

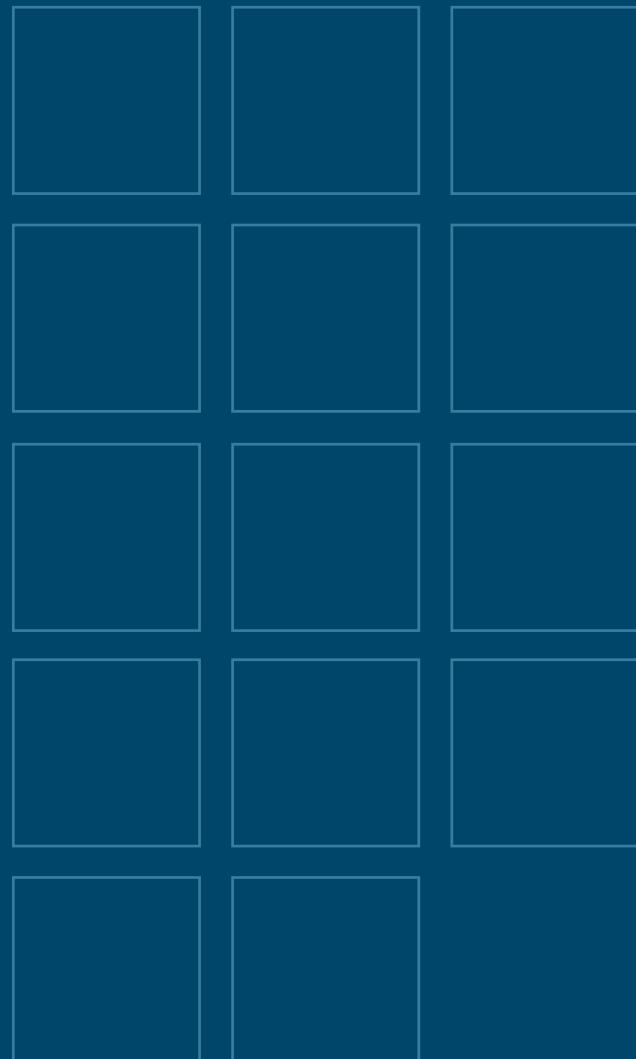
Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 27/5

Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen

Modellvorhaben zum Neubau

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



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

Vorwort

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

nach ungefähr drei Jahren Laufzeit wurde das Forschungsfeld „Kostengünstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“ abgeschlossen.

Die Experimentierphase der Modellprojekte wurde im November 2006 beendet. Das Sondergutachten „Ermittlung und Analyse der Wohnwünsche, -bedürfnisse und -präferenzen von Nachfragergruppen im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern“ liegt seit Spätsommer 2006 vor. Die wesentlichen Ergebnisse hatten wir Ihnen in den ExWoSt-Informationen 27/4 vorgestellt.

Die Querauswertung aller Erfahrungen aus dem Forschungsfeld wurde im Frühjahr 2007 abgeschlossen. Wesentliche Erkenntnisse haben wir in einem Workshop unter dem Thema „Das ExWoSt-Forschungsfeld Kostengünstiger und qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen – Ein Beitrag zur Stärkung des städtischen Wohnens“ am 19.06.2007 zur Diskussion gestellt. An dem Workshop nahmen Experten aus der Marktforschung, Wissenschaft, den Landesbehörden und der Kommunalverwaltung teil.

In drei aufeinanderfolgenden Diskussionsforen wurden zentrale Erkenntnisse in den Themenfeldern

- Aktive Grundstückspolitik – ein zentrales Instrument zur Stärkung des Eigenheimbaus in Kernstädten
- Möglichkeiten und Grenzen der Implementation von Eigenheimen in innenstadtnahe Quartiere – städtebauliche Integration und Dichte
- Das Einfamilienhaus, ein Lebenstraum – Kostengünst und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erörtert. Erfahrungen aus eigenen oder bekannten Projekten der Experten rundeten das Bild ab. In dieser Ausgabe der ExWoSt-Informationen berichten wir ausführlich über die Inhalte des Workshops.

