

**HERAUSGEGEBEN VOM
ARCHITEKTURMUSEUM DER TU MÜNCHEN
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER
MITBAUZENTRALE MÜNCHEN**

**HILDE STROBL, NATALIE SCHALLER
UND HEIKE SKOK**

DAS KLEINE ABC DER PARTIZIPATION IN WOHNPROJEKTEN

Hilde Strobl

Die Fortentwicklung des Wohnungsbaus in den europäischen Großstädten steht angesichts einer nicht nachlassenden Urbanisierung, eines wachsenden Interesses an Wohneigentum bei gleichzeitig steigender Differenzierung von Wohnbedürfnissen aufgrund des demografischen Wandels gegenwärtig vor großen Herausforderungen. Die wichtigsten Fragen sind dabei die nach der notwendigen und möglichen städtebaulichen Dichte, einer ausgeglichenen sozialen Mischung ebenso wie nach der Wohnqualität. Als Gegenreaktion auf einen von hauptsächlich wirtschaftlichen Faktoren bestimmten Wohnungsmarkt entstehen gegenwärtig neue Bauinitiativen. Nach individuellen Anforderungen und selbstbestimmten Organisationsformen ausgerichtet, folgen diese Wohnprojekte einem gemeinsamen Ansatz im Planungs- und Wohnprozess: Partizipation!

Der Begriff »Partizipation« steht allgemein für Beteiligung, Teilhabe, Mitwirkung, Mitbestimmung und Mitsprache – jedoch nicht in willkürlicher Form. Er bezeichnet die Teilnahme einer Person oder Gruppe an Entscheidungsprozessen und Handlungsabläufen, die in übergeordneten Strukturen oder Organisationen stattfinden.

Im Rahmen der Ausstellung *Keine Angst vor Partizipation! – Wohnen heute*, die das Architekturmuseum der TU München vom 17. März bis 12. Juni 2016 in der Pinakothek der Moderne zeigt, entstand ein »Kleines ABC der Partizipation in Wohnprojekten«, eine Sammlung von spezifischen Begriffen rund um das gemeinsame Planen und Wohnen. Die Begriffe begleiten die Konkretisierung der Ideen, die Konzeptfindung und die Planungsprozesse von Wohnprojekten und bilden ihre innere Struktur ab. Sie sind Teil der Kommunikation

zwischen Bewohnern, Bauherren und Architekten und beschreiben den Weg zur Konsensfindung – über die Studien zur Machbarkeit und zum architektonischen Entwurf bis hin zum Wohnen in der Gemeinschaft. Sind die Wohnprojekte von Wohnbaugemeinschaften bis zu Genossenschaften in Ausrichtung und baulicher Umsetzung noch so unterschiedlich – und auch von den äußeren Rahmenbedingungen des jeweiligen Landes und der Region abhängig –, folgen sie doch ähnlichen Systemen des Entwicklungsprozesses und Zusammenspiels der Beteiligten.

Die Verweise am Ende einer Definition führen zu weiterführenden Begriffserläuterungen. Die thematischen Zusammenhänge sind farblich gekennzeichnet:

Begriffserläuterungen und Rechtsformen

Projektablauf

Projektbausteine

Projektbeteiligte

Prozess und Organisation

Konzept und Zielsetzung

Gruppe und Gemeinschaft

Architektur und Städtebau

Gesellschaftliche Themen

Wir danken der mitbauzentrale münchen für die gute Zusammenarbeit beim Zusammenstellen der Begriffe, Sabine Hirsig für die Illustrationen, Christoph Sauter (KW NEUN Grafikagentur) für die Gestaltung, Jennifer Taylor für die Übersetzung sowie Ilka Backmeister-Collacott für das Lektorat.

Die Definitionen sind angelehnt an Texte aus:
Leitfaden für Gruppenwohnprojekte. Herausgegeben von der ARGE//eV –
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Wissenspool des Kompetenznetzwerks Wohnen:
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/

A BRIEF ABC OF PARTICIPATION IN HOUSING PROJECTS

Hilde Strobl

The further development of housing in the major European cities is facing some major challenges today in view of unremitting urbanization and a growing interest in home ownership coupled with increasingly diverse housing needs due to demographic change. The quest is to achieve the greatest possible degree of urban density along with a balanced social mix while ensuring a high quality of life. As a backlash against a housing market dominated by financial imperatives, new building initiatives are coming to the fore. Geared to individual requirements and self-determined forms of organization, these residential projects take a communal approach to both the planning process and later day-to-day living: Participation!

The term »participation« generally stands for involvement, cooperation, co-determination, equity and a say in things - but not in just any form. It refers specifically to a person or group sharing in decision-making processes and a sequence of actions that take place within broader structures or organizations.

*In conjunction with the exhibition **Don't Be Afraid to Participate! - Housing Today**, which the Architekturmuseum der TU München will present from 17 March to 12 June 2016 at the Pinakothek der Moderne, a »Brief ABC of Participation in Housing Projects« has been compiled, a collection of specific terms relating to the joint planning and shared occupancy of housing projects. The terms accompany the development of ideas and concepts as well as the planning processes for housing projects and map their inner structure. They are part of the commu-*

nication between the residents, the client and the architect, and they describe the path toward reaching a consensus - starting with feasibility studies, proceeding to the architectural design, and culminating in life in the community. For all the differences between these housing projects with regard to their objectives and architectural implementation - from joint building ventures to cooperatives, and also depending on the external conditions in the particular country and region - there are similar systems at work behind their development process and the interaction of those involved.

The cross-references at the end of a definition lead to explanations of further terms. The thematic connections are color-coded:

Explanations of terms and legal forms

Project sequence

Project modules

Project participants

Process and organization

Concept and objectives

Group and community

Architecture and urban planning

Social themes

We would like to thank the mitbauzentrale münchen for their valuable assistance with compiling these terms, Sabine Hirsig for the illustrations, Christoph Sauter (KW NEUN graphic design agency) for the design, Jennifer Taylor for the translation, and Ilka Backmeister-Collacott for editing.

*The definitions are based on texts from:
Leitfaden für Gruppenwohnprojekte. Herausgegeben von der ARGE//eV -
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
(Guidelines for group housing projects, published by the consortium /
not-for-profit organization Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.)*

*Knowledge pool of the Kompetenznetzwerk Wohnen:
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/*

ARBEITSKREIS

Die Organisationsform der Partizipation in Wohnprojekten sind Arbeitsgruppen oder Arbeitskreise. Hier können sich Mitglieder zu unterschiedlichen Themen wie z. B. Architektur, Werbung neuer Interessenten, interne Organisation, Gartenplanung oder Gemeinschaftsräume einbringen.

- ▶ ORGANISATIONSSTRUKTUR ▶ PARTIZIPATION
- ▶ SELBSTORGANISATION

WORKING GROUP

Participation in housing projects is organized by way of working groups. By joining the working groups, members can get involved in various aspects such as architecture, recruiting new members, internal organization, landscaping, or common areas.

- ▶ ORGANIZATIONAL STRUCTURE ▶ PARTICIPATION
- ▶ SELF-ORGANIZATION



ARCHITEKT

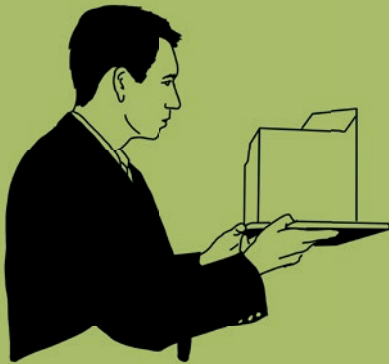
Der Architekt bzw. das beauftragte Architekturbüro ist einer der wichtigsten Partner für ein Wohnprojekt. Er ist Teil des partizipativen Planungs- und Bauprozesses und setzt die konzeptionellen Ziele der Gruppe baulich um.

► ARCHITEKTUR ► EXPERTE ► PARTIZIPATION

ARCHITECT

The commissioned architecture firm is one of the main partners in a housing project. It is part of the participatory planning and construction process, tasked with realizing the group's conceptual objectives in built form.

► ARCHITECTURE ► EXPERT ► PARTICIPATION



ARCHITEKTUR

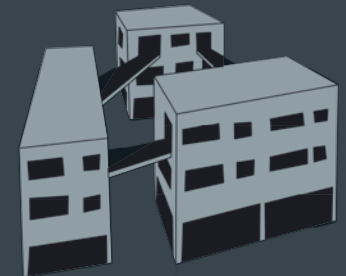
Neben den Vorstellungen der Gruppe von bedarfsge- rechten privaten Räumen und entsprechenden Grund- risslösungen enthalten die Baukonzepte auch Räume im Innen- und Außenbereich, in denen Gemeinschaft gelebt werden kann. Die Architektur veranschaulicht durch die äußere Form und Gestaltung das Selbstver- ständnis der Gruppe.

► KONZEPT ► RAUMPROGRAMM

ARCHITECTURE

Along with responding to the group's ideas about what needs are to be met by the private spaces and providing corresponding layout solutions, the building plans will also include indoor and outdoor areas the residents can share as a community. The architecture should express through its outward form and configuration the group's distinctive self-image.

► CONCEPT ► SPACE NEEDS



BALANCE

Eine ausgewogene Balance von Individualität und Gemeinschaft, von Freiwilligkeit und Verpflichtung ist entscheidend für Qualität und Bestehen der Gemeinschaft. Eine Gemeinschaft ist für die meisten dann wertvoll, wenn sie aus freien Entschlüssen der Beteiligten zustande kommt und die Privatsphäre jedes Bewohners respektiert. Das richtige Maß ist für jeden Einzelnen, für jede Projektgemeinschaft anders.

► FREIWILLIGKEIT ► GEMEINSCHAFT ► VERBINDLICHKEIT

BALANCE

A balance between individuality and community, voluntary participation and commitment, is critical for forming a community with high quality of life. For most people, living in a community is meaningful when it is based on the voluntary decisions of those involved and respects the privacy of every resident. The right amount of togetherness is different for each individual and for every project community.

► VOLUNTEERISM ► COMMUNITY ► COMMITMENT

BAUGEMEINSCHAFT

Bauwillige, die eine Alternative zum »klassischen« Wohneigentum suchen, gründen eine Baugemeinschaft. Sie schließen sich als GbR zusammen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und ihr Wohnprojekt zu realisieren. Die einzelnen Gruppenmitglieder kümmern sich eigenständig um die Finanzierung ihrer Wohneinheit. Mit Bezug des Wohnprojekts wird die GbR in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) umgewandelt.

