

Der „Sonnenhof“ wurde als Massivbau errichtet. Bei der Gebäudehülle und beim Innenausbau kamen ökologische Baumaterialien zum Einsatz. Die Flachdächer, die nicht als Terrasse genutzt werden, wurden begrünt.

Der „Sonnenhof“ präsentiert sich als freundlich gestaltete Wohnlage. Die Fassaden, die sich zur Nachbarschaft orientieren, sind vorwiegend in einem kräftigen Gelb verputzt. Die zum Innenhof gewandten Fassaden hingegen sind entweder mit einer horizontalen Holzschalung verkleidet oder in einem zarten Gelb verputzt.

Alle Wohneinheiten verfügen über Terrassen und/oder Balkone und sind bis auf die Wohneinheiten im Süden und die WOGÉ Wohngruppe zum Innenhof orientiert. Die WOGÉ Wohngruppe orientiert sich mit Terrasse und Sinnensgarten nach Westen. Der Innenhof gehört der Gemeinschaft. Er erweitert nicht nur die privaten Außenräume, vielmehr ist er ein Ort der Begegnung und Kommunikation. Als Pendant gibt es den witterungsunabhängigen Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile.

Planungs- und Bauzeit haben ein soziales Netzwerk entstehen lassen. Die ARCHE-Bewohner sind auf Grund der Vereinsstruktur zudem sehr eng miteinander verbunden. Auch der ARCHE-WOGÉ-Hausverein steht sich schon aus Verwaltungsgründen sehr nahe. Die Bewohner der WOGÉ-Wohngruppe hingegen leben eher zurückgezogen. Sie kooperieren jedoch mit einem benachbarten Kindergarten.

Die ARCHE-Bewohner beteiligen sich am Carsharing. Die meisten Bewohner der frei finanzierten Wohnungen verzichten ebenfalls auf ein privates Auto und fahren Rad, für die es eine Vielzahl an Fahrradabstellplätzen gibt. Autobesitzer konnten einen Stellplatz in der Quartiersgarage erwerben.

Die Wohnanlage wurde als KfW-40-Energiesparhaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung konzipiert. Die Energieversorgung erfolgt über Nahwärme eines Holzhackschnitzel- BHKWs.

Resümee

Zum Gelingen des Projekts haben aus Sicht aller die professionelle Bauberatung und die Einhaltung der Kosten beigetragen. Aber auch die Offenheit aller Bewohner gegenüber den Bedürfnissen und Befindlichkeiten des anderen waren wichtige Voraussetzung für den Erfolg.

Für den ARCHE-WOGÉ-Hausverein war auch die professionelle Beratung zu Trägerschaft und Finanzen durch die Lokale Agentur für Wohngruppen (6) ausschlaggebendes Erfolgskriterium. Als Empfehlung für andere Baugemeinschaften haben sich alle Beteiligten dafür ausgesprochen, unbedingt eine erfahrene und unabhängige Projektentwicklung und Projektsteuerung zu beauftragen, um die unterschiedlichen Profile heraus zu arbeiten, den Bedürfnissen entsprechend zu relaisieren und nicht zuletzt um Interessenskonflikte zu vermeiden.

Kommentar / Zitat

- (1) www.bauberatung-bb.de
- (2) Vgl. www.diearche-freiburg.de
- (3) Vgl. www.wogevauban.de
- (4) www.bauberatung-bb.de
- (5) www.syndikat.org
- (6) www.lokal-agent.de, Lokale Agentur für Wohngruppen, Jürgen Feldmaier

Veröffentlichung des Artikels mit freundlicher Genehmigung der Autorin und des Verlags, vielen Dank.

Buchtitel: **Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands**

Autorin des Artikels zum Sonnenhof: Christine Falkner, Architektin in Stuttgart

Verlag: Deutscher Sparkassen Verlag GmbH Herausgeber: Stiftung Bauen und Wohnen der LBS ISBN 978-3-09-303859-4

Baugemeinschaft Sonnenhof Freiburg, Vauban



bauberatung
beha + beier

LA Lokale Agentur für Wohngruppen

Wolfgang Beha, Jürgen Feldmaier
Projektentwicklungen – Projektsteuerung – Bausachverständige
Moderation – Mediation – Konfliktmanagement

