

# VRIJBURCHT

Baugemeinschaft - auch für den öffentlichen Raum

Projekt: Neubebauung für Wohnen, Arbeiten und Kultur  
Organisationsform: Baugemeinschaft (CPO= Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

Ort: Steigereiland, Amsterdam IJburg, NL

Auftraggeber: Stiftung Vrijburcht (zukünftige Nutzer)

Planung: 2001-2008

Umsetzung: 2005-2008

## Einführung

Vrijburcht ist ein programmatisch gemischter Baublock mit vielen gemeinschaftlichen und sozialen Räumlichkeiten für Bewohner und Nachbarschaft. Die Neubebauung kam zustande durch eine Baugemeinschaft als Initiator und Auftraggeber. Durch enge Zusammenarbeit von zukünftigen Bewohnern, Gemeinde Amsterdam, Bau- und Wohnstiftung De Key und Rabobank blieb das Projekt in einem finanziell überschaubaren Rahmen.

## Geschichte

Anlass zum Start des Projektes war ein Aufruf der Gemeinde Amsterdam im Jahr 2000. Es wurden Ideen gesucht für gemeinschaftliches Bauen (Baugemeinschaft) für Steigereiland (Bedeutung: Steg-Insel), ein Teil des neuen Stadtviertels IJburg. Die Baugemeinschaft Vrijburcht wurde auf Grund des Raumprogramms ausgewählt und erhielt 2002 eine definitiven Bauplatz zugewiesen: ein prächtiges Bau Feld, direkt am Wasser, neben der Fahrradbrücke zum angrenzenden Diemerpark.

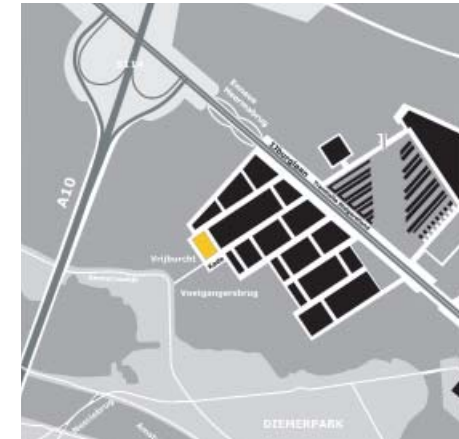
Als nach der Fase der ersten Entwurfsskizzen das Projekt konkrete Formen annahm wurde die Stifung Vrijburcht ins Leben gerufen. Auftraggeber für Architekten, Berater und Bauunternehmen während Planung und Bau des Projektes war der Vorstand der Stiftung, der aus Teilnehmern des Projektes bestand. Der Vorstand kontrollierte den zeitlichen und finanziellen Verlauf des Projektes und sorgte für den Verkauf der Wohnungen. Für etwa die Hälfte der Wohnungen konnte die Bau- und Wohnstiftung De Key gewonnen werden um zwischenzeitlich die finanziellen Risiken abzudecken. Sie halfen bei der Vorfinanzierung und bürgten für (noch) nicht verkaufte Wohnungen. Bau- und Wohnstiftung De Key ist heute die Eigentümerin einiger besonderer Einheiten in Vrijburcht, wie der Wohngemeinschaft für behinderte Jugendliche mit Betreuerwohnung, der Kinderkrippe und des Cafés. Mieter bzw. Betreiber der verschiedenen Einrichtungen wurden durch die Projektteilnehmer ausgewählt.

