

# PLAGWITZER BLÜTEN-REICH

*“Ohne Begeisterung, welche die Seele mit einer gesunden Wärme erfüllt,  
wird nie etwas Großes zustande gebracht werden.”*

Adolf Freiherr von Knigge

## Präambel

Unsere Gesellschaft ist im Wandel. Die zunehmende Individualisierung und Entsolidarisierung schlägt sich bis auf unsere Wohnsituationen durch. Die Idee des Blumenhauses trägt diesen Entwicklungen mit der Konzeption eines aus seiner inneren Mitte entspringenden Mehrgenerationenhauses Rechnung. Bietet Raum für individuelle Gemeinschaft.

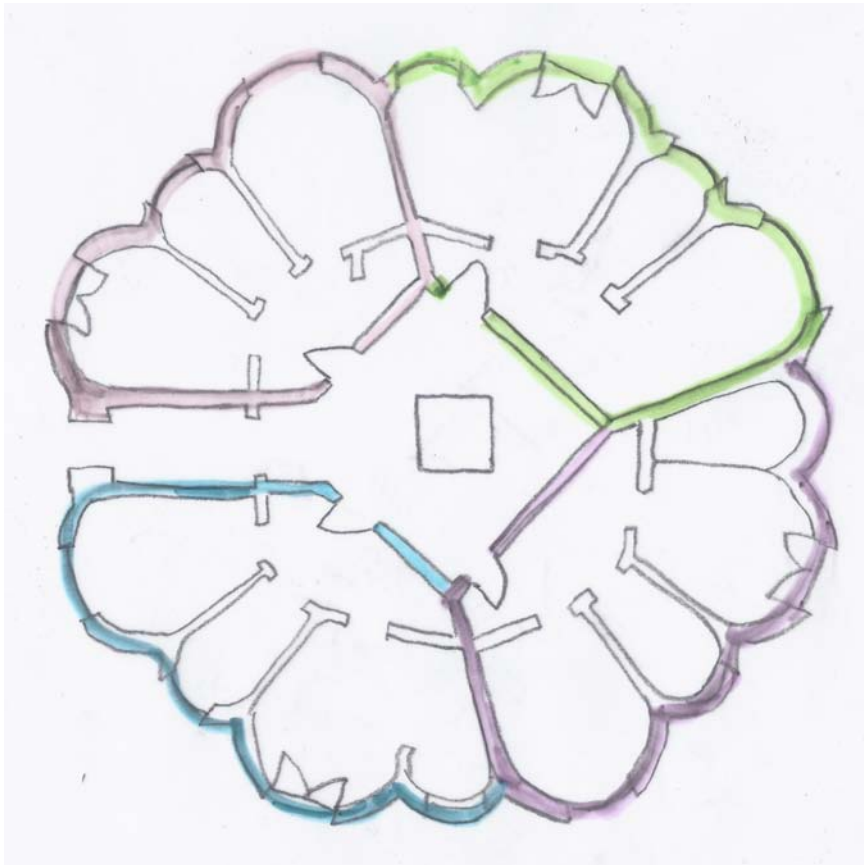
Ausgehend vom Blumenkorb bzw. Treppenhaus entfaltet sich nicht nur jede einzelne Wohnung wie ein eigenes Blütenblatt. Ja sogar jedes Zimmer versinnbildlicht eine eigene Individualität. Was wiederum in der Summe dafür sorgt, dass die Blütenblätter eine Einheit bilden. Die Gemeinschaft der ca. ein Dutzend Wohnungen ist dabei mehr als nur die Summe aller Wohnungen.

## Das Grundrissdesign

... ist äußerst flexibel und universell. Das Design kann konzeptionell sehr einfach auf andere Standorte übertragen, und den Gegebenheiten vor Ort sowohl als Ein- als auch Mehrgeschosser angepasst werden.

## Musteretagengrundrisse

Variante A – 4 x 2 Zimmer-Wohnungen - Erdgeschoss



## Variante B – 2 x 2-Zimmer-Wohnungen + 1 x 4-Zimmer-Wohnung - Zwischengeschoss



Inwieweit selbst die Wände im weiteren Lebenszyklus künftig flexibel versetzbar bleiben sollen, ist von technologischen und statischen Prämissen abhängig zu machen. Im aktuellen Planungsentwurf ist eine weitreichende Flexibilität vorgesehen.

