

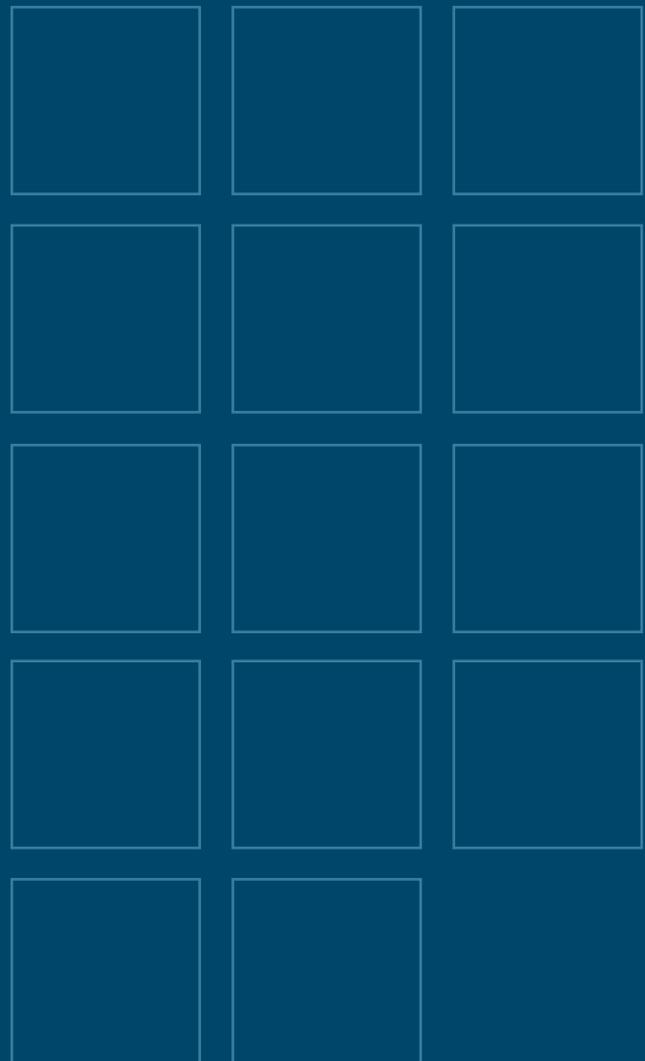
Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 27/2

# Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen

Modellvorhaben  
zum Neubau

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

## Modellvorhaben gewinnen an Kontur

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden wohnungs- und städtebaulichen Entwicklungen hat das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen Modellvorhaben zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen eingeleitet. Mit diesem neuen Forschungsfeld in ExWoSt soll ein weiterer Schritt zur Stärkung der Kernstädte und zur Eindämmung der Stadt-Umland-Wanderung unternommen werden. Mit den Modellvorhaben soll erprobt werden, wie attraktive und nachfragegerechte Bau- und Wohnformen im Ein- und Zweifamilienhausbereich in Kernstädten kostengünstig umgesetzt werden können. Dabei werden der Einbindung in vorhandene städtebauliche Strukturen und dem Angebot nachfragegerechter verdichteter Bauformen besondere Bedeutung beigemessen.

Über die Konzeption und die Forschungsleitfragen des Forschungsfeldes hatten wir Sie in der ersten Ausgabe der ExWoSt-Informationen vor einem Jahr informiert.

Die Modellvorhaben wurden im Frühsommer 2004 ausgeschrieben. 21 Projekte haben sich darauf hin beworben. Auf Grundlage der Antragsunterlagen wurden zehn Projekte in die engere Auswahl aufgenommen und bereit. Abschließend wurden sechs Modellvorhaben ausgewählt:

- Bremen
- Leipzig
- Osnabrück
- Worms
- Würfelhäuser und
- sml hauskonzept.

Die Modellvorhaben zeigen ein breites Spektrum der städtebaulichen Einbindung und des verdichteten Bauens. Alle Vorhaben befassen sich in unterschiedlicher Art und Weise mit individuellen Nutzerbedürfnissen und neuen Wohnformen. Der Aspekt des seriellen Bauens durch Typenbildung und Modulbauweise wird bei den Projekten sml hauskonzept und Würfelhäuser thematisiert. Die Kommunikation von Qualitäten und Kostenstrukturen ist in allen Modellvorhaben ein zentraler Baustein.

Am 10. November 2004 wurden die Modellvorhaben der Fachöffentlichkeit in einer Auftaktveranstaltung in Leipzig vorgestellt. Ein ausführlicher Bericht über die Veranstaltung ist in dieser ExWoSt-Ausgabe abgedruckt.

Die 1. Projektwerkstatt fand am 10. und 11. März 2005 in Wolfratshausen statt. Themen der Projektwerkstatt waren Qualitäten und Kostenstrukturen in den Modellvorhaben und deren Kommunikation mit den Interessenten und Nutzern. Besonders beleuchtet wurden die städtebaulichen Qualitäten. Auch über diesen Termin informieren wir in dieser Ausgabe. Die 2. Projektwerkstatt ist für Ende September 2005 geplant. An diesem Termin soll es inhaltlich um Nutzerbedürfnisse und

-präferenzen gehen. Über dieses Thema werden wir ausführlich in den nächsten ExWoSt-Informationen berichten.

Ihre

KARIN LORENZ-HENNIG

Ausgabe  
27/2 07/2005



Initiative  
**kostengünstig  
qualitätsbewusst  
Bauen**  
umweltgerecht  
innovativ  
bezahlbar

- 04** *Aktuell*
- 04** *Auftakt für die Modellvorhaben*
- 07** *1. Projektwerkstatt in Wolfrathausen*
  
- 10** *Forschung*
- 10** *Ausblick auf den Forschungsgegenstand*
  
- 11** *Vor Ort*
- 11** *Berichte aus den Modellvorhaben*
- 11** Modellvorhaben Bremen - Organisierter Selbstbau
- 13** Modellvorhaben Leipzig - Ein Projekt im Rahmen des Selbstnutzer-Programms
- 15** Modellvorhaben Osnabrück - Impuls zur Quartiersentwicklung
- 17** Modellvorhaben Worms - Das Lebenszyklushaus
- 19** Modellvorhaben Würfelhäuser - Ein neuer Siedlungsbaustein
- 21** Modellvorhaben sml hauskonzept / cohousing - Ein standardisiertes Hauskonzept mit Bauentwurfssatz
  
- 23** *Ex Libris*
- 23** *Literaturempfehlungen und Links zum Forschungsfeld*
  
- 24** *Impressum*

## Auftakt für die Modellvorhaben

Auftaktveranstaltung am 10. November 2004 in Leipzig

### Auftakt für die Modellvorhaben

Am 10. November 2004 wurden die sechs Modellvorhaben des neuen ExWoSt-Forschungsfeldes „Kostengünstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“ der Fachöffentlichkeit in Leipzig vorgestellt.

Florian Mausbach, Präsident des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, wies in seiner Eröffnungsrede darauf hin, dass mit dem neuen Forschungsfeld ein weiterer Schritt zur Stärkung der Kernstädte und zur Eindämmung der Stadt-Umlandwanderung unternommen werde. Mit den Vorhaben sollen Möglichkeiten erprobt werden, wie attraktive und nachfragegerechte Bau- und Wohnformen bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Kernstädten kostengünstig und qualitätsbewusst umgesetzt werden können. Dabei komme der harmonischen Einbindung in die städtebaulichen Strukturen eine herausgehobene Bedeutung zu.

Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig, veranschaulichte dieses Anliegen eindrucksvoll am Beispiel von Leipzig. Der Suburbanisierungsprozess sei hier in den 90er Jahren wie in vielen ostdeutschen Städten im Zeitraffertempo abgelaufen. Leipzig habe auf diese Weise insgesamt 50.000 Einwohner verloren. Folgen für die Stadt Leipzig seien erhebliche Leerstände und die soziale Segregation insbesondere in den ehemaligen Arbeiterquartieren. Für diese Fehlentwicklung zeichne sich eine nicht raumorientierte Förderpolitik verantwortlich.

Die Stadt Leipzig antwortete auf die Herausforderung mit einer umfassenden Stadterneuerungs- und Stadtbaustrategie: Diese umfasst die Aufwertung öffentlicher Räume, der Entwicklung neuer Grünzüge, den Rückbau leerstehender Gebäude an städtebaulich vertretbaren Standorten und das Selbstnutzerprogramm, eine Initiative zur städtischen Eigentumsbildung. Erste Erfolge werden sichtbar. 2001 konnte der Bevölkerungsverlust nahezu gestoppt werden und für 2002 wurde sogar ein Plus von 1.743 Einwohnern erreicht. Von dieser positiven Entwicklung konnten allerdings nicht alle Stadtquartiere gleichermaßen profitieren. Herr Lütke Daldrup zog das Resümee: Für das Wohnen in der Stadt entwickelt sich ein Markt!

Tilo Braune, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, sieht es als Aufgabe der Politik, die Rahmenbedingungen für den Bau und Erwerb von Wohneigentum an die aktuellen Entwicklungen anzupassen, damit sich die Bürger langfristig Wohnraum leisten können. Als maßgebliche Entwicklung führt er die regional unterschiedliche Bevölkerungsdynamik, die Alterung der Gesellschaft, die weitgehend entspannten Wohnungsmärkte und den wirtschaftlichen Strukturwandel an. Die Bundesregierung habe deshalb eine Initiative zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Bauen gestartet. Ziel sei es, das Wissen um kostengünstige und qualitätsvolle Lösungen bei Bauschaffenden zu verbreitern und zugleich die Kompetenz der Bauherren zu stärken. Die Bedürfnisse der Selbstnutzer von Wohneigentum

sollten stärker einbezogen werden. Dies gelte um so mehr, wenn sich Lebensstile und Wohnungsnachfrage ausdifferenzieren.



