

Experimentelle Stadtforschung 1

／

Kollektives Wohnen

Mietshäuser Syndikat, Freiburg

NeNa 1, Zürich

Sargfabrik, Wien

／

Commons in der Krise

Größenwahn oder gesundes

Selbstvertrauen?

／

Katharina Zimmer

Christina Wicht

Tatjana Reißer

1. Kollektives Wohnen

1.1 Mietshäuser Syndikat, Freiburg

1.2 NeNa I, Zürich

1.3 Sargfabrik, Wien

2. Commons in der Krise

2.1 Flächensteckbriefe

2.2 Comic Größenwahn oder gesundes Selbstvertrauen?



Mietshäuser Syndikat, Freiburg

- Beteiligungsgesellschaft GmbH, Gründung 1999 in Freiburg von ehemaligen Hausbesetzern zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die selbst organisiert in Gemeineigentum überführt werden, um langfristig bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen
- Das Mietshäuser Syndikat unterstützt und berät die Projekte bei der Finanzierung und in rechtlichen Fragen, gibt selbst aber kein Kapital dazu
- Die Mietshäuser Syndikat GmbH ist wiederum im Besitz der Gesamtheit der Hausvereine

NeNa I, Zürich

- NeNa1 ist eine Genossenschaft, die mit ihren Mitgliedern preisgünstigen Raum für Wohnen, Arbeiten und gemeinsame Nutzungen verschaffen und erhalten will. Sie schafft soziale und bauliche Strukturen, die selbstverwaltete, existenzsichernde, ökologische und gemeinschaftliche Wohn-, Arbeits- und Lebensformen ermöglichen
- NeNa1 ermöglicht Lebens- und Arbeitsformen, die sich an den Prinzipien der Erhaltung und Schaffung von Gemeingütern orientieren und somit Alternativen zur gegenwärtigen gewinn- und wachstumsorientierten Wirtschaft bietet

VIL, Sargfabrik, Wien

- Verein für Integrative Lebensgestaltung (VIL), Österreichs größtes selbstverwaltetes Wohn- und Kulturprojekt. Der Verein agiert bis heute als Betreiber und Vermieter der Anlage „Sargfabrik“ und dem Nachzügling „Miss Sargfabrik“. Rechtlich funktioniert sie wie ein Wohnheim. Die Vereinsmitglieder sind die Nutzer der Wohnungen, können aber keine Wohnung kaufen, sodass der Fortbestand und Charakter der Anlage gesichert ist. Ziel war es, ein Projekt gemeinsam zu planen, zu errichten und zu betreiben
- Die Besonderheiten sind das hohe Engagement der Mitglieder für ehrenamtliche Mithilfe, die großzügigen Gemeinschaftsflächen und die Förderung von sozial Schwachen

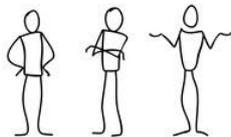


Mietshäuser Syndikat, Freiburg

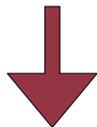
Beteiligungsgesellschaft
 Zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die selbstorganisiert sind Gemeineigentum überführt werden können, um langfristig bezahlbare Wohnungen zu Raum für Initiativen zu schaffen. 2016 waren 105 Hausprojekte in Deutschland beteiligt.

1996 von ehemaligen Hausbesetzern in Freiburg gegründet.

Bineglied, welches den Verbund von Hausprojekten und Projektinitiativen herstellt.



- Langfristiges Wohnen ??
- Gemeinschaftlich Nutzen ??
- Selbstbestimmtes Wohnen ??
- Lebenslanges Wohnrecht ??
- Private Eigentumsbeteiligung ??

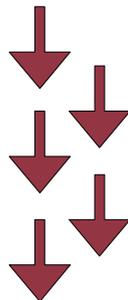


Kontaktaufnahme der Gruppe an das Mietshaus Syndikat

Das Mietshaus Syndikat stellt Ihnen einen Berater zur Seite, der mit Ihnen einen Finanzierungsplan für das Vorhaben erstellt



Alle zu erreichenden Summen und gesammelte Kredite werden aufgeführt



- Finanzierungsplan wird abgesegnet
- Eure Projektgruppe gründet ein Haus Verein, Mitglied im MS
- Mitgliedersammlungen teilnehmen + Projekt vorstellen
- Mitgliedersammlung stimmt ab, falls Zustimmung
- MS beteiligt sich an 49% am Stammkapital
- Hauskauf, Zahlung eines jährlichen Soldarbeitrag an MS, bis Profit erwirtschaftet wird

Finanzierung
 12.400 Euro Anteil am Kapital jeder Hausbesitz GmbH
 12.600 Euro Anteil des Hausvereins
 Stammkapital 12.400 Euro + 12.600 Euro = 25.000 Euro



