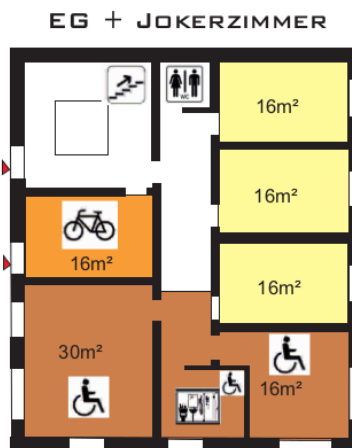


Das Teil-Haus mit Joker

Gemeinschaftliches Wohnen auch für Geringverdiener_innen

Konzeptentwurf für einen Neubau in der Klingenstraße 10
im Rahmen der LWB-Architekturwerkstatt NEUBAU



Problemstellung	2
Bezahlbar wohnen: Neubau nur für Reiche?	2
Lösungsansatz: das Teil-Haus	3
Bauliche Umsetzung: Wohnen mit Joker	3
Regelgeschosse: WG-taugliche 5-Raumwohnungen mit Großküche	4
Erdgeschoss: rollstuhlgerechte Wohnung und Jokerzimmer	5
Ökologisches Bauen	6
Energie / Baustoffe	6
Selbstausbau	6
Mobilität und Stellplatzablöse	6
Nachbarschaft	7
Freiflächen	7
Wohnraum für Geflüchtete	8
Die AG Konzepte im Haus- und WagenRat e.V.	8

Problemstellung

Bezahlbar wohnen: Neubau nur für Reiche?

Die allermeisten Mietwohnungen in Leipzig sind zwischen 50 und 80 m² groß. Seltener sind kleine Wohnungen unter 45 m² und sehr große Wohnungen über 100 m². Letztere werden in jüngster Zeit jedoch durch Sanierungen und Neubau neu auf den Wohnungsmarkt gebracht, wenn auch fast ausschließlich im sogenannten gehobenen Preissegment.

Ein künftiger Mangel zeichnet sich bereits jetzt bei kleinen, bezahlbaren Wohnungen ab¹. „Bezahlbar“ definieren wir dabei als eine Warmmiete, die etwa 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Bei einem durchschnittlichen Einkommen von 1.148 Euro für **1-Personen-Haushalte** entspricht dies einer **Warmmiete von etwa 344 Euro**. Die durchschnittlichen Einkommen von Frauen sowie von Auszubildenden und Studierenden allgemein liegen jedoch häufig noch deutlich darunter.² Dies gilt ebenso für alleinlebende Empfänger_innen von Transferleistungen.

Im Dezember 2014 legte die Stadt Leipzig ein neues „Konzept für angemessene Kosten der Unterkunft“ vor. Damit wurde für allein lebende Bezieher_innen von Arbeitslosengeld II die Angemessenheitsgrenze auf 269,57 Euro im Monat Bruttokaltmiete und die Nichtprüfungsgrenze für die Heiz- und Warmwasserkosten auf 58,43 Euro angehoben.³ Mithin gilt vorbehaltlich einer erneuten Prüfung durch die Sozialgerichte eine **Warmmiete von 328 Euro im Monat für 1-Personen-Haushalte** als angemessen. Dies entspricht bei einer maximalen Ausschöpfung der Richtwerte für die Wohnungsgrößen von 45 m² Warmmieten von 7,29 Euro/m². An diesen Eckdaten orientieren wir uns in der nachfolgenden Betrachtung.

Bei klassischem Wohnungsneubau ohne Fördermittel ist jedoch mit Warmmieten von etwa 10 Euro/m² und mehr zu rechnen. Jüngst wurde von dem Verbandsvorsitzenden der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften Axel Viehweger beklagt, dass auch die nicht renditeorientierten Wohnungsgenossenschaften wegen der hohen Baukosten Neubauwohnungen nur für Kaltmieten von etwa 10 Euro/m² anbieten könnten, wodurch sie „**nur etwas für Reiche**“ seien.⁴ Zwei Leipziger Genossenschaften bauen derzeit neue Mehrfamilienhäuser mit gehobener Ausstattung und peilen jeweils Kaltmieten von um die 8 Euro/m² an⁵.