*Tilo Braune,  
Staatssekretär im BMVBW*

Die Bundesregierung flankiere die Initiative durch die Wohnungs- und Städtebauförderung. Bei der Weiterentwicklung der Förderpolitik habe die Bundesregierung darauf geachtet, dass es keinen Kahlschlag gebe. Die Programme würden konsequent an ein gesamtgesellschaftlich und gesamtwirtschaftlich verändertes Umfeld angepasst. Dabei orientiere man sich an den Leitlinien: Die Programme sollen zielgenauer werden. Der Wohnungsbestand solle gegenüber dem Neubau ein größeres Gewicht erhalten. Die Wohnungspolitik

solle stärker mit der Städtebaupolitik verknüpft werden. Zudem werde eine verbesserte Verzahnung von Wohneigentum und privater Altersvorsorge angestrebt.

Andreas Jacob von der Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, die mit der Forschungsassistenz betraut ist, ordnete die Modellvorhaben thematisch ein. Die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum und die Kosten für die Eigentumsbildung unterliegen verschiedenen Faktoren, die derzeit von erheblichem Wandel betroffen sind: Die Wirtschaft stehe weiterhin vor tiefgreifenden Strukturpassungen mit Folgen für den Arbeitsmarkt und die Einkommenssituation. Die Bevölkerung entwickle sich in den Regionen höchst unterschiedlich, es gebe zugleich Regionen mit Schrumpfung, Stagnation und weiterem Wachstum. In prosperierenden Regionen schreite die Suburbanisierung weiter voran.

Die Thematik des kostengünstigen qualitätsbewussten Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern stelle sich in den prosperierenden Regionen besonders deutlich heraus. Die Eintrittsbarriere für die Wohneigentumsbildung sei hier nach wie vor hoch. Die geringe Eigentumsquote in den Städten sei ein Beleg dafür. Zwischen den einzelnen prosperierenden Regionen bestünden aber deutliche Unterschiede. Die ausgewählten Modellvorhaben seien Stellvertreter für unterschiedliche Regionen. Die Fokussierung der Modellvorhaben auf die Kernstädte reflektiere die nationale Nachhaltigkeitsstrategie, die ein Verhältnis von

Innen- zur Außenentwicklung von drei zu eins anstrebe.

Für die Qualität und die Werthaltigkeit einer Wohnimmobilie nehme der Standort weiter an Bedeutung zu. Auch die „Brauchbarkeit“ sei eine entscheidende Komponente. Neben diesen Faktoren werde der Verfahrensqualität in den Modellvorhaben eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Dies betreffe die Handlungslogiken und Erwartungshaltungen der verschiedenen Akteure, die es zusammenzuführen gelte.

Klaus Beck, Büro für Architektur und Stadtplanung, betrachtete in seinem Vortrag die Rolle des Architekten. Er stellt dabei eine große Kluft zwischen Selbst- und Fremdeinschätzung fest. Die meisten Architekten verwirklichten eigene Ansprüche, das Ergebnis seien häufig Planungen, die keiner haben möchte. Daher unternehme das ExWoSt-Forschungsfeld den Versuch, das prozesshafte Verständnis bei den Architekten wieder zu wecken.

Er wies darauf hin, dass bei den meisten Eigenheimen nicht die tatsächlichen Wohnbedürfnisse, sondern die Erfüllung von Lebensträumen der Bauherren im Vordergrund stehe. Festzustellen sei eine Individualisierung und gleichzeitiger Pluralismus. Auch der Hausbau unterliege gewissen Moden, dies sei kontraproduktiv für ein derart

langlebiges Gut und könne ein ernstzunehmendes Hemmnis für die langfristige Werthaltigkeit darstellen. Die meisten Neubaugebiete seien heutzutage entweder durch Monotonie oder durch „Wildwuchs“ geprägt. Hier bestehe ein großes Aufgabenfeld in Bezug auf Bauqualität.

Im Anschluss an die einführenden Beiträge stellten sich die sechs Modellvorhaben vor. Dazu wird auf die nachfolgenden Seiten verwiesen.

Zum Abschluss der Veranstaltung diskutierten unter Leitung von Herrn Jacob (FIRU mbH), Manfred Hilgen (BMVBW), Armin Hentschel (Institut für Soziale Stadtentwicklung e.V.), Norbert Müller (Bielefelder gemeinnützige Wohnungsgesellschaft) und Thoralf Niehus (Hertrampf + Niehus Architekten) über die Herausforderungen des Wohnungsmarktes, die Zukunft des Wohnens und innovative Wohnkonzepte im Kontext tradierter Erwartungen.

#### Podiumsdiskussion



Wichtig für den zukünftigen Wohnungsmarkt ist die intensive Auseinandersetzung mit dem Nutzer der Immobilie. Bislang wurde der Markt wenig erforscht. Die Vorstellungen und

Bedürfnisse des Nutzers in Bezug auf das Wohnen sind daher kaum bekannt. Wichtig für die Zukunft ist es, Marktkenntnisse zu erwerben. Aus Sicht der Wohnungsbaugesellschaften erscheint es sinnvoll, Workshops zur Produktentwicklung durchzuführen, um das Angebot differenzieren zu können und die große Diskrepanz zwischen Wohnwünschen und dem tatsächlichen Angebot zu verringern. Regionale Unterschiede gilt es dabei zu beachten, denn den einen idealen Haustyp für alle Nutzer gebe es nicht.

Wichtig für den Nutzer, so das Ergebnis einer Untersuchung des IFFS e.V. ist Privatheit und die intelligente Zuordnung des Freiraums. Eine Abstimmung des Angebotes auf die Nachfrage ist von hoher Bedeutung im Hinblick auf die Werthaltigkeit von Immobilien. Denn bei zu erwartender zurückgehender Nachfrage wird es künftig vermehrt „Ladenhüter“ geben.

Der Architekt muss in Krisenzeiten nach neuen Marktsegmenten suchen. Hier ist zunehmend die Kreativität des Architekten gefragt, neue innovative Lösungen für den Wohnungsmarkt in Kernstädten zu entwickeln, die gleichzeitig auch von den Bauherren akzeptiert werden.

Von Seiten der Politik wird ein Beitrag zur Umsetzung innovativer Projekte in Kernstädten gefordert. Der Bund bietet hierfür die Rahmenbedingung, in erster Linie sind jedoch die Bundesländer, aber vor allem die Kommunen entscheidend für die Förderung von Projekten des Wohnungsneubaus im Ein- und Zweifamilienhausbereich in den Kernstädten. Die Eigenheimzulage des Bundes stellt bislang keine zielgenaue Förderung

dar, die den Wohnungsbau in der Kernstadt begünstigt. Die Kommunen sind daher in der Pflicht, Modelle zu entwickeln, die das Bauen in der Stadt unterstützen und die Abwanderung der Bevölkerung verhindern.

Am Ende der Podiumsdiskussion wurden von den Teilnehmern folgende Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes geäußert:

- Offenheit für ungewöhnliche Lösungen und Mut zu Experimenten,
- verlässliche Rahmenbedingungen von Seiten der Politik,
- wirtschaftliche Vernunft,
- Nutzung der Chancen der Schrumpfung zur Reduzierung von Dichten, Schaffung von Freiräumen und damit Erzeugung von Stadtrandqualitäten in der Stadt,
- Verbesserung der Kommunikation zwischen den Akteuren.



Präsentation der Modellvorhaben



Zuhörer



## 1. Projektwerkstatt in Wolfratshausen

### Ergebnisse der 1. Projektwerkstatt in Wolfratshausen Wesentliche Qualitäts- und Kostenmerkmale - Kommunikation mit Nutzern und Kaufinteressenten

Im Laufe der Begleitung der Modellvorhaben ist die Durchführung von drei Projektwerkstätten vorgesehen. Alle Projektwerkstätten werden voraussichtlich unter dem Leitthema „Kommunikation und Beratung als Mehrwert für das kostengünstige und qualitätsbewusste Bauen“ stehen.

Am 10. und 11. März 2005 fand die erste Projektwerkstatt in Wolfratshausen statt. Das Arbeitsthema lautete „Wesentliche Qualitäts- und Kostenmerkmale – Kommunikation mit Nutzern und Kaufinteressenten“. Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren die Träger der Modellvorhaben, die vor Ort aktiven Projektforscher, die Begleitforschung und die Forschungsassistenten. Gastgeber war das Modellvorhaben sml hauskonzept.

Ziel der ersten Projektwerkstatt war es, gemeinsam über Qualitätsmerkmale und Kostenstrukturen von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen zu diskutieren. Die aus der Sicht der Projektträger und der -forscher wesentlichen Qualitäten in den Modellvorhaben sollten näher betrachtet und erörtert werden. Strategien und Instrumente zur Kommunikation der Qualitäten mit den Interessenten und Nutzern sollten vorgestellt und erste Erfahrungen ausgetauscht werden. Im Ergebnis ging es ebenso darum, Gemeinsamkeiten, Vernetzungen und Übertragbarkeiten herauszuarbeiten.

Am ersten Tag der Projektwerkstatt wurde die Bandbreite der Qualitätsbereiche: städtebauliche Qualität, Objektqualität, Nutzungsqualität, Verfahrens- und Kommunikationsqualität in einer Gesamtschau betrachtet. Am zweiten Tag

wurde die städtebauliche Qualität vertieft. Erörtert wurden die verschiedenen Möglichkeiten der Integration von Neubauvorhaben in vorhandene städtebauliche Strukturen, Instrumente zur Sicherung von städtebaulichen Qualitäten sowie Grenzen und Hemmnisse für eine gute städtebauliche Einbindung. In diesem Zusammenhang wurde auch darüber diskutiert, ob und wie der Wert einer guten städtebaulichen Einbindung den Käufern und Bauherren sowie den ansässigen Nachbarn vermittelt werden kann.

Als Ergebnisse der ersten Projektwerkstatt lassen sich festhalten: Infrastrukturausstattung, Freizeitqualität und soziales Image sind wesentliche Bestimmungsfaktoren der **Standortqualität** für den Eigenheimwerb. Erwartungsgemäß wird die gute Infrastrukturausstattung in städtischen Lagen positiv bewertet. Das soziale Image erweist sich jedoch bei der Auswahl des Wohnstandortes ausschlaggebend. In Osnabrück scheint es zu gelingen, über das Neubauvorhaben ein problematisches Quartier zu stabilisieren. Es wäre wünschenswert, im Laufe der weiteren Bearbeitung Informationen darüber zu erhalten, welche Faktoren dies begünstigt haben. In Bremen scheint die Lage dafür verantwortlich zu sein, dass nur sehr kostengünstige Objekte akzeptiert werden. Hier wird sich zeigen, inwieweit im Zuge von Kostenoptimierungen Qualitäten modifiziert werden.

