

Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen

KONZEPTE

**KOMMUNALE
BEISPIELE MIT
ZUKUNFT**

AUSGABE 1

2.900

Um diese Anzahl reduziert sich 2017 der Bestand an Sozialwohnungen in Baden-Württemberg, da die jeweiligen Bindungsfristen ablaufen.

Auf diese Art sind bereits 2015 und 2016 je 2.900 Wohnungen für Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können, weggefallen. „Der Bedarf an Sozialwohnungen nimmt jedoch besonders in den Ballungsgebieten angesichts steigender Mieten zu und wird auch durch die hohe Zahl von Zuwanderern und Flüchtlingen absehbar weiter zunehmen“, schreibt die Bundesregierung in ihrer Drucksache 18/11403 „Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektiven“ vom 08.03.2017, der auch die aktuellen Zahlen entnommen sind.

9

Der großen Wohnungsnot in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg begegnete die damalige Bundesregierung 1950 mit der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes (I. WoBauG) und intervenierte damit massiv auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts. Im Rahmen dieses Gesetzes finanzierte der Bund innerhalb eines Jahrzehnts den Bau von insgesamt 3,3 Millionen Wohnungen.

Neben der Eigentumsförderung war der soziale Wohnungsbau, inklusive der verschiedenen Investitionsprogramme, über Jahrzehnte die zweite Säule der Objektförderung. Bemängelt wurde bald, dass nicht sichergestellt werden konnte, dass Menschen, deren Einkommenssituation sich verbessert hatte, den geförderten Wohnraum aufgaben. Anrecht auf eine Sozialwohnung haben nur Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein. Die Mietpreisbindung ist gekoppelt an Fördermittel und Darlehen und läuft 10 bis 30 Jahre. „Letztlich unterstützte der Soziale Wohnungsbau mit seiner auf bestimmte Zielgruppen fokussierten Konzeption auch die innerstädtische Segregation (das heißt, die räumliche Trennung sozialer Gruppen) und schuf neue, soziale Brennpunkte.“ (Quelle: Wohnungsbaupolitik seit 1945, Björn Egner, Bundeszentrale für politische Bildung, APUZ 20-21/2014)

8

Wohnraum als knappes Gut

Aktuell stellt eine anders gelagerte Situation Bund, Länder und Kommunen vor große Herausforderungen, denn es klafft eine immer größer werdende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage.

Gründe dafür liegen bei den bereits genannten Wohnungen, die aus der Mietpreisbindung fallen. Darüber hinaus ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten insgesamt weniger gebaut worden. In Folge dessen steigen die Mieten und immer mehr Menschen finden keinen bezahlbaren Wohnraum. Betroffen sind Ballungszentren, aber auch ländliche Gegenden.

Orientiert man sich an der aktuellen Einkommensgrenze des Förderprogramms Wohnungsbau, fällt auf, dass neben besonders einkommensschwachen Haushalten auch die Mittelschicht zunehmend betroffen ist. Dazu zählen Haushalte mit einem Bruttoeinkommen von 47.600 Euro für zwei Personen, 56.600 Euro für drei und 65.600 Euro für vier Personen.

Wohnungsknappheit und hohe Mieten >

„Bei uns muss man das nehmen, was man bekommt. Als vierköpfige Familie wohnen wir in einer stadtnahen 3-Zimmer-Wohnung, da uns eine zentrale Lage bisher wichtiger war als die Größe. Wohnungsknappheit und Mietpreise lassen aber auch keine großen Spielräume – selbst als Doppelverdiener. Da muss man mit leben, oder wegziehen.“

Kerstin Gehrman, Konstanz

Wohnen in Gemeinschaft >

„Wir möchten in einem Umfeld wohnen, wo man mit anderen Leuten in Kontakt kommt. Wir sind gerne gesellig, auch wenn es gleichzeitig möglich sein muss, sich bei Bedarf zurückzuziehen.“

Günter und Roswitha Sobiranski, Burgrieden

Verbesserung der Lebensqualität >

„Alteingesessene Mieter sind in der Regel verwurzelt. Ein Umzug nicht etwa aus eigener Entscheidung, sondern für eine Neuentwicklung fällt ihnen schwer. Deshalb betreuen wir sie intensiv und bieten ihnen individuell passende Wohnungen an, in denen sie bei vergleichbarer Miete eine höhere Lebensqualität haben als vorher.“

Alexandra Feurer, Umzugsmanagerin GGH Heidelberg

Wohnen mit Ermäßigung >

„Ich habe schon jahrelang nach passenden Wohnungen gesucht. Mit zeitweise nur einem Einkommen hat man es als Familie sehr schwer. Erst mit dem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und der Möglichkeit, zu reduzierter Miete zu wohnen, haben wir für uns ein passendes Zuhause gefunden.“

Familienvater, Ludwigsburg

Altersgerechtes Wohnen >

„Schon 2015 habe ich mich auf eine der neuen Wohnungen im Keplerbogen hier in Ulm beworben. Zum Glück hatte ich die Zeit, denn unter Druck wäre es noch schwieriger geworden, etwas Passendes zu finden. Als 75-Jährige freue ich mich besonders auf die zentrale Lage, den Hausmeisterservice und schwellenfreie Räume.“

Seniorin, Ulm

< Wohnungsknappheit und hohe Mieten

„Die Flucht ins Betongold führt zur Preisexplosion bei Immobilien und Mieten. Bezahlbar wird Wohnraum nur, wenn die Politik den Neubau ausreichend fördert und Übertreibungen bei den Mietpreisen gesetzlich beschränkt.“

Rolf Gaßmann, Landesvorsitzender Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg

< Wohnen in Gemeinschaft

„Wohnen in der Gemeinschaft ist ein Wohnmodell mit einer guten Zukunftschance. Deshalb ist es wichtig, hier innovative und attraktive Lösungen voranzubringen. Denn diese können dazu beitragen, ein langfristiges und verlässliches soziales Umfeld zu schaffen.“

Steffen Jäger, Erster Beigeordneter Gemeindetag Baden-Württemberg

< Verbesserung der Lebensqualität

„In lebendigen Quartieren unserer Städte spiegelt sich urbanes Lebensgefühl: Im Zeitalter der Globalisierung kann hier Heimat neu geprägt werden.“

Gudrun Heute-Bluhm, Oberbürgermeisterin a.D., Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Städtetag Baden-Württemberg

< Wohnen mit Ermäßigung

„Kommunale Wohnungsunternehmen versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Sie halten oftmals den größten Anteil an Sozialwohnungen in ihrer Stadt und errichten gegen den allgemeinen Trend in nennenswertem Umfang neue Wohnungen mit Fördermitteln. Nicht zuletzt liegen ihre Durchschnittsmieten unter denen der Mietspiegel, weil sie auch Wohnungen ohne Bindungen sozial verträglich vermieten.“

Peter Bresinski, Vorsitzender der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo)

< Altersgerechtes Wohnen

„Es gibt auch im Alter wesentliche Lebensbedürfnisse, die keine Baumaßnahme befriedigen kann. Diese greift die Diakonie auf: Sie bietet individuelle Beratung, Pflege und Betreuung, Begleitung bürgerschaftlichen Engagements oder die gemeinsame Gestaltung der Nachbarschaft zum Beispiel mit Hilfe eines Quartiermanagements.“

Eva-Maria Armbruster, Stellvertreterin des Vorstandsvorsitzenden Diakonisches Werk der evangelischen Kirche in Württemberg e.V.

Beispielhafte KONZEPTe für zeit- gemäßen Wohnraum

EDITORIAL

Wohnen ist für jeden von uns ein existentielles Grundbedürfnis. Doch wie kann dieses gestillt werden, wenn der Wohnraum zunehmend knapp wird und Mieten sowie Immobilienpreise in Folge dessen immer weiter ansteigen?

Die Antwort darauf darf nicht nur sein, neue Gebäude und Wohnungen zu bauen. Vielmehr müssen sich Konzepte etablieren, die eine ganzheitliche Betrachtungsweise auszeichnet – in denen das Morgen bereits heute mitgedacht wird. Neben Wohnraum spielen hier Aspekte wie Nachhaltigkeit, Demographie und Lebensqualität eine entscheidende Rolle.

Mit unserer neuen Publikationsreihe „KONZEPT – Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen“ richten wir uns an alle Wohnbaupartner auf kommunaler sowie landesweiter Ebene, an Bauträger, Investoren und Architekten. Denn wir stehen gemeinsam in der Verantwortung, den passenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der den vielschichtigen Bedürfnissen unserer Zeit entspricht.

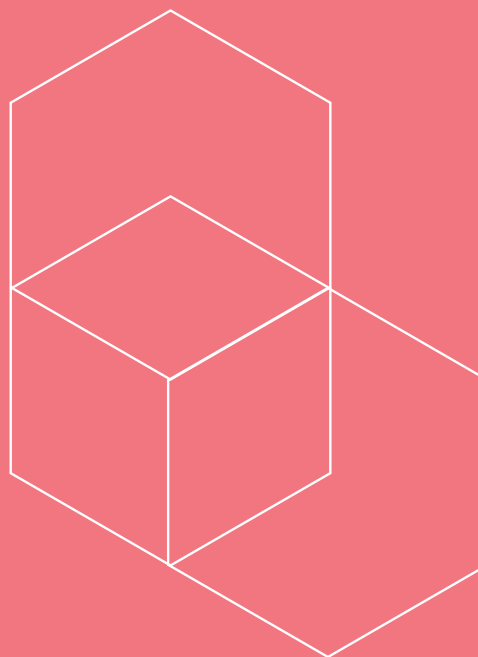
Jede Ausgabe unserer Reihe widmet sich dabei einem Schwerpunktthema und zeigt erfolgreiche Umsetzungen und Ideen aus der Praxis, kombiniert mit Hintergrundinformationen, Erfahrungen und Meinungen renommierter Experten. Nach kommunalen Beispielen in der Erstausgabe werden Quartiere und Nachbarschaft, bezahlbares Wohnen und Flächennutzung Themen weiterer Ausgaben sein.



Foto: René Müller

Mit KONZEPT wollen wir bewusst nicht nur informieren, sondern auch einen möglichst praktischen Beitrag für die Weiterentwicklung Ihrer Projekte in der Region leisten.

Markus Müller
Präsident der Architektenkammer
Baden-Württemberg



Das Konzept hinter KONZEPT

Zukunftsorientierte Wohnformen lassen sich auf vielfache Art und Weise definieren. Deswegen rückt die Publikationsreihe KONZEPT Beispiele in den Fokus, die stellvertretend für zahlreiche Herangehensweisen und Umsetzungsmöglichkeiten stehen. Als „Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen“ konzipiert, sollen die Inhalte inspirieren oder als Leitfaden dienen, um eigene Problemstellungen rund um das Thema Wohnen zu lösen. Denn: Umfassende Anforderungen erfordern innovative Umsetzungen.

BEVÖLKERUNGSDICHTE
QUARTIERSENTWICKLUNG
NACHBARSCHAFT
GENOSSENSCHAFT STÄDTEBAU
INNOVATION BEZAHLBARKEIT
LEBENSQUALITÄT NACHHALTIGKEIT
IDEEN **WACHSTUM**
MOBILITÄT FINANZIERUNG LEBENSRAUM
MITSPRACHE FÖRDERUNG EIGENTUM
BÜRGERBETEILIGUNG **GEMEINSCHAFT**
WOHNRAUM BARRIEREFREIHEIT
ORTSKERN
FREIFLÄCHEN DEMOGRAPHIE **INFRASTRUKTUR**
ZUKUNFT MIETE
GEMEINDE
ORTSENTWICKLUNG ÖKOLOGIE
STADTFLUCHT

Wohnen ...