NeNa I, Zürich



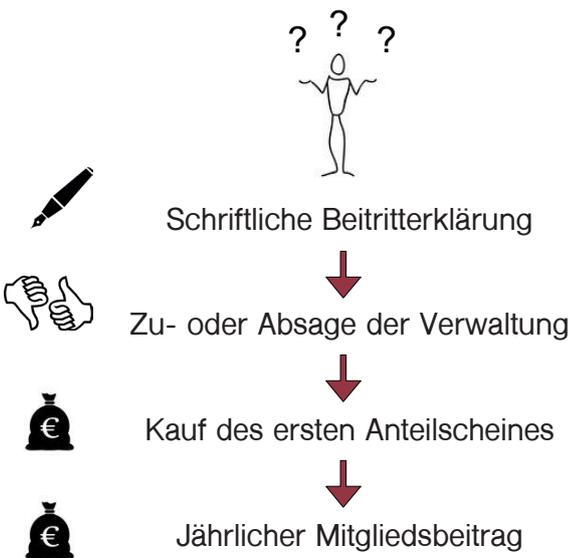
Wohn- und Baugenossenschaft
NeNa I ist eine Genossenschaft, welche mit ihrem Mitgliedern preisgünstigen Raum für Wohnen, Arbeiten und gemeinsame Nutzungen verschaffen und erhalten will.

NeNa I schafft soziale und bauliche Strukturen, welche selbstverwaltende, existenzsichernde, ökologische und gemeinschaftliche Wohn- Arbeits- und Lebensformen ermöglichen.

Die Tätigkeiten der Genossenschaft sind nicht gewinnbringend.

Es wird ein lebenslanges Wohnrecht, behindertengerechtes Wohnen und interkulturelles Wohnen angestrebt.

Wie werde ich Mitglied?

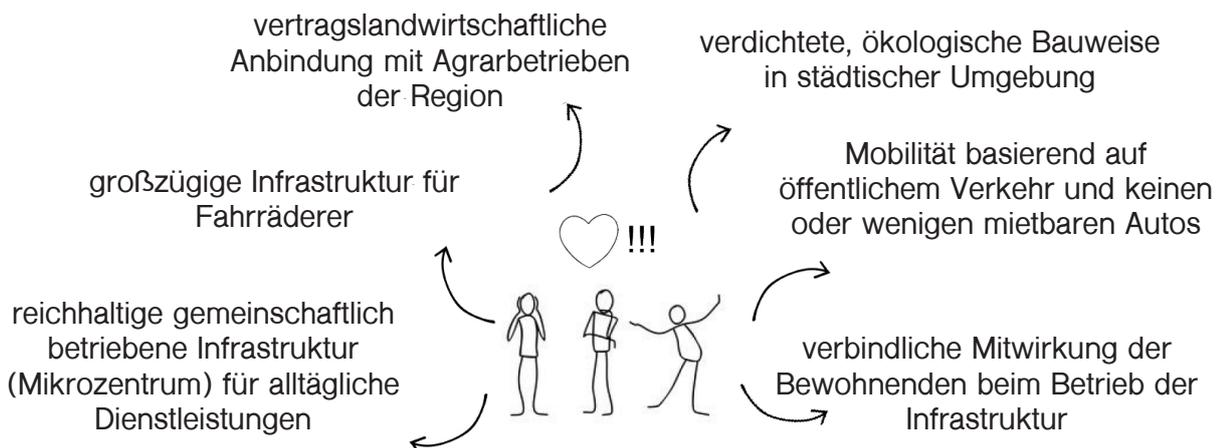


GENERALVERSAMMLUNG...
...ist ein mal im Jahr
...verabschiedet Beschlüsse und wählt
...wird von der Verwaltung einberufen und jedes Mitglied hat eine Stimme

VERWALTUNG...
...besteht aus drei oder mehr Mitgliedern
... wird auf zwei Jahre gewählt und ist wiederwählbar

INTERNE KONTROLLSTELLE...
...prüft Buchhaltung
...prüft Einhaltung der Statuten
...prüft Geschäftsleitung

INTERNE SCHLICHTUNGSKOMMISSION...
... wird auf zwei Jahre gewählt
...kann Vorschläge zur Lösung von Konflikten machen





Sargfabrik Wien – Verein für Integrative Lebensgestaltung VIL



Geschichte

1987

Gründung des VIL
Unzufriedenheit wegen des teuren WOhnungsmarktes
Ziel: Schaffen eines Wohn-und Kulturprojektes

1989

Kauf der größten SArgfabrik der österreichischen Monarchie „Maschner & Söhne“

1992

Umbaupläne der Architekten scheitern im Bauverfahren --> Neuplanung BKK2

1994

Baubeginn

1996 Herbst

Eröffnung der „neuen Sargfabrik“
73 WE, 110 Erwachsene und 45 Kinder

Adolf Loos- Architekturpreis für Wohnbauten & Bauherrenpreis

1998

Ermutigt durch positive Erfahrung: Kauf der Liegenschaft in Wien; Generalplanung BKK2

2000 Eröffnung

der kleinen Schwester „Miss Sargfabrik“ nochmals 39 WE, Bibliothek, PCs, Internetcafe, Gemeinschaftsküche, Büros...