Bei der **städttebaulichen Integration** gehen die Modellvorhaben unterschiedliche Wege. Leipzig, Worms, Osnabrück und Bremen beschreiten individuelle auf den städtebaulichen Kontext bezogene Lö-

sungswege, das sml hauskonzept setzt auf die städtebauliche Anpassung durch unterschiedliche Konfigurationen von Grund- und Ergänzungsmodulen und die Würfelhäuser setzen bewusst einen Kontrapunkt durch einen Siedlungsbaustein. Auch innerhalb der ersten Gruppe werden verschiedene Akzente deutlich. So wird in Bremen die äußere Gestaltung der Gebäudehülle – Fassade, Fenster und Türen – in Form und Farbe einheitlich vorgegeben. In Worms und Osnabrück werden zwei verschiedene Haustypen angeboten; für die Gestaltung werden auch hier Vorgaben gemacht, aber weniger ausgeprägt als in Bremen. In Leipzig wird lediglich die Kubatur vorgegeben, darüber hinaus besteht eine große Gestaltungsfreiheit.

Grundlagen für das Konzept und die städtebauliche Integration sind in fast allen Modellvorhaben städtebaulich-architektonische Wettbewerbe, Architekten-/Investorenwettbewerbe oder Gutachterverfahren. Die städtebaulichen Konzepte werden planungsrechtlich abgesichert. Dabei werden die Bebauungspläne meist in enger Kooperation zwischen Stadt, Planer und Investor erarbeitet. Zum Teil erfolgt dies parallel zu den Objektplanungen, zum Teil finden die Abstimmungen in eigens hierfür geschaffenen Gremien - wie der Baugesuchskonferenz in Leipzig - statt und die Ergebnisse werden später im Bebauungsplan festgeschrieben. Im Fall der Würfelhäuser wird darüber nachgedacht, die Gestaltung grundbuchrechtlich abzusichern.

Neben der städtebaulichen Einbindung in die vorhandene Wohnbebauung stellt sich in Bremen zu-

sätzlich die Aufgabe, wie mit der Abgrenzung zu einem größeren Gewerbebetrieb umgegangen wird.

Die beliebteste Bauform für das Eigenheim ist nach wie vor das freistehende Einfamilienhaus. Wegen der hohen Grundstückspreise lassen sich in der Stadt allerdings kostengünstige Eigenheime nur in **verdichteter Bauweise** umsetzen. In den Modellvorhaben soll daher untersucht werden, wie verdichtete Bauformen nachfragegerecht und attraktiv umgesetzt werden können. In Umfragen rangiert das Reihenhaus meist auf den hinteren Rängen der Beliebtheitskala. Beispiele aus der Praxis belegen jedoch, dass bestimmte Angebote wie z.B. das traditionelle „Bremer Reihenhaus“ sehr gut angenommen werden. Daraus lässt sich die These ableiten, dass die Form der Ausprägung des verdichteten Bauens für deren Akzeptanz entscheidend ist.

Im Modellvorhaben Bremen wird auf Hausgruppen mit 4 bzw. 8 Einheiten gesetzt, um den Eindruck monotoner Reihenhaussiedlungen zu vermeiden. In Worms wird das Atrium- und das Winkelhaus als Doppel- und Reihenhaus angeboten. Mit Hilfe der Gebäudeformen sollen geschützte private Freiräume entstehen. Durch eine versetzte Anordnung soll ein lebendigeres Bild entstehen. In Leipzig werden ebenfalls Gartenhofhäuser angeboten. Obwohl Leipzig wegen der besonderen Situation in den neuen Bundesländern über ein verhältnismäßig großes Angebot an städtischen Bauflächen verfügt und dies zu moderaten Preisen, zeigt die schnelle Vermarktung im Modellgebiet eine gute Akzeptanz des verdichteten Bauens. Aus der geplanten

Nutzerbefragung werden hierzu nähere Informationen erwartet. In Osnabrück sind freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser auf kleinen Grundstücken geplant. In Ergänzung werden öffentlich nutzbare Gemeinschaftsflächen angeboten. Das sml hauskonzept wird durch die unterschiedliche Kombinatorik von Grund- und Ergänzungsmodulen in unterschiedlichen städtebaulichen Dichten mit individuellen und ausdifferenzierten Außenräumen gestaltet. Mit den Würfelhäusern wird versucht, durch ein neues Prinzip der Anordnung eine Einzelhausbebauung auf Grundstücksgrößen von Reihenhäusern umzusetzen.

Die Akzeptanz der angebotenen Formen der Verdichtung wird im weiteren Verlauf der Modellvorhaben untersucht. Für einige Formen der Umsetzung von städtebaulicher Dichte müssen in den Modellvorhaben baurechtliche Lösungswege gefunden werden.

Die Haushaltsstrukturen und Lebensstile differenzieren sich weiter aus. Das Angebot an **Wohnformen** muss sich diesen spezifischen **Wohnbedürfnissen** öffnen. Daher wird in den Modellvorhaben einer **nutzerge-**

Wohnraumgestaltung große Aufmerksamkeit geschenkt. Dieses Thema wird im Zentrum der zweiten Projektwerkstatt stehen.

Einige Modellvorhaben nutzen die Vorteile einer seriellen Fertigung, um Kosten einzusparen. Dazu ist eine Elementierung von Bauteilen notwendig. Auf der anderen Seite soll der Nutzer ein möglichst hohes Maß an Flexibilität in der Grundrissgestaltung erhalten. In den betroffenen Modellvorhaben wird die Frage zu beantworten sein, wie eine optimale Balance zwischen beiden Anforderungen aussehen kann.

Die bisher gemachten Erfahrungen zeigen, dass es schwierig ist, Qualitätsmerkmale dem „Durchschnittskäufer“ zu vermitteln, da Kaufinteressenten und Bauherren sehr stark durch einfalllos wirkende Angebote und die gebaute Realität der oft trostlosen Neubaugebiete geprägt sind. Als besonders schwierig und

#### Gespräche am Rande der Veranstaltung



zeitintensiv erweist sich, Qualitäten von innovativen Bau- und Wohnformen zu vermitteln, die stark von den konventionellen Angeboten und Vorstellungen abweichen. Die Vorstellungen von Qualität bei Architekt und Bauherr scheinen oftmals sehr unterschiedlich zu sein. Gründe dafür liegen nicht nur in einer unterschiedlichen Auffassung von Qualität, sondern auch darin, dass bestimmte Qualitäten dem Bauherr nicht adäquat vermittelt werden.

Bauherren und Käufern direkt bei der Erstsprache komplexe Informationen über Qualitäten anzubieten, hat sich nach ersten Erfahrungen als nicht zielführend herausgestellt. Sinnvolle Zeitpunkte für eine intensive Erörterung über Qualitäten sind Folgegespräche mit Interessenten und insbesondere die Planungsphase.

Werden herkömmliche Vertriebspartner bei der Vermarktung neuer Bau- und Wohnformen eingesetzt, müssen diese von dem Konzept überzeugt sein oder zumindest die Philosophie des Konzeptes verstanden haben, um die Qualitäten übermitteln zu können. Außerdem müssen ihnen konkrete Informationen über die besonderen Merkmale an die Hand gegeben werden. In diesem Zusammenhang wird in den Modellvorhaben über eine „Schulung“ nachgedacht.

Darüber hinaus werden Instrumente und Werkzeuge benötigt, um Konzepte verständlich darstellen zu können. Hier muss sich ganz unterschiedlicher Methoden bedient werden, um einerseits Zahlen und Fakten und andererseits Raumeindrücke für Innen- und Außenbereiche sowie Nutzungsflexibilitäten so zu vermitteln, dass der Bauherr oder Käufer

auch die angesprochene Qualität erkennt. Für die Visualisierung der Hausanordnungen und deren Qualitäten werden Modelle oder 3-D-Simulationen eingesetzt. Für die Vermittlung flexibler Innenraumgestaltungen werden zusätzlich spezielle Informationsmaterialien wie z.B. Modulbücher erarbeitet und erprobt.

Die Vermittlung von Qualitäten erweist sich als ein aufwendiger Prozess. Wie dieser „Mehraufwand“ vergütet wird, dazu werden in den Modellvorhaben unterschiedliche Wege besprochen. Zum Teil wird dieser Mehraufwand durch Engagement getragen und finanziell zumindest nicht in vollem Umfang in die Objektpreise eingebracht. In Leipzig werden diese Kosten teilweise über die Stadt und Förderprogramme wie „Stadtumbau Ost“ aufgebracht. In Bremen sollen Aufwendungen des Architekten, die durch die HOAI nicht abgedeckt sind, per Honorarvereinbarung auf Stundenbasis abgegolten werden.

Bei sml hauskonzept und den Würfelhäusern werden diese in die Gesamtkalkulation z.B. unter einer Position Planung und Vertriebskosten zusammengefasst.

Den Kommunen kommt in der Eigenschaft als Grundstückseigentümer, Träger der Bebauungsplanung und Genehmigungsbehörde eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung neuer Bau- und Wohnformen zu. Können diese nicht von einem neuen Konzept überzeugt werden, besteht kaum eine Chance auf Umsetzung. Dies trifft besonders auf neue Bauformen zu. Ein Beispiel dafür sind die Würfelhäuser, die trotz intensiver Gespräche mit den Kommunen noch keines der geplanten Projekte einer Umsetzung näher bringen konnten.

Ebenso gestaltet es sich schwierig, für die Umsetzung neuer Bau- und Wohnformen Bauträger zu finden. Diese scheuen häufig das damit verbundene höhere Risiko eines neuen Markteintritts.

#### Diskussionsrunde



# Forschung

Die Modellvorhaben zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen wurden im November 2004 gestartet. Nach einem guten halben Jahr liegen erste Berichte aus den Modellvorhaben vor und die erste Projektwerkstatt hat stattgefunden.

