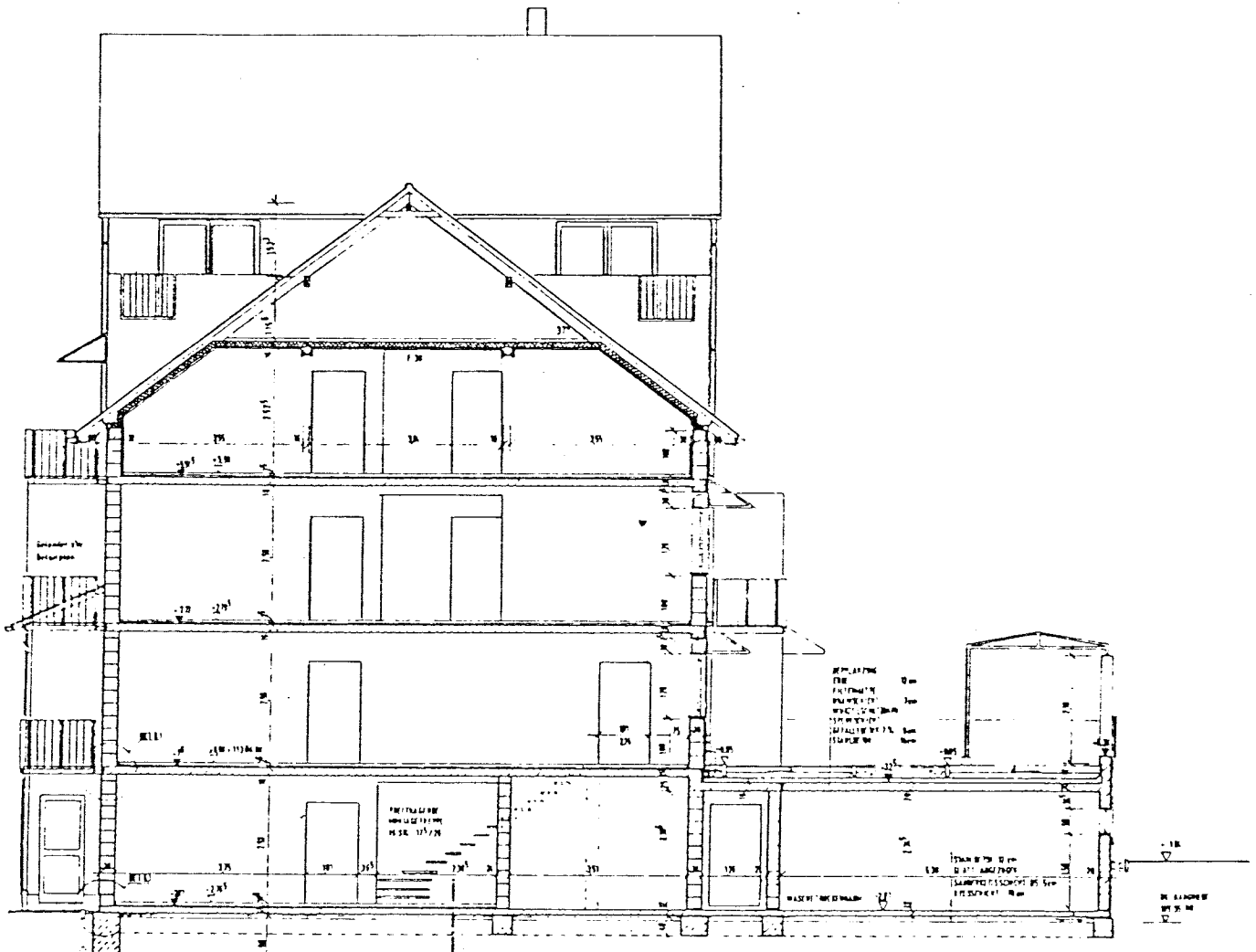


1. Obergeschoß mit den Wohnungsaufteilungen





Hauszeile im Rohbau (Gartenseite)



Schnitt

## OBJEKTBSCHREIBUNG

### Allgemeines

Bei diesem Objekt handelt sich um ein Wohnungsquartier mit öffentlich geförderten Mietwohnungen. Bemerkenswert ist die differenzierte Architektur - trotz einheitlicher Grundriß- und Tragstruktur - und die hohe städtebauliche Dichte.

Die Geschösbauten mit ihren straßenseitigen Giebeln umschließen eine Folge von Wohn- und Eingangshöfen. Sie vermitteln ein kleinstädtisches, behagliches Fluidum. Das Eingehen auf Bewohnerwünsche war von Anfang an Teil des Programms.

Die Wohnhöfe sind unterschiedlich genutzt und gestaltet, teils als Gartenraum (27 x 30 m), teils als Eingangszone (22 x 22 m) für 20 - 30 Wohnungen. Sie sind - frei von Fahrverkehr - Treffpunkt und Spielfläche. Sie werden von den Bewohnern gemeinschaftlich bepflanzt und betreut. Ein Außengang im Obergeschoß erschließt die Maisonettes. Er bildet gleichzeitig ein schützendes Dach für die Eingangsbereiche darunter. Fußgängerpassagen führen zu den Innenhöfen, die untereinander wiederum durch Gassen verbunden sind.

Die einzelnen Wohnungen haben weitgehend den Wohnwert von Einfamilienhäusern. Jede verfügt über einen Garten oder über eine Dachterrasse, und jede hat ihren eigenen Hauseingang - ebenerdig oder über einen Außengang. Besonders an den Eingangshöfen, aber auch entlang der Straßen ist eine individuelle Ausgestaltung des Schwellenbereichs gegeben.

Folgende Merkmale charakterisieren das Projekt:

- Systematischer Entwurfsprozeß nach den Entwurfsmethoden SAR 73 (Wohnumfeld) und SAR 65 (Wohnungsbau)
- Beteiligung der Bewohner im Bauprozeß bei der Raumaufteilung ihrer Wohnungen, Mitsprache bei der Gestaltung der Fassaden
- eine sozial heterogene Bewohnerschaft als Ergebnis einer gezielten Belegungspolitik des Wohnungsbauvereins
- eine in zwei Richtungen offene Tragstruktur mit flexiblen Einbaumöglichkeiten für Wohnungen und Gewerbe
- eine "städtische" Wohnform, Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen mit einfamilienhausähnlichen Qualitäten

### Bauliches Konzept

Grundlage der Planung ist ein nach zwei Richtungen offene Tragstruktur mit einem Achsmaß von 4,80 m. Konstruktiv handelt es sich um einen Stahlbetonskelettbau mit scheibenförmigen Stützen. Diese Konstruktion ist für die Verwendung von Tunnelschalungen gut geeignet. So verbindet man die Vorteile eines industrialisierten Bauverfahrens mit den Möglichkeiten einer individuellen Planung und Nutzung. Primärsystem (Tragwerk) und Sekundärsystem (Ausbau) sind voneinander getrennt, aber konstruktiv aufeinander abgestimmt.

Die Architekten planten zunächst das statische System mit Treppenhäusern und Installationsschächten. Die Geschoßflächen wurden dann vorläufig aufgeteilt als Basis für die Baugenehmigung und für die Gewährung öffentlicher Mittel.

Mit Beginn des Rohbaues standen dann die zukünftigen Mieter fest. In zwei Besprechungen stellte der Architekt jedem einzelnen Mieter die bisherige Planung vor. Dabei wurden die Benutzerwünsche eingearbeitet. Die Bewohner hatten Einfluß auf die Anordnung der Trennwände, auf die Ausbaumaterialien und, bedingt durch die Flexibilität des Bausystems, sogar auf die Größe der Wohnfläche. Die Beratungsgespräche waren auf je 45 Minuten beschränkt.

PAPENDRECHT, "MOLENVLIET"

Bauort: Papendrecht  
Molenvliet

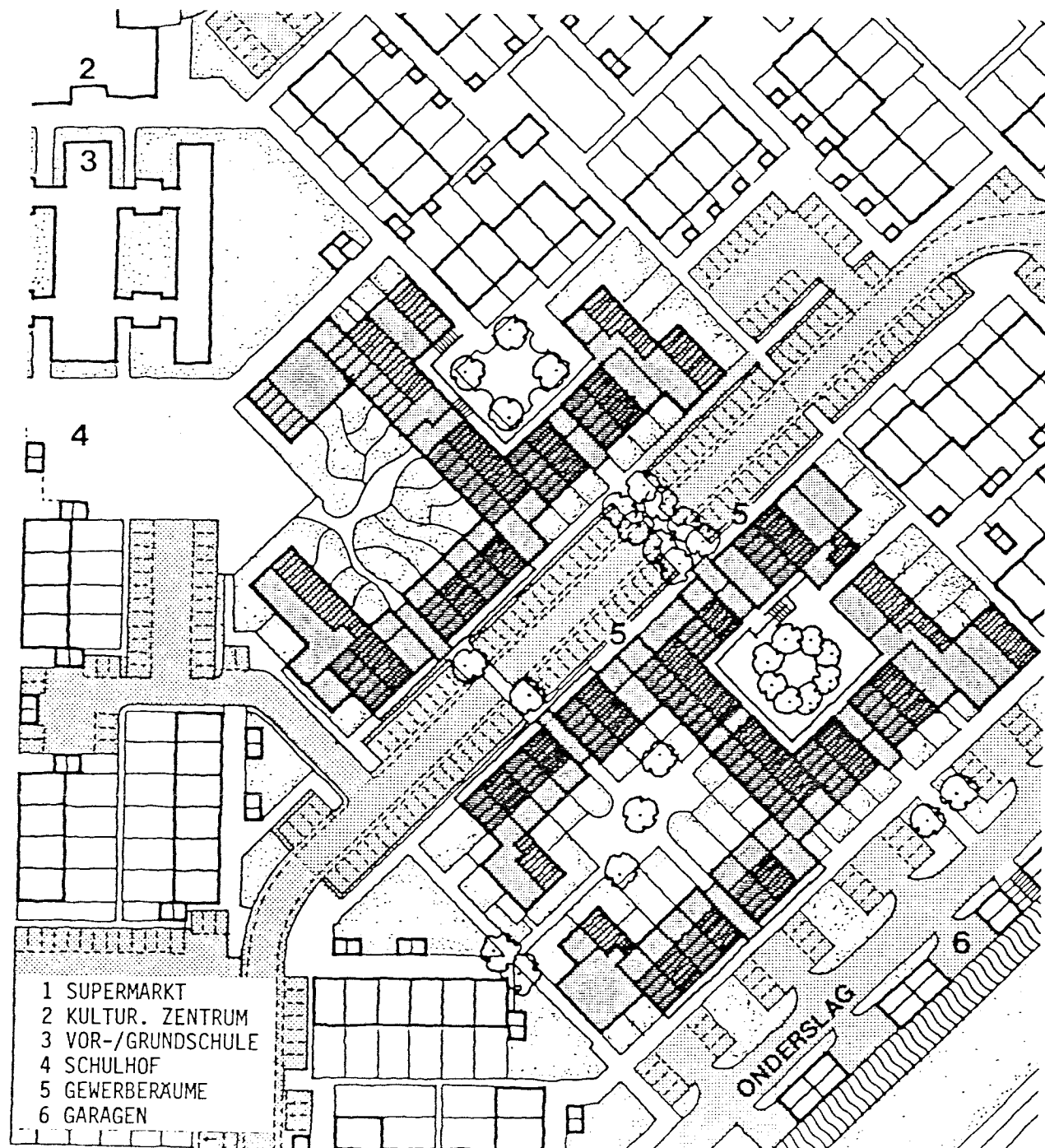
Architekt: F. J. van der Werf  
Rotterdam

Bauträger: Woningbouwvereniging  
Papendrecht

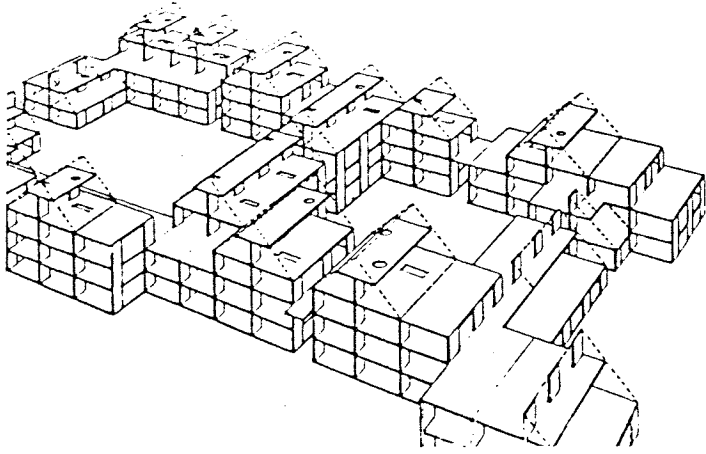
Unternehmer: Roosbouw bv  
Rotterdam

Anzahl der Wohnungen: 122 Mietwohnungen

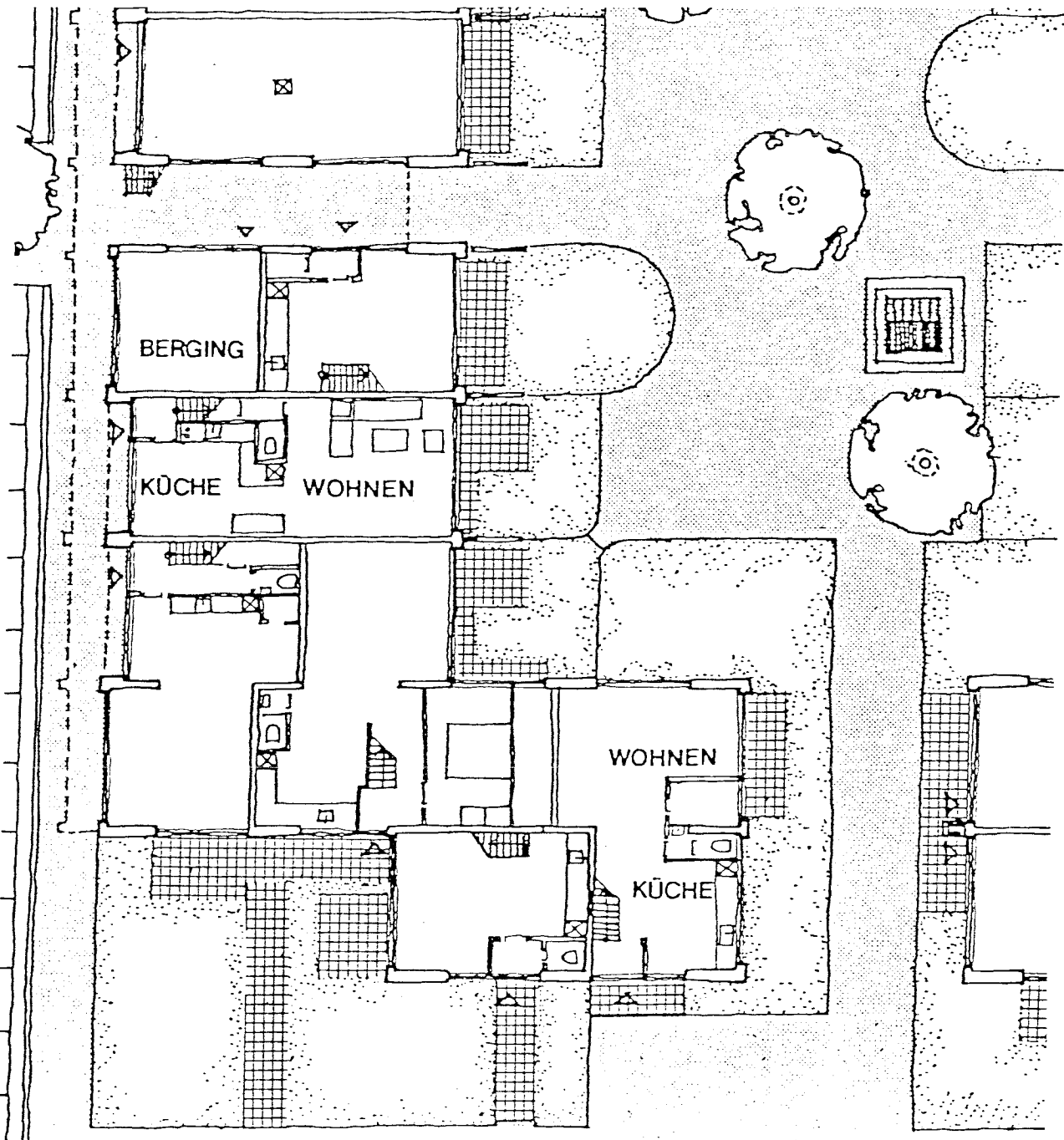
Baujahr: 1976/1977



Lageplan



Isometrie der Tragkonstruktion und des geplanten Objektes



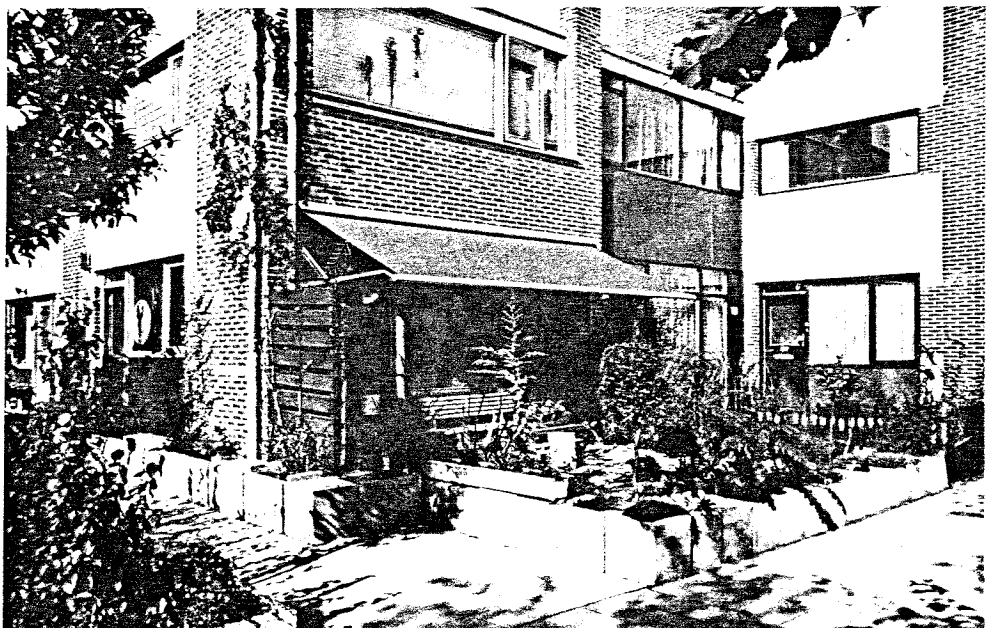
Erdgeschoß



Die Abstellplätze liegen am Rande der Hausgruppe.



Die verkehrsfreien Innenhöfe sind untereinander verbunden.



Individueller Sitzplatz mit kleinem Garten.

## UTRECHT, "LUNETTEN"

---

### OBJEKTBESCHREIBUNG

#### Allgemeines

Dem Papendrecht-Projekt folgte der Lunetten-Plan in Utrecht, der bereits realisiert ist. Er umfaßt über 400 Wohnungen. Auch dieses Projekt beruht auf einem Planungssystem und einem Tragwerk, dessen Ausfüllung die Teilnahme der Bewohner nötig macht.

Die Erfahrungen, die in Papendrecht gewonnen wurden, haben bei der Planung von Lunetten in folgender Hinsicht geholfen:

- Die Anzahl der Haustypen ist auf 15 begrenzt, was dazu führt, daß die Beratungen viel besser von den Mitarbeitern vorbereitet werden können. Einige Studenten können diese Gespräche im Auftrag des Architekten führen.
- Beim Bau des Tragwerks benutzte man mehr Wiederholungen bei den Knotenpunkten, was die Planzeichnungen und Baukosten verringerte. Eine Tragwerksstruktur muß nicht so kompliziert sein wie in Papendrecht, um das gleiche Ziel zu erreichen.
- Das Ausbaupaket wird, soweit möglich, auch die Leitungen der sanitären Installation enthalten, damit die Rohbauphase davon befreit wird.
- Das Lunetten-Projekt wird besser in die Stadtstruktur integriert werden. Andere Projektgruppen waren dabei, als diese Stadtstruktur geplant wurde. Dies wird anhand der Verbindung der verschiedenen Projekte und der Gestaltung der öffentlichen Bereiche deutlich.

#### Bauliches Konzept

Um den Serieneffekt zur Kostensenkung zu nutzen, haben sich Architekt und Unternehmer frühzeitig auf eine industrielle Produktionstechnik festgelegt. Grundlage der Planung ist ein Rastermaß von 5,40 x 10,80 m, als Standardmaß für die Schalungstunnel. Das Breitenmaß ist gleichzeitig gut geeignet für die Unterbringung von zwei Pkws.

Neben den begrenzenden Zellenwänden (Tunnels) liegt nur der Anschluß für den Leitungsschacht der sanitären Installation fest, um den herum Küche und Sanitärräume beliebig angeordnet werden können. Alle anderen Flächen können innerhalb des Tragwerkes nach Wunsch der Bewohner aufgeteilt werden.

Das Treppenhaus - eine Stahlkonstruktion - steht frei vor dem Gebäude. Die Wohnungen sind über Außengänge zugänglich.

UTRECHT, "LUNETTEN"

---

Bauort: Utrecht  
Lunetten

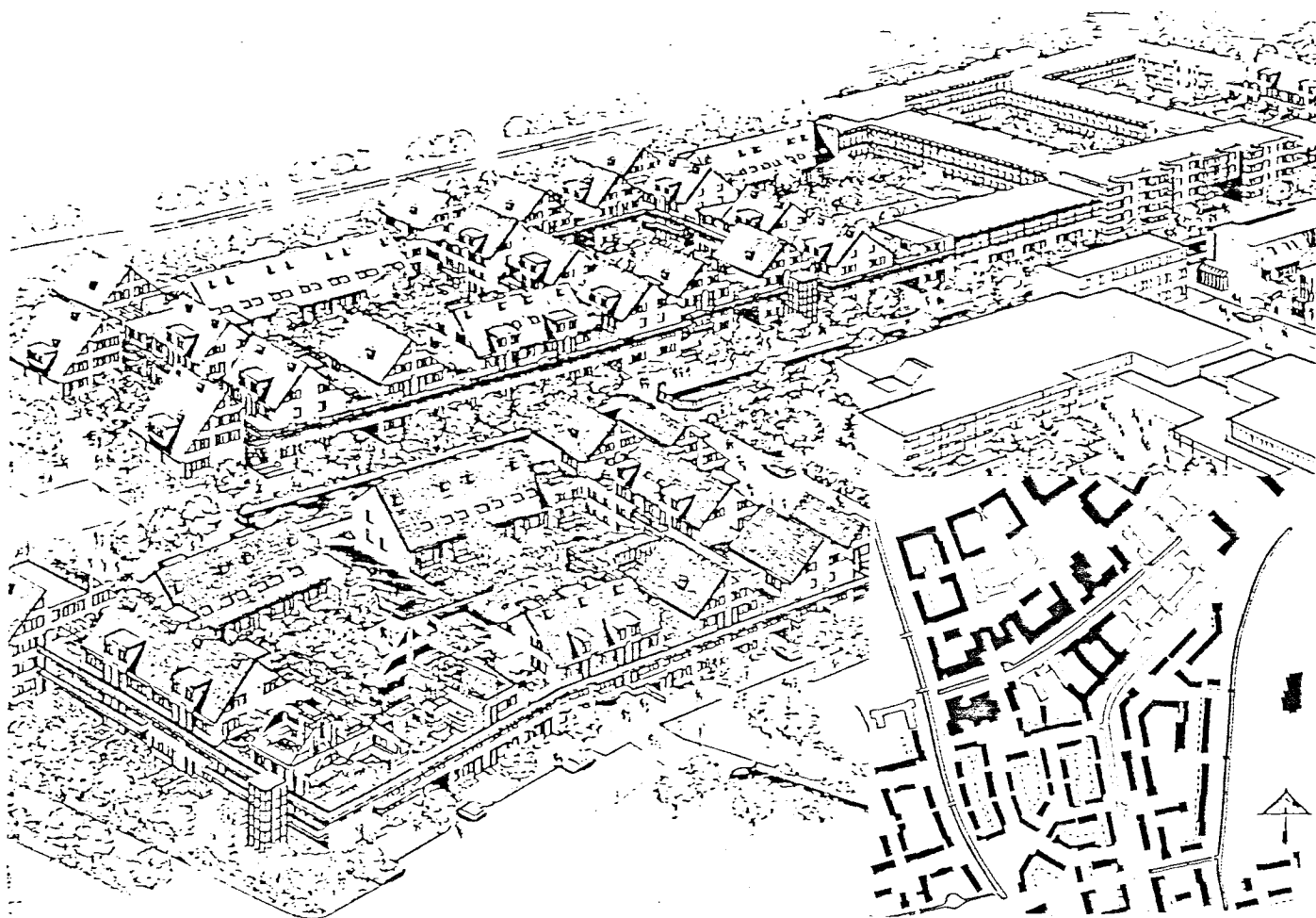
Architekt: Werkgroep Kokon Architecten bv  
Rotterdam  
Projektarchitekt: F. van de Seyp und  
F. van der Werf

