



Wettbewerbsdarstellung genossenschaftlicher Wohnhöfe auf dem ehem. Travis-Areal (heute Spessartgärten), Aschaffenburg (Architekt: bb22)



STADT  
ASCHAFFENBURG



**ANSPRECHPARTNER**

**Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt**  
Anja Elsässer  
Dalbergstraße 15, 63739 Aschaffenburg  
Telefon: 0 60 21-3 30 12 56  
Email: [stadtplanungsamt@aschaffenburg.de](mailto:stadtplanungsamt@aschaffenburg.de)  
Web: [aschaffenburg.de](http://aschaffenburg.de)

**Stadtbau Aschaffenburg GmbH**  
Jürgen Steinbach  
Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg  
Fax: 0 60 21-21 99 03  
Email: [info@stadtbau-ab.de](mailto:info@stadtbau-ab.de)  
Web: [stadtbau-aschaffenburg.de](http://stadtbau-aschaffenburg.de)

**Haus- und Grundbesitzerverein  
Aschaffenburg u. Umgebung e. V.**  
Marc Faust  
(Beratung im Rahmen einer Mitgliedschaft)  
Dalbergstr. 9-11, 63739 Aschaffenburg  
Telefon: 0 60 21-2 26 83  
Fax.: 0 60 21-1 39 19  
Email: [verein@hug-aschaffenburg.de](mailto:verein@hug-aschaffenburg.de)  
Web: [hug-aschaffenburg.de](http://hug-aschaffenburg.de)

**IMPRESSUM:**  
Stadt Aschaffenburg  
bb22 architekten + stadtplaner  
Niddastr. 84, 60329 Frankfurt am Main  
Telefon: 0 69-9 00 21 97 20,  
Email: [martin.wilhelm@bb22-net](mailto:martin.wilhelm@bb22-net), Web: [bb22.net](http://bb22.net)

Baugruppenprojekt in Einzeleigentum, Wohntraube Baufeld C,  
Bauherrengruppen Altkönigblick, Frankfurt-Riedberg (Bauherr: Private  
Bauherren, Architekt: bb22, Photo: Christoph Kraneburg)

Titel: Projekt „Frankfurter Familien“: Genossenschaftliches Mehrfamili-  
enhaus in Frankfurt (Bauherr: Fundament e.G., Architekt: bb22, Photo:  
Christoph Kraneburg)



**GEMEINSCHAFTLICH  
BAUEN UND WOHNEN  
in Aschaffenburg**

## DAS MODELL

Selbst aktiv werden kann man in verschiedenen Modellen. Dabei gilt die Regel: Je mehr Aufgaben und Verantwortung die NutzerInnen selber übernehmen, desto vielfältiger sind die Möglichkeiten der Einflussnahme auf das Bauprojekt wie auf die Nachbarschaft.

1 Am einfachsten für eine bestehende Gruppe ist es, sich mit einem gewerblichen Träger, z.B. einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zusammenzuschließen, der alle Aufgaben des Planens, Bauens und Bewirtschaftens professionell abwickelt. Die NutzerInnen sind dann in der Regel „ganz normale“ MieterInnen – mit allen damit verbundenen Vor- und Nachteilen.

2 Ein weiterer sehr pragmatischer Weg ist es, sich als Gruppe zusammenzuschließen und dann an z.B. eine Dachgenossenschaft zu wenden, die zwar Professionalität einbringt, der Gruppe als Ganzer aber weitergehende Freiheit sowohl bei Entscheidungen des Bauens wie Bewirtschaftens einräumt.

3 Es ist heute einfacher als noch vor wenigen Jahren möglich, als Gruppe und mit spezialisierter Beratung selber eine Kleingewerkschaft zu gründen, die ihrerseits dann über ausgewiesene Fachleute einen geordneten Planungs- und Bauprozess organisiert. Dieser Weg ist auf der einen Seite mit viel Arbeit und Engagement verbunden, stellt aber andererseits auch das höchste Maß an „gemeinsamer Selbständigkeit“ zur Verfügung.

4 Für Reihenhausgruppen oder ein Haus mit Eigentumswohnungen können sich Bauwillige zu freien Baugruppen zusammenschließen. Dazu muss jede Partei ihre eigene Finanzierung organisieren, gemeinschaftliches Handeln und Eigentum sind ein kontinuierlicher Aushandlungsprozess, erst einmal ohne vorgegebene Abläufe (wie z.B. in einer Genossenschaft). Diese freie Gruppe ist ein sehr pragmatischer Weg – allerdings nur unter der Voraussetzung, dass von Anfang an eine sehr umfangreiche und spezialisierte Beratung und Begleitung vertraglich fest verankert ist.