Aus den vorliegenden ersten Erfahrungen kristallisieren sich folgende Themen für eine übergeordnete Auswertung heraus:

- Städtebauliche Integration
- Nachfragegerechte Formen des verdichteten Bauens
- Individuelle Wohnbedürfnisse und -präferenzen und ihre Umsetzung in neue Wohnformen
- Serienbau, Modulbau, Typenhäuser im Spannungsfeld mit Individualität
- Intensive Beratung und Begleitung von der Interessentenansprache bis zur Nutzungsphase
- Neue Trägerkonstellationen

## Ausblick

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes wird ein Sondergutachten zu dem Thema Ermittlung und Analyse der Wohnbedürfnisse, -präferenzen und -wünsche von Nachfragergruppen im Segment von Ein- und Zweifamilienhäusern vergeben. Erste Ergebnisse werden in der zweiten Projektwerkstatt vorgestellt und im Zusammenhang mit den Erfahrungen und Ergebnissen in den Modellvorhaben diskutiert.

## Bremen - Organisierter Selbstbau

### Projekträger

Senator für Bau, Umwelt und  
Verkehr  
Dienstgebäude Contrescarpe 72  
28195 Bremen  
Frau Schröder  
Tel.: 04 21 / 3 61 40 45  
E-Mail:  
regina.schroeder@bau.bremen.de

### Projektforschung

Protze + Theiling  
Bückeburger Straße 53  
28205 Bremen  
Herr Theiling  
Tel.: 04 21 / 4 98 92 56  
E-Mail: theiling@pt-planung.de

### Hintergrund

Die Stadt Bremen weist im Vergleich mit anderen Großstädten eine außergewöhnlich hohe Eigenheimquote auf, teilt aber mit vielen Städten das Problem der Umlandwanderung. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt das Programm „Bauen in Bremen“ initiiert. Mit dem Projekt „Organisierter Selbstbau“ soll eine Variante der Eigentumbildung für den Personenkreis begünstigt werden, der mit Eigenleistung zu einer Reduzierung der Kosten für das Eigenheim beitragen möchte.

### Beteiligte Akteure

Die Stadt Bremen möchte mit dem Projekt „Organisierter Selbstbau“ das bau trägerfreie Bauen unterstützen. Als Eigentümerin des Baugrundstücks veräußert sie die Grundstücke direkt an die Bauherren. Über die Kaufverträge nimmt sie Einfluss auf die Gestaltung des Projektes. Die Planungsgruppe Organisierter Selbstbau – bestehend aus Architekt, Tragwerksplaner und Bauphysiker - wirkt als Koordinator und Berater im gesamten Projektverlauf von der Planung bis zur Nutzungsphase.

### Städtisches Umfeld

Das Gebiet des Modellvorhabens befindet sich in einer Mischstruktur aus 2-geschossiger Reihenhausbauung, 3- bis 4-geschossiger Mehrfamilienhausbauung, einer Altenwohnanlage und Gewerbe. Der Sozialstatus des Gebietes ist als niedrig zu bezeichnen.

### Konzeption und innovative Ansätze

Das Konzept für die Bebauung knüpft an die Tradition des Bremer Reihenhauses an und versteht sich als Alternative zum gängigen Angebot an schlüsselfertigen Reihenhäusern: ein Architektenhaus zum Aus- und Weiterbau. Durch den Verkauf der Grundstücke durch die Stadt direkt an die Bauherren sollen die Kosten für die Grundstücke inklusive Nebenkosten ( Grunderwerbssteuer, Notargebühren) niedrig gehalten werden. Zudem sollen die Käufer vertraglich an die Konzeption des Projektes gebunden werden.

Die Konzeption für das Baugebiet wird geprägt durch Verbindlichkeit und Flexibilität. Durch das Bilden von Hausgruppen mit 4 bzw. 8 Einheiten soll der Eindruck einer monotonen Reihenhaussiedlung vermieden werden. Der Architekt legt die Bauweise und die Anlage der Rohbauten fest.

Die äußere Gestalt – Fassade, Fenster und Türen – werden verbindlich vorgegeben. Eine einheitliche äußere Gebäudehülle soll die Identifikation fördern und zur gestalterischen Qualität der Siedlungseinheit beitragen. Zugleich wird Potential zur Serienfertigung erschlossen, das zur Senkung der Baukosten beitragen soll. Der erweiterte Rohbau wird durch qualifizierte Unternehmen erstellt und den Bauherren übergeben. Die Bauwilligen werden vertraglich verpflichtet, Ausbauarbeiten in Eigenarbeit zu leisten. Dazu werden drei Ausbaupakete angeboten. Der schlüsselfertige Erwerb eines komplett ausgebauten Hauses ist ausgeschlossen. Das Thema Selbstbau soll unter dem Aspekt veränderter Rahmenbedingungen, z.B. erhöhte Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung, beleuchtet werden.

Vorderansicht



Innerhalb der Gebäudehülle wird Wert auf hohe Flexibilität und individuelle Gestaltungsspielräume gelegt. Die Wohnfläche des Reihenhauses mit zwei Vollgeschossen kann um ein Staffelgeschoss erweitert werden. Die Grundrisse können nach individuellen Nutzungsbedürfnissen variabel gestaltet werden. Die Flexibilität reicht bis zu den Möglichkeiten einer späteren Teilung in zwei separate Wohnungen bzw. einer Zusammenlegung von zwei zuvor getrennten Einheiten. Veränderungsmöglichkeiten von Nutzungsansprüchen im Laufe des Lebenszyklus werden in diesem Zusammenhang thematisiert. Für die Nutzungsphase erhält der Bauherr eine „Gebrauchsanweisung“ über die verschiedenen Möglichkeiten der Nutzungsvarianten.

Der Bauherr soll während allen Phasen des Bauprozesses intensiv begleitet werden. In der Planungsphase wird er insbesondere in Bezug auf eine realistisch leistbare Eigenleistung, die individuelle Grundrissgestaltung und bei der Materialauswahl beraten, in der Bauphase wird der Bauherr insbesondere hinsichtlich der Ausführung der Eigenleistung beraten und betreut.

### Aktuelle Entwicklungen

In einer ersten Phase der Vermarktung wurden Gespräche mit ca. 30 Interessenten geführt. In diesen Gesprächen wurde festgestellt, dass die Pflicht zum organisierten Selbstbau überwiegend auf schlechte Resonanz stieß. Die intensive Beteiligung des Nutzers am Planungs- und Bauprozess und die hohe Variabilität des Grundrisses wurden durchweg positiv bewertet. Die

Flexibilität der Grundrisse im Hinblick auf Anpassungen an den Lebenszyklus erwiesen sich als schwer zu kommunizieren. Wenn das Prinzip von den Kaufinteressenten verstanden wurde, bewerteten sie diesen Ansatz ebenfalls positiv. Auch die verhältnismäßig große Wohnfläche und die große Zahl möglicher Zimmer wurden begrüßt. Die geringen Abstell- und Nutzflächen wurden als nachteilig angesehen. Die gute Infrastrukturausstattung an dem Standort wird geschätzt, jedoch die vorhandene Sozialstruktur als ein wesentlicher Nachteil empfunden. Dies hat Folgen für den akzeptierten Preis an diesem Standort. Hier werden nach den ersten Erkenntnissen nur Objekte mit einem besonders niedrigen Preis angenommen. Im Vergleich zu den insgesamt in Bremen angebotenen Reihenhäusern liegt der Preis der Häuser des Modellprojektes pro qm-Wohn-/ Nutzfläche günstig; im Vergleich mit Reihenhäusern in ähnlichen Lagen Bremens bewegt er sich im mittleren bis oberen Preissegment. Die verhältnismäßig großen Grundstücke werden in diesem Zusammenhang nicht honoriert. Auch scheint an dem Standort eine von konventioneller Architektur abweichende Gestaltung nur schwer vermarktbar. Die Planung wird auf Grundlage der Erkenntnisse in Bezug auf eine Kosten-

reduzierung überarbeitet und optimiert.

Der Architekt als maßgeblicher Initiator des Projektes schied Anfang 2005 aus privaten Gründen aus dem Projekt aus. Dadurch ließ sich die Zusammenarbeit mit der Betreuungsgesellschaft Organisierte Selbstbau ebenfalls nicht mehr aufrecht erhalten. Die Stadt Bremen war gezwungen, sich einen neuen Partner für das Projekt zu suchen.



Gartenansicht



Draufsicht

### Kurzcharakteristik

Baugebiet:	Huchting, Bremen
Geplante Wohneinheiten:	24
Grundstücksgröße:	Mittelhäuser 226 qm Eckhäuser 296 – 323 qm
Grundstückskosten:	125 Euro/qm
Wohnfläche (Ohne Erweiterung):	140 qm

## Leipzig - Ein Projekt im Rahmen des Selbstnutzer- Programms

**Projektträger**  
Stadt Leipzig  
Dezernat Stadtentwicklung und  
Bau  
Stadtplanungsamt  
Neues Rathaus  
Martin-Luther-Ring 4-6  
04109 Leipzig  
Herr Thomas  
Tel.: 03 41 / 1 23 49 32  
E-Mail: rthomas@leipzig.de

**Projektforschung**  
Immothek Immobilien-Marketing  
Service GmbH  
Dorotheenplatz 3 b  
04109 Leipzig  
Frau Scheffen-Halbach  
Tel.: 03 41 / 22 54 09 44  
E-Mail: info@selbstnutzer.de

### Hintergrund

Das Modellvorhaben greift im Rahmen des Forschungsfeldes mit dem Selbstnutzer-Programm auf Erfahrungen der Stadt Leipzig mit Projekten bei der Sanierung von Gründerzeithäusern zurück. Ziel des Selbstnutzer-Programms ist die Bindung der Bürger an die Stadt durch Eigentumsbildung, um der Suburbanisierung entgegenzuwirken und die Attraktivität der Stadt zu stärken. Zunächst richtete sich das Programm auf die Gründerzeitviertel. Seit 2002 wird auch der Neubau von Stadthäusern auf innerstädtischen Brachflächen verfolgt.