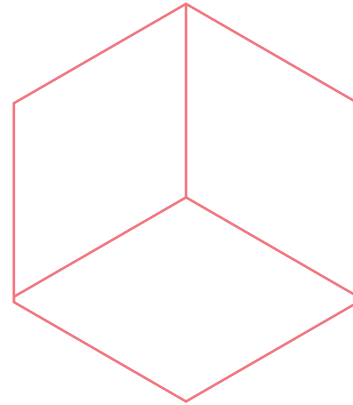
Hermann Botes Eulenspiegel deklamierte gegenüber den Häschern des Landesfürsten bereits zu Beginn des 16. Jahrhunderts, dass ein jeder in seinen vier Pfählen unantastbar ist. Damit war eine wesentliche Funktion des Wohnraums im Mittelalter genannt: Schutz und Privatheit, vor allem vor staatlichen Eingriffen. Daran anknüpfend ist die Wohnung nach dem Grundgesetz unverletzlich und der Bruch des Hausfriedens durch Dritte zudem strafbewehrt.

Die Privatheit des Wohnens, die es uns erlaubt, unbeobachtet zu sein, wie wir möchten, ist seit Jahrhunderten ein wesentlicher Aspekt, der mit den sich wandelnden (Wohn-)Räumlichkeiten untrennbar verbunden war und ist.

Aber wie viele andere Lebensbereiche, so sind auch das Wohnumfeld und der Begriff des Wohnens in einem weiteren Sinne einem starken Wandel unterworfen, wobei wir gleichzeitig feststellen dürfen, dass vieles, was als überwunden galt, wiederkehrt.

„Wohnen wird wieder stärker mit Begegnung, mit Teilhabe verknüpft.“

Dass viele entschlossen sind, die Privatheit ihres Wohnraums aufzugeben, und dabei bereit sind, ihr Leben mit den ganz eigenen Tagesabläufen mit ihnen bis dato unbekannt Menschen via Internet zu teilen, ist eine Zeiterscheinung, die aus der räumlichen Umgebung unseres Lebensmittelpunktes hinausweist. Es entstehen neue virtuelle Nähebeziehungen, die freilich den realen sozialen Kontakt in das Umfeld der eigenen Wohnung schwerlich ersetzen können.



Viele Menschen denken, obwohl sie die Privatheit des Wohnens aufrechterhalten, heute wieder verstärkt nicht nur an die Wohnung, sondern auch ans Quartier. Und mit einer solchen Wiederbelebung des Charakters einer Gemeinschaft werden aus anonymen Bewohnern im räumlichen Umfeld der eigenen Wohnung Nachbarn und aus diesen Nachbarn Teile einer Interessengemeinschaft.

Das Gemeinsame des Wohnens und damit auch das gemeinschaftliche Interesse an der Erhaltung und Weiterentwicklung des Quartiers rücken in den Fokus. Wohnen wird wieder stärker mit Begegnung, mit Teilhabe verknüpft. Begegnungsorte für nachbarliche Gemeinschaften sind ein entscheidender Faktor zeitgemäßer Wohnumfelder und ein wichtiger Aspekt bei der Planung von Wohnbauvorhaben geworden.

Zudem spielt eine wichtige Rolle, dass viele Menschen bereit und in der Lage sind, die strikte Trennung von Wohnen und Arbeit zumindest schrittweise aufzuheben. Was mit Heim- und Telearbeit begann, wird zu einer Selbstverständlichkeit, wenn Lebens- und Arbeitsumfelder integriert geplant und entwickelt werden.

Freilich sind wir nicht immer frei in unseren Entscheidungen, auch was unser Wohnen angeht. Die äußeren Umstände werden uns immer wieder Veränderungen abringen und die Wohnwirklichkeiten mit neu bestimmen. Wichtig ist, dass wir uns auf diese Prozesse einlassen, sie aufgreifen und uns konstruktiv mit ihnen mit dem Blick auf die Zukunft unseres Gemeinwesens auseinandersetzen.

... ist mehr als ein privater Raum

Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdL
Ministerin für Wirtschaft, Arbeit
und Wohnungsbau des Landes
Baden-Württemberg

Wie die in diesem Arbeitsheft vorgestellten Beispiele eindrucksvoll belegen, stehen wir mit unserer Auseinandersetzung mit der Zukunft des Wohnens in all ihren Bezügen nicht am Anfang. Ich bin der Architektenkammer Baden-Württemberg dankbar, dass sie sich der Aufgabe angenommen hat, mit einer umfangreichen Sammlung guter Beispiele des Wohnungsbaus der Diskussion über die Zukunft des Wohnens in unserer Gesellschaft neue Impulse zu geben.

Die im Juli 2016 in Baden-Württemberg ins Leben gerufene Wohnraum-Allianz wird Gelegenheit geben, daraus Folgerungen für das weitere Handeln der Akteure auf den Wohnungsmärkten abzuleiten und politisch dort Wege zu ebnen, wo heute noch Hindernisse entgegenstehen.



Copyright: Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg



Foto: Florian Krieger/Architektur und Städtebau, Darmstadt/Architekturfotografin Nina Baisch, Konstanz

Innovationsgeist zahlt sich aus: Wie ein Konstanzer „Un-Ort“ an einer Bahntrasse zu einem attraktiven Quartier wurde, lesen Sie ab Seite 14.

INHALTSVERZEICHNIS

Standpunkt	2
2.998	2
O-Töne	4
Editorial	6
Grußwort Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut	8
Schwerpunkt	10
Fokus kommunales Wohnen	11
Konstanz: Gemeinsame Wohnraumentwicklung	12
Heidelberg: Soziale Stadtentwicklung	18
Ulm: Liegenschaftspolitik	22
Ludwigsburg: Bezahlbarer Wohnraum	25
Treffpunkt	30
Burgrieden: Mehrgenerationen-Quartier	30
Doppelpunkt	36
Patrick Gmür: Wie leben wir 2035?	36
Pluspunkt	38
Service, Themen & Termine	38

Fokus kommunales Wohnen

EINLEITUNG

Die Anforderungen an Wohnraum sind so individuell wie die Menschen, die ihn benötigen. Dabei geht es um persönliche Belange und Wünsche. Doch spielen auch zahlreiche äußere Einflüsse eine entscheidende Rolle, welcher Bedarf gedeckt werden muss.

Fakt ist: Der Wohnraum in Baden-Württemberg – vor allem der bezahlbare für breite Schichten der Bevölkerung – ist zu knapp. Und die Situation verschärft sich zunehmend. So wächst die Bevölkerung stetig, da aufgrund des Wirtschaftswachstums zahlreiche Arbeitnehmer aus anderen Bundesländern in die Region ziehen. Dazu kommen gesellschaftliche Entwicklungen wie die steigende Anzahl von Singles und Alleinerziehenden mit eigenen Haushalten sowie die zunehmend alternde Bevölkerung, die barrierefreies Wohnen in immer größeren Dimensionen erforderlich macht. Und auch der starke Zuzug Geflüchteter ist ein wesentlicher Aspekt für die Ausweitung bzw. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.



Foto: Joachim E. Röttgers

Erkennen und handeln

Diese Herausforderungen anzunehmen, ist ein erster wichtiger Schritt, den Städte, Gemeinden, Land und Bund zunehmend gemeinsam gehen. Doch stellt sich direkt im Anschluss die Frage nach konkreten Umsetzungsmöglichkeiten. Neben landes- und bundesweiter Förderung haben hier die Kommunen die notwendigen Instrumente in der Hand, um den jeweiligen Bedarf an Wohnraum vor Ort zur Verfügung zu stellen.

Die im Folgenden gezeigten Wohn-Projekte sollen beispielhaft für das stehen, was möglich ist: So haben Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften in Baden-Württemberg innovative Konzepte entwickelt, um unter anderem aus „Un-Orten“ attraktive Quartiere zu machen oder auch generationsübergreifenden Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus gehören Modelle für ermäßigte Mieten abseits von Förderprogrammen und die soziale Entwicklung ganzer Quartiere zu Vorzeigeprojekten unserer Region.

„Wohnbau-Projekte müssen nachhaltig gedacht werden. Wer die gesellschaftlichen und klimatischen Veränderungen berücksichtigt, schafft langlebigen Wohnraum, der die Effizienz von Investitionen – seien sie kommunal oder privat – erheblich steigert.“

Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg

Qualität statt Quadratmeter

GEMEINSAME WOHNRAUMENTWICKLUNG

Die Stadt Konstanz hat ein „Handlungsprogramm Wohnen“ aufgesetzt, das nicht nur den absehbaren Bedarf an Wohnraum deckt. Es bietet auch Platz für die Erprobung neuer Wohnformen – in Theorie und Praxis.

5.300 neue Wohnungen bis 2030 zu bauen, so lautet das Ziel der Stadt Konstanz, um die benötigte Menge an Wohnraum zu schaffen. Doch geht es dabei nicht nur um akute Wohnungsnot. Mitberücksichtigt sind auch die Entwicklung der Bevölkerung in naher Zukunft und die damit einhergehenden Ansprüche an Wohnformen und Qualität.

Städtisches Wohnen für Familien

„Wir möchten vor allem den Familien wieder Alternativen in der Stadt bieten“, sagt Bürgermeister Karl Langensteiner-Schönborn. Seit dem Jahr 2000 ist die Konstanzer Bevölkerung um rund 10.500 Einwohner gewachsen (14,2 %). Sie zählt viele Studierende und ältere Bewohner, Familien sind aufgrund des fehlenden oder nicht-finanzierbaren Wohnraums verstärkt in die Peripherie gezogen.

Dabei spielen gerade sie eine wichtige Rolle für eine gute soziale Mischung. Und auch unter ökologischen Aspekten ist die zunehmende Zahl an Pendlern problematisch: Wer zum Arbeiten oder Einkaufen stets nach Konstanz fahren muss, handelt – durchaus zweungenermaßen – alles andere als nachhaltig.

Verbindlichkeiten und Dialog

Um diese Entwicklung zu stoppen, hat sich die Stadtverwaltung die Frage gestellt, inwieweit sie in den Wohnungsmarkt eingreifen kann. Schließlich beeinflusst die Entwicklung des Lebens- und Wohnraums maßgeblich die Attraktivität einer Stadt. „Wir haben uns für ein offensives und gemeinsames Vorgehen entschieden“, sagt Bürgermeister Langensteiner-Schönborn.

Gemeint ist damit das „Handlungsprogramm Wohnen“, das allen Beteiligten verbindliche Vorgaben auf den Entwicklungsflächen macht. Zeitgleich ist die Stadt mit den wichtigsten Akteuren wie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WOBAG (siehe ab Seite 14), Bauträgern, Immobilienmaklern, Banken, Studentenwerk, Architektenkammer, Bund Deutscher Architekten, Vertretern von Baugruppen,

Haus und Grund und dem Deutschen Mieterbund in einen engen Dialog getreten. Im „Bündnis für Wohnen“ gewährleisten sie einen fachlichen Austausch zur Wohnungsbauentwicklung in Konstanz.

Angemessenes Bauen erfordert eine Datenbasis

„Bauen ist keine politische Entscheidung, sondern eine, die sich ausschließlich am Bedarf orientieren sollte“, so der Bürgermeister weiter. Deswegen fußt der Umfang des „Handlungsprogramm Wohnen“ auf einer Wohnbedarfsprognose des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica. Sie stammt aus dem Jahr 2013 und basiert auf der Bevölkerungsentwicklung in Konstanz.

Wie wollen wir zukünftig
leben und wohnen?

Verbindliche Rahmenbedingungen für alle Quartiere

Das „Handlungsprogramm Wohnen“ hat die wesentliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Deswegen gilt, dass ein Drittel der Wohnungen für den preisgebundenen und preisgedämpften Sektor vorgesehen ist (siehe [Faktenlage](#), Seite 13). Weitere verbindliche Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die Durchmischung, sorgen dafür, dass der Gemeinderat nicht jedes Wohnbauprojekt immer wieder einzeln bewerten und diskutieren muss. Dieses Vorgehen steigert die Effizienz und es hilft, die Zielgruppen nicht aus den Augen zu verlieren.

