

Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen

KONZEPT

**AUF WELCHEN
FLÄCHEN
BAUEN WIR?**



AUSGABE 4

Hälfte der Fläche
der Bodenseekommune
Gaienhofen



628 ha

Stadtfläche
von Ludwigsburg

Derzeit fehlen laut der im Oktober 2017 veröffentlichten Prognos-Studie* in Baden-Württemberg 88.000 Wohnungen.

Wie viel Fläche nimmt das in Anspruch?

* (s. KONZEPT 3 „Bezahlbar bauen und wohnen“)



4.190 ha

Würde diese Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern¹ entstehen, benötigten wir eine Fläche von 4.190 Hektar Netto-Wohnbauland, was annähernd der Stadtfläche von Ludwigsburg entspricht (4.335 Hektar).

Würden die 88.000 Wohneinheiten verdichtet mit fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern² gebaut, wäre nur eine Fläche von 628 Hektar erforderlich; dies entspräche der Hälfte der Bodenseekommune Gaienhofen, die eine Gemeindefläche von 1.255 Hektar hat.

Empfehlenswerte Lektüre

Als Basis der Flächenberechnung dient unter anderem ein Wohnbeispiel aus der Neuauflage des Buches „WohnOrte“³. Die Publikation empfiehlt sich, denn sie blickt auf 130 Jahre Stuttgarter Wohnungsbau und stellt sich den aktuellen, drängenden Fragen der Wohnungsbaupolitik unserer Zeit.³

¹ 21 WE/ha wie in der Sonnensiedlung Egert in Esslingen (s. auch „WohnOrte“²)

² 140 WE/ha wie im Rosenstein in Stuttgart

³ Christina Simon-Philipp (Hrsg.), Karl Krämer Verlag, Stuttgart, 2017

Wohnflächen in Baden-Württemberg



„In Höchenschwand ist es auf spannende und intelligente Art und Weise gelungen, ein ungenutztes Schulhaus zu einem Wohnhaus umzubauen. Das hat meinen Mann und mich von Beginn an interessiert und wir haben uns als Mieter beworben, zumal uns auch die Architektur, die Lage und die Aussicht sehr zusagten. Heute leben wir in einer der fünf neuen Wohnungen, die wir besonders für ihre großen Fenster, die hohen Räume und die außergewöhnlich gute Ausstattung schätzen.“

Bewohnerin des umgestalteten Schul-/Wohnhauses in Höchenschwand-Oberweschnegg



„Wir haben allein mit einer Aufstockung vier neue Wohnungen mit insgesamt etwa 300 Quadratmetern Wohnfläche schaffen können. Obwohl der Lärm und Dreck schon eine Herausforderung für die Bewohner waren, verlief der Umbau ohne große Beschwerden. Allerdings war ein großer Abstimmungs- und Koordinationsbedarf zum Beispiel bei den Terminabsprachen mit unseren Mietern notwendig.“

Richard Hörz, Projektleiter bei der Esslinger Wohnungsbau GmbH

„Die zentrumsnahe Lage in Markdorf ist für unser Projekt ideal. Das Grundstück war zuvor partiell bebaut mit acht Häusern, die abgerissen wurden, um das neue Projekt zu realisieren. So konnten 86 Wohnungen geschaffen werden, das sind 46 mehr als vorher.“

Florian Schellhammer von der Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG



„Ich war anfangs sehr skeptisch, in ein Hochhaus einzuziehen – auch wenn es ganz neu gebaut ist. Dass wir dort ausreichend Platz haben würden, konnte ich mir einfach nicht vorstellen. Aber als wir uns die Wohnung und die Anlage angeschaut haben, war beides so schön, dass ich all meine Bedenken über Bord geworfen habe. In der Wohnung ist es dank der bodentiefen Fenster sehr hell, wir haben freundliche Nachbarn und draußen eine große Grünanlage – das passt einfach gut für uns.“

Martin Jilg, Bewohner des Wohnquartiers Goethestraße in Rheinfelden

„Angezogen hat uns sowohl die sehr ästhetische Industriearchitektur der Alten Weberei als auch das städtebauliche Konzept der Stadt Tübingen, welches Wohn- und Gewerbeeinheiten vermischt und gleichzeitig die lokale Infrastruktur sicherstellt. Das Resultat ist ein sehr dynamisches Viertel voller unterschiedlicher Bewohner, mit mannigfaltigen Möglichkeiten zu arbeiten, zu kommunizieren und zu leben.“

Maximilian Letze, Institut für Kulturaustausch, Geschäftsführer



Kreativität schafft Fläche

EDITORIAL

Was macht Wohnen in Baden-Württemberg so teuer? In erster Linie ist es der knappe Baugrund, der die Kosten in die Höhe treibt. Doch ohne Fläche kein zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum – wo also bauen?

Hier kommt der Ideenreichtum der Stadtplaner, Bauherren und Architekten ins Spiel. Denn es ist nicht nur utopisch, es wäre auch nicht zeitgemäß, sämtlichen fehlenden Wohnraum über die Erschließung bisher unversiegelter Gebiete zu lösen.

„Bebauen Sie jene Flächen, die schon dicht bebaut sind“, fordert beispielsweise der Gastkommentator dieser Ausgabe, Professor Dietmar Eberle (S. 32). Seinen Untersuchungen zufolge wird die Stadt der Zukunft „von baulicher Dichte, durchmischten Nutzungen und Fußläufigkeit für den alltäglichen Bedarf des Lebens“ geprägt sein. Alles Aspekte, die auch aus unserer Sicht eine relevante Rolle spielen. Doch um die Menschen, die Bewohner von einer solchen Vorgehensweise zu überzeugen, bedarf es eines wichtigen Arguments. Egal, wie sich ihr Wohnraum verändert. Er verschlechtert sich nicht. Im Gegenteil, seine Qualität nimmt sogar zu.



Foto: René Müller

Ob es um die Potenziale zur Nachverdichtung oder zur Umnutzung für brachliegende Areale geht: Gefordert ist in jedem Fall große planerische und architektonische Fachkenntnis, gepaart mit viel Kreativität. Dann entstehen erfolgreiche Projekte zur optimalen Flächennutzung, wie sie in dieser KONZEPT-Ausgabe vorgestellt werden. Sie alle zeigen, dass Fläche sich vielfältigen kann, ohne sich auszuweiten.

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.



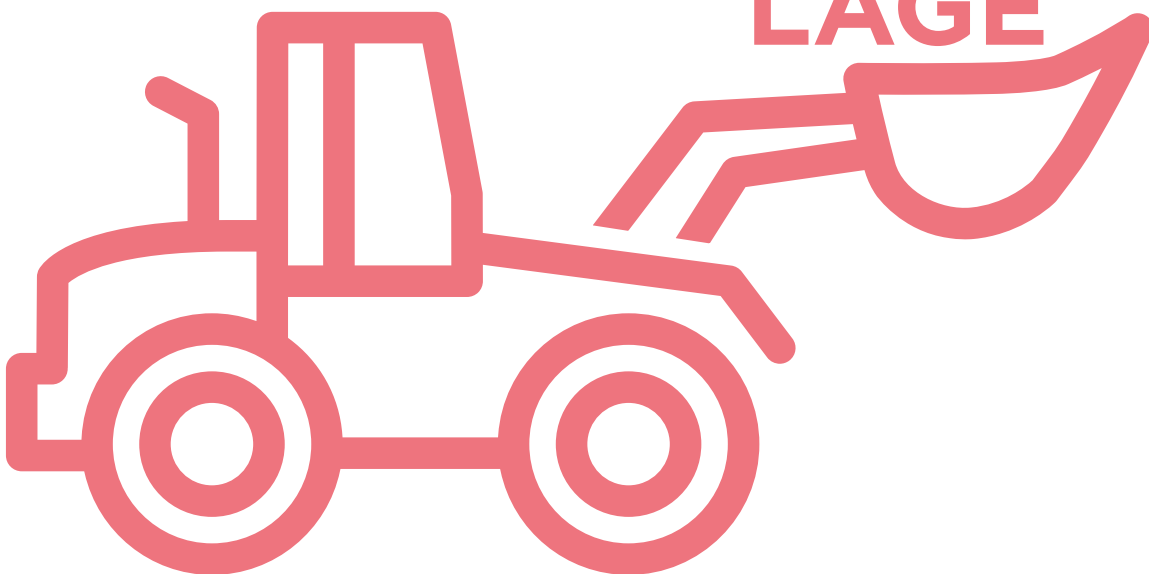
Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



Die Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen sind ein Beitrag zur Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg und werden unterstützt vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg und der L-Bank, Staatsbank für Baden-Württemberg.

BAUKOSTEN
PLANUNGSGEWINN
GRUNDSTÜCKSPREISENTWICKLUNG
AKZEPTANZ
LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT
ÜBERZOGENE GRUNDSTÜCKSPREISERWARTUNG
KOMPAKTHEIT
QUALITÄT
GRUNDSTÜCKBEVORRATUNGSPOLITIK
BODENPOLITIK
LEERSTÄNDE
INFRASTRUKTURKOSTEN BAULÜCKEN
LAGE



INHALTSVERZEICHNIS

Standpunkt

628 ha vs. 4.190 ha	2
O-Töne	4
Editorial: Kreativität schafft Fläche	6

Schwerpunkt

Fokus Fläche	9
01 Esslingen: Holz macht Aufstockung „leicht“	10
02 Höchenschwand: Vom Lehr- zum Wohnraum	14
03 Rheinfelden: Mehr Raum auf gleicher Fläche	18
04 Markdorf: Zentrales Wohnareal neu genutzt	22

Treffpunkt

Tübingen: Stadtentwicklung auf Industriebrache	26
--	----

Doppelpunkt

Kommentar: Auf welchen Flächen bauen wir?	32
---	----

Pluspunkt

Effiziente Flächennutzung	34
Schon mal vormerken: Wohngebäudepreis 2018	35
Resolution der Architektenkammer	36
Service, Themen & Termine	38

Fokus Fläche

EINLEITUNG

Wie lassen sich knappe Flächen, fehlende Wohnungen und hohe Wohnqualität unter einen Hut bringen? Diese Frage spielt in der vierten Ausgabe von KONZEPT eine wesentliche Rolle.

Die Lösungen sind dabei so vielfältig wie die Areale, auf denen neuer Wohnraum entstanden ist. So hat beispielsweise ein innovativer Bauherr aus einer alten Schule in Höchenschwand ein modernes Mehrfamilienhaus gemacht (S. 14). In Markdorf ist im Zentrum der Stadt ein locker bebautes Areal abgerissen und nachverdichtet neu aufgebaut worden (S. 22). Rheinfelden bei Lörrach ist den umgekehrten Weg gegangen und hat das Wohnquartier Goethestraße um zwei zehngeschossige Punkthäuser erweitert – und dafür nur 60 Quadratmeter zusätzliche Fläche erschließen müssen (S. 18). In die Höhe geht es auch in Esslingen, allerdings in Form von Aufstockungen in Holzbauweise (S. 10). Und Tübingen stellt unter Beweis, wie aus einer Industriebrache innerhalb kürzester Zeit ein lebendiges, neues Stück Stadt entstehen kann (S. 26).

Dabei zeigen alle Projekte, dass es vor allem die Frei- und Zwischenräume sind, die bei hoher Verdichtung eine besondere Wichtigkeit gewinnen. In Kombination mit einer funktionierenden Infrastruktur sorgen sie für eine gute Aufenthalts- und Wohnqualität für die Bewohner.



Zahlreiche Baugemeinschaften geben der Alten Weberei in Tübingen ihren ganz eigenen Quartiers-Charakter.

Foto: Peter Jammernegg

„Um flächensparend zu bauen und eine hohe Freiraum-Qualität zu wahren, bedarf es aus meiner Sicht maximaler architektonischer Innovation und minimalinvasiver Stadtplanung.“

Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg



Holz macht Aufstockung „leicht“

Um neuen Wohnraum zu schaffen, muss es nicht immer ein Neubau sein. Substanzerhaltung lautet hier das Stichwort. Die Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB) stockt in mehreren Bauabschnitten in der Esslinger Pliensauvorstadt vier Mehrfamilienhäuser um jeweils vier Wohnungen in ansprechender Holzbauweise auf. Was als Pilot vor rund zwei Jahren begann, wird von der EWB jetzt konsequent „ausgebaut“.