¹ Stadt Leipzig Sozialreport 2013. <http://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/stadtverwaltung/publikationen-und-veroeffentlichungen/sozialreport/>.

² Vgl ebd. S. 28-39 und Leipzig-Informationssystem LIS: Einkommen und Preise. <http://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=9&rub=2&obj=0>.

³ Schlüssiges Konzept der Stadt Leipzig, Stand 18.12.2014.

⁴ Wohnungsgenossenschaften in Sachsen: Neubauwohnungen „nur etwas für Reiche“. LVZ online vom 20.01.2015. <http://www.lvz-online.de/leipzig/wirtschaft/wohnungsgenossenschaften-in-sachsen-neubauwohnungen-nur-etwas-fuer-reiche/r-wirtschaft-a-271428.html>

⁵ Baugenossenschaft Leipzig (BGL) in der Arthur-Hoffmann-Straße 126 und 132-136 (Connewitz) und Wohnungsgenossenschaft "Lipsia" eG an der Zschampertaue (Grünau).

Lösungsansatz: das Teil-Haus

Ein möglicher Schlüssel, Neubauwohnungen auch für Geringverdiener_innen und Empfänger_innen von Transferleistungen anbieten zu können, ist die deutliche Reduzierung der individuellen Wohnfläche auf etwa **32 m² pro Person**. An anderer Stelle wurden Neubauten mit hohem Gemeinschaftsanteil bereits geschaffen und werden gut angenommen. Als ein Beispiel soll auf die Zürcher Genossenschaft Kalkbreite verwiesen werden. Dort liegt der durchschnittliche individuelle Flächenverbrauch pro Person inklusive des Anteils an gemeinsam genutzter Fläche bei maximal 35 m².⁶ Eher zufällig ist 32 m² auch jene Quadratmeterzahl, die sich bei einer Warmmiete von 10 Euro/m² gerade noch aus den aktuellen KdU-Richtlinien finanzieren ließe.⁷

Damit dies nicht nur keinen Verlust an Wohnqualität bedeutet, sondern einen Gewinn an Lebensqualität mit sich bringen kann, ist jedoch ein **Umdenken im Raumprogramm** nötig: kleinere Privaträume und mehr Anteil an ganz verschiedenen Gemeinschaftsflächen im Haus - so lautet die Idee in einem Satz.

Das Haus wird gedanklich als WG-Haus konzipiert. Neben das Privatzimmer tritt auf jeder Etage eine großzügige gemeinschaftlich genutzte Wohnküche, zwei Bäder pro Etage sowie drei Räume im Haus, die flexibel in Abstimmung mit den anderen Bewohner_innen genutzt werden. Deutlich wird dabei: Teilen lässt sich nicht verordnen. Es setzt Freiwilligkeit voraus. Deshalb ist die **Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft** integraler Bestandteil des Konzepts. Das Haus möchte die Rahmenbedingungen so setzen, dass die Wahrscheinlichkeit für gelungene Kooperationen im Alltag steigen. Hierauf gehen wir in einer eigenständigen Ideenskizze ein.⁸

Kaum zu bestreiten ist, dass auch die aktuellen KdU-Sätze angesichts der Mietentwicklung zu niedrig sind. Wenn wir uns im folgenden daran orientieren, so nur deshalb, um zu zeigen, dass deutlich preisgünstigeres Bauen auch schon unter gegebenen Umständen möglich ist. Deutlich wird aber auch, dass ohne zusätzliche Förderung bezahlbare Mieten im Neubau für geringverdienende Zwei- und Mehrpersonenhaushalte kaum erreichbar sind.

Bauliche Umsetzung: Wohnen mit Joker

Auf dem ca. 487 m² großen Grundstück Klingenstrasse 10 (Flurstücksnummer 431 der Gemarkung Kleinzschocher) wird ein **fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus** auf einer Grundfläche von etwa 15,60 m x 14,60 m (ca. 230 m²) errichtet. Das Gebäude orientiert sich dabei an seinem in den 2000er Jahren abgebrochenen Vorgänger bzw. der Nachbarbebauung aus der Zeit des Historismus und

⁶ Siehe hierzu unter <http://anleitung.kalkbreite.net/betrieb/ressourcen-schonem>.