„Ob Familien oder 2-Personen-Haushalte, gerade mit mittlerem Einkommen besteht oft kein Anspruch mehr auf einen Wohnberechtigungsschein. Dennoch ist der Verdienst zu gering, um sich die ortsüblichen Mieten von ca. 12 Euro leisten zu können“, so Bürgermeister Langensteiner-Schönborn. „Hier setzt unser Handlungsprogramm an. Eine Stadt braucht bezahlbaren Wohnraum für eine nachhaltige, stabile Bevölkerungsstruktur.“

Vorausschauend planen

Nicht nur der Wohnraum selbst ist entscheidend, vor allem für Familien spielen Umfeld, Freiflächen und Infrastrukturen eine wichtige Rolle. „Deswegen denken wir bei unseren Wohnbauprojekten zunehmend in Quartieren“, sagt Marion Klose, Leiterin des Amtes für Stadtplanung und Umwelt. Um dabei nicht nur reagieren, sondern agieren zu können, hat Konstanz an dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung ausgeschriebenen Wettbewerb zur „Zukunftsstadt“ teilgenommen.

Unter breiter Beteiligung der Bevölkerung sind Lösungen zur Frage „Wie wollen wir zukünftig leben und wohnen?“ entwickelt worden. Mit Erfolg: Konstanz wurde ins Förderprogramm aufgenommen und nutzt dieses Budget, die eigenen Vorschläge in die Praxis umzusetzen. Qualität statt Quadratmeter – so soll mitunter ein Reallabor entstehen, im Rahmen dessen die Konzeptideen gebaut und unter Alltagsbedingungen getestet werden (siehe Optimal vernetzt, Seite 15).

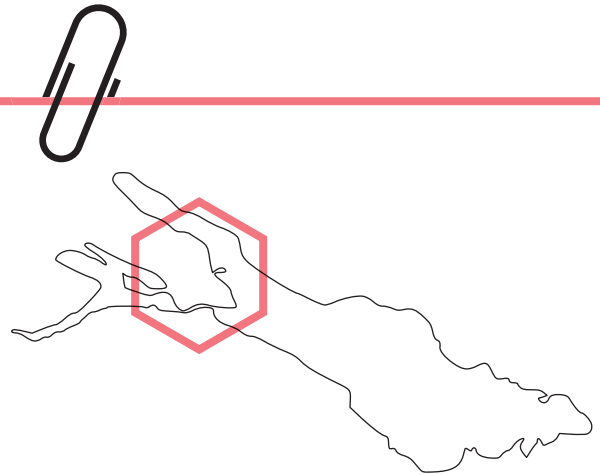
Unsere Lösung heißt, smart zu wachsen.

„Die Tendenz der vergangenen Jahre zeigt, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche stetig steigt. Hier müssen wir gegensteuern, denn wohin soll sich eine Stadt umgeben von Wasser, geschützten Flächen und Staatsgrenzen entwickeln?“, so Marion Klose. „Unsere Lösung heißt, smart zu wachsen. Wir setzen auf die Qualität unseres Wohnraums mit dem Ziel, den Platz pro Kopf wieder zu reduzieren.“



Die Zukunft im Blick: (v.l.n.r.) Karl Langensteiner-Schönborn, Marion Klose und Oberbürgermeister Uli Burchardt.

Copyright: Stadt Konstanz



Kurz & bündig:

Konstanz setzt auf fundierter Datenbasis ein langfristig angelegtes Programm zur Schaffung von benötigtem, bezahlbarem Wohnraum um. Damit ist die Stadt eine der ersten in Baden-Württemberg, die flächendeckend für alle Baugebiete pauschale und bindende Vorgaben macht. In einem Ko-Kreationsprozess mit 19 Fachbereichen der Universität Konstanz und der HTWG, der Bürgerschaft und der Stadt Konstanz wird untersucht, wie sich gesteigerte Wohnqualität und Flächeneffizienz in Einklang bringen lassen.

Faktenlage:

Handlungsprogramm Wohnen

- Innenentwicklung sowie Erschließung neuer FNP-Flächen im Außenbereich
- 5.300 neue Wohnungen bis 2030, bereits 1.438 neue Wohnungen von 2013 bis 2015 fertiggestellt
- Monitoring zu Quantität und Qualität läuft 2016/2017
- Zielgruppenbindung:
 - o 50 % der städtischen Grundstücke für sozialen Wohnungsbau, preisgedämpft, Modellbauvorhaben und gemeinschaftliche Bauprojekte
 - o Private Bauvorhaben:
 - 20 % sozialer Wohnungsbau,
 - 10 % preisgedämpft (€ 8,50/m²)
- Förderung innovativer Ideen: Wettbewerbe und Qualifizierungsverfahren für alle Bauvorhaben

Deutscher Bauherrenpreis 2016
für Konstanzer Projekt in der
Bruder-Klaus-Straße

Soziale Durchmischung ist eine Frage des Fingerspitzengefühls

Wie hoch ist der Anteil der WOBAK am Konstanzer „Handlungsprogramm Wohnen“?

Der gemeinsame Plan umfasst 600 Wohnungen, die bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bieten. Seit dem Start des Programms 2014 stellen wir jährlich zahlreiche Sozialwohnungen fertig und sind optimistisch, dass wir bereits um 2020/2021 unser Soll weitestgehend erfüllt haben werden.

Ist damit die Nachfrage nach sozialem Wohnungsbau vorerst gedeckt?

Das werden wir dann sehen bzw. rechtzeitig vorher absehen. Die derzeitigen Vorgaben beruhen ja auf den Ergebnissen einer umfassenden Bedarfsprognose und die Stadt schreibt diese bereits fort. Parallel dazu führen wir eine Warteliste mit Leuten, die sich bei uns auf Wohnungen bewerben. Auch diese ist sehr aufschlussreich, was die Notwendigkeit von bezahlbarem Wohnraum angeht.

Eines Ihrer Wohnbau-Projekte gilt mit als Pilot für das „Handlungsprogramm Wohnen“ – zudem ist es mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2016 ausgezeichnet worden. Was haben Sie da geschafft?

Es geht um die Entwicklung des Stadtteils Petershausen, genauer gesagt, rund um das Bahnhofsbereich dort. Hier haben wir 109 Wohnungen in der Bruder-Klaus-Straße errichtet. Die Herausforderung dabei war, dass die Wohnanlage direkt an Bahngleisen liegt. Und zwar an der Hauptbahnlinie nach Karlsruhe, die auch Güterzüge in die Schweiz nutzen. Da ist schon ganz gut was los.

Und wie haben Sie aus diesem „Un-Ort“ ein attraktives Quartier gemacht?

Mit einer innovativen Konzeption – was ja auch ein Aspekt des „Handlungsprogramm Wohnen“ ist. Die Gebäude sind kammartig angelegt und ermöglichen so verschiedene Wohnungs-Grundrisse für Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen. Außerdem



Foto: WOBAK

Hans-Joachim Lehmann

Referent der Geschäftsführung und Handlungsbevollmächtigter der WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

bieten sie viele Möglichkeiten, den Innenhof privat und gemeinsam zu nutzen. Zur Bahntrasse steht ein Gebäudeblock, der den Lärm abschirmt. Zur gegenüberliegenden Seite ist der Komplex offen, um eine Anbindung an die Nachbarschaft zu schaffen. Die Wohnungen selbst haben auf der Gleisseite Küche und Bad, Schlaf- und Wohnzimmer liegen geschützt Richtung Innenhof.

Gemeinsam erfolgreich

Das Grundstück in der Bruder-Klaus-Straße liegt auf dem brachgefallenen Bahngelände Petershausen. Mit Hilfe der Städtebauförderung des Landes Baden-Württemberg und des Bundes konnte es zu einem attraktiven Neubauquartier entwickelt werden.

Neben der speziellen Gebäudestruktur gibt es auch ökologische Neuheiten.

Ja, hier haben wir erneut mit den Stadtwerken Konstanz kooperiert. In der Wohnanlage wird die Abwasserwärme eines nahen und großen Kanals, verbunden mit einem Blockheizkraftwerk sowie Gasspitzenlastkessel, für die Versorgung mit Heizenergie, Wärme und Strom genutzt. Und auf dem Dach ist eine große Solaranlage, die zusätzliche erneuerbare Energie erzeugt.

Singles, Familien, Senioren – wie gelingt die angestrebte soziale Durchmischung in der Bruder-Klaus-Straße?

Sehr gut, aktuell. Aber das ist nicht nur eine Frage des Budgets, wer sich was leisten kann. Hier ist vielmehr Fingerspitzengefühl gefragt, um eine gute Nachbarschaft zu gestalten. Bei uns kümmern sich unsere Hausverwalter darum. Die haben ein geschultes Auge, was passt; je nach sozialem Hintergrund, nach persönlichen Anforderungen oder aktueller Familiensituation sowie der Position auf der Bewerberliste. Für diese Kompetenz steht die WOBAK seit mittlerweile 90 Jahren.



Kurz & bündig:

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAK wurde mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2016 ausgezeichnet. Sie hat in der Bruder-Klaus-Straße im Konstanzer Stadtteil Petershausen einen äußerst lärmbelasteten Ort entlang der Bahngleise in ein Quartier umgewandelt, das für qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnraum steht. Bis 2030 baut die WOBAK für das „Handlungsprogramm Wohnen“ rund 600 Wohnungen in Konstanz.



Optimal vernetzt



www.handlungsprogramm-wohnen.de



Foto: WOBAK

Faktenlage:

Wohnen am Bahngleis – Bruder-Klaus-Straße

- Fertigstellung: 2012
- 109 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau
- Wohn- und Nutzfläche: 7.820,48 m²
- Bauherr: WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz
- Entwurf/Planung: ARGE Silke Thron, Ulm, und Florian Krieger, Darmstadt, Bauüberwachung über die technische Abteilung der WOBAK
- Freiraumplanung: stadt landschaft plus Landschaftsarchitekten GmbH, Karlsruhe
- Ausschreibung über Wettbewerb

Ausgezeichnetes Quartier

DOKUMENTATION

Bruder-Klaus-Straße, Konstanz

Die Wohnanlage in der Bruder-Klaus-Straße ist Teil einer strukturellen Neuordnung ehemaliger Bahnflächen. Dabei stellte allein das Grundstück eine der größten Herausforderungen für das Bauvorhaben dar, da es in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer vielbefahrenen Bahntrasse liegt. Dennoch ist es der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WOBAK gelungen, das Areal familien- und sozialverträglich zu erschließen.



Südansicht





Foto: WOB/BAK

Bahnhofsareal Petershausen: vorher und nachher.

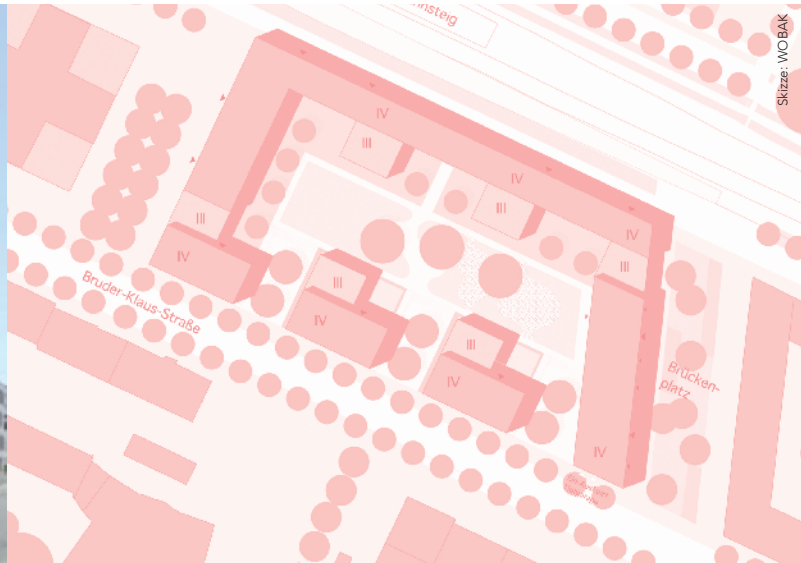


Foto: WOB/BAK

Ein Gebäudeblock schirmt den Bahnlärm ab, die gegenüberliegende Seite ist offen gestaltet.



