

# Kreative Grossstadt : ein Gespräch mit Christian Hadaller

Autor(en): **Hadaller, Christian**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Trans : Publikationsreihe des Fachvereins der Studierenden am Departement Architektur der ETH Zürich**

Band (Jahr): - **(2019)**

Heft 35

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-919395>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# KOOPERATIVE GROSSSTADT

Ein Gespräch mit  
Christian Hadaller

trans Redaktion

Der Wohnungsmarkt in München ist eine Wüste für junge Architekt\*innen, innovative Bauherr\*innen und bescheidene Budgets. Die Genossenschaft «Kooperative Grosstadt» arbeitet seit 2015 daran, den Münchner Boden wieder urbar zu machen. Die Redaktion von trans Magazin hat Christian Hadaller getroffen, Vorstand und Gründungsmitglied der Kooperative.

- TM Die Kooperative Grosstadt verfolgt ein Modell, welches gleichzeitig beim Wettbewerbswesen, bei der Bodenpolitik und bei der Wohnungsfrage ansetzt. Was gab den Ansporn zur Gründung der Genossenschaft?
- CH Den Ansporn gab die Debatte um die Verhältnisse in München. Wir haben einfach gemerkt, dass das Wohnen in München—im Vergleich zu anderen Städten, die ähnlich wachsen und in denen ein ähnlicher Wohlstand vorhanden ist—überhaupt nicht von einer zeitgemässen Diskussion oder gar einem Experiment begleitet wird. Der Markt bringt immer nur hervor, was sich schon bewährt hat. Bei den Gründern gab es also eine sehr grosse Unzufriedenheit auf der Ebene des Wohnens. Wir haben auch gemerkt, dass die jüngeren Architektengenerationen von der Debatte mehr oder weniger ausgeschlossen werden und keine Chance haben, in diesem abgezirkelten Raum tätig zu werden. Zu Beginn gab es Gespräche mit der Stadt. Die Idee kam auf, ob man nicht gemeinsam ein Pilotprojekt entwickeln könnte. Das hat dann nicht funktioniert—was vielleicht an der Idee selbst lag, aber die Stadt hatte auch kein grösseres Interesse daran. So ist die Idee entstanden, selbst als Akteur aufzutreten. Die Form einer Genossenschaft schien uns am sinnvollsten.
- TM Sie arbeiten in diesen Projekten auf der Bauherrenseite. Wie ist es, auf der politischen statt auf der planerischen Seite zu arbeiten?
- CH Mir persönlich macht das total Spass. Alle Felder, die wir auf der Bauherrenseite mitbetreuen, kennen wir natürlich als Architekten ohnehin, aber wir streifen sie nur. Die Rolle des Bauherren eröffnet die Möglichkeit, das Projekt auf allen Ebenen mitzugestalten, nicht nur wirtschaftlich und politisch, sondern auch in dem, was das konkrete Zusammenleben im Haus betrifft. Vielen Fragen, die man als Architekt oft implizit mitbeantwortet, muss man intensiver nachgehen. Gemeinschaft und Austausch beispielsweise sind oft pauschal positiv besetzt. Die Differenzierung und auch Abgrenzung von Quartiersöffentlichkeit, Hausgemeinschaft und privatem Rückzug spielen dabei aber eine extrem wichtige Rolle. Dieses Gleichgewicht muss über das Bauliche hinaus organisiert und angelegt werden.
- TM Dieses Gemeinschaftliche ist gerade für genossenschaftliches Wohnen ein wichtiges Element. Wie bestimmen Sie den Raumbedarf der Genossenschaft, um die Häuser zu planen?
- CH Da gibt es ein paar öffnende und begrenzende Faktoren. Vielleicht erst zu den begrenzenden: Wir übernehmen Grundstücke, bei denen die Ausnutzung mehr oder weniger vorgegeben ist. Gleichzeitig gehen wir Verträge mit der Stadt ein, in denen klar ist, dass die Mieten gedeckelt sind. Wir können aus diesen Grössen relativ genau errechnen, wie viel Wohnfläche wir brauchen, um die Projekte wirtschaftlich zu finanzieren. Dadurch ermitteln wir den Anteil an reiner Wohnnutzung. Wir leiten dann daraus ab, in welchem Mass Gemeinschaftsflächen realisiert werden können. Das ist sozusagen das ökonomische Korsett, das uns einen Rahmen gibt. Das andere ist, dass wir uns zusammen mit den Bewohnern von Anfang an die Frage stellen: «Was brauche ich an dem Ort tatsächlich, um dort zu wohnen?» Wir steigen mit der Genossenschaft dadurch auch in die Quartiersentwicklung ein—zusammen mit Akteuren vor Ort und der Stadtverwaltung. Wir fragen uns, was an einem Ort noch nötig ist, und gerade diese Auseinandersetzung mit dem Quartier liefert spezifische Antworten zu Programm und Wohnformen.
- TM Welche Wohnmodelle haben sich in Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ergeben?
- CH In San Riemo, unserem ersten Projekt, gibt es neben dem Basiswohnen zwei weitere Wohnformen, die sich mit der Reduktion von individuellem Wohnflächenverbrauch beschäftigen. Beim Filialwohnen haben sich die Leute zusammengetan und gesagt: «Wir können uns vorstellen, von unserer Wohnung einen gewissen Prozentsatz an Fläche abzugeben.» Wir werfen diese Fläche in einen Pool und schaffen dadurch ein gemeinschaftliches Raumangebot, das die einzelne Wohnung ergänzt—ein Ange-

