

Besitzt du noch oder lebst du schon?

FRANK KALTENBACH

Im Domagkpark nahe der U-Bahn-Station Alte Heide ist ein neues Dorf in der Stadt entstanden, das es laut den Bauvorschriften gar nicht geben dürfte. Und das weit mehr zu bieten hat als herausragenden innovativen Städtebau: die gelebte Vision vom gemeinschaftlichen bezahlbaren und selbstbestimmten Wohnen in der Isar-Metropole – frei von Gentrifizierung und Immobilienspekulation.

Der pensionierte Physiker Wolfgang Beyer hat geschafft, wovon Tausende träumen: Seit einem halben Jahr wohnt er im Münchner Norden, gleich hinter den Bürotürmen von IBM, Microsoft, Amazon, Osram und Joop, in seiner neuen Maisonettewohnung mit einer großzügigen, professionell ausgestatteten Wohnküche, Loggia, riesiger Dachterrasse und Blick bis zu den Alpen. Und mehr noch: Im Erd- und Untergeschoss stehen ihm ein eigenes Restaurant, Musikübungsräume, ein Wellnessbereich mit Sauna, eine Werkstätte und ein ganzer Fuhrpark unterschiedlichster E-Bikes oder Elektroautos bis hin zum Kleinlaster zur Verfügung. Auf dem freien Immobilienmarkt kostet so eine »Residenz« inzwischen fast eine Million Euro. Wolfgang Beyer kann sie sich als alleinstehender Rentner leisten – wie geht das?

Wohnen im Cluster – Kommune 4.0?

Wolfgang Beyer zahlt Miete und ist dennoch Eigentümer, wohnt im eigenen Apartment und gleichzeitig mit zehn Mitbewohnern zusammen.

»Cluster« heißt diese Wohnform im neudeutschen Fachjargon. De facto ist das so etwas wie die Fortsetzung der klassischen Studenten-WG, nun aber für Singles, Paare oder Kleinstfamilien – mit einem kleinen, aber entscheidenden Unterschied: Jedes Cluster-Apartment hat seine eigene Privatsphäre mit eigenem Bad, Schlafzimmer und Kochnische. Auch wenn ein relativ hoher Prozentsatz der über 200 Bewohner von wagnisART der Generation der Alt-68er zuzuordnen ist: Mit den Praktiken der ersten Wohngemeinschaft Deutschlands, der legendären Berliner Kommune 1, in der die Türen zwischen den Schlafzimmern ausgehängt wurden, um ja nicht zum Establishment zu gehören, hat diese Kommune 4.0 nur wenig zu tun. Während die Kommunarden der K 1 um Rainer Langhans, Fritz Teufel und später Uschi Obermaier von 1967 bis 1969 auf Präsenz in den Medien und die gesellschaftskritische Provokation der Bourgeoisie aus waren und einem hedonistischen Lebensstil frönten, sind den zurückhaltenden Bewohnern von wagnisART die vielen Besu-



Der Münchner Genossenschaftsbau wagnisART zeigt, welche Freiräume ein streng regulierender Masterplan bietet, wenn man sie nur konsequent nutzt – und gewinnt damit den Deutschen Städtebaupreis 2016.

cher, die bereits mit Reisebussen anfahren, eher unangenehm. Wie bei jedem Zusammenleben ist aber auch hier die Kompromissfähigkeit bei aller Individualität der Schlüssel zum Erfolg. »Natürlich muss man sich trotz unterschiedlicher Meinungen gut verstehen. Da ist es von Vorteil, wenn man schon vor dem Einzug weiß, dass man sich auf seine Mitbewohner verlassen kann«, räumt Wolfgang Beyer ein. Er konnte zwei Freunde, mit denen er bereits in Studentenzeiten in einer WG gelebt hatte,

als weitere Bewohner seines Clusters gewinnen. »Meine eigene Wohnung ist 40 Quadratmeter groß. Mit den gemeinschaftlichen Wohnräumen des Clusters kommen noch einmal 60 Quadratmeter dazu, die ich tagsüber fast für mich alleine habe, wenn die anderen arbeiten. Bezahlen muss ich aber nur einen Bruchteil davon. Zusätzlich gibt's die zahlreichen Gemeinschafts- und Rückzugsräume über die gesamte Anlage verteilt.«