79100 Freiburg, Astrid-Lindgren-Str. 2
0761-612912-3, -6, 0162-2404929
w.beha@bauberatung-bb.de
jf@lokal-agent.de

Baugemeinschaft Sonnenhof, Freiburg Vauban

Bauherr	Baugemeinschaft Sonnenhof
Motivation / Interessen	generationsübergreifendes Wohnen Integration von Menschen mit Demenzerkrankung
Initiativart	Architekten + Projektentwickler-Initiative
Architektur	ArchPro (Stephan Brakmann) in Arge mit Volker Winkelhahn
Projektentwicklung, Baukoordination	bauberatung beha + beier, Wolfgang Beha
Moderation, gemeinschaftliches Wohnen	Lokale Agentur für Wohngruppen, Jürgen Feldmaier
Rechtsform	GbR / WEG
Eigentumsform	Wohneigentum / Miete
Standort	Freiburg, Vauban, Lise-Meitner-Straße 4-10
Fertigstellung (erste Idee, Baubeginn)	12/2007 (08/2004, 06/2006)
Grundstücksfläche	3.513 m ²
Geschosszahl	2-4
Wohnfläche / Anzahl der WE	2.478 m ² / 16 freifinanzierte WE, 13 Mietwohnungen, 1 große WE für Demenz-Wohngruppe
Gemeinschaftsräume / -fläche	1 - 65 m ² / Innenhof ca. 700m ²
Gewerbefläche / Anzahl der GE	386 m ² / 4
Energiestandard	KfW-40-Energiesparhaus
Kosten / m ² WFL (brutto, KG 300+400)	1.235,- €
Kosten / m ² WFL (brutto, inkl. Grundstück + NK, ohne Gemeinschaftsräume)	1.995,-€

Literatur

- www.bauberatung-bb.de
- www.diearche-freiburg.de
- www.wogevauban.de

Projektentwicklung und Kooperationen

Das gezielte Zusammenführen unterschiedlicher Bewohnergruppen innerhalb der Baugemeinschaft „Sonnenhof“ zeichnet das Projekt in besonderem Maße aus. Als Generationen übergreifendes und integratives Wohnprojekt leben Jung und Alt sowie eine Wohngruppe für Menschen mit Demenz eng beisammen. Mit freifinanzierten Eigentumswohnungen und öffentlich geförderten Mietwohnungsbau ist die Bewohnerschaft zusätzlich auch bewusst sozial durchmischt worden.

Auf Anfrage der Stadt Freiburg, Mitte des Jahres 2004, entwickelte der Architekt Stephan Brakmann für ein Grundstück in dem Modellstadtteil Vauban ein Gebäudekonzept, in dem Gewerbetreibenden die Möglichkeit geboten werden sollte, sowohl individuell zugeschnittene Wohnungen als auch geeignete Räume für das eigene Gewerbe zu verwirklichen. Mehrere Baukörper gruppieren sich dabei um einen ca. 700m² großen gemeinsamen Innenhof gruppieren. Ein meist 2-geschossiges U-förmiges Wohnhaus öffnet sich nach Süden. Den schützenden Abschluss bildet ein überwiegend 3-geschossiges Wohn- und Gewerbehause im Süden des Grundstücks.

Ende 2004/2005 stieß die Bauberatung beha + beier zum „Sonnenhof“. Die Aufgaben lagen hier in der Projektsteuerung, Vermarktung der frei finanzierten Wohn- und Gewerbeeinheiten, Organisation und Moderation der Baugemeinschaft. Gemeinsam wurde das Projekt technisch weiterentwickelt. Während dieser Phase kam Herr Beha zu der Überzeugung, dass in dem Stadtteil Vauban, der vorwiegend von jungen Familien mit Kindern geprägt und auf Eigentumsbildung ausgerichtet ist, eine stärkere soziale Durchmischung benötige und auch mehr ältere Menschen dort leben sollten. Es folgte daher eine inhaltliche Weiterentwicklung des Projekts. Mitte 2005 entstanden Kontakte zu Vernetzungsstellen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und dem Mietshäuser Syndikat. (1)

Infolge dessen entstand mit dem Förderverein DIE ARCHE (2) ein generationsübergreifendes Wohnprojekt mit 13 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Parallel konnte der WOGÉ e.V. (3) für den „Sonnenhof“ begeistert werden. Die WOGÉ ist ein gemeinnütziger Verein, der sowohl bei den Wohn- und Betreuungsformen für Menschen mit Demenz als auch „bei der Unterstützung betroffener Angehöriger neue Wege geht“ (4). Die WOGÉ ist seitdem mit einer Wohngruppe für zehn Menschen mit Demenzerkrankung im Sonnenhof vertreten.

