

# 5.1

## MERKMALE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die explorative Forschungsfrage nach Rahmenbedingungen und Merkmalen der kommunalen Kooperationen mit Wohnprojekten in Tübingen, Leipzig und Hamburg wird im Unterkapitel 5.1. beantwortet. Dazu werden die Entstehung der kooperativen Prozesse, die typischen Merkmale sowie die lokalen Rahmenbedingungen in den Fallbeispielen betrachtet.

## TÜBINGEN

In Tübingen entstand die kommunale Kooperation mit Wohnprojekten in den 1990er-Jahren aus dem Kontext der Entwicklung neuer Quartiere auf Konversionsflächen. Die kommunale städtebauliche Vision der urbanen Qualitäten wurde im Prozess der Quartiersentwicklungen insbesondere von Wohnprojekten im individuellen Eigentum aufgegriffen. Der Fokus der kommunalen Kooperationen mit Wohnprojekten liegt in Tübingen bis heute auf individuellem Eigentum, urbanen Qualitäten und der Nutzungsmischung, während gemeinschaftliches Eigentum und geförderter Wohnungsbau bisher eine untergeordnete Rolle spielen. Das Verständnis der Gemeinwohlorientierung in Tübinger Wohnprojekten und kommunalen Instrumenten ist in erster Linie auf städtebauliche Qualitäten, die Schaffung des Wohneigentums und des kleinteiliges Gewerbes in urbanen Lagen sowie auf die Zusammenarbeit zwischen einzelnen Eigentümer\*innen und karitativen Einrichtungen ausgerichtet. Die jüngsten Entwicklungen wie die Gründung einer kommunalen Dachgenossenschaft und das Konzeptvergabeverfahren zur Schaffung des Wohnraums für Geflüchtete weisen auf eine Verstärkung der sozialen Komponente im Verständnis der Gemeinwohlorientierung hin. Eine Besonderheit Tübinger Wohnprojekte ist die Kleinteiligkeit der Gruppen mit wenigen Parteien in einem Haus sowie die Nutzungsmischung mit Gewerbe und Gastronomie in den Erdgeschossen. Die typischen Tübinger Wohnprojekte befinden sich in den Neubauquartieren auf Konversionsflächen, haben drei bis sechs Geschosse und variieren durch den Zuschnitt der Parzellen deutlich in ihrer Größe und der Anzahl der Wohneinheiten. Beispielhaft für Tübinger Wohnprojekte sind insbesondere das Französische Viertel und das Loretto-Areal. Im Jahr 2014 verzeichnete die Stadt rund 160 umgesetzte Wohnprojekte.<sup>1163</sup>

## LEIPZIG

In Leipzig entstand die kommunale Kooperation mit Wohnprojekten ab Ende der 1990er-Jahre und insbesondere in den 2000er-Jahren aus dem Kontext des Erhalts der Bestandshäuser und der Belegung des Leerstands. Die frühen Ausprägungen der Wohnprojekte in Form von Zwischennutzungen, Hausbesetzungen und Vereinen gaben den Impuls für die Kooperationen der Kommune mit Wohnprojekten. Dabei standen Strategien wie Zwischennutzungen in leerstehenden Häusern, Altbausanierung und Neubau in Baulücken im gemeinschaftlichen und im individuellen Eigentum im Vordergrund. Bis heute sind Leipziger Wohnprojekte überwiegend bestandsorientiert und zeichnen sich durch die Vielfalt der Rechtsformen aus. Der Fokus der kommunalen Kooperationen mit Wohnprojekten liegt in Leipzig auf dem Bereich der Kommunikation und Netzwerkarbeit zur Unterstützung von selbstverwalteten Wohnprojekten in unterschiedlichen Rechtsformen, auf dem Bestand und dem Neubau. Während in der Vergangenheit die meisten Wohnprojekte im Bestand umgesetzt wurden, kann

<sup>1163</sup> Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 22.

die Stärkung des Neubaus als Teil kommunaler Strategien vor dem Hintergrund der sinkenden Leerstandsquote und des zunehmenden Marktdrucks beobachtet werden. Das Verständnis der Gemeinwohlorientierung in Leipziger Wohnprojekten und kommunalen Instrumenten zielt überwiegend auf die Schaffung selbstverwalteten und bezahlbaren Wohnens. Die typischen Leipziger Wohnprojekte befinden sich in Altbauten der Gründerzeiten oder in Baulücken und haben rund fünf Geschosse mit mehreren Wohneinheiten. Beispielhaft für Leipziger Wohnprojekte sind einerseits die Bestandshäuser im Stadtteil Lindenau und andererseits die einzelnen Neubauten in Baulücken. Nach Angaben der Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit wurden in Leipzig zwischen 2001 und 2016 rund 150 Wohnprojekte überwiegend in Bestandshäusern realisiert.<sup>1164</sup>

## HAMBURG

In Hamburg entstanden kommunale Kooperationen mit Wohnprojekten in den 1980er-Jahren aus dem Kontext des Erhalts der Bestandshäuser durch Sanierung und Umwandlung der Mieter\*innengemeinschaften und Hausbesetzungen im genossenschaftlichen Eigentum. Die frühen Ausprägungen der Wohnprojekte in Form von Hausbesetzungen, lokalen Netzwerken und Initiativen gaben den Impuls für die Kooperationen der Kommune mit Wohnprojekten. Bis heute sind verschiedene Formen genossenschaftlicher Wohnprojekte in Hamburg verbreitet; es entstanden aber auch Wohnprojekte im individuellen Eigentum. Das Verständnis der Gemeinwohlorientierung der jüngsten Hamburger Wohnprojekte und kommunaler Instrumente zielt überwiegend auf die Schaffung bezahlbaren Wohnens im genossenschaftlichen Eigentum oder in anderen Formen des Gemeinschaftseigentums mit einer hohen baulichen Dichte und mit besonderen Anforderungen an die architektonische Gestaltung. Ein weiteres Merkmal sind die verschiedenen Arten der Genossenschaften in Hamburg: von Kleingenossenschaften mit einem Haus über Dachgenossenschaften mit mehreren Immobilien bis hin zu Traditionsgenossenschaften, die als Dach für selbstorganisierte Gruppen agieren. Eine weitere Dachstruktur ist die kommunale Gesellschaft, die das langfristige Bestehen und das Selbstverwaltungsrecht von mehreren Wohnprojekten in kommunalen Immobilien sichern soll. Die typischen Hamburger Wohnprojekte der letzten Jahre befinden sich in Neubauquartieren auf Konversionsflächen und haben etwa sechs bis acht Geschosse mit bis zu 30 Wohneinheiten. Beispielhaft für Hamburger Wohnprojekte sind einerseits die früheren Beispiele aus den 1980-er Jahren wie das Schröderstift und andererseits die neuen Quartiersentwicklungen wie im Quartier Mitte Altona. Zwischen 2003 und 2016 wurden nach Angaben der Agentur für Baugemeinschaften 1565 Wohnungen in 65 Wohnprojekten realisiert.<sup>1165</sup> Im Jahr 2023 verzeichnete die Agentur für Baugemeinschaften rund 3300 Wohnungen in umgesetzten Wohnprojekten.<sup>1166</sup>

<sup>1164</sup> Gerhardt und Schaaf, „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“, 23.

<sup>1165</sup> Hansen, „Grundstückvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 24.

<sup>1166</sup> Hansen, 20 Jahre Agentur für Baugemeinschaften, 3.