Ausbau: Bruynzeel bv  
Zaandam

Unternehmer: Wilma Bouwonderneming-Oost bv  
Utrecht

Anzahl der Wohnungen: 431 Mietwohnungen

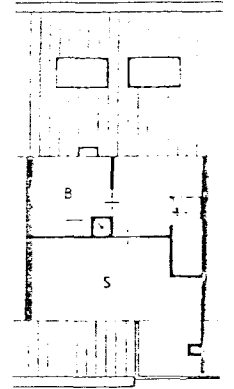
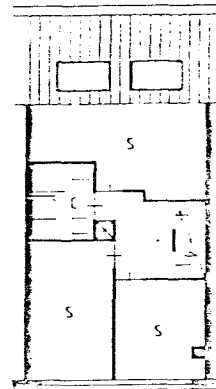
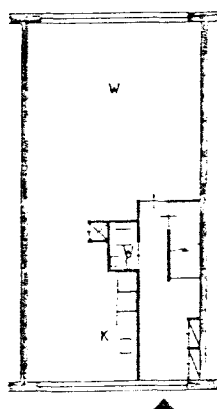
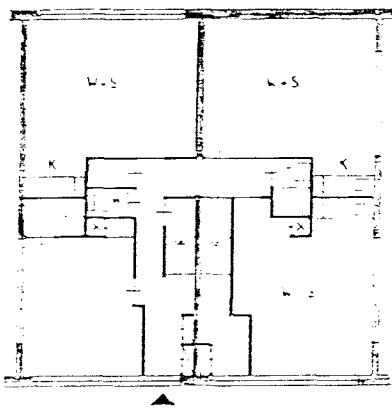
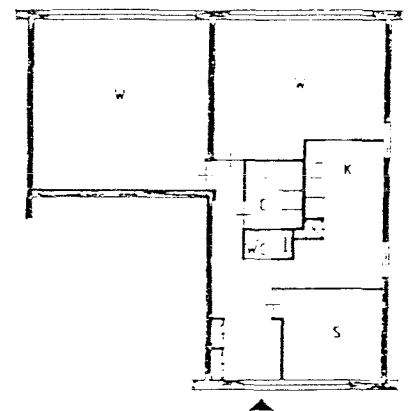
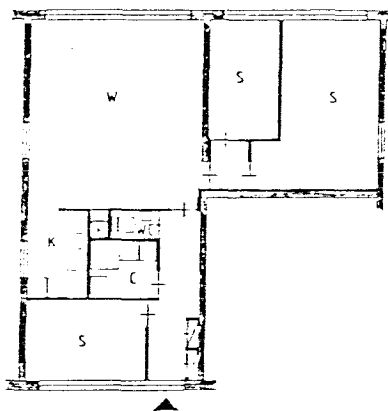
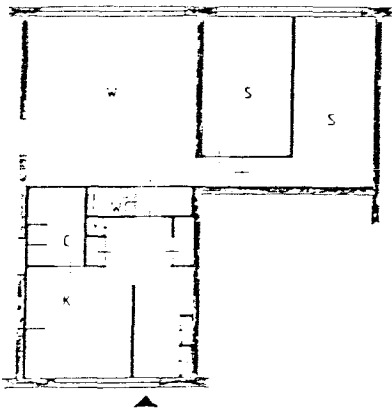
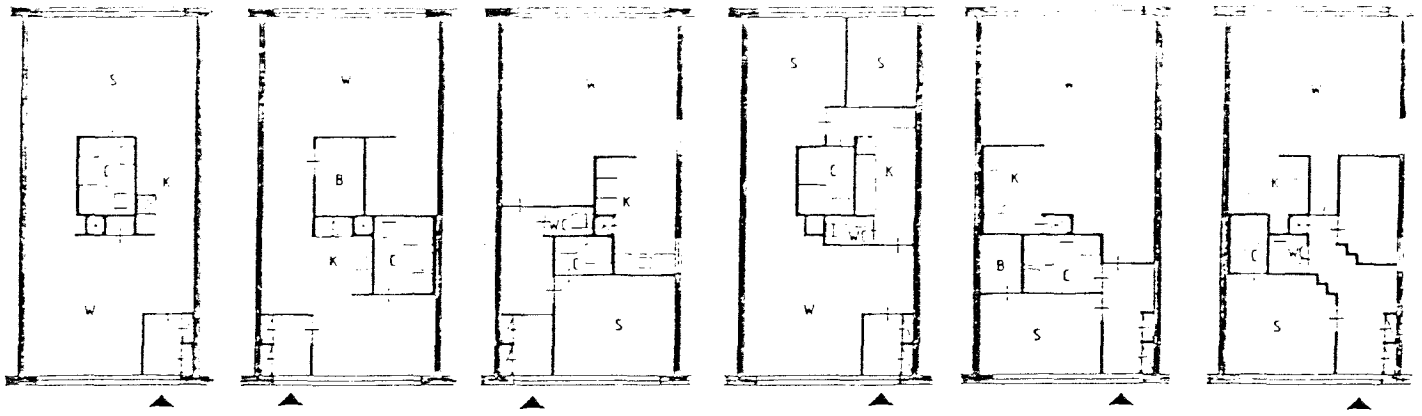
Baujahr: 1981/1983



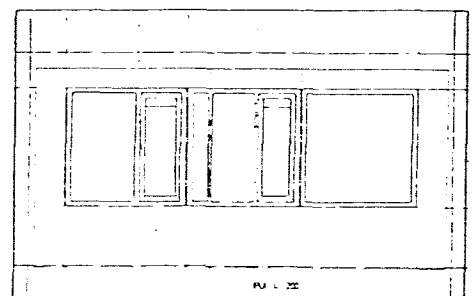
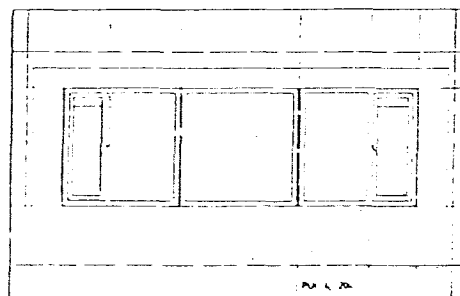
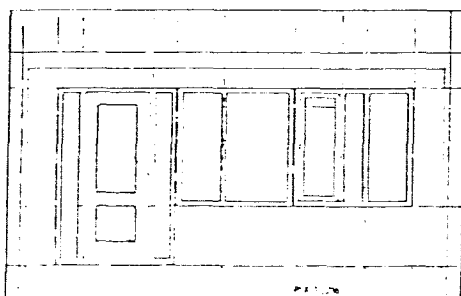
Anwendung der SAR-(Stichting Architecten-Research) Planungsmethode bei einer Hausgruppe im städtebaulichen Zusammenhang.



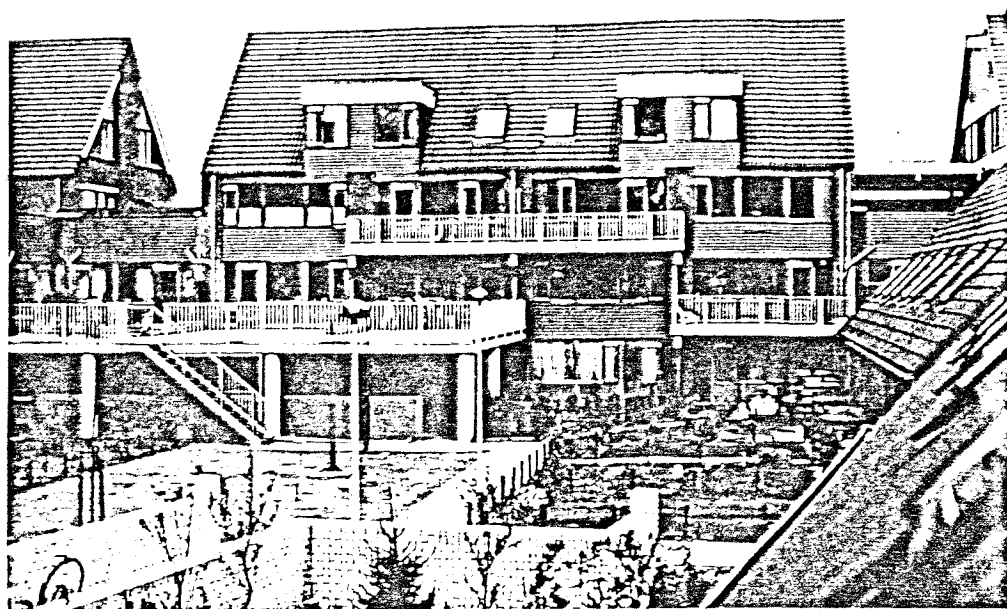
UTRECHT, "LUNETTEN"



Die nach der SAR-Planungsmethode entwickelte Gebäudekonzeption erlaubt eine individuelle und vielfältige Aufteilung der einzelnen Wohnungen und die Wahl der Wohnungsgröße.



Die elementierte Fassade konnte aufgrund der Wohnungsaufteilung ebenfalls von den Bewohnern bestimmt werden.



Die in den Innenhof ragenden Einstellplätze werden von einer großzügigen Terrasse überdeckt.



Ansicht der gestaffelten Geschoß- und Einfamilienreihenhausbebauung von der Wohnstraße aus.



Über einen vorgelagerten, geschlossenen Treppenhausturm wurden die im 2. Obergeschoß gelegenen Maisonette-Wohnungen erschlossen.

## OBJEKT BESCHREIBUNG

### Allgemeines

Das Projekt Keijenburg ist das erste niederländische Pilotprojekt zur Anwendung der Modulordnung in Übereinstimmung mit dem niederländischen Baustandard (Norm)NEN 2883. Ein weiteres Kennzeichen dieses Projektes ist die Planung und Bewohnerbeteiligung mit EDV-Hilfe.

Das Projekt besteht aus 152 Wohnungen an der Keijenburg in Rotterdam und umfaßt vier Wohnhäuser mit drei und fünf Geschossen, die um einen großflächigen Innenhof gruppiert sind. Die vier Wohnhäuser enthalten Rohbauten, die in Wohnungen verschiedener Größen unterteilt werden können. Jetzt sind sie in Einheiten für 1- und 2-Personen-Wohnungen unterteilt, jedoch sind auch andere Wohnungsgrößen möglich, z. B. sind im Erdgeschoß einige Wohnungen für Behinderte geschaffen worden. Wenn erforderlich, können auch größere Wohnungen in den verschiedenen Geschossen vorgesehen werden. Die kleinsten Wohnungen entsprechen dem Grundmaß der Planung: 4,80 x 10,80 m. Die obersten Wohnungen haben eine geringere Tiefe von 9,30 m.

Die erste Bewohner-Besprechung für dieses Projekt begann am 1. Juni 1983. Dank der Trennung des Rohbaues und des Ausbaues sowie der Verwendung der Modulordnung, die es ermöglicht, die Lage und Abmessungen der verschiedenen Baukomponenten klar zu definieren, hatten die späteren Bewohner ein großes Mitspracherecht bei der Planung ihrer Wohnungen.

Die Bewohner haben einen sogenannten Bastelsatz erhalten, mit dem sie den Grundriß ihrer Wohnungen selbst bestimmen können. Die Wahl des "Ausbauumfanges" erlaubt ihnen, ihre Hausbaukosten selbst festzulegen.

Es gab jeweils zwei Besprechungen mit jedem Bewohner, während dieser seine Wünsche bezüglich des Ausbaues äußern konnte und eine klare Relation zwischen dem Ausbau einerseits und den Kosten/Mieten andererseits hergestellt wurde.

Mit Hilfe des erarbeiteten Computerprogrammes war es möglich, die Grundriß-Variationen und inneren Ausbaumöglichkeiten schnell in grafischer Form zu zeigen und die damit verbundenen Kosten und Mieten anzugeben.

### Bauliches Konzept

Das Planungs- und Konstruktionssystem ähnelt dem von Lunetten. Die Tragkonstruktion ist jedoch weiter vereinfacht worden. Über die Modulordnung regeln sich die Passungen zwischen beiden Systemen.

ROTTERDAM, "KEIJENBURG"

---

An der Straßenseite sind die Balkone vorgehängt, an der Hofseite die Außengänge (Zugang zu den Wohnungen von einem freistehenden Treppenhaus aus). Auf Giebel - wie in Papendrecht und Lunetten - hat man hier nicht nur aus Kostengründen, sondern auch wegen der einfacheren Grundrißgestaltung verzichtet. Die tragenden Querwände können an bestimmten Stellen durchbrochen werden, wenn die Wohnungen über die Grundeinheit erweitert werden sollen.

ROTTERDAM, "KEIJENBURG"

---

Bauort: Rotterdam  
Keijenburg

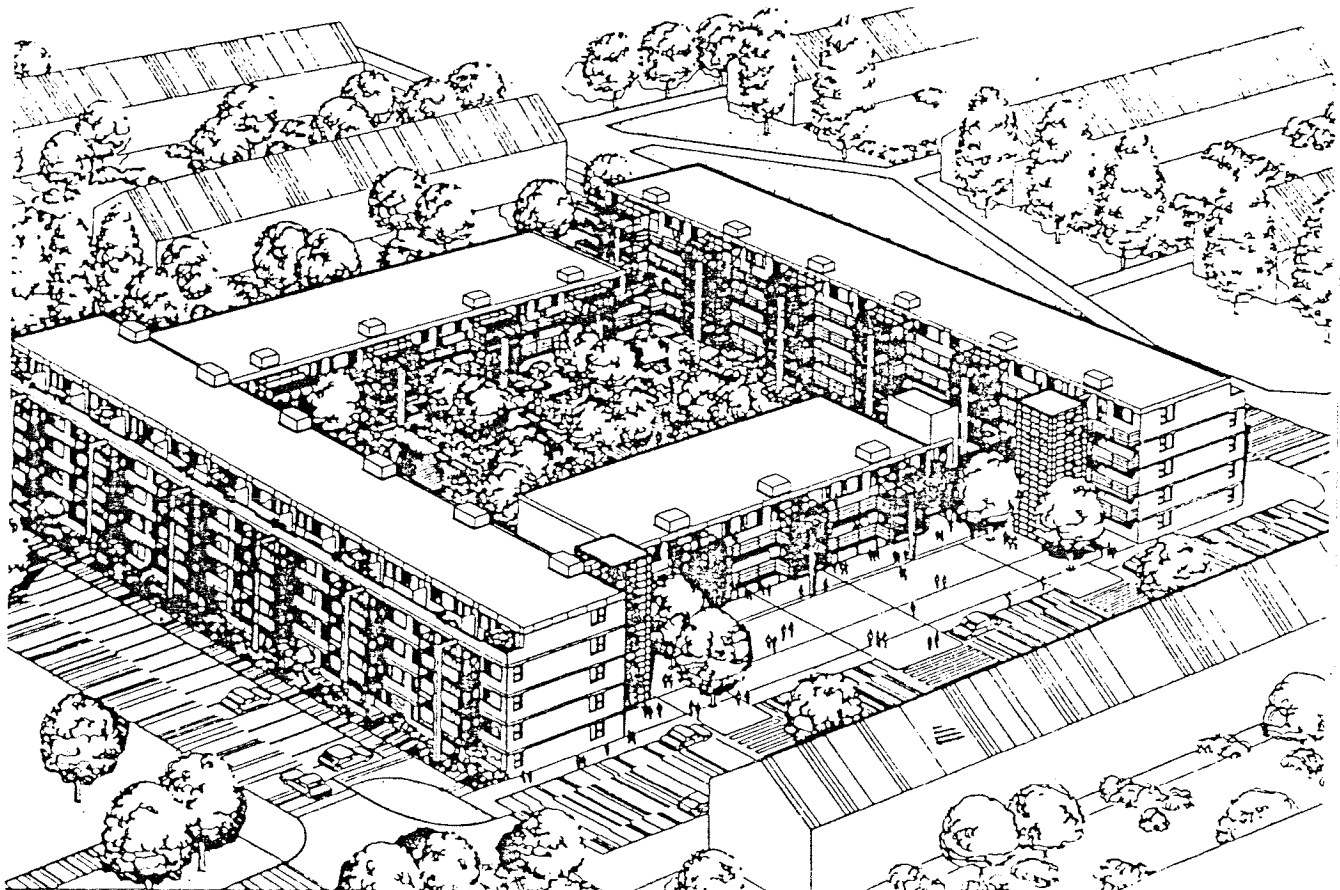
Architekt: F.J. van der Werf  
Rotterdam

Bauträger: Stichting Tuinstad Zuidwijk Bauverband

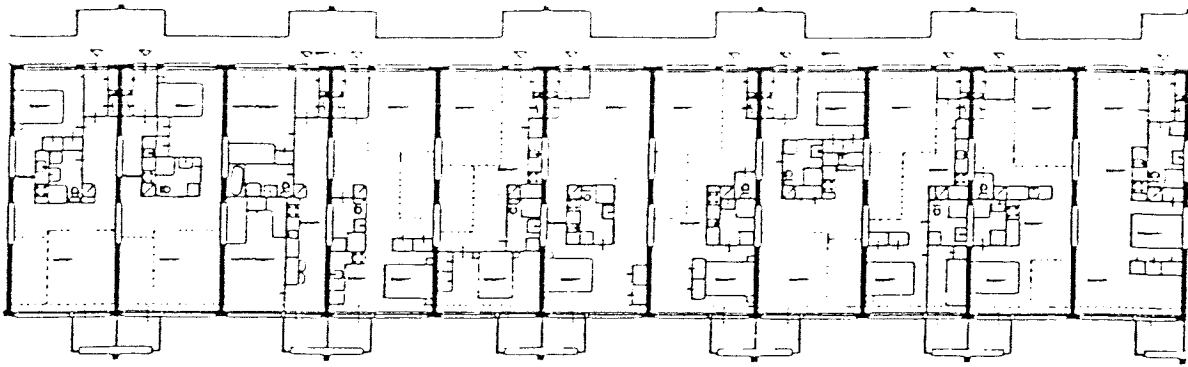
Unternehmer: Baufirma van Eesteren

Anzahl der Wohnungen: 152 Mietwohnungen

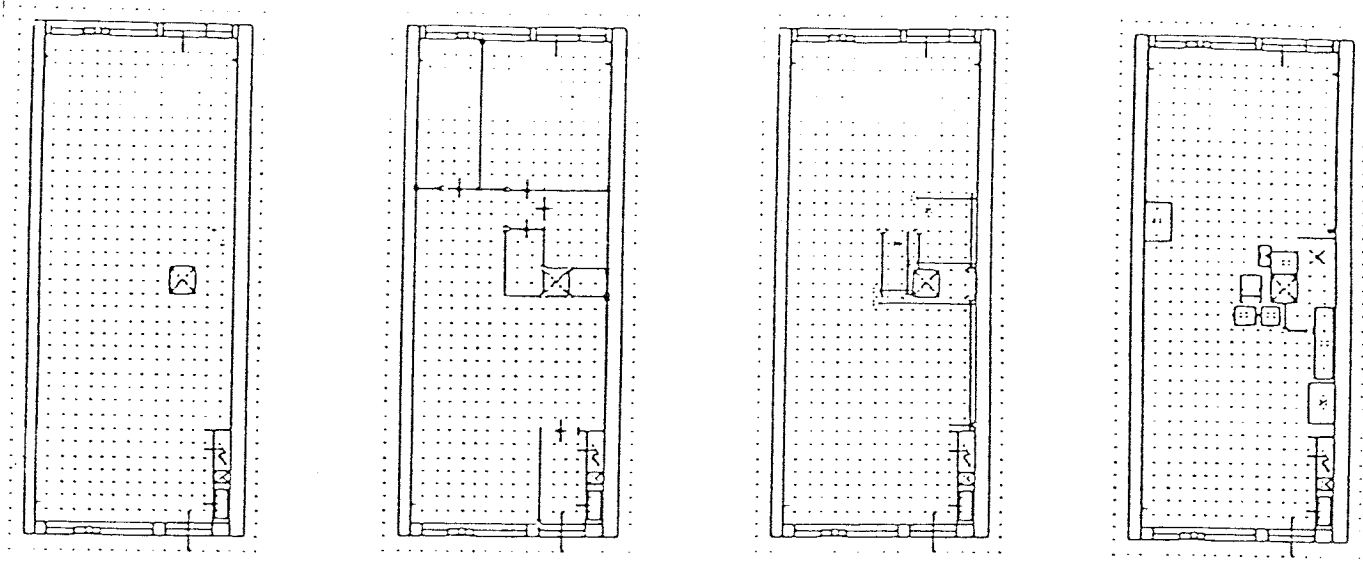
Baujahr: 1984



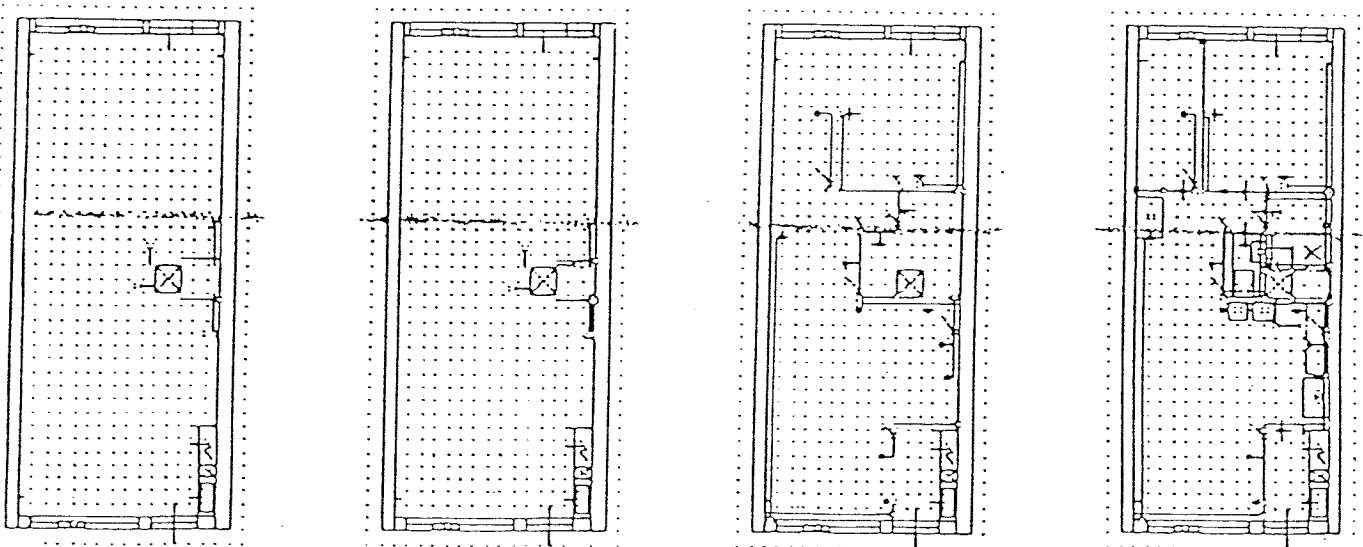
Die Bebauung bildet einen geschützten und durchgrüntem Innenhof



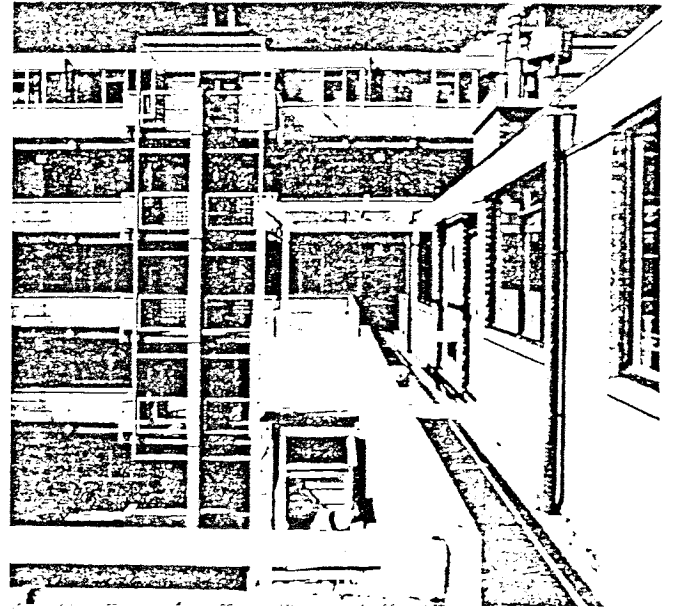
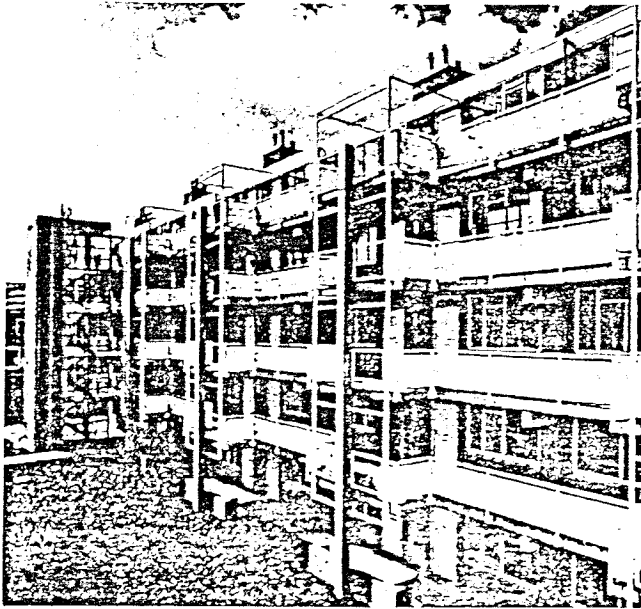
Grundrißausschnitt mit individuellen Kleinwohnungen nach der SAR-Planungsmethode.



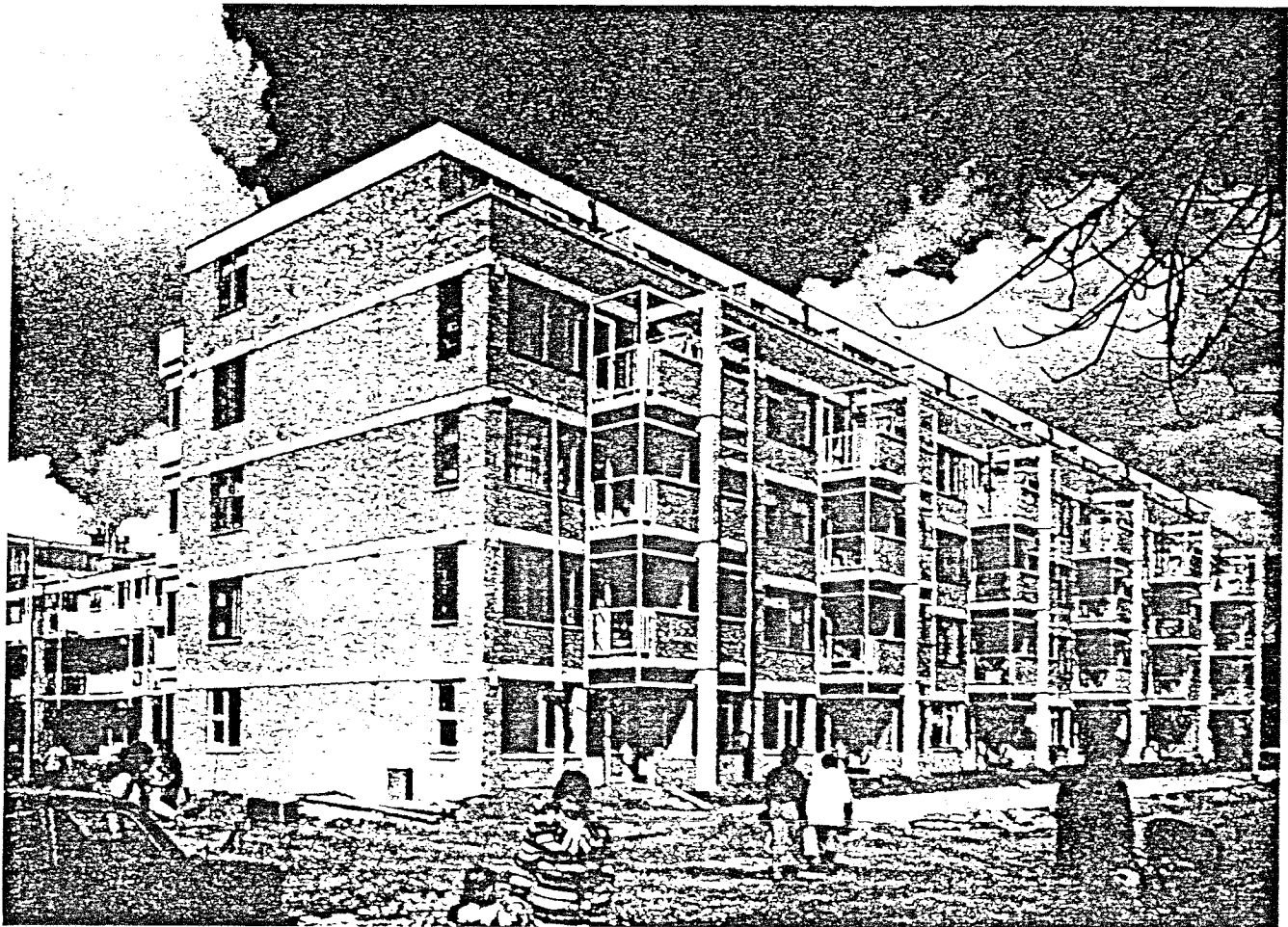
Planungsschritte bei der Gestaltung einer Wohnung durch den Bewohner mit Hilfe eines Kleincomputers, bei dem gleichzeitig die dafür anfallenden Kosten und die sich daraus ergebende Mietbelastung angegeben wird.



