

# at home

10.05 – 16.09.2018

STAM

collectief  
bouwen  
en wonen



De rondreizende tentoonstelling 'Daheim / At Home – Bauen und Wohnen in Gemeinschaft' van het DAM, het Deutsches Architekturmuseum in Frankfurt am Main, is in de lente en zomer 2018 te gast in het STAM.

In de tentoonstelling tonen 21 buitenlandse referentieprojecten hoe collectief bouwen en wonen kan leiden tot een vernieuwende oplossing voor dichter én betaalbaar wonen. De tentoonstelling onderzoekt waarom steeds meer mensen in een collectief bouwproject willen wonen. Ze toont diverse vormen van collectiviteit: van het samen bouwen, het delen van voorzieningen tot het samen wonen, koken, werken, spelen, ... Met verschillende concepten bieden de projecten een antwoord op hun specifieke locatie en programma. Innovatieve plannen en processen worden ingezet om oplossingen te bedenken voor de behoeftes en wensen van de bewoners.

De 21 projecten staan tentoongesteld in plannen en maquettes op individuele tafels. Er is tevens achtergrondinformatie te vinden over de financieringsmogelijkheden, de rechtsvormen, de vereiste planningsfasen van collectieve woonprojecten.

In deze begeleidende Nederlandstalige brochure vindt u alle vertaalde teksten van de panelen en projectfiches in de tentoonstelling. De projectfiches zijn in de brochure geordend per land en alfabetisch op hun projectnaam.

# Algemene toelichting bij de tentoonstelling

**04**

Nationaal Stedelijk Ontwikkelingsbeleid

---

**05**

Pilootproject 'Building and Living in Communities'

---

**06**

Het bouwen van woningen is een van de fundamentele taken van architectuur en stedelijke ontwikkeling, waarin gemeenschappen een steeds belangrijker rol spelen.

---

**07**

Projectfases van een collectief bouw- en woonproject

---

**08**

Financiële modellen – de vorm die bij me past

---

**09**

Bouwgroepenmodel

---

**10**

Investeerdersmodel

---

**11**

Coöperatief model

---

# Nationaal Stedelijk Ontwikkelingsbeleid

---

Deze tentoonstelling is een pilootproject van het Nationaal Stedelijk Ontwikkelingsbeleid van Duitsland. Onder de titel 'Stedelijke dynamieken – Gezamenlijk wonen in Steden', zal DAM samen met de vennootschappengroep Nassauische Heimstätte / NH ProjektStadten andere deskundigen de komende jaren strategieën bedenken om collectief bouwen en wonen beter te integreren in ontwikkelingsprocessen van wijken en steden.

Steden, lokale overheden en regio's worden geconfronteerd met een veelheid aan uitdagingen. Ze moeten zich meten met de concurrentie op economisch, regionaal en globaal vlak; ze moeten de gevolgen van klimaatveranderingen en demografische evoluties aanpakken; en ze moeten zorgen dat steden op een sociaal rechtvaardige manier ontwikkelen. Zowel holistische oplossingen als coöperatieve en geïntegreerde acties zijn noodzakelijk voor het behoud van de steden als een plek waar het aangenaam wonen is voor alle lagen van de bevolking. Daarom hebben de ministers die verantwoordelijk zijn voor stedelijke ontwikkeling in alle EU-lidstaten tijdens het Duitse voorzitterschap van de EU in 2010 gezamenlijk het 'Handvest van Leipzig betreffende duurzame Europese steden' opgesteld.

Dit handvest omvat twee belangrijke doelstellingen:

**Het versterken van de instrumenten voor een geïntegreerde stedelijke ontwikkeling in Europa.**

**Meer politieke aandacht besteden aan achterstandswijken.**

In Duitsland heeft het Handvest van Leipzig geleid tot de oprichting van het Nationaal Stedelijk Ontwikkelingsbeleid door zowel de federale en deelstaatregeringen als door de lokale autoriteiten. Het beleid focust op geïntegreerde stedelijke ontwikkeling om de economische, ecologische en sociale uitdagingen van de steden aan te pakken. Daartoe worden voortdurend strategieën en instrumenten naar voren geschoven door vertegenwoordigers uit de politiek, het zakenleven, door bestuurders, academici en leden van het maatschappelijke middenveld.

Om stedelijke ontwikkelingsstrategieën lokaal te integreren, ondersteunt het Nationaal Ontwikkelingsbeleid pilootprojecten. Alle pilootprojecten zijn gebaseerd op een 'coöperatieve', 'innovatieve' en 'exemplarische' aanpak.

**Coöperatief in de zin dat partners uit verschillende sectoren samen de projecten opstellen en uitvoeren.**

**Innovatief in de zin dat de projecten nieuwe benaderingen van stedelijke ontwikkeling testen.**

**Exemplarisch in de zin dat de projecten structuren ontwikkelen die ook toegepast kunnen worden in andere steden en regio's.**

De inzichten van de pilootprojecten moeten leiden tot ideeën om stedelijke ontwikkelingsstrategieën en ondersteuningsprogramma's te bevorderen.

# Het pilootproject is opgebouwd rond de volgende modules:

---

- **Tentoonstelling ‘AT HOME / Building and Living in Communities’:**

De tentoonstelling wil het potentieel benadrukken dat de verschillende soorten collectieve bouwprojecten bieden en de weg vrijmaken voor een succesvolle realisatie van de betreffende woonprojecten op lange termijn. Naast een breed aanbod aan informatie, komen stedelijke pilootprojecten en een groot aantal Duitse en internationale bouwprojecten aan bod. Deze projecten leren ons hoe samen bouwen en wonen een gunstig effect kan hebben op de ontwikkeling van wijken en steden.

- **Netwerken:**

De tentoonstelling biedt een uitgelezen kans om te netwerken rond het thema van collectief bouwen en wonen. Experts uit de politiek, zakenwereld, overheden, academische kringen en het maatschappelijke middenveld kunnen samen komen en van gedachten wisselen over het thema ‘Collectief bouwen en wonen’. De tentoonstelling richt zich ook tot potentiële bewoners van collectieve woonprojecten.

- **Pilootproject:**

Vooraf in stedelijke agglomeraties is er een grote nood aan nieuwe woningen én aan het behoud van stadsdelen met een goede sociale mix. De Duitse vennootschappengroep ‘Nassauische Heimstätte’ wil een site aanbieden in de Rijn-Main-regio om een pilootproject collectief bouwen en wonen op te zetten. Hiertoe moet eerst de wijk, het perceel en de voorwaarden waar het gebouw aan moet voldoen, bepaald worden. Dit proces is nog lopende, met DAM als partner.

# Het bouwen van woningen is een van de fundamentele taken van architectuur en stedelijke ontwikkeling, waarin gemeenschappen een steeds belangrijkere rol spelen.

---

Maar hoe en waarom zijn er steeds meer mensen die bouwen en leven in gemeenschappen? Hoe komt dit fenomeen tot uiting en wat kan architectuur en bouwcultuur hierin bereiken?

Overal ter wereld worden gebouwen neergezet – door bouwgroepen, coöperaties of woningbouwverenigingen die een antwoord bieden op deze vragen. Het onderliggende idee van collectiviteit zorgt voor nieuwe, veeleisende kwaliteitsnormen. Er zijn veel redenen voor deze trend, met in de eerste plaats flexibele levensconcepten en gewijzigde familiestructuren die een veranderde levensstijl met zich meebrengen. In een soort retrobeweging wordt meer belang gehecht aan ‘samenleving’, ‘voor elkaar zorgen’ en sociale netwerken. Daarbovenop komt nog de wens om een eigen woonsituatie actief te kunnen beïnvloeden.

De bewoners plannen, ontwikkelen en bouwen samen en/of ze beheren en wonen in een gemeenschap. Daarbij zijn er drie basiselementen: het gezamenlijke eigendom van het onroerend goed, en daarin de mogelijkheid op ontmoetingen en de persoonlijke verantwoordelijkheid binnen het samenleven. Er bestaat geen magische, allesomvattende formule voor het collectief bouwen en wonen. En gemeenschappelijk wonen is niet voor iedereen weggelegd. Maar toch is het de moeite waard om even een kijkje te nemen naar de verschillende modellen die een individuele levenskwaliteit bieden voor totaal verschillende behoeftes, en die nieuwe mogelijkheden bieden voor het ontwerp van steden.



# Projectfases van een collectief bouw- en woonproject

---

Geen enkel project is hetzelfde, maar toch doorlopen de projecten van bouwgroepen, investeerders, bouwcoöperaties over gelijkaardige fases:

In de oriëntatiefase ontstaat het idee voor het project, en wordt een groep gevormd. Abstracte begrippen smelten geleidelijk aan samen tot concrete beelden. Fundamentele beslissingen worden genomen. In de planningsfase gaat de aandacht naar de selectie van de externe deskundigen. Het project wordt nu gepland, de kosten beraamd en geoptimaliseerd. De projectontwikkelaar richt zich vervolgens op de kosten en hoe deze gefinancierd kunnen worden. Tijdens de aanbestedingsfase wordt het benodigde onroerend goed aangeschaft en de plannen verder uitgewerkt. Tijdens de bouwfase wordt het gebouw gerealiseerd. Het gewenste doel wordt bereikt in de residentiële fase, wanneer het vastgoed moet beheerd worden.

## Oriëntatiefase

- Groep initiatiefnemers
- Zoeken naar partners
- Zoeken naar deskundigen
- Zoeken naar de grond of het gebouw
- Concept van het project
- Eerste kostenraming
- Gewenste organisatorische en juridische structuur

## Planningsfase

- Wettelijke planningsvereisten
- Keuze van architecten en andere deskundigen
- Selectie van projectleiders
- Voorlopige afspraken over grond of gebouw
- Planning van het bouwproject
- Optimalisatie van het ontwerp
- Tweede kostenraming
- Waarborg voor financiering

## Aanbestedingsfase

- Aankoop van het onroerend goed
- Aanbesteding van het bouwproject
- Verzekering voor de bouw
- Toewijzing contracten met aannemers

## Bouwfase

- Werfopvolging
- Financiële controle
- Opvolgen van persoonlijke invullingen
- Oplevering

## Residentiële fase

- Beheer
- Faciliteitenbeheer
- Groepsproces

# Financiële modellen – de vorm die bij je past

---

Geen enkele bouwvereniging is dezelfde. Verschillende juridische constructies, regionale verschillen, diverse doelgroepen en/of combinaties van doelgroepen, en uiteenlopende financiële voorwaarden. Dit zijn allemaal essentiële randvoorwaarden voor de structuur en organisatie van een collectieve bouwonderneming.

In grote lijnen kunnen drie financieringsmodellen onderscheiden worden met elk hun eigen procesorganisatie, eigendomsstructuur en juridische vorm:

**Wonen in een persoonlijk eigendom voor eigen gebruik (in het bouwgroepenmodel)**

**Wonen in een huurwoning onder het investeerdersmodel.**

**Wonen in een coöperatie, met een mix van eigenaars en huurders.**



# Bouwgroepenmodel

## Individueel eigendom

---

Bouwgroepen en bouwverenigingen zijn verschillende termen voor dezelfde vorm. Het model omvat het gezamenlijk ontwerp en de bouw van een bouwproject door en voor de toekomstige bewoners / eigenaars.

In dit model kan een woonproject – in private eigendom van de bewoners – gerealiseerd worden tegen een lage prijs met een breed scala aan mogelijkheden voor elke individuele eigenaar. Sommige bouwgroepen kiezen bewust voor het bouwen van goedkopere woningen (zonder tussenkomst van ontwikkelaar), terwijl andere groepen meer aandacht meer besteden aan het collectief wonen met gedeelde verantwoordelijkheden.

Bij de oplevering van het bouwproject verandert de juridische status: de bouwgroep wordt een vereniging van eigenaars.