Mit zehn solcher Wohncluster und 84 von insgesamt 138 Wohnungen ist wagnisART nicht nur in München einzigartig, sondern auch im gesamten deutschsprachigen Raum. Bisher werden Wohncluster überwiegend von Genossenschaften gebaut und betrieben, allen voran die Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk 1 in Zürich, die seit 2001 mehrere Wohnanlagen erstellt hat, gefolgt von der Kalkbreite ebenfalls in Zürich und der Wohnbaugenossenschaft Spreefeld in Berlin, wo nur wenige der insgesamt 44 Wohnungen der drei Hochhäuser als Cluster organisiert sind.

Wohnbaugenossenschaften: Garanten für lebendige Quartiere

Weshalb sind gerade Genossenschaften die Vorreiter für soziale, ökologische und typologische Innovationen im Wohnungsbau? Im Gegensatz zu Baugemeinschaften, wo der eigentliche Impuls des Zusammenschlusses der günstigere Erwerb eines qualitativ hochwertigeren Privateigentums als vom Investor ist, geht es den Mitgliedern einer Genossenschaft primär um die gemeinschaftliche Form des Zusammenlebens. Zwar muss auch jeder zusätzlich zur Miete eine Einlage bezahlen, im Falle von wagnis ca. 30 Prozent der Investitionskosten als Anschubinvestition, um den Rest über Darlehen finanzieren zu können. Das sind einige zehntausend Euro pro Wohnung. Dabei bleibt die Genossenschaft alleiniger Besitzer, der Genosse ist lediglich Anteilseigner. Dafür wird sich seine Miete über Jahrzehnte nur in dem Maße erhöhen, in dem die tatsächlichen Nebenkosten und Rücklagen steigen. Eine Kündigung oder profitorientierte Mietpreiserhöhung sind ausgeschlossen. Beim Auszug und Austritt aus der Genossenschaft erhält jeder Genosse seine Einlage in voller Höhe zurück.

Anzeige



DER CHARLOTTENHOF DAS KLEINE STRANDHOTEL

Zwischen Ostseestrand und Bodden, umgeben von idyllischen Künstlervillen, lädt der Charlottenhof zum Ausatmen ein. Jetzt sorgt auch die Küche für tägliches Glück, vom üppigen Frühstück über den Nachmittags-Mohnkuchen bis hin zum Boddenzanderfilet mit geschmortem Rhabarber kann man sich zwischen Radtouren im Gegenwind und Spaziergängen am Strand ständig dem Genuss hingeben. Zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter.

www.charlottenhof-ahrenshoop.de



Der Charlottenhof GmbH
Grenzweg 3
18347 Ostseebad Ahrenshoop
Mecklenburg-Vorpommern
Reservierung / Rezeption
Telefon 038220-302
Wir freuen uns auf Sie!

