

Exposé zur Bachelorarbeit

Baugruppen als städtebauliches Instrument der Quartiersentwicklung

Das Beispiel des Clouth Quartiers in Köln-Nippes

Annika Fleischhauer
s5anflei@uni-bonn.de
Matrikel-Nr.: 2854279
Studiengang: B. Sc. Geographie
Betreuer: Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt
Sommersemester 2019
Bonn, 28.05.2019

1 Thematische Einordnung und Relevanz des Themas

Das Jahr 2007 zählt als Beginn des urbanen Zeitalters. Seitdem wohnen weltweit mehr Menschen in Städten als auf dem Land (RINK u. HAASE 2018: 7). Verstärkt wird dieses Phänomen durch den Trend der Reurbanisierung. Es zeigt sich somit eine (erneut) zunehmende Attraktivität für das Wohnen in Städten. Gleichzeitig wird aber auch deutlich, dass der Reurbanisierungsprozess sowohl räumlich als auch sozial selektiv verläuft und von bestimmten Bevölkerungsgruppen mit stadtorientierten Lebensstilen getragen wird (HEFERT u. OSTERHAGE 2012: 86ff.).

Die aktuellen Entwicklungen erfordern eine intensivere Auseinandersetzung mit der Stärkung innerstädtischer Wohnquartiere. Die Reaktivierung von Stadtbrachen bietet in diesem Zusammenhang mit ihren vielfältigen Gestaltungs- und Nutzungsalternativen die Möglichkeit, neue Wohnstandorte auszuweisen. Dadurch kann gerade in prosperierenden Städten mit anhaltendem Bevölkerungswachstum wie Köln weiterer Flächenverbrauch vermieden und die Urbanität sowie die Attraktivität innerstädtischer Quartiere gestärkt werden (WEGNER 2005: 147, WIEGANDT 2014: 39).

Gleichzeitig sind Wohnformen notwendig, die einerseits den neuen Haushaltsstrukturen und Alltagsorganisationen entsprechen, andererseits aber auch zur Entstehung und Stabilisierung von Nachbarschaften beitragen (MÜLLER 2015: 3). Neue Wohnpräferenzen basieren auf aktuellen gesellschaftlichen Veränderungen, die in Deutschland vorrangig auf den demographischen Wandel, die Individualisierung sowie die damit einhergehende Herausbildung neuer Lebensstile (HAASE et al. 2006: 169f.) und sozialer Polarisierung (KUHN 2013: 18) zurückzuführen sind. Dies erfordert insgesamt vielfältige Anpassungen und Alternativlösungen. Dabei gelten vor allem Baugruppen als wichtige Ergänzung zur bisherigen Baupolitik und insbesondere bei der Realisierung neuer Quartiere als Chance zur Belebung ehemaliger Stadtbrachen (WONNEBERGER 2011: 75).

1.1 Baugruppen

Baugruppen oder Baugemeinschaften – je nach Literatur synonym verwendet oder mit feinen Unterschieden definiert – bieten die Möglichkeit, die Wohnfunktion in innerstädtischen Bereichen aufzuwerten. Zusammenschlüsse von Personen zur Realisierung ihres gemeinsamen Wohneigentums in kooperativer, selbst organisierter Form (BBSR 2009: 6, WONNEBERGER 2011: 63, 75) werden dabei als Möglichkeit gesehen, Bedürfnisse verschiedener Wohn- und Haushaltsformen umzusetzen, die sich infolge wirtschaftsstruktureller und demographischer Entwicklungen herausgebildet haben (KRÄMER u. KUHN 2012: 16f.). Differenziert werden können unterschiedliche Formen von Baugruppen nach ihrer Initiativart, Rechtsform, Typologie oder Nutzung. Gemeinsam ist ihnen die Selbstorganisation, mit

welcher ökonomische Vorteile, aber auch soziale Effekte auf Haushalts- und Quartiers-ebene verbunden werden (MÜLLER 2015: 19).

Seit den 1990er Jahren hat das Konzept der Baugruppen Eingang in den deutschen Städtebau gefunden. Insbesondere die Städte Freiburg im Breisgau und Tübingen gelten als Pioniere im Umgang mit Baugruppen (vgl. MÜLLER 2015). Die Stadt Köln hingegen hat 2009 erstmals städtische Grundstücke an private Baugruppen in Köln-Sülz vergeben, 2014 folgten weitere Grundstücksvergaben an Baugruppen im Rahmen der Reaktivierung des Clouth-Geländes in Köln-Nippes (STREITBERGER u. STOTTROP 2013: 40ff.).