### **Voordelen en nadelen voor de bewoners:**

- + Eigen woningbezit (en vorm van pensioen)
- + Individuele toegevoegde waarde en beschikbaarheid
- + Betrokken bij de planning en het ontwerp
- + Innovatieve architecturale/structurele oplossingen mogelijk
- + Gemeenschappelijke ruimtes mogelijk waar nodig
- + Hoge mate van identificatie met en toewijding aan het project
  
- Tijd en knowhow zijn vereist
- De aanschaf van de grond is moeilijk door de nadelige positie ten opzichte van traditionele projectontwikkelaars, omdat deze over meer contacten en marktkennis beschikken
- Economische risico's
- Geen mix van financieringsvormen
- Samenstelling van groep vaak bepaald door financiële mogelijkheden
- Gemeenschapszin mogelijk niet duurzaam (bijv. in geval van verkoop)

# Investeerdersmodel

## Eigendom van derden

---

De investeerder (overheidsbedrijf of privaat bedrijf) ontwerpt en realiseert het gebouw, rekening houdend met de wensen van een specifieke groep (de toekomstige bewoners), of met een focus op gemeenschappelijke voorzieningen. Door de nauwe samenwerking met de toekomstige bewoners in een vroeg stadium, is de investeerder tijdens de planningsfase al op hoogte van hun woonbehoeftes. De investeerder kan de woningen verhuren of verkopen aan particulieren.

### Voordelen en nadelen voor de bewoners:

- + Geen eigen vermogen vereist
- + Geen financiële risico's
- + Geen persoonlijk beheer noodzakelijk, maar wel mogelijk
- + Geen gespecialiseerde kennis vereist, de investeerder levert de knowhow met betrekking tot het ontwerp en de bouw
- + Mix van financiering, eigendom en subsidies mogelijk
  
- Minder inspraak dan bij een bouwvereniging
- De bewoners worden samen gezet door de investeerder
- Duurzaamheid is niet gegarandeerd, omdat de investeerder het eigendom kan verkopen
- Gevaar voor stijgende verkoop- of huurprijzen
- Modernisering afhankelijk van het besluit van de eigenaar

# Coöperatief model

## Gemeenschappelijke eigendom

---

Een non-profit projectontwikkelaar (woning-coöperatie | vereniging) richt zich uitsluitend op gemeenschappelijke vastgoedprojecten en gaat niet op zoek naar individuele speculatie. Er is geen winstbelang, het enige doel is het voorzien van de woningen.

Deze woongebouwen zijn een tussenvorm tussen de individuele eigendom van woningen, en het huurdersmodel bij de investeerder. De leden van de coöperatie betalen een gebruiksvergoeding en zijn zo gezamenlijk eigenaars van het woongebouw. Ze genieten van een hoge mate aan medezeggenschap, de mogelijkheid tot eigen beheer en permanente bewoning. Het non-profit-model kan ook gezinnen met lage inkomens de kans bieden op een woning die ze zelf kiezen en ontwerpen.

### **Voordelen en nadelen voor de bewoners:**

- + Verzekerde woonst op lange termijn met vaste huurprijzen
- + Mix van verschillende vormen van inkomen en financiering mogelijk
- + Geen verkoop zonder toestemming van de leden
- + Behoud van het projectidee op lange termijn (integratie, ecologie, meerdere generaties)
- + Laag risico, omdat de aansprakelijkheid voor het coöperatieve aandeel beperkt is
- + Voor mensen die niet veel van het eigen vermogen willen investeren en toch willen genieten van een 'quasi eigendom'
  
- Onderneming met minimaal risico
- Zakelijke knowhow is essentieel voor het oprichten en beheren van een coöperatie
- Gedreven partners met expertise bruikbaar
- Eigen vermogen of kapitaal uit bijdrages aan de coöperatie
- Problemen bij het verkrijgen van een lening mogelijk
- Langetermijnverbintenis
- Geen individuele waardeestijging





# Overzicht PROJECTEN per land

---

- 16**    **Duitsland**  
**3x Grün, Berlijn (2011)**  
Arbeitsgemeinschaft Atelier PK Architekten, Roedig Schop  
Architekten, Rozynski Sturm Architekten
- 18**    **BIGyard, Berlijn (2010)**  
Zanderroth Architekten, Herrburg Landschaftsarchitekten
- 20**    **Doppelhäuser Kithier, Diesen am Ammersee (2007)**  
Bembé Dellinger Architekten & Stadtplaner
- 22**    **Mischen possible, Berlijn (2010)**  
BARarchitekten
- 24**    **Neue Hamburg Terrassen, Hamburg (2013)**  
LAN Architekten + Konerding Architekten,  
BASE + RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitektur
- 26**    **Ostend Residential Building, Frankfurt am Main (2011)**  
Planbar Architekten
- 28**    **R50, Berlijn (2013)**  
Ifau und Jesko Fezer, Heide & von Beckerath
- 30**    **Spreefeld, Berlijn (2014)**  
Die Zusammenarbeiter – Gesellschaft von Architekten mbH, Silvia Carpaneto,  
fatkoehl architekten, BARarchitekten / Landschaftsarchitektur: Gruppe F
- 32**    **Umbau Sandberghof, Darmstadt (2007)**  
Schauer + Volhard Architekten
- 34**    **Umbau Südstadtschule, Hannover (2012)**  
MOSAIK Architekten, Grün plan Landschaftsarchitektur
- 36**    **Wagnis 3, München (2009)**  
Bogevischs Buero Architekten & Stadtplaner,  
Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten

- 38** **Oostenrijk**  
**Dachaufbau Tunesisches Dorf, Wenen (2012)**  
PPAG Architekten
- 40** **Die Bremer Stadtmusikanten, Wenen (2010)**  
Artec Architekten, Jakob Fina Landschaftsarchitekten
- 42** **Krakauer Straße, Wenen (2013)**  
einszueins Architektur, DnD Landschaftsplanung
- 44** **Umbau und Erweiterung VinziRast, Wenen (2013)**  
Gaupenraub +/- und Studierende, Landschaftsarchitektur:  
BOKU Wien, Prof. Lilli Licka und Studierende
- Zwitsierland**
- 46** **Chasa Reisgia, Ftan (2010)**  
Urs Padrun
- 48** **Kalkbreite, Zurich (2014)**  
Müller Sigrist Architekten, Freiraumarchitektur
- 50** **Umbau Kraftwerk 2, Zurich (2011)**  
Adrian Streich Architekten, Schmid Landschaftsarchitekten
- Nederland**
- 52** **Villa van Vijven, Almere (2008)**  
NEXT architects, Kees Hund T & L Architect  
(Landschaftsarchitektur)
- Italië**
- 54** **Wohnsiedlung am Hang, Kaltern (2010)**  
feld72 Architekten, PlanSinn Landschaftsarchitekten
- Finland**
- 56** **Tila, Helsinki (2011)**  
Arkkiehtuuri-ja muotoilutoimisto Talli Oy / Pia Ilonen



# 3X Grün, Berlin

## Modulaire constructie, voor iedereen verschillend

3XGRÜN  
Görschstraße 48  
13187 Berlijn  
Duitsland  
2011

### ONTWERP

Atelier PK Architekten  
Roedig Schop Architekten  
Rozynski Sturm Architekten

### BOUWHEER

Bouwgroep 3XGRÜN

### PROGRAMMA

13 units / appartementen met  
5–7 kamers met een oppervlakte  
tussen 105 en 205 m<sup>2</sup>  
Gemeenschappelijke ruimtes: inkomhal  
met ontmoetingsruimte, tuin en  
dakterras.

### OPPERVLAKTE

1.340 m<sup>2</sup> kavel  
2.780 m<sup>2</sup> totale bruikbare oppervlakte

### BOUWKOSTEN

Aankoop grond:  
651.045 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
1.800 euro

## BEWONERS

Het initiatief wordt genomen door de architecten, de groep wordt gevormd via mailinglijsten, gezamenlijke bouwverenigingen, vastgoedwebsites, posters op lantaarnpalen, flyers, ... Met de jonge gezinnen, hoofdzakelijk academici, is er een zeer homogene samenstelling van bewonersgroep.

## LOCATIE

Zoeken naar grond via de stedelijke dienst van Berlijn voor leegstaande sites, een reservatie van acht maanden, gevolgd door de aankoop van de grond van een particuliere eigenaar.

## TIJDSVERLOOP

Aanvang van het project: juni 2008, groepsvorming: december 2008 – september 2009, aankoop grond: juni 2009, plannings- en bouwproces: januari 2010 – oktober 2011

## FINANCIERING

Volledig privaat

## BESCHRIJVING

De architecten, die elkaar kennen vanop het Institut für urbanen Holzbau, zoeken naar een plek om hun zelf ontworpen houten bouwconstructie – fertighauscity 5+ – te realiseren. Een geschikt leegstaand perceel wordt gevonden in een deel van de Berlijnse Pankow-wijk dat regelrecht uit het Wilhelminiaanse tijdperk lijkt te komen. De gerealiseerde stadswoning met vijf verdiepingen is een prototype van de houten constructie, aangepast aan zijn specifieke context en aan de individuele wensen van de bewoners.

Door het gebruik van computergestuurd frezen en van prefabelementen, in combinatie met korte montagetijden ter plaatse, beweren de architecten dat de houten constructie goedkoper is dan een betonconstructie. De indeling van elk appartement is individueel ontworpen in samenspraak met de toekomstige bewoners. De zeven basisindelingen laten een enorme creatieve vrijheid toe. De inkomhal met een aparte ruimte voor vergaderingen, feesten en andere activiteiten, de tuin met speeltuin voor kinderen en het grote dakterras worden gemeenschappelijk gebruikt.

# BIGyard, Berlin

## Zoals bij een eigen thuis



■ Michael Feser

Bigyard  
Zelterstraße 5–11  
10439 Berlijn  
Duitsland  
2010

## ONTWERP

Zanderroth Architecten  
Herrburg Landschaftsarchitekten

## BOUWHEER

Bouwgroep Zelterstraße GbR

## PROGRAMMA

45 wooneenheden: 23 rijhuizen (3-5 kamers, 123-140 m<sup>2</sup>), 12 dakappartementen (2½-5 kamers, 60-170 m<sup>2</sup>), 10 tuinhuisen (4½ kamer, 139-160 m<sup>2</sup>).  
Gemeenschappelijke faciliteiten: binnentuin, appartementen voor gasten, kleine sauna met relaxatieruimte en douche, dakterras met zomerkeuken op de achterbouw, ondergrondse parking.

## OPPERVLAKTE

3.350 m<sup>2</sup> kavel  
9.210 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer oppervlakte

## BOUWKOSTEN

Aankoop grond: 1.827.000 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte: 2.290 euro

## BEWONERS

De groep bestaat uit mensen die in een academische of creatieve setting werken, met gemiddeld een kind per huishouden. De architecten hebben enkel de basisstructuur en voorgevel van het gebouw vastgelegd, waarin de bewoners hun eigen specifieke voorkeuren konden realiseren. Het proces is geleid door het projectadviesbureau SmartHoming, opgericht door de architecten.

## LOCATIE

Na een onderzoek door de architecten naar beschikbare locaties, werd de site aangekocht door de bouwgemeenschap.

## TIJDSVERLOOP

Aanvang project: december 2008  
Oplevering: 2010

## FINANCIERING

Volledig privaat.

## BESCHRIJVING

Met aan drie zijden brandmuren van 22 meter hoog en een straatkant die op het noorden uitgeeft, bood de kavel in de populaire negentiende-eeuwse Berlijnse Prenzlauer Berg-wijk niet bepaald de ideale omstandigheden voor hedendaagse woningbouw. De architecten verdeelden de site in een vleugel met vier verdiepingen langs de straatkant en een parallel gebouw met zeven verdiepingen op de binnenplaats. Er werden drie soorten huizen ontworpen. Er zijn rijhuizen met gelijkvloerse toegang op de straat, een keukenverdieping die toegang geeft tot de binnenplaats en splitlevel bovenverdiepingen tot aan de dakterrassen. De drie verdiepingen tellende 'tuintuizen' in de achterbouw, met enkel uitzicht op de binnentuin, hebben kamers met een dubbele hoogte om optimaal gebruik te maken van het schaarse natuurlijke licht dat langs de noordkant binnenkomt. Bovenop de tuinhuisen bevinden zich dakappartementen met drie verdiepingen. Ondanks de hoge woningdichtheid is hier toch een ensemble van 72 'vrijstaande huizen' ontstaan met gemeenschappelijke faciliteiten zoals een garage, vier gastenverblijven, een sauna en een grote binnentuin.

## ONTWERP

Bembé Dellinger Architecten  
& Stadtplaner

## BOUWHEER

Collectief bouwproject op maat  
Birkenallee GbR (bouwgroep)

## PROGRAMMA

Zes wooneenheden (elk 217m<sup>2</sup>) in drie halfvrijstaande huizen, elk met een tuinkamer die gebruikt kan worden voor gasten of als werkplaats. Gemeenschappelijke ruimtes: speelplaats voor kinderen langs de toegangsweg.