bot, das man sich allein nicht leisten könnte. Konkret ist es jetzt so, dass die Wohnungen an einem 50 Quadratmeter grossen Filialraum liegen, der gemeinschaftlich als Arbeits-, Wohn- und Spielzimmer genutzt wird.

Zudem gibt es das Nukleuswohnen, das sich mit der Frage beschäftigt, wie eine Wohnung über verschiedene Lebenszyklen wachsen und schrumpfen kann. Ausgehend von einem grösseren gemeinschaftlichen Raum, über den die Wohnungen erschlossen werden, können Zimmer zu- und weggeschaltet werden. Das sind keine Schalträume, wie man sie schon aus vielen Wohnprojekten kennt, die langfristig ein Zimmer an die benachbarte Wohnung abgeben könnten. Bei uns sind es Schaltbarkeiten, die sich auch auf sehr kurze Zeiträume beziehen können: Überall sind Wohnungseingangstüren eingebaut. Da ist sehr schnell eine Tür abgesperrt, eine andere geöffnet. Das Thema dieses Atmens spielt in unseren Projekten eine wichtige Rolle.

TM Die Kooperative Grossstadt arbeitet bereits an ihrem zweiten Projekt. Wie steht es allgemein um die Bedingungen für Wohnbaugenossenschaften in München?

CH Der Rahmen hat sich deutlich verbessert, weil politisch langsam das Bewusstsein wächst, dass Genossenschaften einen wichtigen Beitrag in der Stadtgesellschaft und für die Entwicklung der Stadt leisten können. Es gibt jetzt in München eine Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen, die Leute fördert, die eine Genossenschaft gründen oder irgendwo beitreten wollen. Das ändert nichts daran, dass es ein wahnsinniger Kraftakt ist, bis man dann die Dinge tatsächlich umgesetzt sieht. Zudem gibt es städtische Grundstücke, die nicht auf dem freien Immobilienmarkt angeboten werden. Nur in diesen Fällen macht es überhaupt Sinn, als Genossenschaft heute einzusteigen. Auf dem freien Markt ein Grundstück zu kaufen, kann heute rein rechnerisch gar nicht zu bezahlbarem Wohnraum führen.

TM Handelt es sich beim Genossenschaftsmodell unter diesen Bedingungen um Symptombekämpfung oder sind Genossenschaften langfristige, flächendeckende Lösungen?