ROTTERDAM, "KEIJENBURG"



Erschließung der Wohnungen erfolgt über geschlossene, vorgeetzte Treppenhäuser in Verbindung mit offenen Laubengängen.



Ansicht des 5geschossigen Gebäudeteiles mit den vorgehängten Balkonen.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Allgemeines

Das Projekt Hollabrunn ging aus einem Architektenwettbewerb (unter dem Titel "Wohnen morgen - Niederösterreich") hervor, der 1971 durchgeführt wurde. Der Wettbewerbsbeitrag war für die damalige Zeit ungewöhnlich - sah er doch im wesentlichen nur Regelungen, im Sinne von Absprachen, vor, die erst nach Bekanntwerden der zukünftigen Bewohner zu konkreten Entwürfen und Planungen führen sollten. Die Idee der Mitbestimmung war also zentraler Wettbewerbsbestandteil und wurde seinerzeit in der Beschreibung folgendermaßen erläutert:

"Das Problem: PLANEN OHNE INFORMATION (z.B. wir kennen die Wünsche der Bewohner nicht)

führt zu dem Vorschlag:

1. Anwendung einer ALLGEMEINEN REGELUNG (eines allgemeinen Planungsprinzips: 480/510/480/510) Konstruktions- u. konstruktionsfreie Zonen, mögliche Lage von Treppen

daraus

entsteht eine ALLGEMEINE BAUSTRUKTUR, die offen ist bezüglich der Wohnungsanzahl, Wohnungstypen und Material (Herstellung, Produktion)

Das Projekt zeigt die:

2. Reaktion auf ein SPEZIELLES GRUNDSTÜCK (mit der maximalen Rücksichtnahme auf: Sportstätten, Schulen, Wegbeziehungen zum Ort, und Erhaltung der topographischen Gegebenheiten und Erholungsräume)
3. Reaktion auf die SPEZIELLE (geforderten) WOHNWÜNSCHE (ohne die Bewohner zu einer bestimmten Wohnform zu zwingen)  
Wahl zwischen Wohnungstypen, 1, 2, Maisonetten und Erdgeschoßwohnungen mit Gärten, Stockwohnungen mit Terrassen  
unter Berücksichtigung der:
4. WIRTSCHAFTLICHEN (völlige Freiheit in Grundrißgestaltung, eingeschränkt nur durch Konstruktionselemente der allgemeinen Regelung - Pkt.1)  
und
5. PRODUKTIONSTECHNISCHEN MÖGLICHKEITEN (von heute und hier - Ziegel, oder Leca oder Mantelbeton und Stahlbetonplatten oder Stahlbetonsystem, Stahlbalken- oder Holzdecken...)

Das heißt: der Vorschlag ist EIN Beispiel einer möglichen Realisation."

Bei der Realisierung des Bauvorhabens "Wohnen morgen", Hollabrunn, wurde versucht, den Wohnungsnutzern eine Planungsbeteiligung zu ermöglichen. Von den 70 Wohnungen des 1. Bauabschnittes wurde etwa die Hälfte von den Nutzern geplant. Von den Nutzern konnten folgende Entscheidungen getroffen werden:

- Unterteilung der vorgegebenen Tragstruktur in Wohneinheiten
- Größe der Wohnungen (stufenlose Größen durch flexible Fassade möglich)
- Unterteilung der Wohnungen in Räume (freie Lage der Raßeinheiten)
- Außenabschluß der Wohnungen (Anzahl, Art und Lage der Fenster, Türen)
- Standardausstattung der Wohnungen
- Art und Lage von Gemeinschaftsräumen
- Nutzung der Außenanlagen



Die Planungsbeteiligung begann also bereits mit der Wahl der Wohnung. In Form von individuellen "Beratungsgesprächen" mit Mitarbeitern des Planungsteams wurden von den Nutzern zunächst Lage und Größe der Wohnungen und später, unter Zuhilfenahme eines veränderbaren Modells, der Wohnungsgrundriß und die Fassade festgelegt. Sodann folgten die Entscheidungen bezüglich Wohnungsausstattung (Elektroinstallationen, Bodenbeläge usw.) und Gemeinschaftseinrichtungen. Ergänzt wurden die individuellen Beratungsgespräche durch Nutzerversammlungen und Baustellenbesichtigungen. Auf Eigeninitiative wurde von den Nutzern auch die planmäßige Ausführung ihrer Wohnungen in Koordination mit der örtlichen Bauleitung kontrolliert. Bis zur Baufertigstellung nahmen die Nutzer aktiv am Baugeschehen teil und führten teilweise auch Ausbauarbeiten (z. B. Malerarbeiten) in ihren Wohnungen selbst durch.

### Bauliches Konzept

Das Hauptproblem des Beteiligungsprozesses bestand darin, daß hier ein Projekt mit Nutzerbeteiligung an der Planung durchgeführt werden sollte, die zukünftigen Nutzer jedoch noch nicht bekannt waren. Unter diesen Voraussetzungen wäre es notwendig gewesen, mit der Planung des Wohnhauses erst zu beginnen, wenn eine genügend große Zahl von Wohnungsinteressenten vorhanden war. Aus mehreren Gründen war dies aber nicht möglich:

- Die allgemeine Wohnungsnachfrage in Hollabrunn war zu gering.
- Ein Großteil der Wohnungssuchenden war nur dann an einer Wohnung interessiert, wenn der Baubeginn in Aussicht war.
- Mangels einer umfassenden Information der Wohnungsinteressenten war die Skepsis gegenüber einem Projekt, von dem man nicht genau wußte, wie es einmal aussehen und wieviel es kosten würde, erwartungsgemäß groß.
- Der Bauträger verlangte aus wirtschaftlichen Gründen einen möglichst raschen Baubeginn.

Also mußten die Entscheidungen über die Baustruktur von den Planern getroffen werden. Hierzu heißt es im Forschungsbericht 2 "Partizipation als Prozeß", Wohnen morgen, Hollabrunn, Seite 3, Abschnitt 1:

Vom Planer (Bauträger) wird ein, nach vielerlei Gutachten (städtebauliche Situation, Wohnungsvielfalt, Bodengüte, Baukosten, Bauzeit usw.) optimiertes, tragendes Gerüst, bestehend aus Stützen, Trägern und Decken, errichtet. Dazu kommen die notwendigen Treppen für die Erschließung der oberen Geschosse und die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Treppen. Diese Struktur kann nach Belieben (die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften vorausgesetzt) mit Wohnungen ausgefüllt werden, die auch später jederzeit veränderbar sind.

Der weitere Planungs- und Bauablauf wurde dann so gestaltet und offengehalten, daß sämtliche, über einen Zeitraum von zwei Jahren hinzukommenden Wohnungsnutzer an der Planung ihrer Wohnung mitwirken konnten. Die innerhalb dieser Frist nicht vergebenen Wohnungen mußten schließlich nach Architektenvorschlägen fertiggestellt werden.

In Hollabrunn wurde versucht, den zukünftigen Wohnungsnutzern neben der Planung ihres Individualbereiches (eigene Wohnung) auch die Außengestalt des Wohnhauses mitbestimmen zu lassen. Die Primärstruktur tritt deshalb besonders in Erscheinung, da sie zum Ausbau der Wohnung nicht voll ausgenützt wurde und aus diesem Grund im Erdgeschoß (von wenigen Fällen abgesehen) und im 1. Geschoß vor der Fassade steht. Die Abgrenzung der Wohnungen nach außen erfolgte durch acht verschiedene Fassadenelemente bzw. durch Sichtmauerwerk aus Kalksandstein. Die Verteilung der Öffnungen (Fenster, Türen) und geschlossenen Flächen blieb den Nutzern überlassen, die die Fassade hauptsächlich aus funktionellen Überlegungen entsprechend der Raumaufteilung ihrer Wohnung gestalteten.

#### Erfahrungen für den geplanten 2. Bauabschnitt

Im geplanten zweiten Bauabschnitt sollen weitere 40 Wohnungen errichtet werden. Hier besteht die Chance, die Erfahrungen aus dem vorangegangenen Projekt unmittelbar umzusetzen und zu verwerten.

Im Rahmen des den 1. Bauabschnitt begleitenden Forschungsauftrages war auch die gewählte Primärstruktur untersucht worden. Dabei hatte sich gezeigt, daß die Schottenöffnungen zwischen den Stützen und Balken der Fertigteilkonstruktion fast durchweg geschlossen werden mußten, d. h. daß die Offenheit des Primärsystems nur teilweise genutzt worden war.

Auf den ersten Blick scheinen relativ große Schottenöffnungen eine Voraussetzung für variable Wohnungsgrößen und freie Grundrißgestaltung zu sein. Aufgrund der Lage der Öffnungen, der Erschließungsart und der Deckenspannweiten (5,10 m) sind aber trotz der Größe der Öffnungen die Grundrißmöglichkeiten beschränkt. Das heißt, nicht so sehr die Größe der Schottenöffnungen ist für die maximale Grundrißfreiheit relevant, sondern die Lage der Öffnungen innerhalb der Schotte.

Eine Verkleinerung der Schottenöffnungen um ca. 40 % würde immer noch mehr als 90 % der ausgeführten Wohnungen ermöglichen, d. h. man könnte auf teure Stützen weitgehend verzichten, ohne die Grundrißvielfalt zu beeinträchtigen.

Das aus den Erfahrungen abgeleitete Planungskonzept für den 2. Bauabschnitt sieht folgendermaßen aus:

- Beibehaltung der Trennung von Rohbau (Tragkonstruktion) und Ausbau.
- Reduzierung der Primärstruktur auf ein "Mindestgebäude", Scheibenbauart statt Skelettbauart, Scheiben aus kostengünstigem Material (z. B. auch Ziegel), dadurch keine "ungenützten" Betonstützen und -balken mehr.
- Beibehaltung der terrassierten Bauform, dadurch gleich große Wohnungsvielfalt und große Freiräume vor jeder Wohnung.
- Kostengünstige Fundierung (z. B. Plattenfundamente statt Pfahlfundamenten).
- Abstimmung der Bauart und Baumaterialien auf die örtlichen (Hollabrunner) Verhältnisse.
- Vermehrte Einsatzmöglichkeiten von Serienprodukten (z. B. Fenster).
- Vergrößerung der Deckenspannweite von 5,10 m auf 5,40 m, dadurch bessere Teilbarkeit der Deckenfelder in 2 Räume.
- Angebot von größeren Kellerabteilen.
- Reduzierung des Einsichtproblems durch Vermeidung einer Hofsituation, wie sie im ersten Bauabschnitt gegeben ist.
- Neuerliches Angebot von 2geschossigen Wohnungen (Maisonetten)
- Andere Erschließung - weniger Treppenhäuser, kein langer Erdgeschoßgang.
- Verbesserung der Schalldämmung zwischen Wohnungen (Gipskarton-Ständerwände statt massiven Gipswänden)
- Ausbildung der (nichttragenden) Fassaden mit gebräuchlichen Materialien (wie z. B. Ziegel, Leca, Ytong usw.) unter Bedachtnahme auf einen optimalen Wärmeschutz.

Die Möglichkeit, jedes Material und jede Bauweise anzuwenden, schafft die Grundvoraussetzungen für den über die reine Planungsmitbestimmung hinausgehenden, nächsten geplanten Schritt: die Möglichkeit der manuellen Mitarbeit. Wie das konkret geschehen kann, soll in einer beim Bundesministerium für Bauten und Technik eingereichten Forschungsarbeit untersucht werden.

HOLLABRUNN, "WOHNEN MORGEN"

Bauort: 2020 Hollabrunn NÖ  
Wohnhausanlage "Wohnen morgen"

Architekt: Prof. Ottokar Uhl  
Prof. Jos. P. Weber

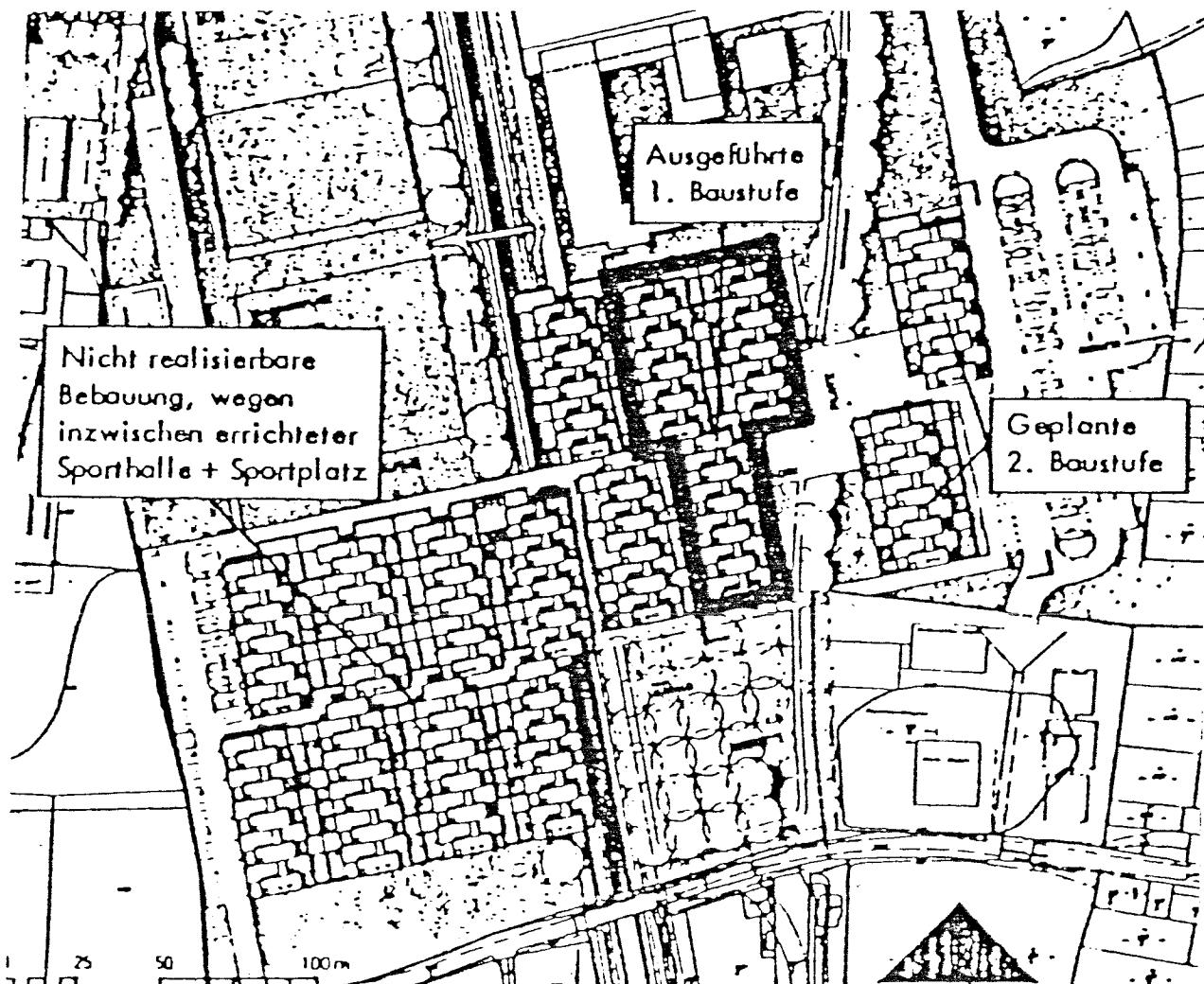
Mitarbeiter: Franz Kuzmich, Ludwig Weinold, Rudolf Dirisamer (soziologische Untersuchungen), Ede Dulosy (Heizung und Lüftung), Rudolf Gschnitzer (Kunst- u. Tageslicht), Erich Panzhauser (Bauphysik)

Wien

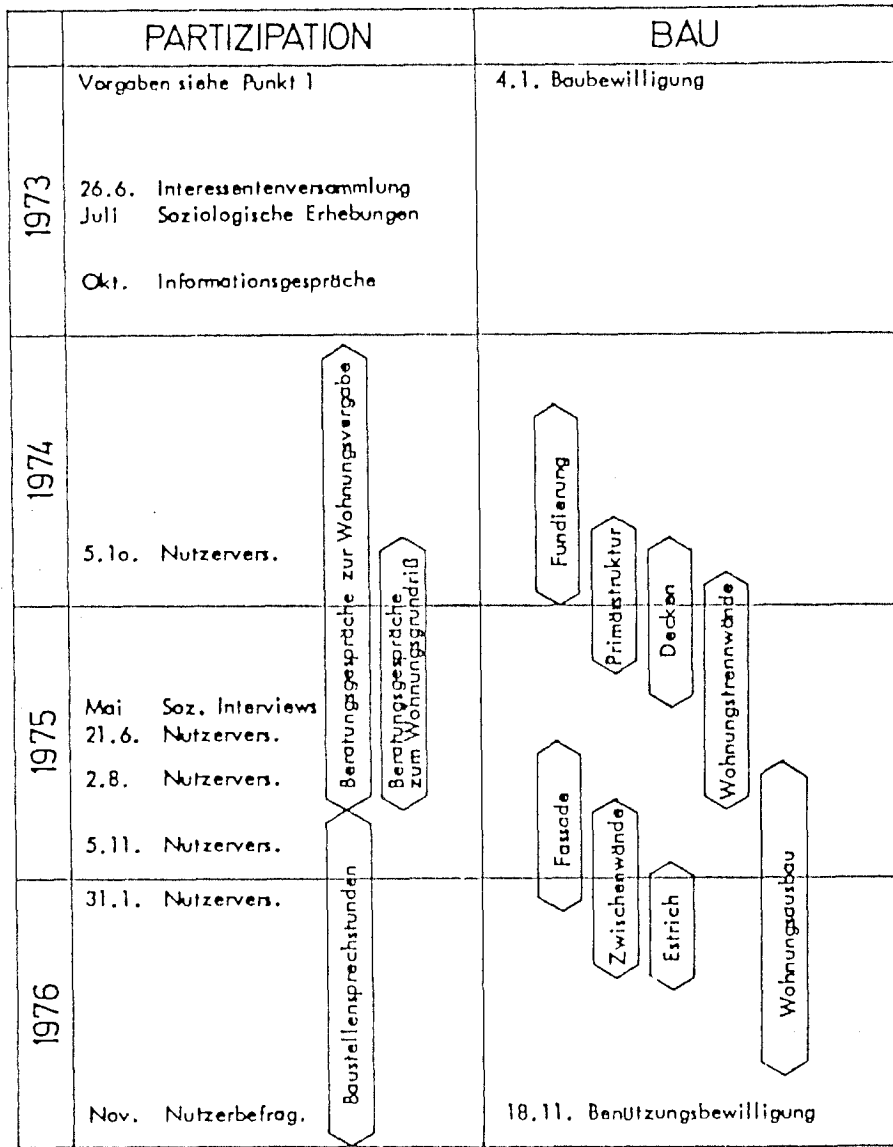
Bauträger: Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgemeinschaft Alpenland

Anzahl der Wohnungen: 1. Bauabschnitt  
70 Eigentumswohnungen (Hollabrunn I)  
2. Bauabschnitt (z. Z. geplant)  
40 Eigentumswohnungen (Hollabrunn II)

Baujahr: 1974 - 1976

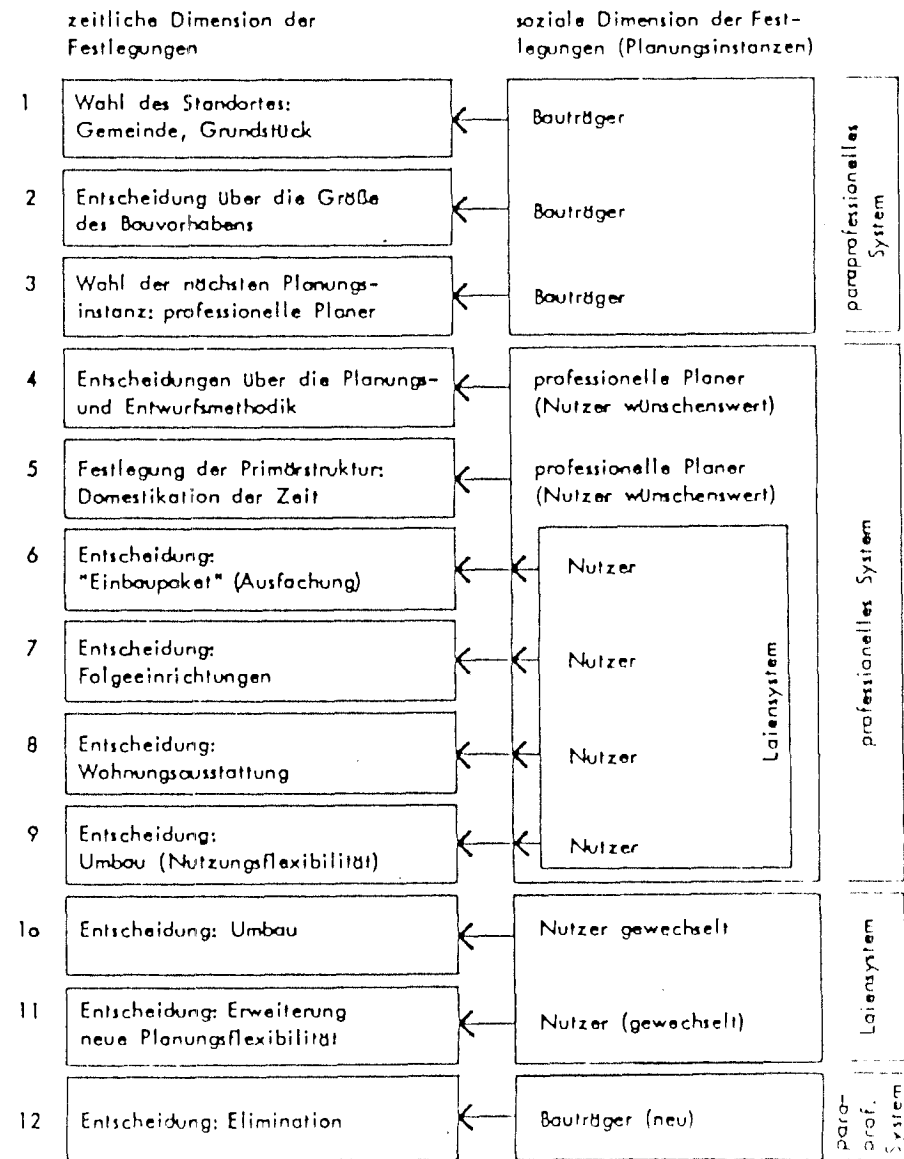


Lageplan

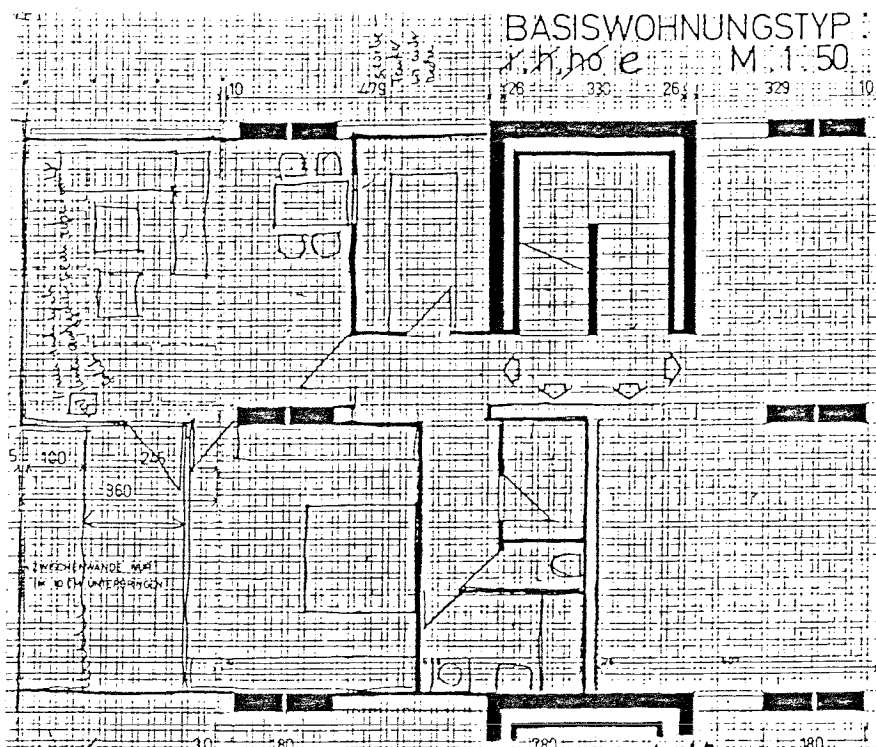


1. Zeitplan Partizipation und Bauausführung zu 2.

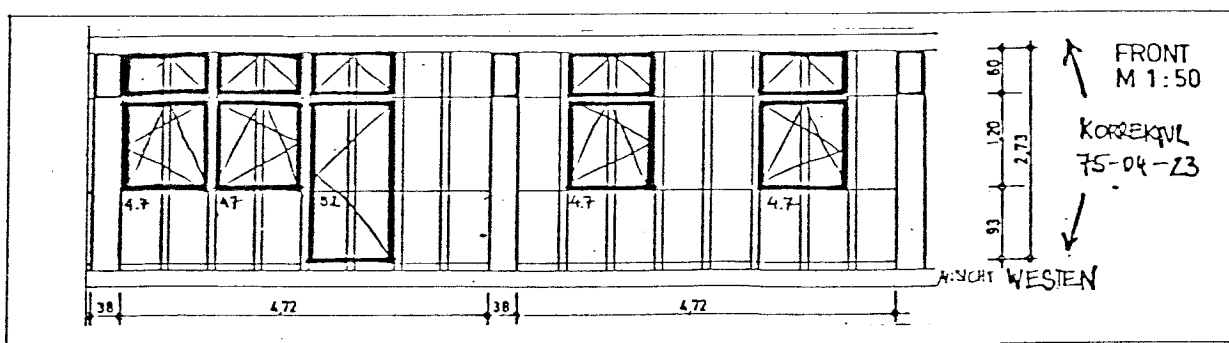
Das jeweilige Planen bedeutet das Festlegen von Entscheidungen und das Festlegen von Entscheidungsprämissen (auch für spätere Entscheidungen). Dieser Prozeß hat sowohl eine zeitliche als auch eine soziale Dimension. Das Ausmaß an Festlegungen und verbleibenden Offenheiten wird durch das "Kontinuitätsgefälle" angegeben. Dieses ist gering, wenn alle Planungsentscheidungen von einem übergeordneten Planungsfaktor - z. B. einem Bauträger und seinem ihm direkt unterstellten professionellen Planer getroffen werden, in dem er fertig eingerichtete "durchdesignte" Apartments errichtet. (Prof. O. Uhl. Wien/Karlsruhe).



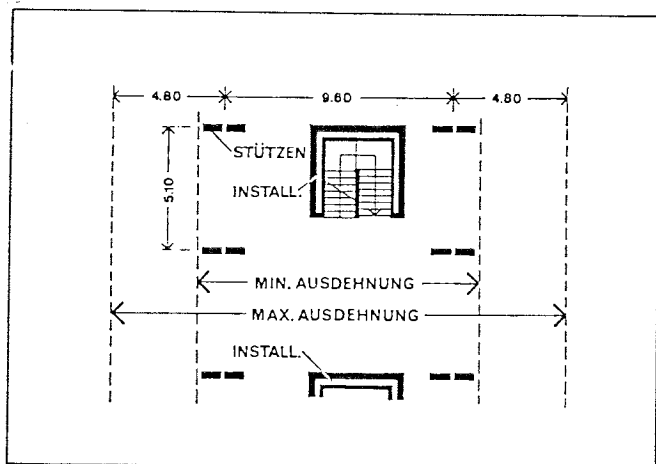
2. Festlegungen und Offenheit in der Planung



Während des Beratungsgesprächs vom Wohnungsnutzer entworfener Grundriß.