## OPPERVLAKTE

3.026m<sup>2</sup> kavel  
1.400 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloeroppervlakte

## BOUWKOSTEN

Aankoop grond: 720.000 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlak:  
2.460 euro

## BEWONERS

Het initiatief is genomen door de particuliere eigenaar van de site, die op zoek ging naar gelijkgestemde medebewoners via een advertentie in de plaatselijke krant. De groep omvat gezinnen met kinderen.

## LOCATIE

De eigenaar heeft de site (met bouwvergunning) verkocht aan de bouwgroep.

## FINANCIERING

Volledig privaot.

## TIJDSVERLOOP

Een concept en voorlopig ontwerp zijn samen met de architecten ontwikkeld. Over een periode van vier maanden werden de plannen opgesteld en ingediend voor bouwvergunning, zonder de definitieve bewoners. Na de bouwvergunning en de verkoop van de site is het ontwerp van de woningen in vier maanden tijd aangepast om te voldoen aan de individuele eisen van de toekomstige bewoners. De bouw duurde ongeveer 12 maanden per woning, inclusief de interieurinrichting en buitenwerken.

## BESCHRIJVING

De initiatiefnemer van het project was al in het bezit van een groot stuk grond in de buurt van het meer Ammersee. Het was zijn wens om er een groep huizen op te bouwen, zonder tussenkomst van vastgoedontwikkelaars en hun speculatieve belangen. Het moest een plaats worden waar hij zich jaren later nog steeds mee zou kunnen identificeren. Hij wilde twee woningunits houden voor zijn dochters, maar voor de overige vier ging hij op zoek naar partners. Het concept werd ontwikkeld met een homogeen uitzicht, maar een gevarieerde binnenkant die voldoet aan de individuele behoeftes. Binnenin helpt de zorgvuldig ontworpen ingebouwde inrichting bij het organiseren van de behoeftes van het dagelijkse leven. Het project is niet alleen opmerkelijk omdat het een volledig particulier bouwinitiatief is, maar ook omdat de plattegronden voldoende flexibel zijn om zich aan te passen aan veranderende levensomstandigheden. Daarnaast slaagt het geheel erin om ruimte te creëren voor sociale interactie, terwijl de respectievelijke privésfeer van de individuele bewoners beschermd blijft.

# DOPPELHÄUSER KITHIER, Diessen

## Bouwheer gezocht



■ Quirin Leppert

Tweewoonsten Kithier  
Birkenallee 9 -13  
86911 Diessen am Ammersee  
Duitsland  
2007



# Mischen Possible, Berlin

## Stedelijke hub



■ Jan Windszus

Mischen Possible  
Oderbergerstraße 56  
10435 Berlin  
Duitsland  
2010



## ONTWERP

BARarchitekten

## BOUWHEER

Bouwgroep Oderbergerstraße 56 GbR

## PROGRAMMA

Vijf wooneenheden van 76 m<sup>2</sup> en 120 m<sup>2</sup>, waarvan er vier verdeeld kunnen worden in eenheden van 80/40 m<sup>2</sup>. Gemeenschappelijke faciliteiten: werkplaats, gastenkamer, dakterras en binnenplaats.

Extra functies: café, winkel, mini-galerij en vijf ateliers.

## OPPERVLAKTE

315 m<sup>2</sup> kavel

863 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloeroppervlakte

## BOUWKOSTEN

Kostprijs van de grond: 158.000 euro

Totale kost/m<sup>2</sup> woonruimte: 2.350 euro

## BEWONERS

De kerngroep bestaat uit de architecten van het project. De rest werd geworven in de vrienden- en kennissenkring van de architecten. Deelname van de bewoners in regelmatige bijeenkomsten (elke 1 à 2 maanden, afhankelijk van de projectfase). De leeftijd van de bewoners is gemengd.

## LOCATIE

Via openbare verkoop van grond

## TIJDSVERLOOP

Aanvang project en aankoop van de kavel: 2003; opheldering juridische kwesties 2003 – 2007; start van de planning en groepsvorming: 2007; plannings- en bouwproces: 2007 – 2010.

## FINANCIERING

Privaat. Binnen de overkoepelende bouwgroep is 50% van de ruimte toegewezen aan de eigenaren, en de resterende 50% (studio's en commerciële panden) worden verhuurd door BARarchitekten.

## BESCHRIJVING

Dit fantasierijke, stimulerende en flexibel gebouw met gemengd gebruik vormt het prototype van een ideale leefomgeving voor de moderne stadsbewoner. De vijf ateliers en vijf appartementen passen in elkaar als een soort driedimensionale Tetris-puzzel. Sommige eenheden zijn amper 31 tot 45 m<sup>2</sup> groot, terwijl de grotere appartementen 120 m<sup>2</sup> zijn en onderverdeeld kunnen worden in kleinere eenheden, indien nodig. Elke eenheid is een wonderlijke ruimte van maximaal vier verdiepingen met interne trappen, bruggen en ingebouwd meubilair. Een appartement voor gasten geeft uit op het gemeenschappelijk dakterras. Het project werd mogelijk gemaakt door de intense betrokkenheid van de architecten, die zorgden voor de aankoop van de locatie, de financiering van het project, toezicht op de planning, de bouw en het functionele concept, evenals de marketing en de administratie tijdens het gebruik. Zonder dergelijke betrokkenheid zal het zeer moeilijk zijn om het succes van dit project te evenaren op een andere locatie.



Neue Hamburg Terrassen ■ Julien Lanoo  
Schlöperstieg  
21107 Hamburg-Wilhelmsburg  
Duitsland  
2013

## ONTWERP

LAN Architecten+Konerding Architecten  
BASE +RMP Stephan Lenzen  
Landschaftsarchitekten

## BOUWHEER

Collectief bouwproject van Neue  
Hamburg Terrassen GbR (bouwgroep)

## PROGRAMMA

32 wooneenheden: 2-6 kamers  
(58-150 m<sup>2</sup>). Gemeenschappelijke  
faciliteiten: appartement voor gasten/  
polyvalente kamer, gemeenschappe-  
lijke ruimte met keuken en toilet, een  
gemeenschappelijke tuin per apparte-  
mentenblok en een daktuin op een van  
de flatgebouwen.

## OPPERVLAKTE

4.288 m<sup>2</sup> kavel  
5.565 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte

## BOUWKOSTEN

Aankoop grond: 984.526 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
2.524 euro

## BEWONERS

'Neue Hamburg Terrassen' is een van  
de eerste collectieve bouwprojecten op  
maat die niet op initiatief van de bewoners  
gestart is, maar door de Stad Hamburg.  
De groep werd gevormd binnen een cam-  
pagne van de IBA (internationale bouw-  
tentoonstelling) in Hamburg en bestaat  
uit 32 individuen, koppels en gezinnen.  
Het stadsbestuur wil op die manier jonge  
gezinnen uit de middenklasse aanmoedigen  
om te verhuizen van de wijken ten  
noorden van de Elbe naar Wilhelmsburg  
(om hier de wijk aantrekkelijker te maken).



## LOCATIE

Met het project 'Een sprong over de Elbe'  
plaatste IBA Hamburg 2013 de centraal  
gelegen, maar verwaarloosde wijken ten  
zuiden van Hamburg op de voorgrond  
voor stedelijke ontwikkeling. Zo werd  
ook de locatie in Wilhelmsburg, met een  
oppervlakte van 1,33 hectare, bestemd  
voor residentieel gebruik. Een interna-  
tionale aanbestedingsprocedure werd  
gelanceerd voor de planning van zowel  
het stedelijke weefsel als de vrije ruimtes.

## TIJDSVERLOOP

In oktober 2008 werd een beperkte open  
wedstrijd gehouden voor de ideeën en  
implementatie. De winnaars kregen de  
opdracht om een masterplan te ontwik-  
kelen dat in april 2009 goedgekeurd  
werd als bestemmingsplan. In septem-  
ber van datzelfde jaar lanceerde IBA  
zijn campagne voor een reeks nieuwe  
gebouwen – in de vorm van een open  
tentoonstelling – met het oog op de re-  
alisatie van de voorgestelde gebouwen.  
In juli 2010 werd een set van 32 bewo-  
ners samengesteld. Vier gebouwen wer-  
den voor hen gepland. Het ontwerp- en  
bouwproces liep van 2010 tot 2013.



# Neue Hamburg Terrassen, Hamburg

## Impuls voor de buurt

### FINANCIERING

De kosten voor de wedstrijd werden gedragen door IBA. De woongebouwen zelf werden particulier gefinancierd. IBA subsidieerde de kosten van de gebouwen die werden gebruikt als tentoonstellingsitems met een waarde van 5.000 euro per eenheid voor de gemeenschappelijke ruimtes.

### BESCHRIJVING

Door het lang verwaarloosde Wilhelmsburg lopen verschillende verkeersroutes en er zijn uitgebreide havengebieden met aan de ene kant industriële gebouwen en aan de andere kant verschillende soorten woonwijken. Een van de doelstellingen van de Internationale Bauausstellung (IBA 2006 –2013) was reageren op de hedendaagse gevarieerde levensstijlen met overeenkomstige innovatieve architecturale concepten voor het wonen in de stad. De locatie van het project bevindt zich op de overgang tussen het

gebouwde weefsel van de stad en de uitgebreide groene gebieden die gecreëerd werden als onderdeel van de IBA. Dit leidt tot een aantrekkelijke situatie voor veel stadsbewoners: de mogelijkheid om dicht bij de stad te wonen en toch te genieten van een groene omgeving. Vier gebouwen werden gegroepeerd rond een verkeersluwe straatruimte waardoor de kinderen dubbel zoveel speelruimte hebben. De U-vormige gebouwen creëren verschillende publieke, gemeenschappelijke en privéruimtes in de buitenlucht. Om een breed scala aan bewoners te kunnen herbergen, bevatten de gebouwen diverse soorten huizen en appartementen die verschillen in grootte, indeling en toegangsmiddelen.

# Wohngebaude Ostend, Frankfurt am Main

## Nieuwe mogelijkheden op een verborgen locatie

Ostend Residentieel gebouw  
Hanauer Landstraße 18a  
60314 Frankfurt am Main  
Duitsland  
2011

### ONTWERP

Planbar Architekten  
Ute Wittich Landschaftsarchitekten

### BOUWHEER

Bouwgroep Ostend GbR

### PROGRAMMA

Tien wooneenheden: 2x1 kamer (43-50 m<sup>2</sup>), 2x2 kamers (71 m<sup>2</sup>), 4x4 kamers (97-169 m<sup>2</sup>), 1x5 kamers (131 m<sup>2</sup>), 1x6 kamers (210 m<sup>2</sup>)  
Gemeenschappelijke faciliteiten: polyvalente ruimte (met keuken), werkplaats, sauna, appartement voor gasten en gemeenschappelijke tuin

### OPPERVLAKTE

1.645 m<sup>2</sup> kavel  
1.762 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloeroppervlakte

### BOUWKOSTEN

Erfpacht grond: 28.800 euro jaarlijks  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte: 2.810 euro

## BEWONERS

De architecten waren de initiatiefnemers van het project. Ze zochten mogelijke partners in hun vrienden- en kennissenkring met behulp van een gedetailleerde brochure over hun projectidee en een voorlopig ontwerp. Tijdens de planningsfase kwam de groep maandelijks samen, tijdens de bouwfase om de twee weken. Vandaag is de groep een vereniging van eigenaren en komen ze om de twee maanden samen.

## LOCATIE

De architecten ontdekten een kavel die eigendom was van de stad en benaderden de lokale overheid. De bevoegde stadsdienst ging akkoord met het voorgestelde gebruik en stelde de site ter beschikking van het collectief woningbouwproject in de vorm van een erfpachtovereenkomst.

## TIJDSVERLOOP

Eind 2006 werd de optie voor het gebruik van de site vastgelegd en voorlopige plannen en ideeën voor het gezamenlijke woningbouwproject op maat werden opgesteld. Tegen midden 2007 richtte een 'kerngroep' van zes partijen een burgerlijke vennootschap (GbR) op. Het ontwerp werd verder ontwikkeld en ingediend voor de bouwvergunning in maart 2008. In september 2009 werd de grond gehuurd en kort daarna, in november 2009, begonnen de bouwwerken.

## FINANCIERING

Volledig privaat.