Als halbkommunales Unternehmen hat die EWB nicht zuletzt den Auftrag, Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten. „Diesen Auftrag können wir am besten mit unseren Bestandsbauten erfüllen. Statt neu zu bauen, sehen wir in den vorhandenen Gebäuden eine gute Möglichkeit der Nachverdichtung“, so Richard Hörz, Projektleiter des Aufstockungsprojekts bei der EWB.

Das Ganze muss natürlich statisch machbar sein.

Häuser aus 1950er- und 1960er-Jahren ideal

Über 3.000 Wohnungen zählt die Esslinger Wohnungsbau zu ihrem Bestand. Genug Potenzial für Aufstockungen ist also generell vorhanden. Doch nicht jedes Gebäude eignet sich dafür, wie Hörz sagt: „Das Ganze muss natürlich statisch machbar sein. Aber auch der Gebäudezuschnitt muss passen, um ohne weiteres eine Etage aufzustocken.“ Das sei gerade bei Häusern aus den 1950er- und 1960er-Jahren sehr oft der Fall, da Gebäude aus dieser Zeit oft wirtschaftliche Grundrisse mit einfacher statischer Struktur aufweisen. „Außerdem ist eine entsprechende Parkierung vorgeschrieben, denn für jede neue Wohnung müssen wir einen Parkplatz und zwei Fahrradstellplätze nachweisen.“

Geschickt kombiniert

Die Gebäude der EWB in der Esslinger Pliensauvorstadt erfüllen diese Voraussetzungen. Dort befinden sich mehrere gleichartige viergeschossige Häuser mit je 16 Wohnungen à vier Zimmern. Eins davon wurde 2016 zum Pilotprojekt „Nachverdich-

tung durch Aufstockung“, bei dem das Unternehmen gleich „drei Fliegen mit einer Klappe“ schlagen konnte. Denn das Gebäude wurde nicht nur um neue Wohneinheiten erweitert, sondern gleichzeitig auch energetisch saniert und sämtliche Wohnungen über einen Aufzug barrierefrei gestaltet. Hörz: „Allein mit dieser ersten Aufstockung haben wir vier neue Wohnungen mit insgesamt etwa 300 Quadratmetern Wohnfläche geschaffen.“



Foto: Matthias Matthai, Fotohaus Kerstin Sängler e.K., Stuttgart

Richard Hörz leitet das Aufstockungsprojekt bei der Esslinger Wohnungsbau GmbH. Mit Holz setzt er auf eine Lösung, die kostengünstig und in relativ kurzer Zeit zu bauen ist.

Alle Baumaßnahmen erfolgen im bewohnten Zustand. „Obwohl der Lärm und Dreck schon eine Herausforderung für die Mieter waren, verlief der Umbau ohne große Beschwerden. Auch mit den Anwohnern gab es keine Probleme. Allerdings war ein großer Abstimmungs- und Koordinationsbedarf zum Beispiel bei den Terminabsprachen mit unseren Mietern notwendig“, meint der Projektleiter. Baurechtlich wurden die vier neuen Wohnungen als Nicht-vollgeschoss gebaut. „Das hat den Vorteil, dass die oberen Wohnungen über großzügige Dachterrassen verfügen und so an Wohnqualität gewinnen.“



Kurz & bündig:

Die Esslinger Pliensauvorstadt besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, die in den 1950er-Jahren gebaut wurden. In der Weilstraße besitzt die EWB vier gleichartige viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 64 Wohneinheiten. Diese werden jetzt nach und nach energetisch saniert und barrierefrei umgebaut. Doch nicht nur das: Um dem zunehmenden Wohnungsdruck in der Region entgegenzutreten, wird die Sanierung genutzt, die vier Gebäude in Holzbauweise aufzustocken und jedem Haus vier zusätzliche Wohnungen hinzuzufügen. Durch die Aufstockung als Nichtvollgeschoss ergeben sich für die neuen Wohnungen großzügige Dachterrassen. Diese Maßnahme versteht sich auch als Beitrag zur Revitalisierung der lange vernachlässigten Pliensauvorstadt.

Holz macht's leicht

Die Aufstockung wurde in Holzbauweise durchgeführt. „Die zusätzliche Etage musste ja statisch tragbar sein und Holz hat ein vergleichsweise geringes Gewicht. Außerdem hat die Verwendung des natürlichen Werkstoffes laut Hörz auch zeitliche Vorteile: „Bei Holz gibt es keinen Trocknungszeitraum, wie es zum Beispiel bei Beton der Fall ist.“ Für die neuen Wohnungen wurde das alte Satteldach vollständig abgebrochen.

Fertigbauteile sparen Zeit

Um die Belastung für die Mieter darüber hinaus gering zu halten, wurden für alle Baumaßnahmen, sei es Treppenhaus, Aufzug oder eben die neuen Wohnungen, ausschließlich Fertigteile genutzt. Auf die vorhandenen Betondecken im oberen Geschoss, die eine Dicke von nur rund 14 Zentimetern haben, wurde eine Brettstapeldecke angebracht. Die vorgefertigten Holzständerwände wiederum wurden per Autokran befestigt. Auch die oberste Decke im Dachgeschoss wurde in Form einer großflächigen Brettstapeldecke montiert.

Energetische Förderung

Neben einem Bankdarlehen hat die EWB das erste Gebäude zu einem Teil über KfW-Mittel finanziert. Hörz: „Durch die energetische Sanierung haben wir für das Pilot-Haus den KfW 85-Standard (EnEV 2014) erreicht.“ Gelungen ist das unter anderem durch eine wärmebrückenarme Gesamtdämmung der Fassade mit Mineralwolle (im ersten Gebäude noch mit Polystyrol) und neue, dreifachverglaste Kunststoff-Fenster. Außerdem ist das Flachdach als Warmdach-Konstruktion gebaut – mit extensiver Begrünung und Photovoltaik-Elementen.

Methode hat sich bewährt

„Die Aufstockung im bewohnten Zustand hat sich grundsätzlich für uns bewährt“, sagt der EWB-Projektleiter abschließend. Die gesamten Baumaßnahmen dauern pro Gebäude rund zehn Monate. Für die Zukunft plant die EWB, diese Kombination aus Aufstockung und Modernisierung auch auf weitere Bestandsgebäude zu übertragen.



Durch die Aufstockung als Nichtvollgeschoss bleibt genug Raum für große Dachterrassen.

Wissen zum Mitnehmen

Die Aufstockung in Holzbauweise ist nicht nur statisch gesehen eine optimale Lösung. Sie stellt neben der kurzen Bauzeit auch eine kostengünstige, ökologische und einfach zu bauende Maßnahme dar. Gerade bei Aufstockungen im bewohnten Zustand bewährt sich dieser natürliche Bauwerkstoff, da hier größtenteils mit Fertigbauteilen gearbeitet werden kann.



Esslingen: Holz macht Aufstockung „leicht“

Auch in Esslingen ist Wohnraum knapp. Im Stadtteil Pliensauvorstadt nennt die Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB) vier Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren mit insgesamt rund 90 Wohnungen ihr Eigen – die sie nach und nach energetisch saniert und barrierefrei umgestaltet hat. Diese Maßnahmen nutzt die EWB gleichzeitig dafür, jedes Gebäude um vier zusätzliche Wohnungen aufzustocken und damit ihren Beitrag zur Nachverdichtung und zur Revitalisierung des Stadtteils zu leisten. Aufgrund der statischen Gegebenheiten erfolgen die Aufstockungen in (optisch ansprechender) Holzbauweise. Das erste Gebäude wurde Ende 2016 fertiggestellt und diente als Pilotprojekt für die weiteren Häuser.

Fotos: Till Heller

Südfassade: Die neuen Wohnungen verfügen über großflächige Dachterrassen, alle übrigen wurden mit größeren Balkonen ausgestattet.



Vorher 2. Bauabschnitt

Nordfassade: Um das Gebäude barrierefrei zu gestalten, sind Aufzüge angebracht worden.



Vorher 2. Bauabschnitt

Nachher 1. Bauabschnitt



Nachher 1. Bauabschnitt



Faktenlage:

Aufstockung und Modernisierung in Esslingen

- Fertigstellung 1. Bauabschnitt in 2017, 4. Bauabschnitt in 2020 geplant
- Vier viergeschossige Gebäude aus den 1950er-Jahren mit je 16 Bestandswohnungen
- Aufstockung um jeweils vier Wohneinheiten als Nichtvollgeschoss mit großzügigen Dachterrassen
- Wohnflächen (je Gebäude):
 - Bestand ca. 1.445 m²
 - Aufstockung ca. 305 m²

Energiestandard:

- 1. Bauabschnitt: KfW Effizienzhaus 85 (EnEV 2014)
- 2. Bauabschnitt: EnEV (2016)

Bauliche Besonderheiten:

- Aufstockung in Holzbauweise
- Wärmebrückenarme Gesamtdämmung der Fassade
- Dämmung mit Mineralwolle
- Extensive Begrünung und Photovoltaik-Elemente auf dem Dach
- Barrierefreiheit durch neues Treppenhaus und Aufzug im gesamten Gebäude, einschließlich UG
- Großzügige neue Balkone
- Neugestaltung der Außenanlagen

Bauherr:

EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH, Esslingen

Architekten:

lpundh architekten, Kirchheim/Teck und Esslingen

Landschaftsarchitekten:

Mundsinger + Hans Landschaftsarchitekten, Ostfildern

Vergabe:

In Einzelgewerken (1. BA), an Generalunternehmer (ab 2. BA)



Vom Lehr- raum zum Wohnraum

In einer Schule wohnen? Was so manchen Schüler schauen lassen würde, hat im Südschwarzwald zahlreiche Fans gefunden. Im Weiler Oberweschnegg in der Gemeinde Höchenschwand (ca. 2.500 Einwohner) sind in attraktiver Lage neue Wohnungen entstanden – weil ein Bauherr bereit war, in Ungewöhnliches zu investieren.

Auf den ersten Blick lässt sich die Vergangenheit des Gebäudes nicht erahnen. Man fragt sich vielleicht, wieso ausgerechnet hier – mitten auf der grünen Wiese, abseits der umliegenden Ortsteile – ein Wohnhaus entstanden ist?

Dass es sich um eine umgebaute alte Schule handelt, erschließt sich erst, wenn man das Gebäude betritt. Die tiefen Räume, der fast vier Meter breite Flur: Hier wird deutlich, dass es zumindest kein klassisches Mehrfamilienhaus zu sein scheint.

Ausgefallene Idee überzeugt

Reinhold Lederer, der den heutigen Eigentümer der Immobilie vertritt, erkannte das Potenzial sehr schnell. Die Lage und die Aussicht von der Schule boten sich für Wohnraum eindeutig an. Zudem musste keine neue Fläche erschlossen werden. Vielmehr galt es, ein in die Jahre gekommenes Gebäude als Basis zu nehmen und für heutige Bedürfnisse zu nutzen.

Kurzerhand fragte Lederer bei der Gemeindeverwaltung an, ob das Grundstück samt Gebäude zum Verkauf stehen würde. „Das Interesse an der Idee eines Mehrfamilienhauses im Grünen war grundsätzlich von Beginn an da“, erinnert er sich. „Doch bevor wir die Zustimmung für die Umgestaltung erhielten, mussten wir dem Gemeinderat einen Vorentwurf präsentieren, um aufzuzeigen, wie sich der potenzielle Bauherr die Nutzung der ehemaligen Schule vorstellt. Auch wenn das Gebäude zu dem Zeitpunkt weitestgehend ungenutzt war, wollten die Verantwortlichen sichergehen, dass ihnen gefällt, was wir vorhaben.“ Architekt Gerold Müller ergänzt: „Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass Gemeinden den Verkauf von Grundstücken beziehungsweise Bestandsimmobilien von qualifizierten Entwurfskonzepten abhängig machen.“



Das umgenutzte Gebäude bietet fünf Wohnungen zwischen 110 und 150 Quadratmetern. Alpenpanorama inklusive.