## Raumprogramm

Vrijburcht ermöglichte den Bau von 52 Eigentumswohnungen mit etwa 100m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erschwinglichen Preisen. Die verschiedenen Wohnungstypen sind: Apartments, Maisonettwohnungen und Atelierwohnungen, wovon zehn sogenannte 'AMH'-Wohnungen sind (preisgünstiger, da bezuschusst durch die Gemeinde Amsterdam). Außer Wohnungen bietet Vrijburcht drei Gewerbeeinheiten, zwei Gästezimmer, eine Wohngemeinschaft mit Betreuerwohnung für sechs geistig behinderte Jugendliche, einen gemeinsamen Hobbyraum, einen Fahrradabstellraum und eine Tiefgarage. Das Herz der Anlage bildet der umschlossene Gemeinschaftsgarten mit Gewächshaus. Zahlreiche Einrichtungen von Vrijburcht haben zudem auch Wert für die Nachbarschaft. Dies sind die Kinderkrippe mit 42 Plätzen, ein Café mit Terrasse am Wasser, ein Anlegesteg für Kanus und ein kleiner Vereinshafen. Für das hauseigene Theater wurde innerhalb einiger Jahre ein umfangreiches Theaterprogramm entwickelt. Hier finden Film- Theater-, Tanzvorstellungen und Konzerte statt mit einem grossen Angebot für Kinder. Die hochwertige technische Ausstattung wird von professionellen Künstlern geschätzt und mittlerweile kommen Besucher sogar aus dem Nachbarort Diemen oder aus dem Zentrum Amsterdams. Insgesamt passt Vrijburcht ausserordentlich gut zur städtebaulichen Durchmischung die die Gemeinde anstrebt und die selten ist in Neubaugebieten.

### Städtebauliche Bedeutung

Die Beziehung zwischen privatem und öffentlichem Leben war eines der wichtigsten Anliegen für die Baugemeinschaft. Alle Gewerbeeinheiten und Ateliers liegen im Erdgeschoss mit einem direkten Zugang zu Straße und öffentlichem Raum. Die drei auf freieren Seiten des Baublocks laden ein zum verweilen, spielen und spazieren gehen. Die Kunstwerke an der Fassade des Baublocks und auf dem Quai bieten Orientierungshilfen in der Umgebung. Die 'Baugemeinschaft Vrijburcht' hat als 'do it yourself' Projekt aussergewöhnlichen Wohnwünschen Form gegeben und prägt auch sichtbar die Nachbarschaft.