### Beteiligte Akteure

Die Stadtverwaltung ist der Initiator und tragende Kraft des Selbstnutzer-Programms. Im Stadtplanungsamt wurde für die Aktivitäten im Neubau ein eigenes Sachgebiet „Stadthäuser“ eingerichtet. Für die Durchführung des Selbstnutzer-Programms wurde über die stadteneigene LESG die Immothek als private Gesellschaft gegründet. Die Immothek fungiert als zentraler Koordinator, Moderator und Berater. Architekten, Ingenieure und Baufinanzierer unterstützen die Aktivitäten von Stadt und Immothek durch freiwillige Vorleistungen in der Anfangsphase eines Projektes. In der späteren Umsetzung übernehmen sie die Rolle als Vertragspartner von Bauherren.

### Städtisches Umfeld

Das Baugrundstück „Stallbaumstraße“ liegt in einer von Gründerzeithäusern geprägten Umgebung. Der Stadtteil

verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung und liegt in der Nähe eines attraktiven Grünzuges. Die Innenstadt ist nur knapp 3 km entfernt.

### Konzeption und innovative Ansätze

Der größte Teil des Grundstücks befindet sich im Eigentum der Stadt Leipzig und wird direkt an die Bauherren verkauft. Die ursprünglich für eine dichtere städtebauliche Bebauung als Richtwert vorgegebenen Grundstückspreise konnten in Verhandlungen mit der Kämmerei an die neue Bebauung mit Eigenheimen angepasst und somit deutlich reduziert werden.

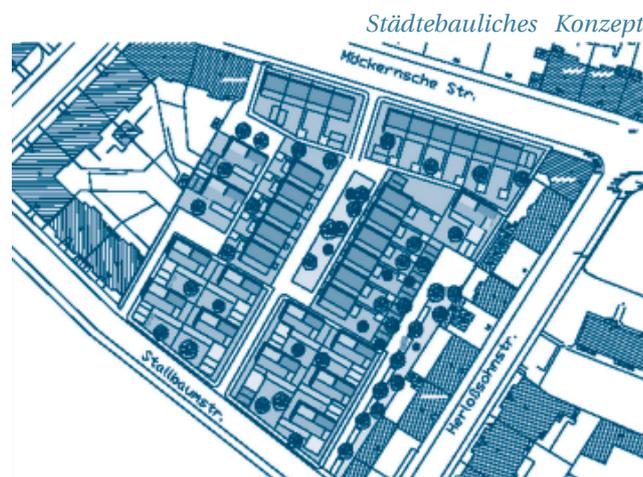
Beim Selbstnutzer-Programm wird auf eine frühzeitige Mitbestimmung und ein hohes Maß an Flexibilität für die Bauherren Wert gelegt. So sind im Bebauungsplan Baufenster relativ großzügig bemessen – ausgenommen für die südlichen Bereiche, in denen schon Reservierungen vorliegen -, um auf Käuferwünsche zum Grundstückszuschnitt und Gebäudekubatur eingehen zu können. Grundstücksgrößen oberhalb von 600 qm werden allerdings nicht zugelassen.

Die Stadt Leipzig hat die Baufläche sowohl für Baugruppen als auch für Bauträger ausgeschrieben. Das Baugebiet teilt sich heute in

drei unterschiedliche Bereiche auf:

Im Süden hat sich eine Selbstnutzergruppe zur GbR Stallbaumstraße zusammengeschlossen. Die Bauinteressierten entwickeln gemeinsam mit Architekten Gebäude nach ihrem Wunsch. Dabei wählen sie ihren jeweiligen Architekten frei. Für diesen Bereich sind neun L-förmige Gartenhofhäuser geplant, 2- bis 3-geschossig, die mögliche Wohnfläche reicht von 120 – 220 qm. Durch Baulinien und -grenzen ist ein rechteckiger Grundhaustyp festgelegt. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen über den Anbau eines Seitenflügels und ein Staffelgeschoss. Die Innenraumaufteilung wird individuell mit dem Architekten geplant. Es bestehen keine Festlegungen für Fassaden- und Fenstergestaltung.

Für den nördlichen Bereich liegt die Planung eines Architektenbüros für 10 Reihenhäuser gruppiert um einen begrünten Stadtplatz vor. Vorgeesehen sind 2,5-geschossige Häuser mit 120 qm Wohnfläche. Eine Parzellierung ist noch nicht verbindlich erfolgt.





Entlang der Möckernsche Straße bestand die Planung eines Bauträgers für die Errichtung von 4-geschossigen Reihenhäusern mit ca. 140 qm Wohnfläche.

Eine wesentliche Innovation des Projektes ist in den Verfahrensweisen und der Prozesssteuerung zu sehen. Das Selbstnutzer-Programm bietet umfassende Informations-, Beratungs- und Betreuungsmöglichkeiten für Interessenten während des gesamten Kauf-, Planungs- und Bauprozesses. Die Immothek wird dabei als neutrale Einheit wahrgenommen und geschätzt, es besteht ein ausgesprochen gutes Vertrauensverhältnis. Im Rahmen des Selbstnutzer-Programms wurden spezielle Instrumente geschaffen, z.B. Architekten-Käufer-Werkstätten und die Baugesuchskonferenz. Die Prozessqualität des Selbstnutzer-Programms führt zu einer hohen Selbstbestimmung und einer hohen Kostentransparenz für die Bauherren.

Neben den Qualitäten für den Bauherren bringt das Programm Vorteile für die Stadt. Der Einwohnerverlust Leipzigs konnte mittlerweile reduziert werden. Dies führt zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur und gleichzeitig werden die Einnahmen aus Steuern stabilisiert.

**Aktuelle Entwicklungen**

Der erste Bauabschnitt im Süden des Baugebietes hat begonnen. Inzwischen sind die ersten drei Häuser bezogen. Weitere 10 Häuser befinden sich im Bau. Die Gartenhofhäuser erfreuen sich eines besonders hohen Zuspruchs, so dass darüber nachge-

dacht wird, diese auch im nördlichen Baufeld anzubieten. Der Bauträger, der die Stadthäuser entlang der Möckernsche Straße bauen wollte, hat in der Zwischenzeit abgesagt. Hier wäre es wünschenswert, Informationen über die Hintergründe zu erhalten.

Die Verkäufe der Privatgrundstücke stehen derzeit an; die Stadt ist bemüht, die Preisgestaltung zu beeinflussen.

Da es in einem Fall zu Überschreitungen von Baukosten gekommen ist, beabsichtigt die Immothek Weiterbildungsangebote für Bauherren zu Kostenkontrollverfahren anzubieten.



Reihenhaus an der Möckernsche Straße



Reihenhaus am Stadtplatz



Gartenhofhäuser an der Stallbaumstraße

**Kurzcharakteristik**

Baugebiet:	Stallbaumstraße, Leipzig
Geplante Wohneinheiten:	23 – 30
Grundstücksgröße:	150 – 490 qm
Grundstückskosten:	77 Euro/qm
Wohnfläche:	120 – 180 qm

## Osnabrück - Impuls zur Quartiersent- wicklung

### Projektträger

Stadt Osnabrück  
Fachbereich Städtebau  
Hasemauer 1  
49034 Osnabrück  
Herr Hoppe  
Tel.: 05 41 / 3 23 26 41  
E-Mail: hoppe@osnabrueck.de

### Projektforschung

Institut Raum & Energie  
Erlenweg 3, 22880 Wedel/ Hamburg  
Frau Fahrenkrug, Tel.: 0 41 03/160 41  
E-Mail: institut@raum-energie.de

Planungsgruppe Professor Laage  
Architektur Stadtplanung Forschung  
Bei den Mühren 70, 20457 Hamburg  
Herr Siebertz, Tel.: 0 40 / 43 19 50  
E-Mail: l.siebertz@ppl-hh.de

### Hintergrund

Das Modellvorhaben „Osnabrück Rosengärten“ liegt in einem Quartier, das als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist und mit Problemen wie schlechte Bau-substanz, fehlende Grün- und Freiflächen, eine Konzentration von Migranten und eine starke Einwohnerfluktuation gekennzeichnet ist. Die Investitionsbereitschaft ist entsprechend gering. Bei dem Modellvorhaben handelt es sich um ein Areal in einem Blockinnenbereich, der als Gewerbe- und Gärtnereigelände genutzt wurde. Bereits seit zehn Jahren unternimmt die Stadt Osnabrück Maßnahmen, um diese Fläche funktional und räumlich neu zu ordnen. Erst mit Aufnahme des Quartiers in das Städteförderungsprogramm „Soziale Stadt“ im Jahr 2001 wurden die Voraussetzungen für dessen Entwicklung geschaffen wie die Auslagerung der dort noch aktiven Gewerbebetriebe und die Herrichtung des Grundstücks.

### Beteiligte Akteure

Die Stadt Osnabrück hat ein vitales Interesse an der Aufwertung und städtebaulichen Erneuerung des Quartiers. Dazu soll das Modellvorhaben „Osnabrück Rosengärten“ entscheidend beitragen. Die Stadt unterstützt die Eigentumsbildung durch finanzielle Anreize über eine Vorfinanzierung der Eigenheimzulage als nicht rückzahlbarer Zinszuschuss. Die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau GmbH fungiert als Sanierungsträgerin. Sie ist in alle Planungsprozesse eingebunden und gewährleistet die Verzahnung der Planung mit den Quartiersbedürfnissen.

Im ausgelobten Gutachterverfahren setzte sich der Projektentwickler RBO mit einem Planungsvorschlag der PPL durch. Der B-Plan wird durch die RBO finanziert und durch das Planungsbüro PPL aufgestellt, so dass von dem städtebaulichen Entwurf bis zur Gebäuderealisation ein durchgängiges Konzept ermöglicht wird.

### Städtisches Umfeld

Das Modellvorhaben „Osnabrück Rosengärten“ liegt zentrumsnah 1 km vom Hauptbahnhof und 0,5 km von der Innenstadt entfernt. Bei der Baufläche handelt es sich um einen größeren Blockinnenbereich, der von einer 3- bis 4-geschossigen gründerzeitlichen Blockrandbebauung umgeben ist. Die Sozialstruktur ist durch einen verhältnismäßig hohen Migrantenanteil und eine Bevölkerung mit niedrigem Einkommen geprägt.