Als die Pläne auf dem Tisch lagen, folgte das „Okay“ des Gemeinderats recht schnell. Wobei sich ebenso schnell herausstellte, dass es nicht unerhebliche Herausforderungen gab, bevor mit dem Bau begonnen werden konnte. „Im B-Plan war die Fläche im Außenbereich als Sondernutzung für eine Schule ausgewiesen. Die Umnutzung in ein Wohnhaus war damit nicht ohne Weiteres möglich“, sagt Gerold Müller.

Doch gemeinsam wurde das Vorhaben zunehmend real: Zuerst entwickelte der Architekt ein bauliches Konzept, das den Bestandsschutz des Gebäudes berücksichtigte und der Garten- und Landschaftsplaner erstellte einen Umweltbericht mit Ökobilanz. Parallel dazu passte die Gemeinde den B-Plan vorhabenbezogen an. Anschließend musste eine Wasserleitung, die bisher im Fundamentbereich des Gebäudes verlief, verlegt werden. So vergingen am Ende rund eineinhalb Jahre, bevor mit dem Bau gestartet werden konnte.



Reinhold Lederer (l.) in Vertretung des Investors und Architekt Gerold Müller bauten eine alte Schule zu neuem Wohnraum um.

Grundriss erforderte Kreativität

Architektonisch galt es vor allem, Licht ins Gebäude zu bekommen und die Raumtiefe optimal zu nutzen. „Da der Dachraum zu niedrig und der Dachstuhl statisch unbrauchbar waren, haben wir ihn komplett abgerissen und das Gebäude bis auf das Niveau der bestehenden Decke über dem Untergeschoss rückgebaut“, erklärt Architekt Müller. Auf der vorgegebenen Tragkonstruktion ist dann in Massivbauweise das Erdgeschoss neu errichtet worden. In Teilen wurde das Gebäude durch ein galerieartiges Obergeschoss ergänzt und ein neues Treppenhaus eingebaut.

„Es gibt im Haus jetzt fünf Wohnungen zwischen 110 und 150 Quadratmetern. In den drei Maisonette-Wohnungen im EG/OG sind die Schlafräume nach Norden orientiert, die Wohnräume nach Süden. Hier sorgen großzügige Verglasungen nicht nur für einen tollen Blick in die Schweizer Alpen, sie lassen auch das benötigte Licht ins Gebäude.“ Für eine optimale Raumnutzung sind die ehemaligen Klassenzimmer in der Mitte geteilt worden. Im Erdgeschoss wurden in den breiten Flur freistehende Kuben eingestellt, die als Gäste-WCs und Abstellräume dienen. Darüber hinaus wird in drei Wohnungen der Flur, der ehemals als Pausenraum der Schule genutzt wurde, als großzügiger Essbereich genutzt. „Vom Grundriss her ist hier die Struktur des alten Schulhauses noch am ehesten ablesbar“, so der Architekt.

Mit der richtigen Idee
können ungenutzte
Immobilien als Wohnraum
wiederbelebt werden.

Nachhaltige Flächen-Nutzung

Mit einer Geothermieanlage, Photovoltaik-Zellen auf dem Dach und einer Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist das neue Gebäude energetisch hocheffizient.

Der Außenbereich des rund 3.500 Quadratmeter großen Grundstücks ist vollkommen neugestaltet worden. Dabei wurde auch das Geländeneiveau großflächig überarbeitet: Der frühere Bolzplatz wurde zurückgebaut und das Gelände wieder dem natürlichen Verlauf mit leichter Südhanglage angepasst.

Kurz & bündig:

In Höchenschwand im Südschwarzwald ist ein ehemaliges Schulgebäude erfolgreich in ein modernes Mietshaus umgewandelt worden. Dafür musste unter anderem der Bauherr in Vorleistung treten und der Gemeinderat den Bebauungsplan anpassen, doch der Aufwand hat sich gelohnt: Die bereits erschlossene Fläche konnte neu genutzt werden und bietet heute als Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum fünf Wohnungen, die sehr idyllisch gelegen sind. Darüber hinaus sorgte der besondere Schulhaus-Charme für eine rasche Vermietung der gesamten Immobilie. Damit steht das Projekt beispielhaft für zahlreiche kreative Möglichkeiten, wie eine Umnutzung von bereits bestehenden Flächen zu neuem Wohnraum führen kann.

Neben acht Garagen und vier Besucherparkplätzen gibt es jetzt einen Fahrrad- und einen Müllraum sowie einen Spielplatz. Ansonsten wurden die Freiflächen sehr naturnah gestaltet, um sie in die Umgebung einzufügen. Etwa die Hälfte des Grundstücks ist Rasenfläche, die andere Hälfte Blumenwiese.

Neuer Wohnraum mit eigenem Charme

Auch wenn es durchaus großes Kaufinteresse gibt, werden die Wohnungen ausschließlich zur Miete zu einem Preis von 8,50 Euro pro Quadratmeter angeboten. Genutzt werden sie derzeit von einer gut durchmischten Nachbarschaft. Dank des attraktiven Angebots fanden sich schnell eine Familie, berufstätige Paare und Senioren, die den ganz eigenen Charakter des Hauses sehr zu schätzen wissen.

Es mag als ausgefallene Herangehensweise erscheinen, ein altes Schulhaus in ein zeitgemäßes Mehrfamilienhaus umzuwandeln. Doch steht dieses Projekt exemplarisch für zahlreiche ungenutzte Immobilien, die mit der richtigen Idee als neuer Wohnraum wiederbelebt werden können.

Immobilien müssen entdeckt werden

„Ich war bereits länger auf der Suche nach einem passenden Bauprojekt für meinen Mandanten und bin an dem alten Schulhaus aus den 1960er-Jahren häufiger vorbeigefahren“, sagt Reinhold Lederer, der den heutigen Eigentümer vertritt. „Das Gebäude wurde von einem benachbarten Möbelhaus teilweise als Gebrauchtmöbellager genutzt. Als an einem Tag der offenen Tür dort ein Schnäppchenmarkt stattfand, hatte ich die Gelegenheit, die Immobilie genauer anzuschauen. Danach war für mich klar: Ein Gebäude in dieser Lage muss besser genutzt werden. Hier würde es sich lohnen zu investieren.“

Höchenschwand: Vom Lehrraum zum Wohnraum

02

DOKUMENTATION

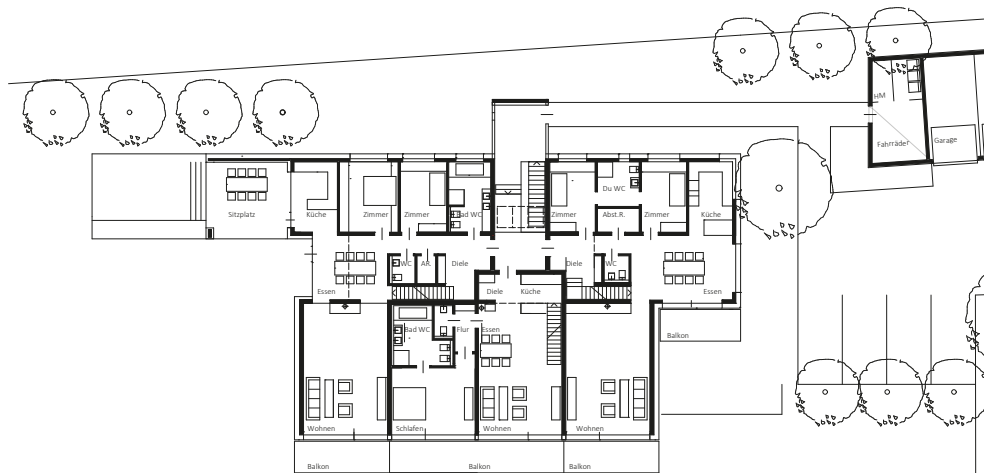
Bestehende Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, fordert kreative Lösungen. Das zeigt das Wohnprojekt in Höchenschwand-Oberweschnegg im Südschwarzwald: Hier ist ein altes Schulgebäude auf dem Land in ein zeitgemäßes Mehrfamilienhaus umgewandelt worden. Gemeinde, Bauherr und Architekt haben eng zusammengearbeitet, um die bereits erschlossene Fläche optimal zu nutzen. So entstanden fünf Wohnungen, die exemplarisch zeigen, wie sich Bestandsflächen wandeln und damit modernen Ansprüchen gerecht werden können.

Fotos: Gerold Müller

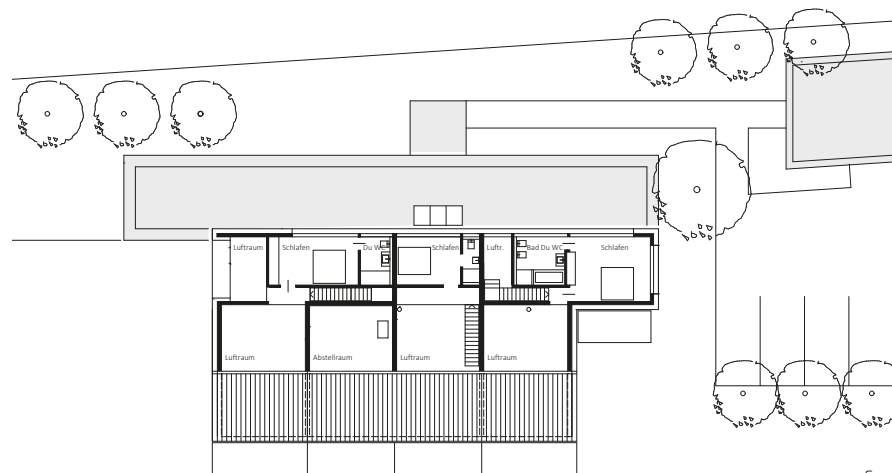


Tiefe Räume, breite Flure – was für Schulen notwendig ist, passt nicht unbedingt zum modernen Wohnen. Deswegen ist die Struktur des Gebäudes nahezu komplett überarbeitet worden.

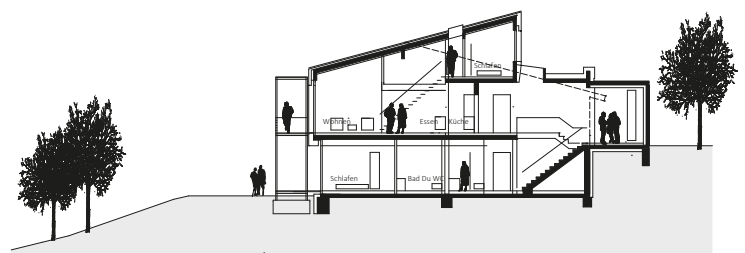




Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt

Faktenlage:

Umnutzung eines ehemaligen Schulhauses

- Fertigstellung: 2017
- Altes Schulgebäude aus den 1960er-Jahren wird zu modernem Mehrfamilienhaus
- 5 Wohnungen mit 110 bis 150 m², davon 3 in Maisonette-Bauweise
- Bauliche Besonderheiten:
 - Hochwertige Ausstattung, u.a. Fußbodenheizung, Naturholzparkett und Schwedenofen
 - Naturbelassene Gestaltung der Außenbereiche, ca. 3.500 m²
 - Effizienzhaus 40, A+
- KG 300 + 400: 1.718.000 EUR (ohne Garagen)
- Miete: 8,50 EUR pro m²
- Auszeichnung: Beispielhaftes Bauen 2017
- Bauherr: privater Investor, vertreten durch Reinhold Lederer, Waldshut-Tiengen
- Architekt: Gerold Müller, Freier Architekt BDA, Waldshut-Tiengen
- Landschaftsarchitekt: Burkhard Sandler, Landschaftsarchitekten BDLA, Hohentengen
- Direktvergabe des Auftrags für Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro



Aus 8 mach 10: Mehr Raum auf gleicher Fläche

Auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen bauen: Für Bauherren klingt das nach einer interessanten Lösung, Anwohner sehen es oft kritisch. Doch mit einer guten Strategie können derartige Nachverdichtungen funktionieren, wie das Beispiel Rheinfelden zeigt. Hier ist das Wohnquartier Goethestraße um zwei Punkthäuser erweitert worden, ohne die Wohnqualität des Bestands zu verringern. Dafür brauchte es nur 60 Quadratmeter, die zusätzlich versiegelt wurden.