1.2 Clouth Quartier

Das Clouth Quartier ist ein neu entstehendes Stadtviertel im zentral gelegenen Stadtteil Köln-Nippes. Es befindet sich auf dem ehemaligen Firmengelände der 1862 von Franz Clouth gegründeten Rheinischen Gummiwarenfabrik zwischen Niehler Straße und Johannes-Giesberts-Park. Nach schrittweiser Produktionsverlagerung und -stilllegung erwarb die Stadt Köln 2003 schließlich das Gelände mit dem Ziel, mithilfe der Stadtentwicklungsgesellschaft *moderne stadt* ein neues Vorzeigevierviertel entstehen zu lassen. Auf Grundlage des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans, welcher im Zuge eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs erarbeitet wurde, fanden bis 2013 zunächst umfangreiche Abriss-, Sanierungs- und Erschließungsarbeiten statt (MODERNE STADT, RHEINISCHE INDUSTRIEKULTUR E.V.).

Auf dem ehemaligen Industrieareal soll bis voraussichtlich 2021 eine vielfältige Mischung aus Wohnangeboten, Bereichen für die Kreativwirtschaft, Gastronomie und öffentlichen Grünflächen entstehen. Realisiert werden die Wohnungen und Arbeitsplätze sowohl in architektonisch anspruchsvollen Neubauten als auch in ehemaligen Industrieanlagen. Die etwa 1.200 Wohnungen entstehen als Eigentumswohnungen, frei finanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen. 105 Eigentumswohnungen werden dabei von insgesamt zehn Baugruppen geplant und gebaut, die 2014 im Rahmen eines Vergabeverfahrens unter 25 Baugruppen ausgewählt wurden (MODERNE STADT).

2 Zielsetzung der Arbeit und Forschungsfragen

Noch ist unbekannt, welchen Beitrag die Baugruppen konkret für die Realisierung des neuen innerstädtischen (Wohn-)Quartiers leisten. Das regionale Fallbeispiel soll veranschaulichen, wie Baugruppen in der Stadtplanung eingesetzt werden und so die Quartiersentwicklung mitgestalten können. Ziel der Arbeit ist daher, die Bedeutung von Baugruppen für die Entwicklung neu entstehender Stadtquartiere am Beispiel des Clouth Quartiers herauszuarbeiten. Daraus ergibt sich folgende zentrale Forschungsfrage: **Inwiefern tragen Baugruppen zur Entwicklung des Clouth Quartiers in Köln-Nippes bei?**

Um eine Forschungsbasis zu bilden und die Forschungsfrage bestmöglich zu beantworten, sollen zudem folgende Unterfragen untersucht werden:

- Welche Merkmale weisen die einzelnen Baugruppen in Bezug auf ihre Zusammensetzung und Organisationsstruktur auf?
- Inwieweit lassen sich verschiedene Interessensgruppen und Motive für das Bauen in Baugruppen benennen?
- Welche Akteure sind bei der Realisierung der Baugruppenprojekte beteiligt?
- Wie wirken sich die Baugruppen auf das (gemeinschaftliche) Wohnen und das gesamte Quartier aus?
- Wo liegen Stärken und Schwächen der Organisationsform?
- Inwiefern lassen sich Erfolgsfaktoren für eine gelungene Realisierung von Baugruppenprojekten identifizieren?

3 Methodik

Zur Beantwortung der Forschungsfrage soll ein qualitativer Ansatz verwendet werden, welcher eine stärkere Fokussierung auf individuelle Perspektiven der Beteiligten erlaubt. Als konzeptionelle Basis dienen wissenschaftliche Fachliteratur sowie Handlungsempfehlungen verschiedener Institutionen, die den Umgang und Erfahrungen mit Baugruppenprojekten beschreiben. Zusätzlich sollen leitfadengestützte Experteninterviews mit Akteuren geführt werden, die auf unterschiedliche Weise an der Projektumsetzung beteiligt sind. Im Rahmen der Bachelorarbeit ist es nicht möglich, alle zehn Baugruppen des Clouth Quartiers näher zu betrachten. Stattdessen sollen beispielhaft zwei Baugruppen ausgewählt werden. Die Auswahl erfolgt nach Informationslage über die Baugruppen sowie nach Kooperationsbereitschaft der Baugruppenmitglieder. Als weitere Experten vorstellbar sind die für die jeweiligen Bauprojekte engagierten Architekten, die für das Clouth Quartier zuständigen Mitarbeiter der Stadtentwicklungsgesellschaft *moderne stadt* und das *Haus der Architektur Köln*. Das Datenmaterial wird abschließend mithilfe einer qualitativen Inhaltsanalyse in Bezug auf die Forschungsfragen ausgewertet.

