

**Ingolstadt – Lebenswert 2025  
STADTENTWICKLUNGSPLAN**

**Fachvorträge  
„Neue Wohnformen“  
30.05.2011**

Protokoll  
Oranna Erb, Ingegerd Schäuble



## 1. Begrüßung durch Frau Preßlein-Lehle

Frau Preßlein-Lehle begrüßt die Anwesenden und lädt zu den heutigen Fachvorträgen ein, die im Rahmen des **Stadtentwicklungsplanes „Ingolstadt – Lebenswert 2025“** zum Thema „Neue Wohnformen“ mit anschließender Diskussion stattfinden. Sie erläutert, dass die Stadtentwicklung ein kontinuierlicher Prozess ist, in den verschiedene stadtgesellschaftliche Themen einfließen. Ein erster Schwerpunkt liege hierbei auf dem Thema „Siedlungsentwicklung / Wohnen / Wohnumfeld / Lebenswelten“. Das Wohnen der IngolstädterInnen heute und in der Zukunft soll hierbei betrachtet und kreativ diskutiert werden. Impulse zu der Auseinandersetzung mit dieser Frage gebe die **Ausstellung „Lebenswelten IN“** im Neuen Rathaus, die noch bis zum 04.07.2011 im 2. Stock zu sehen ist.

Frau Preßlein-Lehle erklärt, dass Ingolstadt zu einer Wachstumsregion gehöre, für die nach Aussage von Fachleuten in den nächsten 15 bis 20 Jahren mit einem Zuwachs von ca. 10.000 EinwohnerInnen zu rechnen sei. Es gehe aber bei der Stadtentwicklungsplanung nicht nur um quantitative Aussagen, sondern vor allem um die Qualität des Lebens in der Stadt, der demographischen Entwicklung, der Wohnvorstellungen in der Bevölkerung. So sei z.B. ein Trend zu kleineren Haushalten und zum Wohnen in bzw. nahe der Altstadt zu verzeichnen.

Einen Beitrag zu diesem Thema sollen die heutigen Fachvorträge geben, in denen drei ReferentInnen aus ihrer Erfahrung in anderen Kommunen berichten und damit Impulse setzen für die Diskussionen in Ingolstadt.

Frau Preßlein-Lehle begrüßt die Stadtratsmitglieder und BZA-Vorsitzenden und dankt ihnen, dass sie sich Zeit genommen haben für die heutige Veranstaltung. Sie begrüßt des Weiteren die Presse, Herrn Prof. Overmeyer, der mit der Ausarbeitung der „Lebenswelten“, als Beitrag zum Stadtentwicklungsplan befasst ist, Frau Schäuble und Frau Erb, die für die Moderation und Dokumentation der Bürgerbeteiligung zuständig sind. Sie dankt Frau Grupp, Stadtplanungsamt, für die intensive Vorbereitung der Ausstellung „Lebenswelten.IN“ und stellt die drei ReferentInnen und ihre jeweiligen Vortrags-Themen vor:





Tim v. Winning, Ingegerd Schäuble, Karin Schmid,  
Renate Preßlein-Lehle, Elisabeth Hollerbach



Trotz des warmen Sommerabends kamen viele BürgerInnen  
zu den Fachvorträgen über neue Wohnformen in die VHS

Die Vortragenden sind:

- Herr Dipl. Ing. Tim von Winning, Stadt Tübingen, der über das Thema „Stadthäuser, Townhouses & Co – Zuhause mitten in der Stadt, Trends und Herausforderungen für die Städte aus der Sicht der Stadtplanung“ referiert;
- Frau Dipl. Ing. Karin Schmid, o3 Architekten München, die sich mit dem Thema „Wie wollen wir in Zukunft in der Stadt wohnen?“ befasst hat und Beispiele hierzu zeigt;
- Frau Elisabeth Hollerbach, geschäftsführender Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG, München, die aufzeigt, wie „Nachbarschaftliches Mehrgenerationenwohnen von Jung und Alt“ gelingen kann.



## 2. Tim von Winning – Stadthäuser, Townhouses & Co – Zuhause mitten in der Stadt

### 2.1 Vortrag

Herr v. Winning berichtet, dass aus Sicht der Stadtplanung aktuell vier Trends zu beobachten sind:

- **Wir werden älter**  
Daher ist auf die Bevölkerungsgruppe der SeniorInnen ein besonderes Augenmerk zu legen. In der „Alters-Pyramide“ sind die jüngeren Jahrgänge schwächer vertreten. Derzeit haben die 30- bis 40-Jährigen den größten Anteil an der Bevölkerung, also jene, die mit der Familiengründung eine sehr wichtige Rolle in der Stadtgesellschaft spielen.
- **Wir werden weniger**  
Bis zum Jahr 2060 wird ein stetiger Rückgang der Bevölkerungszahl prognostiziert.<sup>1</sup> Dies hat Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung: wuchsen die Städte früher nach dem „Zwiebelprinzip“, so werden jetzt aus Einfamilienhäusern/ –wohnungen, in denen Paare mit Kindern gewohnt haben, Häuser/ Wohnungen, in denen lediglich 1 oder 2 Erwachsene wohnen. Der Rückgang ist aber nicht auf bestimmte Flächen bezogen, sondern unregelmäßig und somit schwer planerisch zu fassen.
- **Zurück in die Stadt**  
Derzeit ist ein Trend vom „Wohnen auf dem Lande“ zurück zum „Wohnen in der Stadt“ zu verzeichnen, was bei der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen ist.
- **Wir ent-mischen uns**  
Die Ent-Mischung der verschiedenen Nutzungen / Funktionen in der Stadt hat u.a. längere Wege und ein höheres Verkehrsaufkommen zur Folge.