► GBR ► RECHTSFORM ► WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

JOINT BUILDING VENTURE

People who want to build a home and seek an alternative to the »classic« residential property establish a joint building venture. They form a private partnership in order to jointly acquire a plot of land and realize their housing project. The individual group members finance their own housing unit independently. Once the housing project is launched, the private partnership is converted into a homeowners' association.

► PRIVATE PARTNERSHIP ► LEGAL FORM
► HOMEOWNERS' ASSOCIATION

BAUHERR

Die Wohnprojektgemeinschaft ist Bauherr und übernimmt damit die entsprechenden Aufgaben: Sie definiert u.a. die Projektziele, trifft alle relevanten Entscheidungen, sucht qualifizierte Projektpartner, kauft das Grundstück und stellt die Finanzierung sicher. Einzelne Bauherrenaufgaben können teilweise an eine extern beauftragte Projektsteuerung übertragen werden.

► **EXPERTE** ► **PROJEKTSTEUERUNG**

CLIENT

The group undertaking the housing project is the client and thus takes on the corresponding tasks: for example, it defines the project goals, makes all relevant decisions, seeks qualified project partners, buys the plot of land and secures financing. Individual client tasks can be partially outsourced to an externally commissioned project management.

► **EXPERT** ► **PROJECT MANAGEMENT**



BAUHERRENRISIKO

Als Bauherr trägt die Gemeinschaft das Bauherrenrisiko hinsichtlich Kosten, Terminen und Bauqualität.

► **BAUHERR** ► **PROJEKTSTEUERUNG**

CLIENT RISK

As client, the joint building venture bears the client risk in terms of costs, deadlines and quality of construction.

► **CLIENT** ► **PROJECT MANAGEMENT**

BAUGRUPPE

Einzelne Bauherren, die unabhängig voneinander planen und sich nur bei Bedarf zusammenschließen, bilden eine Baugruppe. In der Regel handelt es sich um real geteilte Objekte im Geschosswohnungsbau, manchmal auch Reihenhäuser.

► **BAUHERR**

BUILDING GROUP

Individual clients who plan their homes independently of one another and take joint action only where needed form a building group. This usually involves pre-existing shared objects, such as non-detached houses.

► **CLIENT**

BAUPHASE

Die Bauphase ist die fünfte Projektphase: Nach Grundstückskauf und Planungsphase, dem Zusammenwirken der formulierten Bedürfnisse der Bewohner und den Entwürfen der Architekten wird nun das Gebäude errichtet. Das Richtfest ist ein wichtiges Integrationselement der zukünftigen Bewohner und auch ein wichtiger Moment für Mitgliederwerbung.

► **PLANUNGSPHASE** ► **PROJEKTTABLAUF** ► **WOHNPHASE**

CONSTRUCTION PHASE

The construction phase is the fifth project phase: after purchasing a plot of land and completing the planning phase, taking account of the needs expressed by the residents, and having the architect draft a design to fit them, the building is now erected. The topping-out ceremony is an important milestone in integrating the future residents and also a key occasion for recruiting new members.

► **PLANNING PHASE** ► **PROJECT SEQUENCE** ► **OCCUPANCY PHASE**



BEWOHNER

Die Bewohner können je nach Rechtsform sowohl Eigentümer als auch Mieter sein.

▶ BAUGEMEINSCHAFT ▶ GENOSSENSCHAFT ▶ MIETGEMEINSCHAFT

RESIDENT

Depending on the legal form of the building group, the residents may be either owners or tenants.

▶ JOINT BUILDING VENTURE ▶ COOPERATIVE ▶ RENTAL COMMUNITY

CLUSTERWOHNUNG

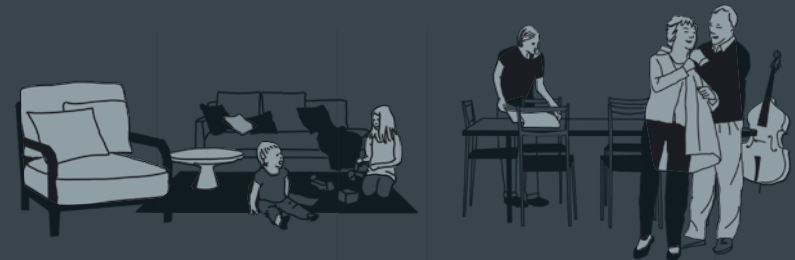
Diese besondere Wohnform kombiniert Elemente eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts mit denen einer Wohngemeinschaft. Innerhalb einer großen, abgeschlossenen Wohnung gruppieren sich separate Wohneinheiten rund um einen gemeinsam genutzten Wohnraum, eine große Küche und ggf. weitere gemeinsam nutzbare Räume. Anders als in einer klassischen Wohngemeinschaft verfügt jede der Kleinwohnungen zusätzlich über ein eigenes Bad und eine Kochgelegenheit.

▶ ARCHITEKTUR

CLUSTER APARTMENT

This particular form of housing combines elements of a community housing project with those of a flat share. Within a large, self-contained apartment, separate residential units are grouped around a shared living room, a large kitchen and possibly additional shared spaces. By contrast with a traditional shared flat, each small apartment has its own bathroom and kitchenette.

▶ ARCHITECTURE



COWORKING SPACE

Zeitlich befristet stehen reservierbare und mietbare Arbeitsräume oder -plätze inklusive Infrastruktur zur Verfügung. Das Angebot der Coworking Spaces in Wohnprojekten erübrigt oftmals den Arbeitsraum in der eigenen Wohnung und richtet sich auch an Nichtmitglieder.

► GEMEINSCHAFTSRAUM ► INFRASTRUKTUR

COWORKING SPACE

Here, office space or workplaces can be reserved and leased on a temporary basis, including the requisite infrastructure. The availability of coworking spaces in housing projects often eliminates the need for a workplace in each resident's own apartment, and the spaces are also offered to non-members.

► COMMON AREA ► INFRASTRUCTURE



DACHTERRASSEN / -GÄRTEN

In Wohnprojekten stehen die privilegierten Dachflächen meist als begrünte Terrassen der Gemeinschaft zur Verfügung und sind wichtige Treffpunkte für die Bewohner. Oft finden sich auf den Dächern auch Gemeinschaftsgärten für Urban-Gardening-Projekte, Gemeinschaftsküchen und Gästezimmer.

► GEMEINSCHAFTSRAUM

ROOF TERRACES / GARDENS

In housing projects, the prime rooftop surfaces are usually available to the community as leafy terraces and are important meeting places for the residents. Rooftops are frequently the setting for community gardens for urban gardening projects, shared kitchens, or guest rooms.

► COMMON AREA



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Durch stabile nachbarschaftliche Strukturen können Wohnprojekte einen Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels leisten, der sich in Europa seit den letzten Jahrzehnten abzeichnet. Die im Projekt angelegte nachbarschaftliche Unterstützung zielt darauf, dass ältere Menschen gesellschaftlich eingebunden sind und auch unabhängig von einer familiären Anbindung möglichst lange selbstbestimmt in ihrem vertrauten Umfeld verbleiben können.

► NACHBARSCHAFTSHILFE ► SELBSTBESTIMMT

DEMOGRAPHIC DEVELOPMENT

By creating and maintaining stable neighborhood structures, housing projects can contribute to dealing effectively with the demographic change that has increasingly affected Europe over the last decades. The neighborly support integral to such projects aims at socially integrating older members of the community and enabling them to live a self-determined life, independent of family support, for as long as possible in their familiar environment.

► NEIGHBORHOOD ASSISTANCE ► SELF-DETERMINATION

ENERGIEKONZEPT

Wohnprojekte legen Wert auf die Langlebigkeit und langfristige Wirtschaftlichkeit ihrer Gebäude. Ökologische Zielsetzungen stehen deshalb bei der Gebäudeplanung häufig im Vordergrund. Innovative Energiekonzepte sowie Mobilitätskonzepte sind Standard. Wohnprojekte nehmen hier eine Vorreiterrolle ein.

► KONZEPT ► MOBILITÄTSKONZEPT ► ÖKOLOGIE

ENERGY CONCEPT

Housing projects attach great importance to the longevity and long-term efficiency of their buildings. Ecological objectives are therefore often at the forefront when designing the buildings. Innovative energy and mobility concepts are standard. This is where housing projects often play a pioneering role.

► CONCEPT ► MOBILITY CONCEPT ► ECOLOGY

ENTSCHEIDUNGS- FINDUNG

Jedes Wohnprojekt ist anders strukturiert und bietet für die einzelnen Mitglieder verschiedene Möglichkeiten der Mitentscheidung und Partizipation. Manche Entscheidungen sind der Kerngruppe eines Projekts, Arbeitskreisen oder z.B. den Vorständen einer Genossenschaft vorbehalten, andere sind gemeinschaftliche Entscheidungen, bei denen alle Mitglieder gleichberechtigt und basisdemokratisch mitbestimmen können.

- ▶ ARBEITSKREIS
- ▶ ORGANISATIONSSTRUKTUR
- ▶ PARTIZIPATION
- ▶ VORSTAND

DECISION-MAKING

Each housing project is structured differently and offers the individual members various opportunities to participate in the decision-making process. Some decisions are reserved for the core group of a project, for working groups or, for example, for the Board of Directors of a cooperative, while others are community decisions in which all members can have a say on an equal and democratic, grassroots basis.

- ▶ WORKING GROUP
- ▶ ORGANIZATIONAL STRUCTURE
- ▶ PARTICIPATION
- ▶ BOARD OF DIRECTORS

EXPERTE

Ein Wohnprojekt benötigt zur Realisierung Kompetenzen in unterschiedlichen Fachgebieten. Sofern diese nicht innerhalb der Projektgruppe vorhanden sind, müssen externe Fachleute beauftragt werden wie z. B. Architekt, Projektsteuerung, Moderation, Finanzierungs- und Rechtsberatung.

- ▶ ARCHITEKT
- ▶ MODERATION
- ▶ PROJEKTSTEUERUNG

EXPERT

A housing project needs to draw on expertise in various areas in order to realize its goals. If such expertise is not available within the project group, external experts must be called in, for example in the form of an architect, project manager, moderator, financing expert or legal counsel.