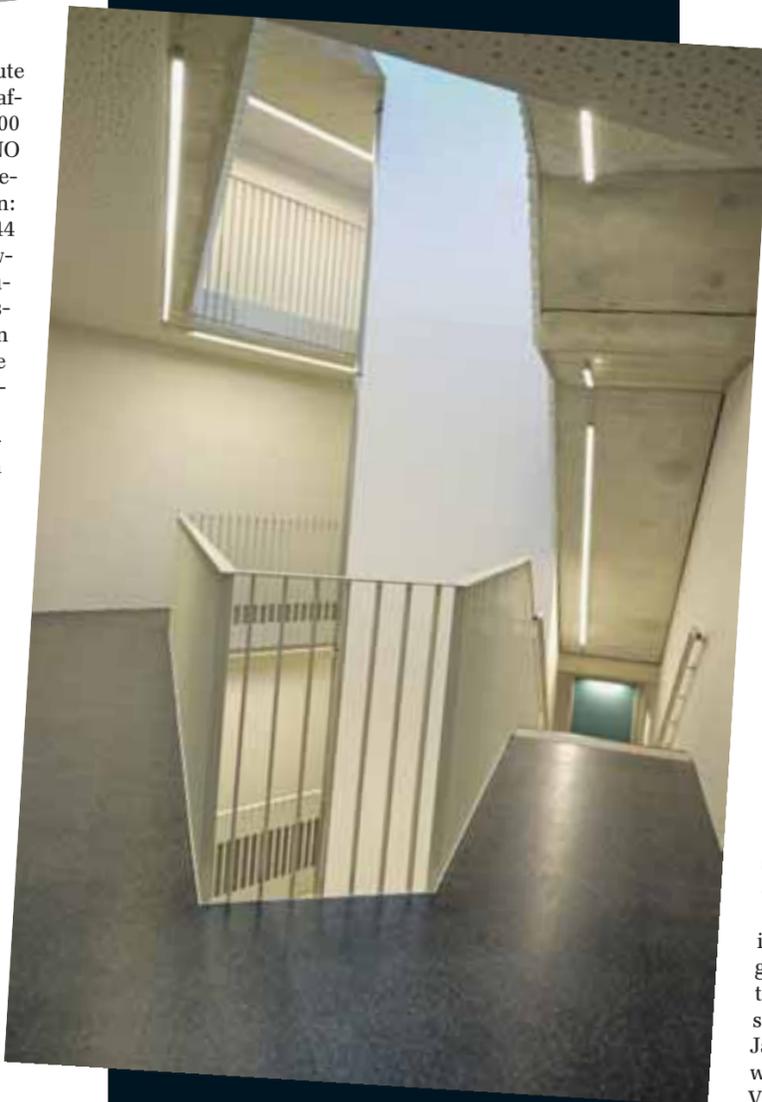
Ihren ersten Boom erlebten Wohnbaugenossenschaften nach dem Genossenschaftsgesetz von 1889, als die Banken Kredite an gemeinschaftliche Bauherren geben durften, die nicht Beamte waren. Angesichts der rasant steigenden Mieten und Preise für Eigentumswohnungen in Wachstumsregionen wie Zürich, Berlin und München wurde die Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft immer attraktiver. Die Münchner Genossenschaftliche Immobilienagentur GIMA hat heute bundesweit 23 gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften mit über drei Millionen Genossen und mehr als 32000 Wohnungen. Die Wohnungsbaugenossenschaft WOGENO ist in der Landeshauptstadt in nahezu allen Neubaugebieten vertreten, im Domagkpark gleich mit zwei Gebäuden: mit 78 Wohnungen direkt neben wagnisART und mit 44 Wohnungen weiter westlich in der Gertrud-Grunow-Straße, in einem Gebäude mit der Genossenschaft Frauenwohnen, wo auch Paare und Familien leben, aber ausschließlich weibliche Mitglieder als Genossinnen aufgenommen werden. Seit ihrer Gründung 1993 hat die WOGENO in 20 Häusern über 530 Wohnungen erworben oder neu gebaut.