Als wichtige Punkte einer Strategie für urbane Nachbarschaften nennt Herr v. Winning:

- **die Bebauungsdichte:**  
Eine höhere Baudichte erhöht die Auswahlmöglichkeiten für Beziehungen der BewohnerInnen zueinander. Gibt es bei 2 nebeneinander stehenden Einfamilienhäu-

---

<sup>1</sup> Hierzu erläutert Herr von Winning ein Rechenbeispiel: durch die geringe Quote von 1,4 Kindern / Paar reduziert sich die Kinderzahl von 8,4 Kindern bei 6 Paaren in der heutigen Elterngeneration auf 5,9 Kinder bei nur noch 4 Paaren in der Kindergeneration und weiter auf 4,1 Kinder bei nur noch 3 Paaren in der Enkelgeneration.



sern lediglich 1 potenzielle Beziehung, so sind es bei 2 nebeneinander stehenden 6-geschossigen Mehrfamilienhäusern 36 potenzielle Beziehungen. Des Weiteren werden bei einer höheren Dichte das öffentliche Nahverkehrssystem sowie die Versorgungseinrichtungen / die technische Infrastruktur besser ausgelastet. Eine hohe Dichte lässt sich auch in anderen Wohnformen als dem Geschosswohnungsbau erreichen – so z.B. in Stadthäusern, wo eine Wohnung über mehrere (bis zu 4) Geschosse reicht. Auch durch Ergänzungen im Bestand kann eine hohe Bebauungsdichte erzielt werden.

- **die Mischung der Funktionen:**  
Mit der Nutzungsmischung entsteht eine größere Lebendigkeit und eine soziale Kontrolle über den gesamten Tag hinweg im Quartier. So hat es sich z.B. bewährt, die Erdgeschosse in den Wohnquartieren (auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten) mit gewerblicher Nutzung zu belegen.
- **die Kleinteiligkeit der Bebauung:**  
Eine kleinteilige Parzellierung, verbunden mit einer vertikalen Struktur der Bebauung kann eine stärkere Identifizierung mit dem Quartier und ein größeres Wohlfühl bewirken.
- **die Vielfalt der Bauformen:**  
Mischung und Vielfalt können u.a. durch die Bildung von privaten Baugemeinschaften, sogenannten „Baugruppen“ erreicht werden. Es können sich z.B. auch Privatleute und Gewerbetreibende zusammenschließen und in eigener Verantwortung bauen. Auch Bauträgerprojekte und Baugruppen können kombiniert werden.
- **die Identifikation der BürgerInnen mit ihrem Quartier:**  
Auch hierfür hat sich die Bildung von Baugemeinschaften als probates Mittel bewährt. Neben der strukturellen und sozialen Vielfalt und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird durch Baugruppen eine hohe Identifikation der BürgerInnen mit ihrem Quartier gefördert.
- **die Gestaltung der öffentlichen und „halböffentlichen“ Räume:**  
Bei höherer Bebauungsdichte wird die Gestaltung der Freiräume besonders wichtig. Oft werden die Innenhöfe von Wohnbereichen im Geschosswohnungsbau in Gemeinschaftsprojekten gestaltet. Bei der Gestaltung der öffentlichen Straßenräume sollte die Priorität stärker auf den Aufenthalt von Menschen statt auf den Kfz-Verkehr gelegt werden. Wenn sich die angrenzenden Gebäude zum öffentlichen Raum maximal öffnen, z.B. wenn gewerbliche Erdgeschoss-Bereiche zum Straßenraum hin offen sind, belebt dies ein Quartier.



Zum Abschluss zeigt Herr v. Winning einige Beispiele aus Tübingen:

- die Umnutzung des Geländes der Hindenburg-Kaserne zum Wohngebiet „Französisches Viertel“
- die Umwandlung des Gebiets der Loretto-Kaserne zum Wohngebiet „Loretto-Areal“
- den Umbau eines ehemaligen Firmengeländes im „Mühlenviertel“ zu einem gemischten Quartier mit Wohnen und Gewerbe
- die geplante Umnutzung des Geländes der ehemaligen Frottier-Weberei „Egeria“ zum Quartier „Alte Weberei“ mit ca. 700 Wohnungen und 100 Arbeitsplätzen (städtebaulicher Ideenwettbewerb bereits durchgeführt).

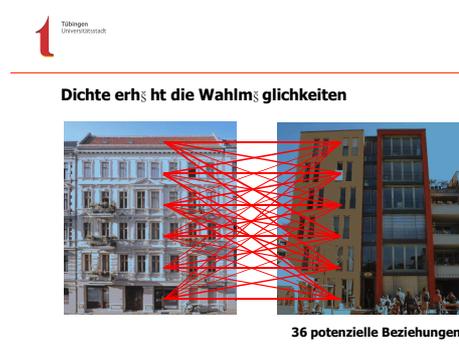
## 2.2 Diskussion

Frau Schäuble bedankt sich bei Herrn von Winning für seinen informativen und abwechslungsreichen Vortrag. Sie greift seinen Hinweis zur Wichtigkeit der Bürgerbeteiligung auf, um anspruchsvolle und gemeinschaftsbezogene Wohnformen zu entwickeln. Auch in Ingolstadt werde durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung die Erhöhung der Wohnqualität und der Zufriedenheit angestrebt. Nach der Fülle an Informationen gebe es nun Gelegenheit zu Fragen und Anregungen seitens der anwesenden BürgerInnen.