Lage Vrijburcht: Steigereiland, IJburg, Amsterdam

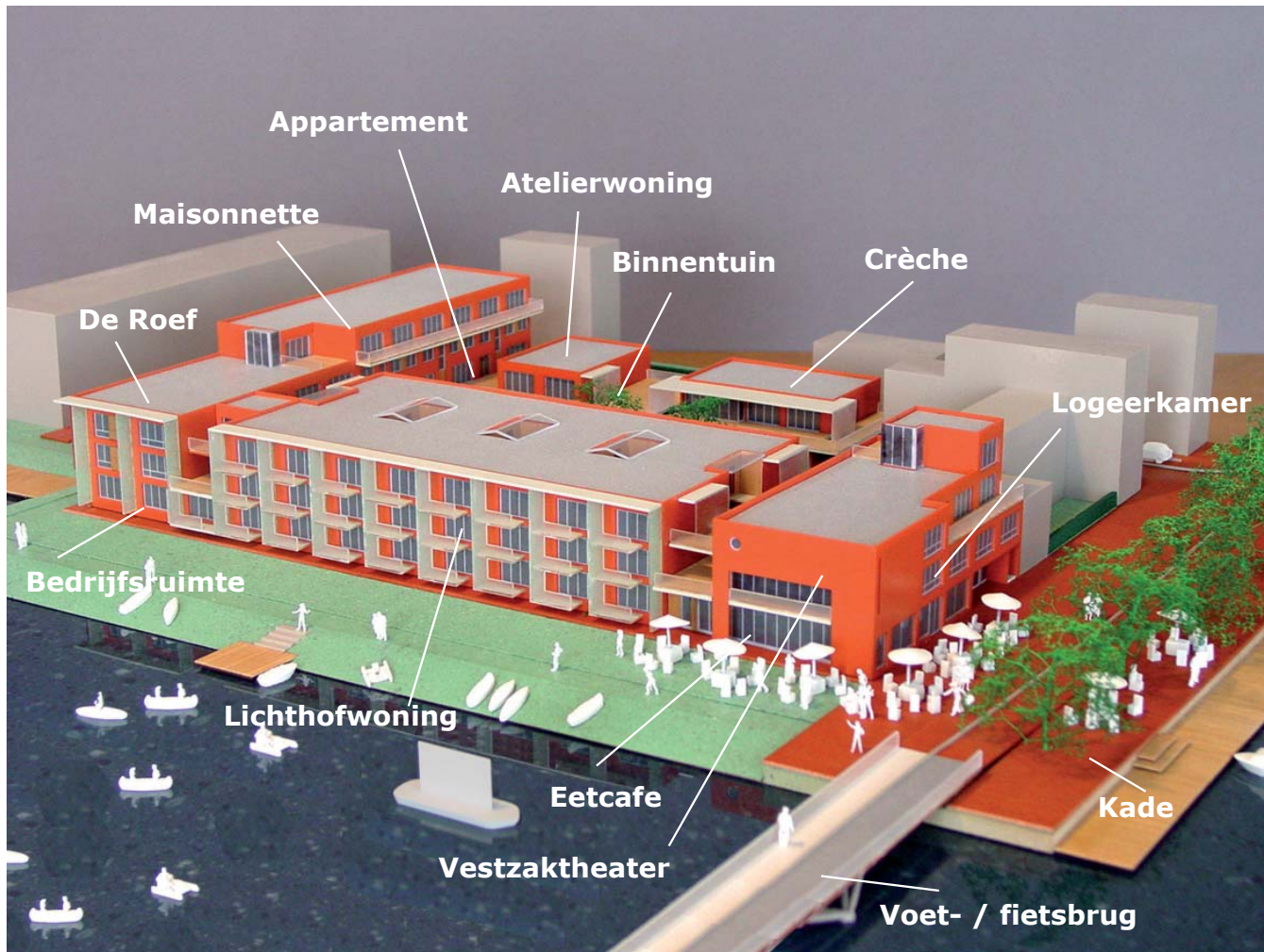


Ansicht von der Fahrradbrücke

VLUGP

P. de Medinalaan 128 1086 XR Amsterdam  
020-6923007 buro@vlugp.nl www.vlugp.nl

**VLUGP**  
STEDENBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR



Modell



Impression für die Verkaufsfase



Öffentliches Leben am Quai

VLUGP

P. de Medinalaan 128 1086 XR Amsterdam  
020-6923007 buro@vlugp.nl www.vlugp.nl

**VLUGP**  
STEDEBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR



Gemeinsames Essen im Gewächshaus



Vereinshafen



Eingang zum Vrijburch Theater



Gemeinschaftlicher Garten



Anlegesteg für Kanus



Komiker Peter Faber im Vrijburch Theater



Festival am Quai



Kunstwerk auf dem Quai, gestiftet von Vrijburch



Terrasse des Vrijburch Cafés

## Chronologische Entwicklung des Projektes Vrijburcht

Frühjahr 2000

Gründung der Initiativgruppe 'IJ-Burcht' im Amsterdamer Nieuwmarkt-Viertel für ein gemeinsames Projekt auf Steigereiland, IJburg, Amsterdam. Initiatoren sind Sabri Saad El-Hamus & Lisa de Rooy, Annelie Seegers & Bert Muller und Olga & Hein de Haan.

Frühjahr 2001

Im Auftrag der Initiativgruppe stellen CASA architecten die Broschüre 'IJ-Burcht' zusammen. Inhalt sind Ziele und Bauideen für einen Bauplatz am Wasser. Im Juni 2001 erscheint der erste Newsletter.

Juli 2001

Erste Beiträge von fl. 350,- (€ 159,-) werden gezahlt zur Finanzierung der Initiativphase.

Präsentation der Broschüre 'IJ-Burcht' an potentielle Teilnehmer und Einreichung bei der Gemeinde Amsterdam zur Teilnahme am Auswahlverfahren zur Zuweisung des Bauplatzes (Baufeld 104) in der Zuidbuurt auf Steigereiland. Insgesamt werden von der Gemeinde sieben Bauplätze auf Steigereiland ausgeschrieben für Projekte von Baugemeinschaften (CPO= Collectief Particulier Oprachtgeverschap). Für die Zuidbuurt (50 geplante Wohnungen) werden 27 Pläne eingereicht.