WagnisART ist bereits das fünfte Projekt der Genossenschaft wagnis München, die erst vor 16 Jahren gegründet wurde. Mit wagnis1 und wagnis2 am Ackermannbogen setzten die Genossen Zeichen, indem sie Gemeinschaftsräume anstelle von Tiefgaragenstellplätzen bauten, eine Nachbarschaftsbörse einrichteten und mit dem »Rigoletto« ein Restaurant und Treffpunktcafé für das gesamte Quartier etablierten. Vor Kurzem folgte am Ackermannbogen wagnis4 mit einem der größten und schönsten Dachgärten von ganz Schwabing, einem Naturgarten mit seltenen Obstsorten und Balkonen entlang der halb öffentlichen Laubengänge, einer Sozialstation, einem eigenen Kiosk und einem zweigeschossigen verglasten Quartiersraum, der an der städtebaulich prominenten Gebäudeecke zum Quartiersplatz liegt. Bei wagnis3 in Riem sorgten nicht nur die unkonventionellen bunten Balkone und das Quartierscafé für architektonische und soziale Vielfalt, vor allem die Brücke zum Gebäude im Innenhof, auf dem spontan eine Gemeinschaftsdachterrasse entstehen konnte, sorgte für mehr Lebensqualität und spektakuläre Bilder in den Broschüren des Planungsreferats.

Ein Künstlerdorf aus fünf Kontinenten

WagnisART ist nun nicht nur das mit Abstand größte, sondern das architektonisch und städtebaulich radikalste Projekt der wagnis eG: Der Name leitet sich vom Standort ab. Wo in nur zwei Jahren das neue Quartier Domagkpark mit insgesamt 1600 Wohnungen aus dem Boden gestampft wurde, arbeiteten seit 1993 über 200 Musiker, Maler, Theaterleute und Bildhauer in der maroden ehemaligen Funkkaserne. Damit war das Domagk-Areal eine der größten Künstlerkolonien Europas. Übrig geblieben ist allein das »Atelierhaus 50« mit noch immerhin 101 Ateliers, das sich mit seinem begrünten Künstlerhof zur neuen Wohnbebauung orientiert. Nach den Vorstellungen der Städteplaner hätte sich das Nachbargrundstück, auf dem sich die Genossen jetzt niedergelassen haben, als introvertierte Blockrandbebauung abgewendet, ohne jeden Kontakt zur Geschichte des Ortes. Stattdessen sind die 138 Wohnungen in fünf verwinkelte Häuser aufgeteilt, die Durchblicke und Durchlässigkeit zu den Nachbarn erlauben und gleichzeitig Geborgenheit bieten. Sie gruppieren sich um zwei attraktive Höfe: den Dorfplatz, der vom großen Quartiers-Veranstaltungssaal »Lihotzky«, Ateliers und Gemeinschaftsräumen umgeben ist, und um den begrünten Hof, der als Rückzugsort für die Gemeinschaft dient. Das Speiserestaurant wird in Kürze von einer eigenen Genossenschaft betrieben, sobald sich Anteilseigner für die erforderlichen restlichen 100000 Euro gefunden haben. Mitmachen kann hier jeder.

Das unverwechselbare Markenzeichen der städtebaulich einmaligen Anlage sind die breiten, statisch anspruchsvollen Brücken, die im dritten bzw. vierten Obergeschoss alle fünf



Links: **Die fünf Baukörper aus der Luft** | © wagnisART

Ganz oben: **Ein Fest der Perspektiven:** Die Genossen haben sich für unregelmäßige Festeranordnungen entschieden. Die Brücken und Durchgänge funktionieren als Passepartouts | © Michael Heinrich

Oben: **Die großzügigen Treppenhäuser sind lichtdurchflutet und bieten sich auch als Galerieräume an** | © Udo Schindler