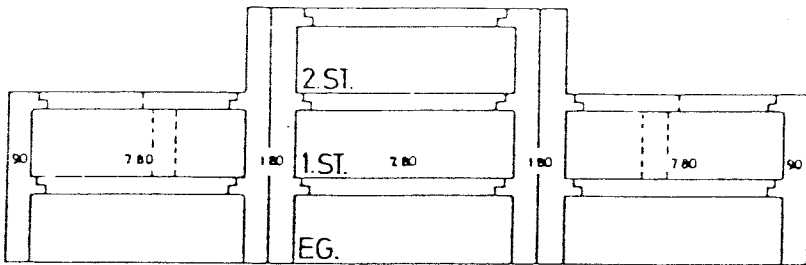
Fassadenentscheidung eines Nutzers



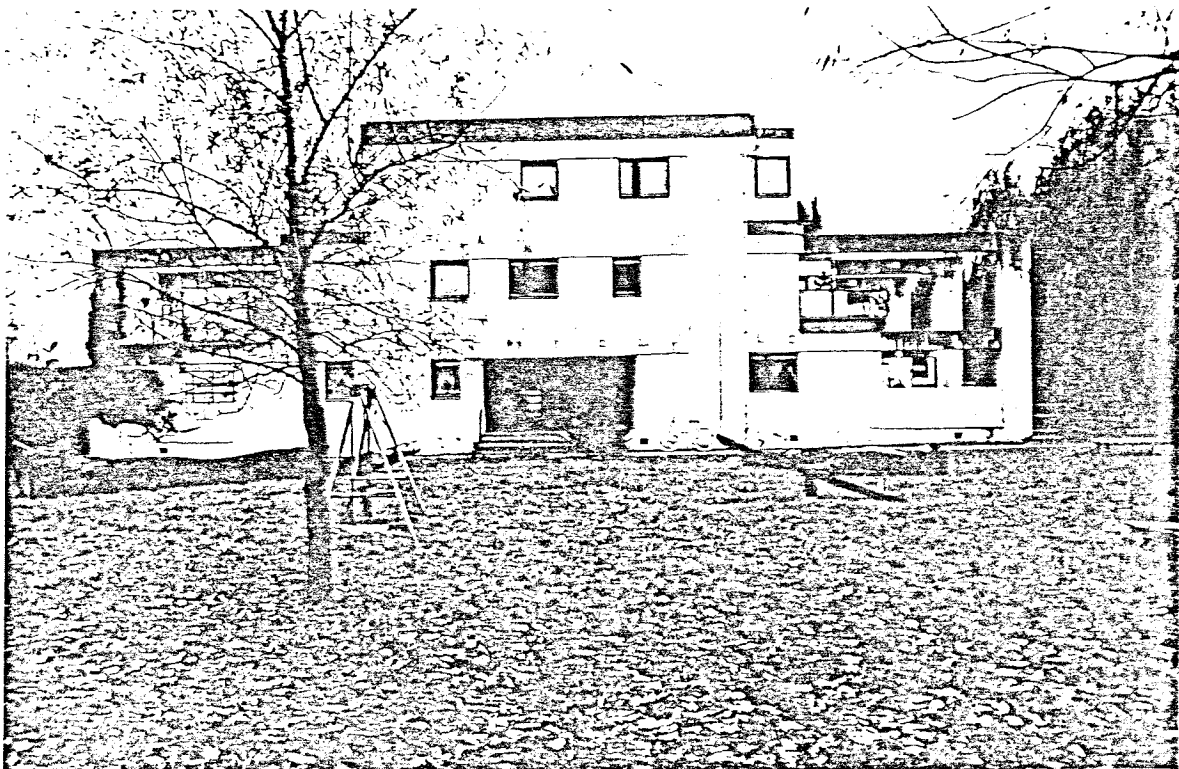
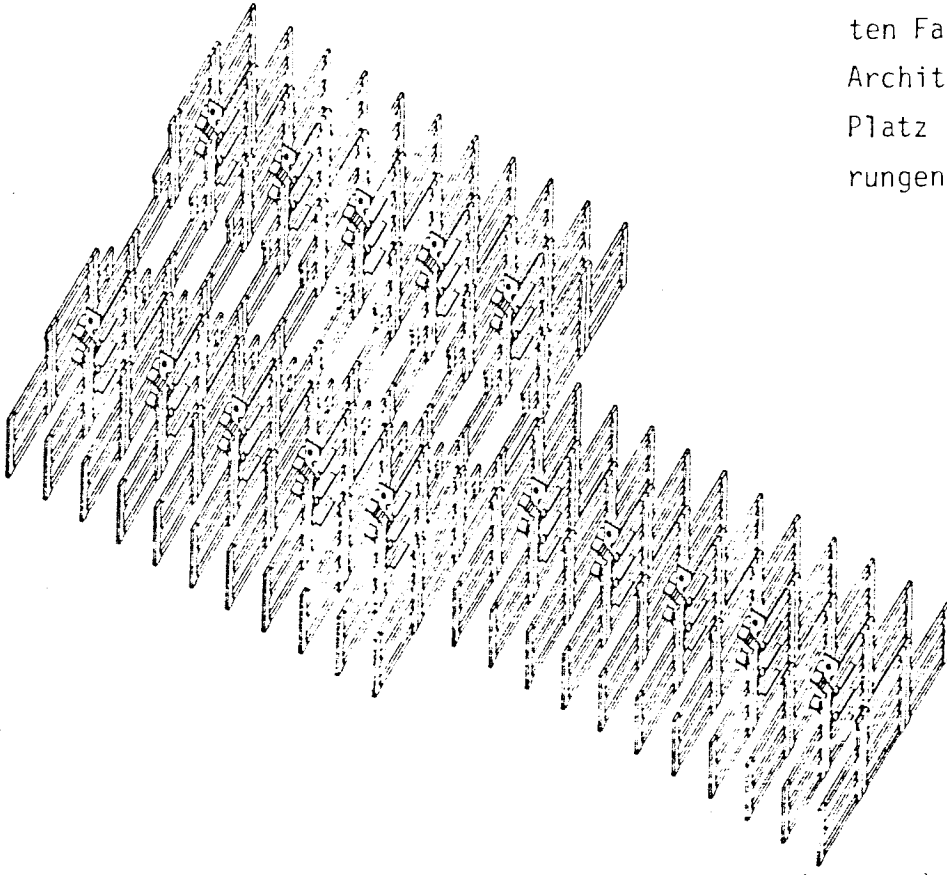
Ausgangssituation für die Planung einer Wohnung im 1. Geschoß durch die Nutzer: Bauliche Fixpunkte.



Konstruktives Gefüge

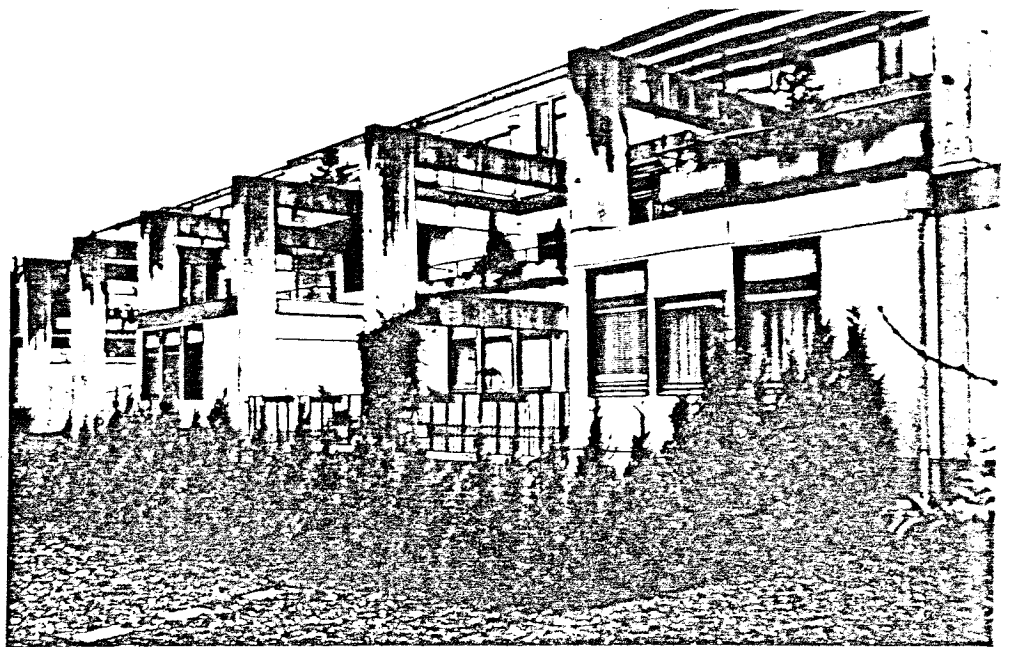


Baustruktur (Primärstruktur mit Treppen). Sie ist in diesem Objekt programmatisch herausgearbeitet, dominiert die Außenerscheinung des Gebäudes, soll aber nicht die Aufgabe einer sogenannten Fassadengestaltung durch den Architekten erfüllen, sondern Platz und Spielraum für Veränderungen garantieren.

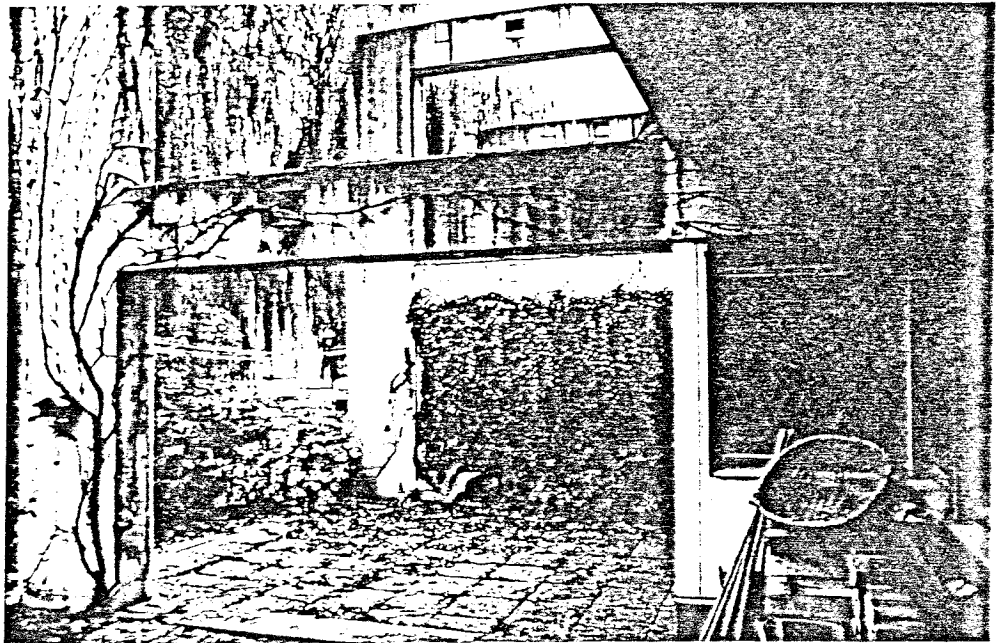


Giebelansicht mit der Zugangsöffnung des Mittelganges

Die Primärstruktur läßt bautechnisch jederzeit eine Erweiterung der einzelnen Wohnungen zu.



Geschützter und für eine Wohnungserweiterung vorgesehener Innenhof.



Durch Familienveränderungen wurde die Wohnungsaufteilung mehrmals problemlos den neuen Bedürfnissen angepaßt.





## EMPFEHLUNGEN NACH HOLLABRUNN

### Empfehlungen für das Bauwesen im Kompetenzbereich der Gemeinden

- Bevorzugung kleinmaßstäblicher, verdichteter Bauweisen im ländlichen Raum durch die Gemeinden - dadurch bessere Ausnutzung der Infrastruktur und Verhinderung der weiteren Zersiedelung. Abraten von Einzelhausformen.
- Schaffung von Informations-, Sammel- und Vermittlerstellen für Wohnungssuchende und potentielle Eigenheimbauer in den Gemeinden. Einsatz von qualifizierten Fachleuten (z.B. Hochschulabsolventen Architektur) für die Beratung, Ausnutzung des vorhandenen Wissenspotentials. Jedoch Vermeidung der Institutionalisierung - Bereitschaft zur ständigen Weiterentwicklung und Erneuerung  
    ↳ Information → Kommunikation → Partizipation ↻
- Information über Bauabsichten in Gemeinden (Schaufensterwerbung, Hearings, Diskussionsabende usw.).
- Aufgeschlossenheit der Baubehörde im Interesse eines humaneren Wohnungsbaues gegenüber der "neuen Ästhetik" partizipativer Planungen.
- Erteilung von Baubewilligungen auch für Rahmenprogramme (minimaler - maximaler Ausbau), die nach Baufertigstellung durch Auswechslungspläne (= tatsächlicher Bestand) zu ersetzen sind.
- Baubehördliche Zustimmung zu baulichen Änderungen einzelner Wohnungen (im Wohnungseigentum) ohne Zustimmung aller Mitigentümer wenn im Übrigen die Bauordnung eingehalten wird (z.B. gewählter Bevollmächtigter).

### Rechtliche und organisatorische Empfehlungen

- Aufnahme des Rechtes auf Mitbestimmung im Wohnbau in alle einschlägigen Gesetze bzw. Verordnungen (z.B. Wohnbauförderungsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Mietengesetz, Raumordnungsgesetz usw.).
- Ermöglichung der Mitbestimmung bei der Planung, Errichtung und Verwaltung für einzelne Wohnungsanwärter (bzw. -gruppen), wobei das Recht auf Mitbestimmung natürlich nicht beansprucht werden muß (keine Zwangsbegleitung).
- Möglichkeit der Mitbestimmung auch im Mietwohnungsbau
- Stärkere Einbeziehung der Bevölkerung auch in den Entscheidungsprozeß über städtebauliche Fragen, Fragen der Bebauungsform usw.
- Verfügungsrecht der Benutzer über die finanziellen Mittel - Recht auf Selbstverwaltung der Mittel. Dadurch allerdings auch Mitverantwortung der Benutzer für alle Entscheidungen, an denen sie beteiligt waren, bzw. die sie selbst getroffen haben.
- Beschränkung der professionellen Bauträger (z.B. Gemeinnützige Wohnbau-Unternehmen) auf die ihnen übertragenen Aufgaben und leistungentsprechende Honorierung.
- Zusammenarbeit der am Bauprozeß Beteiligten (Benutzer, Bauträger, Architekt) auf Grund von Vereinbarungen, die die Rechte und Pflichten der Vertragspartner bezeichnen. Das heißt, rechtzeitige Verteilung der Entscheidungskompetenzen und des Partizipationsrahmens (inhaltlich und zeitlich).
- Bereitschaft der Benutzer, die mitbestimmen möchten, eine längere Wartezeit (= Planungszeit + Bauzeit) in Kauf zu nehmen.
- Vereinfachung der Grundbucheintragung von Mindestanteilen bei Eigentumswohnungen (Parifizierung) in der Weise, daß Größenänderungen einzelner Wohnungen während der Nutzungszeit keine Neuparifizierung erfordern.
- Förderung der Bildung von Hausgemeinschaften (z.B. durch häufige Versammlungen usw.). Dadurch bessere soziale Integration und Verständlichkeitsbereitschaft für Probleme der Mitbewohner.

## Empfehlungen für die Bauausführung

- Planung von veränderbaren Wohnungen - dadurch kein "Verwertungsrisiko" für Nachfolgenutzer (im Übrigen zeigen die bisherigen Mitbestimmungsprojekte, daß die Wohnungen von den Benutzern durchwegs so geplant worden, daß sie für mögliche Nachfolgenutzer ebenso interessant sind, wie übliche, von Planern entworfene Grundrisse).
- Verrechnung der Kosten für Umpfanungen bzw. Umbauten in Folge von Rückritten mitbeteiligter Wohnungsnutzer an diese (als Verursacher dieser Kosten).
- Anpassung der Kauf- und Mietverträge an die Erfordernisse von Mitbestimmungsbauten - Fixierung von Lage und Größe der Wohnungen bei Offenlassung des Grundrisses.
- Durchführung der Ausschreibungen in Alternativen, dadurch Wahlmöglichkeit für den Benutzer ohne Risiko von überhöhten Preisen für Sonderwünsche.
- Vertragliche Fixierung der Baufirmen auf Rahmenmengen (entsprechender Hinweis bereits in der Ausschreibung) - dadurch keine preislichen Nachteile bei Mehr- oder Minderungen.
- Umfassende und fundierte Information der mitplanenden Benutzer durch den Planer, vor allem in Bezug auf die Wahl der Baustoffe (wenn diese von den Benutzern mitbestimmt werden).
- Abrechnung der Wohnungen entsprechend der Charakteristik des Mitbestimmungsprojektes, das heißt entsprechend der Einflußmöglichkeiten der Benutzer, z.B. Aufteilung der "kollektiven" Kosten (Fundierung, Tragstruktur, Ver- und Entsorgung, Dach usw.) nach m<sup>2</sup> (m<sup>3</sup>), wohnungsweise Ermittlung der individuell verursachten Kosten.

## Empfehlungen für die Planung

- Prozessuale Planung statt deterministischer Planung
- Ausführung der Einreichpläne in der Art, daß mit geringem Aufwand nur ein möglicher Ausbau (Simulation) und das kleinste bzw. größte mögliche Volumen (Ausbaurahmen) dargestellt wird. Auswechslung der Einreichpläne nach Baufertigstellung.
- Planung und Schaffung von "offenen" Baustrukturen, die einen individuellen Ausbau und spätere Veränderungen ermöglichen (z.B. Skelettbau, Scheibebau mit nichttragenden Fassaden), d.h., sinnvolle Minimierung der tragenden Bauteile, Verwendung von veränderbaren (selbst bearbeitbaren) Ausbauteilen (z.B. Innenwände).
- Planung von Vergrößerungsmöglichkeiten der Wohnungen (z.B. bei wachsenden Familien) wie z.B. Erweiterungszonen, Loggien, Dach- und Kelleranbau.
- Ermöglichung der Selbsthilfe der Benutzer beim Ausbau der Wohnungen und Gutschrift der eingesparten Kosten (Klärung von Haftung und Versicherung notwendig).
- Besondere Sorgfalt bei der Evidenzhaltung der Benutzerentscheidung, bei der Koordination der individuellen Entscheidungen (z.B. kann ein Ausbau einer Wohnung der Darunterliegenden eine nichtgewünschte Loggia erzeugen), und bei der Einarbeitung in die Ausführungspläne. Einzug bzw. Vernichtung der unglücklichen Pläne auf der Baustelle.
- Überdenken des tradierten Schönheitsbegriffes. Bauten mit Mitbestimmung sind zumeist schon von außen als solche zu erkennen. Die ästhetische Erscheinung ist ein Resultat des Beteiligungsprozesses. Die Bedenken, Mitbestimmung führe zu einem ästhetischen Chaos, werden von den bisher realisierten Projekten deutlich widerlegt. Einerseits trägt der Architekt Mitverantwortung für die Einhaltung gewisser "Spielregeln", andererseits folgt der Kommunikationsprozeß zu Übereinkünften. Durch Mitbestimmung entsteht "begründete Vielfalt".
- Beschränkung der Projektgröße auf 20 - 30 Wohneinheiten, da diese Nutzeranzahl von einem Architekten gerade noch betreubar ist (sowohl was die Planung als auch was die Bauaufsicht betrifft). Bei größeren Projekten: Aufteilung in kleinere Baueinheiten (z.B. Stiegen)
- Anwendung einer Planungsmethode, die der partizipativen Planung Rechnung trägt (z.B. S.A.R. - Planungsmethode)

OBJEKTBESCHREIBUNG

Allgemeines

Im 16. Wiener Gemeindebezirk, in der Feßtgasse 12 - 14, wurde Ende 1980 der erste Gemeindebau fertiggestellt, an dessen Planung die Mieter mitbeteiligt waren. Daß es überhaupt zu diesem Versuch kam, ist der Hartnäckigkeit des Architekten, der schon bei Erhalt des Auftrages eine Mieterbeteiligung forderte, und der Befürwortung durch den seinerzeitigen Wohnbaustadtrat zuzuschreiben.

Vier Jahre dauerten die Vorplanung und Vorbereitung, ehe im Oktober 1977 vierzehn Mieter (der Gemeinewarteliste) von der Gemeinde für das Projekt bekanntgegeben wurden und der Beteiligungsprozeß begann.

*) Projekte, die im Rahmen der Forschungsarbeit F 635 untersucht werden	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Terrassenhaus Rosenstr., Dornbirn	P													
WOHNEN MORGEN Hollabrunn*			W	F+P										
Dr.Hild Gasse, Purkersdorf*				F+P										
Eschensiedlung, Deutschlandsberg*				F+P										
Demonstrativbau, Marchtrenk				W	F+P									
B.I.G., Deutschlandsberg*					P									
St.Peter, Graz*				F+P										
Les Paletoviars, Leonding/Linz							P							
Mitterling, Radkersburg*							P							
Puntigam, Graz (mehrere Bauteile)*							P							
Flexibles Wohnen, Linz*				F			P							
Feßtgasse, Wien 16.,*							P+F							
Göß, Leoben (2 Bauabschnitte)*							P							
Biesenfeld, Linz*							F+P							
P.K.W. Raaba, Graz*								P						

Zeittafel der ersten österreichischen Mitbestimmungsprojekte, wobei die verschiedenen Ansätze der Mitbestimmung (minimale - maximale Mitbestimmung) nicht berücksichtigt sind.

□ Planungszeit: W=Wettbewerb, P=Bauplanung, F=Forschung

■ Bauzeit

Das zu bebauende Grundstück war eine Baulücke in einem kleinen, engen Baublock mit unregelmäßigem Umriß im dicht bebauten Gebiet des 16. Wiener Gemeindebezirkes (Ottakring), etwa 1 km außerhalb des Gürtels und 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Die Einreichpläne mußten noch ohne Kenntnis der Mieterwünsche erstellt werden. Das führte - wie bei anderen Mitbestimmungsprojekten auch - zu dem Problem, ein Projekt von der Baubehörde genehmigen lassen zu müssen, das mit Sicherheit nicht dem erst später (nach der Baueinreichung) mit den Benutzern zu planenden Haus entspricht. Um wenigstens die potentielle individuelle Vielfalt bewilligt zu bekommen, wurden Simulations-Grundrisse und -Fassaden eingereicht. Die behördliche Bauverhandlung

fand am 26. Januar 1977 statt. Dem eingereichten Projekt wurde die Baubewilligung erteilt. Da der zuständige Referent der Baupolizei die Mitbestimmungsidee gut fand, akzeptierte er, daß das Wohnhaus nur dem Wesen nach gleich bleiben und im übrigen nach den Mieterwünschen verändert zur Ausführung gelangen sollte (die Einhaltung der technischen Bauvorschriften vorausgesetzt). Erst nach Vollendung sollten Auswechslungspläne nach dem tatsächlichen Stand eingereicht werden.

### Bauliches Konzept

Das Konstruktionssystem ist ein Querwandgefüge mit zwei verschiedenen Feldbreiten von 5,80 bzw. 4,60 m, die sich aus der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Trakttiefe von 15 m, der Gebäudelänge und den einzuhaltenden Richtwerten für die Wohnungsgrößen ergeben hatten. Mit 7 Geschossen wurde die zulässige Gebäudehöhe ausgenutzt. Im Erdgeschoß liegen Läden, die Waschküche, Kinderwagenabstellraum und der Gemeinschaftsraum (samt Nebenräumen). Im 1. Geschoß sollten straßenseitig (wegen des Verkehrslärmes) auch noch keine Wohnungen sein, sondern Nebenräume (Magazine, Büros) der darunterliegenden Läden.

Die Treppenhäuser liegen straßenseitig, damit die ruhige Hofseite für Wohnungen genutzt werden konnte. Türbreite Öffnungen in den Scheiben sollten die Ausdehnung von Wohnungen über mehr als ein Feld ermöglichen. Die von der Gemeinde vorwiegend verlangten Wohnungen für vier Personen waren gerade so groß wie ein Feld. In diesem Fall war das Schließen der Öffnungen, die in Zukunft bei Bedarf (wenn Wohnungen vergrößert werden sollen) wieder leicht geöffnet werden können, vorgesehen. Wie sinnvoll diese Vorkehrungen sind, wird sich erst in Zukunft herausstellen. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, daß die Gemeinde den Scheibendurchbrüchen nur zum Teil zugestimmt hat, weil sie spätere Veränderungen nicht für notwendig erachtet.

Neben der Tragkonstruktion wurden auf Verlangen der Gemeinde (aus wirtschaftlichen Gründen) nur noch die Naßräume (Bad und WC) festgelegt. Die Anschlüsse für die Kücheninstallationen waren zwar ebenfalls vorgegeben, doch war die Lage und Größe der Küchen davon nicht betroffen.

Im übrigen mußten die Richtlinien für die Planung von Wohnhausbauten der Stadt Wien eingehalten werden und die Wohnungsgrößen nach folgendem Schlüssel verteilt sein:

5 %	A-Typen	32,00 m <sup>2</sup>	Wohnfläche (ohne Loggien, Balkone, Terrassen)
5 %	B-Typen	48,50 m <sup>2</sup>	Wohnfläche (ohne Loggien, Balkone, Terrassen)
75 %	C-Typen	71,00 m <sup>2</sup>	Wohnfläche (ohne Loggien, Balkone, Terrassen)
15 %	D-Typen	87,00 m <sup>2</sup>	Wohnfläche (ohne Loggien, Balkone, Terrassen)

Alles übrige sollte in den Entscheidungsbereich der zukünftigen Mieter fallen, so auch die Balkone, die als Stahlkonstruktion geplant wurden und nach Wunsch an jeder beliebigen Stelle montierbar sein sollten, wobei straßenseitig in den ersten zwei Wohngeschossen (2. u. 3. Geschoß) aus Lärmgründen von Balkonen abgeraten wurde.

Da die Gestalt der Wohnungen stark durch die - vorher festgelegte - Baustruktur bestimmt war, konnten die Mieter hinsichtlich Wohnungsgröße nur Verschiebungen der Fassade (Loggia oder keine Loggia) vornehmen. Betrachtet man nun die auf diese Weise entstandenen Wohnungen gleichen Types, so zeigt sich folgendes Bild: Von zehn gleichen Vier-Personen-Wohnungen (C-Typ) haben vier straßenseitig eine Loggia, fünf keine Loggia, das heißt, das größtmögliche Wohnvolumen und die verbleibende Wohnung ist hofseitig etwas kleiner als notwendig.

### Erfahrungen

Die Mieter waren von der Möglichkeit mitzuplanen sehr angetan. Besonders geschätzt wurde, daß trotz der geringen Wohnungsgrößen die Wohnungen den eigenen Bedürfnissen besser angepaßt werden konnten.

Die Fragen: "Würden Sie, wenn Sie sich noch einmal entscheiden könnten, wieder für diese Wohnanlage entscheiden?", beantworteten 13 von 14 Mietern mit: "Ja", die Mitbestimmung im sozialen Wohnbau halten elf für "sehr wichtig", zwei für "eher wichtig". Aber: Alle befragten Mieter sind der Meinung, daß die Mitbestimmung zur Entwicklung gemeinsamer Interessen und zum Zusammenhalt der Bewohner wesentlich beiträgt.