Dezember 2001

'IJ-Burcht' wird als grösseres Projekt neben drei kleineren in zweiter Runde ausgewählt durch die Gemeinde Amsterdam für das Baufeld am Wasser (Baufeld 104). Zustimmung des Gemeinderates ist noch anhängig.

Frühjahr 2002

In einem Schreiben vom 21 März bekommt Vrijburcht die Entwicklung des Baufeldes 104 definitiv zugewiesen, zusammen mit drei kleineren Baugruppen. Beginn der Vorentwurfsphase durch 'IJ-Burcht' und eine zweite Gruppe: 'Living together/Apart' (LTA).

12. Juni 2002

Veröffentlichung des offiziellen Jury-Berichtes der Gemeinde Amsterdam mit einer Übersicht der 27 eingereichten Pläne und deren Beurteilung durch die Jury. 'IJ-Burcht' wird beschrieben als ehrgeiziger, umfangreicher Plan der mit seinem durchmischten Programm von Einrichtungen und Gastronomie eine Bereicherung bedeutet für die Umgebung.

September 2002

CASA architecten arbeiten einen angepassten ersten Entwurf aus und ein Drehbuch für den Bauprozess von 'Vrijburg'. Diese werden bei der Gemeinde präsentiert.

November 2002

Änderung des Namens von 'IJ-Burcht' in 'Vrijburg'. Am 2. November werden erster Entwurf und Drehbuch an die Teilnehmer präsentiert, inklusive Wohnungstypen, Wohnflächen und Kaufpreisen auf Basis einer ersten Kostenschätzung der MBM-groep. Außerdem wird eine schriftliche Umfrage unter den Teilnehmern durchgeführt nach Wohnwünschen, Wünschen für gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten, Finanzierungsmöglichkeiten, Fachkenntnissen für Kommissionen und ähnlichem. Viele finden die geschätzten Kaufpreise für die Wohnungen zu hoch und ziehen sich zurück. Wahl neuer Vorstandsmitglieder für die Stiftung Vrijburcht (in Gründung).

Dezember 2002

Erstellung eines Finanzierungsplanes und einer Organisationsstruktur durch den neuen Vorstände der Stiftung Vrijburcht (in Gründung). Der finanzielle Beitrag der Teilnehmer für die Vorentwurfsphase wird berechnet auf € 2400,-. Durch die noch geringe Anzahl Teilnehmer werden Liquiditätsprobleme erwartet.

Winter 2002/2003

Änderung des Namens von 'Vrijburg' zu 'Vrijburcht' da der Name schon in Gebrauch ist für eine andere Webseite. Stiftung Vrijburcht (in Gründung) gibt eine Webseite in Auftrag, richtet eine E-mailadresse ein und eröffnet ein Bankkonto. Beim Notar wird die offizielle Gründung der Stiftung beantragt. Der Vorstand der Stiftung unterhandelt regelmässig mit verschiedenen involvierten Gruppen und der Gemeinde Amsterdam (Team Zuidbuurt), gibt Newsletter heraus und organisiert Treffen und Exkursionen. Organisation von Informationsabenden um Teilnehmer persönlich zu informieren und für individuelle Gespräche mit den Architekten über Wohnungswahl und -einteilung. Gespräch mit Peter Kuenzli, Übergangsdirektor von De Principaal (De Key), über mögliche Unterstützung des Vrijburcht-Projektes. Erstellen einer Kostenschätzung auf Basis der Vorentwürfe durch die MBM-groep (Hans Moerkerken) mit Kostenindexierung für 2006. Kaufpreise für

Wohnungen und Betriebsräume werden darauf begründet.

Teilnehmer müssen € 2400,- bezahlen zur Finanzierung der Vorentwurfsphase. Einige verlassen daraufhin das Projekt.

