

16. Jänner 2012

3. Werkstattgespräch: Wie sehen enkeltaugliche Quartiere aus?

Maronihof Bregenz: Gemeinsam bauen und wohnen

Mitten im alten Bregenzer Villenviertel hat eine Baugruppe aus vier Geschwistern und zwölf weiteren Personen gemeinsam ein eigenes kleines Quartier auf 2.300 m² Grundfläche errichtet. Entstanden ist der Maronihof – vier dreigeschossige Gebäude mit einem Dorfplatz in der Mitte – der heute 22 Menschen ein Zuhause bietet. Bei einer Exkursion, organisiert von Vision Rheintal und dem Energieinstitut Vorarlberg, informierten sich rund 60 Raum- und Verkehrsplaner, Architekten, Politiker und Interessierte über dieses alternative Bauprojekt.

„Im Normalfall planen und bauen wir für Lebenssituationen, die im Schnitt zehn Jahre lang gültig sind. Für die Zeit, in der unsere Kinder zwischen fünf und 18 Jahre alt sind“, stellt Architekt Roland Gnaiger, der die Baugruppe in der Projektphase maßgeblich unterstützt und beraten hat, bei der Führung fest. „Die interessante Frage aber lautet: Was ist, wenn die Kinder aus dem Haus sind? Meistens ist das Haus dann viel zu groß für eine oder zwei Personen. Ein Umbau im Nachhinein, um das Haus in zwei Wohnungen zu teilen, kostet enorm viel.“

Modulare Bauweise

Im Maronihof in der Metzgerbildstraße in Bregenz ist man deshalb einen anderen Weg gegangen: Die Gebäude sind in einem Modulsystem errichtet, das es relativ einfach ermöglicht, die Größe des Wohnraums veränderten Familienkonstellationen anzupassen. Nach dem Grundkonzept besteht jedes der vier Häuser aus sechs eigenständigen Wohneinheiten mit eigenem Eingang und Terrasse. Jede Einheit kann als Zweizimmerwohnung oder Büroeinheit genutzt werden, kann aber in Verbindung mit einer Nachbareinheit auch Teil einer größeren Wohnung werden. Durch Zusammenlegung dieser 50 m² großen Grundmodule sind Wohnungsgrößen von 100m², 150m², 200m² oder mehr möglich, die sich auch relativ leicht wieder teilen und verkleinern lassen. Ziehen beispielsweise die Kinder aus, werden aus der 150-m²-Wohnung, die sich über zwei Stockwerke erstreckt, zwei oder drei getrennte Appartements, Praxen oder Büros.

Die Idee, mit Hilfe dieser Bauweise verschiedene Lebensformen zu ermöglichen, hat sich bewährt: Heute leben 22 Menschen unterschiedlichen Alters und in unterschiedlichen Lebenssituationen im Maronihof - vom Single über die Patchworkfamilie bis zur klassischen Kleinfamilie ist alles dabei. Und zwei Appartements im Erdgeschoss eines der Häuser zeigen, wie generationenübergreifendes Wohnen funktionieren kann: Tür an Tür wohnt dort eine ältere Frau mit ihrer Pflegerin und deren Familie.

Zehn gleichberechtigte Eigentümer

„Bis sich dieses Modell, wie es heute gebaut ist, herauskristallisiert hat, dauerte es allerdings einige Zeit“, erzählt Roland Gnaiger. Denn die vier Geschwister hatten anfangs sehr unterschiedliche Vorstellungen, wie sie wohnen wollten. „In Übereinstimmung mit den Villen in der Nachbarschaft einigte man sich schließlich auf vier Gebäude mit jeweils einer Grundfläche von 125 m² und drei Geschossen“, berichtet Gnaiger.

Erst dann ging man an die Öffentlichkeit und suchte weitere Interessenten, die bereit waren, sich als gleichberechtigte Partner sowohl finanziell als auch ideell an dem Projekt zu beteiligen. Heute hat der Maronihof zehn Eigentümer.

„Wir sind mehr oder weniger in die Rolle der Baugruppe hineingestolpert“, erklärt Christian Steger-Vonmetz, einer der vier Geschwister und Miteigentümer des Maronihofs. „Heute, da ich mich mehr mit Baugruppen auskenne, weiß ich aber, dass wir vieles gut gemacht haben.“ Roland Gnaiger: „Mit den weiteren Eigentümern wurde der Prozess zwar komplexer, man musste aber nicht bei Null beginnen. Viele Fragen waren zu diesem Zeitpunkt bereits geklärt.“ Es gab einen Vertrag, der das Verhältnis der Baugruppen-Mitglieder untereinander, aber auch die Besitzverhältnisse und die Projektgrundlagen regelte. So bereitete auch der Ausstieg von zwei Interessenten während des Projektprozesses keine allzu großen Schwierigkeiten.