Förderpreis für Baukunst der Akademie der Künste Berlin



Rechte

☺ 2x/Jahr Wichtige Entscheidungen über Geschäftsbedingungen, Leitbild, Jahresarbeitsprogramm, Budget, Wohnungsvergabe, etc

☺ Wahl des ehrenamtlichen Vereinsvorstands

Pflichten

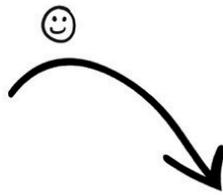
€ leisten eines Grund- und Eigenmittelanteils

€ laufende Rückzahlung des Wohnbaudarlehens (Rückzahlung bei Auszug)

€ anteilige Betriebskosten

Die Herstellung des Ganzen

GESELLSCHAFT Eine der Kernidee des Projekts Sargfabrik lautet Integration – und damit ist nicht nur miteinander Wohnen gemeint, sondern auch das Miteinander von Kultur und Leben



Wer wohnt hier?



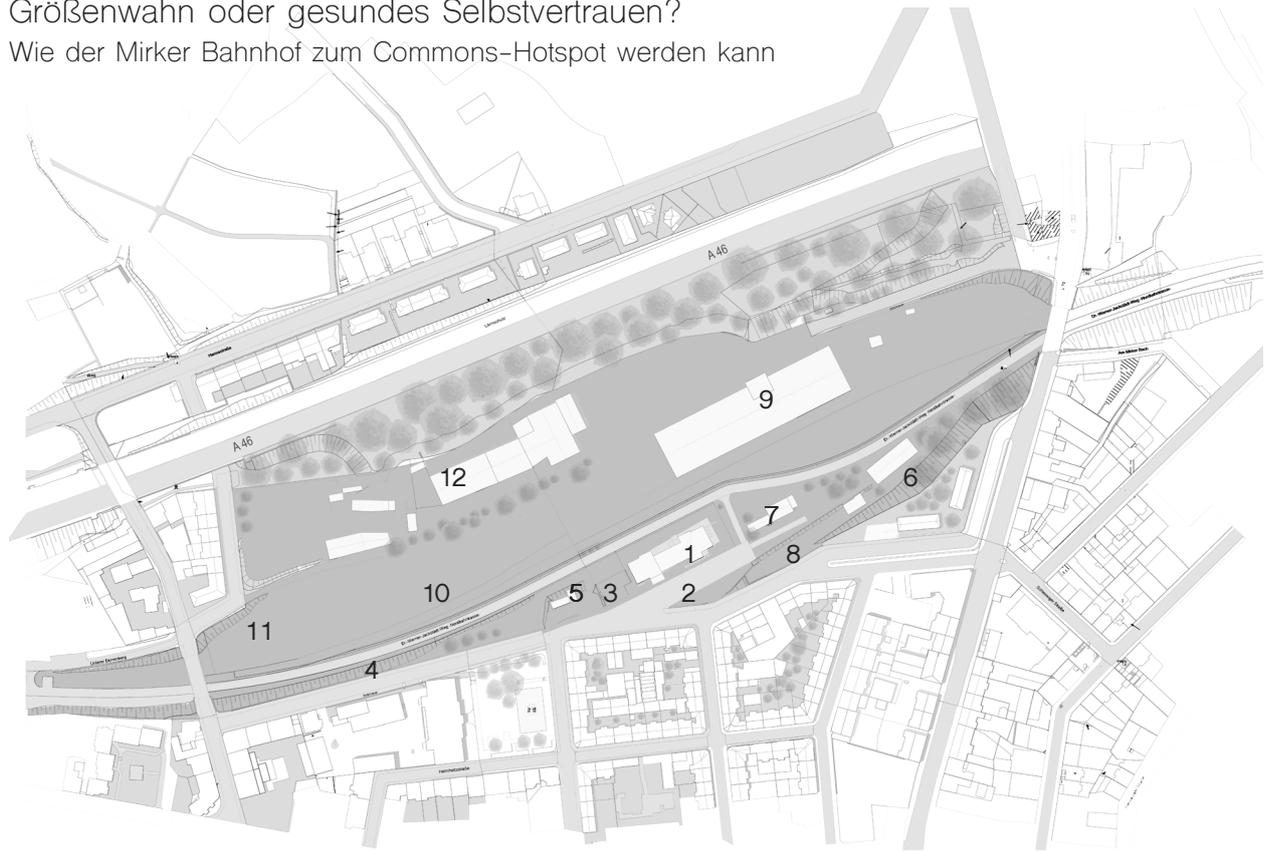
Sargfabrik und Miss Sargfabrik/ Wien
BKK2 Architekten



COMMONS IN DER KRISE

Größenwahn oder gesundes Selbstvertrauen?