Ausgehend von demographischen, soziökonomischen und raumstrukturellen Entwicklungen in Deutschland hatten wir uns mit dem Forschungsfeld das Ziel gesetzt, einen Beitrag zur nachhaltigen Wohnraumversorgung und zu zukunftsfähigen Stadt- und Raumstrukturen zu leisten. Wir sind den Fragen nachgegangen: Wie kann die Attraktivität von Kernstädten für die Eigentumsbildung im Segment von Ein- und Zweifamilienhäusern verbessert werden? Welche verdichteten Bau- und Wohnformen werden akzeptiert, welche funktionalen und gestalterischen Qualitäten werden nachgefragt? Wie können

kleinteilige Eigenheimprojekte in vorhandene städtebauliche Strukturen eingebunden werden? Wie werden städtebauliche und Objektqualitäten kommuniziert? In sechs Modellprojekten haben wir Konzepte erprobt und wissenschaftlich ausgewertet. Auf allen Ebenen wurde die Kostenseite mitbetrachtet. Die Erfahrungen werden durch ein Sondergutachten zur Nachfrage ergänzt.

Eine Auswertung der wesentlichen Erkenntnisse aus dem Forschungsfeld wird demnächst in der Reihe „Werkstatt: Praxis“ erscheinen.

Der Workshop hat bestätigt, dass mit dem Forschungsfeld weitere Ansätze für das Wohnen in der Stadt aufgezeigt werden konnten. Deutlich wurde aber auch, dass diese und andere Impulse sich verstetigen müssen, um eine nachhaltige Wirkung zu entfalten. Daher hoffen wir, dass das Forschungsfeld viele Anreize zur Nachahmung und Entwicklung eigener Strategien bietet.

Ihre

KARIN LORENZ-HENNIG

Ausgabe 27/5 11/2007



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

- 04 Aktuell**
*Abschlussworkshop zum
Forschungsfeld*
- 13 Vor Ort**
Portraits der Modellvorhaben
- 14** Modellvorhaben Leipzig –
Ein Projekt im Rahmen des Selbst-
nutzer-Programms
- 15** Modellvorhaben Osnabrück –
Impuls zur Quartiersentwicklung
- 16** Modellvorhaben Worms –
Das Lebenszyklushaus
- 17** Modellvorhaben Würfelhäuser –
Ein neuer Siedlungsbaustein
- 18** Modellvorhaben sml hauskonzept /
cohousing – Ein standardisiertes
Hauskonzept mit Bauentwurfssatz
- 19** Modellvorhaben Bremen-
Organisierter Selbstbau
- 20 Impressum**

Abschluss- workshop zum Forschungsfeld

19. Juni 2007 in Bonn

Das ExWoSt-Forschungsfeld „Kosten-günstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“ wurde am 19. Juni 2007 offiziell mit einem Abschlussworkshop in den Räumen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung beendet. In diesem Workshop wurden Erkenntnisse in den drei Themenfeldern

- Aktive Grundstückspolitik – ein zentrales Instrument zur Stärkung des Eigenheimbaus in Kernstädten
 - Möglichkeiten und Grenzen der Implementation von Eigenheimen in innenstadtnaher Quartiere – städtebauliche Integration und Dichte
 - Das Einfamilienhaus, ein Lebenstraum – Kostengünst und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- zur Diskussion gestellt. An dem Workshop nahmen Vertreter der Modellvorhaben, von BBR und BMVBS, der Forschungsassistenz sowie weitere Experten aus den Bereichen Marktforschung, Wissenschaft, der Landesbehörden und der Kommunalverwaltung teil.

Florian Mausbach, Präsident des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, verwies in seiner Begrüßungsrede zunächst nochmals auf die Intention des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“: Durch wissenschaftliche Evaluation aus der Praxis Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik des Bundes gewinnen. Mit dem nun abgeschlossenen ExWoSt-Forschungsfeld wurde der

Blick auf den Eigenheimneubau in den Städten als Alternative zum Stadtumland gerichtet.

Dazu wurden

- Möglichkeiten zur Steigerung der Attraktivität der Kernstädte für die Eigentumsbildung im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern,
 - Wege der Integration kleinteiliger Wohnprojekte in vorhandene städtebauliche Strukturen und
 - Bau- und Wohnformen für zukünftige Bedürfnisstrukturen von Bauherren und Nutzern
- in sechs Modellvorhaben erprobt und wissenschaftlich begleitet. Die Erkenntnisse sollen einen Beitrag zur Stärkung des städtischen Wohnens leisten.