Drei Baubevollmächtigte

Für ihrer Zusammenarbeit fand die Baugruppe eine intelligente Lösung: Aus der Gruppe wurden drei Baubevollmächtigte ernannt, die kleinere Entscheidungen während der Bauphase für alle trafen. So blieb der Aufwand für den Rest der Gruppe relativ gering. Insgesamt fanden zehn Sitzungen statt, bei denen alle Eigentümer anwesend waren und in denen wichtige Entscheidungen gemeinsam getroffen wurden.

Anderen Baugruppen gibt Christian Steger-Vonmetz den Rat, sich von einem externen Moderator unterstützen zu lassen: „Eine klare Rollenverteilung ist im Prozess sehr hilfreich. Übernimmt ein Mitglied der Baugruppe die Moderation, ist es zum Teil schwierig, Eigeninteressen draußen zu lassen.“ Auch eine vertragliche Fixierung der wichtigsten Punkte sieht Steger-Vonmetz als wichtige Grundlage.

Passend für Jung und Alt

Das Zusammenleben im Maronihof ist auch sozialpolitisch interessant. Rund um den „Dorfbrunnen“ auf dem Platz im Zentrum der vier Gebäude treffen sich nicht nur die Kinder, auch die Erwachsenen genießen hier den Austausch untereinander.

„Das Zusammenspiel von Außenraum und Innenraum, von Privatsphäre und Gemeinschaft ist im Maronihof deutlich definiert und erlebbar“, erklärt Gnaiger das Modell, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner entgegenkommt. Während die einen ihren Freibereich im Erdgeschoss offen zum Hof orientiert haben, leben die

anderen ihr Gefühl vom Einfamilienhaus mit Garten, dessen Terrasse zum gemeinschaftlichen Platz hin abgegrenzt ist.

Car-Sharing versus Tiefgarage

Beim Thema Verkehr und Stellplätze hatte die Baugruppe mit einigen Schwierigkeiten zu kämpfen: Der ursprüngliche Wunsch, eine autofreie Siedlung mit nur vier Stellplätzen zu realisieren, scheiterte an zahlreichen Anrainerprotesten und letztendlich auch an den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Einige Nachbarn befürchteten, dass bei vier Stellplätzen alle restlichen Autos die umliegenden Straßen verparken könnten. Schlussendlich musste der Maronihof eine Tiefgarage mit 13 Stellplätzen bauen. Diese steht heute beinahe leer, weshalb Stellplätze auch an Nachbarn vermietet werden.

Die meisten Bewohner des Maronihofs teilen sich zwei Car-Sharing-Autos und legen die restlichen Wege zu Fuß, mit dem öffentlichen Verkehr oder mit dem Fahrrad zurück. Zusätzlich zu den Car-Sharing-Autos besitzt der Maronihof zwei E-Bikes, für Gäste gibt es zwei Leihfahrräder.

Lob und Kritik

Von Seiten der Politik gab es in der an die Führung anschließenden Diskussion großes Lob für „dieses Projekt, das Menschen in jedem Lebensalter gerecht wird“, wie es Alexandra Kargl von der Abteilung Soziales und Gesundheit der Stadt Bregenz formulierte. Sowohl Bürgermeister Markus Linhart als auch Vizebürgermeister Gernot Kiermayr bezeichneten den Maronihof als ein „tolles Beispiel“ und „Vorbild für andere Projekte“. Heftig diskutiert wurde die Frage der Stellplätze und der vorgeschriebene Bau der Tiefgarage, die nun kaum benötigt wird. Wilfried Bertsch, Leiter der Abteilung Raumplanung im Amt der Vorarlberger Landesregierung, räumte allerdings ein, dass autofreie Quartiere durch die neuen Stellplatzverordnung inzwischen leichter zu realisieren seien.

FAKTEN:

Bauherren: Baugruppe mit 16 Personen

Gebäude: vier dreigeschossige Häuser (je 125 m² Gfl.) in Massivbauweise,

Derzeitige Nutzung: 14 Wohneinheiten (12 Wohnungen, 1 Büro, 1 Praxis), 10 Eigentümer - Je nach Bedarf ist eine Wohnungsanzahl von 4 bis 22 möglich.

Architektur: Roland Gnaiger, Gerhard Gruber

Baubeginn: 2005

Fertigstellung: 2007

Grundstücksfläche: 2.308 m²

Bebaute Fläche: 633 m²

Nutzfläche: 1.146 m²

Weitere Informationen:

Christian Steger-Vonmetz

T 0676/4141182

mobil@steger-vonmetz.at