- ▶ ARCHITECT
- ▶ MODERATION
- ▶ PROJECT MANAGEMENT

FINANZIERUNG

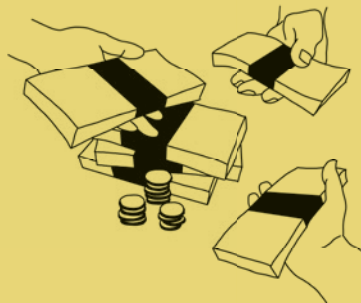
Die Finanzierung der Bauvorhaben setzt sich zusammen aus Eigenkapital, welches durch die Gruppe aufzubringen ist, sowie Fremdkapital in Form von Kapitalmarkt-, Wohnungsbau- und weiteren Förderdarlehen. Manche Wohnprojekte entwickeln Konzepte, die einen Ausgleich zwischen Mitgliedern mit mehr und Mitgliedern mit weniger Finanzkraft ermöglichen.

► **PROJEKTBAUSTEIN**

FINANCING

Financing for the building projects comes from equity capital to be put up by the group as well as debt capital in the form of capital market loans, housing loans and other development loans. Some housing projects develop concepts allowing for compensation between members with greater and lesser spending power.

► **PROJECT ELEMENTS**



FLEXRÄUME

In manchen Wohnprojekten stehen Flexräume zur Verfügung, die bei Bedarf für einen begrenzten Zeitraum mitgemietet werden können, z.B. wenn für mehrere Monate ein Arbeitsraum benötigt wird oder ein Teenager zeitweise eine eigene Einheit bezieht.

► **COWORKING SPACE** ► **WOHNKONZEPT**

FLEXIBLE SPACES

In some residential projects, flexible spaces are available that can be rented on demand for a limited period of time, for example when a workplace is required for several months or a teenager moves into his or her own unit temporarily.

► **COWORKING SPACE** ► **HOUSING CONCEPT**

FÖRDERUNG

Zu den verschiedenen Förderinstrumenten, die für Wohnprojekte in Anspruch genommen werden können, zählt in einigen Bundesländern die Wohnungsbauförderung für den Bau von Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen. Teilweise werden Modellvorhaben und Konzeptbausteine durch Bundes- oder Landesministerien gefördert. Das Bayerische Sozialministerium unterstützt den Auf- und Ausbau alternativer ambulanter Wohn- und Betreuungsformen für Senioren und die Entwicklung von Quartierskonzepten. Nordrhein-Westfalen fördert die Erstberatung von Gruppen für Wohnen im Alter. Eine ähnliche Förderung gibt es auch in Schleswig-Holstein und in Hamburg. Viele größere Städte haben Beratungsstellen eingerichtet und weisen z.T. auch Grundstücke speziell für die Realisierung von Wohnprojekten aus.

► **FINANZIERUNG** ► **SOZIALE MISCHUNG**

PUBLIC FUNDING

There are various public funding instruments that can be taken advantage of for housing projects. In some states these include subsidies for the construction of low-income housing. Model projects and conceptual features may be eligible for grants from federal or state ministries. The Bavarian State Ministry of Social Affairs promotes the construction and expansion of alternative assisted living models for senior citizens and the development of neighborhood concepts. North Rhine-Westphalia funds an initial consultation for groups planning senior housing projects. Similar support is available in Schleswig-Holstein and Hamburg. In addition, many German cities have set up counseling centers for housing projects and in some cases also earmark land specifically for this purpose.

► **FINANCING** ► **SOCIAL MIX**

FREIWILLIGKEIT

Jede Gruppe muss für sich entscheiden, inwieweit Gemeinschaft und Nachbarschaftshilfe sowie Engagement für das Projekt auf freiwilliger Basis erfolgen oder wie verbindlich sich die einzelnen Mitglieder hierzu verpflichten. Zu den möglichen Aufgaben zählen freiwillige Arbeitsstunden oder Engagement in den der Gemeinschaft dienenden Arbeitskreisen.

► **BALANCE** ► **VERBINDLICHKEIT**

VOLUNTEERISM

Each group must decide for itself to what extent community and neighborhood assistance as well as engagement in the project are to take place on a voluntary basis, or how binding each individual member's commitment must be. The possible tasks for members include voluntary work hours or engagement in the working groups serving the housing community.

► **BALANCE** ► **COMMITMENT**

GÄSTEAPPARTEMENTS

Die Gemeinschaft richtet zusätzliche Appartements für Gäste ein, die die Bewohner tageweise buchen können, wenn sie Besuch bekommen. Damit werden individuelle Gästezimmer eingespart. In der Regel werden die Appartements gegen Zahlung einer Gebühr auch extern vermietet.

► GEMEINSCHAFTSRAUM

GUEST APARTMENTS

The community may set aside and furnish extra apartments for guests, which members can book on a daily basis for their visitors. The availability of communal guest apartments eliminates the need for guest rooms in the individual apartments. Usually the apartments are also rented out to non-members for a fee.

► COMMON AREA



GBR

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist eine Rechtsform, die mit vergleichsweise geringem bürokratischem Aufwand verbunden ist. Für Wohnprojekte kann diese Form eine gute Übergangslösung sein, etwa für die Planungs- und Bauphase einer Baugemeinschaft, die zunächst nur eine lose Interessensgruppe war und später zur Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wird.

- ▶ BAUGEMEINSCHAFT ▶ RECHTSFORM
- ▶ WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

PRIVATE PARTNERSHIP

A private, or civil-law, partnership is a legal form that is associated with a relatively low degree of bureaucracy. For housing projects, this form can be a good temporary solution, for example for the planning and construction phase of a joint building venture, which was initially only a loose interest group and will later be converted into a homeowners' association.

- ▶ JOINT BUILDING VENTURE ▶ LEGAL FORM
- ▶ HOMEOWNERS' ASSOCIATION

GEMEINSAMKEITEN

Gemeinsame Vorstellungen von wünschenswerten Wohnformen und Lebensweisen sind die Voraussetzung für die Entstehung einer Interessensgemeinschaft, die ein Projekt initiiert. Diese Gemeinsamkeiten prägen die generelle inhaltliche Ausrichtung der Projekte wie ökologisches Wohnen, autofreie Mobilitätskonzepte oder integrative Ansätze und tragen durch starke Identifizierung ein Projekt auch langfristig über die Realisierung hinaus.

- ▶ GEMEINSCHAFTSBILDUNG

COMMON INTERESTS

Common ideas about what constitutes a desirable form of habitation and lifestyle are a prerequisite for the emergence of a community of interested parties who then initiate a housing project. These shared viewpoints then inform the general conceptual orientation of the project - for example ecological housing, car-free mobility or integrative approaches - and contribute to a strong feeling of identification with the project that persists in the long term, far beyond the construction phase.

- ▶ COMMUNITY FORMATION

GEMEINSCHAFT

Gemeinschaft und Nachbarschaft sind Hauptmotivationen, um ein Wohnprojekt zu initiieren. Gemeinschaft wird jedoch nicht verordnet, sondern ergibt sich aus der jeweiligen Aktivität der Beteiligten. Weil Gemeinschaft einen hohen Stellenwert in Wohnprojekten hat, werden Räume für Gemeinschaft und Begegnung wie z.B. Gärten, große Treppenhäuser oder Laubengangerschließung bewusst geplant.

► **BALANCE** ► **GEMEINSCHAFTSRAUM**

COMMUNITY

A sense of community and neighborhood feeling are the main motivating factors for the initiation of a housing project. Community is however not imposed from above but arises from the specific activity of the parties involved. Community has a high priority in housing projects, which is why spaces are deliberately set aside for shared activities and encounters, for example gardens, spacious staircases or covered exterior access walkways.

► **BALANCE** ► **COMMON AREA**



GEMEINSCHAFTS- BILDUNG

Gemeinschaftsbildung ist ein aktiver und fortlaufender Prozess. Eine gute Gemeinschaftsbildung ist gekennzeichnet durch Gleichgesinnte, gemeinsame Leitziele und eine geeignete Organisationsstruktur.

► **GLEICHGESINNTE** ► **LEITZIELE** ► **ORGANISATIONSSTRUKTUR**

COMMUNITY FORMATION

Community formation is an active and ongoing process. Good community formation is characterized by like-minded people pursuing common goals within an appropriate organizational structure.

► **LIKE-MINDED PEOPLE** ► **KEY OBJECTIVES**
► **ORGANIZATIONAL STRUCTURE**

GEMEINSCHAFTSGARTEN

Neben Gemeinschaftsräumen haben Projekte meist einen Garten, der von allen gemeinsam genutzt und mitgestaltet wird - oftmals auch auf den Hausdächern. Der gemeinsame Garten wird meist von Arbeitsgruppen verwaltet und gepflegt.

► GEMEINSCHAFT

COMMUNITY GARDEN

Along with the common areas, most projects also have a garden that is used and designed by everyone - often on the roof. The community garden is usually managed and maintained by working groups.

► COMMUNITY

GEMEINSCHAFTS-ORIENTIERT

Die Bewohner verstehen sich als eine Hausgemeinschaft, in der es übereinstimmende Wünsche und Bedürfnisse gibt. Die Interessen der Gemeinschaft stehen über denen des Individuums.

► GEMEINSCHAFT

COMMUNITY-ORIENTED

The residents see themselves as a housing community with shared needs and desires. The community's interests take priority over those of any one individual.

► COMMUNITY

GEMEINSCHAFTSRAUM

In Wohnprojekten gibt es neben den privaten Wohnungen Räume, die von allen Bewohnern genutzt werden können. Die Bandbreite reicht vom Partyraum, gemeinschaftlichen Speiseraum, Spielzimmer über Bibliothek und Küche bis zur Fahrradwerkstatt oder zum Fitnessraum. Der individuelle Wohnflächenbedarf kann durch Bündelung und räumliche Umverlagerung der jeweiligen Ansprüche auf die gemeinsamen Bedürfnisse reduziert werden. Häufig stellt die Hausgemeinschaft die gemeinschaftlichen Räume auch als Angebot im Quartier zur Verfügung. Die verschiedenen Projekte in einem Quartier können sich so mit ihrem jeweiligen Raumangebot ergänzen. Sie tragen damit wesentlich zur Quartiersvernetzung und zu einem lebendigen Nachbarschaftsleben bei.