Zum Abschluss seiner Rede kündigte Herr Mausbach an, dass das Bundesamt im Auftrag des Bundesbauministeriums einen Wettbewerb „Junge Architektur – Ideen von morgen für städtisches Wohnen“ im Rahmen der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ plane; dies sei ein weiterer Baustein in der städtischen Wohnungspolitik des Bundes.

Andreas Jacob von der Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, die mit der Forschungsassistenz betraut war, führte in das Forschungsfeld ein und gab einen Überblick über Ausgangsbedingungen, zentrale Ansätze des Forschungsfeldes, die sechs Modell-



Florian Mausbach, Präsident des BBR

vorhaben, das Sondergutachten zu Wohnwünschen, -bedürfnissen und -präferenzen von Nachfragergruppen im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern, die durchgeführten Projektwerkstätten sowie die zentralen Ergebnisse. Diese können vier Handlungsfeldern zugeordnet werden.

Bei der **Grundstücksbereitstellung** ging es um Zugriffsmöglichkeiten auf Grundstücke und Konditionen der Bereitstellung. Auf der **städtischen Ebene** standen Standortqualitäten, städtebauliche Integration neuer Wohnprojekte in vorhandene Baustrukturen und Formen des verdichten Bauens im Mittelpunkt. Nutzungsqualität, Flexibilität und Lebenszyklusgedanke waren Themen der **Objektebene**. In diesem Zusammenhang wurden die Spannungsfelder zwischen Gestaltungsprinzipien und Individualität sowie Standardisierung, Vorfertigung, serieller Herstellung und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten betrachtet. Im Themenfeld **Trägerkonstellationen** wurden schließlich Organisationsstrukturen und Akteurslogiken im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf Qualitäten und Kostenstrukturen ausgewertet. **Kommunikations- und Kostenaspekte** wurden als inhärenter Bestandteil in allen vier Themenfeldern mit betrachtet.

An die Begrüßung und Einführung in das Forschungsfeld schlossen sich die drei Diskussionsforen an.

Aktive Grundstückspolitik – ein zentrales Instrument zur Stärkung des Eigenheimbaus in Kernstädten

Karin Lorenz-Hennig von der Begleitforschung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung eröffnete mit einem Eingangsstatement das **erste Diskussionsforum**.

Die Grundstücksbereitstellung bzw. der Zugang zu Grundstücken hat sich in den Modellvorhaben als eine wesentliche Stellschraube für die Entwicklung und Umsetzung von neuen Bau- und Wohnformen im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt herausgestellt. Deshalb wurde dieser Erkenntnisbereich als ein Schwerpunkt zum Forschungsfeld ausgewertet. Die wesentlichen Ergebnisse würden im ersten Forum zur Diskussion gestellt.

Auf Grund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse und auf Grund von Bevölkerungsrückgängen stehen in den Städten **Flächen für Neuentwicklungen** zur Verfügung. Diese gelte es aktiv für eine Entwicklung der Städte zur Verfügung zu stellen, auch für den Wohnungsbau. Dabei sollten auch Flächen für die Bildung von selbstgenutztem Wohnraum bereitgestellt werden, um die Stadt-Umland-Wanderung einzudämmen. **Innenentwicklung und Nachhaltigkeit** sind heute strukturelle und konkrete Ziele der Stadtentwicklung. Grundlage dafür ist

einerseits die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die die flächenpolitischen Ziele verfolgt, die Flächeninanspruchnahme auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2020 zu begrenzen und ein Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von 3:1 zu realisieren. Andererseits spielt der Handlungsdruck, der sich aus Suburbanisierung und Schrumpfung ergibt, eine wichtige Rolle.

Innenentwicklung zählt vielerorts zum Schwerpunkt der angestrebten Siedlungsentwicklung, so auch in den Kommunen der Modellvorhaben. Die Erfahrungen aus den Modellvorhaben zeigen, dass eine erfolgreiche Flächenpolitik für den Wohnungsbau in hohem Maße von einer aktiven Entwicklungsstrategie und einem effektiven Instrumentarium abhängt. Zunächst bedarf es einer genauen Kenntnis der Angebots- und der Nachfrageseite. Für die Angebotsseite wird ein gut handhabbares Instrument zur Erfassung und eine serviceorientierte Strategie zur Bereitstellung der Flächen benötigt; für die Nachfrageseite eine gute Kenntnis über Umfang und Qualität der nachgefragten Wohnbauflächen.