In der anschließenden Diskussion werden folgende Themen angesprochen:

- Zur Frage nach der **Art der Nutzung bei Re-Aktivierung von Altbauten** erläutert Herr v. Winning, dass hier die neue Nutzung der ursprünglichen oft ähnlich sei. Z.B. seien eine alte Panzerhalle zu einer Turnhalle und ein altes Magazin zu einer Weinhandlung umgebaut worden. Hier war jeweils die Stadt Eigentümerin. Die beiden Kasernengelände seien Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gewesen. Zwei Projekte seien durch eigens gegründete Entwicklungsgesellschaften realisiert worden.
- In der positiv zu wertenden Vielzahl von Nachbarschaftskontakten liege auch ein höheres Konfliktpotenzial. Interessant ist hier die **Altersstruktur** bei diesen beiden Beispielen.





Herr v. Winning erläutert, dass das 2. Beispiel Mehrgenerationenhäuser darstelle, bei denen eine zusätzliche Wohnung für Pflegepersonal gebaut worden sei. Hier wohnten zwei Familien und ansonsten überwiegend ältere Menschen. Darüber hinaus gebe es eine Baugruppe, in der sich Menschen mit und ohne Behinderungen zusammen gefunden hätten. Die Altersstruktur sei sehr gemischt.

- Es wird nachgefragt, wie bei den Aussagen zum demographischen Wandel, die wohl eher die einheimische Bevölkerung betreffen, der **Zuzug** und die **Zuwanderung** berücksichtigt worden seien.  
Herr v. Winning geht nicht davon aus, dass der Bevölkerungsrückgang durch Zuwanderung maßgeblich aufgehalten werden kann. Die Bemühungen um eine Integration von Menschen mit Migrationshintergrund sei jedoch ein wichtiges Thema. Er freue sich, dass in Tübingen z.B. eine türkische Baugruppe gebaut habe.
- Eine Bürgerin möchte wissen, ob in Tübingen **Ghetto-Bildung** zu beobachten sei. Herr v. Winning verneint dies.
- Unter Bezug auf die im Vortrag erwähnte erforderliche **Dichte** zur Erreichung von Urbanität wird nach den jeweiligen GFZ-Werten<sup>2</sup> gefragt.  
Herr v. Winning erläutert, dass im Französischen Viertel eine GFZ von bis zu 2,8 erreicht werde und dass in neueren Gebieten lediglich GFZ-Werte von 1,0 bzw. 1,2 geplant seien.
- Es wird gefragt, ob die Stadt Tübingen spezielle Strategien entwickelt habe, um BürgerInnen mit gleichen Interessen zusammenzubringen.

<sup>2</sup> GFZ = Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche; Geschossfläche = Summe der Flächen sämtlicher Vollgeschosse eines Gebäudes



Herr v. Winning berichtet, dass sich die **Mitglieder von Baugruppen** oft übers Internet fänden oder auch über die planenden Architekturbüros.

- Auf die Frage, ob es ein **Quartiersmanagement** gebe, antwortet Herr v. Winning, dass es sich bei den Neubauquartieren zu 70% um Eigentumsmaßnahmen handle. Dies seien keine problematischen oder mono-strukturierten Gebiete, für die ein Quartiersmanagement nötig sei.
- Es interessiert auch das **Auswahlverfahren** für die sich bewerbenden Baugruppen und der **Aufwand, der in der Verwaltung** dafür anfällt.  
Herr v. Winning sagt, es gebe eine sogenannte „Vergabekommission“, dies sei ein 10-köpfiges Gremium, das eine Rangliste für die Vergabe aufstelle.  
Der Aufwand der Verwaltung sei höher als bei einem „normalen“ Bebauungsplan-Verfahren. Die Verwaltung kümmere sich auch um Grundstücks-Freimachung und Vermarktung. Dem stünden jedoch auch Einnahmen gegenüber. Es gebe eine städtische Entwicklungsgesellschaft, die auch Gewinne erwirtschaftete.
- Herr v. Winning gibt zur **Größe der Grundstücke** an, dass eine Reihenhaus-Parzelle ca. 200 qm groß sei. Ein Auswahl-Kriterium sei u.a. eine möglichst geringe Parzellengröße.
- Wer finanziert die **Gewerbeflächen in den Erdgeschoss-Zonen**?  
Herr v. Winning erläutert, dass die Gewerbeflächen durch die darüber liegenden Wohnungen mit finanziert werden. Meist sei die Stadt selber Grundstückseigentümerin und könne dies somit regeln. Oft würden auch InteressentInnen für gemischte Baugruppen (d.h. gewerbliche und Wohn-Nutzung) durch die ArchitektInnen zusammengebracht. Dies sei z.B. der Fall bei einer der Baugruppen mit einem Biomarkt, 2 Arztpraxen, einem Hotel mit Schwerpunkt Fahrradtourismus und Wohnnutzung für 6 Personen, die vor kurzem den Zuschlag erhalten habe.

Frau Schäuble bedankt sich bei den BürgerInnen für die rege Beteiligung und bei Herrn v. Winning für seine Ausführungen und lädt Frau Schmid zum Vortrag ein.



### 3. Karin Schmid – Wie wollen wir in Zukunft in der Stadt wohnen?

#### 3.1 Vortrag

Frau Schmid charakterisiert die „Stadt“ – als Gegenstück zum „Land“ – als gebaute, dichte räumliche Situation im Kontrast zum landschaftlich geprägten, dünn besiedelten Land. Dichte beziehe sich dabei auf die räumliche ebenso wie auf die kulturelle, soziale und wirtschaftliche Qualität.