▶ COWORKING SPACE ▶ GÄSTEAPPARTEMENT ▶ GEMEINSCHAFT
▶ GEMEINSCHAFTSGARTEN ▶ INFRASTRUKTUR ▶ QUARTIER

COMMON AREA

Housing projects include not only private apartments but also areas set aside for the use of all residents. The spectrum ranges from a party room, shared dining hall, game room, library or kitchen to a bicycle workshop or gym. Individual living space requirements may in some cases be reduced by bundling certain shared needs and shifting them into areas for common use. Frequently, the housing community also offers common areas for use by others in the neighborhood. The various projects in a district can thus complement one another with their respective offerings. They then contribute significantly to neighborhood networking and a lively neighborhood community.

▶ COWORKING SPACE ▶ GUEST APARTMENT ▶ COMMUNITY
▶ COMMUNITY GARDEN ▶ INFRASTRUCTURE ▶ DISTRICT



GENOSSENSCHAFT

Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen auf der Grundlage der Selbsthilfe. Ihr Zweck ist die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder, die Miteigentümer und Nutzer zugleich sind Wohnbaugenossenschaften errichten und bewirtschaften Wohngebäude als kollektives Eigentum. Es gibt keinen individuellen Gewinn; so werden Baugrund und Wohnraum vor Spekulationen geschützt und langfristig kostengünstiger Wohnraum sichergestellt. Zu den Grundprinzipien einer Genossenschaft zählen Demokratie, Solidarität, Selbsthilfe und -organisation.

- ▶ **RECHTSFORM** ▶ **SELBSTHILFE** ▶ **SELBSTORGANISATION**
- ▶ **SPEKULATIONSENTZUG** ▶ **SOLIDARITÄT**

COOPERATIVE

Cooperatives are commercial enterprises based on self-help. Their purpose is to economically support their members, who are both co-owners and users of the property. Housing cooperatives build and manage residential buildings as collective property. There are no individual profits to be made, so the building land and living premises are protected from speculation and safeguarded in the long term as low-cost housing. The basic principles of a cooperative include democracy, solidarity, self-help and self-organization.

- ▶ **LEGAL FORM** ▶ **SELF-HELP** ▶ **SELF-ORGANIZATION**
- ▶ **SPECULATION ANTIDOTE** ▶ **SOLIDARITY**

GLEICHGESINNTE

Menschen mit ähnlichen Motiven und Leitzielen, die sich zusammenschließen, um ihre Vorstellung vom gemeinsamen Zusammenleben zu entwickeln und umzusetzen.

- ▶ **GEMEINSAMKEITEN** ▶ **GEMEINSCHAFTSBILDUNG** ▶ **LEITZIEL**

LIKE-MINDED PEOPLE

People with similar motives and goals join forces to develop and realize their vision of community living.

- ▶ **COMMON INTERESTS** ▶ **COMMUNITY FORMATION** ▶ **KEY OBJECTIVE**

GRÜNDUNG

Die Gruppe hat sich für eine Rechtsform entschieden und gründet eine Projektgesellschaft. Mit der Gründung wird innerhalb der Gruppe eine Verbindlichkeit hergestellt. Als juristische Person kann sie gegenüber Dritten als Vertragspartner auftreten.

► PROJEKTABLAUF ► RECHTSFORM

FOUNDATION

Once the group has decided on a legal form, it establishes a project partnership. The foundation of the partnership creates a commitment within the group. The group is then a legal entity that can enter into contracts with third parties.

► PROJECT SEQUENCE ► LEGAL FORM

GRÜNDUNGSPHASE

Aufbauend auf ihr Konzept entscheidet sich die Gruppe in der dritten Projektphase für eine geeignete Rechtsform. Sie erstellt die notwendigen Verträge und Formalitäten. Die bisherigen Interessenten werden Mitglied in der neu gegründeten Gesellschaft.

► GRÜNDUNG ► PROJEKTABLAUF ► RECHTSFORM

FOUNDATION PHASE

Based on its concept, the group decides in the third project phase on a suitable legal form to take. It drafts the necessary contracts and paperwork. The interested parties now become members of the newly founded partnership.

► FOUNDATION ► PROJECT SEQUENCE ► LEGAL FORM

GRUNDSTÜCK / OBJEKT

Häufig steht ein besonderes Grundstück oder Objekt am Anfang einer Projektidee. Ist dies nicht der Fall, begibt sich die Gruppe auf die Suche nach einem zu den Projektzielen und finanziellen Rahmenbedingungen passenden Grundstück oder Objekt. In einigen Kommunen werden Grundstücke speziell für Wohnprojekte ausgeschrieben.

► PROJEKTBAUSTEINE

PLOT OF LAND / PROPERTY

Frequently, a project idea revolves around a specific plot of land or property. If this is not the case, the group sets out in search of a plot of land or property suitable for its project objectives and financial means. In some municipalities, plots are offered specifically for housing projects.

► PROJECT ELEMENTS

GRUPPENSTRUKTUR

Die Zusammensetzung der Bewohner eines Projekts kann homogen oder auch heterogen sein. Die Struktur wird geprägt durch das inhaltliche Konzept, die Finanzierungsart und z. T. auch durch die Lage des Projekts. In der Gruppenstruktur bildet sich die Durchmischung von Generationen, Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen ab.

► SOZIALE MISCHUNG

GROUP STRUCTURE

The composition of residents in a project may be homogeneous or heterogeneous. The structure is influenced by the concept behind the project, the type of financing and partly also by the location of the project. The group structure reflects the respective mix of generations, income groups and household sizes.

► SOCIAL MIX



IDEENPHASE

Die Ideenphase steht am Anfang eines Wohnprojekts. Die Initiatoren sammeln ihre Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen und entwickeln die Leitgedanken für das Projekt. Eine Kerngruppe zur Weiterentwicklung des Projekts wird gegründet.

▶ GEMEINSAMKEITEN ▶ GLEICHGESINNTE ▶ INITIATOR
▶ KERNGRUPPE ▶ PROJEKTABLAUF

IDEA PHASE

The idea phase comes at the start of a housing project. The initiators gather together their ideas on community living and develop a central theme for the project. A core group is established for the further development of the project.

▶ COMMON INTERESTS ▶ LIKE-MINDED PEOPLE ▶ INITIATOR
▶ CORE GROUP ▶ PROJECT SEQUENCE

INFRASTRUKTUR

Wohnprojekte orientieren sich nicht nur an den Bedürfnissen der eigenen Hausgemeinschaft, sondern verstehen sich auch als aktiven Teil einer Nachbarschaft bzw. eines Quartiers. Oft sind sie Ausgangspunkt für soziale Initiativen, Nachbarschaftsfeste oder Kulturprogramme. Mit ihrem Raumangebot tragen sie zur kulturellen und gewerblichen Infrastruktur in einem Quartier bei.

▶ GEMEINSCHAFTSRÄUME ▶ QUARTIER

INFRASTRUCTURE

Housing projects are not only based on the needs of their own housing community, but also view themselves as an active part of a neighborhood or city district. They are often a starting point for social initiatives, neighborhood festivals or cultural programs. With the spaces they offer, they contribute to the cultural and commercial infrastructure of a district.

▶ COMMON AREAS ▶ DISTRICT

INITIATOR

Ausgehend von ihren Lebens- und Wohnvorstellungen, Bedürfnissen und Konzeptentwürfen bildet sich aus den Initiatoren eine Kerngruppe, zu der im Laufe eines Projekts weitere Mitglieder hinzukommen.

► IDEENPHASE ► KERNGRUPPE ► MITGLIED

INITIATOR

Based on their ideas about lifestyles and housing and on the needs of the group and the draft concepts they have devised, the initiators form a core group that will be joined by further members as the project progresses.

► IDEA PHASE ► CORE GROUP ► MEMBER

INKLUSION

Inklusion bezeichnet das selbstverständliche Zusammensein von Menschen. Darunter ist zu verstehen, dass jeder Mensch gleichberechtigt und selbstbestimmt an einem Wohnprojekt teilhaben kann - unabhängig von Geschlecht, Alter oder Herkunft, von Religionszugehörigkeit oder Bildung, von Behinderungen oder sonstigen individuellen Merkmalen. In einem inklusiven Projekt ist es normal, verschieden zu sein.

► GEMEINSCHAFT

INCLUSION

Inclusion refers to people living side-by-side as a matter of course. It means that everyone can participate in a housing project on an equal and self-determined basis - regardless of gender, age, origin, religion, education, disabilities or other individual characteristics. In an inclusive project, it is normal to be different.

► COMMUNITY

INTEGRATION

Integrative Wohnprojekte sehen die Einbeziehung von benachteiligten Zielgruppen vor. Teil des Baukonzepts ist dabei die Schaffung von sozialem und baulichem Raum für Gruppen mit besonderem Bedarf wie Kleinwohnungen für Studenten, Wohnraum für Flüchtlinge, betreute Wohngemeinschaften oder Pflegeappartements.

► GEMEINSCHAFT ► KONZEPT

INTEGRATION

Integrational housing projects are geared toward the inclusion of disadvantaged target groups. Part of the building concept is to create social and structural spaces for groups with special needs, such as small apartments for students, housing for refugees, assisted living communities or care apartments.

► COMMUNITY ► CONCEPT

INVESTOR

Eine Mietgemeinschaft benötigt als Partner einen Investor, der ihren zukünftigen Wohnraum mit ihnen plant, realisiert und an die Mitglieder der Gruppe vermietet.

► MIETGEMEINSCHAFT

INVESTOR

A rental community needs an investor as partner to help them plan and realize their future housing and then rent the apartments to the group members.

► RENTAL COMMUNITY

KERNGRUPPE

Um die Initiatoren eines Projekts entwickelt sich eine stabile Kerngruppe. Die dort gemeinsam erarbeiteten Leitziele sind Basis für die Gründung und Weiterentwicklung eines Projekts.

► LEITZIELE

CORE GROUP

A stable core group evolves around the initiators of a project. The key objectives developed jointly by the core group form the basis for the establishment and further development of a project.

► KEY OBJECTIVES

KOMMUNIKATION

In einem Wohnprojekt ist die Verständigung auf Leitziele ein wesentliches Thema. Selbst organisierte Projekte geben sich Regeln zur Entscheidungsfindung und folgen der Mehrheitsentscheidung oder dem Konsensprinzip. Häufig wird eine externe Moderation hinzugezogen, die die Gruppenbildung sowie Ziel- und Entscheidungsfindung unterstützt.