Auf Grund gemeinsamer Interessen schlossen sich die beiden Vereine zum ARCHE-WOGÉ-Hausverein zusammen. Zudem gründeten sie aus Finanzierungsgründen die W.A.S. GmbH (WOGÉ und ARCHE im Sonnenhof). Organisatorisch unterstützt wird sie durch das Miethäusersyndikat (5). Die 13 Mietwohnungen wurden zudem auch mit Förderkrediten des Landes Baden-Württemberg finanziert. Damit verband sich die Auflage, nur an MieterInnen mit einem Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Während die ARCHE-Hausgruppe ihr Profil herausarbeitete, sich inhaltlich strukturierte und Mitwohnende suchte, konkretisierte die WOGÉ ihrerseits die Zahl der zukünftigen Wohngruppenbewohner, das Betreuungskonzept und den Raumbedarf. Parallel wurde das architektonische Konzept weiterentwickelt. Daraus resultierend ergab sich der Anteil für die freifinanzierten Wohn- und Gewerbeeinheiten. Ab dem Spätjahr 2005 wurden hierfür gezielt Bauinteressenten gesucht. Das generationenübergreifende Wohnkonzept fand dabei vielfach positiven Anklang.

So ergänzt die Bewohnerschaft der freifinanzierten Wohnungen, die sich aus Familien mit 1-3 Kindern, Paaren ohne Kinder, jüngeren und älteren Singles sowie Alleinerziehenden mit Kind zusammensetzt, die Bewohner der ARCHE- Hausgruppe mit Singles und alleinerziehenden Müttern und Vätern mit ihren Kindern. Das Alter der Erwachsenen liegt zwischen 30 und 70 Jahren, das der Kinder zwischen 0 und 14 Jahren. Während der Planungs- und Bauphase trafen sich die Baugemeinschaftsmitglieder regelmäßig alle vier Wochen mit den Architekten und Bauberatern. ARCHE und WOGÉ waren dabei durch die W.A.S. GmbH Geschäftsführung vertreten.

Projektsteuerung, Bauteam und Baustandards

Beim Grundstückskauf im August 2006 waren bis auf zwei Wohnungen alle Einheiten vergeben. Diese wurden von der Baugemeinschaft für 3 Monate zwischenfinanziert. Nach Fertigstellung der Werkplanung, der Ausschreibung und den Verhandlungen mit den beteiligten Firmen, begann der Bau im November 2006.

Das Gebäude wurde im Bauteamverfahren errichtet. Die Projektsteuerung organisierte das Bauteamverfahren, bei die beteiligten Firmen interaktiv bei der Suche nach kostengünstigen Lösungen mitarbeiten und in die Kostenverantwortung integriert sind. Es wurden mit allen wesentlichen Gewerken Pauschalverträge abgeschlossen.

Ende des Jahres 2007 war der „Sonnenhof“ fertig gestellt und konnte entsprechend der Kalkulation ohne Mehrkosten abgerechnet werden.

Die 13 Mietwohnungen der ARCHE mit Wohnungsgrößen zwischen 45 und 60m² sind im Norden der Anlage und im 1. OG des Westflügels untergebracht. Die Wohngruppe für die Menschen mit Demenz befindet sich mit zehn Einzelzimmern und einer großen Wohnküche im Erdgeschoss darunter und umfasst ca. 310m².

Bei den freifinanzierten Wohnungen sind insgesamt 16 individuell zugeschnittene Einheiten als Reihenhäuser, Maisonettewohnungen oder Etagenwohnungen zwischen 50 und 140m² entstanden. Im Erdgeschoss des südlichen Baukörpers gibt es vier Gewerbeeinheiten. An der Südostecke befindet sich der Gemeinschaftsraum der Baugemeinschaft. Laubengänge und zwei Aufzüge garantieren die barrierefreie Erschließung fast aller Wohneinheiten. Die Mietwohnungen wurden alle barrierefrei gebaut.