Wie der Mirker Bahnhof zum Commons-Hotspot werden kann



ERLÄUTERUNG

Wir haben uns mit den umliegenden Flächen des Mirker Bahnhofs beschäftigt. Durch die Entstehung der Nordbahntrasse und den Einzug von Utopiastadt in das Bahnhofsgebäude, hat das Areal des Mirker Bahnhofs an Wichtigkeit und Interesse gewonnen. Der Firma Aurelis, welcher die Flächen gehören, wollen diese so schnell wie möglich verkaufen. Teile der Fläche sind an private Firmen verkauft, andere Teile sind momentan nur verpachtet. Investoren, welche die finanziellen Mittel haben, wollen die Flächen gewinnbringend bebauen und Utopiastadt, die wiederum keine finanziellen Mittel hat, möchte die Fläche für ihren Campus nutzen. Diese Situation diente uns als Anknüpfungspunkt unserer Recherchen. Nach vielen Interviews haben wir für jede Fläche eine Art Steckbrief mit den wichtigsten Informationen zusammengefasst, sodass man schnell einen Überblick über die Größe, der Eigentumsverhältnisse, des momentanen Zustands und der zukünftigen Vorhaben dieser Fläche bekommt.

Da das Thema sehr umfassend und schwer zu ordnen ist, haben wir durch einen Comic versucht, die momentane Situation und verschiedenen Vorhaben und Motivationen der unterschiedlichen Akteure zusammenzufassen und somit zu verdeutlichen.

- 1 Mirker Bahnhof
- 2 Vorplatz und Terrassenaufgang
- 3 Urban Gardening Fläche
- 4 Quartiersgärten
- 5 Hebebühne
- 6 Bäckerei-Großhandel
- 7 Gepäckabfertigung
- 8 Zugangsbereich
- 9 Spedition Schockemöhle
- 10 Brache Fläche
- 11 Reservierte Fläche
- 12 Private Firmenfläche

FLÄCHENSTECKBRIEFE

MIRKER BAHNHOF

Größe 2.800 qm

VORPLATZ UND TERRASSEN-AUFGANG

Größe 1.800 qm

URBAN GARDENING FLÄCHE



Besitzverhältnis

Momentane Gehört Utopiastadt gGmbH

Lage Die Stadt hat Utopiastadt schon 500.000 Euro für die Sanierung des Vorplatzes zugesprochen, denn er ist städtebaulich ein sehr wichtiger Platz, da er den Ankunftsort von der Nordstadt bildet und ist somit auch Hauptzugang auf die Nordbahntrasse. Die kleine Fläche links neben dem Mirker Bahnhof gehören eigentlich Aurelis, aber wird zum

Vorhaben Ensemble des Mirker Bahnhofs mitgezählt
Weiterhin sind dort Urban Gardening Projekte, wie Kräutergarten mit Amphibienteich anvisiert

QUARTIERSGÄRTEN

Größe 2.000 qm

HEBEBÜHNE

Größe 2.500 qm



Besitzverhältnis Gehört Aurelis

Momentane Für Aurelis ist diese Fläche nichts wert, da sie eine starke Hanglage besitzt und daher schwierig zu bewirtschaften ist. Zur Zeit befinden sich dort Quartiersgärten, welche auch weiterhin bestehen bleiben würden

Vorhaben Utopiastadt würde im Falle eines Kaufs diese Fläche umsonst mit abnehmen. Bei einem baldigen Termin soll geklärt werden, ob im Falle des Erwerbs der Fläche durch Utopiastadt jeder einzelne Eigentümer seine Parzelle kaufen würde, was sehr unwahrscheinlich ist oder Utopiastadt diese Fläche in das Campus Portfolio aufnehmen und diese an die Nutzer der Gärten oder der Hebebühne vermieten würde

BÄCKEREI-GROSSHANDEL

Abraham Scheer

Größe 4.800 qm

Besitzverhältnis Unbefristeter Pachtvertrag mit Aurelis, jedoch ist es ungewiss, ob der Sohn das Familienunternehmen weiterhin betreiben möchte. Der Großhandel ist seit ca. 100 Jahren dort ansässig

GEPÄCKABFERTIGUNG

Größe 1.100 qm

ZUGANGSBEREICH

Größe 950 qm

Besitzverhältnis Gehört Aurelis

Momentane Lage Antragstellung durch Utopiastadt auf Wiederinnutzungsnahme, denn dort ist eine offene Werkstatt geplant Utopiastadt arbeitet momentan einen Pachtvertrag mit Aurelis aus, um ein halbes Jahr dieses Gebäude mietfrei zu nutzen und danach mit einer Staffelmiete zu beginnen. Der Zugangsbereich unter der Gepäckabfertigung ist derzeit nicht zu gebrauchen, wird aber später eine Rolle spielen, da Aurelis eine Wohnbebauung auf der Fläche der Bäckerei plant, denn es könnte sein, dass für diese mit Wohnen geplante Fläche einen anderen Zugang bräuchte