► ENTSCHEIDUNGSFINDUNG ► GEMEINSCHAFTSBILDUNG
► MODERATION ► ORGANISATIONSSTRUKTUR

COMMUNICATION

Communicating the key objectives is a fundamental issue in a housing project. Self-organized projects set rules for themselves regarding decision-making and follow the majority decision or consensus. Often, an external moderator is called in to support group formation and help with setting goals and reaching decisions.

► DECISION-MAKING ► COMMUNITY FORMATION
► MODERATION ► ORGANIZATIONAL STRUCTURE

KONZEPT

Von einer Kerngruppe gemeinsam entwickelte Leitziele sind Ausgangsbasis für die Ausarbeitung eines Konzepts. Zentrale Bausteine, über die spezifischen Projektmerkmale und -ziele hinaus, sind u.a. die Entscheidung für eine Rechtsform und die Art der Finanzierung.

► FINANZIERUNG ► KERNGRUPPE ► LEITZIELE ► RECHTSFORM

CONCEPT

The key objectives jointly developed by a core group form the starting point for drafting a concept. Central elements that go beyond the specifics of the project and its objectives include the choice of a legal form and the method of financing.

► FINANCING ► CORE GROUP ► KEY OBJECTIVES ► LEGAL FORM

KONZEPTPHASE

Nachdem die Gruppe in der Ideenphase gemeinsame Leitziele entwickelt hat, erarbeitet sie in der zweiten Projektphase ein gemeinsames Konzept. Die wesentlichen Merkmale werden in einem Projektprofil zusammengefasst.

► KONZEPT ► PROJEKTABLAUF ► PROJEKTPROFIL

CONCEPT PHASE

After the group has developed common key objectives in the idea phase, it drafts a common concept in the second phase of the project. The main features of the concept are summarized in a project profile.

► CONCEPT ► PROJECT SEQUENCE ► PROJECT PROFILE

KOOPERATION

Wohnprojektgruppen gehen sowohl in der Konzeption als auch in der Realisierung und im Zusammenleben Kooperationen ein, um ihre Ziele optimal umzusetzen. Kooperationen werden u. a. mit Nachbargruppen, Vereinen und Organisationen oder im Quartier geschlossen.

COOPERATION

Housing project groups cooperate on the conception and realization of the project and in their later community living arrangements in order to optimally achieve their objectives. Cooperative agreements may be reached for example with neighborhood groups, clubs and organizations, or within the district.

LEITZIELE

Die größtmögliche Schnittmenge gemeinsamer Vorstellungen und Bedürfnisse werden als Leitziele formuliert, welche die Basis für die spezielle Ausrichtung des Wohnprojekts bilden. Leitziele können sein:

- soziale Ziele (z. B. nachbarschaftliche Unterstützung oder Integration)
- bauliche Ziele (z. B. besondere Grundrisslösungen, qualitativer Anspruch, Gestaltungsmöglichkeiten)
- städtebauliche Ziele (z. B. Quartiersbezug)
- ökologische Ziele (z. B. energetisches und nachhaltiges Bauen)

► KONZEPT

KEY OBJECTIVES

The greatest common denominator between shared ideas and needs is formulated as a set of key objectives that form the basis for the special orientation of the housing project. Key objectives might be:

- social objectives (e. g. neighborly support or integration)
- structural objectives (e. g. special layout solutions, design options, quality standards)
- urban development objectives (e.g. neighborhood development)
- ecological objectives (e. g. energy-efficient and sustainable building)

► CONCEPT

MIETGEMEINSCHAFT

Als Mietgemeinschaft wird der Zusammenschluss von Menschen bezeichnet, die als Mieter in Gemeinschaft wohnen möchten und kein eigenes Bauprojekt realisieren können oder wollen. Die Gruppe ist damit auf einen Investor angewiesen, der ihnen den gewünschten Wohnraum zur Verfügung stellt. Die Beteiligung an der Planung, die Zurverfügungstellung von Gemeinschaftsräumen oder die Mitsprache bei der Nachbelegung frei werdender Wohnungen u.Ä. muss mit dem Vermieter verhandelt werden. Die gängige Rechtsform für Mietgemeinschaften ist ein Verein.

► **INVESTOR** ► **VEREIN**

RENTAL COMMUNITY

A rental community refers to a group of people who come together with the desire to live as tenants in a community without wanting to, or being able to, realize their own construction project. The group is thus dependent on an investor to provide them with the desired housing. Participation in planning, the provision of common areas, or having a say in the subsequent occupancy of vacant apartments, etc. all need to be negotiated with the landlord. The common legal form taken by rental communities is an association.

► **INVESTOR** ► **ASSOCIATION**

MITGLIED

Ein Mitglied ist Teil einer Gruppe, die sich durch gemeinsame Ziele definiert. Die Mitgliedschaft bezeichnet eine formal organisierte Zugehörigkeit zu dieser Gruppe und entsteht durch Aufnahme bzw. Beitritt. Sie ist verbunden mit bestimmten Rechten und Pflichten wie etwa die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen.

► **PFLICHTANTEIL** ► **RECHTSFORM**

MEMBER

A member is part of a group that is defined by common goals. Membership refers to the formally organized status of belonging to this group and is generated through acceptance or accession. It is associated with certain rights and obligations, for example purchasing cooperative shares.

► **COMPULSORY SHARE** ► **LEGAL FORM**

MOBILITÄTSKONZEPT

Wohnprojekte nehmen häufig Vorreiterrollen für ökologische und gesellschaftliche Fragestellungen ein. Die Reduzierung von Individualverkehr gehört zu diesen Themen. Zunehmend setzen Wohnprojekte einen Verzicht auf ein eigenes Auto voraus. Ziel ist hierbei auch der Abbau von Stellplätzen und Tiefgaragen, die in der Herstellung sehr teuer sind, entsprechend dem jeweiligen Stellplatzschlüssel. Ausreichend Fahrradstellplätze, Carsharing und Leihsysteme für E-Mobilität sowie Lastenfahräder können Bausteine eines Mobilitätskonzepts sein.

► ENERGIEKONZEPT ► ÖKOLOGIE

MOBILITY CONCEPT

Housing projects often play a pioneering role in tackling environmental and social issues. The reduction of private transport is one such issue. Increasingly, housing projects require residents to go without their own car. The aim is to reduce the required number of parking spaces and underground garages, which are very expensive to build. Components of a mobility concept might also include ample bicycle parking or car sharing and rental schemes for electric cars or delivery bicycles.

► ENERGY CONCEPT ► ECOLOGY



MODERATION

Zur Strukturierung des Diskussionsprozesses und zur Klärung von Zielen für das gemeinsame Bauen und Leben bedienen sich Gruppen häufig einer externen Moderation. Die Hinzuziehung von Fachleuten ist manchmal auch in der Wohnphase sinnvoll, wenn Konflikte nicht intern gelöst werden können.

► EXPERTEN ► GEMEINSCHAFTSBILDUNG

MODERATION

In order to structure the discussion process and clarify objectives for the joint building venture and subsequent community life, groups often call in an external moderator. Consulting experts is also sometimes useful in the occupancy phase if conflicts cannot be resolved internally.

► EXPERT ► COMMUNITY FORMATION

NACHBARSCHAFTSHILFE

Da Nachbarschaft und Gemeinschaft zentrale und grundlegende Themen in einem Wohnprojekt sind, gibt es eine hohe Bereitschaft, sich im Alltag gegenseitig zu unterstützen (z.B. bei Einkäufen, Kinderbetreuung). In einigen Wohnprojekten verpflichten sich die Mitglieder verbindlich zur gegenseitigen Unterstützung, bis hin zur Pflege im Alter.

► **BALANCE** ► **FREIWILLIGKEIT** ► **VERBINDLICHKEIT**

NEIGHBORHOOD ASSISTANCE

As neighborliness and community are central and fundamental topics in a housing project, there is a great willingness to help each other in everyday life (with tasks such as shopping and childcare). In some housing projects, the members commit to mutual support, even to caring for each other in their old age.

► **BALANCE** ► **VOLUNTEERISM** ► **COMMITMENT**



NUTZUNGSNEUTRALE RÄUME

Die Funktion von nutzungsneutralen Räumen ist nicht von Beginn an festgelegt, sondern entwickelt sich im Laufe des Zusammenwohnens entsprechend den entstehenden Bedürfnissen. Die gemeinsam verwalteten Räume wandeln sich zu Werkstätten, Yogaräumen, Saunas, Nähstudios, Ateliers etc.

► **FLEXRÄUME** ► **GEMEINSCHAFTSRAUM**

MULTIPURPOSE ROOMS

The use of multipurpose rooms is not defined from the start but evolves in the course of community life according to emerging needs. The jointly managed rooms may then be converted into workshops, yoga rooms, saunas, sewing rooms, studios or similar.

► **FLEXIBLE SPACES** ► **COMMON AREA**

ÖKOLOGIE

Wohnprojekte legen durchweg Wert auf ökologische Nachhaltigkeit, Langlebigkeit und Qualität ihrer Gebäude. Ökologisches und energetisches Bauen (z.B. Verwendung von unbedenklichen und ressourcenschonenden Baumaterialien, nachwachsenden bzw. recyclingfähigen Rohstoffen) sowie die Reduzierung des Energiebedarfs und der Einsatz von innovativen Modellen regenerativer Energieerzeugung sind hierbei Schlüsselthemen.

► **ENERGIEKONZEPT**

ECOLOGY

Housing projects all attach importance to the ecological sustainability, durability and quality of their buildings. Ecological and energy-efficient building (e. g. the use of safe and abundantly available building materials, for example renewable or recyclable raw materials) as well as the reduction of energy requirements and the use of innovative models for regenerative energy generation are key issues.

► **ENERGY CONCEPT**

ORGANISATIONS- STRUKTUR

Wohnprojekte legen ihre Entscheidungs- und Organisationsstruktur selbst fest. Hierzu zählen Regeln der Kommunikation, das Festlegen der Wege zur Entscheidungsfindung und der partizipativen Methoden, um die Verantwortlichkeit, Aufgabenverteilung und Verbindlichkeiten innerhalb der Gruppe zu organisieren.

► **ARBEITSKREIS** ► **ENTSCHEIDUNGSFINDUNG**
► **PARTIZIPATION** ► **SELBSTORGANISATION**

ORGANIZATIONAL STRUCTURE

Housing projects establish their own decision-making procedures and organizational structure. This includes setting rules for communication and paths to reaching decisions as well as participatory methods for organizing responsibility, the distribution of tasks and obligations within the group.