Kein Mieter hat seine Wohnung so extrem geplant, daß eine Neuvermietung nicht möglich wäre. Außerdem erlaubt die Baustruktur spätere Veränderungen der Wohnungsgrößen, -grundrisse und der Fassade.

Die Baukosten waren trotz der Mitbestimmungsmöglichkeit nicht höher als bei anderen Wohnhausneubauten der Gemeinde Wien. Es blieb sogar etwas Geld übrig, mit dem ein gemeinsamer Dachgarten auf dem Haus finanziert wurde.

Durch den gemeinsamen Planungsprozeß entstand eine Mietergemeinschaft. Es werden Feste gefeiert, die Mieter besuchen einander, und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Bereiche wird durch die Mieter selbst durchgeführt.

Genau quantifiziert ist der zusätzliche Zeitbedarf für Beratung und Betreuung der Mieter sowie für Planänderungen. Für die Beratungsgespräche sowie die kontinuierliche Betreuung und Information wurden durchschnittlich zehn Stunden je Mieter benötigt. Dazu kamen insgesamt etwa 100 Stunden für Planänderungen. Organisatorische Arbeiten, die Herstellung von Modellen und Informationsmaterialien sowie die Koordi-

nation mit den beteiligten Planungsinstanzen erforderten etwa 400 Arbeitsstunden - in Summe also etwa 660 Arbeitsstunden. Das bedeutet für den Architekten ein finanzieller Mehraufwand für die Mitbestimmung von rund 271.000,-- Schilling (ca. 39.000,-- DM)

Eine Charakterisierung des "Projekts Feßtgasse" gibt es auch seitens der Stadt Wien. Die dabei gemachten "Ergebnisse und Erfahrungen" wertet Dipl.-Ing. Dr. Peter Marchart in seinem Buch "Wohnbau in Wien".

Marcharts Schlußfolgerung: "Die Erfahrungen mit der Partizipation am Beispiel Feßtgasse haben, generell gesehen, bestätigt, daß die Interessen der Benutzer und deren Wohnbedürfnisse damit besser befriedigt werden. Es ergeben sich dabei jedoch organisatorische Probleme und ein erhöhter Zeit- und Kostenaufwand. So zeigte sich etwa, daß der Planungsaufwand um rund 25 % höher ist als bei üblichen Wohnhäusern.

Die organisatorischen Probleme - so Marchart - sind trotz prinzipieller Bereitschaft des Bauträgers wegen der amtlichen Kompetenzverteilung innerhalb der Stadtverwaltung beträchtlich und erfordern einen erhöhten Arbeitsaufwand. Das wiederum bedingt eine längere Planungszeit (Bauvorbereitung), die durch einen frühzeitigeren Planungsbeginn als üblich ermöglicht werden müßte.

WIEN, "KOMMUNALER WOHNUNGSBAU"

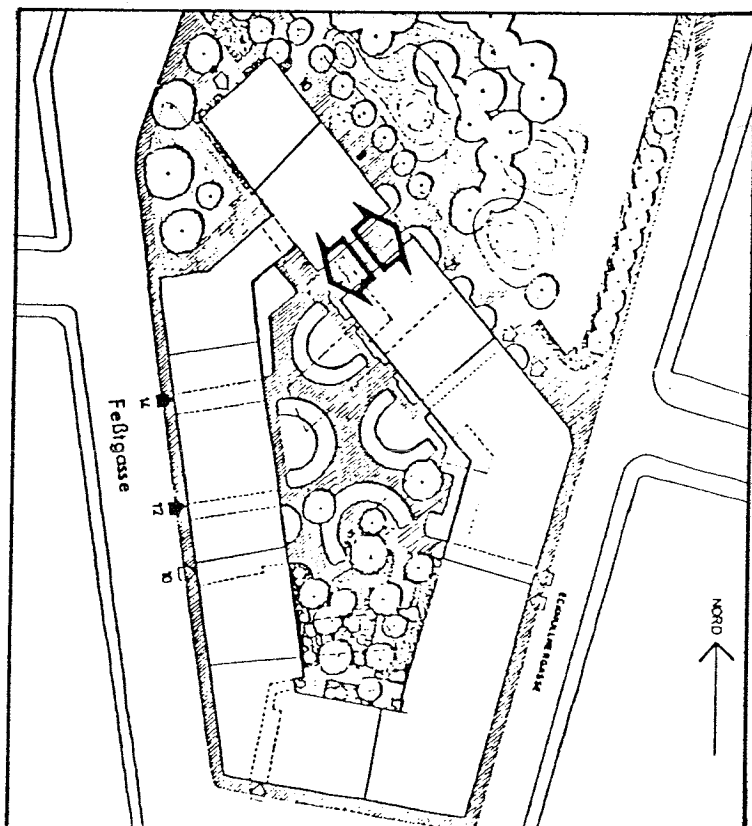
Bauort: Wien 16  
Feßtgasse 12 - 14

Architekt: Prof. Ottokar Uhl  
Dipl.-Ing. Franz Kuzmich  
Magister Franz Weinold

Bauherr: Stadt Wien

Anzahl der Wohnungen: 39 Mietwohnungen

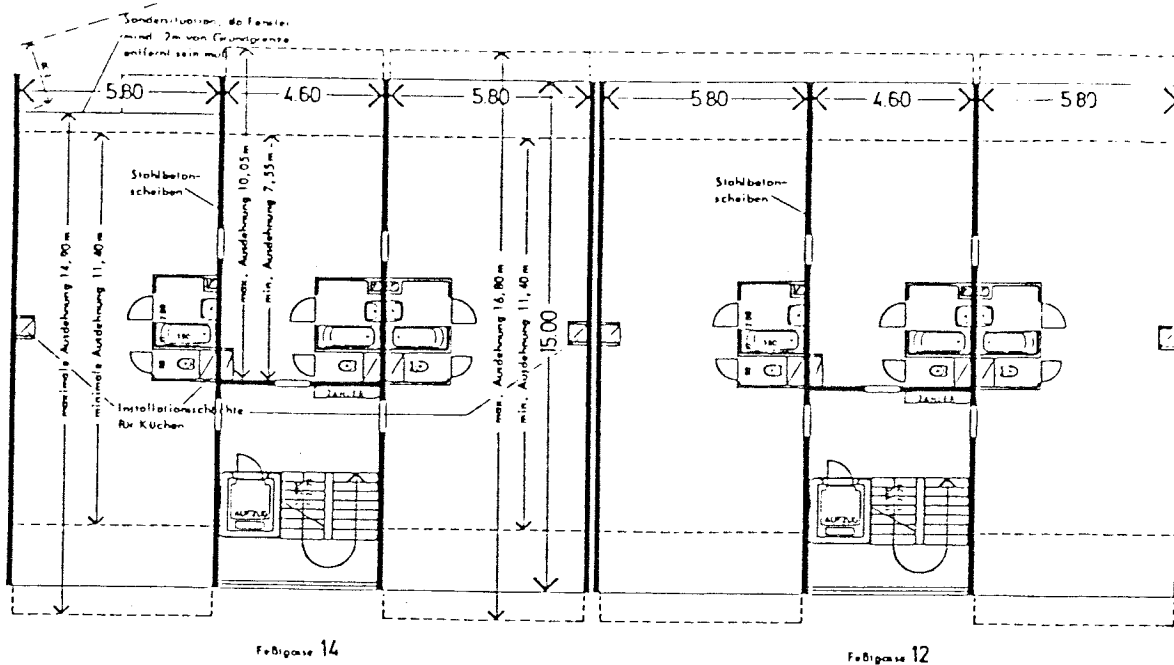
Baujahr: 1978 - 1980



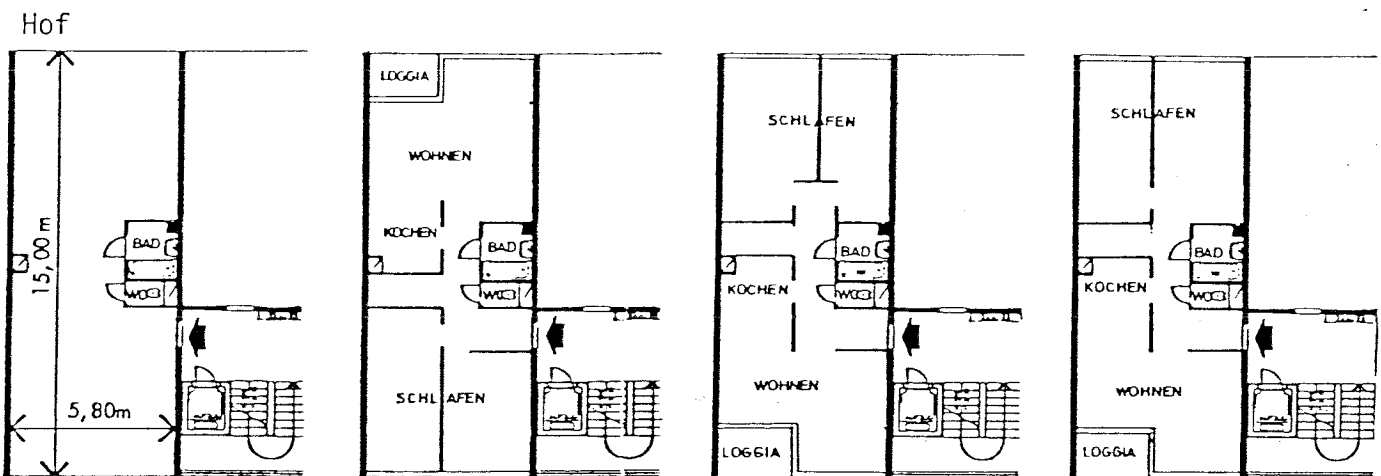
Lageplan



Teilansicht von der Straße



Gebäudekonzept nach der SAR-Planungsmethode



Feßtgasse, Typ C

Grundtyp

Variante 1

Variante 2

Variante 3

Grundrissvarianten des Wohnungstyps C (4-Personen-Wohnung)

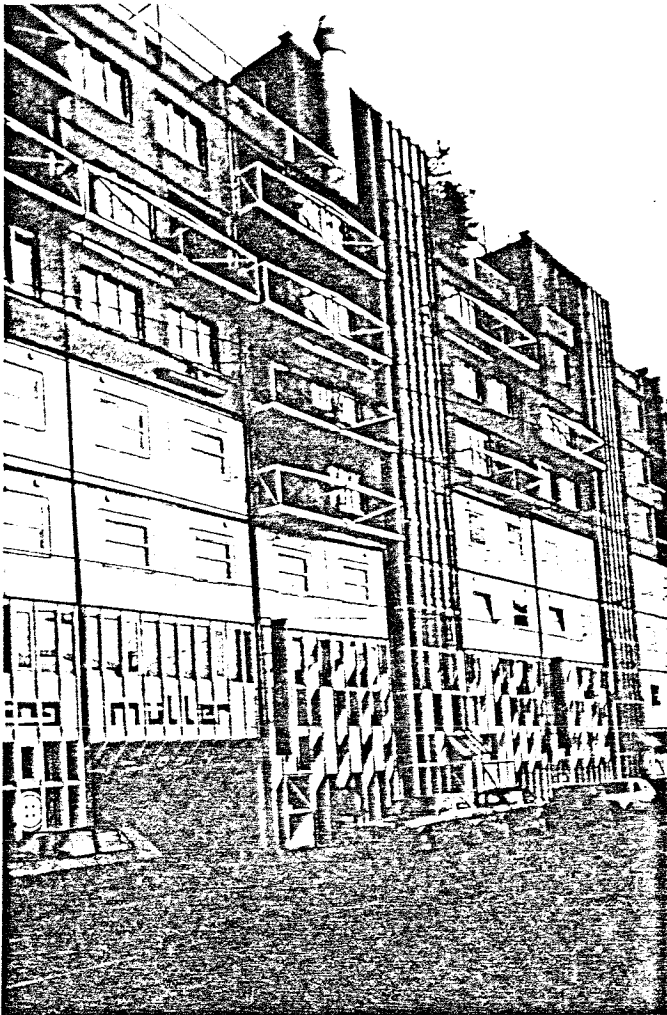
Grundtyp C: Mindestfestlegungen innerhalb einer Wohnung (Beispiel Typ C, ca. 85 m<sup>2</sup> WF).

Variante 1: Unterteilung der Wohnung in 3 Zimmer, Kochnische und Abstellraum. Der Wohnbereich liegt in dieser Variante auf der Hofseite (Osten).

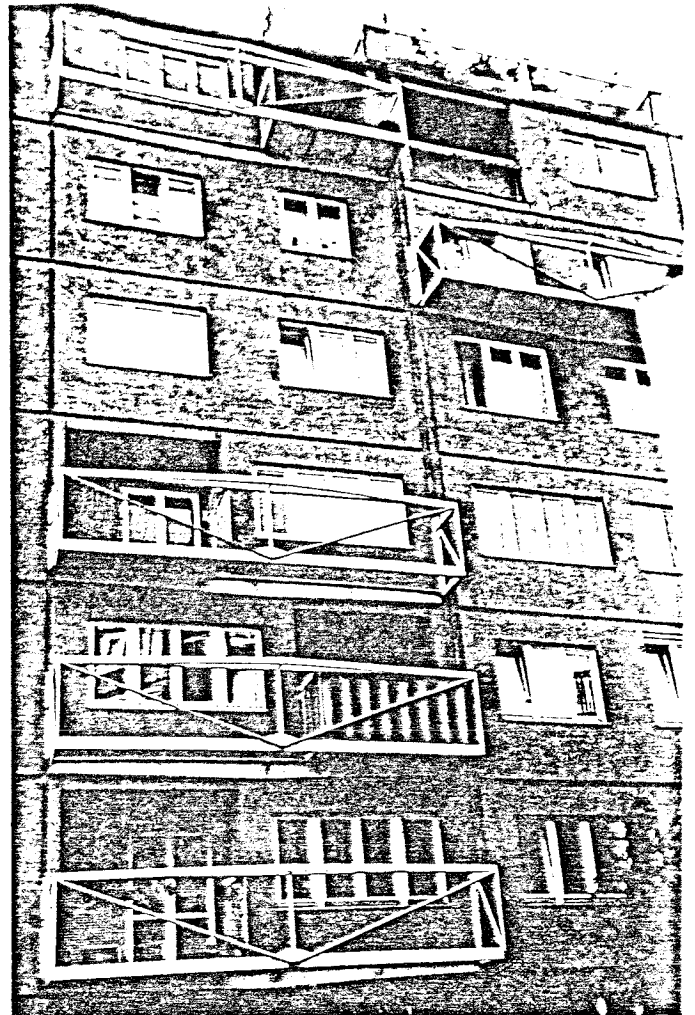
Variante 2: Gleiches Raumprogramm wie Variante B, jedoch liegt hier der Wohnbereich auf der Straßenseite.

Variante 3: In dieser Variante sind gegenüber der vorhergehenden Variante 2 die Schlafräume anders aufgeteilt.

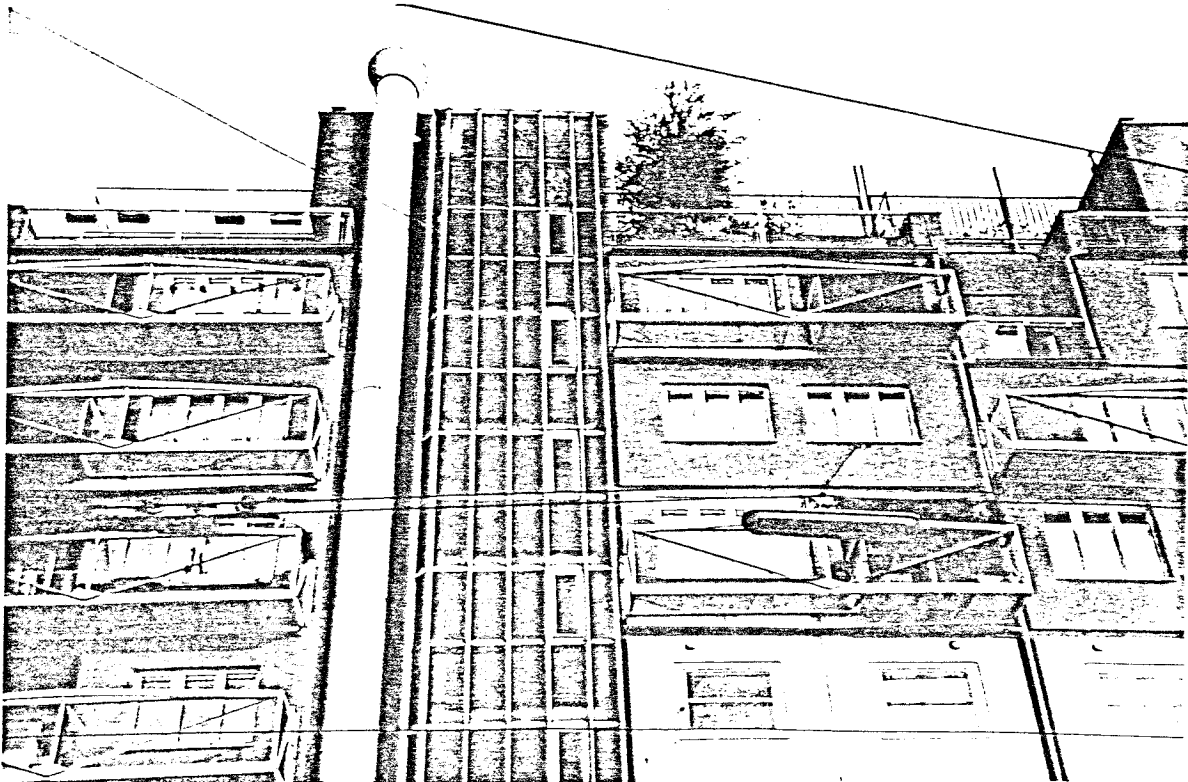




Die Außenwandelemente des 2. und 3. Obergeschosses erhielten einen besonderen Schallschutz.

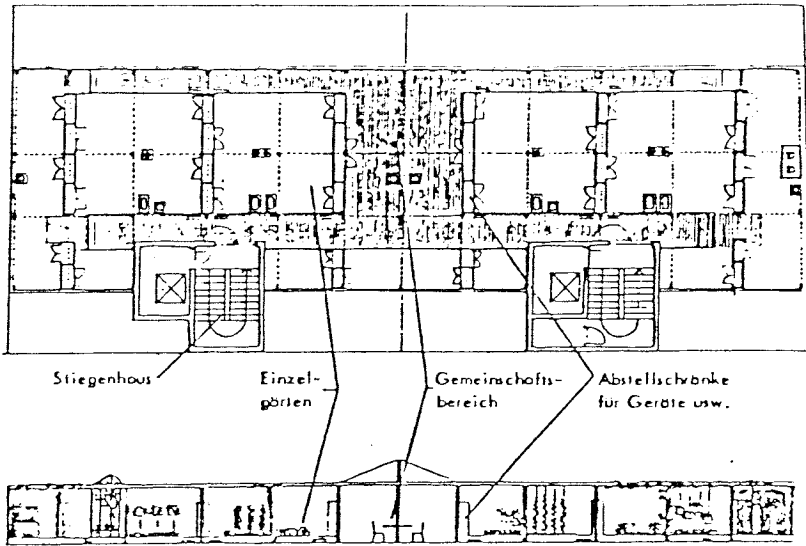


Hofseite mit unterschiedlicher Verteilung der Loggien und Balkone nach Wunsch der Bewohner.



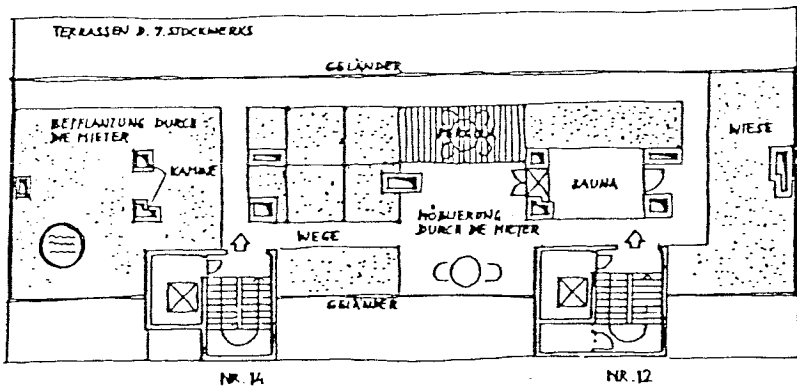
Auch bei der Straßenfassade konnten die Bewohner Fenstergrößen und Loggien bzw. Balkone bestimmen.

WIEN, "KOMMUNALER WOHNUNGSBAU"

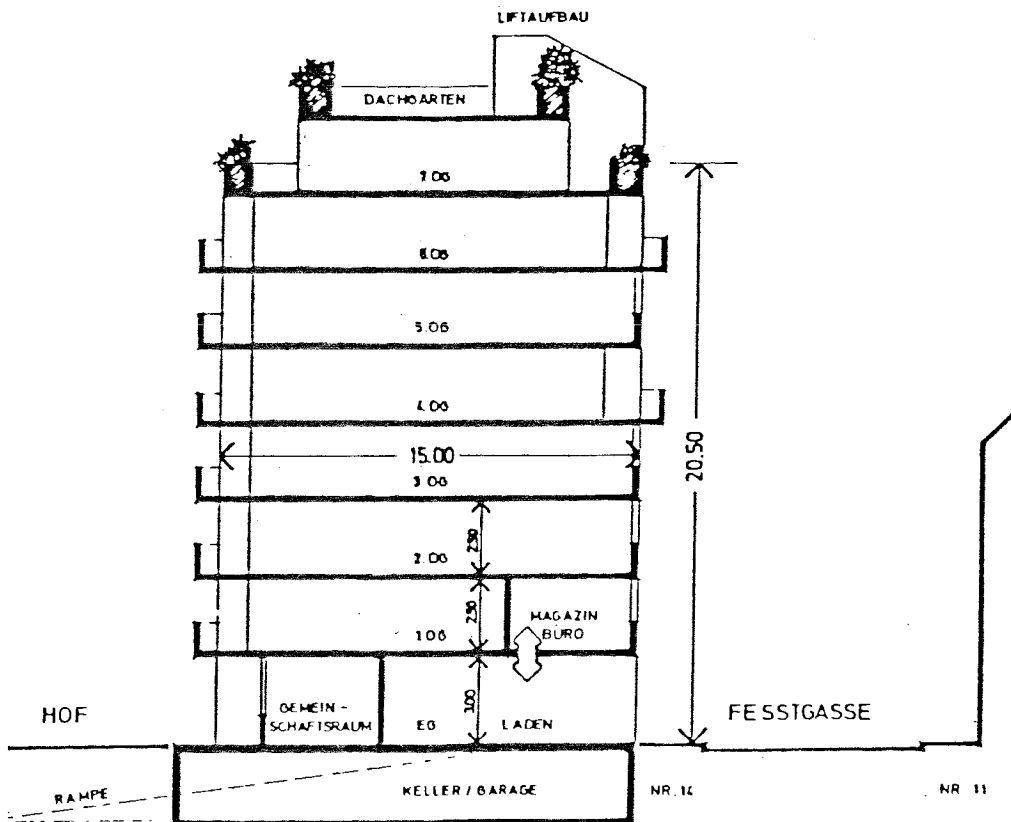


Das Dach wird bauseits so ausgeführt, daß ohne größeren Aufwand ein Dachgarten und somit eine weitere Erholungsmöglichkeit für die Bewohner errichtet werden kann. Der Ausbau, die Gestaltung, Pflege und Verwaltung liegen in der völligen Verantwortlichkeit der Mieter. Die Kosten dafür sind von den Mietern zu tragen.

Vorschlag von Gartenarchitekt Prof. G. Martinsson für die Nutzung der Dachfläche als "Mini-Schrebergärten"



Von der Mehrheit der Mieter befürwortete Dachgartenvariante



Schnitt

## OBJEKTDESCHEIBUNG

### Allgemeines

Die Initiative zu diesem Projekt ging von den zukünftigen Benutzern aus, die sich zu einem Bewohnerverein zusammengeschlossen haben, selbst das Grundstück gesucht und schließlich einen ihren Vorstellungen entsprechenden Bauträger und Architekten ausgewählt haben.

Die gemeinsame Zielsetzung war klar: Wenigstens die Kinder sollten gemeinschaftlich aufwachsen.

Aus der Vorstellung für das künftige Leben in neuer Wohnumgebung bildete sich im Herbst 1979 zunächst eine Gruppe von sechs Familien, die über Zeitungsanzeigen weitere 10 Familien fand.

Die Gründe, sich zu diesem Schritt zu entschließen, waren für alle Beteiligten ähnlich:

- Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot allgemein
- Angst vor Isolation, Vereinsamung
- Suche nach Identität und Kommunikation beim Wohnen
- Wunsch nach individuell an die Familiensituation anpaßbare Wohnungen

Bei all diesen Überlegungen war auch immer der Wunsch nach kostengünstigen Lösungen impliziert. Durch energiesparende Maßnahmen, durch kostenbewußte Planung und Bauausführung, durch Einbringen von manuellen Eigenleistungen und durch "Ausschöpfung" von öffentlichen Geldern sollten preiswerte, wenn möglich sogar billigere Wohnungen als sonst im gemeinnützigen Wohnbau üblich, entstehen.

Die Bewohnergruppe suchte sich ein Grundstück - das dauerte ca. 1 Jahr - und einen Architekten. Unter anderem kam sie zu Ottokar Uhl. Dieser stellte den Bewohnern seine Idee vor:

"Planung ist ein Prozeß, nicht ein Endzustand, sondern auf einen Entwicklungszustand ausgerichtet. Folglich muß Planung immer für Veränderungen offen sein. Planung sollte daher weitestgehende Beteiligung aller einschließen. Die Entscheidungsgrundlagen sind durch den Planer so aufzubereiten, daß Laien, wenn möglich, alle Entscheidungen treffen können. Dies bedeutet für die Planer ein großes Engagement, eine Bereitschaft zum Experiment. Aber auch die Bewohner müssen in einem derartig verstandenen Planungsprozeß mitarbeiten und einen Teil der Verantwortung übernehmen." Dazu waren die Bewohner bereit.