Foto: Fotodesign Thomas Dix, Grenzach-Wyhlen



Die acht fünfgeschossigen Bestandsgebäude in der Goethestraße stammen aus den 1960er-/1970er-Jahren und stehen in lockerer Bebauung auf einem Areal von rund 15.000 Quadratmetern. Um die Fläche besser und zeitgemäßer zu nutzen, beschloss die Wohnbau Rheinfelden – Städtische Wohnungsbau-Gesellschaft mbH Rheinfelden als Eigentümerin eine Erweiterung des Quartiers. Die Geschäftsführung und Jörg Schmidt als Leiter der technischen Abteilung und Prokurist, sind überzeugt davon, dass bestehende Wohnquartiere viel Potenzial für zusätzlichen Wohnraum bieten.

Herr Schmidt, was war der Auslöser, in der Goethestraße weitere Wohnungen zu schaffen?

„Am Rand der bestehenden Häuser gab es große asphaltierte Flächen, auf denen Wäschespinnen standen, die als Vorplätze dienten oder mit Garagen bebaut waren. Da wir das Areal im Gesamten weiterentwickeln wollten, entstand die Idee, diese versiegelten Flächen anders zu nutzen und das Quartier um zwei Hochhäuser mit je zehn Stockwerken und einem Penthouse zu ergänzen.“

Wir haben Treffpunkte für die Nachbarschaft geschaffen.

Dafür mussten Sie im Vergleich zu vorher kaum zusätzliche Fläche erschließen?

„Ja, das ist einer der wesentlichen Gründe, warum das neu gestaltete Quartier bei den Bewohnern so gut ankommt. Wir sprechen hier von nur 60 Quadratmetern, die zusätzlich versiegelt wurden und das bei einer Verdopplung der Zahl der Wohnungen. Bei einem so großen Projekt tendiert das gegen null. Dazu kommt: Wir haben im Zuge der Neubauten die gesamte Freifläche neu gestaltet und sie damit deutlich aufgewertet. So gibt es allein zwei neue Spielplätze. Wir haben Tischtennisplatten installiert und Treffpunkte für die gesamte Nachbarschaft geschaffen.“

Apropos Nachbarschaft: Was haben die Anwohner zu Ihren Plänen gesagt? Die neuen Häuser sollten ja doppelt so hoch werden wie die alten.

„Da gab es am Anfang schon einen gewissen Unmut und vor allem die Sorge, dass sich die eigene Wohn-



Jörg Schmidt von der Wohnbau Rheinfeldern nutzt Frei- und Zwischenflächen für mehr Wohnraum.

qualität verschlechtert. Viele waren verunsichert, wie sie mit den neuen Häusern in ‚ihrem Garten‘ leben sollen. Um niemanden im Unklaren zu lassen, haben wir unsere Pläne im Rahmen von Mieterversammlungen ausführlich vorgestellt – und bei der Gelegenheit auch alle Bedenken gesammelt, um darauf reagieren zu können.“

Was wurde am häufigsten angemerkt?

„Das Licht. Es gab oft die Sorge, dass die eigenen Wohnungen im Schatten liegen könnten, weil die neuen Bauten die Sonne wegnehmen. Diese spezielle Situation haben wir deswegen nochmals genau analysiert und die Bebauungspläne zusammen mit dem Architekten entsprechend überarbeitet. Das Ergebnis gibt uns recht: Unsere Mieter sind sehr zufrieden und finden das Quartier so gelungen, dass sich niemand mehr beschwert.“

Sie haben aber nicht nur neu gebaut, sondern auch saniert, oder?

„Ja, um unsere meist langjährigen Bestandsmieter mitzunehmen und das gesamte Areal noch attraktiver zu machen, sind sämtliche Bestände nicht nur energetisch saniert worden. Sie haben auch Außenaufzüge bekommen, die die Wohnqualität erheblich steigern. Das hat den Druck, in die neuen barrierefreien Wohnungen umzuziehen deutlich gemildert. Zudem haben wir alles im bewohnten Zustand saniert, um den Aufwand und die Umstände für unsere Bewohner so gering wie möglich zu halten.“

Eigener Strom

Durch die Umrüstung der Heizungsanlage, inklusive BHKW, werden alle Wohnungen im Bestand und Neubau mit Nahwärme versorgt. So kann den Bewohnern auch Strom zur Eigenversorgung angeboten werden.

Für welche Klientel haben Sie die beiden neuen Häuser in der Goethestraße gebaut?

„Bei all unseren Gebäuden und Wohnungen achten wir auf eine gut durchmischte Nachbarschaft. Das Haus 18 A umfasst 40 Wohnungen im Wohnraumförderungsprogramm und ist in Teilen über entsprechende Landesgelder finanziert worden. Die Wohnungen im Haus 14 A sind freifinanziert, genauso wie die beiden Penthäuser, die jeweils die zehnte Etage einnehmen.“

Kurz & bündig:

Die Wohnbau Rheinfeldern hat das Wohnquartier Goethestraße um zwei zehngeschossige Hochhäuser erweitert. Dafür benötigte das Unternehmen gerade mal 60 Quadratmeter Fläche mehr als vorher. Grund dafür: Das gesamte Areal aus den 1950er-/1960er-Jahren bot viel Potenzial, die Frei- und Zwischenräume besser zu nutzen. Um die Attraktivität des Wohnraums weiter zu steigern, sind bereits im Vorfeld alle Bestandsbauten saniert und die Außenanlagenflächen parallel zum Neubau neu gestaltet worden. Der Erfolg des Projekts bei allen Beteiligten sowie den Bewohnern trägt dazu bei, dass weitere Wohnquartiere in der Region nach ähnlichem Modell ausgebaut werden sollen.

In Summe günstiger

Um die Mietkosten möglichst gering zu halten, setzt die Wohnbau Rheinfeldern unter anderem auf Sammelbestellungen. So konnten alle geförderten Wohnungen mit hochwertigen Einbauküchen und Elektrogeräten ausgestattet werden – denn gesammelt kosteten sie deutlich weniger, als wenn jeder Mieter sie einzeln bezogen hätte. Die Ausgaben tragen sich über einen monatlichen Betrag zusätzlich zur Miete.

War das Interesse an den Wohnungen groß?

„Ja, bei beiden Häusern. Für den geförderten Wohnungsbau gab es zeitweise eine Warteliste mit 700 Personen. Ausgewählt haben wir dann nach Zuschnitt der Wohnungen, also wie Interessenten und Platzangebot zusammenpassen.“

Ist es ein Zukunftsmodell für die Wohnbau Rheinfeldern, bestehende Quartiere in dieser Form und Qualität nachzuverdichten?

„Wenn die Rahmenbedingungen passen, definitiv. Wir haben hier bei uns in der Region vielfach den Fall von sehr lockerer Bebauung in Wohnquartieren. Aktuell befindet sich bereits ein weiteres Projekt in Planung, bei dem ähnlich wie in der Goethestraße große Zwischenflächen für zusätzlichen Wohnraum genutzt werden sollen.“



Foto: Jörg Schmidt

1,5 Hektar Grünfläche sind im Zuge der Nachverdichtung neugestaltet worden.



Rheinfelden: Mehr Raum auf gleicher Fläche

Mit ihrem Konzept zur Nachverdichtung im Wohnquartier Goethestraße konnte die Wohnbau Rheinfelden 72 Wohneinheiten ergänzen, ohne nennenswert mehr Fläche als vorher in Anspruch nehmen zu müssen. Grund dafür war eine sehr lockere Bestandsbebauung aus den 1960er-/1970er-Jahren, deren zahlreiche asphaltierten Höfe und Garagenplätze umgenutzt wurden. Bereits im Vorfeld sanierte die Wohnbau Rheinfelden als Eigentümerin die bereits bestehenden Häuser, rüstete die Heizungsanlage nachhaltig um und wertete die Freiflächen durch eine Neukonzeption auf.

Fotos oben: Fotodesign Thomas Dix, Grenzach-Wyhlen



Trotz dichter Bebauung sind die Wohnungen in den Bestands- und Neubauten hell und freundlich. Das war ein wichtiger Aspekt für die Bewohner.



Foto: Jörg Schmidt



Abbildung: Architekturbüro Külby+Külby, Lörrach

Faktenlage:

Wohnquartier Goethestraße, Rheinfelden

- Fertigstellung: 2016 (Hochhaus A) und 2017 (Hochhaus B)
- Haus A: 10 Stockwerke mit 41 Wohneinheiten, 40 im geförderten Wohnungsbau (62 - 72 m²) plus ein frei finanziertes Penthouse
- Haus B: 10 Stockwerke mit 30 Wohneinheiten, freifinanziert (75 - 105 m²) plus ein Penthouse
- Gesamtbausumme: 14,7 Mio. EUR
- Bauliche Besonderheiten:
 - Hochhäuser benötigten nur 60 m² zusätzliche versiegelte Fläche in der Außenanlage
 - Alle Wohnungen im EG rollstuhlgerecht und mit Terrasse, alle übrigen barrierefrei und mit Balkon
 - Tiefgarage mit 106 Stellplätzen für Autos und 240 für Fahrräder (1/3 mit Elektroanschluss für E-Bikes)
 - Energetische Sanierung bei Bestandsgebäuden, Außenfahrstühle, Umrüstung der Heizungsanlage, einschließlich BHKW, wovon Bestands- und Neubauten gleichermaßen profitieren
 - Neugestaltung der gesamten Grünanlage (1,5 ha) inkl. Spielplätze und Treffpunkte
- Unterstützung aus Landeswohnraumförderprogramm (für geförderten Wohnungsbau)
- Miete: von 6,23 EUR (gefördert) bis 9,00 EUR (freifinanziert) pro m²
- KG 300 + 400: ca. 2.600 EUR brutto pro m²
- Bauherr: Wohnbau Rheinfelden
 - Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden
- Architekten: Architekturbüro Külby+Külby, Lörrach
- Landschaftsarchitekten: Senger Landschaftsarchitekten, Rheinfelden

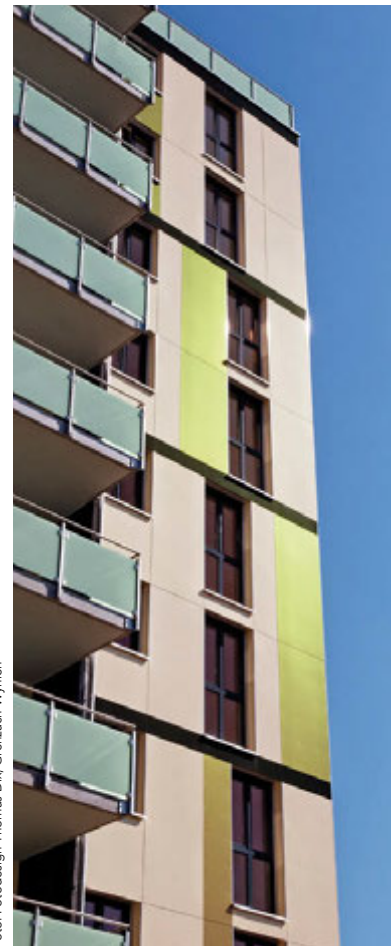


Foto: Fotodesign Thomas Dix, Grenzsch-Wyhlen

Zentrales Wohnareal neu genutzt

In Verbindung mit dem Wunsch nach Ortskernbelebung lautet die Lösung oft, vorhandene Flächen mittels Geschossbau zu verdichten. Doch dazu braucht es geeignete Areale – wie zum Beispiel der neu errichtete Wohnpark Mangoldstraße in Markdorf. Hier sind 86 zentrumsnahe Wohnungen entstanden. Nicht ganz ohne Kritik.