⁷ Ein anderer Ansatz ist, die Baukosten durch innovative Bauweisen stark zu reduzieren. Diesen Ansatz untersuchen wir in unserem Konzept „Die Platte zieht mit“ am Beispiel Meißner Str. 42-50.

⁸ Siehe hierzu das Konzept „Kooperative Wohnformen brauchen nicht nur architektonische Lösungen. Formen der Selbstorganisation unter dem Dach der LWB.“

schließt die Lücke in der offenen Blockrandbebauung. Die Süd-, Ost- und Nordwand folgen dabei der Grundstücksgrenze. Die Brandwand zu dem nach Norden anschließenden Grundstück Nr. 431 b kann durchfenstert werden, solange das Grundstück weiterhin brach liegt. Ein Ankauf durch die LWB und die Anlage eines Gemeinschaftsgartens wäre wünschenswert (siehe unten). Es wäre jedoch auch dort ein direkt anschließender Neubau möglich. Zu dem westlichen Nachbargrundstück Markranstädter Str. 16/18 (Nr. 431 b) hin wird die bestehende Lücke für den Hofzugang um etwa 4,80 m verbreitert und gegebenenfalls teilweise mit einem langen Balkon überbaut.

Regelgeschosse: WG-taugliche 5-Raumwohnungen mit Großküche

Das erste bis dritte Obergeschoss und das als Wohnraum genutzte Dachgeschoss umfassen eine Wohn- und Nutzfläche von jeweils ca. 140 m². Hinzu kommt das Treppenhaus von ca. 20 m².

Es sollte geprüft werden, ob die Treppenanlage so gebaut werden kann, dass der nachträgliche Einbau eines Aufzuges im Treppenauge möglich ist. Einstweilen sollte jedoch aus Kostengründen - sowohl für die Bau- als auch die laufenden Nebenkosten - auf einen Aufzug verzichtet werden. Ebenfalls später genauer zu prüfen ist der Anbau einer Balkonanlage, die sich möglichst entlang der gesamten Westfassade erstrecken sollte.



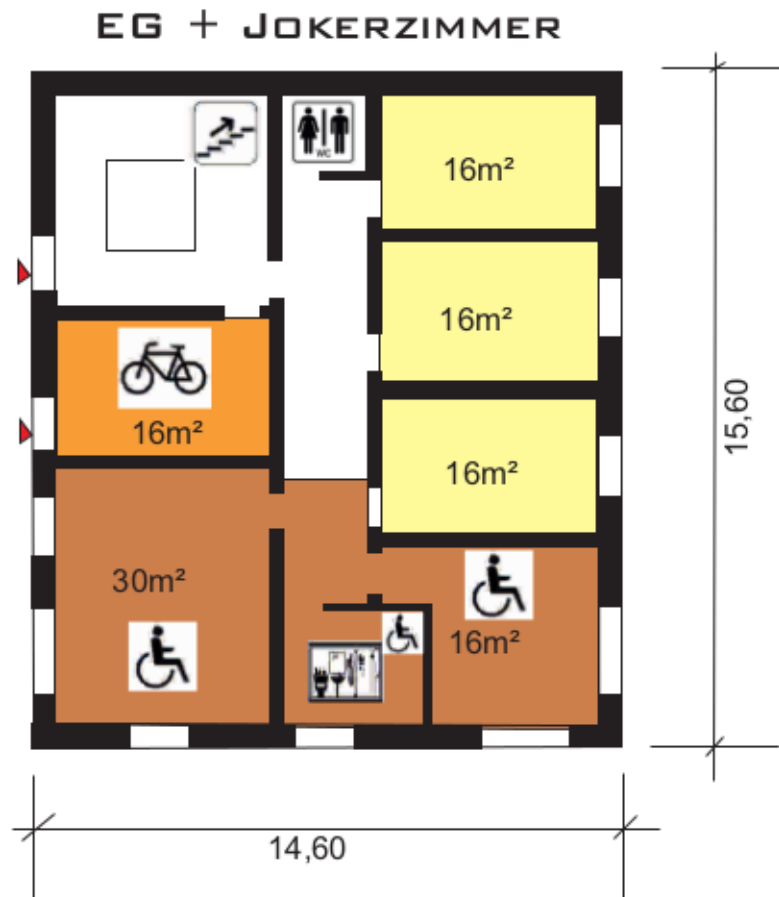
Jedes Geschoss hat fünf Zimmer von je 16 m² Größe, eine sehr geräumige Wohnküche von 30 m² und einen Flur von ca. 19 m². Hinzu kommt ein Bad mit Wanne und WC (8 m²) an dem einen und ein weiteres Bad mit Dusche und WC (3,4 m²) am anderen Ende.