SPEDITION SCHOCKEMÖHLE LOGISTICS

Schrotthändler Dörner

Größe 2.800 qm

Besitzverhältnis Der Pachtvertrag zwischen der Spedition Schockemöhle mit Aurelis geht bis 2017 mit zwei Verlängerungsoptionen (2020 und 2023). Nach 2023 besteht die Möglichkeit die Fläche zu kaufen, da der Pachtvertrag bis dahin ausläuft

Momentane Lage Der Schrotthändler Dörner wird in vierter Generation betrieben, jedoch ist der Fortbestand der Firma unsicher, da die Firma momentan von der letzten Generation geleitet wird



BRACHE FLÄCHE

Größe 12.500 qm

Besitzverhältnis Zur Zeit sind Verhandlungen zwischen Aurelis und einem Catering Unternehmen statt, welche 2.500 qm der brachen Fläche kaufen möchten

Momentane Lage Wenig Kontakt zwischen Caterer und Utopiastadt

Vorhaben Auf einen Teil von 2.500 qm soll eine Großküche mit Eismanufaktur und Belieferung verschiedener Kantinen und Kindergarten entstehen. Dieses Vorhaben entstand schon vor den Planungen von Utopiastadt mit Aurelis. Auf den restlichen 10.000 qm soll auf einer Fläche von 2.000 qm eine Anliegerstraße entstehen, um die Fläche zu erschließen, jedoch wird Aurelis erst bauen, wenn die ersten 5.000 qm Fläche sicher vermarktet sind, denn erst dann ist es rentabel für Aurelis 8.000 qm Fläche wird eine Art Utopiastadt Campus Beirat für Flächenentwicklung gegründet, bei dem Utopiastadt, Stadt und Aurelis gemeinsam entscheiden, was mit dieser Fläche passiert. Eventuell wird ein Moratorium für Utopiastadt erlassen

Fazit Utopiastadt wünscht sich eine Kooperation, um Food Sharing, Urban Gardening und integrative Arbeitsstätte dort entstehen zu lassen



RESERVIERTE FLÄCHE

Größe 2.500 qm

Momentane Lage Die Fläche ist zur Zeit von der alten Feuerwache erst einmal reserviert, da diese bisher noch nicht das nötige Geld hat

Vorhaben Auf dieser Fläche ist ein Kulturkindergarten geplant, welcher von allen Seiten Zuspruch bekommt

PRIVATE FIRMENFLÄCHE

Größe 2.500 qm

Besitzverhältnis Eigentum von
Lietmann Schrott -und Metallgroßhandel
Glas Hoening
Ilcatec Edelstahlverarbeitung



Die Firmen haben die Fläche von Aurelis abgekauft und daher steht diese nicht zum Verkauf, außer es entsteht ein lukratives Angebot, damit sie ihren Unternehmenssitz umsiedeln können

Bearbeitet von: Reißer, Tatjana | Wicht, Christina | Zimmer, Katharina

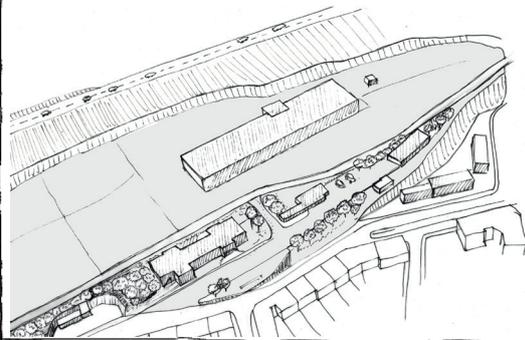
BE RUSISCHE UNIVERSITÄT WUPPERTAL
 PAUL HARTIG ARCHITECTUR UND URBANISME
 LEHRSTUHL LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GRÖSSENWAHN ODER GESUNDES SELBSTVERTRAUEN?