Frühjahr 2003

Fertigstellung des Vorentwurfes durch CASA architecten (Projektarchitekt Hein de Haan). Einfügen des Projektes Vrijburcht in den städtebaulichen Rahmenplan. Am 21. Juni 2003 werden Kaufverträge für die ersten 12 Wohnungen abgeschlossen. Bei Vertragsabschluß werden 8% der Kaufsumme fällig zur Vorfinanzierung. Jaap Draaisma wird hinzugezogen als Berater um Möglichkeiten für Zuschüsse zu untersuchen und um die Finanzierung der durch die Gemeinde bezuschussten AMH-Wohnungen zu organisieren. Stiftung Vrijburcht (in Gründung) kann die Immobilienabteilung der Rabobank gewinnen um auf der Basis eines Vorvertrages zum Hauskauf den Teilnehmern persönliche Hypotheken zu günstigen Konditionen anzubieten. Einige Teilnehmer verlassen das Projekt, weil sie den Vorfinanzierungsbetrag nicht aufbringen können. Die Vorfinanzierung wird geleistet auf eigenes Risiko der Teilnehmer: falls das Projekt nicht zustande kommt ist das investierte Geld verloren. Von den ursprünglichen Teilnehmern (HOEVEEL?) aus dem Jahr 2000 sind noch acht übrig.

Herbst 2003 – Frühjahr 2004

Beginn der Entwurfsphase von Vrijburcht. Beschluß um die Tiefgarage zu erweitern von 32 auf 42 Stellplätze. Notarielle Gründung der Stiftung Vrijburcht am 11. Juni 2003. Abschluss eines Absicherungsvertrages nach Verhandlungen mit den Vorstand von De Key über finanzielle Absicherung und Unterstützung bei der Realisierung des Programms für Vrijburcht am 27. Juni 2003. Inhalte des Absicherungsvertrages sind unter anderem: finanzielle Absicherung für 28 Eigentumswohnungen, Soziale Miete und Betrieb der Wohngemeinschaft 'De Roef' für behinderte Jugendliche (Treibende Kraft dahinter ist Els Paalman), Kauf und Vermietung der Räumlichkeiten für Kinderkrippe und Café. De Key erhält offiziell ein (passives) Vorstandsmandat im Vorstand der Stiftung Vrijburcht. Stiftung Vrijburcht lässt Impressionen, ein detailliertes Modell und Vrijburcht-Flaggen machen, erstellt Broschüren, schaltet Anzeigen und macht informell

VLUGP

P. de Medinalaan 128 1086 XR Amsterdam  
020-6923007 buro@vlugp.nl www.vlugp.nl

**VLUGP**  
STEDENBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Werbung. Stetig werden Wohnungen verkauft.  
Stiftung Vrijburcht stellt Rob von Noord von De Principaal als Projektleiter ein für die Begleitung der Baufase und als Vorsitzenden bei Baubesprechungen.

Juni 2004  
Präsentation eines Entwurfes der Gartenkommission an die Teilnehmer für den Gemeinschaftsgarten.  
Fertigstellung der Entwurfspläne. Anstellung eines neuen Installationsberaters. Beschluss um Wohnungen auszustatten mit Fußbodenheizung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

Juli 2004  
Ausschreibung für Bauunternehmer. Beschluss um Entwurfspläne und ein ausführliches Leistungsverzeichnis zu benutzen als offizielle Ausschreibungsunterlagen.

August 2004  
Nachsendung der letzten Entwurfsdokumente auf Anfrage der Bauunternehmer.

Ende September 2004  
Vergabe des Bauauftrags an BKBouw B.V.

Dezember 2004  
Erteilung der Baugenehmigung durch die Gemeinde Amsterdam.  
Baugruppe LTA zieht sich zurück. Übernahme des Bauplatzes durch Vrijburcht in Absprache mit der Gemeinde und Auftragserteilung an CASA architecten für den ergänzenden Entwurf von 10 Eigentumswohnungen: 5 Maisonnette- und 5 Atelierwohnungen (Vrijburcht II).