Jede_r einzelne Mieter_in verfügt über eine **Gesamtwohnfläche von 32 m²**. Diese umfasst eines der Zimmer und den Anteil an der großen Wohnküche von 6 m² sowie den übrigen **Gemeinschaftsflächen** von 6 m². Hinzu kommt bei den meisten Mieter_innen noch ein Anteil von 4 m² an den Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss, die als „Jokerzimmer“ (s. unten) als Gästewohnung, Büro oder Werkstatt genutzt werden können.

Hinsichtlich der Flächen ist auch für 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften möglich, in dem Haus zu wohnen. Da ist sich dabei fast ausschließlich um Paare oder alleinlebende Eltern mit Kind handelt, wird nur bei einer Person der Anteil an den Jokerzimmern im Erdgeschoss erhoben. So bleibt auch ein 2-Personen-Haushalt mit exakt 60 m² innerhalb der Bemessungsgrenzen des Jobcenters (2 x 28 m² + 4 m²). Allerdings würde die Warmmiete bei den oben angenommenen 10 Euro/m² weit über der derzeit als angemessen betrachteten Warmmiete liegen.

Erdgeschoss: rollstuhlgerechte Wohnung und Jokerzimmer

Im Erdgeschoss wird auf 60 m² eine **rollstuhlgeeignete Wohnung** eingerichtet, die eine Wohnküche von 30 m², ein Schlafzimmer mit 16 m², ein ca. 8 m² großes Bad und einen ca. 6 m² großen Flur umfasst.



Außerdem werden hier drei sogenannte **Jokerzimmer** mit je 16 m² mit einem eigenen Bad (3,4 m²) und Flur (13 m²) eingerichtet, die von allen Bewohner_innen des Hauses genutzt werden können. Denkbar wären etwa zwei Büros und ein Gästezimmer. Die Hausgemeinschaft kann selbständig über die Art und Modalitäten der Nutzung entscheiden. Grundsätzlich sind die Kosten für die 64 m² Gemeinschaftsfläche im Erdgeschoss bereits in den **Mieten** von etwa 16 der insgesamt ca. 20 Mieter_innen (Anteil von je 4 m²) **enthalten**. Es besteht aber auch die Möglichkeit, diese Räume gegen Entgelt an die Hausbewohner_innen zu vermieten, um z.B. mit den so erzielten Einnahmen andere Mieten, etwa von 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften, niedriger zu halten. Um diesen Ansatz des Teilens lebbar zu machen, ist es jedoch nötig, das **Haus als Ganzes** zu denken. Erst die Trägerschaft über einen eigenen Hausverein erlaubt die nötige Flexibilität im Umgang mit diesen Räumen.

Außerdem verfügt das Haus über einen nicht zur Mietfläche zählenden Raum von 16 m², der vom Hof aus erschlossen ist und in dem z.B. Fahrräder, Kinderwägen, Gartenmöbel etc. abgestellt und vielleicht auch eine kleine Werkbank aufgestellt werden können. Da das Vorgängergebäude bereits unterkellert war, dürfte eine erneute Unterkellerung nicht nur möglich, sondern auch vergleichsweise kostengünstig sein. Sollte die LWB jedoch aus Kostengründen gegen eine Unterkellerung entscheiden, so könnte in einem Teil dieses Raumes der Hausanschluß- und Heizungsraum eingerichtet werden.