Häuser verbinden und eine einzigartige begehbare Dachlandschaft mit privaten und halb öffentlichen Dachterrassen, Gärten und Loggien bilden. Die Baukörper und Brücken waren nicht die Vorgabe der Architekten von bogevichs Buero und Schindler Hable, sondern das Ergebnis eines jahrelangen partizipativen Prozesses, den die Architekten zusammen mit der Projektleitung moderiert und gesteuert, nicht aber bestimmt haben: In zahlreichen Workshops hatten die Genossen die Möglichkeit, mit Schuhkartons und Dachlatten modellhaft ihre persönliche Vorstellung vom gemeinsamen Wohnen umzusetzen. Ihre Planer ermunterten sie zu radikal innovativen Konzepten und erklärten: »Es darf ruhig auch hässlich werden!« Die Jury des Deutschen Städtebaupreises, der von der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung seit 35 Jahren ausgebaut wird, hat gerade diese zurückhaltende Position der Architekten anerkennend herausgestellt: »Dass die Planer so viel Gelassenheit mitbrachten und bereit waren, ihre eigenen Entwurfsentscheidungen zu hinterfragen und ihre Kompetenz teilweise an die künftigen Bewohner abzugeben, ist in hohem Maße zu würdigen. Wir sehen: Herausragender Städtebau mit hochwertiger Architektur kann eben auch dann entstehen, wenn der Architekt nicht den »Gestaltungsguru« spielt, sondern sich zurücknimmt, um moderierend und strukturierend den Planungs- und Bauprozess zu begleiten«, heißt es in der Jurybegründung. Selbst die Anordnung der Fenster überließen die Gestalter ihren Bauherren. Arbeit gab es dennoch genug für die Architekten: Unzählige Verhandlungen waren erforderlich, und nur die intensive Zusammenarbeit mit den Referaten der Landeshauptstadt bis hin zur Obersten Baubehörde ermöglichte es, die Ideen aus Schuhkartons und Holzlatten innerhalb des streng limitierten Kostenrahmens in energieeffiziente Wohnhäuser im Passivhausstandard umzusetzen.

Um jedem der Häuser eine eigene Identität zu geben, benannten sie die Bewohner nach den fünf Kontinenten. Multikulturell geht es eh zu im Domagkpark. Nur wenige Meter entfernt liegt die Erstaufnahmestation für Flüchtlinge, darunter viele Schwarzafrikaner, die mit bunten Gewändern den Park und die Wege beleben. Die benachbarte Baugemeinschaft Schwabing Nord prägte zwei Jahre mit ihrem Bauschild bunter Kinderhände die Nachbarschaft: »18 Nationen bauen drei Häuser«. Inzwischen sind alle bewohnt.

Dass gerade ein Münchner Wohnungsbauprojekt, privat initiiert und finanziert, den deutschen Städtebaupreis 2016 gewinnt und bereits kurz nach Fertigstellung Architekturtouristen aus nah und fern anzieht, mag vor allem angesichts der »Architekturdebatte« verwundern, die vor zwei Jahren in den Münchner Medien mit Vehemenz geführt wurde und die die Banalität der neuen Wohnquartiere ins Visier nahm: Von Schuhschachteln und Kaninchenställen war damals die Rede. WagnisART ist der Beweis, dass sich Schuhschachteln durchaus eignen, um herausragende Architektur zu schaffen – wenn sich Architekten und Bauherren von den Konventionen des standardisierten Wohnungsbaus lösen und sich die Freiheit nehmen, dass es theoretisch auf dem Weg zum Ergebnis auch mal »hässlich« werden darf. Wobei dieses Wort eher für »neu, provokant, abenteuerlustig und ungewöhnlich« steht, wie man an diesem höchst gelungenen Experiment sehen kann. Wenn bei blauem Himmel ein warmer Föhn über die Dachgärten weht, werden sich die glücklichen Bewohner umso mehr wie auf einer Insel fühlen. Beneidenswert! ||

WAGNISART

www.wagnis.org

Bauherr: wagnis eG, vertreten durch Elisabeth Hollerbach
Planung: bogevichs buero architekten und stadtplaner gmbh; shag udo schindler walter hable architekten gbr
Außenanlagen: Auböck & Karasz, Wien, mit Bauchplan Florian Otto, München
Wohnungen: 138
Nutzfläche: 10 610 qm in 5 Häusern
Clusterwohnungen: 84
Bewohner: ca. 200 Erwachsene und viele Kinder
Grund- und Baukosten: 41 Mio. Euro
Bauzeit: 2015–2016
Erstbezug: 2016