Historisch habe „das Wohnen“ für die Menschen in Bayern unterschiedliche Bedeutungen gehabt: da die Industrialisierung hier verhältnismäßig spät eingesetzt habe, sei noch bis Ende des 19. Jh. das „Wohnen“ im Wesentlichen mit den Grundbedürfnissen „Schutz vor Witterung, Sicherheit und Zubereitung/ Lagerung von Nahrung“ verbunden gewesen. „Wohnen“ in einem umfassenderen sozialen Sinne habe in den 30er Jahren des 20. Jh. etwa in den genossenschaftlichen Wohnkonzepten (Beispiel „Borstei“ in München) Niederschlag gefunden. Nach dem 2. Weltkrieg haben sich die Wohnwünsche in die Richtung entwickelt, die heute gesellschaftlich üblich ist. Entsprechend den Qualitätserwartungen an der privaten Rückzugsraum sei die Wohnfläche seit den 60er Jahren von damals 18 qm/ Person auf heute 44 qm/ Person gewachsen.

Frau Schmid erinnert an den Stadtgrundriss von Ingolstadt von 1955 und vergleicht ihn mit dem von 2003: Die ehemals eigenständigen Dorfkerne von Friedrichshofen, Oberhaunstadt und Unterhaunstadt, sowie Haunwöhr und Ringsee seien inzwischen mit der Stadt verwachsen. Audi – 1955 noch mitten in der Stadt gelegen – sowie die Raffinerien nähmen Flächen ein, die größer seien als die Altstadt.

Nachdem die noch freien Flächen in der Stadt begrenzt seien, stelle sich für ein weiteres Wachstum Ingolstadts die Frage nach dem WIE. Notwendig sei ganz klar ein Wachstum im Stadttinneren. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft sei in der bundesweiten Fachdiskussion überwiegend nicht erwünscht.<sup>3</sup> Daher würden für das Wohnen in der Stadt neue, verdichtete Bauformen gesucht.

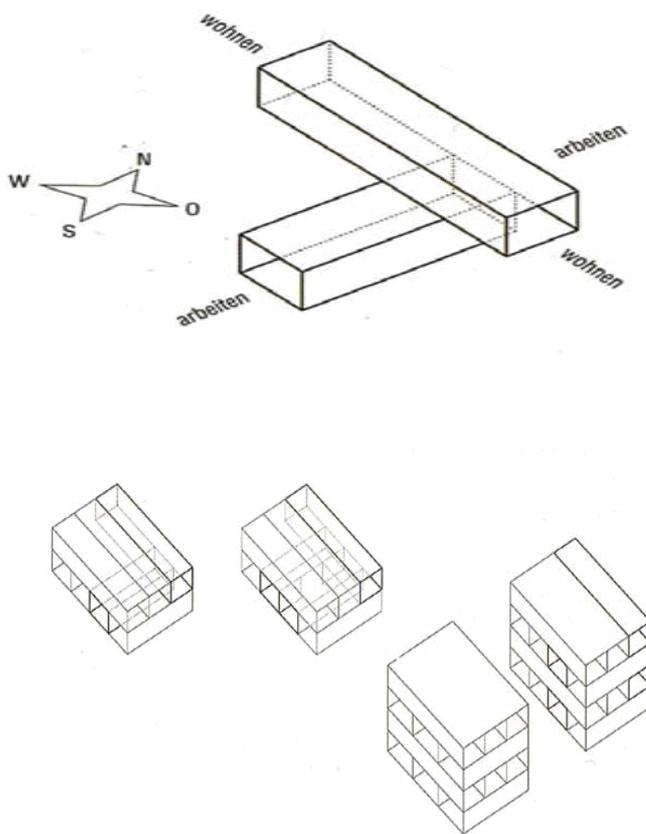
Frau Schmid zeigt einige Beispiele aus der aktuellen Wohnungsbaudiskussion, die unterschiedliche Facetten des Wohnens in der Stadt beleuchten.

---

<sup>3</sup> Derzeitige Zunahme der Versiegelung in Bayern nach Auskunft des Bayerischen Umweltministeriums täglich 16,4 ha !



- für 2013 geplante Internationale Bauausstellung (IBA) in Hamburg:  
Von den ArchitektInnen Brandlhuber und NiehüserS geplantes „Hybrid House“,  
bei dem verschiedene Nutzungen miteinander kombiniert sind – in diesem Falle  
mehrere Einheiten von Arbeiten und Wohnen auf 2 verschiedenen Ebenen, räum-  
lich gekreuzt übereinander angeordnet.

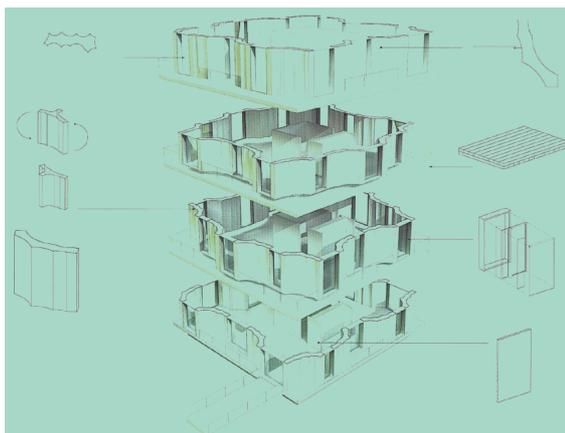


Diese Module werden räumlich gestapelt, so dass ein kompakter Baukörper entsteht, der bei gleichzeitiger Verwendung regenerativer Energien zu einem sogenannten „Passivhaus“ wird.