CH Einer der grossen Kritikpunkte, die wir aus der Politik immer wieder wahrnehmen, ist, dass der Prozess, den Genossenschaften bis zum fertigen Projekt durchlaufen, viel zu zeitaufwändig sei. Das stimmt nicht. Wir sind da durchaus konkurrenzfähig—und das obwohl wir mit partizipativen Prozessen und dem offenen Realisierungswettbewerb zwei Bausteine haben,

die sicherlich intensiv sind—die aber auch zu deutlich mehr Qualität und Komplexität führen. Wir schaffen es aber—daran glaube ich—trotzdem in einer vernünftigen Zeit unsere Häuser zu planen und zu bauen.

Genossenschaften sollen und können wachsen. Ob sie sich flächendeckend ausbreiten, ist am Ende eine Frage von: «Wie weit kommen wir?» Bezüglich der Langfristigkeit ist es sehr eindeutig, dass Genossenschaften einen unschlagbaren Beitrag liefern, gerade wenn man sich anschaut, wie mit gefördertem Wohnraum in den letzten zehn, zwanzig Jahren umgegangen worden ist, in denen im Zuge einer neo-liberalen Politik in den Rathäusern sehr viele Wohnungen verkauft und auf dem Wohnungsmarkt zu teuren Spekulationswohnungen umgewandelt worden sind. So etwas kann mit Genossenschaften dauerhaft einfach nicht passieren. Ich glaube, dass da Genossenschaften gegenüber den kommunalen und natürlich sowieso gegenüber den privaten Wohnungsbau-gesellschaften einen entscheidenden Vorteil bieten. Sie garantieren, dass Wohnraum langfristig und dauerhaft der Spekulation entzogen wird. Zusätzlich ist es so, dass Wohnen im Neubau nicht das preisgünstige Wohnen sein kann, egal wie stark es gefördert wird. Ein Haus, das dreissig, vierzig Jahre steht, wird im Vergleich immer leistungsfähiger sein, was die günstigen Mieten betrifft. Ob die Genossenschaften der Lösungsweg für alle Probleme in der Stadt sind? Da muss man einfach mal ganz klar sagen: Genossenschaften können ein zivilgesellschaftliches Gegengewicht zur institutionalisierten Stadtplanung bilden, aber nicht deren Probleme lösen. Die Verantwortung liegt bei der Stadt. Ich glaube aber, dass eine gewisse Wertschätzung von Genossenschaften gegeben ist, weil die Rahmenbedingungen und die Produktionsbedingungen für die Genossenschaften insgesamt verbessert wurden. So kann der genossenschaftliche Sektor noch deutlich schlagkräftiger werden und die unbestritten nötigen Impulse für das zeitgemässe Wohnen liefern. Ich denke, dass diese Verbindung eine sehr fruchtbare sein kann.

TM Grundstücke, die privaten Investoren gehören, vielleicht auch verspekuliert wurden und einen extrem hohen Preis haben, können von der Stadt kaum erworben werden, bis die Gegend nicht mehr so beliebt ist und der Bodenpreis wieder fällt. Inwiefern können drastische Mittel—wie etwa die Enteignung—noch angewendet werden?

CH Ich glaube, die Stadt verfügt durchaus über Instrumente. Wenn zum Beispiel grössere Areale Baurecht erhalten, gibt es in München das