Um Förderungsmittel zu erhalten, war die Gruppe gezwungen, eine Genossenschaft als Bauträger zu finden. Die Rechte und Pflichten der drei Partner wurden wie folgt verteilt:

Konzept für "Dreiecksvertrag" - Projekt "Wohnen mit Kindern" Wien 21.,

PFLICHTEN DER DREI VERTRAGSPARTNER:

Verein "Wohnen mit Kindern"	Architekt	Bauträger
<p>Kaufverhandlungen Grundstk. Konzept für Kaufvertrag</p> <p>Aufträge an Sonderfachleute Bekanntgabe der Planungswünsche teilw. Vorfinanzierung der Planungskosten</p> <p>Bekanntgabe der Detail- u. Sonderwünsche</p> <p>Einbringung der Grundanteile Überprüfung der Kosten</p> <p>Prüfung der Angebote</p> <p>Abschluß von Einzelverträgen mit Bauträger Einbringung der Eigenmittel</p> <p>Begleichung von Mehrkosten durch Sonderwünsche, Rest- finanzierung</p>	<p>Planungsvorbereitung</p> <p>Koordination d. Planungswünsche Betreuung u. Beratung der Wohnungswerber Planung (laut GOA) Abgabe der Einreichpläne bis.....an Bauträger</p> <p>Kostenschätzung Einreichunterlagen WBF Detailplanung und Ausschreibung Prüfung der Angebote Verhandlung mit Firmen</p> <p>Örtliche Bauaufsicht "Baustellensprechstunde" Rechnungsprüfung, laufende Information über Kostenentwicklung Prüfung der Schlußrechnungen Abnahme Auswechslungspläne</p> <p>Bestandspläne</p>	<p>Erwerb der Liegenschaft Grundstücksvorfinanzierung Angemessenheitsbestät. MA40 Vorfinanzierung Sonderfachl. Kreditbeschaffung Haftung für Darlehen</p> <p>Baueinreichung als Bouwerber Ansuchen um Ausnahmegem. Ansuchen um Baumfällgen. Erwirken der Baubewilligung bis..... Einreichung WBF</p> <p>Sicherung der Restfinanz. (Bouspark. od. Spark.) Abschluß von Einzelverträgen mit Wohnungswerbern</p> <p>laufende Baufinanzierung nach Rechnungsprüfung durch Architekten</p> <p>Ansuchen um Benützungsbewilligung Einreichung Endabrechnung bei WBF Grundbücherliche Übertrag. der Wohnungen</p>

RECHTE DER DREI VERTRAGSPARTNER:

<p>Auswahl der Wohnungswerber Mitsprache bei der Planung Einblick in sämtliche Unterlagen Nennung von Firmen Vergabe der Aufträge Erhalt der Skonti u. Robatte</p>	<p>Entschädigung laut GOA</p>	<p>Entschädigung für Verwalt.</p>
--	-------------------------------	-----------------------------------

## WIEN, "WOHNEN MIT KINDERN"

---

### Organisation:

- 1980 Gründung des Vereins "Wohnen mit Kindern" durch 6 Familien
- 1981 Kauf des Grundstückes, Anwerbung von 10 weiteren Familien, Wahl des Architekten, Einreichplanung
- 1982 Mittelbeantragung bei Wohnbauförderung, Ausführungsplanung
- 1983 Mittelbewilligung, Baubeginn
- 1984 nach 120 Gruppensitzungen, nach 130 Einzelberatungen, nach begleitender Bauüberwachung durch die Bewohner, nach gemeinsamen und individuellen Eigenleistungen: Einzug

### Bauliches Konzept

Das Grundstück liegt zwischen Wiener Gasse und Jeneweingasse. An diesen beiden Straßen wurde je ein Gebäude konzipiert.

Anfangs wurde der Planungsprozeß stark strukturiert: In etwa 14tätigen Intervallen gab es Gruppensitzungen, bei denen jeweils von den Architekten vorbereitete Entscheidungen über Tragstruktur, Wohnungsverteilung, Grobkonzept, Gemeinschaftsräume usw. getroffen wurden. Parallel dazu fanden die ersten Einzelgespräche zur Wohnungsplanung statt. Die Planer verstanden ihre Rolle, wie bei den vorangegangenen Mitbestimmungsprojekten aber nicht nur als Informanten, sondern auch als Berater und Animatere. Durch eine regelmäßige Teilnahme an den Gruppensitzungen, durch Planung und Vorstellen von Varianten bei gleichzeitiger Kostenkontrolle sollte der Prozeß angeregt, beeinflusst und koordiniert werden.

Der Planungsprozeß ging folgendermaßen weiter:

- Durch zusätzliche Informationen - meist von den Architekten in Informationspapieren aufbereitet - konnten viele Unsicherheiten beseitigt und wichtige Fragestellungen erarbeitet werden.
- Um effizienter zu arbeiten, bildeten die Bewohner zu speziellen Fragen (wie z. B. Kosten, Baustoffe, Gemeinschaftsräume, Gartengestaltung) Arbeitskreise. Die Pädagogin spielte dabei eine wichtige Rolle als begleitende Animatorin.
- Außerdem baute - nach Anregung und Anleitung durch die Architekten - jeder Bewohner selbst ein Modell (1:50) seiner Wohnung. Das trug stark zur Veranschaulichung der Planung für die Bewohner bei. Es zeigt sich, daß verstärkte Bemühungen in dieser Hinsicht immer wieder notwendig waren.

Als Ergebnis der Planung entstand eine Wohnanlage mit 16 sehr unterschiedlichen Wohnungen zwischen 100 und 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

5 Maisonetten, 1 Split-level-Wohnung, 10 Geschoßwohnungen.

WIEN, "WOHNEN MIT KINDERN"

---

Die Tragstruktur wird von Querwänden aus Ziegelmauerwerk mit lichten Deckenspannweiten von 2,70 m, 5,40 m und 6,00 m gebildet.

Die Außenwände - nicht tragend - bestehen aus Mauerwerk. In den Gebäuden gibt es 140 Fenster mit 90 verschiedenen Ausführungen (Größe, Material, Konstruktion).

Gemeinschaftsräume:

Haus Wiener Gasse: Kinderspielraum, Hobbyraum, je Treppenhaus ein kleiner Raum (derzeit noch ohne feste Widmung), ein zweigeschossiger Spielraum als Kletterraum

Haus Jeneweingasse: Sauna, Gemeinschaftsraum, Hobby-Werkstatt, Waschküche, Dachterrasse (für beide Häuser)

Garten:

Sitzmulden, Hügel (Rodelhügel), Obstbäume (bestehend), Terrassen vor den Wohnungen

Heizung:

Gaskesselzentralheizung und Grundwasserwärmepumpe  
ausgelegt als Niedertemperaturheizung (Fußbodenheizung und Radiatorheizung)

Von den Gesamtbaukosten her betrachtet, zeigte sich, daß durch die äußerst kostenbewußte Planung und laufende Kostenkontrolle durch die Planer die zulässigen Kosten (lt. Wohnbauförderung) eingehalten werden konnten. Vielmehr noch war es möglich, zahlreiche Sonderwünsche, wie z. B. Lichtkuppeln, große Fenster, Schiebetüren, große Balkone und Terrassen, Oberlichte in Zwischenwänden, zusätzliche Duschen, baubiologische Anstriche usw. und sonstige Einrichtungen, wie z. B. Treppenhauserker, Dachgarten und große Gemeinschaftsräume im Kostenrahmen zu halten.

Der Planungsaufwand der Architekten war relativ hoch, insbesondere verursacht durch viele Planänderungen und die Berücksichtigung der unzähligen Sonderwünsche (beginnend bei den Ausschreibungen bis hin zur Beaufsichtigung der Ausführung und individuellen Abrechnung). Insgesamt erforderten Planung und Bauaufsicht ca. 8.000 Arbeitsstunden.

Planung und Durchführung des Projektes wurde durch eine Forschungsarbeit begleitet: "Ein Weg zum kindergerechten Wohnhaus" (F 821) gefördert durch das Bundesministerium für Bauten und Technik,

Forschungsteam: Ottokar Uhl, Maria Groh, Ernst Haider, Franz Kuzmich, Martin Wurnig

WIEN, "WOHNEN MIT KINDERN"

Bauort: Wien 21  
Wiener Gasse Nr. 6 und Jeneweingasse Nr. 32  
"Wohnen mit Kindern"

Architekt: Prof. Ottokar Uhl  
Mitarbeiter: Franz Kuzmich,  
Erich Müller,  
Martin Wurnig

Pädagogische Beratung und Animation:  
Maria Groh

Sozialologische Untersuchungen:  
Ernst Haider

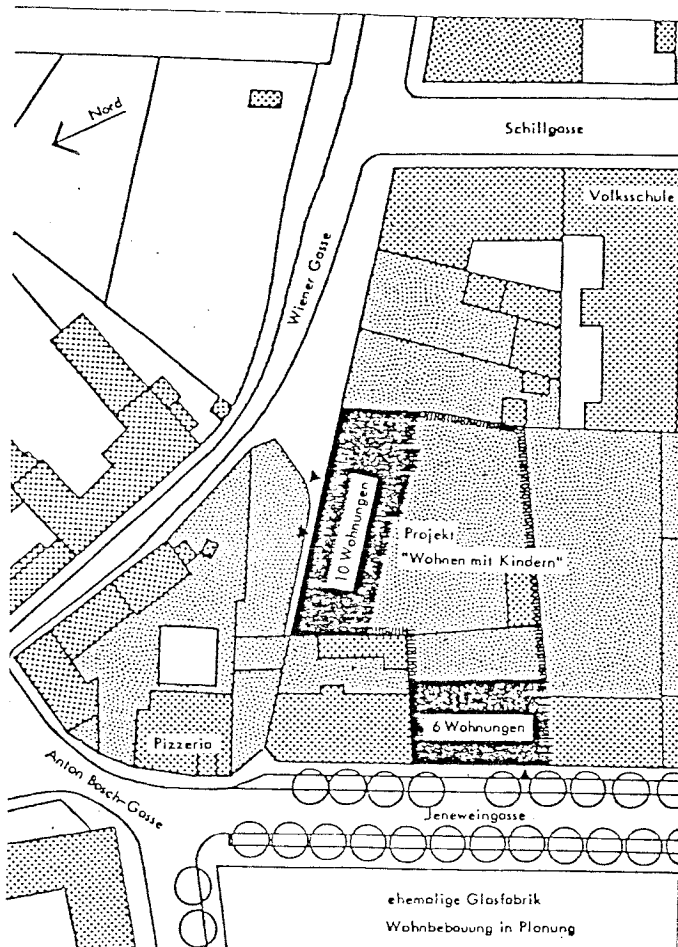
Garten:  
Janos Koppandy

Bauherr: Verein "Wohnen mit Kindern"

Bauträger: Gesellschaft für Stadterneuerung  
und Assanierung GmbH  
Wien 4

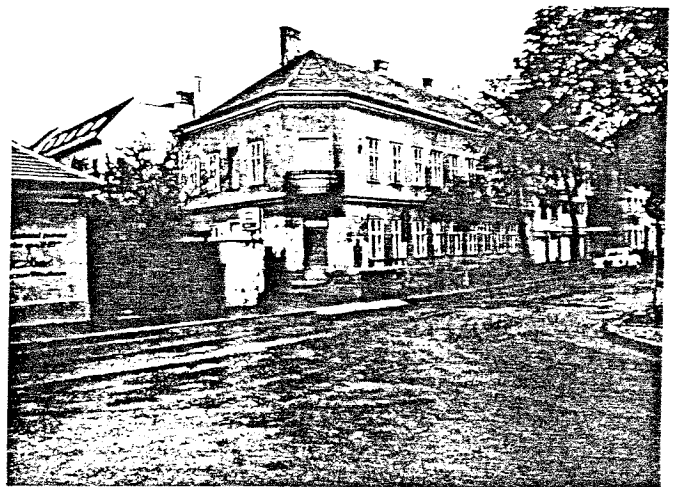
Anzahl der Wohnungen: 16 Eigentumswohnungen

Baujahr: 1983/1984



Die beiden Gebäudeteile schließen jeweils eine Baulücke.

"Wohnen mit Kindern" umfaßt zwei Häuser mit zehn bzw. sechs Wohnungen sowie großzügigen Gemeinschaftsräumen. Dazwischen liegt eine Gartenfläche im Ausmaß von 1.100 m<sup>2</sup>. Sie wurde mit einem Gartenarchitekten gestaltet.

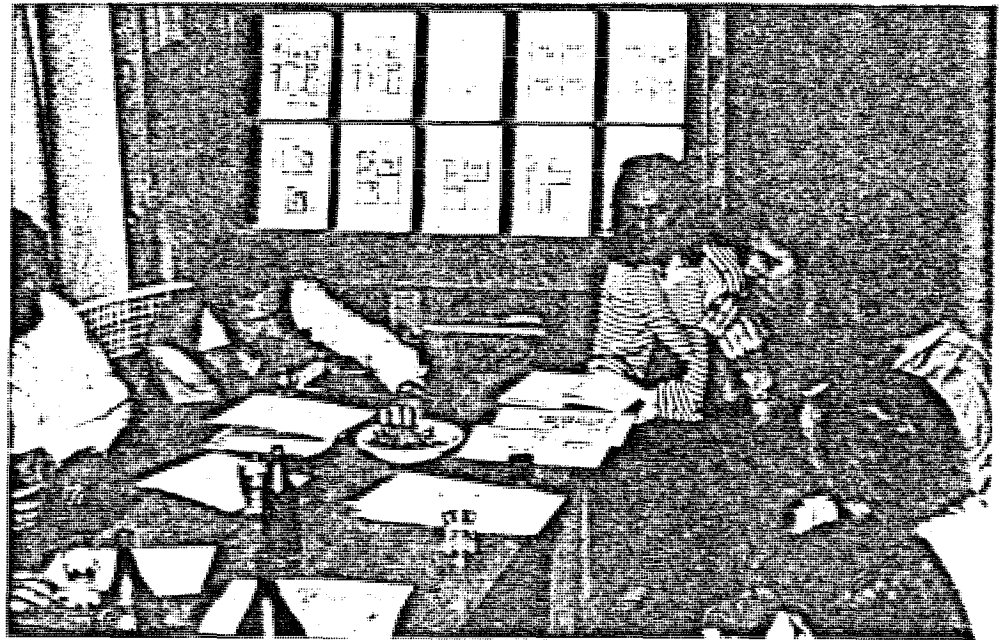


Maßstabgebende Bebauung an der Jeneweingasse.

Die Gruppe hat den Architekten gewählt und informiert sich über mögliche Wohnformen.



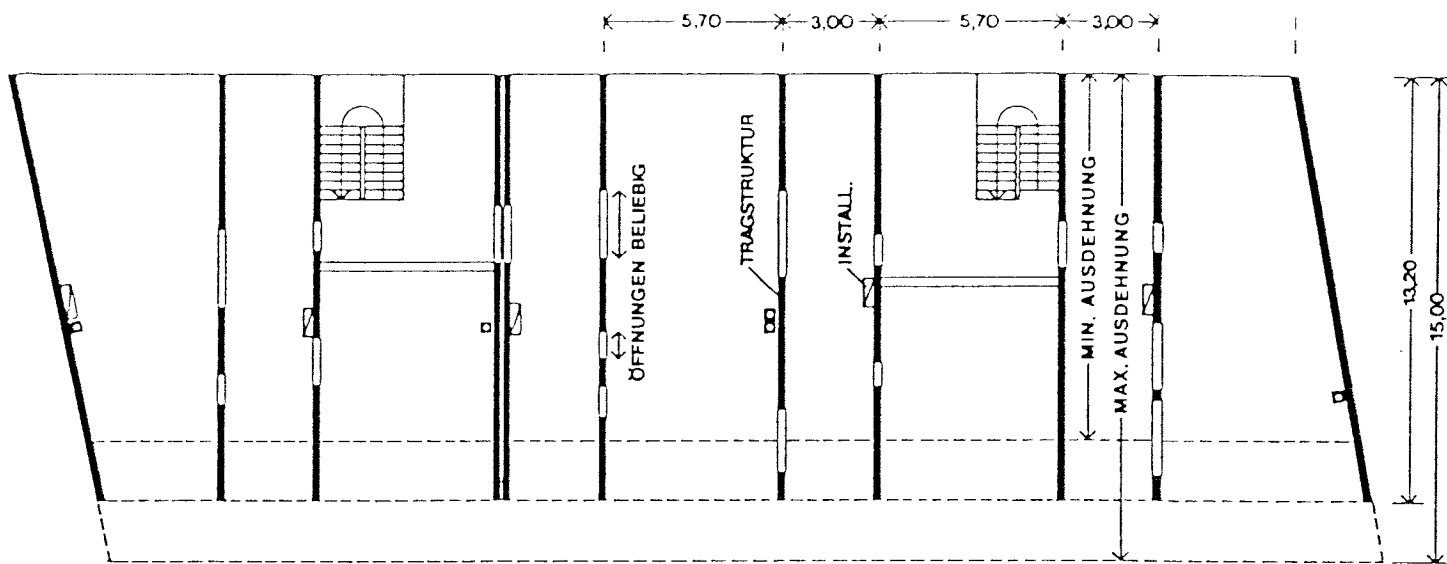
Entscheidungen trifft die Gesamtgruppe bzw. delegierte Teilgruppen (Finanzierung, Energie, Ökologie ...). Fachinformationen müssen für jeden verständlich gegeben werden.



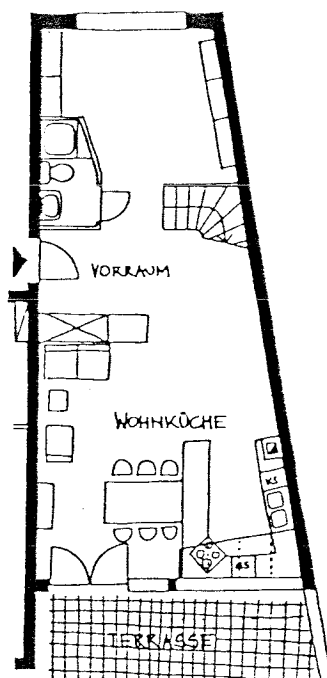
Für jeden Bauherren sind Einzel-Familienberatungen erforderlich, in denen spezielle Fragen zur jeweiligen Wohnung geklärt werden.



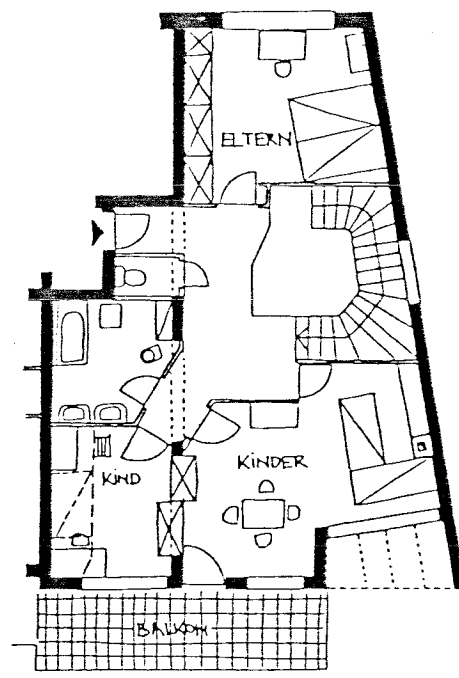




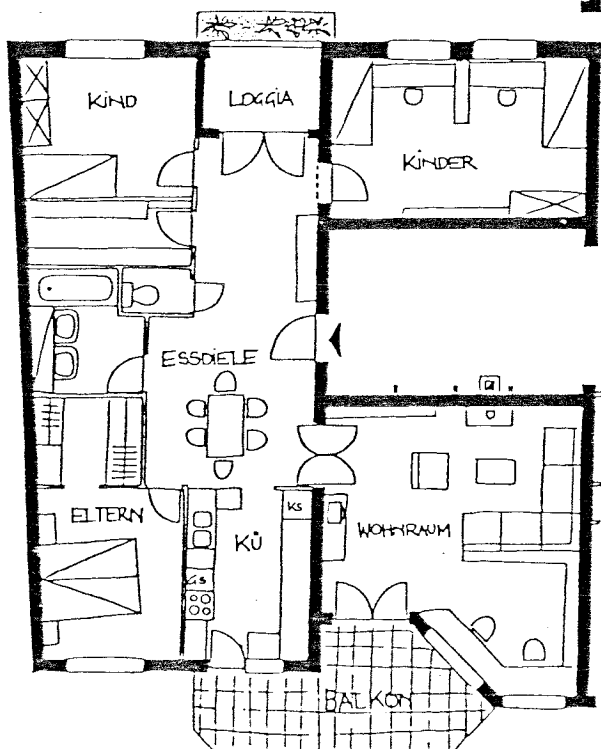
Primärstruktur des Objektes in der Wiener Gasse. Nach längeren Diskussionen entschied man sich für die Scheibenbauweise mit Achsabständen von 5,7 bzw. 3 Metern. Diese Tragstruktur ermöglicht eine unterschiedliche Ausdehnung der Wohnbereiche an der Gartenfront.



Erdgeschoß



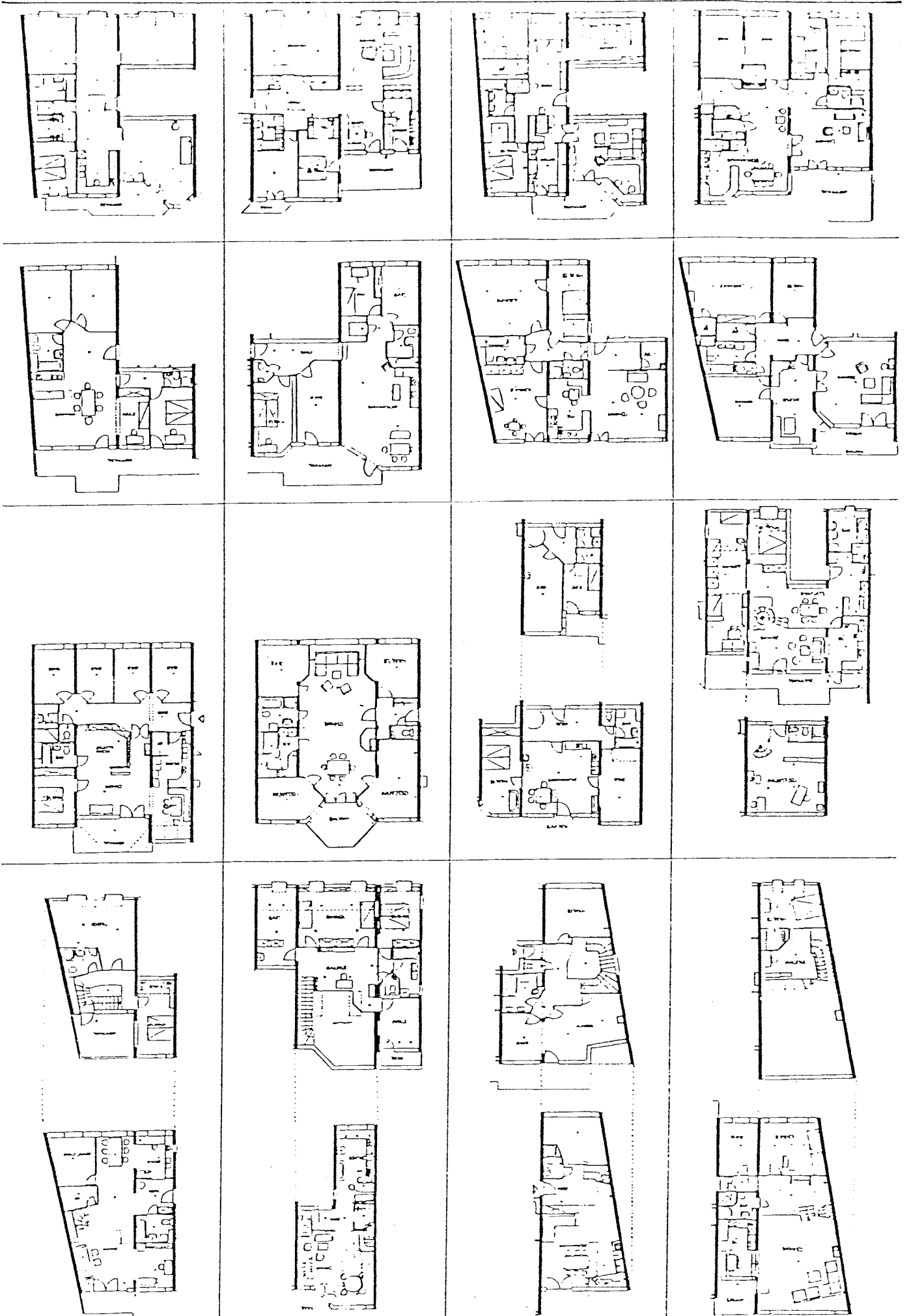
1. Obergeschoß



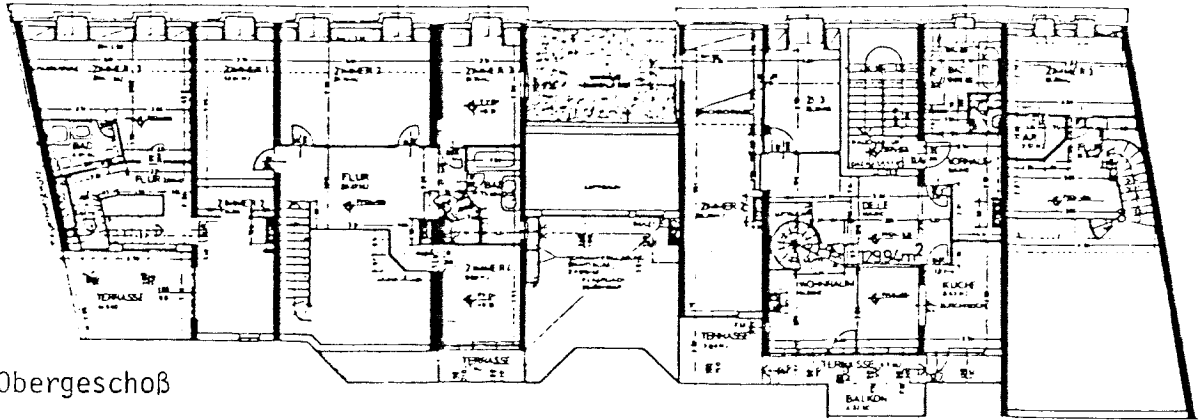
Die Familie verfügt über eine Maisonette-Wohnung. Das Erdgeschoß wird von einer Wohnküche beherrscht. Im Obergeschoß sind veränderbare Kinderzimmer, das Elternzimmer und die Naßräume untergebracht.

Drei große Zimmer sind als individuelle Rückzugszonen konzipiert. Gleiches gilt für den Wohnraum mit Arbeitsplatz für den Hausherrn.