„Hybrid House“

Ein weiteres Projekt für die IBA 2013: das von den ArchitektInnen Barkow Leibinger entworfene „Smart Material House“, bei dem der Einsatz neuer und innovativer Materialien erprobt werden sollte.



„Smart Material House“

Beide Beispiele lassen jedoch den Kontakt zur Nachbarschaft und den Bezug zum öffentlichen Raum vermissen.

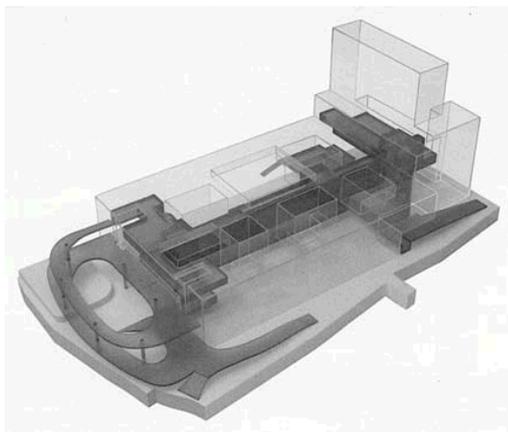


- **„Toni-Areal“ in Zürich**

Hier wird derzeit eine in der Innenstadt gelegene ehemalige Molkerei – aufbauend auf dem Gebäudebestand – umgebaut. Das Projekt der Schweizer Architekten EM2N sieht folgende Nutzungen vor:

- Hochschule der Künste
- Universitätsinstitute
- Kultur- und Eventflächen
- 100 Wohnungen.

Letztere sollen in einem vorhandenen Hochhaus entstehen, das aufgestockt wird. Eine bestehende Rampe wird als zentrales Erschließungselement zum „Boulevard“ umgebaut. Das Beispiel zeigt, wie leerstehende Gewerbeimmobilien in zentraler Lage unter Berücksichtigung einer großen Nutzungsvielfalt umgebaut werden können.



- **„Gern 64“ in München**

Hier werden im Auftrag der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewofag

- ein Teil des historischen Baubestands zu Luxuswohnungen umgebaut,
- 56 Wohnungen im gehobenen Standard neu errichtet (o3 Architekten) und
- der bestehende Innenhof nach Norden hin geschlossen mit geförderten und frei finanzierten Wohnungen.

Die beiden ersteren Projekte sollen der Finanzierung des letzteren dienen. Des Weiteren wurden ein Kindergarten mit Hort und ein ambulanter Pflegestützpunkt gebaut.

Die von den o3 Architekten geplanten Wohnungen zeichnen sich durch eine hohe Flexibilität aus, die durch große Spannweiten (ca. 10 m) ermöglicht wird. Es wur-

Ingolstadt – Lebenswert 2025.

Fachvorträge „Neue Wohnformen“, 30. Mai 2011

Moderation und Prozessgestaltung:

Schäuble Institut für Sozialforschung, Oranna Erb, Ingegerd Schäuble

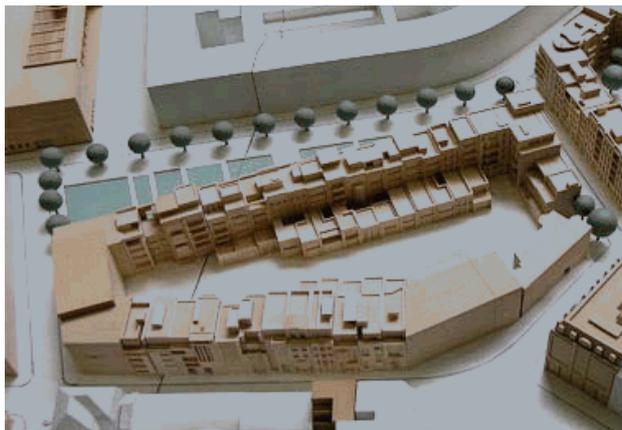


den lediglich die Treppenhäuser und die vertikalen Sanitärschächte festgelegt – die genaue Ausformulierung der Grundrisse (die auch später jederzeit veränderbar ist) bleibt den KäuferInnen überlassen. Die Freiflächen zwischen den Häusern wurden nicht privatisiert; auf Vorgärten wurde verzichtet.



- **Townhäuser in Berlin**

Vor 3 Jahren wurden im Rahmen dieses Projekts viergeschossige Reihenhäuser für Familien entworfen, die ein urbanes Lebensgefühl schätzen und zugleich einen eigenen Garten möchten.



- **Wohnquartier Zehlendorf in Berlin**

Hier wurde im Rahmen eines Wettbewerbs die Aufgabe gestellt, das Gelände einer ehemaligen Stadtgärtnerei zu einem neuen Wohnquartier zu entwickeln und hier-

Ingolstadt – Lebenswert 2025.

Fachvorträge „Neue Wohnformen“, 30. Mai 2011

Moderation und Prozessgestaltung:

Schäuble Institut für Sozialforschung, Oranna Erb, Ingegerd Schäuble



bei eine Struktur zu finden, die sich aus kleinen überschaubaren Nachbarschaften zusammensetzt und vielfältige Wohnformen zulässt.

Das Büro o3 Architekten hat hier eine zwar offene, aber stark verdichtete Bauweise vorgeschlagen, die sich entlang einer großen Wiese entwickelt. Die Gebäudekubaturen sind für die unterschiedlichsten Wohnformen geeignet. Es können Reihenhäuser, Stadthäuser, klassische Geschosswohnungen oder Maisonettewohnungen entstehen.