Als geeignete Instrumente haben sich eine Flächendatenbank für den Wohnungsbau – differenziert nach Art der Wohnbebauung –, ein Stufenplan zur Flächenentwicklung sowie ein gut aufbereitetes Informationsan-

gebot für die für eine Bebauung anstehenden Wohnbauflächen erwiesen. Durch die Einrichtung einer **zentralen Stelle** lassen sich Verfahrensabläufe optimieren.

Kommunen sollten sich für innovative Bau- und Wohnkonzepte öffnen, um zukünftigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Damit Flächen für neue Konzepte zugänglich sind und um nutzergerechtere Planungen zu erleichtern, wird empfohlen, statt einer Angebotsplanung eine **prozessorientierte Bebauungsplanung** parallel zur Projektentwicklung durchzuführen. Dabei wird es auch weiterhin darauf ankommen, dass die Kommune den Rahmen vorgibt und dessen Ausgestaltung im Aushandlungsprozess erfolgt.

Gerade für kleinteilige Wohnungsbauvorhaben der Innenentwicklung sollten die Städte zukünftig bei der Vergabe von Grundstücken wieder verstärkt an den „privaten Einfamilienhaus-Bauherren“ denken. Für Bauherrengruppen ist es allerdings wichtig, Optionen auf die Grundstücke zu erhalten und einen parzellierweisen Verkauf der Bauflächen zu ermöglichen. Gleichzeitig muss jedoch auch durch geeignete Schritte das Risiko der Kommunen minimiert werden.

Eine **projektorientierte Bebauungsplanung** und **Parzellierung** zahlt sich auch für die Städte aus. Sie begünstigt innovative und unterschiedliche Bauformen sowie differenzierte öffentliche und private (Frei-)Räume, stärkt die städtebauli-

che Qualität und kann Segregationsprozessen entgegenwirken.

Werden Eigenheime in Kernstädten angeboten, um die Umlandwanderung der Wohnbevölkerung zu vermindern, müssen die Grundstückspreise in den Kernstädten konkurrenzfähig sein. Eine Direktveräußerung an die Bauherren kann dazu beitragen, die Kosten für Grunderwerb und Grunderwerbsteuer niedrig zu halten. Nachteile bei der Entwicklung von Flächen im Innenbereich ließen sich über steuerliche Rahmenbedingungen (Grunderwerb- und Grundsteuer) und verfahrensunterstützende Maßnahmen mildern. Z.B. könnte darüber nachgedacht werden, den kommunalen Zwischenverkauf von der Grunderwerbsteuer zu befreien oder die Mehrfachbesteuerung im Falle eines treuhänderischen Zwischenerwerbs in Sanierungsgebieten auszuschließen.

In ihrem Fazit stellte Frau Lorenzhennig fest: Die Kommune besitzt über die Grundstücksbereitstellung und die Bebauungsplanung die entscheidende Steuerungsfunktion für die Entwicklung von Bauflächen und die Umsetzung innovativer Baukonzepte. Bei der Stärkung des städtischen Wohnens sollte sie die Rolle eines Public Leader und Impulsgebers übernehmen. Städte, die diese Strategie verfolgt haben, haben damit gute Erfahrungen gemacht.

Diskussion

In der Diskussion bestand Einigkeit darüber, dass die **Innenentwicklung** einen **höheren Aufwand** als das Bauen auf der grünen Wiese erfordert. Aufgaben der Innenentwicklung seien auf Grund der Rahmenbedingungen schwieriger zu lösen. Daher sei der Bund als Gesetzgeber gefragt, nicht



Diskussionsrunde

nur Innenentwicklung zu fordern, sondern auch konkret zu unterstützen. Einen Ansatz zur Verbesserung der Innenentwicklung biete die Novelle des BauGB 2007 mit den Bebauungsplänen zur Innenentwicklung. Durch den Wegfall der Pflicht zur Umweltprüfung für diese Bebauungspläne würden Bebauungsplanverfahren für diesen Fall günstiger. Darin werde ein Beitrag zur Kostenreduzierung gesehen.