### Konzeption und innovative Ansätze

Die Stadt Osnabrück verfolgt gesamtstädtisch das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch Bestandsentwicklung und Flächenrecycling sowie die Attraktivitätssteigerung der Stadt als Wohnstandort. Auf dieser Grundlage baut das Modellvorhaben auf.

Das Modellvorhaben zielt auf eine Eigentumsbildung für junge Familien aus dem Quartier unter Integration von Migranten, kinderlose Lebensgemeinschaften und im Einzelfall auf Rückwanderer aus dem Umland. Insgesamt wird eine gemischte stabile Sozialstruktur angestrebt.

Das Modellvorhaben soll für die Aufwertung des gesamten Quartiers Impulsfunktion übernehmen:

- Funktionale Neuordnung durch Änderung der Nutzung im Blockinnenbereich
- Soziale Integration von Migranten in einer stabilen gemischten Nachbarschaft
- Sensible städtebauliche Einbindung des Neubaubereichs in die vorhandene Baustruktur.

Im Dezember 2003 schrieb die Sanierungsträgerin einen kombinierten Architekten- und Investorenwettbewerb für das Gebiet des Modellvorhabens aus. Die schwierigen Rahmenbedingungen des Quartiers führten zu einer so geringen Beteiligung, dass ein Gutachterverfahren abgeschlossen wur-



Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung des Blockinnenbereichs mit freistehenden Einfamilienhäusern und mit Doppelhäusern vor, die die Dimensionen und Proportionen der angrenzenden Strukturen übernehmen und weiterentwickeln. Hierfür wurden zeitgemäße Wohntypen entwickelt, die auf sehr kleinen Grundstücken bei sparsamer

Erschließung errichtet werden können. Die Gebäude besitzen eine geringe Bautiefe von 6 m, bei einer Breite von 12 m. Anpassungsmöglichkeiten der Gebäude an zukünftige Marktnachfragen sind vorgesehen.

Das Projekt kennzeichnet sich durch einen breiten Kommunikationsprozess auf verschiedenen Ebenen aus. Bei der Projektentwicklung arbeiten Stadt, Sanierungsträger, Entwicklungsträger und Planer eng zusammen. Dieser enge Abstimmungsprozess verspricht eine rasche Umsetzung des Projektes und soll zur Sicherung von Qualität und Kosten beitragen.

Ebenso wird ein intensiver Kommunikationsprozess mit den Interessenten für die Neubauten und der alteingesessenen Nachbarschaft der Blockrandbebauung verfolgt. Die RBO hat für das Projekt eine detaillierte Markt- und Zielgruppenanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse werden demnächst für eine Auswertung zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Analyse der Wohnbedürfnisse und -wünsche soll auch untersucht werden, ob Migrationshaushalte spezifische Anforderungen besitzen. In Bezug auf individuelle Nutzerbedürfnisse und deren planerische Umsetzung sollen die Bauherren ein gebündeltes und intensives Beratungsangebot erhalten.

### Aktuelle Entwicklungen

Im Dezember 2004 wurde eine Befragung von Kaufinteressenten vorgenommen. Wider Erwarten verfügten die Interessenten zu einem großen Teil über ein durchschnittliches bis

gutes Einkommen, so dass zum jetzigen Zeitpunkt eine soziale Stabilisierung erreichbar erscheint. Die Grundstücksgrößen werden von den Interessenten als ausreichend angesehen. Es besteht jedoch seitens Familien mit Kindern der Wunsch nach größeren Wohneinheiten. Hierauf hat der Projektentwickler mit dem Angebot einer zusätzlichen Hausvariante mit einer größeren Wohnfläche reagiert.

Durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet muss zunächst der Sanierungsträger die Fläche erwerben, um Fördermittel für das Gebiet einsetzen zu können. Bei der Einbindung eines Projektentwicklers und Bauträgers fallen nochmals Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notargebühren) an. Das bedeutet einen nicht unerheblichen Kostennachteil in Sanierungsgebieten. Durch eine entsprechende Vertragsgestaltung konnte erreicht werden, dass ein Zwischenveräußerungsschritt vermieden wird. Dies führt zu einer Kostenersparnis von 10,80/qm bzw. 4.000 bis 5.000 je Grundstück.

Für das Modellvorhaben Osnabrück wurden die Kosten der Eigentumsbildung im Gebiet des Modellvorhabens mit einem Standort im Umland unter Einbeziehung von Mobilitätskosten verglichen. Die Be-

rechnung kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort „Rosengärten“ nach drei bis vier Jahren Nutzungsdauer günstiger ist als ein Alternativstandort im Umland.



Luftbild des Projektgebietes

### Kurzcharakteristik

Baugebiet:	Quartier Rosenplatz, Osnabrück
Geplante Wohneinheiten:	32
Grundstücksgröße:	ca. 300 qm
Grundstückskosten:	195 Euro/qm
Wohnfläche:	110 – 144 qm

## Worms - Das Lebenszyklus- haus

### Projektträger

Liebenauer Feld GmbH  
Stralenbergstraße 1  
67549 Worms  
Herr Straube  
Tel.: 0 62 41 / 93 33 10  
E-Mail:  
peterstraube@wohnungsbau-  
gmbh-worms.de

### Projektforschung

Architekturbüro Klaus von Bock  
Blumhardtstraße 41  
73035 Göppingen  
Herr von Bock  
Tel.: 0 71 61 / 94 33 40  
E-Mails: buero@von-bock.de

### Hintergrund

Bei dem Modellvorhaben Liebenauer Feld handelt es sich um eine Konversionsfläche in zentrumsnaher Lage. Nach dem Abzug der Amerikaner im Jahr 1999 ergab sich für die Stadt Worms die Chance, ihre Mitte neu zu gestalten. Die Stadt Worms strebt für die Konversionsfläche innerstädtischen Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen an. Einen Beitrag dazu soll das Modellvorhaben mit dem Lebenszyklushaus leisten.

### Beteiligte Akteure

Die Stadt Worms suchte für das Grundstück einen Investor, der einerseits den Kaufpreisvorstellungen des Bundes und andererseits den städtebaulichen Vorstellungen entsprach. Dazu wurde in 2002 die Liebenauer Feld GmbH als Public Private Partnership (PPP) bestehend aus einem privaten Investor der Bauwirtschaft und dem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Worms neu gegründet. Aus dem Realisierungswettbewerb wurde die Planung des Architekten Klaus von Bock ausgewählt.

### Städtisches Umfeld

Das gebaute Umfeld ist durch Geschosswohnungsbau der 20-er Jahre gekennzeichnet; in unmittelbarer Nachbarschaft sind ein 4-geschossiges Pflegeheim und 3-geschossige Stadtvillen projiziert.

### Konzeption und innovative Ansätze

Ausgangspunkt für die Konzeption ist der Lebenszyklusgedanke vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Entwicklungen. Es geht um ein Haus, das sich dem Lebenszyklus seiner Bewohner individuell anpassen kann. Die Flexibilität bezieht sich nicht nur auf die Veränderbarkeit des Grundrisses, sondern auch auf eine Erweiterungsfähigkeit des Hauses. Das Raumkonzept mit klarer Rasterstruktur ist austauschbar und flexibel; fest vorgegeben sind die Sanitärzellen. Bestimmte Zonen im Garten sind als Erweiterungsbereich vorgesehen. Im Zusammenhang mit den Erweiterungsmöglichkeiten geht es um die frühzeitige konstruktive Vorbereitung für spätere Erweiterungen und Umbauten. Dabei soll der zeitliche, technische und finanzielle Aufwand möglichst gering gehalten werden.

Besondere Bedeutung bekommt daher die Kommunikation mit dem Nutzer, um mögliche Entwicklungspfade in seinem Lebenszyklus herauszufiltern. Für die Umsetzung von Lebenszyklusvarianten ist die Erarbeitung von modularen Informationspaketen vorgese-

hen. Für die Kostenseite sollen Informationseinheiten auf der Basis von Kostenpaketen gebildet werden. Mit dieser Strategie soll die Akzeptanz für das innovative Wohnkonzept gesteigert werden.

Da für den Vertrieb der Häuser die konventionelle Vermarktungsschiene genutzt werden soll, ist eine Schulung der Mitarbeiter zur Kommunikation des Lebenszyklusgedankens und der spezifischen Objektqualitäten vorgesehen.

Für die Erweiterungsmöglichkeiten und die baurechtliche Umsetzung sind Lösungswege zu finden. Hierzu steht die Liebenauer Feld GmbH in Verhandlungen mit der Stadt Worms.

Städtebauliches Konzept



Für das Lebenszyklushaus werden zwei Haustypen angeboten, das Atrium- und das Winkelhaus, die als Doppel- oder Reihenhaus errichtet werden. Mit Hilfe der Gebäudeformen sollen geschützte private Freiräume entstehen.

Um die Ausführungsqualität sicher zu stellen, soll ein hoher Anteil seriell hergestellter Bauteile eingesetzt werden. Eine externe Qualitätsüberwachung oder Zertifizierung ist angedacht.



Winkelhaus mit Erweiterungsbau



Projektgebiet

#### Kurzcharakteristik

Baugebiet:	Liebenauer Feld, Worms
Geplante Wohneinheiten:	27
Grundstücksgröße:	ca. 185 qm
Grundstückskosten:	240 Euro/qm
Wohnfläche:	Winkelhaus 124 qm, Atriumhaus 130 qm
Jeweils plus	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Wintergarten 21 qm, Erweiterungsbau 20 qm

# Würfelhäuser

## Projektträger

Projektgemeinschaft Würfelhaus  
 evaplan  
 Architektur + Stadtplanung  
 Gilbert - Holzapfel  
 Freie Architekten  
 Ahaweg 6-8  
 76131 Karlsruhe  
 Frau Zschocke  
 Tel.: 07 21 / 2 78 05  
 E-Mail: evaplan@web.de

## Projektforschung

evaplan  
 Architektur + Stadtplanung  
 Ahaweg 6-8  
 76131 Karlsruhe  
 Frau Zschocke  
 Tel.: 07 21 / 2 78 05  
 E-Mail: evaplan@web.de

## Hintergrund

Der Traum der Deutschen ist nach wie vor das freistehende Einfamilienhaus. Aus Kostengründen können sich viele jedoch nur ein Reihenhaus leisten. Ziel bei der Entwicklung des Würfelhauses war es daher, die Qualitäten des freistehenden Einfamilienhauses mit der Wirtschaftlichkeit des Reihenhauses zu verknüpfen. In Karlsruhe wurden die Würfelhäuser in Holzrahmenbauweise bereits realisiert. Weitere Siedlungen sind in Heidelberg, Baden-Baden und Freiburg geplant und sollen im Rahmen des Modellvorhabens begleitet werden.