Foto: Florian Krieger, Architektur und Städtebau, Darmstadt/Architekturfotografin Nina Baisch, Konstanz



Skizze: WOB/BAK



Foto: Florian Krieger, Architektur und Städtebau, Darmstadt/Architekturfotografin Nina Baisch, Konstanz

Aus Alt mach Neu: Bezahlbar wohnen

Im Heidelberger Wohngebiet Höllenstein sollte der Name auf keinen Fall Programm werden. Deswegen hat die kommunale Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) hier umfangreiche Arbeiten angestoßen – mit dem Ziel, ein ganzes Quartier neu zu entwickeln.

In den 1920er- und 1950er-Jahren baute die GGH im Kirchheimer Höllenstein 20 Häuser mit rund 300 Wohnungen. Um die damals herrschende Wohnungsnot möglichst schnell zu lindern, wurden sie in einfacher Bauweise erstellt. Im Laufe der Jahre sind Erweiterungen und Sanierungen vorgenommen worden, allerdings waren keine grundlegenden strukturellen Änderungen möglich.

Damit entsprachen die Bestandsgebäude immer weniger den Anforderungen der Zeit und die Wohnungen ließen sich zunehmend schlechter vermieten. Grund genug für die GGH, den Höllenstein ins 21. Jahrhundert zu überführen. Doch wie lässt sich ein derart umfangreiches Unterfangen umsetzen? Was bedeutet das für die aktuellen Mieter? Und welche Vorteile entstehen daraus für den Wohnraum in Heidelberg?

Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH, nimmt Stellung zu zentralen Punkten.

Innerstädtisches Entwicklungspotenzial

„Das Höllenstein-Quartier hat eine gute Lage im Heidelberger Süden. Zwischen S-Bahn-Trasse, Sportanlagen und dem Gelände der Internationalen Gesamtschule mutet es fast wie eine Insel an – mit Top-Anbindung an die Stadt. Wir wollen hier nicht nur neue Gebäude errichten, sondern auch die soziale Stadtentwicklung fördern. Dazu gehört es, auch geförderten Wohnraum anzubieten. Zudem sieht unser Konzept vor, nicht nur soziale Schichten, sondern auch Generationen zu mischen.“

Wissen zum Mitnehmen

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) investiert bis 2018 rund 75 Millionen Euro in die Quartiersentwicklung im Höllenstein. Es ist das derzeit umfangreichste Projekt von Heidelbergs größtem Wohnungsanbieter.

Bauvorhaben

„Wir planen in vier Bauabschnitten 335 Wohnungen unterschiedlichster Größe, die allesamt barrierefrei erschlossen sind. Einige Wohnungen sind darüber hinaus barrierefrei mit bodengleichen Duschen. Bis heute sind 153 fertiggestellt und bezogen. Spezielle Angebote gibt es für Senioren und Alleinerziehende. Gerade letztere profitieren von optimal angepassten Grundrissen, die drei Zimmer auf rund 60 Quadratmetern zulassen. Damit sind die Wohnungen förderungsberechtigt und entsprechen mit zwei Schlafzimmern für Elternteil und Kinder den Ansprüchen vieler Alleinerziehender.“

Umzugsmanagement

„Für so ein großes Neubauprojekt wie im Höllenstein ist es notwendig, über ein entsprechendes Potenzial an Ersatz- oder Ausweichwohnungen zu verfügen. Wir haben unsere Mieter ausführlich und lange im Voraus vorbereitet. Erfahrene Mitarbeiter aus unserem Bestandsmanagement betreuen sie mit viel Aufwand und Feingefühl. Dabei haben die meisten Mieter im Höllenstein sehr offen reagiert, weil wir ihnen neue, moderne Wohnungen zu ganz ähnlichen Konditionen wie bisher in Aussicht stellen konnten.“



Peter Bresinski

Copyright: Christian Buck



Optimal vernetzt

www.ggh-heidelberg.de



Subventionierung der Miete

Allen Mietern, die den Höllenstein für die Neuentwicklung zeitweilig verlassen müssen, hat die GGH individuell passende Wohnungen aus ihrem Bestand angeboten. Sie subventioniert die Miete, damit die Differenz zur vorherigen Altbaumiete nur gering ausfällt – und auch die Kosten der Wohnungen im „neuen“ Höllenstein werden gefördert. So zahlen Bestandsmieter maximal einen Euro pro Quadratmeter mehr.

Nachbarschaftskonzept

„Mit verschiedenen Maßnahmen soll das Miteinander der Bewohner im gesamten Quartier gefördert werden. So gibt es Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und einen zentralen Platz; die Straße „Im Höllenstein“ selbst ist als autofreie Spielstraße angelegt. Wir bieten einen Nachbarschaftstreff mit Café, Boule-Plätze und können uns auch eine Art ‚Quartiers-App‘ vorstellen, die die Bewohner untereinander vernetzt. Grundsätzlich sieht die GGH ihre Aufgabe darin, entsprechende Strukturen zur Verfügung zu stellen. Für konkrete Maßnahmen im Sinne eines gemeinschaftlichen Miteinanders arbeiten wir unter anderem mit Experten von der Lebenshilfe zusammen.“

Dienstleistungen

„Ein Concierge wird die Bewohner im Alltag unterstützen. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe und wir sind mit einem Arzt und Physiotherapeuten im Gespräch, die ihre Praxen im Quartier eröffnen möchten. Zudem denken wir aus Gründen der Nachhaltigkeit über einen E-Bike-Verleih nach. Hier wird es in Zukunft vermutlich noch zahlreiche Ideen und Maßnahmen geben, im besten Fall auch auf Initiative der Bewohner selbst.“

Kurz & bündig:

Das Heidelberger Quartier Höllenstein bekommt ein komplettes Facelift: Die kommunale Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) hat die alten Gebäude abgerissen und Neubauten mit Wohnungen für Menschen in unterschiedlichsten Lebenslagen erstellt. Dafür mussten rund 200 Bewohner umziehen. Das neue Konzept sieht nachfragegerechte Grundrisse, schwellenarme und zum Teil mietpreisgebundene Wohnungen vor, um im Quartier wieder eine soziale Durchmischung zu erreichen. Das Zusammenleben wird zudem durch Freiflächen, Spielstraßen, einen Quartiersplatz und einen Nachbarschaftstreff sowie ergänzende Dienstleistungen gefördert.

Faktenlage:

Mietwohnungen im Höllenstein-Quartier

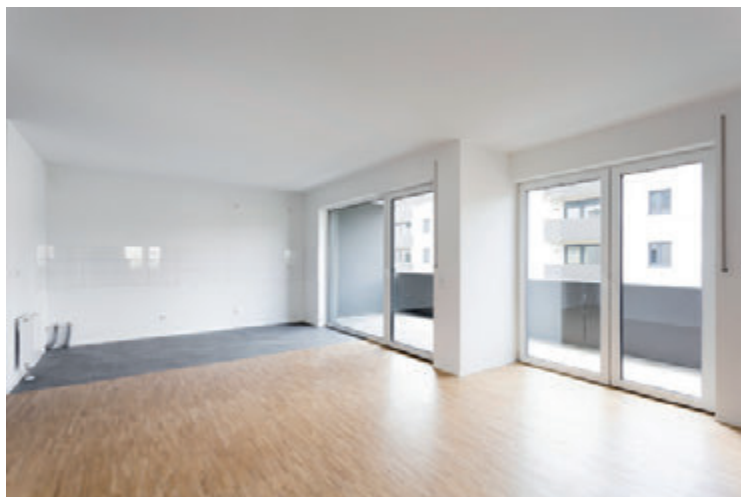
- 250 Neubauwohnungen in drei Bauabschnitten
- 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- 3-Zimmer-Wohnungen speziell für Alleinerziehende
- Alle Wohnungen barrierefrei erschlossen, 212 Wohnungen altersgerecht schwellenarm, 22 Wohnungen barrierefrei rollstuhlgänglich
- 60 Wohnungen förderfähig
- Spezielles Wohnungsangebot für Senioren im vierten Bauabschnitt (85 Einheiten)
- Freiflächen- und Verkehrskonzept mit wenig Autoverkehr und hohem Anteil an Grünflächen
- Quartiersplatz und Gemeinschaftstreff im vierten Bauabschnitt
- Bauherr: Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH)
- Architekten: Mronz + Schaefer Architekten in Zusammenarbeit mit Lill + Sparla Landschaftsarchitekten, Köln
- Ausschreibung über Planungskonkurrenz mit sieben teilnehmenden Büros

Schwerpunkt

Soziale Stadt- entwicklung

DOKUMENTATION

Höllenstein-Quartier, Heidelberg



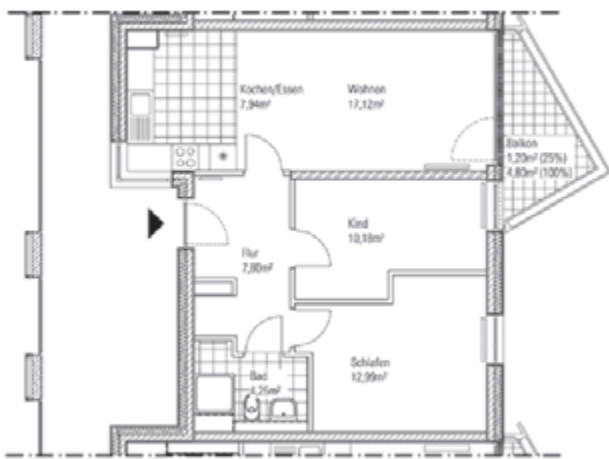
Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
fördern das Miteinander der Bewohner.





Stand der Bauarbeiten im Oktober 2016.

Der Höllenstein bietet ein großes innerstädtisches Entwicklungspotenzial. Deswegen hat sich die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) entschieden, die sanierungsbedürftige Wohnanlage komplett abzureißen und ein neues Quartier zu entwickeln. Im Fokus stehen dabei bezahlbarer Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen, insbesondere Senioren und Alleinerziehende, sowie die aktive Förderung einer lebendigen Nachbarschaft.



Grundriss einer förderungsberechtigten Wohnung für Alleinerziehende.



Mit Konsens und Ausdauer

Mitten in der Innenstadt in bezahlbaren Wohnungen leben? Während diese Vorstellung für viele Städte und Kommunen nahezu unwahrscheinlich klingt, beweist Ulm, dass es durchaus möglich ist.

„wohnen im Keplerbogen“ heißt das neueste Projekt, welches die Stadt an der Donau realisiert hat. Das sind 30 freifinanzierte und zehn geförderte Wohnungen einschließlich Ulms erster Senioren-WG mit fünf Wohneinheiten – und das alles nur wenige Minuten Fußweg vom Ulmer Münster entfernt.

„In vielen anderen Städten wäre es wohl schwer vorstellbar, dass die Kommune als Eigentümerin eines innerstädtischen Grundstücks dieses ‚Filetstück‘ ihrer Wohnbaugesellschaft überlässt“, sagt Oberbürgermeister Gunter Czisch.