## BESCHRIJVING

Een deel van het collectief woningbouwproject bestond al voor het initiële ontwerp. Daarom moest het project van meet af aan voldoen aan zeer uiteenlopende wensen. Vandaag bestaat de bewonersgroep uit alleenstaanden, koppels en kleine en grote gezinnen tussen de 6 en 66 jaar, die wonen in appartementen met een oppervlakte van 43 tot 210 m<sup>2</sup>. Sommige appartementen kunnen gesplitst of samengevoegd worden om te voldoen aan veranderende gezinssamenstellingen.

Eén appartement is gemeenschappelijk eigendom en zou bewoond kunnen worden door een inwonende verzorger, indien nodig. De compacte vorm van het gebouw zorgt ervoor dat genoeg ruimte overblijft voor een grote gemeenschappelijke tuin. Ondanks de moeilijke planningsvoorwaarden en het relatief krappe budget, ontwikkelden de architecten overzichtelijke plattegronden met interieurs van topkwaliteit. De appartementen op de onderste verdiepingen zijn duplexappartementen met open galerijen, waardoor een gevoel van licht en ruimte gecreëerd wordt op de begane grond.



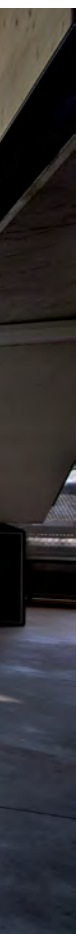
# R50, Berlin

## Woonwensen en kwaliteit afwerking



■ Andrew Alberts

R50  
Ritterstraße 50  
10969 Berlijn  
Duitsland  
2013



## ONTWERP

Ifau / Jesko Fezer /  
Heide & von Beckerath

## BOUWHEER

Bouwgroep Ritterstraße 50 GbR

## PROGRAMMA

19 wooneenheden: 3-4 kamers  
van elk 96-131 m<sup>2</sup>, 1 atelier.  
Gemeenschappelijke faciliteiten: poly-  
valente ruimte, wasruimte, werkplaats,  
dakterras met zomerkeuken, galerijen  
en een tuin.

## OPPERVLAKTE

2.056 m<sup>2</sup> kavel  
2.780 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte

## BOUWKOSTEN

Kostprijs van de grond: 530.000 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonruimte: 2.450 euro

## BEWONERS

Bouwgemeenschap geleidelijk opgericht:  
een kerngroep met de architecten ont-  
wikkelt het basisconcept en vraagt de  
toewijzing van een stuk grond aan. De  
overige leden komen erbij naarmate het  
project vordert.

## LOCATIE

Het perceel is aangekocht door middel  
van een aankoopprocedure (aan vaste  
prijs) binnen het grondbeleid van het Se-  
naatskabinet voor Stedelijke Ontwikkeling  
en het Vastgoedfonds in Berlijn.

## TIJDSVERLOOP

Aanvang van het project: januari 2010;  
de kerngroep gevormd binnen drie maan-  
den, de hele groep na ongeveer een jaar;  
plannings- en bouwproces: 2011–2013

## FINANCIERING

Volledig privaat.

## BESCHRIJVING

Het project is een compact flatgebouw,  
temidden van een heterogene omgeving  
met woongebouwen en een school uit de  
jaren '60. De galerijen rondom alle ver-  
diepingen lijken op stalen gordijnen die  
het gebouw als het ware inpakken; maar  
naast het esthetische aspect dienen ze  
ook als een tweede toegang, ontmoet-  
tingsplek, balkon en vormen ze de plek  
waar de private en gemeenschappelijke  
ruimtes in elkaar overlopen. Intensieve  
coördinatieprocessen hebben geleid  
tot meer gemeenschappelijke ruimtes:  
een polyvalente ruimte in de kelder, een  
wasruimte en een werkplaats, een gro-  
te daktuin met een zomerkeuken en de  
tuin rondom het gebouw. De individuele  
appartementen verschillen in grootte en  
indeling verschillen en zijn ontworpen op  
basis van 'woonrapporten' die samenge-  
steld werden door alle leden.



## ONTWERP

Programma, project, proces: Die  
Zusammenarbeiter – Gesellschaft von  
Architekten GmbH  
Architectuur: Silvia Carpaneto / FAT  
Koehl / Bar Architekten  
Landschapsarchitectuur: Gruppe F

## BOUWHEER

Coöperatieve woningbouwvereniging  
Spreefeld Berlin

## PROGRAMMA

-65 woonunits voor alleenstaanden,  
families en in clusterappartementen  
-Gemeenschappelijke faciliteiten:  
appartement voor gasten, fitnessruimte,  
salon, muziekkamer, verschillende ruimtes  
voor optioneel gebruik, gemeenschappelijk  
terras en binnenplaats  
- Bedrijfsruimtes

## OPPERVLAKTE

7.414 m<sup>2</sup> kavel  
10.000 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte

## BOUWKOSTEN

Aankoop grond: 2.500.000 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
2.100 euro

## BEWONERS

De groep werd samengesteld door de  
architecten en bestaat uit bewoners met  
een gemengde leeftijd, sociale en cultu-  
rele achtergrond.

## LOCATIE

De grond is aangekocht op de vrije markt.  
Aankoopoptie tegen betaling voor 18  
maanden vastgelegd door een notaris.  
In die periode werden alle onderhande-  
lingen met lokale belanghebbenden en  
instanties gevoerd, waaruit een bouwver-  
gunning voortvloeide.



# Spreefeld, Berlin

## Woonwijk met publieke toe

## TIJDSVERLOOP

Aanvang van het project: juni 2007;  
groepsvorming vanaf oktober 2007; de-  
bat over de rechts- en eigendomsvorm,  
reservering en aankoop grond: maart 2009  
– augustus 2010; plannings- en bouwpro-  
ces: 2010 – 2014.

## FINANCIERING

Gefinancierd als een woningcoöperatie:  
eigen kapitaalgoederen 40%, de rest  
werd gefinancierd door aandelen in de  
coöperatie, gedeeltelijk via leningen met  
lage interestvoet voor een passiefbouw  
en per individuele unit.



■ Ute Zscharnt

Spreefeld, woonwijk  
Wilhelmine-Gemberg-Weg 10 –14  
10179 Berlijn  
Duitsland  
2014

## gang tot de oevers van de Spree

### BESCHRIJVING

De drie gebouwen, elk met acht verdiepingen, in de Kreuzberg-wijk in Berlijn onderscheiden zich als een aparte vorm van hedendaagse stedelijke woningbouw. Zij zijn geen weerspiegeling van de winstgeoriënteerde appartementen die allemaal op elkaar lijken en gestapeld zijn in onpersoonlijke flatgebouwen. Ze bieden gezamenlijk woonruimtes én een toegangsweg tot de oevers van de Spree voor alle inwoners. De open ruimtes en benedenverdiepingen zijn publiek toegankelijk en naast het

individuele terras voor elk appartement, zijn er ook ruime gemeenschappelijke terrassen. De bouwvereniging ging over in een coöperatie, en opteerde voor een minimale inrichting van de appartementen. Op het gelijkvloers hebben zij drie verschillende ruimtes voor optioneel gebruik voorzien, die door de coöperatie tijdelijk gebruikt kunnen worden als werkplaats, fitnessruimte, muziekkamer enz.

# Umbau Sandberghof, Darmstadt

## Gereneveerd voor de oude dag

Renovatie Sandberghof  
Sandbergstraße 4  
64285 Darmstadt  
Duitsland  
2007

### ONTWERP

Schauer + Volhard Architekten

### BOUWHEER

Bouwgroep Sandberghof GbR

### PROGRAMMA

Vier wooneenheden (tweekamer-appartementen, 67-77m<sup>2</sup>) en een appartement voor verhuur  
Gemeenschappelijke faciliteiten: gemeenschappelijke kamer met keken, atelier, gastenkamer, werkplaats, badruimte, sauna en bergplaats

### OPPERVLAKTE

558 m<sup>2</sup> kavel  
562 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloeroppervlakte

### BOUWKOSTEN

Kostprijs van de grond: 191.700 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
3.580 euro

### BEWONERS

De groep ontstond door een gezamenlijke betrokkenheid in de belangengroep 'Neues Alter' (Nieuwe ideeën voor de oude dag). Zij hadden een gemeenschappelijke ambitie: de realisatie van een woningbouwproject gebaseerd op de beginselen van wederzijdse hulp en ondersteuning, met goede ecologische en sociale eigenschappen. Het vormingsproces omvatte zowel de conceptbepaling van het collectief wonen als het planingsproces met de architecten.

## LOCATIE

De groep stelde een lijst op met belangrijke criteria en ging op zoek naar een geschikte locatie. Kennissen, die inmiddels burens zijn, wezen de groep op het ensemble van historische monumenten en de site voldeed aan alle criteria. Een koppel uit de groep diende een bod in bij de gemeente, samen met het reeds uitgewerkte concept voor een collectief woningbouwproject voor mensen van de derde leeftijd.

## TIJDSVERLOOP

De eerste plannen voor een collectief woningbouwproject werden gemaakt in 1997, maar het zou nog tot 2003 duren voordat de groep gevormd werd en het onroerend goed aangekocht. Het planings- en bouwproces werd afgerond in 2007.

## FINANCIERING

Volledig privaat. Om de doelstelling van het collectief woonproject te waarborgen, is contractueel vastgelegd dat de burgerlijke vennootschap (GbR) het voorkeurrecht heeft voor de nieuwe bewoners te bepalen, bij het vertrek van één van de huidige bewoners.

## BESCHRIJVING

De vijf koppels, allemaal 55 jaar of ouder, wilden een collectief woningbouwconcept creëren waarbij ze zo lang mogelijk onafhankelijk kunnen wonen binnen hun vertrouwde omgeving en betrokken blijven binnen de plaatselijke gemeenschap. Bessungen is een wijk van Darmstadt. Het project bevindt zich in het hart van de oude stad en bestaat uit een bijna dorps aandoende binnenplaats met een ensemble van monumentale vakwerkgebouwen die dateren uit 1758. De huizen werden gerenoveerd met hernieuwbare en gerecycleerde bouwmaterialen.

De ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik bevinden zich in de twee aangrenzende gebouwen. De schuur bevat een grote gemeenschappelijke zaal met keuken voor bijeenkomsten, muziek en feesten, evenals een atelier en gastenkamers op de zolderverdieping. Het kleinere gebouw bevat een werkplaats, een badkamer met ligbad, een sauna en een bergplaats. De bewoners delen ook de gemeenschappelijke binnenplaats en tuin.

# Umbau Südstadtschule, Hannover

## School eruit, woningen erin

### ONTWERP

MOSAİK Architekten  
Grün plan Landschaftsarchitekten

### BOUWHEER

Bouwgroep Südstadtschule GbR,  
vertegenwoordigd door planW  
projectmanagement

### PROGRAMMA

16 wooneenheden (60-170 m<sup>2</sup>),  
3 kantoren, bibliotheek voor kinderen en  
jongvolwassenen, gemeenschappelijke  
binnenplaats.

### OPPERVLAKTE

4.500 m<sup>2</sup> kavel  
2.375 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte

### BOUWKOSTEN

Aankoop grond: 1.240.000 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
2.570 euro

### BEWONERS

Het oorspronkelijke idee om de voormalige school om te bouwen tot appartementen was afkomstig van de lokale dienst voor stedelijke ontwikkeling. Er werd gezocht naar potentiële partners met uiteenlopende achtergronden uit verschillende leeftijdsgroepen die interesse hadden om deel te nemen aan een gezamenlijk verbouwingsproject, onder wie koppels met en zonder kinderen, alleenstaande

ouders, studenten, oudere bewoners en mensen met een handicap. In een reeks van 60 vergaderingen konden de bewoners hun wensen en behoeftes aankaarten en tot een overeenkomst komen met de architecten en de projectbeheerder.

### LOCATIE

De Südstadt-school werd in de jaren 1950 gebouwd naar een ontwerp van Friedrich Lindau en in 1990 werd het gebouw officieel een beschermd monument. Nadat de school voor blinden en slechtzienden het pand verliet in 2007, zette de Stad Hannover het gebouw te koop, met als voorwaarde dat een nieuw project de bibliotheek voor kinderen en jongvolwassenen moest integreren en dat de bouwstructuur behouden werd.

### TIJDSVERLOOP

De school kwam leeg te staan in 2005. Het initiatief van het project begon met een voorlopig ontwerp en het indienen van een bod om het gebouw te kopen, wat gebeurde in 2010. Vervolgens werd de groep gevormd en het participatieve planningsproces kon beginnen. De bouwwerken begonnen eind 2010 en de oplevering vond plaats in 2012.