## Beteiligte Akteure

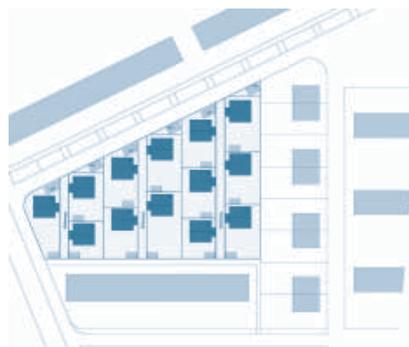
Für die Entwicklung des neuartigen Siedlungsbausteins wurde die Projektgemeinschaft Würfelhäuser, ein Zusammenschluss von Architekten, einem Tragwerksplaner und einem Fachplaner, gegründet. Diese Arbeitsgemeinschaft agiert wie ein Generalplaner. Abweichend vom ursprünglichen Aufgabenfeld sind die Architekten hier nicht nur als Planer tätig, sondern nehmen die gesamte Projektentwicklung in die Hand.

## Städtisches Umfeld

In Karlsruhe wurden die Würfelhäuser auf einem innenstadtnahen Konversionsgelände der ehemaligen Smiley Barracks neben Geschosswohnungsbauten sowie Reihen- und Doppelhäusern verwirklicht. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt nur 2 km, eine Stadtbahnbindung des gesamten Baugebietes ist im Bau.

## Konzeption und innovative Ansätze

Das Konzept ist geprägt durch eine schachbrettartig versetzt angeordnete Einzelhausbebauung auf der Grundstücksfläche eines Reihenhauses. Ermöglicht wird diese Verdichtung der Einzelhäuser durch eine Flächenbaulast über das Gesamtgrundstück, so dass die ansonsten notwendigen Abstandsflächen entfallen. Im Gegensatz zu den geschlossenen „Siedlungswänden“ einer Reihenhausbebauung bietet diese verdichtete Bauform durch die versetzte Anordnung eine hohe Durchlässigkeit für Blickbeziehungen, Durchgrünungen und Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden.



Lageplan der Würfelhäuser in Smiley-West in Karlsruhe

Einfamilienhausqualitäten wie die Belichtungsmöglichkeit von allen Seiten, gut zuzuordnende Freiflächen und die Möglichkeit des Um-das-Haus-Herumlauftens sind so auch auf kleinen Grundstücken möglich. Die Anordnungssystematik ist in flexibler Dichte auf unterschiedlichen Grundstückszuschnitten einsetzbar.

Eine prägnante Gestaltung gibt der Würfelhaussiedlung eine eigene Identität, die sie von der umliegenden Bebauung unterscheidet und dazu beitragen kann, bei den Bewohnern ein Gefühl der nachbarlichen Zusammengehörigkeit zu stärken. Die Würfelhäuser können so der Orientierung im Baugebiet, der Identifikation mit dem Wohnumfeld und der Wohnform dienen.

Das Würfelhaus ist 2,5-geschossig mit einer großzügigen Dachterrasse und einem Gartenbereich. Auf Grund der Teilbarkeit in zwei Einheiten und einer separaten Zugangsmöglichkeit von außen eignen sich die Würfel für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse. Die Treppe ins Obergeschoss, ein Installationsschacht und zwei Tragstützen sind Festpunkte im Innenraum, darüber hinaus kann der Grundriss sehr individuell auf die Nutzerwünsche abgestimmt werden.

## Ansicht



Durch einen hohen Vorfertigungsgrad lassen sich Zeit- und Kosteneinsparungen erreichen. Schnittstellenprobleme, die sonst erst in der Bauphase auftreten, können bereits in der Planungsphase aufgefangen und durch eine frühe und enge Zusammenarbeit in der Arbeitsgemeinschaft zwischen Architekten, Fachplaner und Tragwerksplaner aufgefangen bzw. vermieden werden. Die Fachplanungen werden in die Architektenpläne ohne weitere Planunterlagen eingearbeitet. Die Projektgemeinschaft hat sich bei der Realisierung des Projektes in Karlsruhe als effiziente Planungskonstellation erwiesen.

### Aktuelle Entwicklungen

In Heidelberg wurde ein sich in der Entwicklung befindliches Gelände im Stadtteil Wieblingen auf Eignung untersucht. Ein Bebauungsvorschlag sieht 10 bzw. 15 Häuser entlang der Bahnlinie vor. Das Gebiet weist eine ideale S-W-Ausrichtung auf. Bei der Bebauung soll ein Bauträger eingeschaltet werden. Daher soll das Projekt dazu herangezogen werden, einen Vergleich zwischen einem Bauträger- und einem Baugruppenprojekt (Karlsruhe) durchzuführen.

In Baden-Baden sind im Entwicklungsgebiet Citè die Würfelhäuser in Massivbauweise projektiert. Dies ermöglicht eine Gegenüberstellung des Einsatzes von vorgefertigten Teilen bei Massiv- und Holzbauweise in Bezug auf Qualität und Kosten. Der Bebauungsvorschlag sieht 13 Würfelhäuser in drei Reihen auf einem NW-SO-orientierten Grundstück in leichter Hanglage vor. Eine Option auf das Grundstück wird jedoch erst erteilt,

wenn 2 – 3 Interessenten gefunden sind. Daher wird intensiv an der Bekanntmachung des Projektes gearbeitet.

In Freiburg wurde das Konzept der Würfelhäuser als bester Entwurf zur Weiterbearbeitung im Rahmen eines Workshops „Innovativer kostengünstiger Reihenhausbau“ gewählt. Inzwischen liegt eine Absage der Stadt Freiburg vor. Die Hintergründe der Absage sollen im weiteren Verlauf eruiert werden.

Die Projekte in den o.g. drei Städten befinden sich in einer sehr langwierigen Projektentwicklungsphase. Bei den Kommunen ist eine zurückhaltende Grundhaltung auszumachen. Hierzu sollen im weiteren Verlauf des Projektes Hintergrundinformationen gewonnen werden.

Das Referenzobjekt in Karlsruhe wird derzeit im Hinblick auf Nutzerzufriedenheit und Baukosten ausgewertet.



*Diagonaler Blick durch das Würfelhausgebiet in Karlsruhe*

### Kurzcharakteristik für Karlsruhe

Anzahl der Wohneinheiten:	13
Grundstücksgröße:	180 – 322 qm
Grundstückskosten:	250 Euro/qm
Wohnfläche:	141 qm

## sml hauskonzept / cohousing

### Projektträger

Projektentwicklungsgesellschaft

b+m mbH

Frohschammerstraße 14

80807 München

Herr Dr. Brech

Tel.: 0 89 / 35 74 68 24

E-Mail:

Joachim.Brech@smlhauskonzept.de

### Projektforschung

Projektentwicklungsgesellschaft

b+m mbH

Frohschammerstraße 14

80807 München

Herr Dr. Brech

Tel.: 0 89 / 35 74 68 24

E-Mail:

Joachim.Brech@smlhauskonzept.de

### Hintergrund

Bei dem sml hauskonzept handelt es sich um ein standardisiertes Hauskonzept mit einem "Bauentwurfssatz", mit dem unterschiedliche Wohnformen in unterschiedlichen städtebaulichen Situationen realisiert werden sollen. Das Konzept soll im Zuge des Forschungsfeldes in den Städten Ingolstadt, Landsberg, Fürth, Erding und Germering begleitet werden.

### Beteiligte Akteure

Für das sml hauskonzept wurde 2003 die Projektentwicklungsgesellschaft b+m mbH gegründet. Sie übernimmt die Gesamtentwicklung des Hauskonzeptes in planerischer und organisatorischer Hinsicht sowie die Steuerung der Projekte. Zweck der Gesellschaft ist die Entwicklung, Forschung und Realisierung des sml hauskonzeptes. Der konkrete Vertrieb und die Steuerung des Bauablaufs bei den einzelnen Projekten werden von Kooperationspartnern übernommen.

In diesem Projekt treten die Architekten sowohl als Planer, Projektentwickler und Konzept-Vermarkter auf. Für die einzelnen Projekte suchen sie sich gezielt Generalunternehmer aus, die die Planung am wirtschaftlichsten umsetzen können. Der Hersteller soll in der Zusammenarbeit mit b+m mbH kooperativ für die Weiterentwicklung des Hauskonzeptes einen Input aus seinen Erfahrungen heraus leisten.

### Städtisches Umfeld

Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten in der Kombinatorik der Grund- und Ergänzungsmodule lässt sich das

Konzept in unterschiedlichen städtebaulichen Situationen einsetzen und für die Nutzer individuelle und differenzierte Außenräume gestalten. Bei gleicher städtebaulicher Dichte sind unterschiedliche Hauskombinationen möglich.

### Konzeption und innovative Ansätze

Das Wesen des sml hauskonzeptes ist die modulare Aufbereitung eines standardisierten Wohnhauses mittels eines sog. Bauentwurfssatzes. Das Konzept soll trotz Standardisierung eine städtebauliche Einbindung der Wohnhäuser in unterschiedliche stadträumliche Situationen und für die Nutzer vielfältige individuelle Gestaltungsspielräume bei flexibler Grundrissgestaltung und äußerer Erscheinung ermöglichen. Der Nutzer kann zunächst unter den Grundmodulen s, m und l wählen und diese mit Ergänzungsmodulen erweitern. Es besteht die Möglichkeit, die Häuser 2-geschossig mit Dachgeschoss oder in 3-geschossiger Ausführung zu wählen und diese in zwei Wohnungen zu teilen oder Wohnen und Arbeiten zu vereinen. Die Grundrisse können flexibel gestaltet und facettenreich

mit Einzelmodulen für spezifische Nutzungen variiert werden.