Abschließend erläutert Frau Schmid, dass es kein Patentrezept für das Wohnen in der Stadt gebe, dass es jedoch sorgfältiger Strategien brauche, um eine sinnvolle soziale Entwicklung der Städte, die den verschiedenen Bevölkerungsgruppen gerecht werde, zu steuern.

### 3.2 Diskussion

Frau Schäuble leitet über zur Diskussion. Die Ausstellungeröffnung letzte Woche und die heutigen Vorträge machen das, was „Stadtentwicklungsplanung“ für die Lebensqualität in der Stadt bewege, greifbarer. Die Ausstellung mit den drei Begleitveranstaltungen soll die BürgerInnen, die sich wahrscheinlich unter einem Stadtentwicklungsplan zunächst nur wenig vorstellen können, mit dem Thema vertraut machen und sie zu Auseinandersetzung und Diskussion anregen. Frau Schäuble lädt ein zu Fragen und Beiträgen zu dem Vortrag von Frau Schmid.

- Von Interesse ist, ob bei den gezeigten Beispielen auch **Sozialer Wohnungsbau** dabei war oder ob es sich hier ausschließlich um Eigentumswohnungen handle. Frau Schmid erläutert, dass für das Projekt in Berlin gerade das Bebauungsplan-

Ingolstadt – Lebenswert 2025.

Fachvorträge „Neue Wohnformen“, 30. Mai 2011

Moderation und Prozessgestaltung:

Schäuble Institut für Sozialforschung, Oranna Erb, Ingegerd Schäuble



verfahren laufe. Ähnlich wie bei dem Programm „SoBoN“ (Sozialgerechte Bodennutzung) der Stadt München gebe es auch in Berlin eine Regelung, wonach immer ein Teil der Bebauung im Sozialen Wohnungsbau errichtet werden müsse. Beim Projekt „Gern 64“ werde ein Teil der Wohnungen im Rahmen des „München Modells“ realisiert (Ermäßigungen beim Grundstückspreis für sozial gebundene Baugrundstücke). Bei den Projekten der IBA 2013 in Hamburg handle es sich größtenteils um Eigentumswohnungen.

- Es wird nachgefragt, wie es gelingen könne, die **Ästhetik in der Planung** angemessen zu berücksichtigen.  
Frau Schmid erläutert, dass man sich intensiv mit dem Ort, an dem geplant werde, auseinandersetzen müsse. Wichtiger als die Ästhetik des einzelnen Gebäudes sei die Gestaltung der Freiräume und öffentlichen Flächen, in die das Gebäude eingebettet sei, da diese das Ortsbild später maßgeblich mit bestimmen.

#### 4. Elisabeth Hollerbach – Nachbarschaftliches Mehrgenerationenwohnen von Jung und Alt

##### 4.1 Vortrag

Frau Hollerbach erläutert das Entstehen der Wohnbaugenossenschaft wagnis eG: Anfang der 90er Jahre, als die Umsetzung der Ergebnisse der RIO-Konferenz<sup>4</sup> zu einem wichtigen Thema wurde, sei viel über soziale Aspekte, Nachbarschaften in der Stadt, Teilen des Alltags mit anderen Menschen, Vision von einem anderen Leben in der Zukunft, in einem anderen Umfeld diskutiert worden. Aus regelmäßigen Treffen in der Seidlvilla sei in München ein Netzwerk für Wohnprojekte entstanden und im Jahr 2000 schließlich die Wohngenossenschaft wagnis eG gegründet worden. Der dahinter stehende Gedanke sei, dass genossenschaftliches Wohnen die Gemeinschaft am besten schütze, dass in einer Gemeinschaft sowohl Initiativen als auch Kapital zusammengetragen werden können und dass hier auch Platz für Menschen sei, die sich eine Eigentumswohnung nicht leisten könnten.

Frau Hollerbach sieht die Genossenschaft als eine soziale und demokratische Einheit, in der es eine andere Form der Mitsprache gebe. Hier könne weder ein Bauträgerstil gepflegt werden, noch könne es zu einer Situation kommen, wie oft beim Sozialen

---

<sup>4</sup> Die Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung (UNCED) in Rio de Janeiro von 1992 hat unter Beteiligung von 178 Staaten alle wesentlichen Komplexe der Umwelt- und Entwicklungspolitik erörtert. Mit den Konventionen zu Klima und biologischer Vielfalt, mit der Waldklärung und der Rio-Deklaration sowie mit dem Aktionsprogramm Agenda 21 und dem Beschluss zur Einrichtung einer Kommission der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung (CSD) wurden die Grundlagen für eine qualitativ neue weltweite Zusammenarbeit in der Umwelt- und Entwicklungspolitik geschaffen.

Wohnungsbau, dass die Gebäude an stark befahrenen Straßen situiert werden – quasi als Lärmschutz für die dahinter liegenden frei finanzierten Eigentumswohnungen.

Die Wohngenossenschaft wagnis eG verfolgt

- **soziale Ziele**  
Beteiligung am Planungs- und Bauprozess, Mischung von Haushalten unterschiedlicher Einkommensverhältnisse und wirtschaftlicher Konstellationen, nachbarschaftliches Wohnen von Jung und Alt, mit Behinderten und Nichtbehinderten, Familien, Alleinerziehenden und Singles, Wohngemeinschaften, neue Wohnformen, junges Wohnen, selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter, Entfaltungsebenen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, Gemeinschaftsräume, Arbeitsräume, Büros und Gästezimmer, Infrastruktureinrichtungen;
- **Ziele der Nachhaltigkeit**  
Kommunikation, partizipatives Planen und Leben in Gemeinschaft, Energieeffizienz und größtmögliche Autarkie, Einsatz von regenerativen Baustoffen und Lebenszyklusbewertungen, flächensparendes Bauen mit viel Grün und nutzbaren Dachflächen, autoarmes Wohnen, Carsharing-Kooperationen, Mobilitätskonzepte
- **planerische Ziele**  
Erschließungskonzept, das vielfältige und ungeplante Begegnungen ermöglicht, (konsumfreie) Gemeinschaftsräume und –flächen, Infrastruktur auch für das Quartier, sogenannte „weiße Flächen“ ohne festgelegte Nutzung zur späteren „Aneignung“, gemischter Wohnungsschlüssel, der unterschiedliche Altersgruppen und Haushaltsgrößen anspricht.