Unter Beachtung der geplanten Nutzung sowie unter Einbeziehung zukünftiger Ansprüche der NutzerInnen können 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 42 und 114 qm auf jeder Geschossebene entstehen. Ausgehend vom *Sächsischen Wohnungsbaumonitoring 2014/15* und angesichts der aktuell und zukünftig weiter ansteigenden Zahl von 1-Personen-Haushalten sollen acht 1- bzw. 2-Zimmer-Wohnungen errichtet werden. Weitere fünf Wohnungen werden als 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen in der Grundkonzeption vorgehalten.

Zu jeder Erdgeschosswohnung wird es eine Terrasse geben. Die Mittelgeschosse werden Loggien erhalten. Darüber hinaus werden im Dachgeschoss, über die Maisonette, Dachterrassen erschlossen.

Gemeinschaftliche und individuelle Abstellräume sollen im Kellergeschoss entstehen.

Überlegenswert ist die Überarbeitung der Konzeption dahingehend, als dass im Erdgeschoss gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung konzipiert werden kann, die u.a. auch wohnungsnaher Dienstleistungen mit anbieten können.

Es sollen bis zu vier Gemeinschaftsflächen im Haus vorgehalten werden. Auf vollkommen natürliche Weise vorhanden sind die gemeinschaftlichen Flächen im Treppenhaus. Die Innenwände der Wohnungen könnten sogar ein oder zwei Geschosse weiter nach außen versetzt werden, so dass sich die Gemeinschaftsfläche dort vergrößern kann und damit Raum

für Begegnungen bieten könnte. Ebenfalls in Priorität 1 gesehen wird die gemeinschaftliche Fläche im Innenhof des Grundstückes. Dies kann als Freifläche, überdacht oder in fester Bauweise als Versammlungsraum realisiert werden. Ob man im Haus selbst ein oder zwei Wohnungen der Gemeinschaft „opfert“, soll die „Gruppe“ am besten selbst entscheiden - auch in welcher Größe und Ausstattung/Möblierung. Deshalb wird dort die Priorität auf 2 bzw. 3 heruntergesetzt.

### Übersicht der Wohnungen

Lfd. Nr.	Geschoss	Zi-Zahl	WFL ca.	Balkon
1.	EG	1	42	Terrasse
2.	EG	2	60	Terrasse
3.	EG	2	60	Terrasse
4.	EG	3	65	Terrasse
5.	1. OG	1	40	Balkon/Loggia
6.	1. OG	2	57	Balkon/Loggia
7.	1. OG	2	57	Balkon/Loggia
8.	1. OG	3	63	Balkon/Loggia
9.	2. OG	4	104	Balkon/Loggia
10.	2. OG	4	104	Balkon/Loggia
11.	3. OG	2	67	Dachterrasse
12.	3. OG	2	67	Dachterrasse
13.	3. OG	4	114	Dachterrasse
			900	

Im aktuellen Planungsstadium ist ein Vier-Geschosser mit Dachgeschossnutzung konzipiert. Ein Fünf-Geschosser ist ebenso vorstellbar wie ein Ausbau bis auf sieben Vollgeschosse.

### Lageplan



## Gemeinschaftswohnen

Bei einer i.d.R. als GbR geführten Bauherrengemeinschaft sind die Möglichkeiten der Mitgestaltung der Wohnsituation durch die späteren Nutzer der Wohnungen bzw. des Hauses am größten. Da die LWB das Haus weiterhin im Eigentum behalten wird, entfällt jedoch diese Variante. Denkbar wäre auch die Konstellation der Anmietung des Hauses durch einen Generalmieter wie z.B. einem Verein - den der Autor jedoch in Leipzig momentan nicht erkennen kann. Inwieweit das in unmittelbarer Nachbarschaft bereits praktizierte Modell des Mietshäusersyndikats auf dieses Vorhaben übertragbar ist, bleibt zu prüfen.