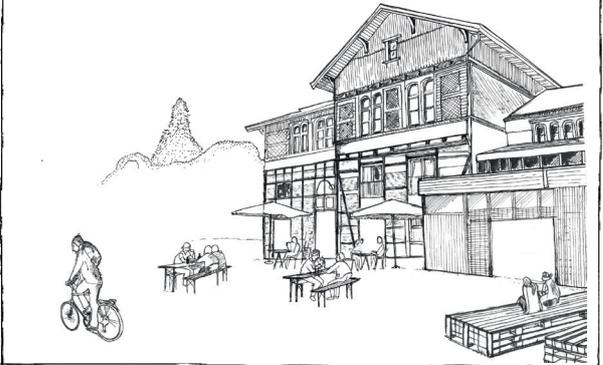
WIE DER MIRKER BAHNHOF ZUM COMMONS-HOTSPOT WERDEN KANN



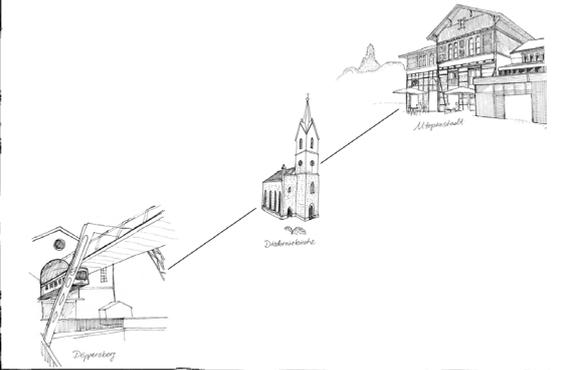
Wuppertal. Mirker Bahnhof. Lange Zeit wurde dem stillgelegten Bahnhofsgelände keine Beachtung geschenkt. Doch seit einigen Jahren ist viel passiert. Durch die Entstehung der sehr geschätzten Nordbahntrasse und dem Einzug der Utopisten in den Mirker Bahnhof ist der Ort zu etwas spannendem geworden und die Flächen, welche der ehemaligen Tochter-Gesellschaft der Bahn Aurelis gehören, werden immer beliebter. Direkt in der Nordstadt, im Mirker Quartier gelegen, ist er einer der wichtigsten Aufgänge zur Nordbahntrasse.



An sonnigen Tagen zieht es Menschen von nah und fern, ob zu Fuß aus der Stadt, auf dem Rad über die neue Fahrradschnellstraße der Nordbahntrasse oder mit dem Auto über die A46, zum Mirker Bahnhof. Das Café "Hutmacher" lädt mit gastronomischem Angebot zum Verweilen ein. Es ist nicht nur für die Akteure im Mirker Bahnhof eine gute Gelegenheit sich zu stärken, ebenfalls für die Nutzer der Nordbahntrasse und die Bewohner des Quartiers.



In einer Art Gegengewicht zum Döppersberg soll am anderen Ende der historischen Achse Wuppertals, nahe der Diakoniekirche am Mirker Bahnhof ein neues Zentrum Wuppertals entstehen, das sich an anderen Werten orientiert, der Stadt eine andere Farbe hinzufügt. Es könnte ein Cluster für kreative Stadtentwicklung entstehen, von dem Wuppertal langfristig profitiert. Der Campus soll eine enge Verzahnung von Kultur, Wirtschaft, Wissenschaft, Kunst und Sozialem sein.



An einem schönen Sonntag sitzen Boris und Thilo Küpper im Café Hutmacher und sammeln Ideen, wie sie in diesen Ort ebenfalls investieren könnten. Denkbar wäre ein Verwaltungs- und sozialer Wohnungsbau in Kombination mit Event- und Gastronomieflächen.



Einige Zeit später findet ein mehrstündiger Workshop statt, bei dem neben den Küpper-Brüdern auch Utopiastadt, die Wuppertaler Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung anwesend sind. Diskutiert werden die Entwicklungen im Sinne eines Utopia-Campus und damit zusammenhängend die Pläne der Küpper-Brüder.



Nachdem in den Gesprächen deutlich geworden ist, dass Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung ein hohes Interesse daran haben, Utopiastadt bei einer kleinteiligen Entwicklung des Geländes im Sinne eines „Utopiastadt-Campus“ zu unterstützen, ziehen sich die Küpper-Brüder als Investor zurück.



Doch neben den Küpper-Brüdern werden auch andere Akteure auf die attraktiven Flächen rund um den Mirker Bahnhof aufmerksam. Ein Kulturkindergarten und ein Caterer sollen auf einer Teilfläche entstehen. Die Zeit drängt, da immer mehr Akteure Pläne für die Flächen haben und Utopiastadt die finanziellen Mittel fehlen, die Flächen zu kaufen, um ihre Utopie zu verwirklichen.



Ein gemeinsames Treffen mit dem Caterer soll Klarheit bringen und es soll versucht werden die unterschiedlichen Konzepte mit dem Campus-Gedanken zu vereinen.