Das Preisgefälle zwischen Stadt und Umland sei nach wie vor eine Ursache von Suburbanisierungsprozessen. Das Umland mit günstigeren Bodenpreisen stehe in starker Konkurrenz zum städtischen Standort. Dazu komme, dass Kommunen in gegenseitiger Konkurrenz bei der Gewinnung von Einwohnern stehen. Aus diesem Grunde wurde die Forderung nach einem **regionalen Steuerungsansatz** und einer **interkommunalen Zusammenarbeit** erhoben, um Innenentwicklung und Flächenverfügbarkeiten auf regionaler Ebene zu steuern und einen Konsens über Flächenentwicklungen zwischen den Kommunen zu erzielen.

Ausgehend von der Vorgehensweise im Modellvorhaben Leipzig, bei dem die Grundstückskosten durch Neubewertung des Bodenrichtwertes deutlich reduziert werden konnten, wurden die Möglichkeiten einer **aktiven Grundstückverbilligung** von Seiten der Kommune diskutiert. Eine

Herunterzonierung des Bodenwertes sei geeignet, um – wie in Leipzig – Grundstücke in den Markt zu bringen. Diese Vorgehensweise sei nur auf Kommunen übertragbar, die ein Überangebot an Flächen aufweisen. In Kommunen mit einer großen Flächennachfrage sei eine Bodenpreisreduzierung nicht geboten und auf Grund der angespannten Haushaltsslage in vielen Kommunen auch kaum vertretbar. Andererseits sei die **kostengünstige Bereitstellung von Grundstücken** eine Möglichkeit, gerade junge Familien für den Standort Stadt zu gewinnen. Vorteilhaft sei außerdem die Bereitstellung kleinerer Flächen, auf denen Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden könnten.

Zwischen **kommunalen Haushalten** und **Stadtentwicklung** bestehe ein enger **Zusammenhang**, der dazu führe, dass oftmals Liegenschaftsämter Stadtentwicklung betreiben. Dabei stehe im Vordergrund, möglichst hohe Einnahmen für die kommunalen Haushalte zu erzielen. Es genüge nicht, über das reine Flächenangebot Wohnen in Städten zu etablieren. Weitere Entwicklungen, wie z.B. die Verknüpfung von Wohnen und Infrastruktur müssten als **Gesamtstrategie** angestrebt werden. Bei der Entwicklung von Brachflächen müsse die **Kommune steuernd eingreifen** und **geeignete Verfahren und Instrumente zur Flä-**

chenentwicklung bereitstellen.

Die Stadt Leipzig betreibt ein **strategisches Gesamtkonzept**, mit dem die Stadt als Wohnstandort gestärkt und der Suburbanisierungsprozess vermindert werden soll. Die Stadt Leipzig nimmt dabei eine **aktive Rolle** ein. Marketing und Agieren der Verwaltung seien auf andere Kommunen übertragbar. Das aktive Auftreten der Stadt bei der Grundstücksbereitstellung sei vorbildlich. Entscheidend für die Umsetzung der gesteckten kommunalen Ziele sei ein **Umdenken in der Verwaltung**. **Dienstleistungsorientierung** und **persönliches Engagement** seien Voraussetzung für den Erfolg. Zur Unterstützung der Kommune könnten **Dritte als Dienstleister** eingeschaltet werden. Neben den Bauträgern sollten private Bauherren oder Baugruppen wieder vermehrt als Investoren gesehen werden.

Kontrovers wurde von den Teilnehmern des Workshops diskutiert, ob **Einfamilienhaus und Stadt** einen **Gegensatz** darstellen. Im Rahmen eines Sondergutachtens wurde festgestellt, dass Haushalte mit Kindern oftmals auf peripherie Standorte bzw. außerhalb der Stadt liegende Standorte ausweichen, da sie die gewünschten Objektqualitäten an zentralen Standorten nicht finden. Zudem belegt die Studie, dass Etagenwohnungen als Alternative zum Eigenheim von den meisten nicht ak-