Finanzierungsmodell „wohnen im Keplerbogen“

Das „wohnen im Keplerbogen“ ist ein Projekt, bei dem ein Viertel der Wohnungen gefördert wird. Doch auch die freifinanzierten befinden sich im Bereich des Ulmer Mietspiegels. „Um eine bezahlbare Miete garantieren zu können, verzichten wir auf hohe Rendite“, erklärt Dr. Frank Pinsler, Geschäftsführer der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS). Die Finanzierung des nach Passivhausstandard errichteten Gebäudes erfolgt aus einem Teil Eigenkapital, einem Darlehen der KfW und der L-Bank sowie durch Kapitalmarktdarlehen. Die geförderten Wohnungen werden zudem mit Mitteln des Landeswohnraumförderungsprogramms Baden-Württembergs finanziert.

Der richtige Mix

Ulm hat gleich mehrere Gründe für sein Handeln. Der wichtigste ist die kommunale Fürsorgepflicht für bezahlbaren Wohnraum. In den kommenden fünf Jahren sollen 3.500 neue Wohnungen entstehen und das nicht nur in den Randbezirken. Durch den richtigen Mix unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen – darin sind sich Gemeinderatsfraktionen und Verwaltung einig – kann der Segregation und Verdrängung vorgebeugt werden.

„Eine gute soziale Durchmischung ist die Grundvoraussetzung für lebenswerte und stabile Quartiere und Stadtteile“, davon ist auch Dr. Frank Pinsler,

Geschäftsführer der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS), überzeugt. Daher sind alle Projekte der UWS so konzipiert, dass Single- und Familienwohnungen nah beieinander liegen, Neubauten bis zu einem Drittel aus Sozialwohnungen bestehen und grundsätzlich alle Räume barrierefrei konzipiert sind. Ein Pilotprojekt bei „wohnen im Keplerbogen“ ist die Senioren-WG. Damit möchten die Ulmer eine Möglichkeit des gemeinschaftlichen Wohnens aufzeigen. „Die Tendenzen zur Vereinsamung und zu übermäßigen Wohnkosten im Alter sind bereits jetzt sichtbar. Mit neuen Wohnformen wollen wir uns den Herausforderungen der Zukunft stellen“, so Pinsler.

Leben in der Senioren-WG

Die Senioren-WG im Keplerbogen richtet sich an aktive, ältere Menschen, die gemeinsam Zeit verbringen möchten; die aber gleichzeitig auch bereit sind, Verantwortung füreinander zu übernehmen. Noch sei die Resonanz auf das neue Angebot verhalten, sagt Dr. Frank Pinsler, Geschäftsführer der UWS. Dabei würden die kommenden Senioren-Generationen das WG-Konzept bereits aus Jugend- und Studienzeiten kennen. „Das Interesse ist eindeutig da, aber die Hemmschwelle noch hoch, sich mit dieser Art des Wohnens konkret auseinanderzusetzen“, so Pinsler. Hier ist also Überzeugungsarbeit notwendig, dennoch gilt das Projekt als wichtiger Beitrag zur Ausgestaltung zukünftiger Wohnformen.

Erfolgreiche Liegenschaftspolitik

Doch wie lassen sich diese ambitionierten Ziele finanziell realisieren? Für Oberbürgermeister Czisch gibt es dafür zwei wichtige Instrumente. Zum einen ist die UWS eine 100-Prozent-Tochter der Stadt und mit aktuell mehr als 7.000 Wohnungen ein wichtiger Player auf dem Ulmer Wohnungsmarkt. Zum anderen führt Czisch die Liegenschaftspolitik der Stadt an. Der hohe städtische Grundbesitz von derzeit 4.500 Hektar sowie die Bodenvorratspolitik bestimmen seit rund 125 Jahren die städtebauliche Strategie. So werden beispielsweise Baugebiete erst



Gunter Czisch



Dr. Frank Pinsler



ausgewiesen, wenn sich alle Grundstücke in städtischer Hand befinden. „Da braucht man einen langen Atem, denn es kann schon mal 20 Jahre dauern, bis ein Baugebiet auf den Markt geht“, weiß Czisch. Doch sei es ein probates Mittel, um Grundstücksspekulationen vorzubeugen. „Wir sind faktisch der einzige Anbieter von Bauland in Ulm, so können wir die Grundstückspreise kontrollieren und Einfluss auf die Baustandards nehmen.“

Unsere Art der Bodenpolitik
braucht zwar Konsens und
Ausdauer, doch sie
zahlt sich aus.

Damit das große Flächenreservoir auf einem konstant hohen Niveau gehalten werden kann, investiert die Stadt jährlich mindestens zwölf Millionen Euro für den Erwerb neuer Flächen. Das gibt den städtischen Liegenschaftlern die Möglichkeit, auch sogenannte „Grundstücksvarianten“ durchzuführen. Das können beispielsweise Tauschgeschäfte von Erbbaurechtsgrundstücken, Kleingärten, Wäldern, stadt-eigenen Häusern oder landwirtschaftlichen Flächen sein – im Gegenzug für benötigte Flächen im Straßenbau, für Aufforstung oder als ökologische Ausgleichsflächen. „Unsere Art der Bodenpolitik braucht zwar Konsens und Ausdauer, doch sie zahlt sich aus“, so der Oberbürgermeister.

Hohe Zukunftsfähigkeit

Frank Pinsler teilt diese Meinung: „Der mögliche Zugriff auf das Grundstück am Keplerbogen ist ganz klar das Ergebnis der Ulmer Liegenschaftspolitik. Durch eigene Grundstücke, Vorkaufsrechte und Bauverpflichtungen können auch attraktive Grundstücke der Bodenspekulation entzogen werden. Damit wird bezahlbares Wohnen in der Stadt möglich.“

Und der Erfolg gibt Ulm recht: Seit mehr als zehn Jahren untersucht das Prognos-Institut im Auftrag des Handelsblattes jährlich die Zukunftsfähigkeit von rund 400 Regionen in Deutschland. Ulm wurden dabei immer sehr hohe Chancen attestiert und es erreichte in den vergangenen Jahren stets eine Platzierung in den Top 20.

Optimal vernetzt

www.uws-ulm.de/projekte/wohnen-im-keplerbogen
www.ulm.de (Leben in Ulm/Bauen und Wohnen)



Kurz & bündig:

Mit dem Neubau „wohnen im Keplerbogen“ hat die Stadt Ulm ein Vorzeigeobjekt in Innenstadtlage geschaffen. Durch eine Mischung von Menschen verschiedenen Alters, sozialer Schichten und Lebenssituationen wird damit einer Ausgrenzung bestimmter Gruppen vorgebeugt. Die Grundlage für kommunal gefördertes Bauen in Top-Lage ist die Bodenvorratspolitik, die in Ulm bereits seit 125 Jahren betrieben wird.

Faktenlage:

wohnen im Keplerbogen

- Fertigstellung: 2017
- 40 Wohnungen
 - inkl. Senioren-WG mit fünf Wohneinheiten
 - inkl. zehn geförderter Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen: 2-5 Zimmer (49 bis 104 m²)
- Nettokaltmiete:
 - 9,30 bis 9,70 €/m² (freifinanzierte Wohnungen)
 - 6,10 bis 6,30 €/m² (geförderte Wohnungen)
- Passivhausstandard (größtes Passivwohnhaus in Ulm)
- Bauherr: Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (UWS)
- Architekt: Hähnig Gemmeke Architekten BDA, Tübingen (LP 1-6)
- Ausschreibung über Planungskonkurrenz mit acht teilnehmenden Büros

Bezahlbares Wohnen in Innenstadtnähe

„wohnen im Keplerbogen“ in Ulm



Der Neubau fußläufig zum Ulmer Münster bietet Platz für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, denn die Wohnungen sind für Singles, Familien und Ältere konzipiert. Eine Besonderheit ist Ulms erste Senioren-WG. Sie besteht aus fünf separaten Wohneinheiten, je mit Bad und WC; Küche und Gemeinschaftsraum werden geteilt. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sind zehn Wohnungen im Keplerbogen gefördert.

Die Gebäude am Keplerbogen zeichnen sich durch attraktive Wohnungsgrundrisse, hochwertige Außenbereiche und Barrierefreiheit aus. Zudem unterstreicht die Zertifizierung als Passivhaus das energetische Gesamtkonzept.



Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

BEZAHLBARER WOHNRAUM

Für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen bietet der soziale Wohnungsbau oft die einzige Möglichkeit, ein bezahlbares Zuhause zu finden. Dabei geht es auch ohne Fördermittel, wie die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) mit ihrem „Fair Wohnen“-Modell beweist. Flexible Mietpreise, die sich an der Höhe des Einkommens orientieren – so lautet der Kern des Konzepts.

Die Idee zu „Fair Wohnen“ entstand bereits 2010. Ähnlich wie heute, gab es auch damals großen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen, vor allem im unteren Preissegment. Um nicht ausschließlich in Abhängigkeit von Fördertöpfen zu agieren, beschloss die WBL, eine eigene, selbst finanzierte Lösung zu entwickeln. Besonders wichtig war ihr dabei die Subjektförderung; in diesem Fall sollte der Mietpreis speziell für Menschen mit einem knappen Haushaltseinkommen reduziert werden.

Das daraus entstandene „Fair Wohnen“-Modell setzt genau diese Zielsetzung um. Angewandt wird es seit 2013 am Sonnenberg in Ludwigsburg. Hier hat die WBL auf dem Gelände eines ehemaligen US-Militär-Wohnblocks ein neues Quartier mit drei Gebäuden und insgesamt 43 Wohnungen errichtet. Und das äußerst erfolgreich: So ist das Projekt im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises 2016 mit einer „Besonderen Anerkennung“ gewürdigt worden. Dabei betonte die Jury neben der architektonischen Qualität insbesondere den Mut, ein derart innovatives Wohnmodell umzusetzen.



Andreas Veit

Copyright: WBL

Wie „Fair Wohnen“ in Ludwigsburg im Detail aussieht und wie es realisiert werden konnte, erklärt WBL-Geschäftsführer Andreas Veit im Interview.

Was macht Ihr Wohnmodell aus? Warum ist es so innovativ?

Das Herzstück unseres „Fair Wohnen“-Modells sind die Mietpreise, die sich flexibel am Verdienst der Bewohner ausrichten. Dabei bezahlen einkommensschwache Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, bis zu zwei Euro

BEZAHLBARER WOHNRAUM

weniger pro Quadratmeter und Monat. Wohl wissend, dass die Miete steigt, sobald sich ihre finanzielle Situation verbessert. Die Ausstattung der Wohnungen ist pro Haus die gleiche – fällt also eine Wohnung aus der Förderung, kann eine andere, sofern sie frei wird, ebenfalls zu einem reduzierten Preis angeboten werden.

Zielgruppe

Das „Fair Wohnen“-Modell richtet sich an Personen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (gem. LWoFG Förderjahrgänge bis 2008); das können beispielsweise Starterhaushalte oder junge Familien sein. Ein Beispiel für die Anpassung des Mietpreises abhängig vom Verdienst: Liegt das Bruttojahreseinkommen eines Vier-Personen-Haushalts unter 45.600 Euro, werden bis zu 2 Euro pro Quadratmeter von der ortsüblichen Vergleichsmiete abgezogen. Beträgt das Einkommen bis zu 62.400 Euro, werden 0,50 Euro pro Quadratmeter abgezogen.

Wie gehen die Mieter untereinander damit um, dass für gleiche Standards unterschiedliche Mieten gezahlt werden?

Bisher haben wir hier keinerlei negative Erfahrungen gemacht. Im Gegenteil! Durch eine gesunde Durchmischung innerhalb unserer Wohngebäude haben wir sehr intakte und harmonische Mietergemeinschaften.

Sie setzen „Fair Wohnen“ ohne Fördermittel von Stadt oder Land um. Wie finanzieren Sie das?