Eigentümerin der Anlage ist die Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG. Ihr Anliegen mit dem umfangreichen Wohnprojekt ist es, Wohnqualität für alle Generationen mitten in der Stadt zu schaffen. Dass das teils mit Unmut einhergeht, ist für Florian Schellhammer, bei der Baugenossenschaft zuständig für Großprojekte, nichts Ungewöhnliches. Denn Nachverdichtungen bergen oft Stoff für Diskussionen.

Herr Schellhammer, ging es in Markdorf in erster Linie darum, auf der vorhandenen Fläche mehr Wohnraum zu schaffen?

„Auch, natürlich. Das Grundstück war zuvor partiell bebaut mit acht Häusern, die abgerissen wurden, um das neue Projekt zu realisieren. So konnten 86 Wohnungen geschaffen werden, das sind 46 Wohnungen mehr als vorher. Ich würde aber nicht sagen, dass im Zuge dessen mehr Fläche versiegelt wurde. Die Wohnqualität muss ja auch gewährleistet sein.“

Das ist ein gutes Stichwort: Inwiefern nutzen Sie die Fläche auch für ein Miteinander der Nachbarn?

„Die Anlage ist so gestaltet, dass es im Alltag der Bewohner immer wieder zu zwanglosen Begegnungen kommen kann. Dafür ist ausreichend Raum vorhanden. Inmitten der Anlage befindet sich beispielsweise ein Spielplatz. Aus eigener Erfahrung kann ich sagen: Dort kommt man schnell mit anderen in Kontakt.“

Das Areal war für den neuen Wohnpark prädestiniert?

„In Bezug auf die Ansprüche an das Projekt ist die zentrumsnahe Lage einfach ideal. Alles, was den täglichen Bedarf betrifft, ist fußläufig zu erreichen. Und auch für uns waren die Rahmenbedingungen günstig. Die alten Gebäude auf dem Gelände gehörten der Familienheim Bodensee-Linzgau eG, mit

der wir vor einiger Zeit fusionierten. Der Leerstand war extrem hoch, nur sechs Parteien haben dort noch gewohnt. Wir haben allen Bestandsmietern die Option geboten, die neue Anlage mit zu beziehen. Aber dazu kam es gar nicht. Wir konnten allen Interessierten Alternativen aus unserem bisherigen Bestand anbieten.“

Von der „Neuen Heimat“ zum „Familienheim“

Die Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG wurde 1950 noch als „Neue Heimat“ in Radolfzell am Bodensee gegründet. Inzwischen zählt sie fast 2.500 Mitglieder. Mehr als 1.380 Wohn- und Gewerbeeinheiten gehören zum Eigenbestand, außerdem werden rund 1.450 Wohnungen fremder Eigentümer betreut.



Wie ist die Nachfrage nach den neuen Wohnungen?

„Sehr gut! In Markdorf haben wir die ersten 40 Wohnungen bereits an die Mieter übergeben. Dabei ist das Bauvorhaben noch gar nicht abgeschlossen. Die Wohneinheiten sind alle fertiggestellt, aber im Moment hapert es witterungsbedingt noch ein bisschen an den Außenanlagen.“



Wohnqualität müsse stets gewährleistet sein, sagt Projektleiter Florian Schellhammer von der Baugenossenschaft Familienheim Bodensee.

Wie sind die einzelnen Wohneinheiten aufgebaut?

„Alle Wohnungen sind einheitlich ausgestattet, was Bodenbeläge, Bad oder auch WC angeht. In der Größe liegen wir zwischen 55 und 122 Quadratmetern. Damit wollten wir in Bezug auf die Mieter eine gesunde Durchmischung erzielen. Das ist uns bislang auch gelungen. Von der rüstigen Rentnerin bis zur Familie mit Kleinkindern ist in der Mieterschaft alles vertreten. So geht die Idee der Ortskernbelebung in Einklang mit dem Bedarf an mehr Wohnungen auf.“

An der fertiggestellten Anlage gibt es auch Kritik, wie in der Lokalpresse zu lesen ist. Was wird beanstandet?

„Diese Kritik kommt erst seit Kurzem. Das Konzept ist ja von Vertretern der Stadt Markdorf gutgeheißen worden. Manche überrascht nun die Größe der Anlage. Und natürlich ist es insgesamt ein großes Projekt für Markdorf. Aber wir haben über den gesamten Prozess hinweg sehr viel Wert auf Transparenz gelegt, waren in Kontakt mit der Presse und haben immer wieder Zwischenberichte vorgelegt, um den Entstehungsprozess zu dokumentieren.“

Kommentare wie „Knastatmosphäre“ nehmen Sie also gelassen?

„Über die Optik kann man sich immer streiten. Man trifft nie alle Geschmäcker. Aber da muss man eben auch den Bedarf sehen: zusätzlicher Wohnraum im Ortskern, bezahlbare Angebote, eine möglichst maximal ausgenutzte Fläche. Solche Projekte verlaufen nie ganz geräuschlos. Gemessen an der Größe des Vorhabens und den Gegebenheiten haben wir aber sehr positive Erfahrungen gemacht, insbesondere auch im Hinblick auf die Nachbarschaft. Da gab es ganz wenig Reibungspunkte. Wir haben Besichtigungstermine auch für die Anwohner angeboten. Alle waren sehr positiv gestimmt.“

Zum Schluss noch die Frage: Wie finanziert sich dieses umfangreiche Projekt?

„Überwiegend über eine klassische Hausbankfinanzierung und unter Verwendung von Eigenmitteln. Lediglich aufgrund der energieeffizienten Bauweise gab es entsprechende Fördermittel der KfW. Die Immobilie nehmen wir komplett in den Eigenbestand. Wir sehen das als sinnvolle Investition in die Zukunft unseres Unternehmens. Darin werden wir durch das große Interesse absolut bestätigt.“

Kurz & bündig:

Zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum im Ortskern zu schaffen – dieses Vorhaben realisierte die Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG durch die Neugestaltung einer bereits bestehenden Fläche in Markdorf. Das Areal in der zentrumsnahen Mangoldstraße befand sich bereits in ihrem Besitz, war bisher aber nur partiell bebaut. Nach Abbruch der Bestandsgebäude sind heute in dem neuen Wohnpark 86 Wohneinheiten entstanden. Sie alle sind nach Energieeffizienzstandard KfW 55, barrierearm und mit eigenem Hausgarten oder großzügigem Balkon errichtet worden. Die Mietpreise liegen zwischen 8,90 und 10 Euro pro Quadratmeter.

Das sagen die Kritiker

Der neue Wohnpark in der Mangoldstraße ist in Markdorf Gesprächsthema. Nach der Berichterstattung durch den Südkurier gab es auf der Facebook-Seite der regionalen Tageszeitung Kommentare wie „Schandfleck“, „übler Bunker“ oder „Knastatmosphäre“. Auch die Umweltgruppe Markdorf äußerte Kritik. Zwar wurde die erfolgreiche Umsetzung der gewünschten Wohnraumverdichtung gelobt. Bemängelt wurde unter anderem jedoch, dass die Mietpreise über dem mittleren Mietspiegel von 7,53 Euro pro Quadratmeter lägen und damit wenig attraktiv für Bürger mit geringem Einkommen seien. Architekt Andreas Rogg nimmt die Kritik am Erscheinungsbild gelassen: „Gestaltung ist etwas sehr Subjektives“, sagte er dem Südkurier. Die verwendeten Metallprofile dienten einerseits der Belichtung der Flurbereiche, funktionierten aber gleichzeitig auch als Sichtschutz. Zu den Mietpreisen sagte Stefan Andelfinger, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG: „Bei einem hochwertigen Neubau kann jemand eine Miete für unter zehn Euro pro Quadratmeter kaum mehr erwarten. Dennoch liegen wir im Wohnpark Mangoldstraße deutlich unter dem, was man normalerweise erzielen könnte.“



Markdorf: Zentrales Wohnareal neu genutzt

Wohnqualität mitten in der Stadt, alle Generationen unter einem Dach: Diese Ziele hat sich die Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG für ihren Wohnpark in der Mangoldstraße gesetzt. Dafür hat sie die Bestandsgebäude auf einer in Teilen bebauten Fläche abgerissen und durch neue Gebäude mehr Wohnraum geschaffen – ohne die Qualität außer Acht zu lassen. So wurde beispielsweise im Außenbereich ein differenziertes Wegenetz auf dem Areal angelegt, das in einen Quartiersplatz mündet. Neben der Neuerschließung einer bestehenden Fläche legte die Baugenossenschaft auch großen Wert auf nachhaltiges Bauen, was anhand neuester Technik und energiesparender Bauweise Eingang in das Projekt fand.

Mit Wohnungsgrößen von 55 bis 122 Quadratmetern soll in Bezug auf die Mieter eine gesunde Durchmischung erzielt werden. „So geht die Idee der Ortskernbelebung in Einklang mit dem Bedarf an mehr Wohnungen auf“, sagt Projektleiter Florian Schellhammer.



Bei Bedarf Mietzuschuss möglich

In Einzelfällen bietet die Baugenossenschaft Familienheim Bodensee in Kooperation mit der Erzdiözese Freiburg eine Option für Interessenten mit geringem Einkommen. Bei entsprechendem Nachweis gewährt die Diözese für bestimmte Wohnungen einen Mietzuschuss in Höhe von 1,50 Euro pro Quadratmeter für einen Zeitraum von maximal zehn Jahren.

Faktenlage:

Wohnpark Mangoldstraße, Markdorf

- Fertigstellung: 2018
- 86 Wohneinheiten
- Zielvorgabe: barrierearmer Massivbau, energieoptimierter und bezahlbarer Wohnraum mit hoher Wohnqualität
- Miete: 8,90 bis 10 EUR pro m²
- Förderung: KfW-Förderprogramm (Energieeffizienzhaus 55), finanziert aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi)
- Bauherr: Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG, Radolfzell
- Architekten: ROGG Architekten, Konstanz
- Ausschreibung über Architektenwettbewerb



Abbildung: ROGG Architekten, Konstanz



Lebendige Stadtentwicklung auf Industriebrache

REPORTAGE AUS TÜBINGEN

„Wir haben an der Alten Weberei ein neues Stück Stadt geschaffen“, sagt der Tübinger Baubürgermeister Cord Soehlke. Das gesamte Areal gehörte früher zur Württembergischen Frottierweberei Lustnau GmbH. Heute leben hier rund 800 Menschen, die ihre Wohnungen und Häuser unter städtischer Regie als Baugemeinschaften errichtet haben. Eine Reportage zu einem Projekt, das europaweit Beachtung findet.

„Vieles ist einfach entstanden“, erzählt Sonja Wenzelburger. Die Bewohnerin der Alten Weberei steht in ihrem Laden, der eine Mischung aus Werkstatt und Verkaufsstätte ist. In den Regalen stapeln sich lustig bedruckte Lampenschirme genauso wie Töpfermaterialien. Es gibt Geburtstagskerzen in Pferdeform, bunte Schlüsselanhänger, T-Shirts und Haarspangen. Die Atmosphäre ist sehr gemütlich und persönlich. „Wir sind acht Familien, die sich als Baugemeinschaft zusammengetan haben. Gemeinsam entstand dabei die Idee, hier im Viertel ein Elterncafé in Kombination mit einem Laden und einer Werkstatt anzubieten. Der Mut, dieses Projekt anzugehen, hat uns verbunden und unser Engagement gestärkt“, so die dreifache Mutter.

Vieles ist einfach entstanden.

Auswahl potenzieller Bauherren

Ein Engagement, das die Stadt Tübingen überzeugt hat. Denn ihr Konzept zur Bebauung des Areals an der Alten Weberei sah vor, möglichst viele individuelle und private Baugruppen zu beteiligen. Dafür wurde die Fläche kleinteilig parzelliert und zu einem Fixpreis von rund 400 Euro pro Quadratmeter zum Kauf angeboten. Wer Interesse an einem der Grundstücke hatte, konnte sich über einen „Wettbewerb der Ideen“ darauf bewerben.