zeptiert werden. Will man diese Haushalte für städtische Standorte gewinnen, müssten die Wohnqualitäten, die bei dem freistehenden Einfamilienhaus geschätzt werden, wie Privatheit und Alltagstauglichkeit, in **urbane, stadtverträgliche Bau- und Eigentumsformen** übertragen werden. Neue Bautypologien müssten entwickelt werden, die für eine städtebauliche Nachverdichtung geeignet sind und die eine individuelle Wohnform ermöglichen. Der Typus Einfamilienhaus, wie er im Umland realisiert wird, sollte nicht in die Städte importiert werden. Sondern die Qualitäten, die mit diesem Typus verbunden werden, müssten auf städtische Standorte übertragen werden. Es gebe einen großen Bedarf für die Requalifizierung des städtischen Raumes. Städtische Projekte müssten allerdings eine gewisse Dichte aufweisen. Es gebe zwar bereits viele Ansätze, diesen müssten jedoch noch wesentlich mehr folgen. Es gehe darum, Alternativen aufzuzeigen, und diese müssten an den Bauherren herangetragen werden. Auf diese Weise ließe sich der vermeintliche Gegensatz Einfamilienhaus und Stadt ausgleichen. Für Architekten entwickle sich hier ein neues Aufgabenfeld. Eng verbunden mit der Entwicklung neuer Bautypologien sei zudem die Suche nach geeigneten Standorten.

Möglichkeiten und Grenzen der Implementation von Eigenheimen in innenstadtnahe Quartiere – städtebauliche Integration und Dichte

In das **zweite Diskussionsforum** führte **Andreas Jacob** von der Forschungsassistenz der FIRU mbH ein.

Projekte der **Innenentwicklung** stellen auf Grund der **heterogenen Bauflächen** besondere **Herausforderungen** an die Akteure und erfordern daher **individuelle Vorgehensweisen** bei der Implementation. So müssen Strategien zur Vermittlung zwischen vorhandener und neuer Bebauung entwickelt werden, herkömmliche Maßstäbe und Dichte

müssen neu interpretiert werden, bei der Baurechtschaffung werden innovative Vorgehensweisen notwendig.

Bei der **Implementation von Eigenheimen in innenstadtnahe Quartiere** sind unterschiedliche Herangehensweisen möglich. Über ein **bewusstes Abheben** der Baustuktur von der umliegenden Bebauung kann ein **Kontrapunkt** gesetzt werden. Eine Grünzäsur kann zwischen vorhandener und neuer Bebauung vermitteln. Zwischen **gestalterischer Einheit** und **Vielfalt** städtebaulicher Konzepte besteht ein **Spannungsfeld**. Vielfalt und Individualität eröffnen auf der einen Seite Spielräume für den Bauherren, auf der anderen Seite allerdings besteht die Ge-



Diskussionsrunde

fahr, dass ein wenig befriedigendes Gesamtergebnis entsteht. Enge gestalterische Vorgaben können zu hohen städtebaulichen Qualitäten führen, aber gleichzeitig Grenzen bei der Mitwirkungsmöglichkeit des Bauherren setzen. Ebenso besteht die Gefahr der Monotonie.

Entscheidend für die **Akzeptanz urbaner Wohnformen** ist die Summe der Eigenschaften von Haus, Grundstück und Wohnumfeld. Privatheit und Alltagsorganisation sind dabei die Beurteilungskriterien.

Bei den Bauherren besteht ein geringes Bewusstsein für städtebauliche Qualitäten. Zur Vermittlung dieser Qualitäten sind daher besondere **Kommunikationsstrategien** erforderlich. Es gilt, den städtebaulichen Mehrwert adäquat zu vermitteln. Die Qualitäten des freistehenden Einfamilienhauses müssen in die Kernstädte transferiert werden. Der **Kommunikationsprozess** zwischen Kommune, Planer, Architekt und Bauherr ist die **Grundlage für städtebauliche Integration**.

Diskussion

Die an das Eingangsstatement anschließende Diskussion knüpfte inhaltlich eng an das Diskussionsforum 1 an. Zunächst wurde über die Dichte bei der Integration von Einfamilienhäusern in bestehende Stadtstrukturen diskutiert. Es wurde angeführt, dass nicht die bauliche Dichte, sondern die soziale Dichte entscheidend für die Akzeptanz urbaner Bauformen sei.

Wichtig seien gewachsene Strukturen und überschaubare Quartiere.