Frühjahr 2005  
Offizielle Übertragung des Baugrundes am 18 März in Form eines definitiven Erbpachtangebotes der Gemeinde Amsterdam. Baustart am 21. März. Festliche Feier zur Grundsteinlegung („eerste paal“) am 27. April.  
Gültigkeitserklärung der Nutzungsrechte am 21. April durch die Abteilung Grundübertragung des Entwicklungsbetriebes der Gemeinde (Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam).  
Notarielle Beglaubigung der ersten Kaufverträge im Mai, womit die Käufer offiziell Angebote für Hypotheken einholen können. Nutzungsdokumente und Hypothekenverträge folgen etwa einen Monat später.  
Dies ermöglicht Zahlung der Bauraten.

Juni 2005  
Baugenehmigung und Genehmigung der Wasserbehörden (Hoogheemraadschap) für den ergänzenden Bauplan (Vrijburcht II).

Herbst 2005  
Vergabe von Vrijburcht II als getrennten Auftrag an BKBouw B.V. im September.  
Beschluss um zwei Kunstwerke machen zu lassen durch Künstlerin Suzanne Willems: Eins an der Fassade und eines auf dem Quai.  
Auftrag an Fleximac für den Entwurf von besonderen Fahnen für Vrijburcht.  
Initiative von Hein de Haan zur Erstellung eines Stegeplans.

November 2005  
Vorstandswahl der Eigentümerversammlung Vrijburcht (VvE Vrijburcht).  
Rückzahlung der vorfinanzierten Beträge an die Teilnehmer.  
Diskussionen über die Reinigungsmöglichkeiten der geplanten Fenster führen im Februar 2006 zu einer Exkursion zum Fensterfabrikanten. Für viele Fenster werden auf Grund dessen die Pläne geändert.

März 2006  
Abrunden des Rohbaus; Beginn des Ausbaus.  
Bekanntmachung das die ersten Bauabnahmen nicht wie geplant vor den Sommerferien stattfinden können.

Mei 2006  
Einreichung der Baugenehmigung für das Gewächshaus, Genehmigung im Juli.  
Richtfest (Pannebier) am 22. Mai.  
Installationen für Wasser und Elektrizität sind Problemfaktoren, sowohl im Genehmigungsprozess als auch im Bau.

Juni 2006  
Auswahl von Kids Planet als neuem Betreiber für die Kinderkrippe, nach Rückzug des vorigen Betreibers.

September 2006  
Erste Bauabnahmen in Vrijburcht am 14. und 15. September.

Oktober 2006  
Einzug der ersten Bewohner.  
Weitere Verzögerungen bei Bauabnahmen im Herbst 2006.

Dezember 2006  
Eröffnung der Kinderkrippe.  
Abschluss des Kaufvertrages für die letzte Wohnung.

Januar 2007  
Bauabnahme der letzten Wohnung.

10. Februar 2007  
Informelle Eröffnungsfeier von Vrijburcht für Bewohner.  
Eröffnung des Cafés Vrijburcht, Inbetriebnahme von Gewächshaus, Hobbyraum, Theater und Gästezimmer.  
Enthüllung des Kunstwerks ‚Vissen‘ (Fische) durch Gemeinderat Dennis Straat.

Frühjahr 2007  
Bauabnahmen der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten und Fassaden nehmen für Stiftung, Eigentümergemeinschaft und Bauunternehmer viel Zeit in Anspruch.  
Letzte Übergabe im März, letzter Wohnungsbezug im April.  
Erteilung der Genehmigung des Wasseramtes für das Kunstwerk auf dem Quai.  
Letzte Bauabnahme der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten im April.

21 April 2007  
Offizielle Eröffnungsfeier des Baugemeinschaftsprojektes Vrijburcht als Stadtteilstiftung auf dem Quai. Inbetriebnahme des grünen Innenhofs. Enthüllung des Kunstwerks ‚Bootje‘ (Kleines Boot) auf der Kade durch Gemeinderat Maarten van Poelgeest.

Nach der offiziellen Eröffnung  
Die schlussendliche Abwicklung des Baus von Vrijburcht und aller Einrichtungen haben noch einige Jahre in anspruch genommen. An der Lebensgemeinschaft wird weiter gearbeitet.

Vrijburcht.....:  
„Mehr als wohnen hinter der eigenen Tür“ -  
„Meer dan wonen achter je eigen voordeur“