### FINANCIERING

Volledig privaot. Er werden financiële kredieten verstrekt voor het behoud van de monumentenstatus.





■ Olaf Mahlstedt

Reconversie Südstadt-school  
Schlägerstraße 36  
30171 Hannover-Südstadt  
Duitsland  
2012

## BESCHRIJVING

In de wijk Südstadt in Hannover werd een voormalige school omgebouwd tot een collectief woningbouwproject voor 16 partijen. De aanpassingen werden overeengekomen in nauwe samenwerking met de dienst Stadsbeheer van Hannover. Het project omvat nu 16 wooneenheden, drie kantoren en een bibliotheek voor kinderen en jongvolwassenen. Het bestaande gebouw omvatte onder meer een vleugel van drie verdiepingen met klaslokalen, een bibliotheek op één verdieping en een sportzaal, gegroepeerd rond een centrale speelplaats.

De strakke structuur van het bestaande schoolgebouw vroeg om onconventionele blauwdrukken. Dit werd mogelijk door de toekomstige bewoners nauw te betrekken in het collectief bouwproject. De voormalige sportzaal werd omgetoverd tot vier 'rijtjeshuizen' naast elkaar, die zich uitstrekken over drie verdiepingen, van de kelder tot het dak, waarvan sommige met dakterrassen.

# Wagnis 3, München

## Lokale diversiteit cultiveren

Wagnis 3  
Heinrich-Böll-Straße /  
Ecke Mutter-Teresa-Straße  
81829 München  
Duitsland  
2009

### ONTWERP

Bogevischs Buero Architekten  
& Stadtplaner,  
Keller Damm Roser  
Landschaftsarchitekten

### BOUWHEER

Woningbouwcoöporatie Wagnis eG

### PROGRAMMA

97 wooneenheden:

5 x 1 kamer (34-40 m<sup>2</sup>)

23 x 2 kamers (37-67 m<sup>2</sup>)

25 x 3 kamers (55-96 m<sup>2</sup>)

27 x 4 kamers (72-109 m<sup>2</sup>)

16 x 5 kamers (95-103 m<sup>2</sup>)

1 x 6 kamers (110 m<sup>2</sup>)

Gemeenschappelijke faciliteiten:

drie appartementen voor gasten, café,  
wijkcentrum, bibliotheek en media-  
ruimte, kinderdagverblijf, werkplaats  
voor houtbewerking, evenementenzaal,  
wasfaciliteiten, gemeenschappelijk  
terras en tuin.

### OPPERVLAKTE

8.400 m<sup>2</sup> kavel

9.550 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte

### BOUWKOSTEN

Aankoop grond: 4.853.500 euro

Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
2.512 euro

### BEWONERS

Het initiatief voor het project kwam van de jonge woningbouwcoöporatie Wagnis. Een kerngroep van geïnteresseerde deelnemers werd gevormd. Via advertenties, informatieve bijeenkomsten en terreinbezoeken groeide de groep geleidelijk aan. Het concept beoogt een mix van alleenstaanden tot gezinnen, verspreid over meerdere generaties.

### LOCATIE

Voor deze kavel heeft de stad München een aanbesteding uitgeschreven als onderdeel van een stedelijke ontwikkelingsmaatregel die coöperatieve woningbouw wil stimuleren. De kavel werd toegewezen aan Wagnis door middel van een gemeenteraadsbesluit.





■ Hermann Wittekopf

## TIJDSVERLOOP

Het initiatief voor het project, het vinden van een locatie en de planningswedstrijd vonden plaats in 2006. Vanaf het begin werden alle toekomstige bewoners betrokken in het planningsproces tijdens plenaire vergaderingen en workshops. Plannings- en bouwfase: 2007-2009

## FINANCIERING

Gefinancierd door een coöperatie met een mix van financierings- en subsidiëringsmodellen. De grond werd verworven via een driedelig concept: subsidiëring gebaseerd op inkomen, subsidiëring overeenkomstig het programma 'Coöperatieve Vennootschapsmodel van München' en particuliere financiering. Twee derde van de appartementen werden gefinancierd via overheidsleningen en één derde via privékapitaal.

## BESCHRIJVING

Het derde huisvestingsproject van woningbouwcoöperatie Wagnis eG omvat vijf woongebouwen met appartementen die onderling verschillen inzake ontwerp, grootte en indeling. Het bevorderen van ontmoetingen en gemeenschappelijke activiteiten tussen de bewoners, evenals met de ruimere omgeving maakt fundamenteel deel uit van het concept van het ontwerp. Daartoe zijn faciliteiten voorzien op verschillende niveaus. Naast een café en een ontmoetingspunt voor de hele wijk, heeft elk gebouw zijn eigen gemeenschappelijke ruimtes en lokale functies. Op de bovenste verdiepingen zijn de eenheden met elkaar verbonden door loopbruggen die uitmonden in ruime inkompartijen die uitnodigen tot een goedmoedelijk praatje met de burens. Daarnaast worden toekomstige bewoners in het planningsproces vanaf een vroeg stadium betrokken met nog een ander doel: het creëren van levendige buurten waarin uitwisseling, onderlinge hulp, delen, leren en feesten, maar ook zich terugtrekken, vanzelfsprekend zijn.

# Dachaufbau Tunesisches Dorf, Wien

## Kubistisch daklandschap

### ONTWERP

PPAG Architecten

### BOUWHEER

Collectief bouwproject op maat  
Radetzkystraße GbR (bouwgroep)

### PROGRAMMA

4 wooneenheden: 3 x 3 kamers  
(90-108 m<sup>2</sup>), 1 x 4 kamers (100 m<sup>2</sup>)  
Gemeenschappelijke ruimtes:  
buitenterras voor de appartementen en  
de belangrijkste toegangsweg (42 m<sup>2</sup>)

### OPPERVLAKTE

679 m<sup>2</sup> kavel  
555 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloeroppervlakte

### BOUWKOSTEN

Aankoop grond: niet beschikbaar  
(particulier eigendom)  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
3.636 euro

### BEWONERS

Het project werd opgestart door de zoon van de eigenaar, en een vriend. Daarnaast zijn nog twee groepsleden gewonnen via hun vriendenkring. Tijdens de financiële crisis – die samenviel met de planningsfase – kromp de groep weer naar de twee initiatiefnemers. Het project ging toch door en in de loop van de ontwikkeling ervan vervoegden twee nieuwe partijen de groep. Elke twee weken vonden bijeenkomsten plaats en later volgde ook een uitgebreide planningsworkshop.

### LOCATIE

De site is een uitbreiding van een bestaand privé-eigendom.

### TIJDSVERLOOP

Het project ging van start met de planning in 2007 en de bouw duurde van 2008 tot 2012.

### FINANCIERING

Volledig privaat.

### BESCHRIJVING

De initiatiefnemer van het project is familie van de eigenaar van het gebouw. Het project groeide uit tot een gezamenlijk bouwproject op maat. De initiatiefnemer wist zowel de eigenaar als de overheidsinstanties te overtuigen van zijn idee voor een onconventioneel bouwproject in een zone waar het historische stadsgezicht beschermd wordt. De individuele elementen van het dak zijn allemaal wit bepleisterd en vormen een ruimtelijke constellatie die lijkt op een Tunesisch dorp. Door de voorgeschreven hellingshoek van het dak zijn ze niet zichtbaar vanaf de straat. Het ambitieuze stedelijke verdichtingsproject is bereikbaar via een lift in het midden van het trappenhuis van het oude gebouw. Deze liftschacht schiet als het ware uit het dak als een vrijstaand element en geeft toegang tot een gemeenschappelijk terras van waaruit de individuele woningen bereikbaar zijn.





■ Roland Krauss

Dakopbouw Tunesisch dorp  
Radetzkystraße 6  
1030 Wenen  
Oostenrijk  
2012

# Die Bremer Stadtmusikanten, Wien

## Terrassen en zwembaden



■ Artec

Die Bremer Stadtmusikanten  
Tokiostraße 6  
1220 Wenen  
Oostenrijk  
2010

## ONTWERP

Artec Architecten  
Jakob Fina Landschaftsarchitekten

## BOUWHEER

Non-profit woningbouw- en huisvestingscoöperatie Neues Leben Reg. Gen.m.b.H.

## PROGRAMMA

100 wooneenheden:  
1 kamer (46-96 m<sup>2</sup>)  
2 kamers (60-81 m<sup>2</sup>)  
3 kamers (75-137 m<sup>2</sup>)  
4 kamers (136-150 m<sup>2</sup>)  
Gemeenschappelijke ruimtes: vrij te gebruiken ruimte op de begane grond, gemeenschappelijke kamer, speeltuin voor kinderen en zwembad met ligweide op het dak.

## OPPERVLAKTE

3.549 m<sup>2</sup> kavel  
9.413 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloeroppervlakte

## BOUWKOSTEN

Aankoop grond: 2.382.000 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte: 2.172 euro  
Maandelijks huur/m<sup>2</sup> woonoppervlak: 6,56 euro (bij oplevering)  
Verplichte financiële bijdrage/m<sup>2</sup> woonoppervlakte: ongeveer 290 euro

## BEWONERS

Het project werd gebouwd en wordt beheerd door woningbouw- en huisvestingscoöperatie Neues Leben. Geïnteresseerden konden een plaats aanvragen voor een gesubsidieerd appartement. Een mix van alleenstaanden, koppels en gezinnen, alsook jongeren en ouderen leven onder één dak in het complex.

## LOCATIE

De architecten hebben samen met woningbouw- en huisvestingscoöperatie Neues Leben een wedstrijd voor projectontwikkelaars op uitnodiging gewonnen. Daardoor kon de projectgroep de site kopen en het gebouwencomplex oprichten.

## TIJDSVERLOOP

Het project begon in 2006, de bouw startte in 2008 en de oplevering vond plaats in 2010.

## FINANCIERING

Het project is een door de overheid gesubsidieerd woningbouwproject: de kosten voor de grond en de bouw werden opgesplitst in drie delen: 34,5% wordt gefinancierd via staatsleningen, 53% via reguliere leningen van de kapitaalmarkt en 12,5% via contributies van de huurders. De bijdrage van de huurder wordt berekend op basis van de grootte van het appartement.

## BESCHRIJVING

De naam van het project is afgeleid van het volksverhaal 'De Bremer Stadsmuzikanten' van de gebroeders Grimm en refereert aan de gestapelde woningtypologieën in het complex. De appartementen bevinden zich in drie gebouwen die gegroepeerd zijn rond een openbare groene omgeving. Elk van de 100 appartementen heeft zijn eigen buitenruimte. De functies worden aangevuld met een terras met zwembad en ligweide op het dak. Het zwembad kan gebruikt worden door alle bewoners en is een sociale ontmoetingsplaats in de zomer. Het ontwerp van de architecten is bedoeld om te wedijveren met het succes van de Weense architect Harry Glück, die met zijn beroemde 'rijtjeswolvenkrabbers' de bouwkosten dusdanig wist te minimaliseren dat het mogelijk werd om gemeenschappelijke zwembaden te maken op het dak, ondanks de financiële beperkingen van de sociale woningbouw. De grote tevredenheid van de bewoners is legendarisch.



■ Hertha Hurnaus

Krakauer Straße  
Krakauer Straße 19  
1020 Wenen  
Oostenrijk  
2013

#### ONTWERP

einszueins Architektur  
DnD Landschaftsplanung

#### BOUWHEER

'Verein für nachhaltiges Leben'  
(bouwgroep), samen met woningbouw-  
coöporatie Schwarzatal GmbH.

#### PROGRAMMA

39 wooneenheden:

4 x 1 kamer (36-42 m<sup>2</sup>)

5 x 2 kamers (49-69 m<sup>2</sup>)

10 x 3 kamers (58-90 m<sup>2</sup>)

18 x 4 kamers (76-123 m<sup>2</sup>)

2 x 5 kamers (118-137 m<sup>2</sup>)

Bedrijfseenheden

Gemeenschappelijke faciliteiten:  
gemeenschappelijke keuken, kinder-  
speelplaats, polyvalente ruimte,  
muziekruijnte, sauna, bibliotheek,  
daktuin, appartementen voor gasten,  
werkplaats, fietsenstalling en moestuin.