Ökologisches Bauen

Energie / Baustoffe

Der Einsatz weitestgehend ökologischer und/oder recycelter Baustoffe und eine zeitgemäße energetische Lösung sollte selbstverständlich sein. Dies hier auszuführen würde hier jedoch den Rahmen sprengen. Entsprechende Ideen stellen wir in unserem Konzept „Die Platte zieht mit“ für die Meißner Straße 42-50 vor.

Selbstausbau

Nach Abstimmung mit den Nutzer_innen kann ein Teil des Innenausbaus in Eigenleistung erfolgen. Gerade eine gemeinschaftliche Selbstverwaltung ermöglicht hierbei Synergieeffekte, die mit einem individualisierten Selbstausbau allein nicht zu schaffen sind – etwa wenn einige der Mieter_innen handwerkliche Ausbildung mitbringen.

Mobilität und Stellplatzablöse

Eine erhebliche Reduktion der Baukosten ließe sich durch den Verzicht auf die Schaffung von Pkw-Stellplätzen schaffen. Voraussetzung hierfür wäre - neben einer Änderung des § 49 der Sächsischen Bauordnung und der Kommunalen Stellplatzverordnung - die Offenheit der Verwaltung für

Ausnahmeregelungen. Aktuelle Diskussionen lassen dabei vermuten, dass Verwaltung und Teile der Kommunalpolitik diesen eher aufgeschlossen gegenüberstehen. Im Rahmen dieses Konzepts soll diese administrative Hürde als überwunden angenommen werden. Voraussetzung für den **Verzicht auf die Schaffung von Stellplätzen** könnte dann analog zu Modellprojekten etwa in Hamburg-Saarlandstraße, Wien-Florisdorf oder Freiburg-Vaubansiedlung der ausdrückliche Verzicht der meisten Mieter_innen auf ein Privat-Pkw sein.⁹ Im öffentlichen Straßenraum gibt es ausreichend Stellplätze, insbesondere im Sinne der Grundidee des „Teil-Hauses“ den Platz für ein Fahrzeug, das je nach den Bedürfnissen der Hausgemeinschaft auch **gemeinschaftlich genutzt** werden kann. Für kleinere Transporte soll ein hauseigenes Lastenfahrrad angeschafft werden.

Sowohl für die gemeinschaftliche Entscheidungsfindung als auch für die Verwaltung der gemeinsamen Auto- und Fahrradnutzung ist wieder ein eigener Träger nötig: der Hausverein.¹⁰

Von Zeit zu Zeit ist sicher dennoch ein weiteres Auto nötig: zu diesem Zweck kann die **Carsharing-Station im selben Block** (Zollschuppenstraße 2) genutzt werden.