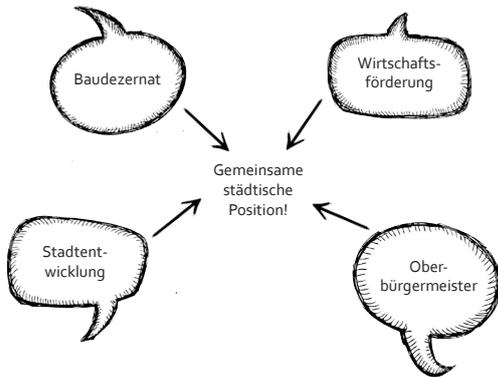
Die Firma Aurelis ist zwiespalten. Einerseits wollen sie möglichst viel monetäre Rendite umsetzen, doch andererseits hat Utopiastadt durch ihren Kampfgeist und ihr Durchhaltevermögen Eindruck hinterlassen. Hinter den Wuppertaler Utopisten steht nicht nur eine große Öffentlichkeit, sie haben es schon geschafft einen großen Investor zum Rückzug zu bewegen und bekommen großen Zuspruch der Stadt Wuppertal.



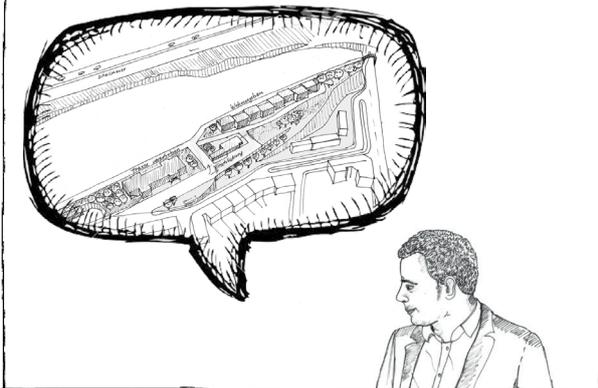
Um die unterschiedlichen Zielsetzungen und Bedarfe unter einen Hut zu bekommen, entsteht eine Art Utopiastadt-Campus Beirat für Flächenentwicklung bestehend aus Vertretern aller Parteien, welcher sich alle 1-2 Monate treffen. Es werden die verschiedensten Themen besprochen und versucht einen möglichst gemeinsamen Weg zu gehen.



Bei den Gesprächen versucht die Stadt eher als Vermittler zu fungieren, da es schwer ist alle unterschiedlichen Anknüpfungspunkte zu vereinen. Utopiastadt hingegen wünscht sich eine gemeinsame städtische Position.

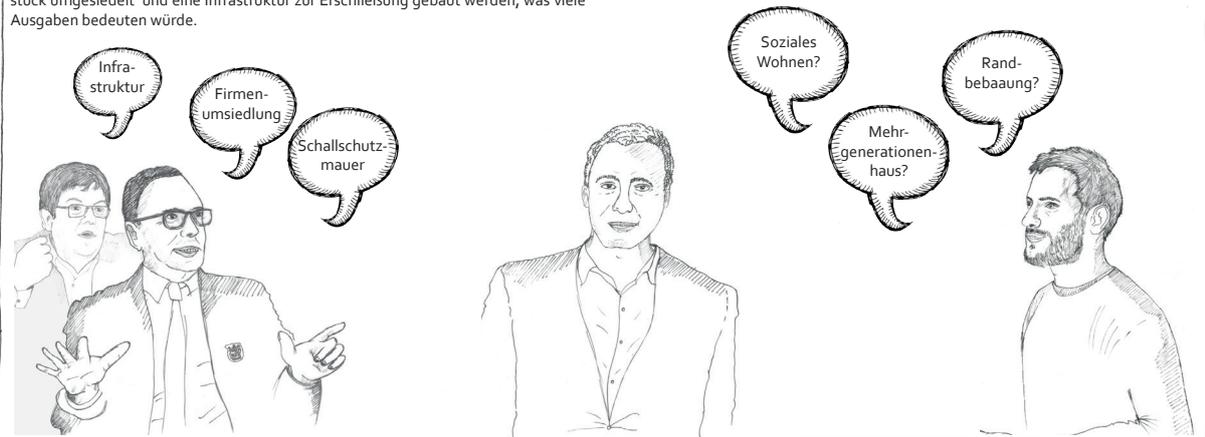


Diskutiert wird unter anderem die Möglichkeit einer Wohnbebauung an der Nordbahntrasse. Trotz des Leerstandes im Quartier, ist Wohnen an der Nordbahntrasse sehr attraktiv und vor allem rentabler als Gewerbeflächen. Doch an dieses Vorhaben sind viele Bedingungen geknüpft, welche es schwerer für Aurelis machen, ihr Vorhaben umzusetzen.



Um die Wohnbebauung an der Nordbahntrasse realisieren zu können muss zu allererst die Schallschutzmauer geschlossen, die Firmen auf dem darüber liegenden Grundstück umgesiedelt und eine Infrastruktur zur Erschließung gebaut werden, was viele Ausgaben bedeuten würde.

