

Tagesordnung I Punkt 1 der öffentlichen Sitzung am 12.09.2006

Vorlage Nr. 06-F-25-0022

**Entwicklung des neuen Wohngebietes Künstlerviertel zum Einstieg in Baugemeinschafts-Modelle nutzen**

**- Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 5.9.2006 -**

*Seit mehr als 100 Jahren zieht sich die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens wie ein roter Faden durch die Geschichte des Wohnens in den Städten. War es zu Beginn des 20. Jahrhunderts eine breite Genossenschaftsbewegung, die zur Gründung zahlreicher Wohnungsbaugenossenschaften geführt hat, wurde der Gedanke im weiteren Verlauf mit dem Bau vieler Arbeitersiedlungen aufgenommen. In den 70er und 80er des letzten Jahrhunderts gab es neben dem wieder erstarkten Genossenschaftsgedanken auch eine Entwicklung hin zu Wohngruppenmodellen. Nachdem in den beiden letzten Jahrzehnten die Wohnbautätigkeit überwiegend von staatsnahen Wohnungsunternehmen einerseits und privatem Development andererseits geprägt wurden, gibt es nunmehr zunehmend eine neue Bewegung und Hinwendung zu gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen in so genannten Baugemeinschaften – einem Modell, das in Holland, Dänemark und Österreich weit verbreitet und in Deutschland beispielsweise in Tübingen und Freiburg bei der Entwicklung neuer Wohngebiete in erheblichem Umfang zum Tragen gekommen ist, wie eine städtebauliche Exkursion der SEG jüngst belegt hat.*

**Setzt man sich mit den Beweggründen für das Entstehen von selbst nutzenden Baugemeinschaften auseinander, lassen sich im Wesentlichen folgende Pluspunkte herausarbeiten:**

**Qualität – Wer selbst nutzt, hat die besten Vorstellungen von dem, was er braucht. Gemeinschaftlich können so Siedlungsqualitäten – auch unter sozialen und ökologischen Aspekten – realisiert werden, für die die üblicherweise anonyme Wohnungsproduktion keinen Markt sieht.**

**Vielfalt – In der Addition verschiedener Projekte unterschiedlicher Baugemeinschaften entstehen – anders als bei den großen Einheiten traditioneller Bauträger – schon systembedingt bunte, lebendige Stadtquartiere. Dabei muss eine Baugemeinschaft nicht zwingend auf reine Wohnimmobilien beschränkt sein – auch gewerbliche Nutzungen, z. B. im Erdgeschoss, können entsprechend der Bedürfnisse der späteren Nutzer integriert werden. Gemeinschaftsorientierte oder Gewerbe orientierte Gebäude, ökologische oder architektonische Schwerpunkte, besonders niedrige Baukosten oder eine schmale Parzelle nur für eine Familie – die konzeptionelle Bandbreite spiegelt die Vielfalt der Wohnbedürfnisse und Vorstellungen wider.**

**Kosten – Gemeinschaftliche Produktion kann Kosten reduzieren und damit auch die Schwelle zur Eigentumbildung senken. Zum Teil ist auch gemeinsam vieles bezahlbar, was für den Einzelnen zu teuer ist, z. B. Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Sauna, Gemeinschaftsterrasse und ähnliches. Die Endkosten sind nach den bisherigen Erfahrungen mit solchen Modellen meist deutlich niedriger als die Marktpreise von Bauträgern, weil viele vermeidbare Kosten erst gar nicht anfallen oder durch Eigeninitiative abgefangen werden**

***Soziale Stabilität – In einer zunehmend auf Flexibilisierung und Beschleunigung setzenden Gesellschaft vermitteln die im Rahmen von Baugemeinschaften selbst gewählten Nachbarschaften soziale Stabilität und können so auch Halt geben in biografisch schwierigen Situationen.***

***Integration – Einige Projekte entstehen ausdrücklich auch, um durch nachbarschaftliche Hilfe etwa allein erziehende Mütter zu entlasten, Behinderte zu integrieren oder älteren Menschen Mehrgenerationen-Wohnen zu ermöglichen und damit einen Heimaufenthalt so weit wie möglich hinauszuzögern.***

***Daher erscheint es sinnvoll, die in vielen anderen Städten erfolgreichen Baugemeinschafts-Modelle auch in Wiesbaden zu erproben. Hierfür bietet sich insbesondere das neue Wohngebiet Künstlerviertel (ehemaliger Güterbahnhof West) an, das derzeit von der SEG entwickelt wird und für das ein Bauleitplanverfahren derzeit im Verfahren ist.***

***Eingedenk dieser Vorbemerkungen möge der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschließen:***

***Der Magistrat wird gebeten,***

***bei den weiteren städtebaulichen Abstimmungen und Flächenvergabegesprächen im Zusammenwirken mit der SEG die Voraussetzungen dafür zu schaffen, in einem Teilbereich des neuen Wohngebietes auch Baugemeinschaften zu ermöglichen. Dies bedeutet nicht den Verzicht auf grundlegende städtebauliche Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben, soll aber eine größere Bandbreite ästhetischer und struktureller Vorstellungen ermöglichen, als dies bei traditionellen Baurägermodellen der Fall ist.***

***entsprechende Förderungs- und Beratungsmöglichkeiten einzurichten, die notwendig sind, um über diese mögliche Wohnform zu informieren und ihrem Entstehen auch in Wiesbaden den Weg zu ebnen.***

***noch in diesem Jahr zu einer öffentlichen Veranstaltung einzuladen, auf der Möglichkeiten und Vorteile von Baugemeinschaften durch erfahrene Modellbegleiter – z. B. der „buergerbau AG“ aus Freiburg – dargestellt und von interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden können.***

---

## **Beschluss Nr. 0105**

Der Magistrat wird gebeten,

1. bei den weiteren städtebaulichen Abstimmungen und Flächenvergabegesprächen im Zusammenwirken mit der SEG die Voraussetzungen dafür zu schaffen, in einem Teilbereich des neuen Wohngebietes auch Baugemeinschaften zu ermöglichen. Dies bedeutet nicht den Verzicht auf grundlegende städtebauliche Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben, soll aber eine größere Bandbreite ästhetischer und struktureller Vorstellungen ermöglichen, als dies bei traditionellen Baurägermodellen der Fall ist.
2. entsprechende Förderungs- und Beratungsmöglichkeiten einzurichten, die notwendig sind, um über diese mögliche Wohnform zu informieren und ihrem Entstehen auch in Wiesbaden den Weg zu ebnen.
3. noch in diesem Jahr zu einer öffentlichen Veranstaltung einzuladen, auf der Möglichkeiten und Vorteile von Baugemeinschaften durch erfahrene Modellbegleiter – z. B. der „buergerbau AG“

aus Freiburg – dargestellt und von interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden können.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .09.2006

Kessler  
Vorsitzender

Die Stadtverordnetenvorsteherin

Wiesbaden, .09.2006

Dem Magistrat  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Thiels  
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat  
- 16 -

Wiesbaden, .09.2006

Dezernat IV  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Diehl  
Oberbürgermeister