Frau Hollerbach berichtet aus ihrer Erfahrung, dass es in München sehr schwierig gewesen sei, neue Ideen einzubringen – wie z.B. die gemeinsame Realisierung von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau oder die Kombination von genossenschaftlichen Wohnungen und Eigentumswohnungen. Zudem liege in München der Schwerpunkt oft auf der Wohnnutzung und es gebe in den Wohngebieten kaum Infrastruktur oder Gewerbe. Um eine Nutzungsmischung – ähnlich den Beispielen aus Tübingen – aus eigener Kraft zu realisieren, sei ein Volumen von fast 400 Wohneinheiten erforderlich.

Im Jahr 2000 gab es für die Wohnbaugesellschaft wagnis eG eine erste Gelegenheit, ein Grundstück am Ackermannbogen zu erwerben. Hier entstanden neben 92 Wohnungen auch Büros, ein von Genossenschaftsmitgliedern betriebenes Café, Gästeapartements, eine Kulturpassage mit öffentlichen Events, eine Kreativgarage sowie eine Nachbarschaftsbörse (Quartierstreff in Zusammenarbeit mit Café). Der im März 2005 fertig gestellte Bereich stellt einen Schwerpunkt lebendiger Urbanität in diesem Stadtviertel dar. Danach wurde ein zweites Projekt am Ackermannbogen begonnen mit 45

Ingolstadt – Lebenswert 2025.

Fachvorträge „Neue Wohnformen“, 30. Mai 2011

Moderation und Prozessgestaltung:

Schäuble Institut für Sozialforschung, Oranna Erb, Ingegerd Schäuble



Wohnungen, einem großen Gemeinschaftsraum, Dachterrasse, Gemeinschaftsgarten, Gästeappartement und Werkraum. Das im Oktober 2006 fertig gestellte Projekt wird versorgt durch solare Nahwärme.

Nach diesen beiden Erfolgen trat die Stadt München an die Wohnbaugenossenschaft wagnis eG mit der Bitte heran, auch in Riem tätig zu werden. Hier hatte sich eine besonders engagierte Gruppe von Genossenschaftsmitgliedern zusammen gefunden (viele SeniorInnen aus der 68er Generation sowie junge Familien), die über das übliche Maß hinaus Gemeinbedarfseinrichtungen finanzierten. So wurden neben 97 Wohnungen ein Bewohnertreff, ein Restaurant, eine Werkstatt, ein Entfaltungsraum, eine Bibliothek mit 6000 Bänden, eine Stadterrasse, 2 Innenhöfe und eine Gemeinschaftsterrasse gebaut. Das Energiekonzept sieht eine Kombination aus Solarthermie, Erdwärme, Photovoltaik und Wärmerückgewinnung vor, so dass die Anlage im Hinblick auf die Energieversorgung weitgehend autark ist.

Derzeit ist ein weiteres Projekt am Ackermannbogen in Planung. Hier hatte wagnis eG sich um ein Grundstück bei der Stadt München beworben und den Zuschlag erhalten.

Darüber hinaus bewirbt sich wagnis eG in München um ein Grundstück auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne an der Domagkstraße, wo zwischenzeitlich eine Künstlerkolonie angesiedelt war. Hier sollen Wohnungen für KünstlerInnen entstehen, die sich unter dem Namen ART.genossen in der Wohngenossenschaft zusammengefunden haben.

#### 4.2 Diskussion

Frau Schäuble dankt Frau Hollerbach für den spannenden Vortrag, der konkrete Möglichkeiten zur Realisierung alternativer Wohnformen aufgezeigt habe, und bittet um Wortmeldungen aus dem Publikum.

- Ein Bürger bedankt sich bei Frau Preßlein-Lehle, bei Frau Schäuble und nicht zuletzt bei Frau Hollerbach für die hier gezeigten konkreten Beispiele aus der Praxis. Genau das habe er sich immer gewünscht – eine Möglichkeit auch für finanziell schwächere BürgerInnen an bezahlbaren Wohnraum zu gelangen. Er fragt nach, wie das Zusammenleben in den Genossenschaftsbauten gemanagt werde. Frau Hollerbach erläutert, dass Kommunikation und Konfliktmanagement in Arbeitsgruppen bereits in der Planungszeit eingeübt werden. Darüber hinaus werden die Hausordnungen konkret auf die jeweiligen BewohnerInnen abgestimmt. In manchen Gebäuden gebe es eine sehr genaue Hausordnung, in anderen Gebäuden gar keine.

Ingolstadt – Lebenswert 2025.