Die Grundidee von „Fair Wohnen“ sieht eine Dreiteilung des Gebäudes vor. Das heißt, dass wir ein Drittel der Wohnungen als Eigentumswohnungen erstellen und verkaufen. Ein weiteres Drittel wird zur ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten und das letzte Drittel geht in die preisreduzierte Vermietung. Durch die Eigentumsmaßnahme erfolgt eine Quersubventionierung der preisgedämpften Einheiten; zudem werden die Wohnungen langfristig im eigenen Bestand gehalten. Ungeachtet dessen ist unsere Rendite bei dem Modell trotzdem stark geschmälert. Als kommunales Wohnungsunternehmen sehen wir unsere Verantwortung jedoch vor allem darin, Menschen mit schmalen Einkommen adäquaten Wohnraum zu bieten.

Gute Ausgangsposition

„Je günstiger der Bauplatz und die Entstehungskosten, desto mehr preisgedämpfter Wohnraum entsteht“, so formuliert Andreas Veit, Geschäftsführer der WBL, die grundlegende Formel für das „Fair Wohnen“-Modell. Dabei kam seinem Unternehmen für das Projekt am Sonnenberg eine glückliche Konstellation zugute. „Uns gehörten die Baugrundstücke bereits, wir mussten sie also nicht erst teuer zu den derzeitigen Marktpreisen ankaufen.“ Das habe den finanziellen Spielraum der WBL gestärkt, sagt Andreas Veit.

Was waren die größten Hürden bei der Realisierung von „Fair Wohnen“?

Neben der Frage der grundsätzlichen Finanzierbarkeit war auch die mietrechtliche Ausgestaltung eine große Herausforderung. Ein Beispiel hierzu: Der Mieter wird gemäß Mietvertrag verpflichtet, eine ortsübliche Vergleichsmiete zu bezahlen. Auf diese ortsübliche Vergleichsmiete erhält er einen Mietnachlass, sofern ein entsprechender Wohnberechtigungsschein vorgelegt wird. Sobald dieser Wohnberechtigungsschein – aufgrund gestiegener Einkommensverhältnisse – nicht mehr vorliegt, entfällt der Nachlass und die ortsübliche Vergleichsmiete wird fällig.

Sie haben bereits die intakte Mietergemeinschaft am Sonnenberg angesprochen. Wie wichtig ist eine gute soziale Durchmischung in Wohnquartieren?

Das ist ein ausgesprochen wichtiger Aspekt! Aus unserer Sicht muss die soziale Durchmischung kleinteilig innerhalb der einzelnen Gebäude erfolgen. Hier haben wir in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht. Durch die Durchmischung von starken und schwachen Mietern innerhalb einer Hausgemeinschaft werden stigmatisierte Objekte – Problemhäuser – konsequent vermieden.

Architektur und Energieversorgung

Die drei neuen „Fair Wohnen“-Gebäude am Sonnenberg in Ludwigsburg sind terrassenartig in leichter Hanglage angeordnet. Dabei werden sie durch Grünflächen miteinander verbunden. Diese lassen das gesamte Areal als einheitliches Ensemble erscheinen. Bei gleichem Standard bilden die Penthouse- und Dachwohnungen sowie die Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil ein breites Angebot. Das gesamte Quartier wird über ein Nahwärmenetz versorgt, das durch ein Geothermiefeld gespeist und durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk unterstützt wird.

Wenn andere Städte nachziehen möchten: Welche Voraussetzungen sind nötig, um ein „Fair Wohnen“-Modell erfolgreich umzusetzen?

Da für dieses Modell keine staatlichen Mittel in Anspruch genommen werden können, ist eine Umsetzung auch in anderen Kommunen grundsätzlich möglich. Ich glaube, wir haben hier ein sehr solides und gutes Wohnkonzept entwickelt, das allerdings in seiner Ausprägung nicht in Blei gegossen werden darf. Die Feinheiten des „Fair Wohnen“-Modells, wie beispielsweise die Wohnungsaufteilung, sollten stets in Abhängigkeit zum konkreten Bauvorhaben erfolgen.

Kooperation von Bund, Land und Kommune

Das Gebiet des Sonnenbergs, auf dem die „Fair Wohnen“-Bauten stehen, ist Teil des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt – Grünbühl-Sonnenberg-Karlshöhe“. Seit 2006 wird Ludwigsburg im Rahmen dessen mit städtebaulichen Fördermitteln aus Baden-Württemberg sowie seitens des Bundes unterstützt. Dank dieser Kooperation kann auf den genannten Flächen neuer, zeitgemäßer Wohnraum entstehen.



Optimal vernetzt

www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

Kurz & bündig:

Mit ihrem „Fair Wohnen“-Modell bietet die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) eine innovative Ergänzung zum sozialen Wohnungsbau. Das Konzept setzt auf flexible Mieten, die sich an der Höhe des Einkommens bemessen und je nach Verdienst sinken oder steigen. Um das Modell zu finanzieren, sehen die Gebäude neben den „Fair Wohnen“-Einheiten auch Eigentums- sowie reguläre Mietwohnungen vor. Diese Quersubventionierung macht es möglich, wertigen Wohnraum auch zu günstigen Preisen anzubieten.

Faktenlage:

„Fair Wohnen“-Modell

- Fertigstellung: 2013
- Anzahl der Wohnungen: 43
- Ø Nettokaltmiete: 9,03 € /m²
- Besonderheiten:
 - o Die Mieten für die Bewohner passen sich den Einkommensverhältnissen an.
 - o Alle Wohnungen in einem „Fair Wohnen“-Gebäude verfügen über den gleichen Standard.
- Bauherr: Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
- Architekten: ackermann+raff GmbH & Co. KG / Architekten BDA Stadtplaner, Stuttgart
- Ausschreibung über städtebaulichen Ideenwettbewerb und Planungskonkurrenz

Bezahlbarer Wohnraum

„Fair Wohnen“-Modell, Ludwigsburg

Die Idee von „Fair Wohnen“ basiert auf der Herangehensweise, die Höhe der Miete vom Einkommen abhängig zu machen. So stehen gleichwertig ausgestattete Wohnungen Mietern mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten zur Verfügung. Mit dem zukunftsorientierten Modell wird das Angebot an bezahlbarem Wohnraum aufgestockt; da es ohne Fördermittel konzipiert ist, lässt es sich zudem grundsätzlich überall anwenden. Darüber hinaus fördert die Durchmischung der Mieter ein harmonisches Miteinander über soziale Grenzen hinweg.





„Fair Wohnen“ richtet sich an Personen mit Wohnberechtigungsschein, beispielsweise Starter-Haushalte oder junge Familien.

Die Häuser stehen auf einem ehemaligen Gelände des US-Militärs. Das Projekt ist im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises 2016 mit einer „Besonderen Anerkennung“ für sein innovatives Wohnmodell gewürdigt worden.



Gemeinschaft als Mehrwert

MEHRGENERATIONEN-QUARTIER

„Allengerechtes Wohnen“: Mit diesem durchaus großen Anspruch hat die 4.000-Einwohner-Gemeinde Burgrieden einen Mehrgenerationen-Wohnpark errichtet. Ohne Investoren und Fördermittel. Wie das geht? Ein Besuch vor Ort gibt Antworten.



Foto: Felix Kästle

Josef Pfaff ist von den Vorteilen des generationsübergreifenden Wohnens überzeugt.

Wer auf die Initiatoren des Wohnparks „Allengerechtes Wohnen“ trifft, spürt sofort diesen besonderen Sinn für Gemeinschaft. Egal, ob es um die Idee, die Finanzierung oder die Verwaltung geht – im Gespräch verweisen die Verantwortlichen immer wieder auf die Gemeinschaft oder einzelne Vertreter daraus, ohne deren meist ehrenamtliches Engagement das Wohnprojekt nicht hätte umgesetzt werden können.

„Wenn man etwas im stillen Kämmerlein ausbrütet, gewinnt man nicht das Interesse der Bevölkerung“, stellt Bürgermeister Josef Pfaff gleich zu Beginn seine Herangehensweise dar. „Wir wollten etwas mit den Bürgern für die Bürger tun.“

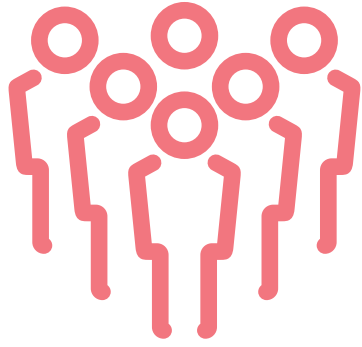
Fürsorgliches Miteinander

Dieses Ziel hat er erreicht. Geht man um das Rathaus herum, steht man direkt auf dem Fußweg, der in die neue Wohnanlage führt. „Vom Säugling bis zur 92-Jährigen wohnen derzeit 80 Bewohner hier. Damit sind, bis auf eine, alle Wohnungen belegt“, erzählt der Bürgermeister, während er auf das Atrium zuläuft. Das zentrale Gebäude beherbergt große Teile der Gemeinschaftsräume. Dazu zählt unter anderem die Anlaufstelle „Kontakt & Rat“ (KoRa), die stellvertretend für die Philosophie des gesamten Areals steht. „Wir sehen uns als ‚Caring Community‘“, sagt Gudrun Konstroffer. „Die Anwohner verbringen bei Interesse Zeit zusammen, zudem achten sie aufeinander.“ Als Ansprechpartnerin der KoRa hat Gudrun Konstroffer stets ein offenes Ohr für alle Wünsche, Anliegen und Sorgen der Bewohner. Dank ihrer feinfühligsten Moderation haben sich bereits verschiedene Gruppen gebildet, die beispielsweise Gartenarbeit erledigen, gemeinsam kochen oder auch Yoga machen. Zudem vermittelt die zentrale Anlaufstelle haushaltsnahe Dienstleistungen, Hilfe am Computer, Fahrdienste sowie bei Bedarf auch einen Babysitter.



Foto: Felix Kästle

Als zentrale Ansprechpartnerin für die Bewohner kümmert sich Gudrun Konstroffer um Wünsche, Anliegen und Sorgen.



Breite Identifikation mit dem Projekt

Nach einer Umfrage unter den 60plus-Bewohnern Burgriedens stand bereits 2007 fest: Der Großteil möchte am liebsten weiterhin zu Hause wohnen. Und wenn nicht dort, dann im Ort und „nicht allein unter alten Menschen“. Damit war klar, dass die Gemeinde zusätzlichen Wohnraum benötigt, der den Ansprüchen mehrerer Generationen gerecht wird. Gemeinsam mit der Bau-Wohnberatung Karlsruhe (BWK) – siehe auch Wohnen Plus auf Seite 33 – ist die Idee des „Allengerechtes Wohnen“ entwickelt worden; verbunden mit dem Entschluss, interessierte Bürger so umfassend wie möglich in die Projektentwicklung einzubeziehen. Planerisch umgesetzt wurde das Konzept anschließend von Grünenwald+Heyl.Architekten.



Die haben den Mehrwert des Wohnkonzepts nicht erkannt.