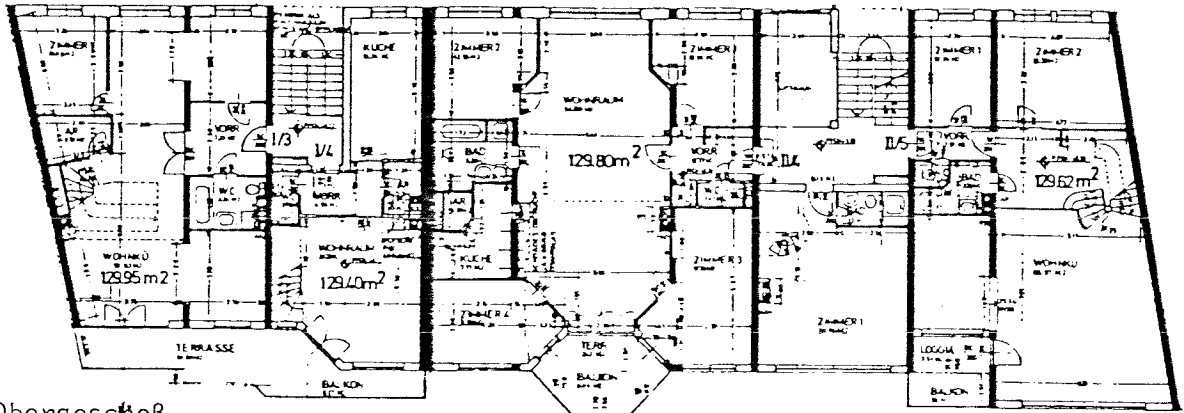
WIEN, "WOHNEN MIT KINDERN"



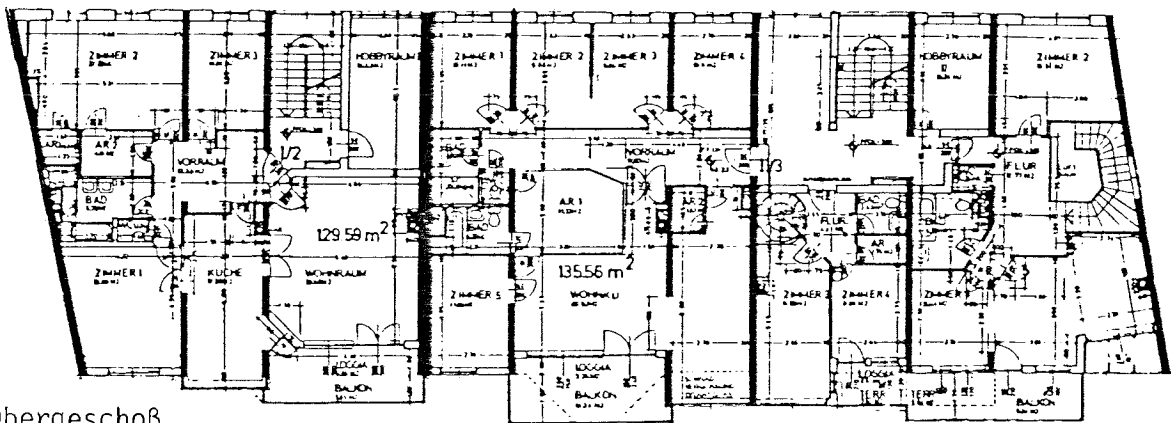
Grundrisse, Projekt "Wohnen mit Kindern"



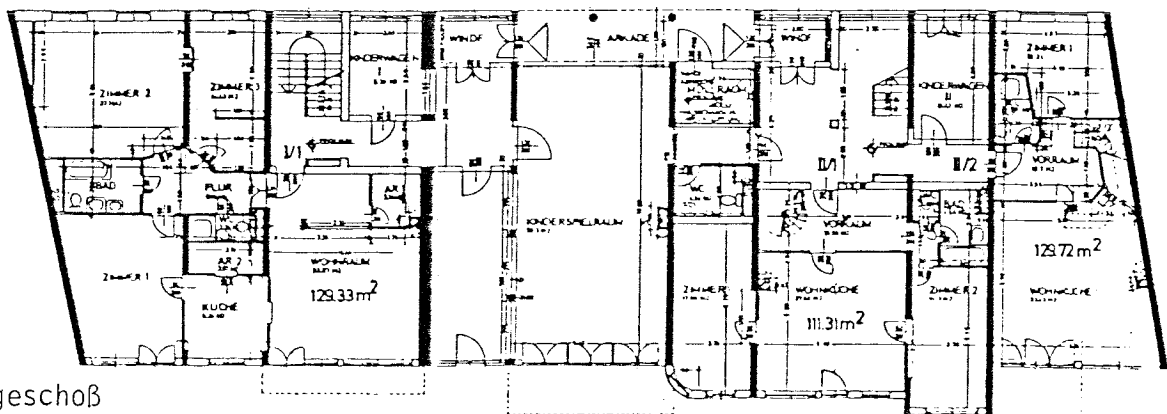
3. Obergeschoß



2. Obergeschoß

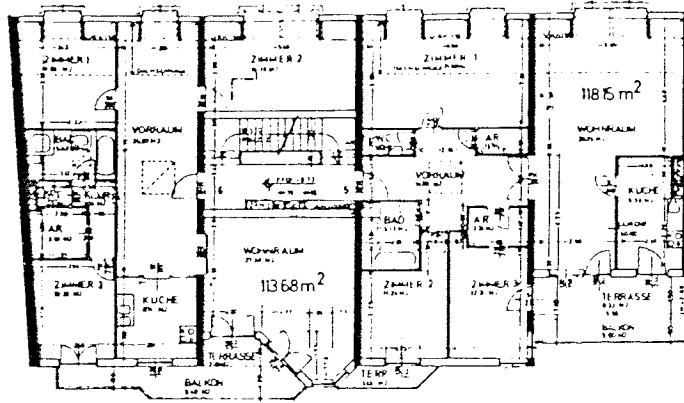


1. Obergeschoß

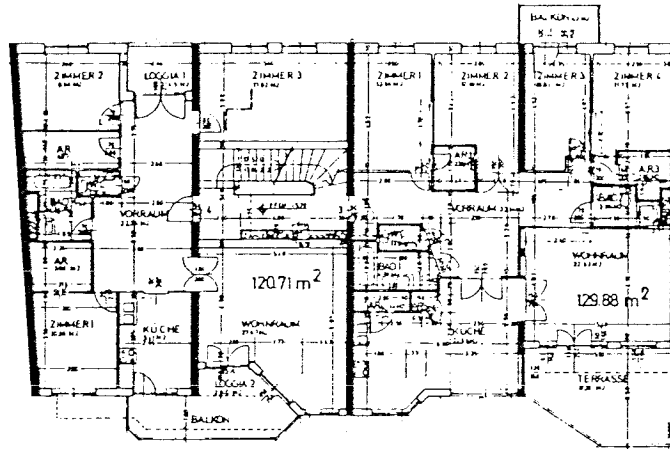


Erdgeschoß

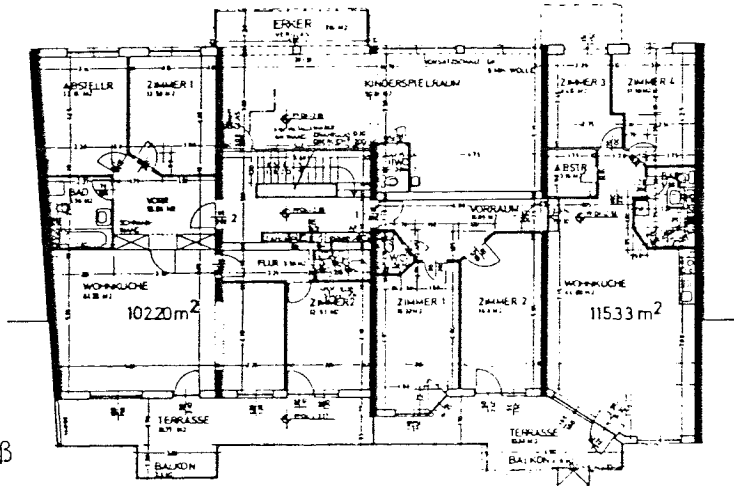
3. Obergeschoß



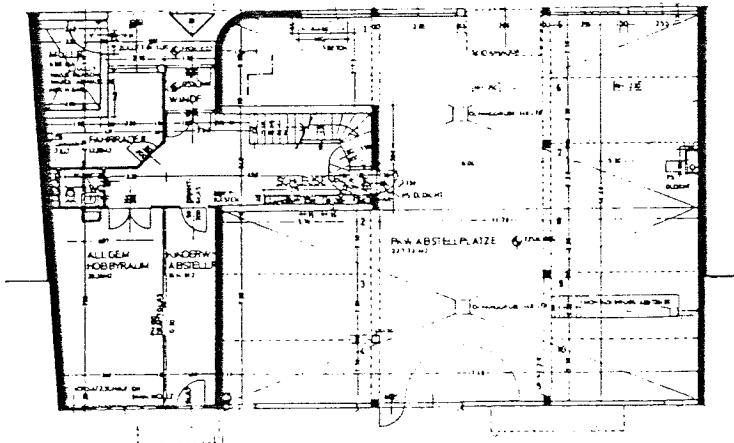
2. Obergeschoß



1. Obergeschoß



Erdgeschoß

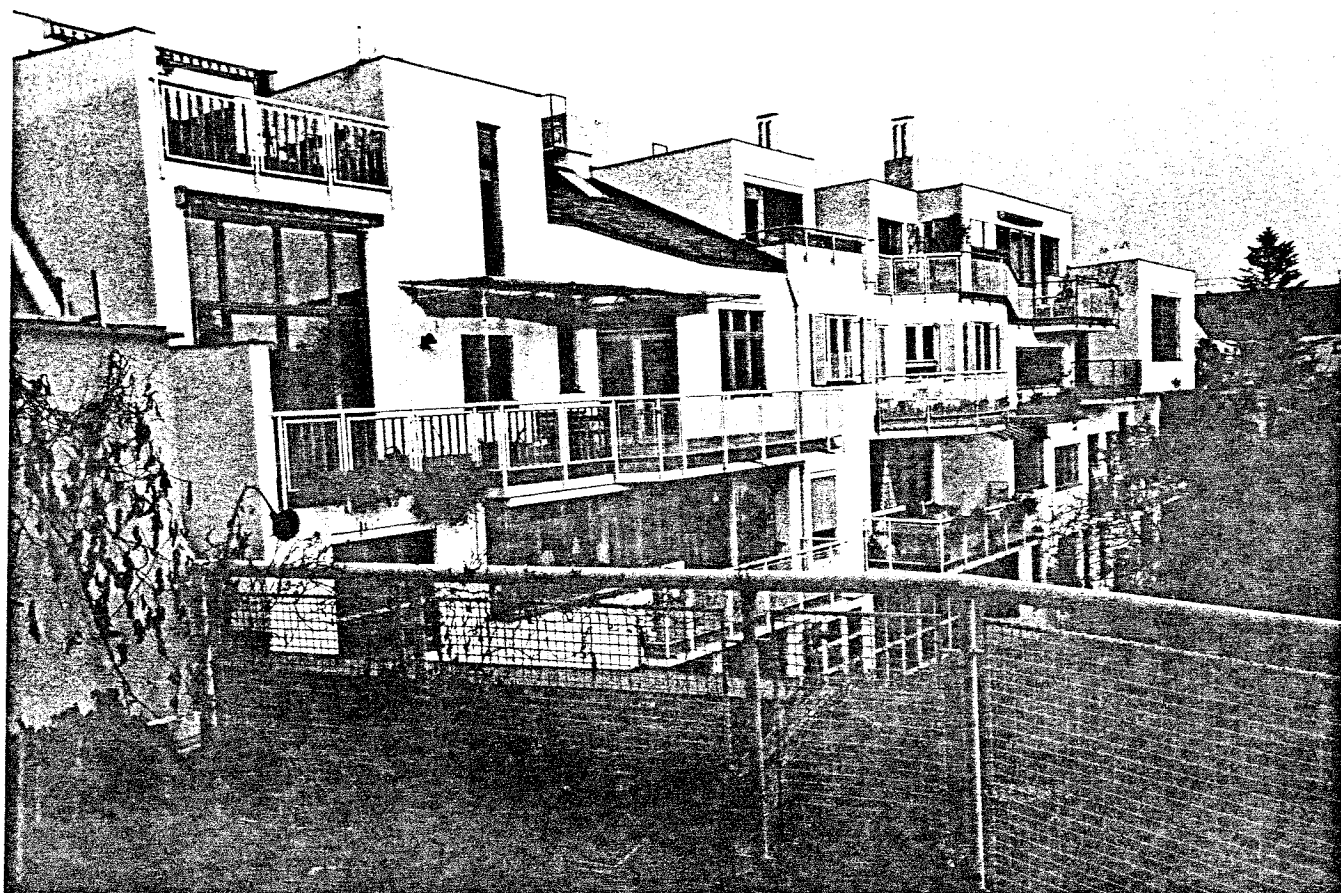


WIEN, "WOHNEN MIT KINDERN"



Die Treppenhäuserker mit einem verglasten Brüstungsteil erlauben auch Kleinkindern den Blick nach draußen.

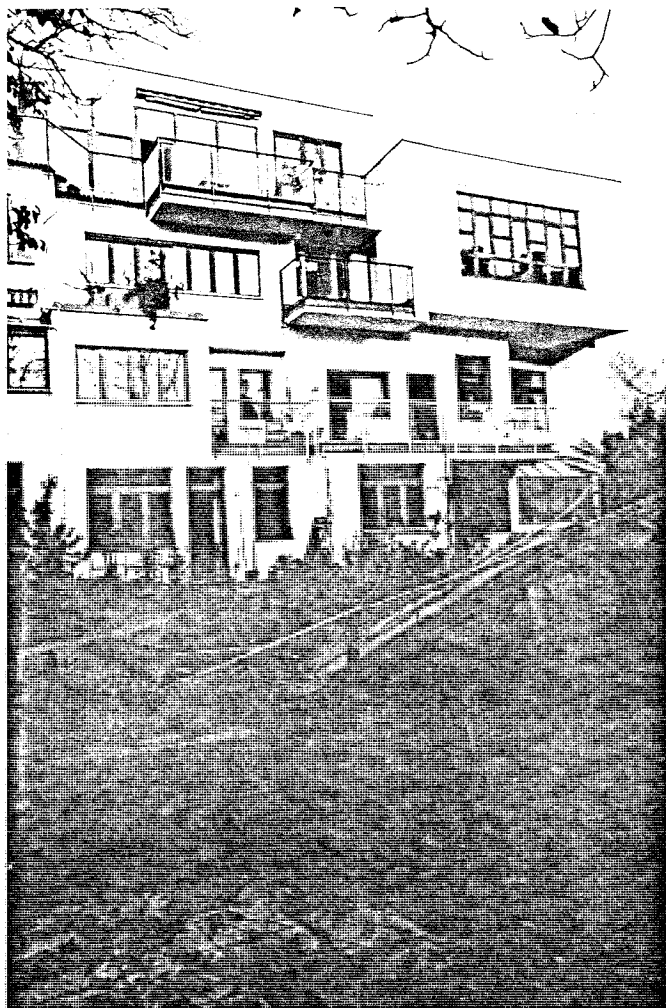
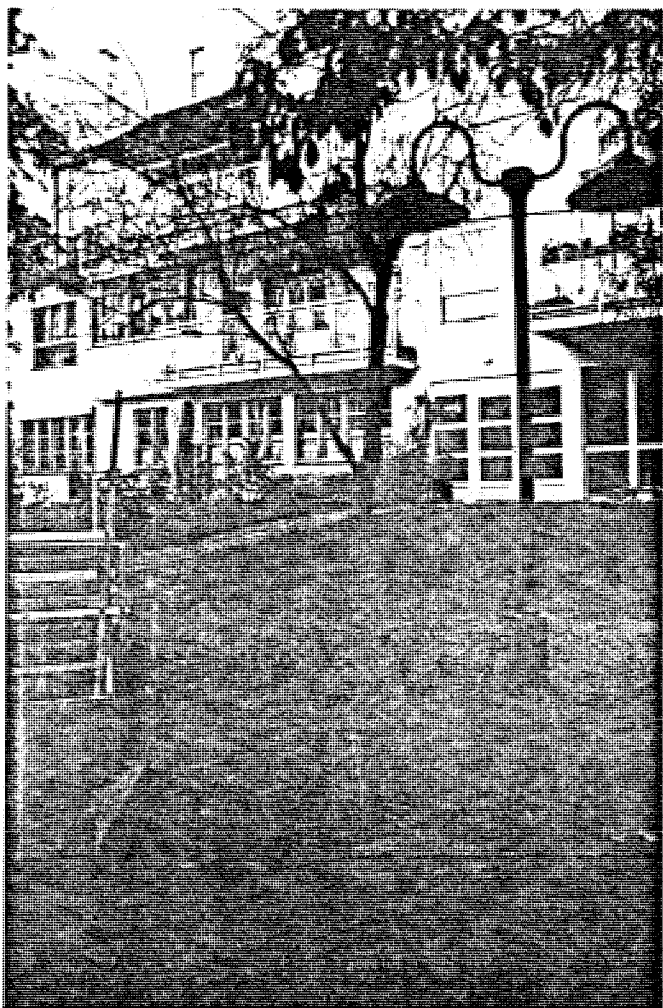
Eingangs- und Gartenseite des Hauses an der Wiener Gasse.



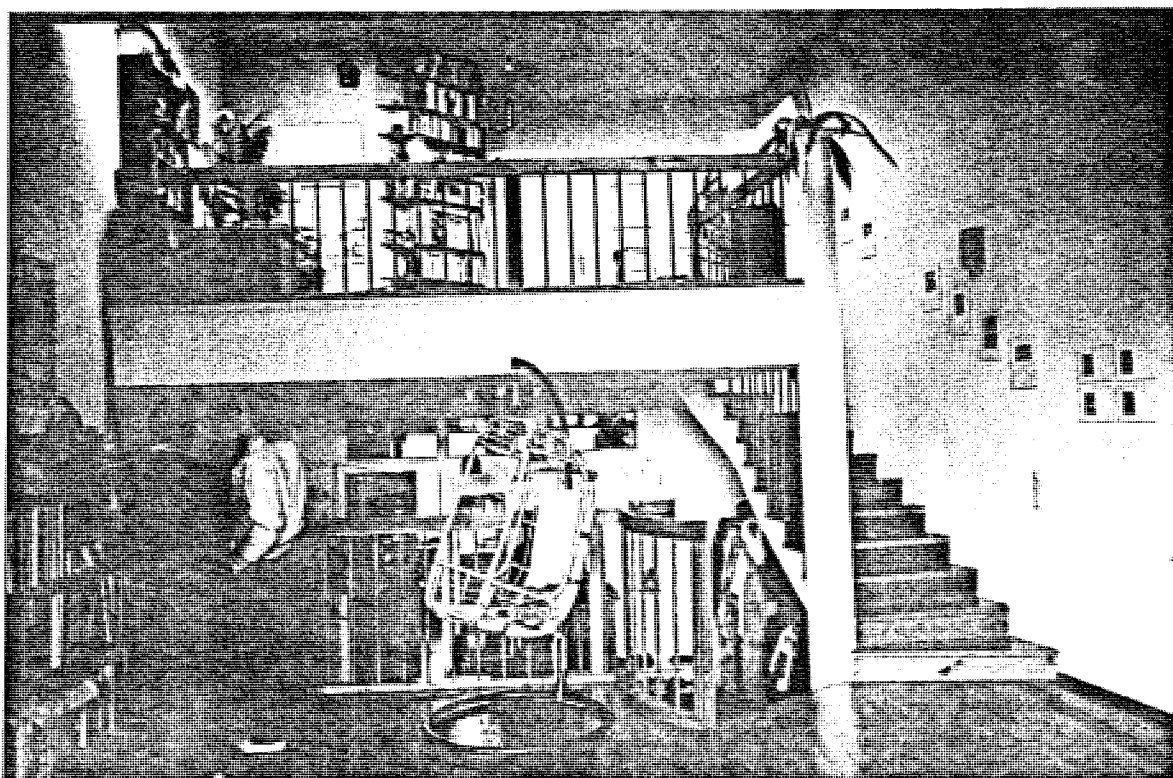
Durch den "Fensteraster" von 0,30 m wurde eine geordnete Vielfalt der Gartenseite trotz der Ausbauzone und den unterschiedlichen Fenstern möglich.



WIEN, "WOHNEN MIT KINDERN"



Die Gartenfläche zwischen beiden Häusern bietet Kindern und Erwachsenen ein vielseitiges Betätigungsfeld.

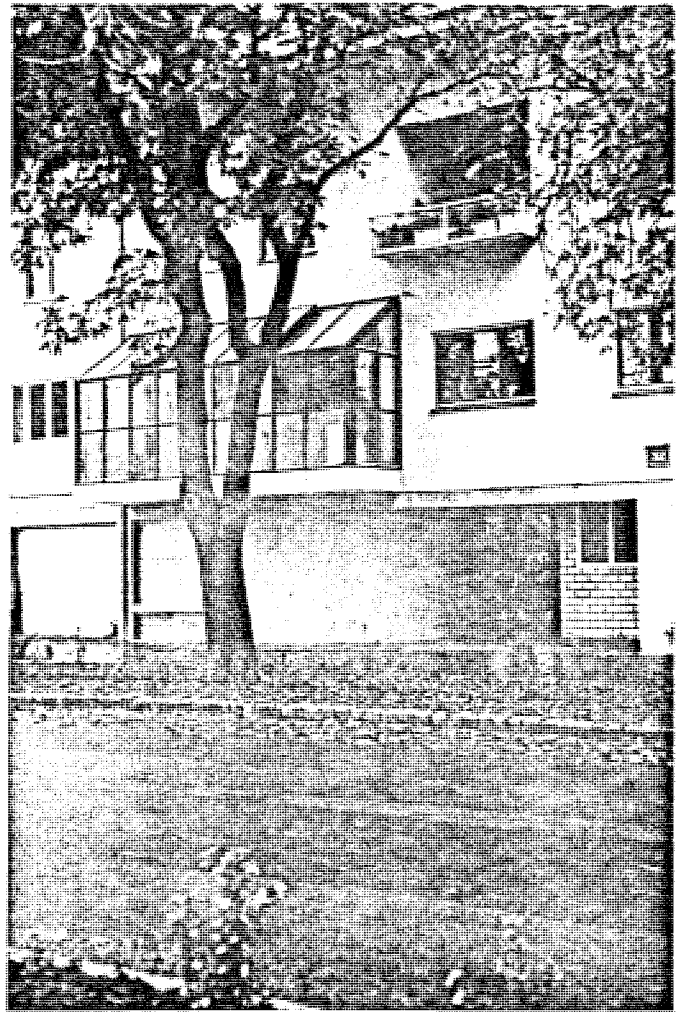


Split-level-Wohnung.

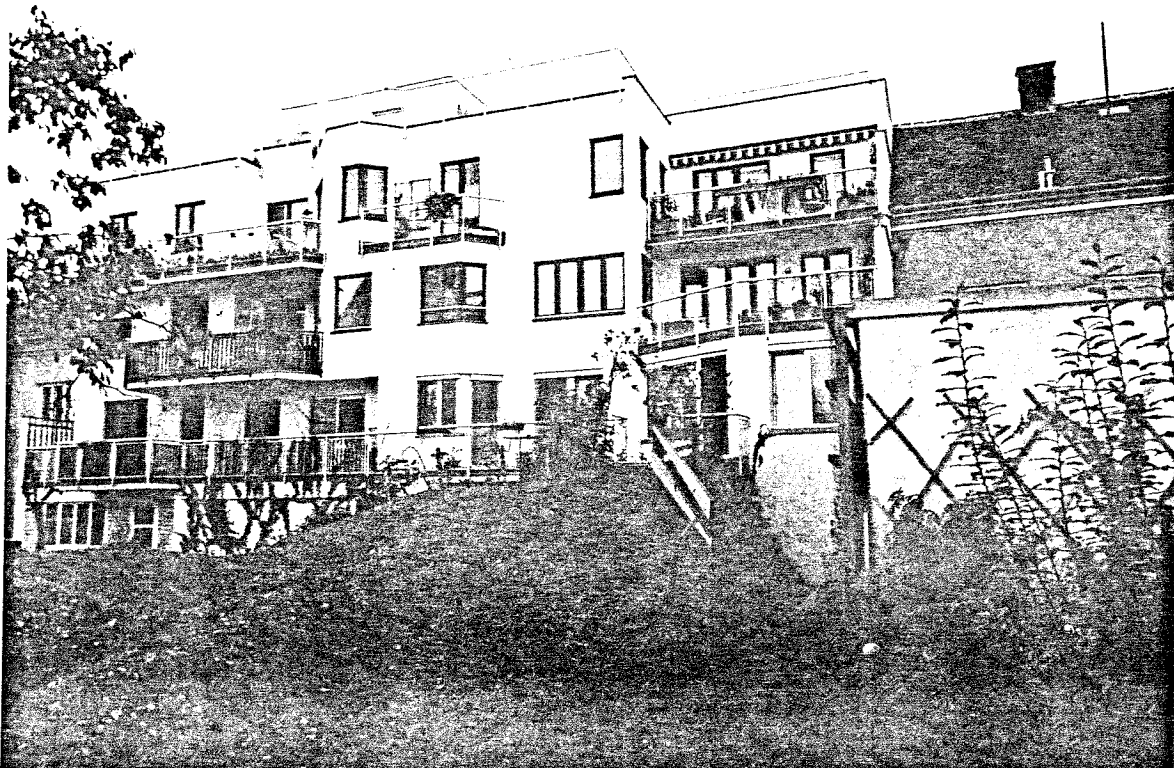
WIEN, "WOHNEN MIT KINDERN"



Individuelle Ausformung der Ausbauzone des Hauses an der Jeneweingasse.



Betonung des Einganges an der Jeneweingasse durch den Erker des Kinderspielraumes im 1. Obergeschoß.



Ein Rodel- und Spielberg im Garten bringt den Kindern großen Spaß.