► **WORKING GROUP** ► **DECISION-MAKING** ► **PARTICIPATION**
► **SELF-ORGANIZATION**

PARTIZIPATION

Einer der elementaren Bausteine im Prozess gemeinschaftlichen Bauens und Lebens ist Partizipation. Die partizipativen Ansätze sind je nach Konzept und Prozessphase der Wohnprojekte unterschiedlich stark ausgeprägt. Die gemeinsame Erarbeitung der Regeln des Zusammenlebens und der baulichen Ausformung nach den Wünschen und Bedürfnissen der Teilnehmer in Workshops, Arbeitskreisen, Plenumsitzungen und Mitgliederversammlungen dienen der Konsensfindung und Identitätsbildung - und damit der Langlebigkeit eines Wohnprojekts.

► **ENTSCHEIDUNGSFINDUNG** ► **ORGANISATIONSSTRUKTUR**

PARTICIPATION

Participation is one of the fundamental elements of the process of community formation and community living. The participatory approaches are pronounced to varying degrees, depending on the model and the process phases of the housing projects. The joint drafting of rules for community living and the design of architecture that meets the needs and desires of the participants in the course of workshops, working groups, plenary sessions and general meetings help to build consensus and a common identity - thereby ensuring the longevity of a housing project.

► **DECISION-MAKING** ► **ORGANIZATIONAL STRUCTURE**



PFLICHTANTEIL

Genossenschaften setzen sich in der Regel aus wohnenden, wartenden und Solidarmitgliedern zusammen. Tritt man einer Genossenschaft bei, ist eine Beitrittsgebühr zu zahlen und ein Pflichtanteil zu zeichnen. Bei Zuteilung einer Wohnung werden wohnungsbezogene Pflichtanteile (Einlage) fällig. Deren Höhe richtet sich nach Wohnungsgröße und Förderung. Die wohnungsbezogenen Pflichtanteile stellen in der Regel die Eigenkapitalbasis für die Finanzierung. Sie fallen je nach Projektkosten und Kapitalausstattung der Genossenschaft sehr unterschiedlich aus.

► FINANZIERUNG ► GENOSSENSCHAFT ► MITGLIED

COMPULSORY SHARE

Cooperatives are as a rule made up of resident members, members in waiting and affiliate members. Those joining a cooperative must pay a membership fee and purchase a compulsory share. When the member is allocated an apartment, further compulsory shares (contribution) are due, the amount of which depends on the size of the apartment and any subsidies. The apartment-related compulsory shares usually form the equity capital basis for the financing. They vary greatly depending on the project costs and capital resources of the cooperative.

► FINANCING ► COOPERATIVE ► MEMBER

PLANUNGSPHASE

Spätestens in der vierten Projektphase beginnen nach dem Erwerb des Grundstücks die Zusammenarbeit mit Architekten und die verbindliche Planung des Gebäudes. Ein Regelwerk oder Maßnahmenkatalog für das Raumprogramm und die Realisierung des Gebäudes wird in der Regel in partizipativen Planungsprozessen mit den Mitgliedern erstellt.

► ARCHITEKTUR ► PARTIZIPATION ► PROJEKTABLAUF

PLANNING PHASE

At the latest in the fourth phase of the project, after the purchase of a plot of land, begins the collaboration with architects and the binding planning of the building. A set of rules or specifications for the spatial program and the realization of the building is usually drafted in participatory planning processes with the members.

► ARCHITECTURE ► PARTICIPATION ► PROJECT SEQUENCE



PROJEKTABLAUF

Ein Projekt durchläuft unterschiedliche aufeinander aufbauende Projektphasen von der Idee bis zur Fertigstellung: Ideenphase, Konzeptphase, Gründungsphase, Planungsphase, Bauphase und Wohnphase. Die Übergänge zwischen den Phasen sind fließend. Dauer und Zeitbedarf sind abhängig von den äußeren Rahmenbedingungen sowie von der Fähigkeit der Konsensfindung innerhalb der Gruppe.

▶ **BAUPHASE** ▶ **GRÜNDUNGSPHASE** ▶ **IDEENPHASE**
▶ **KONZEPTPHASE** ▶ **PLANUNGSPHASE** ▶ **WOHNPHASE**

PROJECT SEQUENCE

A project goes through different successive phases, each building on the previous one, from the idea to completion: idea phase, concept phase, foundation phase, planning phase, construction phase and occupancy phase. The transitions between the phases are fluid. The duration and time requirements for each phase depend on the external conditions and the ability of the group to reach a consensus.

▶ **CONSTRUCTION PHASE** ▶ **FOUNDATION PHASE** ▶ **IDEA PHASE**
▶ **CONCEPT PHASE** ▶ **PLANNING PHASE** ▶ **OCCUPANCY PHASE**

PROJEKTBAUSTEINE

So individuell Wohnprojekte auch konzipiert werden, sind folgende Bausteine maßgeblich für die erfolgreiche Umsetzung:

- Interessierte, die sich zu einer Gruppe zusammenschließen, um ein Wohnprojekt zu realisieren, sowie Experten, die Gruppen bei der Umsetzung unterstützen
- ein gemeinsames Konzept, das diese Menschen auch langfristig verbindet
- verbindliche vertragliche Regelungen und eine Rechtsform, die dem Projektkonzept entspricht
- Finanzmittel wie Eigen- und Fremdkapital sowie ggf. Fördermittel
- ein Baugrundstück oder ein Sanierungs- bzw. Mietobjekt

▶ **EXPERTEN** ▶ **FINANZIERUNG** ▶ **GRUNDSTÜCK/OBJEKT**
▶ **KONZEPT** ▶ **RECHTSFORM**

PROJECT ELEMENTS

Regardless of how differently housing projects may be conceived, the following elements are crucial for their successful implementation:

- interested parties who form a group in order to realize a housing project, as well as experts who help the group to make their plans become a reality
- a common concept that reliably connects these people in the long term
- binding contractual arrangements and a legal form that corresponds to the concept of the project
- financial resources such as equity and debt capital as well as subsidies where appropriate
- a plot of land, a building that needs renovation, or a rental property

▶ **EXPERTS** ▶ **FINANCING** ▶ **PLOT OF LAND/PROPERTY**
▶ **CONCEPT** ▶ **LEGAL FORM**

PROJEKTORGANISATION

Die Projektorganisation umfasst die Etablierung von Kommunikations-, Partizipations- und Entscheidungsstrukturen, die Dokumentation der Prozesse sowie Terminkoordination. Diese Aufgaben einer klassischen Projektsteuerung werden meist extern vergeben, sofern keine entsprechenden Kompetenzen innerhalb der Wohngruppe vorhanden sind.

- ▶ ORGANISATIONSSTRUKTUR ▶ PROJEKTSTEUERUNG
- ▶ SELBSTORGANISATION

PROJECT ORGANIZATION

The organization of the project includes establishing a means of communication, participation and decision-making structures; documentation of processes; and scheduling. These tasks entailed by classic project management are usually contracted externally provided there are no appropriate skills within the housing group.

- ▶ ORGANIZATIONAL STRUCTURE ▶ PROJECT MANAGEMENT
- ▶ SELF-ORGANIZATION

PROJEKTPROFIL

Die Leitziele der Gruppe sowie die Wohn- und Rechtsform werden in einem Projektprofil zusammengefasst. Diese dient der Dokumentation und Bestätigung der vereinbarten Ziele für die Gruppe selbst und zugleich der Selbstdarstellung der Gruppe in der Öffentlichkeit und ggf. zur Werbung um weitere Mitglieder.

- ▶ KONZEPT ▶ KONZEPTPHASE ▶ LEITZIEL

PROJECT PROFILE

The group's key objectives as well as the form of housing and legal form are summarized in a project profile. The profile serves to document and confirm the agreed objectives for the group itself and at the same time to present the group for the purpose of public and, if applicable, advertising for additional members.

- ▶ CONCEPT ▶ CONCEPT PHASE ▶ KEY OBJECTIVES

PROJEKTSTEUERUNG/ BAUBETREUUNG

Die Projektorganisation des Planungs- und Bauprozesses sind wesentliche Aufgaben der Projektsteuerung. Häufig übernimmt sie auch die Gruppenmoderation und Bauherrenaufgaben. Da die Projektsteuerung verantwortlich für die Sicherung der Ziele der Gruppe hinsichtlich Kosten, Terminen und Bauqualität ist, hat sie eine zentrale Rolle für das Projekt. Diese Aufgaben werden in der Regel an professionelle Dienstleister übertragen.

► **BAUHERR** ► **BAUHERRENRISIKO** ► **EXPERTE**
► **MODERATION** ► **PROJEKTORGANISATION**

PROJECT MANAGEMENT/ CONSTRUCTION MANAGEMENT

The organization of the planning and construction process is basically a task for project management. Often, the project managers also act as group moderators and take charge of client tasks. Since project management is responsible for ensuring the objectives of the group are met in terms of costs, deadlines and building quality, it plays a central role in the project. These tasks are usually entrusted to professional service providers.

► **CLIENT** ► **CLIENT RISK** ► **EXPERT**
► **MODERATION** ► **PROJECT ORGANIZATION**

QUARTIER

Wohnprojekte verstehen sich häufig als aktiver Baustein in einer lebendigen Nachbarschaft für ganze Wohnviertel. Mit dem Engagement einzelner Bewohner und ggf. der Bereitstellung von Räumen für gewerbliche, kulturelle oder soziale Angebote leisten sie dafür ihren Beitrag: Dazu zählen Einrichtungen von Kindertagesstätten bis zu Schwimmbädern, Restaurants und kulturellen Angeboten. Besonders durch die Schaffung öffentlicher Bereiche - Plätze und offene Höfe - wird ein Quartiersbezug hergestellt, der zudem durch wohnungsfreie Zonen und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss befördert werden kann.

► **INFRASTRUKTUR**

DISTRICT

Housing projects often view themselves as an active component in creating a vibrant neighborhood for whole residential districts. They contribute to their communities through the commitment of the individual residents and in some cases also through the provision of facilities for commercial, cultural or social offerings. These include facilities ranging from daycare centers to swimming pools, restaurants and cultural offerings. Neighborhood cohesion is promoted in particular through the creation of public areas - squares and open courtyards - and is further encouraged through apartment-free zones set aside for commercial uses on the ground floor.