„Bei unseren zukünftigen Bauherren haben wir gleichermaßen auf eine soziale und funktionale Mischung geachtet“, sagt Cord Soehlke, der zusam-

men mit dem Gemeinderat die Auswahl getroffen hat. „Darüber hinaus spielten interessante Aufteilungen der Fläche und außergewöhnliche Nutzungsideen eine wichtige Rolle“.

Zum Hintergrund:

Wie Tübingen Stadtentwicklung organisiert

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung auf der Fläche der Alten Weberei ist das „Tübinger Modell der Quartiersentwicklung“. Dieses hatte sich bereits seit den 1990er-Jahren bei der Umwandlung großer Kasernenbereiche zu lebendigen Stadtquartieren etabliert (Französisches Viertel und Loretto-Areal). Die Hauptbestandteile des Modells sind der Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Stadt – sowie die Vermarktung zu Festpreisen an möglichst kleinteilige, vielfältige Baugruppen.

Zur Umsetzung wurde 2003 bei der Städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WIT) der eigene Geschäftsbereich „Projektentwicklung“ eingerichtet. Die fünfköpfige Abteilung versteht sich als eine Mischung aus Liegenschafts- und Planungsamt und hat den großen Vorteil: Alle Anliegen können auf „kurzem Dienstweg“ gelöst werden. Hier sitzt die gesamte Projektsteuerung zur Entwicklung der städtischen Flächen zusammen – was Planung, Genehmigung und Umsetzung sämtlicher Prozesse deutlich beschleunigt.

Bewohner prägen das Quartier

Über den „Wettbewerb der Ideen“ hat es auch die Gruppe um Sonja Wenzelburger geschafft, ein Grundstück für ihr Quartiersprojekt „viertel vor“ zu erwerben. Heute sitzen in dem Café, das auch zu ihrer Baugemeinschaft gehört, Väter und Mütter, Nachbarn



und Gäste bei Latte Macchiato und Minikuchen. Der Raum ist gut gefüllt und schaut man sich um, scheint sich jeder mit jedem zu unterhalten. Ein wichtiger Aspekt, der Baubürgermeister Soehlke darin bestärkt, an der Kleinteiligkeit der Stadtentwicklung festzuhalten.

Die Leute sind motiviert, ihr eigenes Stück Stadt zu bauen.

„Die zahlreichen Baugruppen stehen nicht nur für architektonische Vielfalt im Quartier, sondern auch für Lebendigkeit“, sagt er. „Die Leute sind motiviert, ihr eigenes Stück Stadt zu bauen. Sie planen nicht nur zusammen, sie finden auch zusammen. Das gibt den einzelnen Wohnprojekten eine Seele, die man nicht von oben aufsetzen kann. So etwas muss entstehen.“

Stadtentwicklung als Mittelstandsförderung

Ein weiterer wichtiger Aspekt: Das Tübinger Modell zur Quartiersentwicklung bietet die Möglichkeit, auch innerstädtisch privat zu investieren. „Dass das von großem Interesse ist, zeigen die rund 80 Prozent privater Beteiligter hier an der Alten Weberei. Zudem machen die Baugemeinschaften den Wohnraum bezahlbar, da nicht alle Kosten für Planung und Um-

setzung allein getragen werden müssen.“ Tübingen soll eine bezahlbare Stadt bleiben, so der Baubürgermeister weiter. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt zwei große Bauträger beauftragt, auch Mietwohnungen auf dem Areal zu errichten – 15 Prozent davon als sozialer Wohnungsbau zu reduzierten Kosten.

Apropos Kosten: Auch wenn die WIT, die Städtische Wirtschaftsförderung, den Großteil der Finanzierungskosten für das Areal übernommen hat, wäre die Revitalisierung der Fläche ohne öffentliche Fördergelder nicht möglich gewesen. So gab es beispielsweise Zuschüsse aus der Städtebauförderung des Landes in Höhe von 1,8 Millionen Euro. Dazu kamen erhebliche Unterstützung aus dem Altlastenförderungsfonds sowie Fördergelder aus dem Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

Zum Hintergrund:

Breites Angebot zum Wohnen und Leben

Egal in welcher Lebenssituation man sich befindet, das Areal um die Alte Weberei bietet seinen Bewohnern eine umfassende Infrastruktur. Diese reicht von einem Genossenschaftsladen, Restaurants und Cafés über ein Yoga-Studio und Arztpraxen bis hin zu einem integrativen Kindergarten, Alten-WGs und Tagesbetreuung für Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf wie von der Bruderhaus-Diakonie.



LEBENDIGE STADTENTWICKLUNG



Foto: Ulrich Metz

Tübingens Baubürgermeister Cord Soehle: „Die Seele eines Quartiers muss entstehen. Die kann man nicht von oben aufsetzen.“

Zum Hintergrund: „Unbebaubare“ Fläche und Anschluss an Ortsteil Lustnau

Vor Baubeginn mussten Stadt und Architekten bei ihren Planungen zwei umfangreiche Themen angehen: Hochwasserschutz und Altlasten. Der Grund: Die Alte Weberei befindet sich im Überschwemmungsgebiet von Neckar, Ammer und Goldersbach. Um das Quartier zu schützen, liegen beispielsweise die Eingangsniveaus vieler Gebäude höher als die Straße. Außerdem gibt es ein mobiles Hochwasserschutzsystem mit Schlauchwehr. In Bezug auf die Altlasten sind großflächige Bodenverunreinigungen durch die Frottierweberei beseitigt worden. Zudem wurde das alte Neckarbett, das quer durch das Quartier führte, versiegelt.

„Neben den topographischen Besonderheiten mussten wir auch berücksichtigen, dass das Gelände direkt an den Tübinger Ortsteil Lustnau anschließt“, sagt Prof. Mathias Hähnig von Hähnig und Gemmeke aus Tübingen. Der Architekt hat mit seinem Büro den Wettbewerb zur Planung des Quartiers gewonnen. „Die Leute hatten sich daran gewöhnt, in Nachbarschaft zu einer stillgelegten Industrieanlage zu leben. Jetzt sollten dort aber ein neuer Stadtteil und urbanes Leben entstehen“, so Hähnig. „Außerdem war seitens der Stadt eine höhere Dichte für die Entwicklung der Gewerbebrache geplant. Sind die Häuser in Lustnau eher ein- bis zweigeschossig, konnten im Wettbewerbsverfahren mehrgeschossige Bebauungsstrukturen geplant werden. Um das zusammenzubringen und die Planung im Kontext der angrenzenden Bebauungsstrukturen zu bewerten, fand von Beginn an eine Beteiligung der Bürger statt.“

Das ist wie ein Wohnzimmer für uns alle.

Projekt mit Vorbildcharakter

Zurück im Laden, steht derweil Alexandro Rivera bei Sonja Wenzelburger und plaudert mit ihr. Er ist Architekt und lebt ebenfalls in dem neuen Quartier an der Alten Weberei. „Das ist wie ein Wohnzimmer für uns alle“, sagt er mit Blick auf den Laden und das dazugehörige Café. „Die Stadt hat an das Potenzial dieses Viertels geglaubt, das ist eine tolle Sache. Ich empfinde unser Zusammenleben hier als eine Harmonie der Vielseitigkeit.“

Damit prägt er eine Formulierung, die auch in Cord Soehles Vorträge Einzug halten könnte. Als Baubürgermeister ist der häufig in Deutschland und in anderen europäischen Ländern eingeladen, um von seinen Erfahrungen zur Stadtteilentwicklung zu berichten. „Was das Erschließen und Nachverdichten von Flächen angeht, setzt immer mehr ein Umdenken ein“, sagt er. Hin zu mehr Kleinteiligkeit und privatem Engagement. „Die Lösung erfordert von uns als Stadt, ein Extra-Stück zu gehen – aber sie bringt uns auch so viel mehr an Ertrag.“



Foto: Peter Jammernegg



Foto: Hähnig | Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen

Prof. Mathias Hähnig hat mit seinem Team den städtebaulichen Entwurf für die Alte Weberei ausgearbeitet.

Zum Hintergrund: Straffe Baustellen-Logistik sorgt für minimale Bauzeit

„Innerhalb von rund dreieinhalb Jahren ist das gesamte Quartier entstanden“, sagt Architekt Prof. Mathias Hähnig. „Es gab einen gemeinsamen Startschuss und zu den Hoch-Zeiten hatten wir bis zu 30 Kräne und unzählige Baustellenfahrzeuge vor Ort. Organisiert hat das Ganze ein Büro, das allein für die Baustellen-Logistik beauftragt worden ist.“



Beliebter Quartiers-Treffpunkt: Im „viertel vor“ – einem Café und Laden – sollen Menschen zum Reden, Spielen und Stöbern zusammenkommen (Architekt: Manderscheid Architekten, Stuttgart). „Es ist ein Wohnzimmer für uns alle“, sagt Anwohner Alexandro Rivera.

„Bei der Stadtentwicklung Tübingens ist es wie mit dem Stand- und Spielbein beim Basketball. Es gibt einen robusten städtebaulichen Rahmen, innerhalb dessen größtmögliche Kreativität stattfinden kann.“

Cord Soehlke, Baubürgermeister in Tübingen



Aufgrund von Altlasten und Hochwasser galt das Betriebsgelände (l.) zunächst als „unbebaubar“. Was nicht erhalten bleiben sollte wurde abgerissen, um die Fläche für eine neue Bebauung vorzubereiten (re.).

LEBENDIGE STADTENTWICKLUNG



Garten als Gemeinschaftssache: Die Verantwortung für Gestaltung und Pflege liegt bei den Anwohnern.



„Wir wollen, dass Tübingen eine bezahlbare Stadt bleibt“, sagt Baubürgermeister Cord Soehlke.



Abbildung: Hähning | Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen

Faktenlage:

Alte Weberei: Stadtentwicklung in Tübingen

- Fertigstellung: 2016
- Rund 50 Gebäude mit 285 Wohneinheiten
- 1/3 Mietwohnungen, 15 % sozialer Wohnungsbau
- 800 Einwohner
- Besonderheiten:
 - Zwischenerwerb des Grundstücks durch die Stadt
 - Vermarktung zu Festpreisen
 - Vergabe bevorzugt an Baugruppen nach dem Prinzip der Vielfalt, funktionalen Mischung und Kleinteiligkeit
 - Kosten: rund 400 EUR pro m² Bauland
- Förderung: Unterstützung aus Städtebauförderung, Landeswohnraumförderprogramm und zusätzlich Altlastenförderfonds
- Auszeichnung: Flächenrecyclingpreis 2016, Beispielhaftes Bauen 2017
- Bauherr/Projektentwicklung: Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (WIT, Geschäftsbereich Projektentwicklung)
- Städtebaulicher Entwurf: Hähning | Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen
- Freiraumplanung: Stefan Fromm, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Dettenhausen
- Hochbauten: Baugruppen, Einzelbauherren, Wohnungsunternehmen mit verschiedenen Architekten
- Europaweiter städtebaulicher Wettbewerb mit zwei Phasen (1. Idee, 2. ausgearbeiteter Entwurf)

Kurz & bündig:

In Tübingen ist es gelungen, auf einer bereits bestehenden Fläche ein neues und lebendiges Stück Stadt zu schaffen. Für eine möglichst große Vielfalt setzte die Stadt dabei auf eine kleinteilige Parzellierung und unterschiedlichste Baugruppen – die meisten davon privat organisiert. So hat das Quartier an der Alten Weberei in kürzester Zeit einen ganz eigenen Charakter erhalten. Neben zusätzlichem und bezahlbarem Wohnraum ist auch eine funktionierende Infrastruktur entstanden, die alle Bedürfnisse des Alltags abdeckt und zudem rund einhundert neue Arbeitsplätze generiert hat.



KOMMENTAR VON PROF. DIETMAR EBERLE

Auf welchen Flächen ...