Folgender Idealablauf für eine Projektgründung einzelner am gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen Interessierter ist möglich: Man wendet sich an einen der unten genannten Ansprechpartner, die Ihrerseits Interessentenlisten führen und Gruppen, Vertragskonstellationen, Abläufe sowie Beraterteams in Kombination mit einem für die Gruppe geeigneten Grundstück vorschlagen.

Links: Neubaugebiet Anwandweg, Nilkheim (oben Lage im Luftbild, unten städtebaulicher Masterplan) / Mitte links: WiGe Aschaffenburg, Hausgemeinschaft 1, (Bauherr: WiGe gem. e.V., Photo: Stadtbau Aschaffenburg) / Mitte mitte: Mehrfamilienhaus mit gemeinschaftlichem Kern für die Gruppe WIR im Rahmen einer Gruppe gemeinschaftlicher Projekte auf dem Frankfurter Naxos-Areal (Bauherr: Ila Luftschloss Frauenwohnungsbau e.G., Architekt: bb22) / Mitte rechts: Eingangsraum Projekt Frankfurter Familien (Photo: Christoph Kraneburg) / Rechts unten: Gemeinschaftlicher, dichter Baublock aus Hofhäusern in Einzeleigentum, Baufeld A, Bauherrengruppen Altkönigblick, Frankfurt-Riedberg (Bauherr: Einzelbauherren, Architekt: bb22, Photo: Felix Krumbholz) / Rechts oben: Entwurf für einen gemeinschaftlichen Wohnhof in Kelkheim (Bauherr: Wohngeno e.G., Architekt: bb22)



## DIE STADT

Die Stadt Aschaffenburg verfolgt das Ziel, gemeinschaftliche Bauprojekte zu fördern und zu unterstützen. Im Neubaugebiet Anwandweg in Nilkheim könnten bei Bedarf Grundstücke speziell für diese Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig bietet die Stadt Ansprechpartner für Informationen sowie für die Anbahnung von Projektgruppen.

Aschaffenburg reiht sich damit in eine große Zahl von Städten ein, die entsprechende Programme gestartet haben. Hier kann mit effizientem Einsatz öffentlicher Förderung leistbares Wohneigentum und günstiger,

marktgekoppelter Wohnraum entstehen, beides dringend benötigte Elemente eines stabilen Wohnungsmarktes. Gemeinschaftliche Projekte zeichnen sich durch Selbst- und Gemeinschaftshilfe aus, durch gegenseitige Unterstützung im Alter wie beim Wohnen mit Kindern, durch gemeinschaftliche Räume und Aktivitäten nicht nur innerhalb der Wohngruppe, sondern auch als Angebot nach außen. Die Projekte können Beiträge zu einer Weiterentwicklung des Wohnbaus wie auch lokale „Leuchtturmprojekte“ sein: Hier können mit direkter Beteiligung der späteren NutzerInnen und unter Umgehung eingetübter Marktmechanismen neue Wohnformen ausprobiert und neue Qualitäten definiert werden.

## DIE KOSTEN

Grundsätzlich stimmt es, was man sagt: Gemeinschaftliches Bauen ist kostengünstiger. Dies gilt sowohl, wenn z.B. genossenschaftlich gebaut wird: Hier bleibt das Nutzungsentgelt (in etwa vergleichbar mit der Miete) langfristig stabil. Dies gilt auch bei Selbstinitiative in der Schaffung von Wohneigentum, weil hier Aufschläge von z.B. von Wohnbau-Trägern überflüssig sind.

Zum Zeitpunkt der Erstellung selber zeigt die Erfahrung, dass gemeinschaftliche Projekte zwar kostengünstiger, aber nicht billiger sind: Einsparpotential, das durch Eigeninitiative und Selbsthilfe entsteht, wird in der Regel in Qualitäten investiert.



## DIE QUALITÄTEN

Wohnraum in normalen Wohnungsmarkt ist ein Produkt mit nur begrenzten Auswahlmöglichkeiten in Bezug auf die Wohnunggebung wie auf die Qualitäten der einzelnen Wohnung. Im Modell der Baugruppe dagegen steht die Festlegung - gar Erfindung - von Elementen des Wohnungs- wie des Gemeinschaftslebens von Anfang an im Vordergrund.

Qualitäten können sein gemeinschaftsorientierte Anlagen und Räume, das Ermöglichen von gegenseitiger Hilfe und intensivem sozialem Umfeld, innovative Konzepte und Grundrisse für Innen- wie Außenräume, aussergewöhnliche Gestaltung, ökologisch verantwortliche Materialien oder aktuelle Themen wie das Bauen im Plusenergiestandard

Abbildung für Internet nicht freigegeben