Unabhängige Finanzierung

Dass der gesamte Komplex ohne nennenswerte Förderung und gar komplett ohne institutionelle Investoren finanziert werden konnte, erzählen die Beteiligten nicht ohne Stolz. Dabei ist die eigens gegründete GmbH von Gemeinde und Bürgerstiftung – die „Burgrieden baut GmbH“ – in der Finanzierungsphase auf wenig Investitionsbereitschaft seitens der Banken gestoßen. „Die haben den Mehrwert des Wohnkonzepts nicht erkannt“, sagt Bürgermeister Pfaff. Es sei nur um Ausstattung und Lage gegangen. Der Aspekt der Gemeinschaft habe keinerlei Rolle gespielt. „Letzten Endes haben wir als Gemeinde die Projektentwicklungs- und Planungskosten bis zur Ausschreibung vorfinanziert. Ansonsten ist das Projekt mithilfe des Privatkapitals der Wohnungskäufer finanziert worden.“

Finanzierungsmodell „Allengerechtes Wohnen“

Gemeinde und Bürgerstiftung gründeten gemeinsam die „Burgrieden baut GmbH“, die vor allem als Bauherr in Erscheinung getreten ist. Um größtmögliche Kostensicherheit zu gewährleisten, hat die GmbH einen Generalunternehmer beauftragt, der das Areal schlüsselfertig übergeben hat. Zuvor hatte die Gemeinde das Grundstück, das bereits in ihrem Besitz war, zum Einkaufspreis an die Bürgerstiftung veräußert. Diese hat es anschließend zum Verkehrswert an die GmbH verkauft. Dabei wurde das Geld aus der Preisdifferenz in die Ausstattung von Gemeinschaftsräumen und in die Umsetzung einer betreuten Wohngruppe investiert. Als Fördermittel sind ausschließlich 50.000 Euro aus dem Bundesprogramm „Gemeinschaftlich Wohnen – Selbstbestimmt Leben“ eingeflossen.

MEHRGENERATIONEN-QUARTIER



Foto: Felix Kästle

Herrmann Härle ist einer der Initiatoren von „Allengerechtes Wohnen“. Viele Tätigkeiten zur Umsetzung des Projekts hat er ehrenamtlich übernommen.

Soziale Durchmischung

Um „Allengerechtes Wohnen“ für Menschen mit verschiedenen sozialen Hintergründen zugänglich zu machen, setzt das Konzept auf einen Mix aus Eigentum und Miete. Dabei werden im Wohnalltag keinerlei Unterschiede zwischen Eigentümern und Mietern gemacht. Vielmehr wird von allen Bewohnern ein Solidarbeitrag pro Quadratmeter zur Verwaltung an die Bürgerstiftung Burgrieden abgeführt.

Sein gutes Gespür hat er gleich bei den ersten Bewohnern bewiesen. In sportliche Steppwesten gekleidet sitzen Günter und Roswitha Sobiranski an einem der Tische im Gemeinschafts-Café und erzählen von ihrem Leben vor Ort. Sie seien auf der Suche nach Anschluss, sagt sie. Hier im Wohnpark könne man Leuten begegnen, sie habe schon Treffen organisiert und ihr Mann engagiere sich als technischer Hausmeister. „Die gesamte Anlage zeigt ein schlüssiges Konzept. Alle Räume und auch Wohnungen sind offen und geräumig gestaltet, trotzdem kann sich jeder bei Bedarf zurückziehen“, so ihr Mann. Gemeinschaft in richtiger Dosierung – ein Konzept, das aufzugehen scheint.

Starke Nachfrage

Eine der treibenden Kräfte von „Allengerechtes Wohnen“ ist Hermann Härle, Vorsitzender der Bürgerstiftung Burgrieden und Bewohner der Anlage. Er steht im großzügigen Foyer des Atriums und zeigt auf Treppenhaus und Wohnungstüren: „Von 2014 bis 2016 ist das Areal gebaut worden. Dabei fasst das Atrium 17 Wohnungen plus eine Senioren-WG mit acht Plätzen. 28 weitere Wohnungen verteilen sich auf die umliegenden Winkel- und Langhäuser.“

Wissen zum Mitnehmen

Im Atriumhaus stehen Apartments für eine Senioren-Wohngruppe zur Verfügung. Hier können insgesamt acht Bewohner weitestgehend unabhängig leben – wohl wissend, dass sie bei Bedarf von extra ausgebildeten Alltagsbegleitern unterstützt werden. Eine weitere Besonderheit ist eine angegliederte Zweizimmerwohnung, deren Bewohner, falls erforderlich, auch umfangreicher betreut werden können.

Die meisten davon sind allein durch Mundpropaganda verkauft worden. „Der Bedarf an derart gemeinschaftlichem Wohnen ist so groß, dass schon in den Bürgerworkshops Kaufinteresse bekundet wurde“, erinnert sich Hermann Härle. Von Beginn an dabei, kümmert er sich um die zentrale Verwaltung inklusive Generalvermietung des Wohnparks. „Im Sinne der Gemeinde und der Ansprüche an diese Anlage achten wir auf eine gute Durchmischung.“ Um das zu gewährleisten, trifft Hermann Härle jeden Käufer oder Mieter persönlich, bevor dieser einen Zuschlag erhält.



Foto: Felix Kästle

Günter und Roswitha Sobiranski waren die ersten Bewohner der Anlage und engagieren sich tatkräftig für die „Caring Community“.

Wohnen Plus

Die BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) zu den Besonderheiten in Burgrieden

Zusammenarbeit

Ein entscheidendes Erfolgskriterium bei „Allengerechtes Wohnen“ war, dass das Projekt ganz ohne institutionelle Investoren, dafür aber mit einer Menge persönlichem Engagement umgesetzt werden konnte. Der große Vorteil: So war es der Gemeinde innerhalb ihres finanziellen Rahmens möglich, den eigenen Vorstellungen zu folgen.

Bürgerbeteiligung und Projektbegleitung

Um wirklich „allen“ gerecht zu werden, war die Konzeption von Anfang an darauf ausgelegt, die Einwohner Burgriedens stark einzubeziehen. Dazu haben wir gemeinsam mit der Gemeinde Bürgerworkshops (Tool-Workshops, siehe Pluspunkt, Seite 38) organisiert, Anregungen gegeben, Ideen erarbeitet und wichtige Aspekte priorisiert. Die Ergebnisse sind anschließend in die räumlich-bauliche Planung eingeflossen. Zudem haben wir als BauWohnberatung im Zuge einer Kostenoptimierung die Suche nach einem passenden Generalunternehmer unterstützt und eine laufende Qualitätskontrolle gewährleistet.

Erfolgskriterien

Ein Projekt in dieser Form kann nur dann gelingen, wenn es neben den Verantwortlichen weitere engagierte Partner gibt – von Ehrenamtlichen bis zu professionellen Dienstleistern. Mit diesen Voraussetzungen ist „Allengerechtes Wohnen“ adaptierbar. Nicht 1:1, aber in der Grundidee und Ausführung.



Copyright: Grünenwald+Heyl/Architekten

Wissen zum Mitnehmen

Über die BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) wird eine „WohnBus-Tour“ nach Burgrieden angeboten, um das Areal und die zugrunde liegende Konzeption zu zeigen bzw. zu erläutern.



Kurz & bündig:

Mit „Allengerechtes Wohnen“ ist es der Gemeinde Burgrieden gelungen, ein Quartier für mehrere Generationen zu schaffen. Im Sinne einer fürsorglichen Gemeinschaft achten die Bewohner aufeinander, was vor allem älteren Menschen ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht. Finanziert wurde das Projekt über den Verkauf der Wohnungen, wobei die Gemeinde mit der Übernahme der Anschubfinanzierung den entscheidenden Grundstein für das Areal gelegt hat. Institutionelle Investoren oder umfangreiche Förderungsprogramme gab es keine.



Optimal vernetzt

www.burgrieden.de
www.buergerstiftung-burgrieden.de
www.lebensqualitaet-burgrieden.de
www.i3-community.de
www.gruenenwald-heyhl.de

Faktenlage:

„Allengerechtes Wohnen“ – Burgrieden

- Fertigstellung: 2016
- 45 Wohnungen, plus acht Plätze in betreuter Wohngemeinschaft
- 1-5-Zimmer-Wohnungen
- Besonderheiten:
 - Umfangreiche Einbeziehung der Bürger Burgriedens bei Konzeption und Planung
 - Übernahme der Anschubfinanzierung (Entwicklung und Planung) durch die Gemeinde
 - Weitere Finanzierung über den Verkauf der Wohnungen, keine institutionellen Investoren
 - Zentrale Verwaltung des Areals über Bürgerstiftung Burgrieden
 - Mix aus Eigentum und Miete bei völliger Gleichstellung aller Bewohner
 - Konzept einer „Caring Community“ mit zentraler Anlaufstelle „Kontakt & Rat“
- Bauherr: Burgrieden baut GmbH
- Projektentwicklung und Begleitung: BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)
- Architekten: Grünenwald+Heyl.Architekten, Karlsruhe (Konzeption und LP 1-3) und Firma Reisch Bau mit Planquadrat Gaiser & Partner, Sigmaringen (LP 4-9)

Allengerechtes Wohnen

DOKUMENTATION

Mehrgenerationen-Quartier in Burgrieden



Der neue Wohnpark in Burgrieden erscheint als moderne Interpretation der traditionellen Großfamilie. Das Konzept der Anlage sieht vor, den Ansprüchen mehrerer Generationen gerecht zu werden. Gleichzeitig setzt die Gemeinde auf ein Miteinander der Bewohner. Dazu dienen Gemeinschaftsräume und eine zentrale Anlaufstelle, die Kontakte herstellt und im Alltag unterstützt. Finanziert wurde das Projekt über die Wohnungskäufer, indem sie ihr privates Kapital investiert haben – wobei die Kosten für Projektentwicklung und Planung bis zur Ausschreibung von der Gemeinde vorfinanziert worden sind.





Das neue Quartier erfüllt alle zeitgemäßen Anforderungen an ein modernes, barrierefreies Wohnen mit hohem Energieeffizienzstandard. In einer Broschüre zur Anlage wird das Motto des Wohnparks mit „Eigene Haustür – gemeinsames Dach“ beschrieben.



Fotos: alle Felix Kästle



Wie leben wir 2035?

KOMMENTAR

Unsere Aussichten sind rosig ...

... wenn es uns gelingt, die Lebensqualität unserer Städte zukünftig zu halten und zu stärken! Doch wann ist eine Stadt lebens- und liebenswert? Und was haben Architektur und Städtebau mit Lebensqualität zu tun? Wikipedia, die WHO oder auch die jährlich erscheinende Mercer-Studie definieren Kriterien, die für unsere Lebensqualität zentral sind. Bezahlbares Wohnen, effiziente öffentliche Infrastrukturen wie Schulen oder der öffentliche Verkehr, ausreichend Frei- und Grünräume gehören dazu. Auch das attraktive Stadtbild spielt im globalen Wettbewerb der Städte eine zunehmend wichtige Rolle.

Die Städte konkurrieren heute aber nicht nur mehr denn je miteinander, sondern sie stehen auch vor großen Herausforderungen. „Die Zukunft der Menschheit liegt in den Städten“, so eröffnete der damalige UNO-Generalsekretär Kofi Annan am 4. Juli 2000 die Weltkonferenz zur Zukunft der Städte in Berlin. Die steigenden Einwohnerzahlen und aktuellen Prognosen von vielen europäischen Städten bestätigen diesen Trend – auch Stuttgart bildet da keine Ausnahme. Damit eine Stadt nicht nur quantitativ und zufällig, sondern eben auch qualitativ wächst, braucht es ein gemeinsames Bild der zukünftigen Stadt, das von allen Akteuren mitgetragen wird, die dieses Wachstum beeinflussen können.

Zürich ist ein gutes Beispiel, wie ein solches Bild zusammen mit wichtigsten Akteuren, nämlich den Politikerinnen und Politikern, entwickelt werden kann. Wovon leben wir 2035? Wie leben wir 2035? Wie organisieren wir uns 2035? Mit diesen drei einfachen Fragen wurde die neunköpfige und aus fünf Parteien bestehende Zürcher Stadtregierung vor einigen Jahren konfrontiert.

Die Antworten waren so vielfältig wie es die Parteiprogramme sind: „Der Finanzplatz soll auch in Zukunft einen wichtigen Steuerbeitrag leisten!“ oder „Es muss ausreichend Grün- und Freiräume haben!“ oder „Wir wollen eine Stadt für alle sein!“. Interessant waren jedoch nicht nur die vielen Antworten und Bedürfnisse, sondern auch, dass aus diesen eine Strategie für Zürich bis ins Jahr 2035 (vgl. auch Strategien Zürich 2035, Zürich 2015), also ein Regierungsprogramm, erarbeitet werden konnte, welche das qualitative Wachstum der Stadt langfristig politisch sichert.