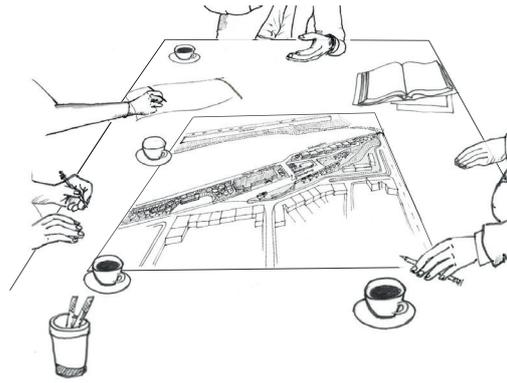
Eine weitere Maßgabe wäre, dass die Wohnbebauung zu dem Campus-Gedanken passt. Daher muss überlegt werden, was Utopiastadt-Campus Wohnfläche ist.



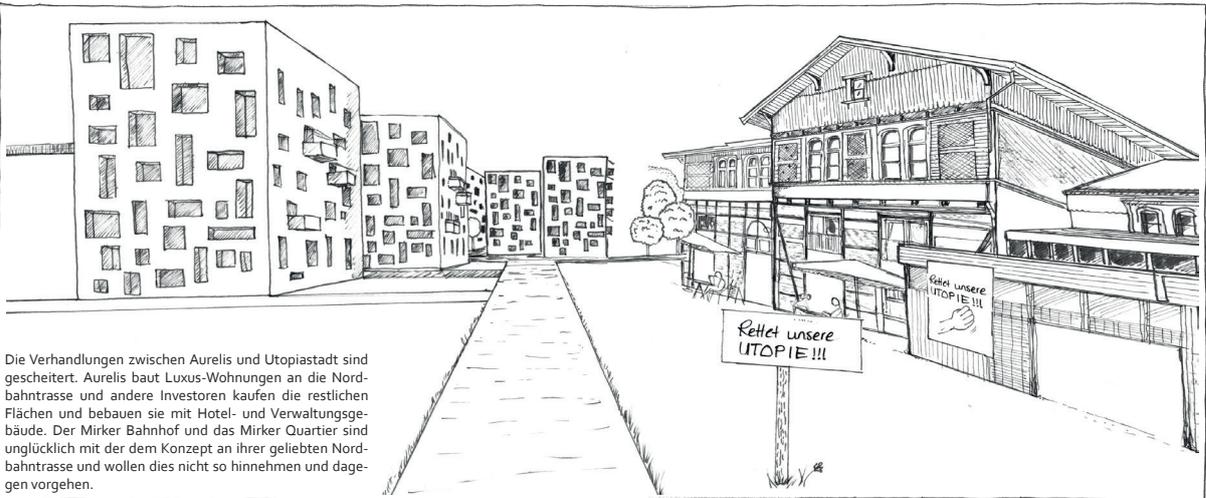
Einer der wichtigsten Faktoren des ganzen Prozesses und der vielen Gespräche ist die Zeit. Aurelis möchte ihre Flächen so schnell wie möglich verkaufen, doch Utopiastadt hat momentan keine finanziellen Mittel. Daher muss ein Plan her, wie man möglichst schnell Geld aufreiben kann, um zu überlegen welche Teilflächen wie finanziert werden könnten.



Trotz vieler Hürden sind die Gespräche zwischen allen Parteien auf gutem Weg. Aurelis kommt Utopiastadt mit der Gepäckabfertigung entgegen und die Stadt bemüht sich eine gemeinsame Position zu beziehen. Die Verhandlungen laufen weiter...



... und wenn sie nicht gestorben sind, dann diskutieren sie noch heute ;)



Die Verhandlungen zwischen Aurelis und Utopiastadt sind gescheitert. Aurelis baut Luxus-Wohnungen an die Nordbahntrasse und andere Investoren kaufen die restlichen Flächen und bebauen sie mit Hotel- und Verwaltungsgebäude. Der Mirker Bahnhof und das Mirker Quartier sind unglücklich mit der dem Konzept an ihrer geliebten Nordbahntrasse und wollen dies nicht so hinnehmen und dagegen vorgehen.

Die Verhandlungen zwischen Aurelis und Utopiastadt sind zufriedenstellend für beide Seiten verlaufen. Es wurde ein Kompromiss für die geplante Wohnbebauung durch Aurelis gefunden, die sich mit Campus-Gedanken gut vereinbaren lässt. Neben dem Kulturkindergarten und dem Caterer sind viele andere Akteure hinzugekommen, welche den Utopia-Campus bereichern. Menschen aus dem Mirker Quartier und ganz Wuppertal besuchen gerne den innovativen Ort und erleben ihn als Bereicherung der Stadt.



**Hausarbeit im Modul
Experimentelle Stadtforschung (ES1)
»Kollektives Wohnen«
»Commons in der Krise«
Wintersemester 16/17**

**Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur
Professor Klaus Overmeyer
Bergische Universität Wuppertal
vorgelegt von
Katharina Zimmer
Christina Wicht
Tatjana Reißer**