► **INFRASTRUCTURE**



RAUMBEDARF / RAUMPROGRAMM

In einem partizipativen Prozess legt die Gruppe den Bedarf an Wohnungsgrößen, besonderen Wohnformen und Gemeinschaftsräumen fest. Das Raumprogramm bildet die Grundlage der Gebäudeplanung durch den Architekten.

▶ ARCHITEKT ▶ ENTSCHEIDUNGSFINDUNG ▶ PARTIZIPATION

SPACE NEEDS / SPATIAL PROGRAM

In a participatory process, the group determines the needs for different apartment sizes, special forms of housing and common areas. The spatial program forms the foundation for the building design by the architect.

▶ ARCHITECT ▶ DECISION-MAKING ▶ PARTICIPATION

RECHTSFORM

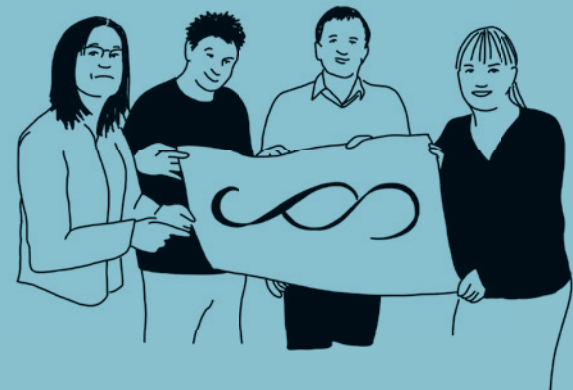
Abhängig von den vereinbarten Leitzielen und finanziellen Möglichkeiten legt die Gruppe die geeignete Rechtsform fest. Diese bildet die vertragliche Grundlage für Bauherren und Mitglieder.

▶ GBR ▶ GENOSSENSCHAFT ▶ VEREIN

LEGAL FORM

The group chooses an appropriate legal form depending on the key objectives that have been formulated and the group's financial resources. The legal form is then the contractual basis for clients and members.

▶ PRIVATE PARTNERSHIP ▶ COOPERATIVE ▶ ASSOCIATION



SELBSTBESTIMMTHEIT

Im Zusammenhang mit Wohnprojekten ist darunter die Freiheit zu verstehen, eigene Entscheidungen über die Gestaltung und Organisation des Wohnens, das Wohnumfeld und die Nachbarschaft zu treffen.

► SELBSTVERWALTUNG

SELF-DETERMINATION

When speaking of housing projects, self-determination refers to the freedom the housing group has to make its own decisions about the design and organization of its own form of community living, its living environment and the neighborhood.

► SELF-GOVERNANCE

SELBSTHILFE

Durch Selbsthilfe beim Bau können die Herstellungskosten des Gebäudes reduziert werden. Dabei verpflichten sich die Mitglieder, eine gewisse Stundenanzahl an Eigenleistung wie z. B. Maler- oder Gärtnerarbeiten einzubringen.

► FINANZIERUNG ► MITGLIED

SELF-HELP

Self-help reduces the costs of building construction. Members commit to contributing a certain number of work hours, for example doing painting or gardening.

► FINANCING ► MEMBER

SELBSTORGANISATION

Um gemeinsam ein bauliches Ziel zu erreichen, muss die Basis zur Entscheidungsfindung bestimmt sein. Die Mitglieder eines Wohnprojekts legen ihre Organisations- und Entscheidungsstrukturen in der Planungs- und Realisierungsphase des Projekts selbst fest.

- ▶ BAUPHASE ▶ ORGANISATIONSSTRUKTUR ▶ PARTIZIPATION
- ▶ PLANUNGSPHASE

SELF-ORGANIZATION

In order to build housing that meets the common goals of the group, the groundwork must first be laid for the decision-making process. The members of a housing project establish their own organizational and decision-making structures in the planning and realization phase of the project.

- ▶ CONSTRUCTION PHASE ▶ ORGANIZATIONAL STRUCTURE
- ▶ PARTICIPATION ▶ PLANNING PHASE

SELBSTVERWALTUNG

Das Zusammenleben in einem Wohnprojekt wird eigenverantwortlich verwaltet. Die selbstbestimmte Übernahme von Tätigkeiten wie Verwaltungs-, Hausmeister-, Garten- oder Instandhaltungsarbeiten wird in Arbeitsgruppen organisiert.

- ▶ GENOSSENSCHAFT ▶ WOHNPHASE

SELF-GOVERNANCE

The members of a housing project govern their community life on their own. Activities such as administrative, custodial, garden and maintenance work are carried out by the group by way of working groups.

- ▶ COOPERATIVE ▶ OCCUPANCY PHASE

SOLIDARITÄT

Die Verständigung auf gemeinsame Ziele bildet die Grundlage für den Zusammenhalt in einer Gruppe. In Genossenschaften steht das Solidaritätsprinzip für die wechselseitige Unterstützung der Mitglieder, z.B. durch eine gemeinschaftliche Finanzierung ihres Projekts unter Berücksichtigung unterschiedlicher Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Gruppe.

► GENOSSENSCHAFT

SOLIDARITY

The agreement on common objectives forms the basis for cohesion in a group. In cooperatives, the principle of solidarity stands for mutual support among members, for example through joint financing of the project that takes into account different levels of income and assets within the group.

► COOPERATIVE

SOZIALE MISCHUNG

Eine soziale Gemeinschaft definiert sich nicht nur durch einen Mix von Einkommensgruppen, sondern zeichnet sich auch aus durch unterschiedliche Lebensformen, Berufs- und Altersgruppen etc. Wohnprojekte sind in der Regel offen für alle Interessierten, unabhängig von ihren finanziellen Möglichkeiten. Neben einem solidarischen Ausgleich innerhalb der Gruppe gibt es in einigen Kommunen Förderprogramme, die es auch Haushalten mit geringem Einkommen sowie Gruppen mit besonderem Bedarf ermöglichen, in ein Projekt einzusteigen.

► FÖRDERUNG ► GRUPPENSTRUKTUR ► SOLIDARITÄT

SOCIAL MIX

A social community is defined not only by a mix of income groups, but also by different lifestyles, professions and age groups, etc. Housing projects are typically open to all interested parties, regardless of their financial means. In addition to compensating for the financially weaker members of the group based on solidarity, there are subsidy programs in some municipalities that allow even households with low incomes, as well as groups with special needs, to join a project.

► PUBLIC FUNDING ► GROUP STRUCTURE ► SOLIDARITY

SPEKULATIONSENTZUG

Im Gemeinschaftseigentum (z. B. Genossenschaft) wird kein individueller Gewinn erwirtschaftet. Etwaige Wertsteigerungen des Objekts verbleiben in der Gemeinschaft; so werden Grund und Boden langfristig der Spekulation entzogen. Wohnprojekte wirtschaften in der Regel nach dem Kosten-Nutzen-Prinzip im Sinne ihrer Mitglieder, weshalb auch die Mieten (Nutzungsgebühren) vom Kapitalmarkt entkoppelt sind.

► GENOSSENSCHAFT

SPECULATION ANTIDOTE

No individual profits are generated by community-owned property (owned for example by a building cooperative). Any appreciation in the value of the property remains in the community, protecting the land in the long term from speculation. Housing projects are generally operated on behalf of their members according to the cost-benefit principle, so that the rents (usage fees) are not tied to the capital market.

► COOPERATIVE

VERBINDLICHKEIT

Verbindlichkeit in der Gruppe entsteht durch die Formalisierung, z.B. durch Gründung eines Vereins oder einer GbR und Festlegung einer finanziellen Beteiligung der Mitglieder. Durch die Gründung und die Wahl einer Vertretung – z. B. eines Vorstands – entsteht auch die notwendige Verbindlichkeit gegenüber Dritten und Vertragspartnern.

► BALANCE ► GBR ► GRÜNDUNG ► RECHTSFORM ► VEREIN

COMMITMENT

Commitment to the group is created by its formalization, for example in the form of an association or private partnership, and by requiring a financial contribution from members. Through its legal foundation and the selection of a representative body – for example a Board of Directors – the necessary legally binding nature of the group is also established vis-à-vis third parties and contractual partners.

► BALANCE ► PRIVATE PARTNERSHIP ► FOUNDATION
► LEGAL FORM ► ASSOCIATION

VEREIN

Der Verein ist eine mögliche Rechtsform für ein Wohnprojekt. Allerdings können damit nur ideelle und keine wirtschaftlichen Zwecke verfolgt werden. Der Verein eignet sich für Mietgemeinschaften oder für die Gründung eines gemeinnützigen Wohnheims.

► MIETGEMEINSCHAFT ► RECHTSFORM ► VEREIN ► WOHNHEIM

ASSOCIATION

An association is a possible legal form for a housing project. However, only ideological rather than commercial purposes can be pursued. The association as a legal form is suitable for rental communities or for the establishment of a non-profit residential facility.

► RENTAL COMMUNITY ► LEGAL FORM ► ASSOCIATION
► RESIDENTIAL FACILITY

VORSTAND

Der Vorstand einer Genossenschaft oder eines Vereins wird in der Mitgliederversammlung (Generalversammlung) gewählt und vertritt Genossenschaft bzw. Verein nach außen. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen. Vorstandsmitglieder können haupt- oder ehrenamtlich tätig sein. Zu ihren Aufgaben gehört die eigenverantwortliche Leitung der Genossenschaft bzw. des Vereins durch Vertretung nach außen und Geschäftsführung nach innen. Weitere Organe einer Genossenschaft sind der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

► GENOSSENSCHAFT ► VEREIN

BOARD OF DIRECTORS

The Board of a cooperative or association is elected at the general meeting (General Assembly) and consists of at least two people. Board members may be engaged full time or as volunteers. Their tasks include acting as the authorized head of the cooperative or association in dealing with external parties as well as managing all internal matters. Other organizational bodies of a cooperative are the Supervisory Board and the General Assembly.

► COOPERATIVE ► ASSOCIATION

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Das Abwägen zwischen Wünschen und Zielen, finanziellen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten sowie langfristiger Rentabilität führt im Ergebnis zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Projekts. Entscheidend ist die Finanzierbarkeit der Investitionen, d.h. der sich daraus ergebenden Belastung für die Projektgesellschaft (GbR, Genossenschaft) sowie die einzelnen Mitglieder. Durch Mieteinnahmen werden wirtschaftliche Erträge erzielt, mit denen die Darlehenszinsen bedient werden. Überschüsse können in das Wohnprojekt oder in Folgeprojekte investiert werden.