Für uns Architektinnen und Architekten öffnet sich hier eine riesige Chance, da wir diese Strategien zusammen mit den Stadtplanerinnen und Stadtplanern räumlich, städtebaulich und architektonisch umsetzen. Wenn ein strategisches Ziel beispielsweise ist, dass Zürich als Wirtschaftsstandort im internationalen Wettbewerb zur Spitze gehört und attraktive Rahmenbedingungen bietet, oder dass Zürich über ein breites Wohnraumangebot für eine vielfältige Bevölkerung verfügt, dann müssen auch wir uns beim Planen und Bauen damit auseinandersetzen, wie und was wir zu diesem Ziel beitragen können.

Erst kürzlich hat unser Architekturbüro Gmür & Geschwentner Architekten als Zeichen dieser Politik in Zürich ein Dienstleistungsgebäude für die Schweizer Börse realisiert und diese gleichzeitig mit einer Wohnüberbauung verschränkt. Diese siamesischen Zwillinge beherbergen über 1000 Arbeitsplätze und rund 100 Wohnungen. Zweigeschossige Außenräume, großzügige Grundrisse und öffentliche Erdgeschosse tragen zur Lebensqualität dieses neuen Stücks Stadt bei.



Copyright: Gmür & Geschwentner Architekten AG

Der Schweizer Architekt und Stadtplaner Patrick Gmür war bis September 2016 Direktor des Amts für Städtebau in Zürich. Aktuell arbeitet er als Partner im von ihm mitgegründeten Architekturbüro Gmür & Geschwentner AG; zudem wurde er zum Vorsitzenden des Städtebaulichen Gestaltungsbeirats der Stadt Stuttgart gewählt.

Die Überbauung James in Zürich von Gmür & Geschwentner Architekten AG gibt dem Quartier mit seinen unterschiedlichen Stadträumen und öffentlichen Erdgeschossnutzungen einen wichtigen Impuls.

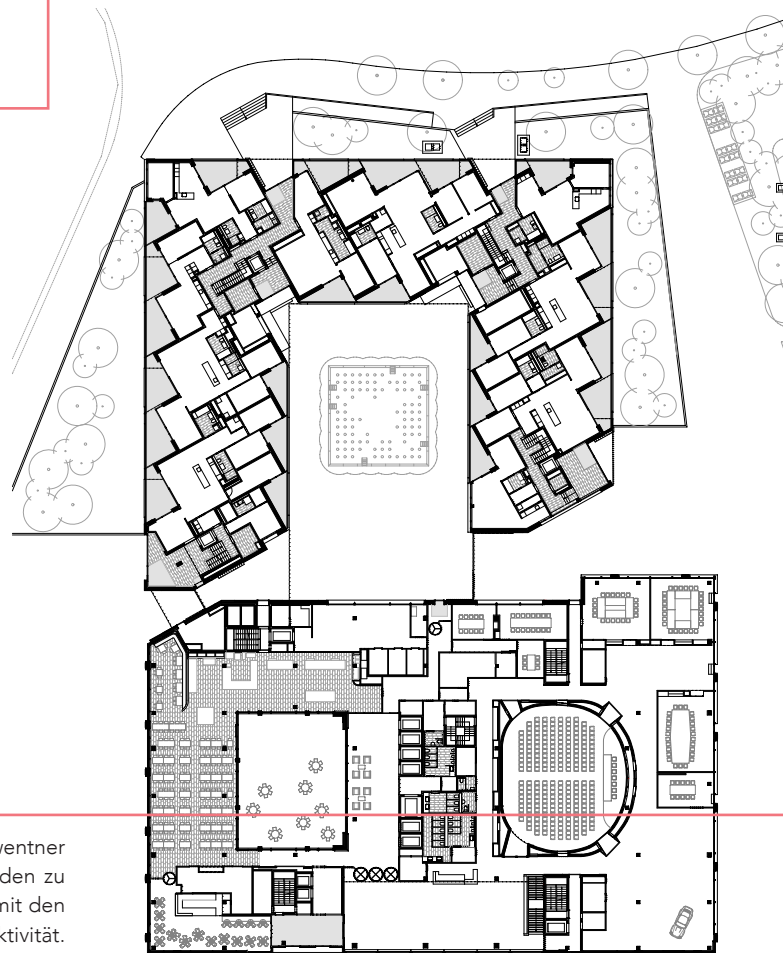


Wir Architektinnen und Architekten müssen uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusster werden und diese auch wahrnehmen.

Was ich damit sagen will: Wir Architektinnen und Architekten müssen uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusster werden und diese auch wahrnehmen. Wir sind nicht nur Dienstleister für die optimierten Umsetzungswünsche von Bauherren, Investoren oder der öffentlichen Hand. Es muss auch zu unserem Berufsethos gehören, dass wir uns nicht nur für gute Architektur und guten Städtebau, sondern auch für unsere Umwelt und unsere Lebensqualität einsetzen. Nur dann sind die (unsere) Aussichten rosig!

Patrick Gmür, 10. März 2017

Überbauung Hard Turm Park in Zürich von Gmür & Geschwentner Architekten AG. Ein Bürohaus und ein Wohnungsbau werden zu siamesischen Zwillingen. Arbeiten und Wohnen gewinnen mit den öffentlich zugänglichen Nutzungen im Erdgeschoss an Attraktivität.





SERVICE, THEMEN & TERMINE

Konzeptvergaben

... für mehr Wettbewerb und Qualität im Wohnungsbau: Die Architektenkammer Baden-Württemberg empfiehlt der öffentlichen Hand und ihr nahestehenden Gesellschaften Grundstücksvergaben nur nach Konzeptqualität und Planungsvergaben nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs zu vergeben. Für Grundstücksvergaben darf nicht das Höchstbieterverfahren gelten, für Planungsvergaben nicht das Mindestgebot.

Einige Städte machen mit diesen integrierten Vergabeverfahren schon lange gute Erfahrungen, zum Beispiel Tübingen: www.tuebingen.de/wohnen, siehe auch „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin“ vom Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesverband, März 2016; <http://verein.fgw-ev.de/service-und-publikationen/publikationen.html>. Mit Konzeptvergaben wachsen die Chancen auf nachhaltigen, bedarfsgerechten Wohnungsbau, orientiert an den örtlichen und gesellschaftlichen Bedürfnissen.

Quote für bezahlbaren Wohnungsbau

Für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung können Kommunen Grundsatzbeschlüsse fassen. Der Gemeinderat der Landeshauptstadt hat beispielsweise 2011 mit dem sogenannten Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Perspektiven und baulandpolitische Grundsätze mit dieser Maßgabe beschlossen. Konkret müssen demnach 20 Prozent der für Wohnen neu geschaffenen Geschossflächen für die Wohnungsbauförderung gesichert werden. www.stuttgart.de/SIM.

In Freiburg sind bei Schaffung von Baurechten und der Durchführung von privaten Bodenordnungsverfahren seit 2015 sogar 50 Prozent der neu geschaffenen Geschossflächen als geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren und zu belegen; siehe auch www.freiburg.de/pb/Lde/346232.html. Andere Städte haben ähnliche Beschlüsse gefasst.

Stellplatzschlüssel

Seit der LBO-Novelle 2014 können Kommunen von der bisherigen Praxis pro Wohneinheit ein Stellplatz (Faktor 1,0) abweichen und den Stellplatzschlüssel absenken. Die Landesbauordnung schreibt in § 37 bei Neubauten vor, für jede Wohnung einen Autostellplatz zu errichten. Es können jedoch örtliche Bauvorschriften erlassen werden, die davon abweichen; insbesondere dann, wenn eine gute ÖPNV-Anbindung garantiert ist oder ein Mobilitätskonzept, zum Beispiel Carsharing, vorliegt.

Die Stadt Freiburg hat am 26. September 2016 eine Stellplatzsatzung verabschiedet, nach der zum Beispiel im geförderten Mietwohnungsbau und konzeptionellen Mietwohnungsbau die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze auf 0,6 Stellplätze je Wohnung reduziert werden kann.

Tool-Workshop

Wenn zum Zeitpunkt der Überlegungen, neuen Wohnraum zu schaffen, weder ein Raumprogramm noch genaue Vorstellungen über die sozialen Inhalte des Projekts existieren, bietet sich ein offenes Projektentwicklungsverfahren auf Basis sogenannter Tool-Workshops an – so empfohlen von der BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) bei der Entwicklung des Areals „Allengerechtes Wohnen“ in Burgrieden (siehe ab Seite 30).

Der Begriff „Tool“ steht dabei für ausgewählte, beispielhafte Projektbausteine, mit deren Hilfe professionelle Dienstleister in Zusammenarbeit mit Bauherren und Bürgern Stück für Stück ein konkretes Planungskonzept entwickeln können. Darüber hinaus optimieren Experten wie die BauWohnberatung (zusammen mit Architekten und weiteren Fachleuten) die Kostensicherheit, indem sie beispielsweise passende Generalunternehmer suchen und die Qualitätskontrolle in der Umsetzungsphase übernehmen. www.i3-community.de

IFBau-Fortbildungen

21.06.2017 | Stuttgart, **Konzepte der Klimaanpassung** | 17153

22.06.2017 | Stuttgart, **Generationengerechtes Wohnen** | 17144

12.07.2017 | Karlsruhe, **Die Stadt auf der Couch** | 17147

20.07.2017 | Stuttgart, **Barrierefrei Bauen** | 17146

Online-Anmeldung zu den IFBau-Seminaren: www.ifbau.de › IFBau Seminar-Suche › VA.-Nr. 17XXX

Veranstaltungen

Kongress der Stadt Heilbronn, BUGA Heilbronn 2019 und Architektenkammer Baden-Württemberg:

28.09.2017 | Heilbronn | **Urbane Qualitäten – Herausforderungen der Innenentwicklung**

Regionalkonferenzen, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Akademie Ländlicher Raum, Architektenkammer Baden-Württemberg und Netzwerk Baukultur | **Wohnen + Baukultur _ Chancen und Strategien für den Ländlichen Raum**

17.05.2017 | Schönau im Schwarzwald | **27.06.2017** | Hermaringen | **03.07.2017** | Meßkirch |

24.07.2017 | Buchen im Odenwald | www.alr-bw.de

Publikationen

„Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau. Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik“ Hrsg: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Dezember 2016, www.deutscher-verband.org > Publikationen > Dokumentationen

Ausblick

Die zweite Ausgabe von **KONZEPT – Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen** wird am 18. Juli 2017 im Rahmen der Veranstaltung „Brauchen wir ein neues Bild der Stadt?“ im Haus der Architekten in Stuttgart vorgestellt. Sie wird sich dem Thema „Wie geht Nachbarschaft?“ widmen.

KONZEPT digital

Eine Online-Version der aktuellen KONZEPT-Ausgabe finden Sie auf der Homepage der Architektenkammer Baden-Württemberg unter <http://www.akbw.de/konzept.htm>

IMPRESSUM:

Herausgeber: Architektenkammer Baden-Württemberg

Projektverantwortlich: Carmen Mundorff, Architektenkammer Baden-Württemberg, Stuttgart

Projektleitung, Konzeption und Redaktion: Jessica Behrens, Michael Dünser, CONTUR GmbH & Co. KG, Ravensburg
Artdirector/Layout: Georg Lippitsch, Silberball Wien GmbH

Druck: Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG, Stuttgart

Erscheinungstermin: Mai 2017

Rechte: Nachdruck mit Genehmigung der Architektenkammer Baden-Württemberg und unter Angabe der Quelle.



**Architektenkammer
Baden-Württemberg**