Die Bauteile des Hauses sollen eine Haltbarkeitszertifizierung erhalten, damit der Bauherr die Kosten für die Nutzungsphase besser einschätzen kann. Der Nutzer erhält eine Gebrauchsanweisung zur Vermeidung von Mängeln durch rechtzeitiges Warten, Reinigen oder richtiges Lüften etc.



Beispielbebauung



### Aktuelle Entwicklungen

Bisherige Erfahrungen bei der Kommunikation mit Interessenten zeigen, dass eine Balance zwischen umfassender und zu umfangreicher Information gefunden werden muss, um eine Überforderung der Bauherren zu vermeiden und einen stringenten Planungsprozess zu ermöglichen. Bauherren begrüßen die Möglichkeit, eigene Vorstellungen einbringen zu können, bevorzugen aber tradierte Wohnvorstellungen.

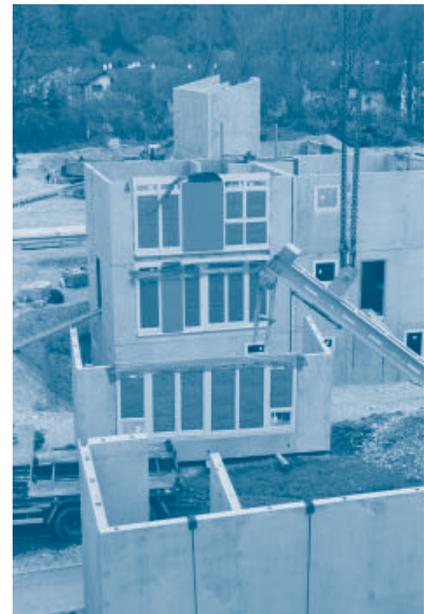
In Landsberg sind für den 1. Bauabschnitt mit 16 Häusern Bauherren gefunden. Die ersten Häuser sind bereits im Bau. Für den 2. Bauabschnitt mit ebenfalls 16 Häusern liegt der Stadt der Entwurf zur Zustimmung vor.

Mitte März begann die Vertriebsphase in Ingolstadt. Es liegen bereits 13 schriftliche Reservierungen für insgesamt 25 Häuser in drei Bauabschnitten vor.

In Fürth wurde das zunächst vorgesehene Grundstück in einem Sanierungsgebiet an eine stadteigene Entwicklungsgesellschaft vergeben. Das Projekt Innenstadt kommt daher nicht zustande. In einem Konversionsgebiet in Innenstadtnähe wurde eine Option auf ein Grundstück erteilt. Ein Vorgespräch mit der Bundesliegenschaftsverwaltung Nürnberg wurde bereits geführt und Planungsvarianten entwickelt.

In Erding ist eine Vorklärung mit dem Oberbürgermeister und dem Stadtplanungsamt erfolgt. Der Beginn wurde hinausgeschoben, um eine Konkurrenz mit einem städtischen Projekt zu vermeiden.

In Gemering hat der Bauausschuss den Entwurf abgelehnt, weil er abweichend vom Bebauungsplan keine Tiefgarage vorsieht und die Architektur den Entscheidungsträgern nicht zusagt. Es obliegt dem privaten Grundstückseigentümer, zu intervenieren.



Baustelle Landsberg



#### Kurzcharakteristik für Landsberg

Anzahl der Wohneinheiten:	32
Grundstücksgröße:	ca. 200 qm
Grundstückskosten:	250 Euro/qm
Wohnfläche (Grundmodule):	s = 90 qm, m = 125 qm, l = 160 qm
Ergänzungsmodule:	z.B. Windfang, Eingangsloggia, Wintergarten

## Ex Libris

### Literaturempfehlungen – eine Auswahl

- BBR (Hrsg.): Querschnittsstudie zum kostengünstigen qualitätsbewussten Bauen, Werk-statt: Praxis Nr. 1/2004, Bonn 2004
- BMVBW: (Hrsg.): Hausakte für den Neubau von Einfamilienhäusern
- Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.): Neue Erwerbtypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potenziale, Konsequenzen – , Berlin 2005
- Diederichs, C.J., Getto, P., Streck, S.: Entwicklung eines Bewertungssystems für ökonomisches und ökologisches Bauen und gesundes Wohnen, Bauforschung für die Praxis, Band 57, Stuttgart 2003
- Energieagentur NRW (Hrsg.): Niedrigenergiehäuser planen und bauen, Neubauseminar für Baufamilien, Teilnehmerhandbuch aus dem REN Impuls-Programm "Bau und Energie" der Energieagentur NRW, Wuppertal o.J.
- Oswald, R., Kottje, J., Sous, S.: Schwachstellen beim Kostengünstigen Bauen, Bauforschung für die Praxis, Band 65, Aachen 2004
- Schader Stiftung (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001
- Weeber, H., Weeber, R., Fritz, A., Dörrie, A.: Besser Wohnen in der Stadt, Konzepte und Beispiele für Familienwohnungen, Stuttgart/Berlin 2005
- Weeber, H., Bosch, S.: Nachhaltig gute Wohnqualität, Bauforschung für die Praxis Band 64, Stuttgart/Berlin 2004
- Weeber, H., Weeber, R., Fritz, A., Dörrie, A.: Innerstädtisches Wohnen, Eigenheimqualitäten in der Stadt, Stuttgart/Berlin 2004
- Weeber, H., Bosch, S.: Bauqualität, Verfahrensqualität und Produktqualität bei Projekten des Wohnungsbaus, Bauforschung für die Praxis Band 60, Stuttgart/Berlin 2003
- Weeber, H., Weeber, R.: Eigenheime auf kleinen Grundstücken, Stuttgart 2003
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): BauWohnberatung Karlsruhe, Wissenschaftliche Begleitung des Modellprojektes einer prozesshaften Wohnberatung, Ludwigsburg 2003

### Links zum Forschungsfeld

- [http://www.bbr.bund.de/exwost/forschungsfelder/ff\\_index.html?exwost/forschungsfelder/003\\_kontakt.html](http://www.bbr.bund.de/exwost/forschungsfelder/ff_index.html?exwost/forschungsfelder/003_kontakt.html)
- <http://www.kompetenzzentrum-iemb.de>

### Die Modellvorhaben im Internet

- **Leipzig:**  
Informationen zum Selbstnutzer-Programm und zum Modellvorhaben an der "Stallbaumstraße"  
<http://www.selbstnutzer.de>
- **Osnabrück:**  
Informationen zum Modellvorhaben und zum Sanierungsgebiet  
<http://www.ppl-hh.de/web/akt/rosen.htm>  
<http://www.osnabrueck.de/rosenplatz/index.html>
- **Würfelhäuser:**  
Informationen zu den Würfelhäusern  
<http://www.wuerfelhaus.de/>  
<http://www.volkswohnung.com/projekte/smiley/bau1/wuerfel.htm>  
<http://www.volkswohnung.com/projekte/smiley/bau3/bau.htm>
- **sml hauskonzept:**  
Informationen zum sml hauskonzept  
<http://www.smlhauskonzept.de>

**Begleitforschung**

Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung  
Deichmanns Aue 31-37  
53179 Bonn

Dipl.-Geogr. Karin Lorenz-Hennig  
Tel.: (0 18 88) 401-15 27  
Fax: (0 18 88) 401-15 19  
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de  
www.bbr.bund.de

Das Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung ist eine Bundesober-  
behörde im Geschäftsbereich des  
Bundesministeriums für Verkehr,  
Bau- und Wohnungswesen  
(BMVBW).

**Forschungsassistenz**

FIRU - Forschungs- und  
Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der  
Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Dipl.-Ing. Andreas Jacob  
Tel.: (06 31) 3 62 45 20  
Fax: (06 31) 3 62 45 99  
A.Jacob@FIRU-mbh.de  
www.FIRU-mbh.de

in Kooperation mit:  
Dipl.-Ing. Klaus Beck  
Architekt dwb  
Büro für Architektur  
und Stadtplanung  
Baringdorfer Straße 141  
32139 Spenge  
Tel.: (0 52 25) 85 95 15  
Fax: (0 52 25) 85 95 16  
beck-spenge@t-online.de

**Herausgeber, Herstellung,**  
Selbstverlag und Vertrieb  
Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung

**Schriftleitung**

Prof. Dr. Wendelin Strubelt  
Dr. Hans-Peter Gatzweiler  
Dr. Robert Kaltenbrunner

**Bearbeitung**

Dipl.-Geogr. Karin Lorenz-Hennig, BBR  
Dipl.-Ing. Ute Birk, BBR  
Dipl.-Ing. Andreas Jacob, FIRU mbH  
Dipl.-Ing. Sabine Henrich, FIRU mbH,  
Dipl.-Ing. Sabine Herz, FIRU mbH  
Dipl.-Ing. Klaus Beck, Büro für  
Architektur und Stadtplanung

**Gestaltung und Satz**

FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
www.FIRU-mbh.de

**Druck**

Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung, Bonn

**Bildnachweis**

FIRU mbH (S. 4 bis 9, 14 mitte,  
rechts oben, 18 unten, 19 rechts, 20),  
Organisierter Selbstbau, Projekt-  
gruppe (S. 11 und 12), Gudrun Pitzer,  
Stadtwerkstatt, Dresden;  
Mark Schneider, Dresden (S. 13),  
Augustin + Imkamp Architekten,  
Leipzig (S. 14 oben), Stadt Leipzig  
(S. 14 rechts unten), PPL (S. 15),  
Stadt Osnabrück (S. 16), Architektur-  
büro Klaus von Bock (S. 17, 18

oben), evaplan (S. 19 mitte), Projekt-  
entwicklungsgesellschaft b+m mbH  
(S. 21 und 22)

**Zitierweise**

Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung (Hrsg.), ExWoSt-  
Informationen "Kostengünstig  
qualitätsbewusst Bauen.  
Modellvorhaben zum Neubau",  
27/2 - 06/2005

Nachdruck nur mit genauer  
Quellenangabe gestattet. Es wird um  
Zusendung von zwei Belegexempla-  
ren gebeten.

**Alle Rechte vorbehalten**

© BBR Bonn 2005