#### OPPERVLAKTE

950 m<sup>2</sup> kavel

5.300 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte

#### BOUWKOSTEN

Aankoop grond:  
ongeveer 1.080.000 euro

Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
ongeveer 2.000 euro



## Krakauer Strasse, Wien Sociocratie in 39 wooneen

#### BEWONERS

De kerngedachte van het project betreft een eigen gemeenschap die een duurzame manier van leven bevordert. Het project verenigt verschillende generaties, talen, culturen en roepingen onder één dak. Deelname aan de planning werd verzekerd via een permanente architecturale werkgroep die eens per maand samenkwam. Tijdens het planningsproces waren er vijf grote groepsworkshops, verschillende informatieve bijeenkomsten, twee individuele planningsbesprekingen per eenheid en werd er gebruik gemaakt van een verscheidenheid aan vragenlijsten en andere coaching- en besluitvormingsmethodes.





## heden

### LOCATIE

In het voorjaar van 2010 nam de groep samen met een projectontwikkelaar deel aan een wedstrijd voor een kavel op de site van het noordelijke treinstation. Ze wonnen.

### TIJDSVERLOOP

Het project ging van start in het najaar van 2009 en de wedstrijd werd gewonnen in mei 2010. Het planningsproces begon daarna en de bouw ving aan in januari 2012.

### FINANCIERING

Het gebouw werd door de projectontwikkelaar gefinancierd tijdens de bouwfa-

se door middel van een gesubsidieerde hypothecaire lening. Bij oplevering werd het gebouw gekocht door Verein für nachhaltiges Leben. De aankoop werd gefinancierd door de leden van de vereniging en een lening met lage rentevoet. De wooneenheden worden beschikbaar gesteld aan de leden tegen een gebruiksvergoeding.

### BESCHRIJVING

De gezamenlijke bouwvereniging is opgericht op particulier initiatief en maakt deel uit van een groter woningbouwproject. Het grotere project bestaat uit twee projecten van twee architectenbureaus op dezelfde locatie, die beide winnaar waren van een wedstrijd voor ontwikkelaars van de stad Wenen. Met een gecontroleerd ventilatiesysteem voldoet het acht verdiepingen tellende gebouw aan de lage-energienormen. Het structurele concept maakt het mogelijk om elke eenheid aan te passen aan de specifieke wensen van de bewoner. Daardoor is de aanpasbaarheid van het gebouw op de lange termijn gewaarborgd en kan er worden ingespeeld op veranderende eisen en levensomstandigheden. Op de begane grond bevindt zich een grote gemeenschappelijke keuken met een kinderdagverblijf, samen met een fietsenstalling en bedrijfseenheden. Het dak is uitgerust met een foto-voltaïsche zonnecollector en biedt ruimte aan een sauna, bibliotheek, gastenappartementen en een groot dakterras. Een moestuin en zeven deelauto's en bakfietsen vervolledigen de gemeenschappelijke faciliteiten.

# Umbau und Erweiterung Vinzirast, Wien

## Gemeenschappelijke inspanning door vele handen

Renovatie en uitbreiding VinziRast  
Lackierergasse 10  
1090 Wenen  
Oostenrijk  
2013

### ONTWERP

Gaupenraub+/- en studenten  
Landschapsarchitectuur: BOKU-Wien,  
Prof. Lilli Licka en studenten

### BOUWHEER

Sint-Vincentiusvereniging St. Stephan

### PROGRAMMA

26 individuele kamers (10-16 m<sup>2</sup>), verdeeld over 10 gedeelde appartementen (2-3 kamers + kitchenette, 45-63 m<sup>2</sup>).  
Gemeenschappelijke faciliteiten:  
keuken, woonkamer, restaurant, 3 werkplaatsen, evenementenzaal, daktuin, atelier, studeer- en spreekkamers voor de bewoners, burens en inwoners van de stad.

### OPPERVLAKTE

450 m<sup>2</sup> kavel  
1.500 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloeroppervlakte

### BOUWKOSTEN

Aankoop grond (incl. bestaande gebouwen): 1.500.000 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte: niet beschikbaar – het project werd hoofdzakelijk gerealiseerd via schenkingen van materiaal en arbeid; forfaitaire bijdrage (inclusief verwarming, tv, internet, gebruik van alle gemeenschappelijke faciliteiten en alle vergoedingen) 310-355 euro/maand.

## BEWONERS

VinziRast-mittendrin is een inclusief woonproject, opgestart door studenten, in samenwerking met de Sint-Vincentiusvereniging St. Stephan. Onder het motto 'samen wonen' werd een concept ontwikkeld en gerealiseerd waarin studenten en daklozen samen kunnen wonen.

## LOCATIE

Studenten ontdekten dat het gebouw reeds lange tijd leeg stond en schoven het naar voren.

## TIJDSVERLOOP

Het project begon met de ontdekking van de site in 2009. In het voorjaar van 2010 taxeerden de architecten het bestaande gebouw. Gemotiveerd door de sociaal-politieke uitdrukking 'Daklozen zijn geen probleem dat onder het matje geschoven moet worden!' kwam een groep studenten, leden van de vereniging en architecten bijna drie jaar lang maandelijks samen om het projectidee vorm te geven. Tijdens de bouwaanvraagfase (negen maanden) werd het gebouw leeggemaakt en ontmanteld door een groepje van drie tot vijf daklozen. De bouw met professionele bouwvakkers begon in februari 2012 en duurde 13 maanden. Tot 50 studenten en daklozen hielpen vrijwillig mee met de interieurbouw.

## FINANCIERING

De Sint-Vincentiusvereniging St. Stephan kocht het oorspronkelijke gebouw met behulp van een familiestichting. Alle renovatie-, verbouwings- en uitbreidingswerken werden gefinancierd met leningen, aangevuld met schenkingen die vooral uit de bouwsector kwamen in de vorm van materialen en arbeid. Talloze helpers en daklozen hebben ook twee jaar vrijwillig gewerkt onder leiding van de architecten.

## BESCHRIJVING

VinziRast-mittendrin voert een campagne tegen sociale 'monoculturen' en voor menselijke diversiteit. Samen met studenten van de Technische Universiteit van Wenen, vrijwilligers en daklozen, hebben de architecten een inclusief woonproject gecreëerd. Op de begane grond bevinden zich een restaurant met tuin en drie ruimtes voor werkplaatsen die toegankelijk zijn voor het publiek. De twee bestaande verdiepingen samen met de nieuwe bovenverdieping bevatten 26 individuele kamers die gegroepeerd zijn in tien gedeelde appartementen. Een bijzondere eigenschap van het ontwerp is het recyclen van verschillende materialen. Uit houten kratten voor fruit en groenten werden bijna 10.000 planken gemaakt om de muren van het restaurant te bekleden, wat een bijzonder sfeervol gevoel oplevert.

# Chasa Reisgia, Ftan

## Bouwtraditie in de bergen



■ Ralph Hauswirth

Chasa Reisgia  
Chalchera  
7551 Ftan  
Zwitserland  
2010

ONTWERP  
Urs Padrun

BOUWHEER  
Woningbouwcoöperatie Chasa Reisgia

### PROGRAMMA

13 wooneenheden:  
1 x 2½ kamer (68 m<sup>2</sup>)  
1 x 3½ kamer (88 m<sup>2</sup>)  
8 x 4½ kamer (101-125 m<sup>2</sup>)  
3 x studio (30 m<sup>2</sup>, elke studio kan gekoppeld worden aan een groter appartement)

Gemeenschappelijke faciliteiten: polyvalente ruimte met wasruimte, overdekte carport/ polyvalente ruimte, binnenplaats met speeltuin

## OPPERVLAKTE

2.100 m<sup>2</sup> kavel

1.304 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte

## BOUWKOSTEN

Aankoop grond: voorzien door de  
Gemeente Ftan, erfpacht

Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:

ong. 3.220 euro bij oplevering

Huur/m<sup>2</sup> woonoppervlakte (gemiddeld):

ong. 15 euro inclusief operationele kos-  
ten (huurders met een laag belastbaar  
inkomen hebben recht op een huurkorting  
van maximaal 130 euro per maand).

## BEWONERS

Gezien de regio een aantrekkelijke toe-  
ristische bestemming is, liggen de prij-  
zen op de woningmarkt erg hoog. De  
gemeente heeft samen met de lokale  
bevolking een toekomstworkshop geor-  
ganiseerd. Dat leidde tot de oprichting  
van een coöperatieve vennootschap die  
gekoppeld is aan een concept voor loka-  
le huisvestingsmogelijkheden. Het doel is  
om lokale bewoners (hoofdzakelijk gezin-  
nen) betaalbare woningen te bieden en  
om de verspreiding en fragmentatie van  
het dorp tegen te gaan door compacte  
bouwinitiatieven op centrale locaties te  
bevorderen.

## LOCATIE

De gemeente Ftan heeft een kavel aan de  
coöperatieve vennootschap toegewezen.  
Door een wijziging van het bestemmings-  
plan werd ook een compactere bouwstijl  
mogelijk.

## TIJDSVERLOOP

In 2004 startte de gemeente het project  
op en organiseerde een architectuurwed-  
strijd op uitnodiging. De bouw vond plaats  
van 2008 tot 2010. Alle appartementen  
waren voor de oplevering verhuurd.

## FINANCIERING

De gemeente Ftan heeft de coöperatieve  
vennootschap bijgestaan met een goed-  
kope lening (interestenvrij de eerste drie  
jaar, met een afschrijvingsperiode die  
pas na 15 jaar begint). Een vermogen  
met lage rente werd ook voorzien door  
het EG W centrale hypotheekuitgiftebu-  
reau voor coöperatieve woningbouw en  
de Stichting van Zwitserse coöperatieve  
woningontwikkelaars (SVW). De bijdrage  
van de coöperatieve vennootschap be-  
droeg slechts 3% van de bouwkosten. De  
rest werd gefinancierd via hypothecaire  
leningen. Het eigendom wordt gefinan-  
cierd met de huurinkomsten van de 13  
appartementen.

## BESCHRIJVING

Het complex neemt het kleinschalige  
patroon van de omringende gebouwen  
aan door de appartementen onder te  
verdelen in twee aparte gebouwen. Bei-  
de gebouwen bevatten appartementen  
voor gezinnen die naar behoefte kunnen  
worden uitgebreid door ze te koppelen  
aan kleinere, aangrenzende apartemen-  
ten. Deze kleine studio's kunnen dienst  
doen als extra aparte slaapkamer met  
eigen badkamer, als klein appartement  
voor tieners of oudere gezinsleden, of  
als kantoor. De familieappartementen zijn  
allemaal voorzien van een ruime keuken  
en eetzone en een afgesloten Stüva, een  
hoekwoonkamer die typisch is voor de  
traditionele architectuur van de regio. De  
gebouwen streven zowel aan de binnen-  
als buitenkant naar kwaliteiten die lijken  
op de typische eengezinswoningen in de  
regio. Door verschillende gebruiken toe te  
wijzen aan de binnenplaats en functionele  
ruimtes, de appartementen aanpasbaar  
te maken in grootte en typisch regionale  
architectuurelementen te incorporeren,  
creëert het project een compact geheel  
dat een alternatief biedt voor conventio-  
nele vormen van huisvesting.

# Kalkbreite, Zürich

## Stadsblok met dakomloop

Kalkbreite  
Kalkbreite 6  
8003 Zürich  
Zwitserland  
2014

### ONTWERP

Müller Sigrist Architekten  
Freiraumarchitektur, Lucerne

### BOUWHEER

Woningbouw voor gemengd gebruik:  
Coöperatieve vennootschap Kalkbreite,  
tramstelplaats: Stad Zürich

### PROGRAMMA

93 wooneenheden:  
32 x 1½ kamer (29-56 m<sup>2</sup>)  
19 x 2½ kamer (50-103 m<sup>2</sup>)  
13 x 4½ kamer (95-133 m<sup>2</sup>)  
6 x 5 kamers (142-152 m<sup>2</sup>)  
8 x 5½ kamer (123-127 m<sup>2</sup>)  
4 x 7½ kamer – 9½ kamer (142-215 m<sup>2</sup>)  
1 x 13 kamers (222 m<sup>2</sup>)  
1 x 17 kamers (412 m<sup>2</sup>)  
9 appartementen (28 m<sup>2</sup>)  
Gemeenschappelijke faciliteiten: was-  
ruimte, bibliotheek, kantine, gemeen-  
schappelijke daktuin en terrassen  
Commerciële en zakelijke ruimtes:  
verkoopruimte, voeding en restaurants,  
gezondheid, kantoor/atelier, bioscoop,  
kinderdagverblijf, gastenverblijf  
Tramstelplaats

### OPPERVLAKTE

6.724 m<sup>2</sup> kavel  
22.900 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte  
(woningen en commerciële eenheden)

### BOUWKOSTEN

Aankoop grond: prijs niet gekend  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
ong. 3.916 euro bij oplevering  
Huur/m<sup>2</sup> woonoppervlakte (exclusief ver-  
warming en operationele kosten): afhan-  
kelijk van de ligging en inrichting ong.  
12-20 euro bij oplevering  
Verplichte financiële bijdrage/m<sup>2</sup> woon-  
oppervlakte:  
ong. 214 euro bij oplevering

### BEWONERS

Een groep van circa 50 omwonenden en  
deskundigen nam deel aan een openbare  
workshop om ontwerpideeën te zoeken  
voor de site Kalkbreite. Vervolgens werd  
een vereniging opgericht om de site on-  
der te brengen in een gemeenschappelijk  
trustfonds – een proces dat 18 maanden  
duurde. Het project werd ontwikkeld als  
samenwerkingsverband tussen de Stad  
Zürich, het openbaarvervoersbedrijf van  
Zürich en de coöperatieve vennootschap-  
pen Karthago en Dreieck. Het bracht een  
omvangrijk participatief proces met zich  
mee.