Der gestiegene Anspruch an mehr Wohnungsquadratmeter, an entspanntere Arbeitsverhältnisse, an die Aufwertung der öffentlichen Nutzungen und die Vorstellung von Landwirtschaft und Freiflächen sowie an den immer wachsenden Verkehrsflächenbedarf führt uns zu dieser Frage: „Auf welchen Flächen bewältigen wir dieses Wachstum?“

Diese Frage ist unmittelbar verknüpft mit Wertvorstellungen, die diesen unterschiedlichen Sehnsüchten nach Zusatzflächen Ausdruck verleihen. Das quantitative Wachstum der Bevölkerungszahl ist keine schlüssige Argumentation, die den exponentiell gewachsenen Flächenbedarf nach dem Zweiten Weltkrieg beantwortet. Insofern ist es wichtig zu erkennen, dass zusätzlicher Flächenbedarf immer entstanden ist durch das Formulieren von neuen qualitativen Wertvorstellungen.

Wenn wir über das Flächenwachstum von Wohnungen sprechen, steht dieses Bedürfnis in Konkurrenz zu den anderen oben erwähnten Bedürfnissen nach mehr Fläche.

Im Moment verfolgen wir, dass wir deutliche Flächenreduktionen erleben in der produktiven Industrie und in Zukunft in der Reorganisation des Handelns (Internet) und der Reduktion von Verkehr (self-driving-vehicles und andere technologische Entwicklungen).

Flächenbedarf wird primär
von Wertvorstellungen
geprägt.

In dieser Situation könnten wir uns wohligh zurücklehnen und darauf vertrauen, dass die Entwicklung in den nächsten 30 Jahren uns genügend Flächen freigibt. Nachdem aber diese Art der Zukunft des reduzierten Flächenbedarfs keine hohe Glaubwürdigkeit besitzt, sehen wir uns gezwungen, diese Frage nach den vermehrten Flächen für Wohnen und Freizeit auch kurzfristig zu beantworten.

Die Frage des quantitativen Flächenbedarfs hilft uns, die Frage nach dem WO bauen wir, schlüssig zu beantworten.

Diese Fragen nach „Auf welchen Flächen bauen wir?“ kann ohne Aussage darüber, was und wie bauen wir, nicht schlüssig beantwortet werden. Aus diesem Grunde ist es notwendig, diese Frage nach dem WAS und WIE zu beantworten, weil sie direkt in die Frage nach dem WIE VIEL führt. Wenn wir aber feststellen, dass das Flächenwachstum der letzten 50 Jahre durch die veränderten Wertvorstellungen entstanden ist, so müssen wir auch jetzt feststellen, dass der Flächenbedarf primär geprägt wird von Wertvorstellungen. Die Frage des quantitativen Flächenbedarfs hilft uns, die Frage nach dem WO bauen wir, schlüssig zu beantworten.



... bauen wir?

Dass was wir in Zukunft wirklich bauen sollten, was wir im Rahmen einer umfangreichen Untersuchung über Dichte in Städten umfangreich dokumentiert haben, führt uns zu dem Schluss, dass die Stadt der Zukunft – und damit das neue Bauen – geprägt sein wird von hoher baulicher Dichte, durchmischten Nutzungen und Fußläufigkeit für den alltäglichen Bedarf des Lebens. Diese Forderungen sind nur glaubwürdig beantwortbar in konzentrierter Form und führen zu einem Bruch mit der Vorstellung der niedrigen Ausnützung und der hohen Durchgrünung von Bezirken beziehungsweise Quartieren.

Aus diesem Verständnis heraus ist das weitere Verdichten von hoch verdichteten Quartieren der Ort, an dem das Bauen in Zukunft stattfinden sollte. Diese Ausweitung von Kernstädten, Kerngebieten führt uns zu dem Benutzen untergenutzter Areale mit hervorragenden infrastrukturellen Voraussetzungen (Verkehr, Versorgung, öffentliche Flächen). Insofern lässt sich die oben gestellte Frage einfach beantworten. Die Areale der Zukunft sind die jetzt schon hoch benutzten Areale, die meistens aus einer Vergangenheit stammen, die im 19. Jahrhundert ihre Grundlagen erhalten haben oder anders ausgedrückt – noch weiter verdichten, wo schon Verdichtungen vorhanden sind.

Bebauen Sie jene Flächen,
die schon dicht bebaut sind.

Die jetzt oft politisch diskutierte Strategie des Verdichtens von Vorstadt, Randstadt oder aus den letzten 50 Jahren stammenden Siedlungsgebieten führt nur zu Verschlechterungen, ohne jedoch jemals die Komplexität und Vielschichtigkeit von alten Stadtkernen zu erreichen. Bebauen Sie jene Flächen, die schon dicht bebaut sind. Die Lücken, Restflächen in diesen Arealen stellen jene überproportional großen Flächenreserven dar, die sowohl ein quantitatives als auch qualitatives Wachstum zulassen.



Foto: Christine Kees © Dietmar Eberle

Professor Dietmar Eberle sieht die Zukunft des Wohnbaus in einer konsequenten Nachverdichtung von Ballungsräumen.

Steckbrief Prof. Dietmar Eberle

1952	geboren in Hittisau, Bregenzerald, Vorarlberg
1973 – 1978	Studium an der Technischen Hochschule in Wien (Diplomabschluss bei Prof. Anton Schweighofer)
1976 – 1977	Arbeitsaufenthalt im Iran, Städtebaustudie
1979 – 1982	Arbeitsgemeinschaft Cooperative Bau- und Planungsges.m.b.H. mit Markus Koch, Norbert Mittersteiner und Wolfgang Juen
1982 – 1984	Arbeitsgemeinschaft Eberle-Egger (ab 1984 mit Carlo Baumschlager)
1985 – 2009	Arbeitsgemeinschaft und Büro mit Carlo Baumschlager
2004	Ehrenmitglied des American Institut of Architects

Lehrtätigkeit (Auszug)

ab 1999	ETH Zürich, Schweiz, Professur für Architektur und Entwerfen, Leiter des ETH Wohnforums
2003 - 2005	Dekan der Architekturabteilung ETH Zürich, Schweiz
ab 2006	Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Gastprofessur
ab 2012	Bezalel Academy of Arts and Design, Jerusalem, Gastprofessur
2014 - 2015	The University of Hong Kong, Fachbereich Architektur, Honorarprofessur
2015	The University of Hong Kong, Fachbereich Architektur, Gastprofessur
ab 2017	Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona, Gastprofessur

Effiziente Flächen- nutzung – Potenziale von Genossenschaften

SERVICE, THEMEN & TERMINE

Im Jahr 2015 wurden in Baden-Württemberg täglich rund 5,2 Hektar unbebaute Flächen im Rahmen von Siedlungs- und Verkehrsvorhaben in Anspruch genommen. Eine effiziente Flächennutzung ist dabei eine immens wichtige Aufgabe, zu der auch eine kostengünstige und klimaverträgliche Energieversorgung gehört – oft sichergestellt durch Energiegenossenschaften.

Energiegenossenschaften verfügen über Eigenschaften, die sie sehr flexibel und praxisorientiert auf Umbrüche und neue Herausforderungen reagieren lassen und zugleich einen hohen Grad an Bürgerbeteiligung ermöglichen. Angesichts rascher Veränderungszyklen in Wirtschaft und Gesellschaft ist dies von entscheidender Bedeutung. Die Rechtsform „eingetragene Genossenschaft“ (eG) wird in den letzten Jahren verstärkt von neuen Branchen und Zukunftsmärkten genutzt. Zahlreiche Neugründungen konnten im Bereich regenerativer Energien verzeichnet werden. Energiegenossenschaften setzen die Energiewende vor Ort mit konkreten Projekten um. Schwerpunkte liegen in den Bereichen Photovoltaik, Nahwärmenetze, Blockheizkraftwerke oder Effizienzprojekte.

Ausgezeichnete Zusammenarbeit

Gemeinsames Ziel von Wohnungsbau und Energiegenossenschaften ist eine kostenverträgliche Stromversorgung. Das mit dem „Deutschen Solarpreis“ prämierte Mieterstromkonzept der Energiegenossenschaft Heidelberg in Kooperation mit der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zeigt, wie moderne Mitgliederpartizipation umgesetzt werden kann. Die Energiegenossenschaft übernimmt Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb der PV-Anlagen. Die Baugenossenschaft stellt die Dachfläche (ca. 3.000 m²) zur Verfügung. Die PV-Module mit der Spitzenlast von 445,5 kWp produzieren ca. 370.000 kWh Strom, der den Mietern des Hauses zur Verfügung steht.

Die Bewohner des Mietshauses profitieren in zweifacher Hinsicht: Sie haben die Möglichkeit, den Strom vom Dach selbst zu nutzen, wobei der attraktive Strompreis für die nächsten 20 Jahre kon-

stant bleibt. Zudem können die Bewohner sich selbst an den Anlagen beteiligen. Die Energiegenossenschaft kümmert sich ebenfalls um die Reststromlieferung in sonnenarmen Zeiten, die natürlich aus sauberem Ökostrom besteht. Auch andere Photovoltaik-Genossenschaften nutzen das Modell des Direktverbrauchs. Sie produzieren PV-Strom auf kommunalen Gebäuden, der direkt ins Gebäude verkauft wird, oder verpachten PV-Anlagen, sodass der jeweilige Pächter das Eigenstromprivileg nutzen kann, ohne dass er eine hohe Anfangsinvestition aufbringen muss.

Zukunftsfelder: Energieeffizienz & Elektromobilität

Mit PV-Modellen können die Energiegenossenschaften das enorme Dachflächenpotential nutzen, doch gehen die Kooperationen zwischen Wohnungsbau und Energiegenossenschaften schon weiter: Sie greifen auch Energieeffizienzthemen und das Thema Elektromobilität (z.B. Car-Sharing) auf. Wohnungsbau(-genossenschaften) und Energiegenossenschaften können bei diesen Themen voneinander profitieren und ihren Mitgliedern dabei einen Mehrwert an Leistungsangeboten zur Verfügung stellen.

Fachbeitrag des Baden-Württembergischen Genossenschaftsverbands e.V.

bwgV

Stromversorgung „selbstgemacht“: In Heidelberg kooperieren eine Energie- und Baugenossenschaft und sorgen mit PV-Anlagen auf dem Dach für kostengünstigen Mieter-Strom. Zur Belohnung gab es den „Deutschen Solarpreis“.

Fotos: Heidelberger Energiegenossenschaft eG



Wohngebäudepreis 2018

Schon mal vormerken: Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg lobt 2018 erstmals einen Preis für Wohngebäude aus, die besonders kostengünstig und zugleich energieeffizient modernisiert oder neu gebaut wurden.

Das Umweltministerium möchte mit dem Preis zeigen, dass energetische Modernisierung und energetisch vorbildlicher Neubau kostengünstig realisierbar sind.

Ausgezeichnet werden Wohngebäude und Gebäude, die mindestens zu 50 Prozent als Wohnraum genutzt werden. Die Gebäude müssen zwischen 2015 und heute gebaut oder modernisiert worden sein. Die Bewerbungsfrist beginnt im April und endet am 31. Juli 2018.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Resolution der Landes- vertreter- versammlung der Architektenkammer

SERVICE, THEMEN & TERMINE

Das Innovationsland Baden-Württemberg ist wirtschaftlich stark und wächst: Derzeit leben hier 10.879.618 Menschen – knapp die Hälfte davon ist steuerpflichtig. Ein Indikator für diesen Erfolg ist die steigende Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig ist Mietarmut längst kein gesellschaftliches Randphänomen mehr: Während jährlich 3.000 Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung fallen, hat inzwischen ein Drittel der Bevölkerung im Südwesten Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein¹ (s. KONZEPT-Ausgabe 3: „Bezahlbar bauen und wohnen“).