4 Zentrale Literatur

- BEILEIN, A. (2010): Aktivierung von Stadtbrachen für das Wohnen. Chancen und Hemmnisse zwischen Standortprägung, Image und Nachfragetrends. In: Informationen zur Raumplanung, H. 1. S. 13-25.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2009): Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. Berlin.
Abrufbar unter: https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_-_allg._Infos/Baugemeinschaften.pdf (letzter Abruf: 17.04.2019)
- DRILLING, M. u. O. SCHNUR (2012): Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung – einführende Anmerkungen. In: DRILLING, M. u. O. SCHNUR (Hrsg.): Nachhaltige Quartiersentwicklung. Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven. Wiesbaden. S. 11-44.
- FLICK, U. (2016⁷): Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung. Reinbek bei Hamburg.
- HAASE, A., KABISCH, S. u. A. STEINFÜHRER (2006): Aufschwung der inneren Stadt in Europa?: Reurbanisierung unter den Bedingungen des demographischen Wandels im internationalen Vergleich. In: Europa Regional 14, H. 4. S. 167-180.
- HEFERT, G. u. F. OSTERHAGE (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? In: BRAKE, K. u. G. HEFERT (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden. S. 86-112.
- KRÄMER, S. u. G. KUHN (2009): Städte und Baugemeinschaften. Stuttgart/Zürich.
- KRÄMER, S. u. G. KUHN (2012): Wohnen in der Stadt – Die Revitalisierung der städtischen Wohnfunktion in Deutschland. In: WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.): Neues Wohnen in der Stadt. Stuttgart. S. 16-51.
- KRUSE, J. (2015²): Qualitative Interviewforschung. Ein integrativer Ansatz. Weinheim/Basel.
- KUHN, G. (2013): Kooperationsgemeinschaften: Herausforderungen für neue Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. In: BUNDESVERBAND BAUGEMEINSCHAFT E.V. (Hrsg.): Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013. Stuttgart. S. 18-21.
Abrufbar unter: https://baugemeinschaften.hda-koeln.de/wp-content/uploads/2014/12/130913_Stuttgart_-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren_Dokumentation.pdf (letzter Abruf: 17.04.2019)
- MAYRING, P. (2016⁶): Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken. Weinheim/Basel.

- MODERNE STADT GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DES STÄDTEBAUS UND DER GEMEINDEENTWICKLUNG MBH (Hrsg.): <https://www.modernestadt.de> (letzter Abruf: 05.05.2019)
- MÜLLER, H. (2015): Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument. Ein möglicher Beitrag nachhaltiger Quartiersentwicklung. Hamburg.
- RHEINISCHE INDUSTRIEKULTUR E.V. (Hrsg.): <http://www.rheinische-industriekultur.de/home.htm> (letzter Abruf: 05.05.2019)
- RINK, D. u. A. HAASE (2018): Stadtkonzepte – Die Idee des Bandes. In: RINK, D. u. A. HAASE (Hrsg.): Handbuch Stadtkonzepte. Analysen, Diagnosen, Kritiken und Visionen. Opladen/Toronto. S. 7-22.
- SCHNUR, O. u. I. MARKUS (2010): Quartiersentwicklung 2030: Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends – Ergebnisse einer Delphi-Studie. In: Raumforschung und Raumordnung 68. S. 181-194.
- STREITBERGER, B. u. R. STOTTROP (2013): Baugruppen in Köln: Kinderheim Sülz und Clouth Quartier. In: BUNDESVERBAND BAUGEMEINSCHAFT E.V. (Hrsg.): Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013. Stuttgart. S. 40-45.
Abrufbar unter: https://baugemeinschaften.hda-koeln.de/wp-content/uploads/2014/12/130913_Stuttgart_-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren_Dokumentation.pdf (letzter Abruf: 18.04.2019)
- WEGNER, C. (2005): Sekundärnutzung von Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsbrachen am Beispiel der Stadt Nürnberg. Nürnberger Wirtschafts- und Sozialgeographische Arbeiten 58. Nürnberg.
- WIEGANDT, C.-C. (2014): Städtebauliche Brachflächen in Deutschland – Akteure, Konzepte, Strategien. In: GANS, P. u. P. WESTERHEIDE (Hrsg.): Bewertung von Stadtquartieren. Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 11. Mannheim. S. 39-58.
- WONNEBERGER, E. (2011): Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsinn?. Beiträge zur gesellschaftswissenschaftlichen Forschung 25. Freiburg.