Bedeutsam bei der **Nachverdichtung** in bestehenden Quartieren sei, **vorhandene Qualitäten** zu erhalten und weiter zu verbessern sowie **Verdrängungsprozesse** zu vermeiden. Daher müssten sowohl für die zuziehende als auch für die ansässige Bevölkerung Vorteile und auf diese Weise Akzeptanz für das Vorhaben geschaffen werden. Die Beförderung von Nachbarschaften durch z.B. Gemeinschaftsgrün habe sich in der Praxis als schwierig erwiesen. In den meisten Fällen bestehe bei Bauherren nur Interesse für das eigene Grundstück; die Bildung von Nachbarschaften sei nachrangig. Der privaten Freifläche werde hohe Bedeutung beigemessen. Dachterrassen könnten bei dichter Bebauung eine Alternative zum Garten bieten. Durch die Aufwertung von Freiraumqualitäten innerhalb eines Quartiers im Zuge einer Neubebauung könne Akzeptanz für das Neubauvorhaben auch auf Seiten der angestammten Nachbarschaft geschaffen werden.

Die **Werthaltigkeit** von Immobilien gewinne an Bedeutung. Diese hänge wesentlich von dem Standort ab. Städtische Standorte seien Standorten im Umland im Hinblick auf die Werthaltigkeit bei einem Wiederverkauf überlegen. Die städtischen Qualitäten sollten demzufolge stärker hervorgehoben werden, da der **Standort** einer Immobilie ein wichtiges Kaufargument darstellt. Die **Vermittlung von Standortqualitäten** und die Si-

cherung städtebaulicher Strukturen erforderten jedoch besondere **Kommunikationsstrategien**. Grundstückssteckbriefe könnten einen ersten Eindruck über den Standort vermitteln. Städtebauliche Strukturen müssten durch Stadtentwicklungsplanung gesichert werden.

Gestalterische Ansprüche sicherten langfristig die Werthaltigkeit von Quartieren und seien ein Weg der städtebaulichen Integration. Gleichzeitig müsse jedoch konstatiert werden, dass eine Flächenvermarktung durch Gestaltungsvorgaben erschwert werden kann, wenn die Individualität des Bauherren eingeschränkt wird. Die Gestaltung könne aber auch ein **Alleinstellungsmerkmal** darstellen. Wichtig für den Nutzer sei, dass sich entweder das eigene Haus von den anderen oder sich zumindest die Siedlung als Ganzes abhebt. Die Eigenheimbesitzer besäßen ein hohes Unterscheidungsbedürfnis. Die städtebauliche und architektonische Umsetzung von Bauprojekten müsse im Kommunikationsprozess erfolgen. Der Bauherr müsse dabei als Partner und nicht als Kunde begriffen werden.

Unterschiedliche Standorte, Nachfragergruppen und Trägerkonstellationen in Projekten erforderten angepasste Herangehensweisen bei der Projektrealisierung. Eine prozessbegleitende Planung statt einer Angebotsplanung könne die Innenentwicklung befördern.

Das Einfamilienhaus, ein Lebenstraum – Kostengünst und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Das **dritte Diskussionsforum** wurde durch **Klaus Beck**, Architekt – Büro für Architektur und Stadtplanung eröffnet.

Eine wachsende Zahl von Menschen fragt innerstädtische Grundstücksangebote nach. Die Vorteile **innerstädtischer Lagen** mit kurzen Wegen, städtischer Infrastruktur und urbanen Qualitäten gewinnen an Bedeutung. Gleichzeitig werden aber die **Qualitäten des klassischen freistehenden Einfamilienhauses** gesucht: Privatheit, Individualität, eigener Freiraum und „gefühlte“ Sicherheit.

Der **individuelle Gestaltungsspielraum** sowohl bei der Gestaltung der Grundrisse als auch bei der Wahl der Materialien, der Fassadengestaltung und der Freiräume ist ein herausragender Wunsch der Nachfrager. Je größer der Spielraum bei der Gestaltung, umso einfacher ist die Vermarktung der Grundstücke. Die Aufgabe für eine zukünftige Integration von Ein- und Zweifamilienhäusern in innerstädtische Lagen ist in einer **Vereinbarung von individuellen Gestaltungsspielräumen mit übergeordneten städtebaulichen Qualitäten** zu suchen.

Die Anpassungsfähigkeit von Gebäuden an unterschiedliche Lebensphasen spielt nur eine untergeordnete Rolle. Der **Lebenszyklusgedanke** löst keine spezifische Nachfrageresonanz

aus. Die gesteigerten Anforderungen an soziale und berufliche Flexibilität führen eher zu dem Anspruch an **langfristige Werthaltigkeit** und Vermietbarkeit.