## LOCATIE

De coöperatieve vennootschap diende een aanvraag in voor de ontwikkeling van de 6.350 m<sup>2</sup> grote Kalkbreite-site die sinds de 19de eeuw werd gebruikt als stelplaats voor trams. De site is eigendom van de Stad Zürich die de bouw- en gebruiksrechten tot 2070 toekende aan de coöperatie.

## TIJDSVERLOOP

Het project begon met de oprichting van de Kalkbreite-vereniging in 2006. Een jaar later, in 2007, werd de vereniging omgezet in coöperatieve vennootschap en kreeg het de bouwrechten voor de site. Een participatief ontwikkelingsproces begon in samenwerking met de stad Zürich, het openbaarvervoersbedrijf van Zürich en andere partners. In 2009 werd een open architectuurwedstrijd gehouden, gevolgd door een gedetailleerde planning en stedelijk ontwerp in 2010. De bouw vond plaats van 2012 tot 2014 en de eerste bewoners trokken in hun nieuwe woning tussen april en augustus 2014.

## FINANCIERING

De bouw- en gebruiksrechten voor de site zijn contractueel vastgelegd met de Stad Zürich tot 2070 en de coöperatieve vennootschap is onderworpen aan financieel toezicht door de stad. Alle bewoners zijn leden van de coöperatieve vennoot-

schap. Net als bij normale huurwoningen betalen de bewoners een maandelijkse huur plus verwarming en bijkomende kosten bovenop hun aanvankelijke financiële bijdrage. De huur dekt alleen de operationele kosten van het gebouw en is daarom non-profitgeïntendeerd.

## BESCHRIJVING

Op de begane grond van het gebouw bevindt zich een tramstelplaats van het openbaarvervoersbedrijf van Zürich en op het dak kunnen zowel de bewoners als het publiek gebruikmaken van het grote dakterras van 2.500 m<sup>2</sup> voor recreatie. Het complex bevat een breed aanbod aan appartementen in verschillende groottes en is daardoor geschikt voor verschillende woonvormen. Ruimtes en activiteiten die maar af en toe nodig zijn, zijn afgezonderd en kunnen gehuurd worden voor gebruik. Daardoor is de benodigde ruimte per persoon verminderd tot 32,6 m<sup>2</sup>, wat veel lager ligt dan het Zwitserse gemiddelde van 45 m<sup>2</sup> per persoon. De interne trappen beginnen in een gemeenschappelijke inkomhal en verbinden de kleine appartementen en gemeenschappelijke ruimtes met de dakterrassen. Bovendien zijn deze ook aan elkaar gekoppeld door middel van korte trapjes, waardoor er een omloop ontstaat rondom het hele gebouw.

## ONTWERP

Adrian Streich Architekten  
Schmid Landschaftsarchitekten

## BOUWHEER

Bouw- en woningbouwcoöperatie  
Kraftwerk 1

## PROGRAMMA

26 wooneenheden:  
1½-6½ kamers (36-155 m<sup>2</sup>)  
2 clusterappartementen (elk 327 m<sup>2</sup>)  
2 grote gedeelde appartementen (elk 253 m<sup>2</sup>)  
Gemeenschappelijke faciliteiten:  
2 gemeenschappelijke kamers, een coöperatieve winkel, appartement voor gasten, 4 hobbykamers, een fitnessruimte en een sauna  
4 ateliers en kantoorruimtes

## OPPERVLAKTE

4.060 m<sup>2</sup> kavel  
3.350 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloeroppervlakte

## BOUWKOSTEN

Aankoop grond: 62.125 euro jaarlijkse erfpacht (18,5 euro/m<sup>2</sup> bruikbaar vloeroppervlak)  
Totale kosten/m<sup>2</sup> woonoppervlak: 3.500 euro (ong. 2.945 euro bij oplevering)  
Huur/m<sup>2</sup> woonoppervlakte (gemiddeld): ong. 17,5 euro excl. verwarming en operationele kosten  
Verplichte financiële bijdrage/35 m<sup>2</sup> woonoppervlakte: ong. 13.126 euro

## BEWONERS

Bouw- en woningbouwcoöperatie Kraftwerk 1 – opgericht in de jaren '90 met inspraak van de toekomstige bewoners – ontwikkelde een ecologische vorm van woningbouw die verschillende manieren van wonen bood. Wie interesse had in het woonmodel – hoofdzakelijk 50-plussers – kon betrokken worden bij het ontwerp van een toekomstig woningbouwproject. Ook na de oplevering organiseren de bewo-

ners nog steeds zelf de manier waarop ze samenwonen. Ondertussen beslaat de bewonersgroep alle leeftijdscategorieën.

## LOCATIE

Een leegstaand complex uit de jaren '70 moest toegekend worden aan een non-profitontwikkelaar. De bestaande gebouwen waren geschikt voor groot-schalige vormen van gemeenschappelijk wonen, maar ze moesten uitgebreid gerenoveerd en verbouwd worden. De bouw- en woningbouwcoöperatie kreeg het complex toegewezen, kocht twee van de voormalige woongebouwen en nam de kavel met bouwrechten over (voor een periode van 61 jaar).

## TIJDSVERLOOP

Aanvang van het project en het onderzoek voor de verbouwing: 2008; planings- en bouwproces: 2009 – 2011

## FINANCIERING

Als een bestaande coöperatie handelde Kraftwerk 1 als projectontwikkelaar. Het grootste deel van de projectkosten (ong. 74%) werd gefinancierd via reguliere bankleningen, met 7% gefinancierd door middel van leningen met een lage rentevoet van de Vereniging voor Gemeenschapsgeïntereerde Woningontwikkelaars, 8% via de financiële bijdrages van de toekomstige bewoners en 10% uit de depositokas van de coöperatie (stortingen door leden van de coöperatie). Ongeveer 1% werd voorzien door de Stad Zürich.

## BESCHRIJVING

De verbouwing van het voormalige tehuis voor kinderen en jongeren in Heizenholz bezit twee architecturale innovaties: een nieuw gebouw met een gemeenschappelijk terras van zeven verdiepingen vooraan dat twee van de bestaande gebouwen met elkaar verbindt en een 'clusterappartement', als mix van een klein en een gedeeld appartement. De nieuwe

# Umbau Kraftwerk 2, Zürich

## Clusterappartementen en terrassencomplex



buitenruimtes strekken zich uit over alle verdiepingen, van de begane grond tot aan het dak – ze zijn een ontmoetingspunt voor de bewoners en ze worden gebruikt door de gemeenschap als een geheel. De twee grote appartementen die omschreven worden als ‘clusterappartementen’ bestaan uit verschillende individuele kamers met een kitchenette en badkamer, gegroepeerd rond grote gemeenschappelijke ruimtes – keukens en woonkamers geven uit op de semipublieke terrassen, terwijl de slaapkamers zich aan de rustige kant bevinden die uitzicht biedt over de bossen.

■ Michael Egloff

Reconversie Kraftwerk 2  
Regensdorferstraße 190/194  
8049 Zürich-Höngg  
Zwitserland  
2011

## ONTWERP

NEXT Architects

Kees Hund T & L Architect

(landschapsarchitectuur)

## BOUWHEER

Bouwgroep Villa van Vijven

## PROGRAMMA

Vijf wooneenheden: 4 x7 kamers

(200-300 m<sup>2</sup>)

Gemeenschappelijke ruimtes: 'plaza'  
onder het gebouw en de tuin

## OPPERVLAKTE

5.000 m<sup>2</sup> kavel

1.300 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte

## BOUWKOSTEN

Kostprijs van de grond: 1.000.000 euro

Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:

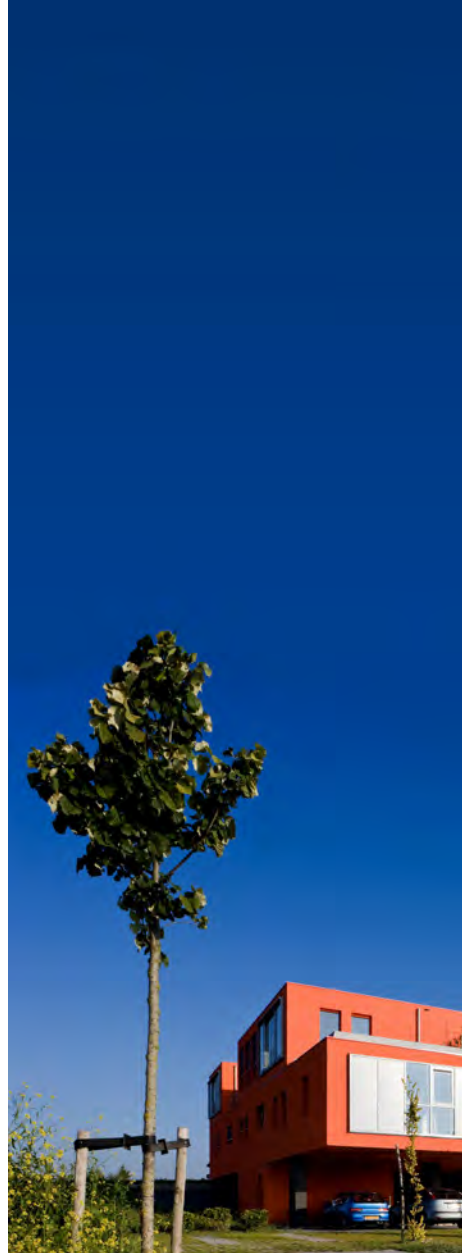
1.150 euro

## BEWONERS

Het initiatief voor het project werd genomen door een familie die op zoek was naar gelijkgestemde partners in hun vrienden- en kennissenkring voor de gezamenlijke aankoop van een site. De groep kwam al snel samen en organiseerde regelmatig vergaderingen met notulen. De beslissingen werden democratisch genomen. Ze bespraken ook hoe er zou gehandeld worden bij uittreding van een van de partners en hoe de kosten en het inkomen verdeeld moesten worden in het geval van verkoop van een eenheid.

## LOCATIE

De gemeente Almere stelde sites ter beschikking aan private bouwgroepen. Een voorwaarde voor de aankoop van de zogeheten 'clusterpercelen' was dat er een appartement per 1.000 m<sup>2</sup> van de site moest komen en dat alle appartementen ondergebracht moesten worden in een villa-achtig gebouw.



■ Iwan Baan

Villa van Vijven  
Echobos 32  
Almere-Overgooi  
Nederland  
2008

# Villa van Vijven, Almere

## Eén villa voor vijf gezinnen

### TIJDSVERLOOP

De verkoop van de sites in Almere werd aangekondigd in 2003. Nadat het gezamenlijke bouwproject op punt stond, werd een vereniging opgericht. De site werd aangekocht. Het project startte in juni 2005 met de organisatie van een kleinschalige architectuurwedstrijd. Het ontwerp en de planning van de bouwwerken vond plaats van oktober 2005 tot juni 2006. Het bouwen zelf begon in januari 2007, de oplevering volgde in 2008.

### FINANCIERING

Volledig privaat.