Instrument der SoBoN, der Sozialen Bodennutzung. Diejenigen, die durch die Baurechtsmehrung erheblichen wirtschaftlichen Gewinn erzielen, werden dazu verpflichtet sich an den entsprechenden Kosten für die Infrastrukturmassnahmen zu beteiligen und einen gewissen Prozentsatz an sozialem Wohnungsbau zu errichten. Das ist in Relation zu den oft aberwitzigen Gewinnen ein stumpfes Schwert, aber es hilft. Das andere—ihr sprecht es an mit der Enteignung—bezieht sich auf «städtebaulichen Entwicklungsmassnahmen» für grossflächige Neuentwicklungen. In München setzt sich besonders die Initiative ProSEM (Pro Städtebauliche Entwicklungsmassnahme) für dieses Werkzeug ein. Im Münchner Norden sollen auf einem grossen Areal bis zu 30 000 Wohnungen entstehen, und es ist eine grosse politische Debatte darüber entstanden, ob dieses Instrument angewendet werden soll. Das würde bedeuten: Jetzt, wo noch Ackerland ist, sollen die Bodenpreise eingefroren werden. Die Grundstücksbesitzer würden angemessen entschädigt—aber eben nicht mit Preisen, wie sie die Spekulation hervorbringen würde. Das ist ein sehr leistungsfähiges Tool, es wird einfach zu wenig und viel zu zaghaft angewendet. Es zeichnet sich ab, dass es schwierig ist, grundsätzliche Veränderungen in der Bodenpolitik durchzusetzen, weil sich die Frage der Bodenpreise auf die Metropolen und Metropolitanregionen begrenzt. Es gibt Widerstand gegen eine grundsätzliche, bundespolitische Neuausrichtung der Bodenpolitik. Das wird einfach noch dauern. Also liegt erstmal der Ball bei den Kommunen. Sie müssen die Instrumente, die sie haben, stärker ausschöpfen. Das leichtfertige Verramschen von Grundstücken muss aufhören.

TM Gerade diese Massnahmen, in denen das Ackerland preislich eingefroren wird, betreffen kaum die städtischen Gebiete. Sie können praktisch nur in den wachsenden Metropolitanregionen um die Städte herum angewendet werden.

CH Ich glaube, darin liegt wirklich ein grosses Problem. Die Zusammenarbeit auf der Ebene der Metropolitanregionen wird wahnsinnig

durch die kommunalen Hoheiten behindert. Das Bewusstsein, dass man auf dieser Ebene operieren und sich zusammenschliessen muss, ist mittlerweile gegeben, aber es fehlt der institutionelle Rahmen, um diese Arbeit vorwärtszubringen. Es scheitert oft an verwaltungstechnischen Hürden. Im geförderten Wohnungsbau allerdings, der kleinere Umlandgemeinden häufig überfordert, werden zunehmend auch Genossenschaften als Partner der Kommunen aktiv.

TM Wenn der Schutz des Bodens durch die Stadt nicht gewährleistet wird, bleibt nur die Möglichkeit eines selbst aufgezwungenen Spekulationsschutzes. Die ExRotaprint in Berlin hat eine Stiftung gegründet, die den eigenen Boden langfristig absichert. Gibt es bei der Kooperative Grossstadt auch solche Selbstschutzmassnahmen?

CH Ja, wir haben das gerade in der Gründungsphase sehr ausführlich diskutiert. Was wir versucht haben ist, die Genossenschaft schnell wachsen zu lassen, sodass es immer eine deutliche Überzahl an Genossen gibt, die auf Wohnraum warten. Diejenigen, die mit Wohnraum versorgt sind, bleiben dadurch immer in einer deutlichen Minderheit. Besonders die Nicht-Wohnenden haben ein Interesse, dass die Häuser zum einen im Besitz der Genossenschaft bleiben und dass zum anderen die Genossenschaft weiterwächst. Allein schon durch die Grösse ist es ein Stück weit ausgeschlossen, dass sich Mehrheiten in der Genossenschaft finden, die sich dafür aussprechen, einzelne Projekte zu liquidieren. Eventuelle Gewinne verteilt auf eine große Mitgliederzahl sind weniger attraktiv. Dadurch ist eine gewisse Sicherungsfunktion gegeben. Und wir suchen auch mit der Stadt immer die Möglichkeit des Erbbaurechts. Nicht weil es für uns wirtschaftlich interessant ist, sondern weil es ein sinnvolles Sicherungsinstrument ist. Zum einen für die Genossenschaft, aber vor allen Dingen auch für die Stadt. So kann ein sensiblerer Umgang mit dem, was an Grund und Boden noch zur Verfügung steht, gefunden und langfristig die Gestaltungshoheit über das Baurecht auf diesen Flächen gesichert werden.