Wohnen ist ein Grundbedürfnis aller Menschen und damit eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die Architektenkammer Baden-Württemberg fordert deshalb die sofortige Umsetzung eines 8-Punkte-Programms:

- 01** **Deutliche Ausweitung** des kostengünstigen, quartiersbezogenen und demografiefesten **sozialen Wohnungsbaus**. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch Standardabsenkungen, sondern durch eine Korrektur des Kostentreibers Grundstück: Verfügbarmachen von bebaubaren Flächen sowie Förderung von kommunalen und genossenschaftlichen Modellen. Die Reform der Grunderwerbsteuer ist dazu zwingend erforderlich.
- 02** Für eine **sozial- und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungsplanung** müssen Wohnungsbaupolitik, Stadt- und Freiraumplanung sowie aktives Bodenmanagement in den Kommunen verknüpft werden. Nur auf diese Weise sind integrierte und zukunftsfähige Stadtentwicklungskonzepte durchzusetzen.
- 03** Neue Perspektiven für bedarfsgerechten Wohnungsbau durch Ausbau von **interkommunalen Wohnraum-Bündnissen**. Benachbarte Kommunen verständigen sich auf gemeinsame Arrondierungen ihrer Stadt-Umland-Gebiete und ergänzen sich damit sinnvoll in ihren Angeboten. Im ländlichen Raum sind für starke Wirtschaftsstandorte der entsprechende Wohnraum und die passenden Mobilitätskonzepte zu entwickeln.
- 04** Vor diesem Hintergrund muss der **Landes- und Regionalplanung** größere Bedeutung beigemessen werden. Die komplexen Aufgaben sind unter Berücksichtigung der Folgewirkungen zeitnah umzusetzen.

¹Anspruch haben Alleinverdienende mit einem Jahreseinkommen bis 47.600 Euro.

„Mut zu einer ambitionierten Wohnungsbau- politik für Baden- Württemberg.“

Im Jahr 2015 lebten rund 43 Prozent der Bevölkerung im Südwesten alleinstehend – bei steigendem Anteil der Alleinerziehenden. Der Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen wächst. Gleichzeitig sind dennoch im Jahr 2016 die Baugenehmigungszahlen für Mehrfamilienhäuser um acht Prozent gesunken. Die im Oktober 2017 vorgestellte Prognos-Studie beweist: Um die aufgestaute Wohnungsbaulücke abzutragen und den weiteren Bedarf zu decken, müssen bis 2025 jährlich rund 60.000 Wohnungen in Baden-Württemberg gebaut werden – mehr als doppelt so viele wie bislang.

-
- 05** **Zweckgebundene Abschöpfung der Bodenwertsteigerung** als Querfinanzierung zugunsten bezahlbarer Wohnungsbauprojekte sowie zum Erwerb von neuen Grundstücken für eine vorausschauende Bodenbevorratung. Um Grundstückskosten zu reduzieren und den Kommunen langfristig die Einflussnahme zu sichern: Nutzung des Erbbaurechts.
 - 06** **Förderansätze** müssen **flexibel** auf soziale und regionale Unterschiede eingehen sowie Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen.
 - 07** **Konzeptvergaben:** Grundstücke dürfen nicht mehr nur nach dem Höchstpreis, sondern sollten nach der Qualität von ganzheitlichen, quartiersbezogenen und sozialen Konzepten vergeben werden, Planungen nur nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs. Das Land muss die Kommunen hier unterstützen und fördern.
 - 08** Die Architektenkammer Baden-Württemberg fordert vom Land ein Programm, bei dem es in Partnerschaft mit den Kommunen und Investoren an **25 Standorten 2.000 beispielhafte Wohnungen** schafft. Für die Finanzierung dieser notwendigen Projekte wird ein landeseigener Fonds „Zukunft Wohnungsbau BW“ empfohlen.

Die Resolution wurde am 24./25. November 2017 von der Landesvertreterversammlung der Architektenkammer Baden-Württemberg verabschiedet.



SERVICE, THEMEN & TERMINE

Baulandmanagement – das Instrument der Zukunft!

Städte und Gemeinden sehen sich aufgrund der zunehmenden Belastung der kommunalen Haushalte immer weniger in der Lage, Bauland nur auf dem Wege der Angebotsplanung bereitzustellen. Während die Erschließungs- und Verfahrenskosten der Allgemeinheit angelastet werden, kommen die planungsbedingten Wertsteigerungen häufig ausschließlich den Grundstückseigentümern bzw. den Investoren zu Gute. Auch Ziele wie die Bereitstellung erschwinglichen Wohnbaulands für junge Familien oder für Einheimische lassen sich mit klassischen Vorgehensweisen kaum erreichen.

Ein aktives Baulandmanagement der Kommune spielt daher eine immer wichtigere Rolle. Ein Grundsatzbeschluss zu einem systematischen Baulandentwicklungskonzept gewährleistet Gleichbehandlung und Gewissheit für die Grundstückseigentümer bzw. Investoren darüber, welche Voraussetzungen zu erfüllen sind und welche Kosten entstehen. Entscheidend ist die Auswahl des richtigen Instrumentariums, das auf die Zielsetzungen und die Rahmenbedingungen vor Ort abgestimmt sein muss. Den Kommunen stehen dafür vielfältige und auch erprobte Maßnahmen zur Verfügung.

[Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik. Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand; Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.), 2017]

Über Erbbaurechte wertvolles Bauland aktivieren und Wirtschaftlichkeit fördern!

Kirchen, Privateigentümer und Kommunen wollen wertvolle Grundstücke zur langfristigen Zukunftssicherung häufig im Bestand halten. Die Vergabe im Erbbaurecht ist eine empfehlenswerte Möglichkeit, um eigentumgebundenes Bauland in besten Lagen dennoch zu aktivieren. Zudem gibt es auf der Kostenseite Entlastungseffekte, da an Stelle einer einmaligen Belastung durch den Grundstückspreis eine auf Jahrzehnte verteilte Belastung tritt. Auch können durch die Gestaltung der Höhe des Erbbauzinses Anreize für den Wohnungsbau geschaffen werden. Das ErbbauRG enthält keine Bestimmung über die Ermittlung der Höhe des Erbbauzinses. Er kann frei vereinbart werden. Der Spielraum der Kommunen, Grundstücke verbilligt abzugeben, ist zwar nach der jeweiligen Kommunal- oder Gemeindeordnung beschränkt, ein Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert des Grundstücks, z.B. für die soziale Wohnraumförderung, stellt jedoch eine zulässige Ausnahme dar. Entweder wird als Basis für die Ermittlung des Erbbauzinses der ggf. verminderte Verkehrswert an-

genommen oder direkt ein reduzierter Zins verlangt. Insofern kann der Erbbauzins, der oft zwischen 4 und 6 Prozent des Werts für das Grundstück liegt, stimulierend reduziert werden.

Das Erbbaurecht ist somit eine Möglichkeit Grundstücke zu aktivieren, die zum Tafelsilber der Eigentümer gehören. Zudem kann statt des hohen Grundstückspreises der entlastend wirkende Erbbauzins in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzt werden. Das Erbbaurecht ist stärker in die Baulandpolitik der Kommunen einzubeziehen. [aus Positionspapier „Bezahlbarer Wohnraum für alle“ der Bundesarchitektenkammer]

Städtebaulicher Vertrag zur sozial gerechten Bodennutzung

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz den Gemeinden ausdrücklich ermöglicht, Lasten städtebaulicher Planungen von den Planungsbegünstigten tragen zu lassen. Dies gilt ab 01.01.1998 als Dauerrecht. Kommunen können demnach Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten beteiligen, die durch die kommunale Bauleitplanung ursächlich ausgelöst werden. (s.a. Pluspunkt „Quote für bezahlbaren Wohnungsbau“ in KONZEPT, Ausgabe 1 „Kommunale Beispiele mit Zukunft“)

Wem gehört die Stadt?

Bodenfonds sichern das Gut „Boden“ gegen das Marktgeschehen ab, indem einerseits die Träger des Bodens sich zu einem nicht spekulativen Umgang verpflichten, andererseits über Instrumente wie das Erbbaurecht Nutzung klar definiert wird. So wird eine Nutzung für soziale, ökologische und am Gemeinwohl orientierte Entwicklungen befördert und langfristig gesichert. (s.a. Schwerter Erklärung „Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl“, verabschiedet am 30./31. März 2017; www.stiftung-trias.de/themen/boden/)

PUBLIKATIONEN

Roadmap Bodenpolitik

Nachhaltige Stadtentwicklungspolitik und soziale Wohnungspolitik sind ohne eine aktive und konsistente Bodenpolitik aller administrativen Ebenen langfristig nicht umsetzbar. Der vhw und das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) haben vor dem Hintergrund des weitreichenden Handlungs- und Nachsteuerungsbedarfs – und als Fortsetzung des gemeinsamen wohnungspolitischen Plädoyers von

2016 – einen Kreis unabhängiger Experten zusammengebracht, die sich seit Jahren mit dem Thema Boden beschäftigen. Entstanden ist die Roadmap Bodenpolitik. Diese soll einen Weg zeigen, wie die vielfältigen und nicht länger hinnehmbaren Blockaden in der Bodenpolitik aufgelöst werden können.

Roadmap Bodenpolitik. Bodenpolitische Agenda 2020-2030, zu finden unter www.difu.de bzw. www.vhw.de

Dichte Atmosphäre

Angesichts fortschreitenden Landschaftsverbrauchs und wachsender Verkehrsströme wird die Diskussion um das sinnvolle Maß der baulichen Dichte heftig geführt. Bei der Planung fehlten bisher konkrete Werte und Erkenntnisse darüber, welche Formen der Bebauung die angenehmsten Lebensräume schaffen. Dieses Buch untersucht in umfassender Weise die Zusammenhänge zwischen den Ausprägungen baulicher Dichte und daraus entstehenden Atmosphären, Nutzungsverteilungen und deren Wertschätzung. Anhand von 9 Dichtekategorien, die den öffentlichen Raum mit einbeziehen, werden 36 exemplarische Quartiere in Zürich, Wien, München und Berlin vom Stadtrand bis zur Innenstadt fotografisch und in detailliertem Kartenmaterial dokumentiert und ausgewertet.

Eberhard Tröger (Autor), Dietmar Eberle (Hrsg.): „Dichte Atmosphäre: Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt“, Birkhäuser, Basel, 2015

Bodennutzung sozialgerecht + gemeinwohlorientiert Heft 4_17 der Mitgliederfachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung PLANERIN. In den Beiträgen dieses Heftes werden Alternativen zur rein privaten Baulandentwicklung aufgezeigt, über gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte bis hin zu Überlegungen zu einer sozialgerechteren und gemeinwohlorientierten Bodennutzung. Es wird deutlich, dass bezahlbarer Wohnraum nur geschaffen werden kann, wenn die Kommunen eine aktive Baulandentwicklung betreiben, einhergehend mit einer kommunalen Liegenschaftspolitik.

IMPRESSUM:

Herausgeber: Architektenkammer Baden-Württemberg
Projektverantwortlich: Carmen Mundorff, Architektenkammer Baden-Württemberg, Stuttgart

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

Druck: Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG, Stuttgart
Erscheinungstermin: März 2018

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

IFBAU-FORTBILDUNGEN

12./26.04.2018 | Stuttgart,
Architekturgespräche 2018: Neues Wohnen – Anders Wohnen – Land Wohnen | 18903

20.04.2018 | Heidelberg,
Professioneller Immobilienerwerb | 18411

24.04.2018 | Stuttgart,
Nachhaltigkeit gestalten | 18215

27.04.2018 | Friedrichshafen,
Planen und Bauen für Senioren | 18134

15.06.2018 | Stuttgart,
Steuerrecht und GbR bei Baugemeinschaften | 18551

25.06.2018 | Stuttgart,
Einsatz erneuerbarer Energien | 18234

03.07.2018 | Stuttgart,
Hochwasserschutz – Planung und Vorhabenzulassung | 18552

23.07.2018 | Stuttgart,
Effizienzhaus Plus | 18232

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

AUSBlick

Die fünfte Ausgabe von **KONZEPT – Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen** wird am 18. Juli 2018 im Rahmen der Landesgartenschau in Lahr vorgestellt. Sie widmet sich dem Thema „Welche Wohnungen brauchen wir?“.

KONZEPT digital

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

**„Das beste Zeichen einer guten Wirtschaft ist,
dass die Stadt fortfährt Grundstücke zu kaufen,
besonders von fremden Besitzern in der Nachbarschaft.“**

Johann Wolfgang von Goethe, Werke III, Weimar, 1788



**Architektenkammer
Baden-Württemberg**



**BAUKULTUR
BADEN-WÜRTTEMBERG**