Es ist jedoch eher davon auszugehen, dass sich eine heterogene Mietergemeinschaft zusammenfinden wird und jede Mietpartei für ihre Wohnung einen separaten Mietvertrag abschließen wird. So eine „Gruppe“ ist kaum zu initiieren. Man kann aber die Möglichkeiten dafür schaffen, dass sich solche Gruppen finden und gründen. Mit der Architektenwerkstatt ist ein Anfang getan, an welchem man anknüpfen könnte.

### Übersicht möglicher Gemeinschaftsflächen:

Gemeinschaftsfläche 1: gemeinschaftliche Freifläche im Innenhof	Priorität 1
Gemeinschaftsfläche 2: Gemeinschaftsflächen in Treppenhaus	Priorität 1
Gemeinschaftsfläche 3: ein Gemeinschaftsraum im EG oder OG	Priorität 2
Gemeinschaftsfläche 4: Terrasse auf dem DG	Priorität 3

Da der gegenwärtig sich auf der Fläche befindliche Bauspielplatz voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren auf eine größere Ausweichfläche auf dem Bürgerbahnhof Plagwitz in unmittelbarer Nähe umziehen wird, besteht genügend Zeit, dass sich eine Gruppe als Mietergemeinschaft für das Projekt finden kann. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Mitglieder der Gruppe, die an den Start gehen, bis zum Schluss dem Projekt verbunden bleiben. Deshalb ist die Gruppenzahl zu Beginn eher größer als kleiner zu fassen.

U.a. zur Wahrung der Eigentümerinteressen und Sicherstellung der späteren Realisierbarkeit gilt es, eine professionelle Moderation dieses Prozesses anzubieten und ihn auch finanziell - jedoch von vornherein zeitlich befristet - zu fördern. Hierzu können die vorhandenen Kontakte mit *u.m.s urban management systems* und *Zivilarena* ausgebaut werden bzw. es könnte versucht werden, neue Partner zu gewinnen. Hierzu bieten sich u.a. an der Leipziger Arbeitskreis *Integriertes Wohnen e.V.* (akiw) oder *Stadt-Strategen Weimar* an. Der Impuls und die letztliche Entscheidung, wer als Moderator in Erscheinung tritt, sollte von der Gruppe kommen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass ein(e) BauleiterIn verantwortlich gemacht wird, der oder die Erfahrungen mit Gruppenwohnprojekten hat. Es ist davon auszugehen, dass mehrere Ansprechpartner auftreten werden, was einen Mehraufwand nicht nur bei der Kommunikation zur Folge hätte.

Im Vorfeld der Initiierung ist es erforderlich, dass sich der Eigentümer klar darüber wird, wie weit er die Mitgestaltung durch die spätere Mietergemeinschaft fassen möchte und dass er die Schnittstellen sowie Übergabepunkte exakt definiert. Folgende Möglichkeiten der Mitgestaltung bzw. des Mietspracherechts bei der Wohnsituation sind aktuell u.a. erkennbar:

## 1. Grundrissdesign

Wie sollen Grundrissgestaltung und Wohnungsgrößen erfolgen?

- 1- bis 4-Zimmer-Wohnung - mit oder ohne Trennwände?
- Wo sollen Gemeinschaftsflächen entstehen?

## 2. Ausstattung

Welche Ausstattung der Wohnungen und welche Baumaterialien sollen Anwendung finden (u.a. Armaturen, Fußbodenbelag, Wände, Heizungsform usw.)?

## 3. Gemeinschaftsflächen

Wo sollen Gemeinschaftsflächen im Haus entstehen und wie sollen sie genutzt werden? In der Konzeption sind zwei bis vier Flächen vorgesehen - siehe auch Kapitel zuvor.

## 4. Gemeinschaftsumlage

Wie sollen die Kosten der gemeinschaftlich genutzten Flächen (insbesondere Heizung, Strom, ggf. Reinigung oder Möblierung) auf jeden Mieter umgelegt werden? Der Umlageschlüssel sollte hierbei pro Kopf und nicht nach Quadratmeter erfolgen. Eine Verankerung in der Hausordnung bzw. Betriebskostenaufstellung ist angezeigt. Auf bereits bestehende und funktionierende Abrechnungsformen ist zurückzugreifen.