► FINANZIERUNG ► KONZEPT

COST-EFFECTIVENESS

Weighing the wishes and objectives, financial conditions and means as well as long-term profitability results in a judgment on the cost-effectiveness of a project. Critical in this context is how the investments are to be financed, i.e. the resulting financial burden for the project group (private partnership, cooperative) as well as its individual members. Rental income brings in revenues that can be invested in the housing project or can lead to subsequent projects.

► FINANCING ► CONCEPT

WOHNFLÄCHEN- VERBRAUCH

Allgemein sparsamer Wohnflächenverbrauch ist das Ziel vieler Gemeinschaftsprojekte: Kleine, kompakte, individuell gestaltete Wohnungen werden ergänzt durch ein Angebot an Gemeinschaftsräumen, die von allen nutzbar sind – von der gemeinsamen Cafeteria bis zur Waschküche oder zu Dachgärten, Gästezimmern und Bibliotheken. Damit wird der Bedarf an individueller Wohnfläche reduziert.

► GEMEINSCHAFTSRAUM ► WOHNKONZEPT

LIVING SPACE REQUIREMENTS

Reducing general living space requirements is a goal of many community housing projects: small, compact, individually designed apartments are complemented by a range of common areas shared by everyone – from cafeteria to laundry room, and also including roof gardens, guest rooms and libraries. These common areas reduce the need for individual living space.

► COMMON AREA ► HOUSING CONCEPT

WOHNHEIM

Wohnprojekte bedienen sich manchmal der Organisationsform Wohnheim, um in den Genuss von öffentlichen Fördermitteln oder Befreiungen (z. B. Stellplatzschlüssel) zu kommen. Wohnheime im engeren Sinn sind Wohngebäude, die dem Wohnen bestimmter Bevölkerungskreise dienen (z.B. Studierenden-, Arbeiter-, Seniorenwohnheime). Personen, die in Wohnheimen leben, führen einen eigenen Haushalt in ihrer eigenen Wohnung. In Wohnheimen stehen in der Regel vielfältigste Gemeinschaftseinrichtungen zur Nutzung bereit.

► FÖRDERUNG

RESIDENTIAL FACILITY

Housing projects are sometimes organized as residential facilities in order to benefit from public subsidies or exemptions (such as required parking spaces). Residential facilities in the strict sense are residential buildings geared toward specific segments of the population (e. g. students, workers or seniors). People who live in residential facilities have their own apartment with their own household. Usually, a variety of common areas are available for the residents of such facilities.

► PUBLIC FUNDING

WOHNKONZEPT

Das bauliche Konzept einer Gruppe beinhaltet den Wohnungsmix, die Anzahl und Größe der benötigten Wohnungen, Gemeinschaftsräume und Begegnungszonen sowie Sonderwohnformen z. B. Clusterwohnen. Es definiert auch den Umgang mit der Zonierung von Privatheit, Gemeinschaft und Öffentlichkeit.

► BALANCE ► GEMEINSCHAFTSRAUM ► RAUMPROGRAMM
► WOHNUNGSMIX

HOUSING CONCEPT

The structural concept devised by a group includes the apartment mix, the number and size of the required apartments, common areas and meeting areas, as well as special forms of housing, for example cluster apartments. It also defines how the group deals with zoning private, common and public areas.

► BALANCE ► COMMON AREA ► SPACE NEEDS
► APARTMENT MIX

WOHNPHASE

Die Wohnphase ist die längste Phase eines Wohnprojekts und steht am Ende eines gemeinsamen Planungs- und Bauprozesses. In der Wohnphase zeigt sich, inwieweit sich ein zuvor entwickeltes Konzept des Zusammenlebens als langfristig tragfähig erweist und sich die Strukturen der Selbstverwaltung bewähren.

► **PROJEKTABLAUF** ► **SELBSTVERWALTUNG**

OCCUPANCY PHASE

The occupancy phase is the longest phase of a housing project, following the end of a joint planning and construction process. The occupancy phase reveals how viable a previously developed concept of community living and the self-governance structures are in the long term.

► **PROJECT SEQUENCE** ► **SELF-GOVERNANCE**

WOHNPROJEKT

Ein Gebäude oder eine Wohnanlage, die von einer Gruppe gemeinsam geplant und realisiert wird, wird als Wohnprojekt bezeichnet. Dies erfolgt in der Regel in der Rechtsform einer Baugemeinschaft im Einzeleigentum, als Wohngenossenschaft im Gemeinschaftseigentum oder als Mietergruppe einer Wohnungsbaugesellschaft. Wohnprojekte verfügen zumeist über einen oder mehrere Gemeinschaftsräume. Wohnprojekte bezeichnen sowohl Prozess als auch Ergebnis, weil sie einen kreativen, planerischen und gruppendynamischen Vorlauf haben, der von der Vision bis zur Realisierung verschiedene Projektphasen durchläuft. Am Ende des Prozesses steht eine Wohngruppe, die das Wohnen in selbst gewählter Nachbarschaft für sich definiert und entwickelt hat.

► **PROJEKTABLAUF** ► **RECHTSFORM**

HOUSING PROJECT

A building or a residential complex that is jointly planned and realized by a group is known as a housing project. It usually takes the legal form of a joint building venture for individually owned apartments, a housing cooperative with common ownership, or a rental community living in premises built by a building society. Housing projects usually have one or more common areas. The term »housing project« refers to both the process and the result, because such projects are preceded by a creative planning process with a group dynamic, which goes through various project phases on the way from vision to realization. The process culminates in a housing group that has developed its own form of elective neighborhood.

► **PROJECT SEQUENCE** ► **LEGAL FORM**

WOHNUNGSEIGENTÜMER- GEMEINSCHAFT

Nach Baufertigstellung und Bezug sind Baugemeinschaften in der Regel ganz normale Wohnungseigentümergeinschaften nach dem Wohnungseigentümergebiet (WEG).

► BAUGEMEINSCHAFT ► RECHTSFORM

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

After construction is completed and the members have taken up occupancy, housing communities usually take the form of ordinary homeowners' associations pursuant to the German Condominium Act.

► JOINT BUILDING VENTURE ► LEGAL FORM

WOHNUNGSGRÖSSE

Die Wohnungsgröße orientiert sich an der Haushaltsgröße. Im geförderten Wohnungsbau und bei Genossenschaften gibt es Vorgaben über die maximal zulässige Wohnungsgröße für einen Haushalt bzw. kann es solche geben.

► WOHNFLÄCHENVERBRAUCH ► WOHNKONZEPT

APARTMENT SIZE

The apartment size is based on the size of the household. In subsidized housing and in cooperatives, there are, or can be, provisions on the maximum allowable size of apartment per household.

► LIVING SPACE REQUIREMENTS ► HOUSING CONCEPT

WOHNUNGSMIX

Die Mischung an sowohl unterschiedlich großen als auch geförderten und frei finanzierten Wohnungen in einem Projekt bezeichnet man als Wohnungsmix.

▶ FÖRDERUNG ▶ GRUPPENSTRUKTUR ▶ WOHNKONZEPT

HOUSING MIX

The constellation of different-sized as well as subsidized and independently financed apartments within a project is referred to as the housing mix.

▶ PUBLIC FUNDING ▶ GROUP STRUCTURE ▶ HOUSING CONCEPT

ZEITBEDARF

Die Planung und Umsetzung eines Wohnprojekts erfordert von allen Mitgliedern einen hohen zeitlichen Einsatz. Gemeinsam werden Konzepte entwickelt, Entscheidungen getroffen und in einem partizipativen Prozess das Gebäude geplant. Der Zeitbedarf ist in jeder Gruppe unterschiedlich. Dennoch ist es hilfreich, schon von Beginn an einen Zeitplan zu erstellen und festzulegen, bis wann welche Entscheidungen getroffen sein sollten. Der Zeitplan strukturiert das Projekt, legt einen zeitlichen Rahmen fest und bietet so für alle Beteiligten einen Überblick über nächste Schritte und die Dauer bis zur Realisierung.

▶ PARTIZIPATION ▶ PROJEKTBLAUF ▶ PROJEKTORGANISATION
▶ PROJEKTSTEUERUNG

TIME REQUIREMENTS

Planning and realizing a housing project requires a high time commitment from all members. Together, they develop concepts, make decisions, and plan the building in a participatory process. The time required varies from group to group, but it is always helpful to set down a schedule from the outset establishing deadlines for when decisions should be reached. The schedule structures the project, sets a timeframe, and provides an overview for all those involved of the next steps and the time until realization of the project.

▶ PARTICIPATION ▶ PROJECT SEQUENCE ▶ PROJECT ORGANIZATION
▶ PROJECT MANAGEMENT

Herausgeber / Editor: Architekturmuseum der TU München
in Zusammenarbeit mit der mitbauzentrale münchen
Autoren / Authors: Hilde Strobl, Natalie Schaller und Heike Skok
Redaktion / Managing editor: Hilde Strobl, Julika Zimmermann
Lektorat / Copyediting: Ilka Backmeister-Collacott
Übersetzungen / Translations: Jennifer Taylor
Illustrationen / Illustrations: Sabine Hirsig
Grafische Gestaltung / Graphic design: KW NEUN Grafikagentur
Schrift / Typeface: Interstate
Verlagsherstellung / Production: Heidrun Zimmermann
Papier / Paper: Juwel Offset, 140 g/m²
Gesamtherstellung / Printing and binding: Druckerei Joh. Walch GmbH & Co KG.

© 2016 Hatje Cantz Verlag, Ostfildern, Architekturmuseum der TU München,
und Autoren / and authors

© 2016 für die abgebildeten Werke von / for the reproduced works by Sabine Hirsig:
die Künstlerin / the artist

Die Publikation erscheint im Zusammenhang mit der Ausstellung »**Keine Angst vor Partizipation! - Wohnen heute**« (17.3. bis 12.6.2016) / *The publication is accompanying the exhibition »Don't Be Afraid to Participate! - Housing Today«*

Erschienen im / *Published by*
Hatje Cantz Verlag
Zeppelinstrasse 32
73760 Ostfildern
Deutschland / *Germany*
Tel. +49 711 4405-200
Fax +49 711 4405-220
www.hatjecantz.com
Ein Unternehmen der Ganske Verlagsgruppe
A Ganske Publishing Group company

*Hatje Cantz books are available internationally at selected bookstores.
For more information about our distribution partners, please visit our website at
www.hatjecantz.com.*

ISBN 978-3-7757-4178-1

Printed in Germany