### BESCHRIJVING

De vijf wooneenheden verschillen in grootte, maar ze hebben allemaal evenveel voordeel van de site. Door het maaiveld op te trekken tot aan de eerste verdieping en de vijf aparte eenheden op een ingenieuze manier met elkaar te verbinden, als tunnelvormige betonnen constructies, hebben alle appartementen uitzicht in alle richtingen, ook op het water achter de dijk. Elk appartement heeft zijn eigen specifieke indeling, directe toegang tot de gemeenschappelijke tuin en een privédakterras. De centrale zone van de bijna 25 meter diepe appartementen wordt verlicht via dakramen boven de trap, open keuken en eetkamer. Onder het gebouw bevindt zich een open 'plaza' die toegang biedt tot de appartementen en die zowel kan dienen als carport of fietsenstalling als voor feesten of andere gemeenschappelijke activiteiten.



## ONTWERP

feld72 Architecten  
PlanSinn Landschaftsarchitekten

## BOUWHEER

Woningbouwcoöperatie Arche KVV

## PROGRAMMA

25 wooneenheden:  
5 x 3 kamers (76-110 m<sup>2</sup>)  
16 x 4 kamers (80-110 m<sup>2</sup>)  
4 x 5 kamers (10-110 m<sup>2</sup>)  
Gemeenschappelijke faciliteiten:  
straatruimte, speeltuin en groene zones,  
ondergrondse parking

## PROGRAMMA

5.173 m<sup>2</sup> kavel  
3.742 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte

## BOUWKOSTEN

Aankoop grond: 648.000 euro  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
2.842 euro

## BEWONERS

Als onderdeel van een gesubsidieerd woningbouwprogramma konden geïnteresseerden een aanvraag indienen bij de stad Kaltern voor een woonkavel. Er werd een selectie gemaakt op basis van de noden van de aanvragers. Na de toekenning van de kavels hebben de 25 geselecteerde gezinnen besloten om een coöperatieve vennootschap op te richten om het project te realiseren. Vandaag zijn de individuele appartementen eigendom van de respectievelijke gezinnen. De samenstelling van de groep is relatief homogeen met een gemiddelde leeftijd van 35 jaar en hoofdzakelijk jonge gezinnen met twee werkende volwassenen. De planingsfase ging samen met een intensief participatieproces.

## LOCATIE

De site werd gekozen en aangekocht door de gemeente en daarna ter beschikking gesteld van de aanvragers tegen een betaalbare prijs. De helft van de grondprijs werd gefinancierd door de staat en de rest door de coöperatieve vennootschap. De gemeente organiseerde een architectuurwedstrijd voor het woningbouwproject op de site.

## TIJDSVERLOOP

Na de selectie van de bewoners, werd in 2007 de coöperatieve vennootschap opgericht. In maart 2008 werden de architecten aangesteld. De formele aankoop van de grond door de coöperatieve vennootschap vond plaats in februari 2009 en de bouwwerkzaamheden gingen een maand later van start in maart 2009. De oplevering vond plaats in september 2010 en het eigendom werd overgedragen aan de bewoners in juni 2011.

## FINANCIERING

De financiering van de bouwfase (vanaf de aankoop van de site tot de overdracht van eigendom aan de bewoners) werd geregeld door de coöperatieve vennootschap, maar de bijdrages en/of waarborgen werden voorzien door de individuele leden.

## BESCHRIJVING

In Kaltern, in Zuid-Tirol, Italië, experimenteert de gemeente met participatieve woningbouwconcepten voor plattelandsgebieden. Gezien de levenswijzen van het platteland en stad steeds meer op elkaar lijken, kan het idee van gemeenschapsgeoriënteerde woningbouw en individueel aanpasbare appartementen niet langer meer beschouwd worden als een louter stedelijk fenomeen. Het wooncomplex op de heuvel neemt het patroon van de bestaande woonagglomeraties in Kaltern over en toont een interessante manier om



# Wohnsiedlung am Hang, Kaltern

## Een dorp in een dorp



deze traditionele patronen om te zetten in een efficiëntere structuur, die niet alleen de structuur van het dorp verbetert, maar ook uitbreiding naar het omliggende landschap tegengaat. Het resultaat is een baanbrekend project dat gezien wordt als 'een dorp in een dorp'. Het gehele complex is ingebed in het omliggende landschap en georganiseerd rond een verkeersvrije straat die tegelijk dienst doet als speelplaats en ontmoetingsplaats voor burens. Zoals in een typisch dorp verbindt een complex systeem van paden de verschillende openbare en semiopenbare zones die zowel communicatie- en interactiemogelijkheden scheppen als een plekje bieden om zich even terug te trekken.

■ Iwan Baan

Woonwijk am Hang  
39052 Kaltern  
Italië  
2010

# Tila, Helsinki

## Een open kader om zelf in te vullen

### ONTWERP

Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto  
Talli Oy/Pia Ilonen

### BOUWHEER

Fase 1: SATO-Rakennuttajat Oy,  
projectontwikkelaars  
Fase 2: Inrichting van het gebouw door  
de eigenaren

### PROGRAMMA

39 wooneenheden: 50-149 m<sup>2</sup>  
Werkruimtes en functionele ruimtes  
Gemeenschappelijke faciliteiten: sauna,  
gemeenschappelijke ruimte, was- en  
opslagplaatsen, dakterras

### OPPERVLAKTE

1.320 m<sup>2</sup> kavel  
4.362 m<sup>2</sup> totale bruikbare vloer-  
oppervlakte (zonder optionele  
zelfbouwruimtes)

### BOUWKOSTEN

Aankoop grond: niet gekend  
Totale kost/m<sup>2</sup> woonoppervlakte:  
3.500 euro (plus 300-1.000 euro voor  
zelfbouwruimtes)

### BEWONERS

Het project werd opgestart door de archi-  
tecten. Het merendeel van de bewoners  
zijn jonge gezinnen die op zoek waren  
naar een betaalbare en personaliseer-  
bare woning in de stad. De groep kwam  
samen in het begin van de zelfbouwfase  
en er ontstond een gemeenschapsgevoel  
door de gezamenlijke aankoop van de  
bouwmaterialen, wederzijdse hulp en uit-  
wisselingen van ervaringen.



■ Stefan Bremer

Tila  
Posliinikatu 3  
Helsinki-Arabiannanta  
Finland  
2011



## LOCATIE

Tijdens het onderzoek van financieringsmogelijkheden en geschikte locaties, stelden de architecten hun concept voor aan een aantal aannemers en projectontwikkelaars. Geen van allen was bereid om het project aan te nemen omdat ze bang waren dat deze vorm van vastgoedontwikkeling tegen de bouwvoorschriften en/of wettelijke bepalingen in zou gaan of niet verkoopbaar zou zijn. De architecten benaderden vervolgens de Regie der Gebouwen van de stad, die een site voorstelde in de nieuwe Arabianranta-wijk. Met deze basis konden ze een investeerder vinden.

## TIJDSVERLOOP

Nadat in 2005 een site- en een projectontwikkelaar gevonden waren, werden de planningsdocumenten opgesteld en de marketing van het project gestart. De vraag naar de 'casco-appartementen' was groot en bij de bouwvergunning in 2007 waren alle appartementen al verkocht. In 2009 werd de eerste fase van het gebouw opgeleverd. De bewoners zorgden voor de eindafwerking van de appartementen tijdens een tweede zelfbouwphase.

## FINANCIERING

De eerste fase werd gefinancierd door een projectontwikkelaar die de appartementen (leegstaand) verkocht op de open markt. Nadat alle appartementen verkocht waren, werd het gebouw overgedragen aan het bouwcollectief. Gezien het gebouw op een site van de gemeente gebouwd was, reguleerde de gemeenteraad de aankooprijzen van de appartementen, zodat deze niet duurder waren dan de effectieve bouwkosten. De bewoners financierden vervolgens zelf de tweede zelfbouwphase.

## BESCHRIJVING

In dit project kochten de bewoners een lege eenheid binnen het gebouw en richtten ze het appartement verder zelf in. De architecten gaven de toekomstige bewoners een catalogus met mogelijke indelingen. Deze individuele oplossingen zijn ingebed in een robuust architecturaal kader dat zowel de structuur van het gebouw uitlijnt als het precieze ontwerp van de gemeenschappelijke ruimtes en de voorgevels. Het concept onderzoekt de mate waarin bewoners zelf kunnen bijdragen aan de creatie van individuele, betaalbare huisvesting in de stad. Het project vergt veel persoonlijk initiatief van de bewoners, waardoor deze aanpak minder geschikt is voor grote woningbouwverenigingen. Maar als nicheproduct biedt het idee van open bouwkaders een levensvatbare aanpak voor gebouwen van een bouwgroep of -gemeenschap.

# Colofon

---

Architectuurwijzer (AW) is een culturele architectuurvereniging. AW is geworteld in Limburg, maar houdt de ogen open voor wat zich buiten de provinciegrenzen afspeelt – in Vlaanderen, de Euregio Maas-Rijn, Europa, de wereld.

Architectuurwijzer is een culturele actor. AW wakkert het debat over de rol van ruimteproductie aan en wijst op de band tussen het artistieke en het maatschappelijke. Architectuur wordt immers bewoond/gebruikt/ervaren en heeft daardoor impact op de samenleving. AW stimuleert ontwerpers én gebruikers om prioriteiten te stellen en om over alternatieven te denken.

Architectuurwijzer is een denktank voor stedelijkheid. Stedelijkheid mag niet begrepen worden als synoniem voor verstedelijking. De focus ligt juist op het samendenken van stad en land. Limburg kent een multipolaire ruimtelijke ontwikkeling. Het is een mozaïek van 44 steden en gemeenten die samen één geheel vormen: 'Stad Limburg'.

Architectuurwijzer is de motor van een netwerk. AW richt zich zowel tot het grote publiek als tot professionelen en verbindt hen rond actuele kwesties. Architecten, stedenbouwkundigen, politici, kunstenaars, vormgevers, studenten, onderzoekers, mensen in de straat... willen we betrekken bij grote en kleine ruimtelijke vraagstukken in het Limburgse landschap. Als onafhankelijke speler is AW daarvoor goed geplaatst.

Architectuurwijzer wordt mogelijk gemaakt dankzij de steun van cpe, Tarkett, Vandersanden Group, C-mine cultuurcentrum, stad Genk sector Ruimte, stad Hasselt, Vlaamse overheid, Z33, A+ en Architectura.

Meer info op [www.architectuurwijzer.be](http://www.architectuurwijzer.be)

---

De rondreizende tentoonstelling 'Daheim / At Home – Bauen und Wohnen in Gemeinschaft' is oorspronkelijk samengesteld door het Deutsches Architekturmuseum DAM in Frankfurt am Main. Ze was in 2017 te zien in C-Mine Genk, georganiseerd door de Stad Genk sector Ruimte en C-Mine cultuurcentrum, in samenwerking met Architectuurwijzer.

Stad Genk, sector Ruimte, Stadsplein 1, 3600 Genk

C-mine cultuurcentrum, C-Mine 10, 3600 Genk

Architectuurwijzer vzw, Postbus 80, 3500 Hasselt  
Peggy Totté, [peggy@architectuurwijzer.be](mailto:peggy@architectuurwijzer.be)

Deutsches Architekturmuseum  
Schaumainkai 43, DE – 60596 Frankfurt am Main  
Annette Becker, [annette.becker@stadt-frankfurt.de](mailto:annette.becker@stadt-frankfurt.de)  
Laura Kienbaum, [lk@samplankton.com](mailto:lk@samplankton.com)

Vertaling tentoonstellingsteksten:  
Verhalen Vertalen, [hilde@verhalenvertalen.be](mailto:hilde@verhalenvertalen.be)

Foto cover:  
Michael Feser

Layout brochure:  
Stad Genk  
i.s.m. Architectuurwijzer



De rondreizende expo  
At Home. Collectief bouwen en wonen  
van het Deutsches Architekturmuseum  
toont buitenlandse referentieprojecten  
rond collectief bouwen en wonen.  
Vernieuwende oplossingen  
voor dichter wonen in steden,  
met oog voor architectuur.

gelieve mij  
aan het einde  
van uw bezoek  
terug te  
leggen

v.u.: Annelies Storms, AGB Erfgoed, Botermarkt 1, B-9000 Gent

STA·M

gent:

ERKENND  
MUSEUM

Vlaanderen  
verbodding werkc

i.s.m.

DAM AW  
ARCHITECTUURMAATSCHAP

Dienst Stedenbouw en  
Ruimtelijke Planning, Dienst Wonen  
en Team Stadsbouwmeester