## 5. Eigenleistungen

In welchem Umfang sollen Eigenleistungen möglich sein?

Können die Mieter Eigenleistungen einbringen, sollte dies unter Anleitung von Fachhandwerkern begleitet werden. In Leipzig konnten damit bereits gute Erfahrungen im *Familienhof Connewitz* ([www.familienhof-connewitz.de](http://www.familienhof-connewitz.de)) gemacht werden.

Von einem Ausbauhaus oder der Anwendung hybrider Bauweisen ist aufgrund der Eigentümerstruktur und der generellen Bautätigkeit abzusehen. Erdwärme sollte vorgesehen werden.

Eine Barrierefreiheit soll gewährleistet werden. Ein Aufzug ist angesichts eines Neubaus bei vier Geschossen selbstverständlich. Um den Aufzug herum soll sich die Treppe bis ins oberste Geschoss schlängeln. Im Treppenhaus wird viel Wert auf natürliches Licht gelegt.

## **Kooperative Wohnformen - Mehrgenerationenwohnen – Partizipation...**

Über die Begrifflichkeiten muss Klarheit herrschen. Bauherr und Eigentümer müssen sich darüber im Klaren sein, was sie wollen. Geht es um ein Prestigeobjekt? Geht es darum, neue Geschäftsfelder zu eröffnen? Was ist der Auftrag des Gesellschafters - der Stadt Leipzig?

Mit Blick in den Geschäftsbericht 2013: „... ist die *LWB mbH* Partner der Stadt Leipzig bei der Wohnraumversorgung von sozial Schwächeren und Transferleistungsempfängern. Zur Geschäftstätigkeit gehören auch Projekte der Entwicklung von Liegenschaften im Sinne der Stadtentwicklung sowie der Schaffung von Wohneigentum.“ Folglich passt das Vorhaben im Sinne der Partnerschaft bei der Stadt- und Quartiersentwicklung.

Zu hinterfragen bleibt jedoch, ob ein Neubauvorhaben als Gemeinschaftswohnprojekt zur regulären Geschäftstätigkeit der LWB gehört. Grundsätzlich bietet das Image der LWB mit Themen wie Sicherheit und Bürgernähe aber exzellente Rahmenbedingungen hierfür.

## **Eine Vernetzung mit der Nachbarschaft und Einbindung ins Quartier...**

ist unabänderlich. Der Nährboden dafür ist bereits gelegt. Es herrschen hervorragende Voraussetzungen für eine Vernetzung. Mit dem *Bürgerbahnhof Plagwitz* wird das Quartier in naher Zukunft einen identitätsstiftenden Anlaufpunkt erhalten. Mit der Verlegung des Bauspielplatzes auf Flächen des Bürgerbahnhofes erfolgt somit ein erster Brückenschlag. Die Tradition des Gleisfrühstück gilt es, wieder aufleben zu lassen.

Mit dem *Stadteilladen Leipziger Westen* und den Quartiersräten gibt es ideale Multiplikatoren und Initiatoren für den geplanten Prozess.

Vis-à-vis des Grundstückes in der Klingenstrabe existiert mit der von Thorsten Mehnert initiierten Stiftung "*Ecken wecken*" das bezeichnenderweise ideale Instrument, um die Ecke Klingenstrabe/Markkranstädter Strabe „zu erwecken...“.

Die Einbeziehung der benachbarten und gegenüberliegenden, brachgefallenen Grundstücke des Standortes ist erforderlich. Eine einfache und schnelle Lösung könnte die Nutzung als Flächen für den ruhenden Verkehr sein. Die Errichtung von architektonisch verwandten „Schwesterhäusern“ ist naheliegend.

Der Verein *Zollschuppenstrabe e.V.* ist erster Anlaufpunkt, um bereits bestehende alternative Gemeinschaftswohnprojekte in die Entwicklung von Anfang an mit einzubinden und regelrecht auf „gute Nachbarschaft“ zu bauen.