Fachvorträge „Neue Wohnformen“, 30. Mai 2011

Moderation und Prozessgestaltung:

Schäuble Institut für Sozialforschung, Oranna Erb, Ingegerd Schäuble



- Zur **Finanzierung der Gemeinschaftseinrichtungen** erklärt Frau Hollerbach, dass die Gemeinschaftseinrichtungen nicht mit einem großen Equipment ausgestattet seien. Vieles laufe über Ehrenämter, die aber nicht als Bürde sondern als Gestaltungsmöglichkeit empfunden würden. Durch die Nachbarschaftsbörse können auch die BewohnerInnen des Sozialen Wohnungsbaus mit einbezogen werden. So gebe es ein Angebot an Kursen (z.B. Gymnastik für türkische Frauen), einen interkulturellen Garten u.a.m. Die Leiterin der Nachbarschaftsbörse sei zugleich auch Quartiersmanagerin.
- Ein Bürger fragt nach, welche BürgerInnen denn die **Zeit für so eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Bauen und Wohnen** haben.  
Frau Hollerbach geht davon aus, dass sich gerade Baugruppen / Baugemeinschaften mit dem sozialen Zusammenleben ebenso intensiv wie mit dem Bauen und Wohnen beschäftigen wollen, um es für die eigenen Bedürfnisse optimal zu gestalten. Im übrigen sei die Intensität der Beschäftigung mit dem Thema im Laufe der einzelnen Phasen sehr unterschiedlich:

- Planungsphase: Treffen einmal pro Woche
- Bauphase: meist 2 Wochen aktive Mitarbeit am Bau oder Catering
- Wohnphase: pro Mitglied ca. 10 Std. / Jahr für die Bewirtschaftung.

Für Familien mit Kindern sei der Zeitaufwand manchmal nicht leicht zu verwirklichen, werde aber akzeptiert.

- Die **durchmischte Stadtgesellschaft** wird aus dem Publikum als wichtig erachtet: es solle auf allen Flächen ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau einbezogen werden – so wie das z.B. auch beim München Modell bzw. bei der SoBoN der Fall sei.  
Frau Hollerbach findet die Regelungen der SoBoN zwar grundsätzlich gut, leider lägen die Sozialwohnungen jedoch oft an stark befahrenen Straßen, was einer Ungleichbehandlung der BewohnerInnen gleichkomme.
- Ein Bürger möchte wissen, womit sichergestellt werden könnte, dass **der Funke der Eigeninitiative**, der heute in den Berichten zu wagnis eG in München sichtbar wurde, auf andere Städte **überspringe**. Oder ob der Weg, der in der Stadt Tübingen eingeschlagen wurde, Baugruppen zu bilden und zu fördern, eher übertragbar sei auf andere Orte.  
Frau Hollerbach gibt zu verstehen, dass sie den Weg der Stadt Tübingen sehr



schätzt, und dass es leichter sei, aus einem größeren Bauvolumen heraus Gemeinschaftseinrichtungen mit zu finanzieren. Aber in München seien die Baugruppen erst nach den Genossenschaften entstanden. Wenn die Ziele einer Gruppe klar seien, gehe es auch anders. Bei ihrer Beratungstätigkeit in anderen Kommunen habe sie die Erfahrung gemacht, dass – wenn der Funke einmal übergesprungen ist – die Sehnsucht der BürgerInnen nach Autonomie und ihre Zufriedenheit sehr groß werden.

- Es wird gefragt, wie hoch das **Interesse anderer Kommunen** im Bayerischen Raum **an den Projekten von wagnis eG** sei und ob sich auch IngolstädterInnen diese Projekte bereits angesehen haben.

Frau Hollerbach lädt die IngolstädterInnen herzlich ein, sich die Projekte von wagnis eG anzuschauen. Sie weiß, dass sich in Regensburg eine Genossenschaft gegründet hat. Zudem gebe es im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus ähnliche Beispiele. Genossenschaften seien ein guter, aber nicht der einzige Weg.



## Ausklang

Frau Schäuble ermutigt die Anwesenden nochmals, sich an der weiteren Diskussion zum Stadtentwicklungsplan zu beteiligen, denn nur so könne das Wohnen in Ingolstadt ganz nah an den Bedürfnissen der IngolstädterInnen entwickelt werden. Sie lädt dazu ein,

- sich die Ausstellung im Neuen Rathaus anzuschauen,
- Ideenkarten auszufüllen und in das „Haus der Ideen“ einzuwerfen, und
- mit ihren vielen und guten Ideen zur Finissage zu kommen, bei der die BürgerInnen mit ihren Anregungen erneut zu Wort kommen werden.

Frau Preßlein-Lehle erwartet sich von den Interessierten nicht nur Ideen zum Wohnen, sondern auch Kommentare zu den Vorträgen und zur Ausstellung. Es sei für die Stadt und für die Stadtentwicklung sehr wichtig, dass die BürgerInnen ihre Wünsche und Vorstellungen bezüglich der geplanten Entwicklungen in Ingolstadt artikulieren. Sie lädt nochmals ein zur Finissage. Dabei stellt sie klar heraus, dass auch die Finissage zur Ausstellung „Lebenswelten.IN“ nicht das Ende der Bürgerbeteiligung darstelle, sondern zum Auftakt der dialogischen Stadtentwicklungsplanung in Ingolstadt gehöre. Wenn das Thema Lebenswelten diskutiert worden sei, gehe es im Herbst dann weiter mit der Frage nach der Lage der Baugebiete.

Frau Preßlein-Lehle bedankt sich bei den Teilnehmenden und wünscht einen guten Abend.

Auf vielseitigen Wunsch ist die Ausstellung Lebenswelten.IN **verlängert** worden bis **23. Juli 2011**

Die **Abschlussveranstaltung** findet nun statt am

**Mittwoch 20. Juli 2011, 18.00 Uhr**

in der Kurfürstlichen Reitschule/ VHS Ingolstadt, Rudolf-Koller-Saal, Hallstr. 5

Wir freuen uns, wenn Sie kommen!