A N L A G E



## LITERATURZUSAMMENSTELLUNG

### Bücher und Broschüren

- o Arbeitsgruppe Baltin + Voegele, Karlsruhe:  
Vorüberlegungen und Skizzen zum kostengünstigen Wohnungsbau
- o Arbeitsgruppe für Stadtplanung Berlin/München:  
Grundsatzwettbewerb Integra, Bausysteme für Aufgaben in Kerngebieten  
Teil 1: Grundstücke, Heft 05.003, 1973  
Teil 2: Dokumentation der Wettbewerbsarbeiten, Heft 05.004, 1974  
Schriftenreihe "Wettbewerbe" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
- o Bammer, A., Figlhuber, G., Dirisamer, R., Gurtner, P., Kuzmich, F., Uhl, O.,  
Mussel, Ch.:  
Wohnen - Ein Handbuch  
Hrsg.: Rudolf Dirisamer, Gernot Figlhuber, Ottokar Uhl, Wien
- o Batelle-Institut:  
Nutzwertanhebung durch technischen Ausbau Stufe 1, künftige Anforderungen an den  
Nutzwert von Wohnungen (Soziologische Voruntersuchung)  
Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,  
Heft 04.004, 1973
- o Bauzentrum Hamburg:  
Planen und Bauen mit der SAR-Methode (II)  
- Sonderheft -, 8. Jahrg., 1973  
Hrsg.: Bauzentrum Hamburg, Deutsche Bedarf-Musterschau, Hamburg
- o Borchardt, H.:  
Prospekt gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Tutzing - Wohnanlage Frauenberg  
in Tutzing
- o Boudon, Ph.:  
Die Siedlung Pessac - 40 Jahre Wohnen à la Corbusier. Sozio-architektonische  
Studie  
Hrsg.: Bauweltfundamente, Band 28, Gütersloh, 1971
- o Brech, J.:  
Beispiele - Experimente - Modelle  
Neue Ansätze im Wohnungsbau und Konzepte zur Wohnraumerhaltung, Band I + II  
Hrsg.: Werkbund-Verlag, Darmstadt, 1982
- o v.d. Broeck, J.:  
Neufassung der Kölner Empfehlungen, 1971  
Hrsg.: Ständiger Ausschuß Miete und Familieneinkommen IVWSR
- o Bürgerausschuß zur Umgestaltung der Neuen Vahr (Bremen):  
Vorläufiger Endbericht  
Bremen 1972

- o Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung:  
Nutzerbeteiligung im Wohnungsbau
  - Boockhoff, H.  
Selbstbestimmtes Wohnen für möglichst breite Bevölkerungsschichten im Wohnungsbau
  - Gothe, K., Siebel, W., Voegen, H.  
Nutzerbeteiligung, Kosten sparen im Wandel der Wohnweisen  
Thesen zu einem neuen sozialen Wohnungsbau
  - Kröning, W.  
Erfahrungen und Überlegungen zur Nutzerbeteiligung im Wohnungsbau
  - Schaller, Ch.  
Nutzerbeteiligung im Wohnungsbau  
Erfahrungen aus drei Praxisbeispielen
  - Schmidt-Bartel, J.  
Selbsthilfe, Nutzerbeteiligung, Nutzermitbestimmung - alternativer Weg in der Wohnungspolitik?
  - Schmitt, W.  
Ausbauleistungen durch Mieter im vereinfachten, ausbaufähigen Wohnungsbau  
Vorgehensweise und erste Erfahrungen an einer Baumaßnahme
  - Strubelt, W.  
Einführung, Kurzfassungen  
Heft 2, 1982
  
- o Bundesministerium für Jugend, Familie und Gesundheit:  
Referentenentwurf zum 2. Familienbericht der Bundesregierung  
1974
  
- o Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau:  
Das Wohnen in der Bundesrepublik  
1971
  
- o Bundesregierung Presse und Informationsamt  
Gesellschaftliche Daten 1973 in der Bundesrepublik Deutschland  
1973
  
- o Conrads, U.:  
Programme und Manifeste zur Architektur des 20. Jahrhunderts  
Hrsg.: Bauweltfundamente 1
  
- o Dabringer, W., Figlhuber, G., gemeinsam mit Tambour, I., Wiederhofer, H., Wimmer, G.:  
Unterrichtsvorschläge und Materialien zur Wohnerziehung  
Hrsg.: Rudolf Dirisamer, Gernot Figlhuber, Ottokar Uhl, Wien
  
- o David, C.-H., Kote, H., Schatz, H.:  
Alternative Planung  
Hrsg.: Bund Deutscher Architekten BDA, Bonn
  
- o Dellmann, H. u.a.:  
BMBau-Wettbewerbe flexible Wohngrundrisse - Elementa '72 - Integra, Architekturwettbewerbe, Heft 74  
Hrsg.: Karl Krämer Verlag, Stuttgart, 1973

- o Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung u.a.:  
Enquête über die Bauwirtschaft  
Untersuchung im Auftrag des Bundesministers für Wirtschaft, 4 Bände, 1973
- o Diemel, P.:  
Das Problem der Bürgerbeteiligung an Landes- und Regionalplanung  
Hrsg.: Raumordnung und Raumforschung, Heft 1, 1974
- o Dirisamer, R., Dulosy, E., Gschnitzer, R., Kuzmich, F., Panzhauser, E., Uhl, O.,  
Voss, W., Weber, J. P.:  
Wohnen morgen Hollabrunn  
Hrsg.: Arbeitsgemeinschaft für Architektur, Stadtplanung, Koordination, Wien, 1978
- o Dirisamer, R., Kuzmich, F., Uhl, O.:  
Partizipation als Prozeß  
Wohnen morgen Hollabrunn  
Hrsg.: Arbeitsgemeinschaft für Architektur, Stadtplanung, Koordination, Wien, 1981
- o Divo-Inmar:  
Die Wohnwünsche der Bundesbürger (2 Teile)  
Untersuchung im Auftrag des Bundesministers des Innern, 1972
- o Eder, M.:  
Kongreß "Mitbestimmung im sozialen Wohnungsbau"  
Hrsg.: Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften der Kammer für Arbeiter  
und Angestellte für Oberösterreich, 1983
- o Emnid:  
Freizeit im Ruhrgebiet  
Untersuchung des Freizeitverhaltens und die Freizeitbedürfnisse der Bevölkerung  
Hrsg.: SVR Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, Bielefeld/Essen, 1971
- o Faller, P., Schröder, H.:  
Planungsbeteiligung im Geschoßbau  
Erfahrungen aus der Wohnanlage "Schnitz" in Stuttgart  
Hrsg.: Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen, Stuttgart, Nr. 114, 1979
- o Feldhusen, G.:  
Forschungsbericht zur Situation der Weiterbildung für Architekten  
Hrsg.: Bund Deutscher Architekten BDA, Bonn, 1973
- o Fey, W.:  
Die Hebung des Wohnungsstandards im Wohnungsbestand als Aufgabe - Aufriß eines  
Zehnjahresprogramms der Modernisierung  
Schriftenreihe Knobloch-Institut, Bonn, Band 26, 1972
- o Früh, A., Förster, W., Kaufmann, A., Korzendörfer, H., Österreicher T.,  
Scherz, B., Wöber, H., Wurm, K.:  
Zwischen Staat und Markt  
Standortbestimmung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft  
Hrsg.: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsver-  
band, Wien

- o Garten, G.:  
Flexibles Wohnen  
Hrsg.: Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Arbeitstagung Grömitz, 1973
- o Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen:  
Instandhaltung im Wohnungsbau - Maßnahmen, Kosten, Finanzierung  
Köln, 1973;  
Wohnungswirtschaft und Gesellschaftspolitik  
Dokumentation Allgemeiner deutscher Bauvereinstagung '72 in Karlsruhe  
Köln, 1973
- o Großhans, H.:  
Öffentlichkeit und Stadtentwicklungsplanung  
Möglichkeiten der Partizipation  
Schriftenreihe Gesellschaft und Kommunikation  
Hrsg.: Franz Ronneberger, Düsseldorf, 1972;  
Sozialplanung und die Bedürfnisse der Bürger  
in: Dokumentation Deutscher Fürsorgetag '73  
Hrsg.: Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge, Frankfurt, 1974;  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau als Teil der Sozialen Wohlfahrt  
in Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge,  
Heft 11/72
- o Großhans, H., Weiß, E., Auberlen, F., Glaser, D., Walper, K.:  
Flexible Wohnungsgrundrisse  
Hrsg.: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung
- o Grundl, B., Arnold, F., Knacke, G., Kühnel, H.:  
Bauliche Selbsthilfe und Ökologie  
Hrsg.: AStA (Allgemeiner Studentenausschuß) TU und IWOS (Institut für Wohnungs-  
bau und Stadtteilplanung, FB Architektur), TU Berlin
- o Heym, Ch., Ortlauf, T., Weber, J., Beyerlein, B., Gatermann, F., Hoffmann, R.-R.,  
Köhler, H.-J., Renner, J., Schlüter, H., Uhlenhaut, M., Wessel, M.:  
Selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen  
am Beispiel Wohnmodell Steilshoop in Hamburg  
Schriftenreihe "Modellvorhaben, Versuchs- und Vergleichsbauvorhaben" des Bundes-  
ministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Heft 01.072, 1984
- o Hofmann, W.:  
Möglichkeiten humanen Wohnungsbaues  
Hrsg.: Braunschweigische Wissenschaftliche Gesellschaft, Göttingen, 1980
- o Infas-Institut für angewandte Sozialwissenschaften:  
Räumliche Mobilität: Präferenzen, Motive, Tendenzen.  
Untersuchung im Auftrag des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung, 1972

- o Institut für Bauforschung e.V., Hannover:
  - Bauwettbewerb flexible Wohnungsgrundrisse  
Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,  
Heft 05.001, 1972;
  - Bauwettbewerb Elementa '72  
Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,  
Heft 05.002, 1973;
  - Flexible Wohnungen. Voraussetzungen, Möglichkeiten, Wirtschaftlichkeit.  
Untersuchung im Auftrag des Niedersächsischen Sozialministeriums, Hannover, 1973;
  - Flexible und variable Gestaltung der Bauten und Wohnungen  
(Vortragsreihe Constructa '74)  
Hrsg.: Bundesbaublatt, Heft 3/74;
  - Industrialisierung und Baugestaltung  
Synthese aus industrieller Fertigung und bedarfskonformer Planung  
Bericht Nr. F 471, 1974;
  - Die Bauten des Bauwettbewerbes "Elementa '72"  
Dokumentation und Vergleich der Bausysteme  
Bericht Nr. F 514, 1978;
  - Nachuntersuchungen an den Wettbewerbsbauten "Flexible Wohngrundrisse" und "ELEMENTA"  
Dortmund, Hamburg - Bonn, Hannover, Nürnberg  
Bericht Nr. F 567, 1980;
  - Preiswerte Mehrfamilienhäuser  
Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,  
Heft 04.096, 1984;
  - Preiswerte Eigentumswohnungen  
Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,  
Heft 04.110, 1985
  
- o Institut für Sozialforschung und Sozialwissenschaft:
  - Soziale Funktionalität, industriell gefertigte Stadtbausysteme, demonstriert am Beispiel Saarlouis-Beaumarais.  
Untersuchung im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1972
  
- o Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich:
  - Möglichkeiten und Grenzen der demokratischen Mitbestimmung im sozialen Wohnungsbau  
Band 1: Bodzenta, E., Kröning, W., Peachey, P., Richter, G., Turowski, J.,  
Wilder-Okladek, F., Wuyts, H.  
Eine internationale Übersicht
  - Band 2: Bauer, F.  
Bericht des Arbeitskreises der Bewohner
  - Band 3: Freisitzer, K., Harisch, R., Lins, J., Richter, R.  
Bewohnerbefragungen im Raum Graz, Linz und Wien
  - Band 4: Huth, E., Kada, K., Kuzmich, F., Matzinger, F., Pammer, H., Uhl, O.  
Schlußbericht des Arbeitskreises der Architekten
  - Band 5: Lausmann, L., Ziegler, M.  
Schlußbericht des Arbeitskreises der Bauträger
  - Band 6: Freisitzer, K., Harisch, R.  
Ergebnisse der schriftlichen Umfrage bei Bauträgern und Architekten in  
Österreich
  - Band 7: Wolny, E.  
Juristische Gesamtstudie

- Band 8: Dirisamer, R.  
Organisationssoziologische Analyse der Partizipationsätze im sozialen Wohnungsbau
- Anhang I : Koch, R.  
Bericht über die Öffentlichkeitsarbeit
- Anhang II: Gräsel, W.  
Bericht über Vorbereitungs- und Planungsphase der partizipativen Wohnbauvorhabens Wohndorf Aspern  
Kammerlander-Pollet, D.  
Verfahrens- und Organisationstrukturen steirischer Wohnbaubeispiele
- o Kubinger, H., Ritter-Berlach, G.:  
Psychologische Faktoren bei der Partizipation im Wohnbau - Langzeiteffekte und subjektive Wertsysteme  
Hrsg.: Institut für Psychologie der Universität Wien, Wien, 1983
- o Kuzmich, F., Uhl, O.:  
Partizipation im Gemeindebau  
Wien 16., Feßtgasse 12 - 14  
Hrsg.: Arbeitsgemeinschaft für Architektur, Stadtplanung, Koordination, Wien
- o Landwehrmann, F.:  
Das Ruhr-Revier - sein sozialer Hintergrund  
Untersuchung im Auftrag des SVR Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, Bielefeld/  
Essen, Heft 31, 1970
- o Lüdtke, H.:  
Bauform und Wohnverhalten  
Eine Vergleichsuntersuchung der Terrassenhäuser in einer Siedlung des sozialen Wohnungsbaues in Hamburg-Eickelstedt.  
Hrsg.: GEWOS Schriftenreihe NF 8, Hamburg, 1973
- o Lumpe, G.:  
Zum Geldverdienen in die Stadt - im Alter aufs Land?  
Hrsg.: So planen und bauen, Heft 2/73
- o Mautner, F., Perotti, Greifeneder & Partner, Fürstenberg, F., Lins, J.:  
Demonstrativbauvorhaben und Mitbestimmungsmodell Linz-Biesenfeld  
Hrsg.: VLW-Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaft, Gemeinnützige Ges.m.b.H.,  
Linz, 1983
- o Meyer-Ehlers, G.:  
Flexible Wohnsysteme  
- Denkmodelle von Architekten und Meinungen von Bewohnern zum Problem der Flexibilität  
Bonn 1972  
- Wohnvorstellungen der jungen Generation  
Stuttgart 1970;  
Wohnung und Familie  
Stuttgart 1968
- o Meyer-Ehlers, G., Hausknecht, H., Rughöff, S.:  
Kollektive Wohnformen - Erfahrungen - Vorstellungen - Raumbedürfnisse in Wohngemeinschaften, Wohngruppen und Wohnverbänden  
Wiesbaden/Berlin 1973

- o Meyrat-Schlee, E., Willimann, F.:  
Gemeinsam Planen und Bauen  
Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen  
Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 22  
Hrsg.: Bundesamt für Wohnungswesen, Bern
- o Ministère de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme:  
Modèles innovation 1973  
sowie Katalog zur Ausstellung: Habitation + Innovation Paris, Grand Palais  
18.2. - 11.3.1974
- o Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung  
Modelle Fragen - Vorschläge  
Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 14  
Hrsg.: Bundesamt für Wohnungswesen, Bern
- o Mrosek, H.:  
Die sozio-ökonomische Bedeutung der Instandsetzung und Modernisierung des Altbau-  
Wohnungsbestands  
Münster 1972
- o Nassauisches Heim:  
Geschäftsbericht '72  
Frankfurt 1973
- o Neue Heimat, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH:  
Elementa - Variables Wohnen - Größe und Anzahl der Räume bestimmen Sie  
(Informationsbroschüre für das Projekt Hannover-List)  
Hamburg 1974;  
Elementa-Systemdokumentation (Stand Juni 1973)  
Hamburg 1973
- o Potyka, H.:  
Flexibilität im mehrgeschossigen Fertigteile-Wohnungsbau  
Jahresbericht 1968  
Hrsg.: Österreichisches Institut für Bauforschung
- o Ruhl, B. u.a.:  
Bürgerinitiativen im Ruhrgebiet - empirische Untersuchung  
Hrsg.: SVR Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, Bielefeld/Essen, 1973
- o SAGA Gemeinnützige Siedlungs-AG Hamburg:  
Flexibles Wohnen - die SAGA unternimmt einen Versuch  
Hamburg 1973;  
Zusammenstellung von Grundrissen für das Projekt Hamburg-Schnelsen/Spanische Furt  
- Mieterentwürfe  
Hamburg 1973
- o Salzmann, A., Faulmann, K.:  
Kommunikative Wohnanlage Innsbruck - Ulfiswiese  
Kurzberichte aus der Bauforschung  
Hrsg.: IRB Verlag, Informationszentrum Raum und Bau der Fraunhofer-Gesellschaft,  
Stuttgart

- o Schaller, Ch., Niederhauser, R.:  
Muß Bauen teuer sein?  
Denkanstöße und Vorschläge zur Senkung der Kosten im Wohnungsbau  
Bedeutung der Selbsthilfe für eine bewohnerorientierte Sanierungsstrategie bei  
der augenblicklichen Kostensituation im Wohnungsbau  
Hrsg.: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-  
Westfalen (ILS)
- o Schmidt-Releberg, N. u.a.:  
Gemeinschaftsorientiertes Wohnen  
Stuttgart 1973
- o Schneider, R.:  
EX-BAU Papier 4: Selbstbau - Zur Bauproduktion im Schatten expertokratischen  
Bauens  
Schriftenreihe der OE Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung, Gesamthoch-  
schule Kassel  
Juni 1976, 2. Auflage Mai 1977
- o Schwippert, H.:  
Freizeit in diesen Wohnungen?  
Hrsg.: Deutsche Gesellschaft für Freizeit, Düsseldorf  
Heft 6, 1973
- o Stadler, O.:  
Modernisierung von Altbauwohnungen  
in: Taschenbuch für den Wohnungswirt '74, Hamburg 1973
- o Stadt Nürnberg:  
Repräsentative Bevölkerungsumfrage 1972 zur Stadtentwicklung - Zwischenbericht  
Nürnberg 1973;  
Umfragen '71 zur Stadtentwicklung. Beiträge zum Nürnberg-Plan. Reihe C/1  
Nürnberg 1971
- o Steidle, O. u.a.:  
Wettbewerb Elementa '72 - Erläuterungsbericht der Arbeit  
München
- o Studiengemeinschaft für Fertigbau:  
Bauteil-Katalog. Umsetzbare Innenwände.  
Wiesbaden 1973
- o Südhausbau GmbH/Südbaucommerz KG, München:  
Elementa '72 - 118 Eigentumswohnungen in Nürnberg-Langwasser  
Verkaufsprospekt 1973
- o Szyszkowitz, M., Luser, H.:  
Wohnbau in der Steiermark 1980-86  
Hrsg.: Zentralvereinigung der Architekten Österreichs, Landesverband Steiermark,  
Graz 1986
- o v. Vaerenbergh, M.:  
Die Qualitätskriterien der Wohnung  
Hrsg.: Ständiger Ausschuß Miete und Familieneinkommen IVWSR, 1980



- o Verein Wohnen mit Kindern:  
Wohnen mit Kindern  
Ausschnitt aus der Informationsschrift des Vereins: Wohnen mit Kindern - eine Wohnbaualternative, Wien, Februar 1981
- o Votteler, A.:  
Multimobiles Wohnen 1980  
Dokumentation einer Auftragsarbeit für BASF  
Hrsg.: Karl Krämer Verlag, Stuttgart/Bern, Projekt 16
- o Vogel, J.:  
Planen und Bauen für den Bürger - Raumordnung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau als Elemente einer aktiven Gesellschaftspolitik  
Bonn 1973
- o W'80 - Wohneinheit '80  
Hrsg.: Badische Anilin- und Sodafabrik, Ludwigshafen 1971
- o Weber, J. P.:  
Entscheidungs-, Planungs- und industrielle Bau-Prozesse für verändernde Benutzerbedürfnisse im Volkswohnungsbau  
in: 5. Deutscher Fertigbautag '74, Hannover, Referatesammlung  
Hrsg.: Deutscher Messe- und Ausstellungsausschuß, Hannover 1974
- o WIWOG - Wirtschafts- und Wohnbau GmbH, München:  
Elementa '72 - 120 Eigentumswohnungen in Nürnberg-Langwasser - eine Initiative der WIWOG  
Verkaufsprospekt 1973
- o Wohnmodell Steilshoop e.V.:  
Selbstdarstellung  
Hamburg 1973

Zeitschriften

- o ARCH+  
Unsere Vorstellungen für einen billigen und menschenwürdigen Wohnungsbau  
dt8 Planungsgruppe  
Nr. 54, 1980;  
Sozialer Wohnungsbau und Selbstbau?  
Kroening, W.  
Nr. 55, 1981;  
Mieterselbsthilfe im mehrgeschossigen Wohnungsneubau  
v. Beulwitz, D., Knacke, G.  
Nr. 67, 1983;  
Selbstbau e.G. Berlin  
Knacke, G.  
Maj 1984  
Eine Sprache sprechen  
Uhl, O.  
November 1984  
Hrsg.: Arch+ Verlag GmbH
  
- o BAUFORUM  
Nr. 90, 15. Jahrgang, 1982/V  
Hrsg.: Architektur- und Bauverlag Gesellschaft mbH
  
- o BAUMEISTER  
The City as a Significant Environment  
Scheffler, B. und E.-U.  
Heft 10/73
  
- o BAUWELT  
Anpassung an veränderte Bedürfnisse  
Radenburg, B.  
Heft 36/71  
Ein Versuchsbau mit flexiblen Wohnbereichen in München  
Steidle und Partner  
Heft 1-2/72  
Von der starren Wohnung zur flexiblen Wohnstruktur - am Beispiel eines Wohngrund-  
risses der Neuen Heimat, gebaut im Osdorfer Born  
Jaenke, G., Piecha, Ch.  
Heft 23/72  
Rastersystem für Kunststoffhäuser und vier Fragen an den Architekten  
Feierbach, W.  
Heft 2/74  
Bauverein "Wohnen im Stollwerck"  
Rodenacker, G.  
Heft 36/82
  
- o BAU UND AUSBAU  
Variables Wohnen und Teamarbeit  
Haenssler, F. W.  
Heft 6/73

- o BILD DER WISSENSCHAFT  
Forschungsprojekt "Flexibles Wohnen"  
Frohnwieser, H. u.a.  
Heft 2/74  
Wohndynamik  
Vaskovics, L.  
Heft 2/74
- o BUNDESBAUBLATT  
Integra-Bausysteme für integrierte kernstädtische Aufgaben  
Bauverlag, Sonderdruck (5 Aufsätze 72/73)
- o DE ARCHITECT  
Een stap in de richting van het open bouwen  
Heft 15/84/5
- o DEUTSCHE ARCHITEKTUR  
Die Wohnungsbauserie 70  
Stallknecht, W., Pelz, A.  
Heft 1/74
- o DEUTSCHES ARCHITEKTENBLATT  
Flexibilität im Wohnungsgrundriß  
Killipert, G. und Partner  
Heft 2/73  
Nachweis von Bautiteln VI. Flexible Wände.  
Bäte, U.  
Heft 11/73  
Nachweis von Bautiteln XVII. Flexibilität im Industriebau.  
Bäte, U.  
Heft 18/73
- o DEUTSCHE BAUZEITSCHRIFT (DBZ)  
Bauen mit Teilen  
Schulitz, H.  
Heft 3/73  
Selbsthilfe im Wohnungsbau  
Sallet, M.  
Heft 10/80
- o DEUTSCHE BAUZEITUNG (db/BDB) 116 (1982) Nr. 4  
Wohngemeinschaft "Im Spitz". Auf der Suche nach neuen Lebensformen.  
Ullmann, G.  
Arbeitersiedlung in Windisch. Von der Geschoßwohnung zum Reihnhaus.  
Vaucher, C.  
Selbstbau auf der Etage. Untersuchung über Möglichkeiten der Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau.  
Volny, Otte
- o DIE DEMOKRATISCHE GEMEINDE  
IR: Wohnwünsche und Mobilität - Bürgeraussagen zu aktuellen Problembereichen.  
Heft 3/73

- o GEMEINNÜTZIGES WOHNUNGSWESEN  
Bauen und Wohnen morgen - Größe der Aufgabe - Wohnwünsche - wirtschaftliche und technische Möglichkeiten  
Dörfelt, R.  
Heft 5/70  
Die flexible Wohnung - Überlegungen zu ihrer Verwirklichung  
Dähn, A., Brohm, J.  
Heft 5/72  
Zur Wohnungsreform der Zukunft, mühselige Arbeit - keine spektakulären Hoffnungen.  
Feicht, H.  
Heft 6/72  
Ein Votum für "Urbanes Wohnen" - Steilshoop geht von der Theorie zur Praxis.  
Borchardt, H.  
Heft 1/73  
Auch die Gestaltung ist künftig flexibel.  
Schwanke, J.  
Heft 1/74  
"Mieter planen ihre Wohnung"  
Cox, K.-H.  
Heft 5/85
- o HANNOVERSCHE ALLGEMEINE ZEITUNG  
"Hypothek Muskelkraft" hilft sparen  
13.07.1982
- o KONKRET  
Häuser für Kinder und Betroffene  
Spille, R.  
Heft 37/73
- o NEUE HEIMAT  
Flexible Wohnungsgrundrisse  
Zaunitzer-Haase, I.  
Heft 4/72  
Mieter sollen Wohnbereiche mitgestalten - ein Modellversuch der NH-Südwest in Frankfurt-Sossenheim  
Heft 10/75
- o OPEN HOUSE  
May we add another wall, Mrs. Jones?  
Monroy, M. R., Geraedts, R. P.  
Vol. 8. No. 3.1983.
- o STADT  
Das soziale Planen und Bauen in den Niederlanden  
Weber, J.  
Heft 6/82  
Innovation aufgrund eines umfassenden Konzeptes  
v. Randen, A.  
Nr. 6/82  
Konstruktive Voraussetzungen für individuelle Bewohnerbeteiligung  
v. d. Werf, F. J.  
Nr. 6/82  
Modellüberlegungen zum Bau und zur Finanzierung individueller und in Selbsthilfe gestalteter Wohnungen  
Boockhoff, H., Sommerfeldt, D.  
Heft 7/82  
Hrsg.: Vorstand der Unternehmungsgruppe Neue Heimat, Hamburg

- o STADTBAUWELT 75  
Selbsthilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG, Forster Straße  
Banzhaf, I.  
Ausnahme & Regel, Treuhandkonstruktion für Berliner Selbsthilfeprojekte  
Meyer-Rogge, K., v. Tiedemann, V.
  
- o WÄRME-KÄLTE-SCHALL  
Umsetzbare Innenwand-Systeme  
v. d. Linde, Jürgen  
Heft 3/73
  
- o WIRTSCHAFTLICH BAUEN  
Instandsetzung und Modernisierung von Altbauten  
Krätzer, K. R.  
Heft 5/71
  
- o WOHNBAU  
Wohnen mit Kindern  
Heft 4/83  
Die Kosten des Wohnens, Ideen zu ihrer Eindämmung  
Heft 6/83  
Was den Wohnwert ausmacht  
Heft 9/83  
Bauen mit Holz  
Heft 1/84  
Wohnen mit Kindern in der Praxis  
Heft 3/85  
Wien im Aufbruch, Neue Tendenzen im sozialen Wohnungsbau  
Heft 7-8/85  
Hrsg.: Bundesministerium für Bauten und Technik (Wohnbauforschung), Wien
  
- o ZEITSCHRIFT FÜR DAS GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSWESEN IN BAYERN  
Funktion, Konstruktion und Gestaltung im Wohnungsbau  
Schwerzer, H.  
Heft 2/73  
Ziele, Möglichkeiten und Grenzen der Modernisierung des Wohnungsbestandes  
Großhans, H.  
Heft 7/73  
Hrsg.: Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Köln

**Cooperation at the international standardization of technical building codes for steel structures**

With the project, german contributions were supported for the international harmonization of the codes within the working at the German basic steel structure code DIN 18800, at the Eurocode 3 (steel structures), at the Eurocode 8 (earthquake) and ISO TC 167 (steel and aluminium structures) as well as for the international technical scientific organisations, which prepare the technical recommendations for codes.

After the presentation of a first draft for the Eurocode 3 in 1984, statements were given by the experts. These statements were the basis for a new draft, which was sent to the commission in Brussels as an annex to the statement of the Federal Republic of Germany to the EC drafts.

In connection with the presentation of a first Eurocode draft, information meetings were carried out to make more engineers familiar with the new procedures.

To be able to prove the proposals for the design formulae, it was (and is) necessary to calibrate the proposals by background documents which are in main preparations of the source reports of data and their evaluations.

For the supporting of the work at the codes, studies were carried out for the choice of the strength formulae, for the choice of the safety coefficients with the fatigue verifications, for the change to the design with limit states, for the determination of the effective width of bridge decks, for the overall stability of frames of halls, for the design of steel structures under earthquake loads with consideration of the ductility and for the calculation of composite structures using standardized residual stress distributions.

**Coopération sur la standardisation internationale  
des règles techniques pour la construction métallique**

Avec le projet, des contributions allemandes étaient aidées pour la harmonisation internationale des standards dans le cadre des travaux au norm fondamental allemand pour la construction métallique DIN 18800, à l'Eurocode 3 (construction métallique), à l'Eurocode 8 (séisme) et ISO TC 167 (construction métallique et aluminium) et pour les organisations internationales techniques scientifiques, qui travaillent les recommandations techniques pour les standards.

Après la présentation d'un premier projet de l'Eurocode 3 (construction métallique) dans 1984, le public des experts prenait position, et c'était la base pour un projet nouveau qui était envoyé à la commission à Bruxelles comme un annex à la prise de position de la République Fédérale d'Allemagne.

Conjoint avec la présentation d'un premier projet pour l'Eurocode, des organisations d'information étaient réalisées pour rendre accessible les procédés nouveaux.

Pour prouver les propositions pour les formules de dimensionnement, il était (et il est) nécessaire de calibrer les propositions par des analyses qui sont essentiellement des préparations des rapports des sources et la évaluation desquelles.

Au secours des travaux aux standards, des recherches étaient exécutées au choix des formules de resistance, au choix des coefficients de sécurité pour la vérification de la résistance à la fatigue, pour la change du dimensionnement aux états limites, pour la détermination de la largeur effective des dalles du tablier, pour la stabilité générale des cadres, pour le dimensionnement des constructions métalliques par des sollicitations sismiques en considération de la ductilité et pour la calculation des constructions mixtes par l'emploi des états des contraintes propres.