## **Bezahlbarkeit**

Die Mieten im neu errichteten Blumenhaus werden sich je nach Bauausführung mindestens bei 7 €/qm bewegen. Die Mietpreise im Marktsegment sofort bezugsfähigen Neubaus starten aktuell im Quartier bei besagten 7 €/qm (Recherche 27.01.2015 im *Immo-Scout24*).

Die Grundmiete und damit Bestandsmiete im Ortsteil Plagwitz liegt mit 5,11 €/qm zwar leicht über dem Durchschnitt der Stadt (5,00 €/qm). In Referenzobjekten liegt das aktuelle Wohnungsangebot gemäß Exposé bei Mieten zwischen 3,62 €/qm und 7 €/qm.

Mittels Eigenleistung seitens der Mieterschaft soll die Miethöhe abgedeckt werden.

Die Zielgruppe der Mieter, welche sich 7 €/qm leisten können bzw. wollen, ist grundsätzlich vorhanden. Inwieweit dies mit dann mit gemeinschaftlichen Wohnformen korrespondiert, gilt zu prüfen. Größter Arbeitgeber in unmittelbarer Umgebung sind die Kirow-Werke. Mit der Spinnerei existiert im Kreativbereich ein überregional bedeutsamer Anlaufpunkt.

Die Verwendung von Fördermöglichkeiten z.B. für Mehrgenerationenhäuser ist sowohl beim Bund, beim Land als auch auf kommunaler Ebene (z.B. Verfügungsfonds) eingehend zu prüfen bzw. ggf. für die folgende Förderperiode zu initiieren.

## Erste Entwurfsskizze Hausansicht



## Epilog

Noch schlummert der Samen als Idee unter dem Plagwitzer Erdrich. Doch schon in zwei Jahren könnten erste Triebe des Mehrgenerationenhauses die geschundene Erde des ehemaligen Industrieviertels durchbrechen. Bis in eine Höhe von 4 bis 5 Geschossen würden sie hinaufgewachsen sein und in über einem Dutzend 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen bis zu 30 neuen Mietern ein unverwechselbares, bezahlbares und ökologisch nachhaltiges Zuhause geben.

Das universelle und flexible Grundrissdesign ist auf andere Standorte übertragbar und bietet ein optimales Verhältnis von Nutz- und Gemeinschaftsfläche.

Eine gewachsene, von Anfang an mit einbezogene Mietergemeinschaft hat sich aktiv mit der Nachbarschaft vernetzt. Das Haus hilft dem Viertel, sich selbst zu finden. Verbindet sich durch neue Blick- und Wegebeziehungen mutig mit dem Quartier und wirkt identitätsstiftend für den Kiez. Dieses, von innen nach außen entwickelte architektonische Kleinod hat die Chance zum Aushängeschild und Impulsgeber des aufstrebenden Quartiers zu werden.

Lassen Sie uns das Plagwitzer Blumen-Reich erblühen!

***Der Einreicher:***



*Mein Name ist Torsten Fink. Ich bin interessierter und ambitionierter Architektur-Laie, überzeugter FLOWer und Leipziger. Sehe mich durch den Schnittpunkt von Via Imperia und Via Regia in Leipzig sowohl in der Tradition des Kauf- als auch „Edel“manns.*

*Mein professioneller Hintergrund ist geprägt von Tätigkeiten in der Wohnungswirtschaft in Mitteldeutschland (u.a. Leipzig, Magdeburg, Erfurt). Ich habe Betriebswirtschaftslehre an der Universität Leipzig in der Spezialisierung Grundstücks- und Wohnungswirtschaft studiert und habe eine Zusatzqualifikation zum Systemischen Coach Conzendo/Hamburg.*

*Architektur sollte heute den Menschen mitsamt seinen Bedürfnissen in den Mittelpunkt stellen und diese mit seiner Umwelt verbinden. In Anlehnung an Peter E. Schumacher:*

*„eine Symbiose als Zweiklang im Einklang“ sein.*



*Leipzig, 1. Februar 2015*