Nachbarschaft

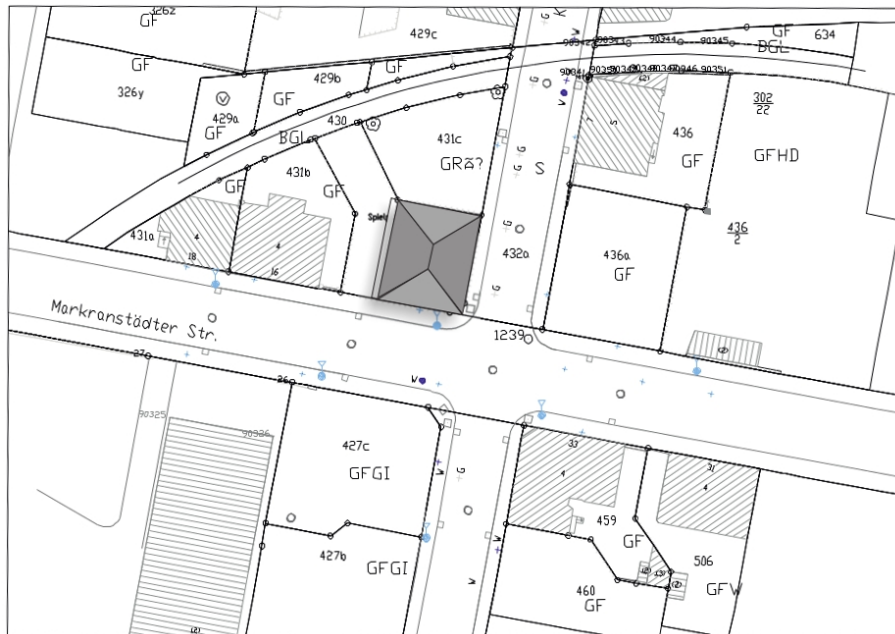
Freiflächen

Momentan befindet sich auf dem Gelände Klingenstraße der Bauspielplatz „Wilder Westen“ des KiWest e.V., der auch von den Kindern der angrenzenden Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber_innen in der Markranstädter Str. 16/18 stark genutzt wird. Soll die angestrebte Einbeziehung der Nachbarschaft gelingen, dann müssen die Planungen diese bisherige Nutzung auf- und ernstnehmen. Der Bauspielplatz hat eine feste Ausweichfläche, die Unterkunft jedoch nur einen sehr kleinen Hof. Wir schlagen deshalb vor, die bestehenden nachbarschaftlichen Beziehungen zu den Bewohner_innen der Asylbewerberunterkunft, aber auch zu den selbstverwalteten Hausprojekten in der Zollschuppenstraße, die z.T. über das ehemalige Gleisstück Nr. 430 verfügen, in Form einer (teilweisen) gemeinsamen Hofnutzung fortzuführen.

Der Platz auf dem Grundstück bleibt jedoch sehr beschränkt. Äußerst wünschenswert wäre es daher, die nördlich angrenzende Brachfläche auf dem Grundstück Nr. 431 b durch die LWB zu erwerben und komplett oder zumindest zum Teil als **gemeinsame Hof- und Gartenfläche** für die Bewohner_innen der Klingenstraße 10 und Markranstädter Straße 16/18 zu nutzen. Auf einen Teil der Fläche könnte dann ein ähnlicher, nur etwas kleinerer Neubau entstehen oder von vornherein ein gemeinsamer größerer Neubau nach demselben Prinzip errichtet werden.

⁹ Vgl. hierzu und zu weiteren autofreien Wohnprojekten <http://www.autofrei.de/index.php/so-geht-autofrei/autofrei-wohnen/wo-gibt-es-autofreie-wohngebiete> mit weiteren Informationen und Links zu den entsprechenden Websites.

¹⁰ Siehe hierzu das Konzept „Kooperative Wohnformen brauchen nicht nur architektonische Lösungen. Formen der Selbstorganisation unter dem Dach der LWB.“



Wohnraum für Geflüchtete

Gerade aufgrund der Nachbarschaft zur Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende in der Markranstädter Straße soll angeregt werden, einzelne Zimmer der WGs an interessierte Asylbewerber_innen zu vermieten, die entsprechend dem Konzept zur dezentralen Unterbringung eine eigene Wohnung beziehen können. Erfahrungen hierfür gibt es zahlreiche. Ausschlaggebend für das Funktionieren des Modells ist es jedoch, dass sowohl Hausgemeinschaft als auch Geflüchtete sich frei füreinander entscheiden können.

Die AG Konzepte im Haus- und WagenRat e.V.

Der Haus- und WagenRat e.V. als „Verein für selbstorganisierte Räume in Leipzig“ ist selbst aus der Vernetzung selbstorganisierter Wohnprojekte hervorgegangen. Er vereint zahlreiche Hausprojekte wie auch einige der in Leipzig existierenden Wagenplätze.

Ziel des Vereins ist es, den neuen Formen des Lebens und Arbeitens, die sich in diesen Räumen entwickelt haben, eine Plattform zu verschaffen und Anlaufstelle für Fragen rund um Themen aus selbstorganisierten Projekten zu sein. In diesem Sinne berät der Verein Gründungsinitiativen sowie institutionelle Akteure bei der Projektentwicklung. Dabei verfolgt der Verein einen Beratungsansatz, der soziale, organisatorische, finanzielle und rechtliche Aspekte zusammen betrachtet.

Die AG arbeitet an Konzepten dafür, wie selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen im zunehmend angespannten Leipziger Immobilienmarkt weiterentwickelt werden kann.