Beratung und intensive Kommunikation spielen eine herausragende Rolle beim innerstädtischen Wohnen. Die Nachfrage nach individueller Einflussnahme verlangt nach einer intensiven Betreuung und führt zu einer deutlichen Inanspruchnahme von Beratungs- und Planungsleistungen.

Diskussion

Die Fragestellung, ob das Einfamilienhaus einen **Lebenstraum** transportiert, wurde facettenreich diskutiert.

Zwar sei die Investition in eine Immobilie immer auch von **Emotionen** beeinflusst, aber bei der tatsächlichen Entscheidung stünden **Standortkriterien** und **funktionale Kriterien** im Vordergrund. Für die meisten Bauherren sei der Bau eines Eigenheims die größte Investition des Lebens, so dass die Entscheidung eher von rationalen Kriterien als von emotionalen geprägt ist. Ein weiterer Aspekt sei, dass die vielen unterschiedlichen Nachfragemuster heute Lebenskonzepte und Einstellungen wider spiegelten. Bewusste Entscheidungen schlössen unbewusste jedoch nicht aus, so dass auch Träume mitspielten. Architekten seien aber wenig bereit, auf die emotionale Ebene der Bauher-



Gespräche am Rande der Veranstaltung

ren einzugehen. Der **Architekt** müsse darüber aufzuklären, dass es nicht nur darum gehe, eigene Bedürfnisse und Träume mit einem Eigenheim zu verwirklichen, sondern auch darum, eine gesellschaftliche Verantwortung für städtische Strukturen wahrzunehmen. Vorbilder geben Leitbilder. Das **Bild vom städtischen Wohnen** müsse den Bauherren vermittelt werden. In anderen europäischen Ländern sei das Eigenheim stärker mit dem städtischen Wohnen verknüpft, deshalb sei das städtische Wohnen dort mehr etabliert. In Deutschland dagegen werde mit dem Eigenheim eher das suburbane Wohnen verbunden. Deshalb sei es eine kulturelle Aufgabe, Vorbilder zu geben und damit eine Akzeptanz für städtisches Wohnen in neuen Bau- und Wohnformen zu schaffen. D.h. durch entsprechende öffentliche Diskussion und Bildung müsse das Bewusstsein für städtebauliche und architektonische Qualitäten entwickelt werden. Gleichzeitig müssten Angebote urbaner Bautypologien bereitgestellt werden, die den **Spagat** zwischen den **Bedürfnissen der Nutzer** nach Funktionalität der Grundrisse, privatem Freiraum, Individualität einerseits und **städtobaulicher Qualität** andererseits schaffen.

Die Kommunikation bei Projekten der Innenentwicklung verlaufe auf zwei Ebenen: die **Kommunikation mit der Stadt** über Flächenbereitstellung und städtebauliche Planung und die **Kommunikation zwischen Architekt und Bauherr** bei der kon-

kreten Umsetzung von Projekten. Beide Ebenen könnten zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten über vertragliche Regelungen vernetzt werden.

Im Kommunikationsprozess zwischen Architekt und Bauherr dürften bei der Diskussion um Qualitäten die Bedürfnisse des Bauherren nicht vernachlässigt werden. Einflussfelder des Nutzers seien Grundriss, äußere Gestaltung, Material, Form und Farbe. Dabei werde der **Grundriss** überwiegend nach **funktionalen Kriterien** und vor dem Hintergrund eines möglichen **Wiederverkaufs** geplant. **Räume** sollten aus Sicht der Nutzer daher möglichst **nutzungsneutral** sein. Im **äußeren Erscheinungsbild** spiegele sich die **Individualität** der Bauherren wider. Hier wurde diskutiert, ob individuelle Gestaltungsfreiheiten beim äußeren Erscheinungsbild zur

Wahrung der städtebaulichen Qualität in Frage gestellt werden sollten. Der Planer bewege sich im Spannungsfeld zwischen individuellen Gestaltungswünschen des Bauherren bzw. der Nachfrageseite auf der einen Seite und dem Ziel der Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualität auf der anderen Seite. Gestaltungsbeiräte, vertragliche Regelungen und Kommunikation sind Wege zur Qualitätssicherung.

Städtische Wohnformen mit ausdifferenzierten Objektqualitäten erforderten einen **hohen Kommunikationsaufwand**, um den Bauherren Qualitäten des Konzepts und Spielräume zu vermitteln. Prozessqualität bedinge hier maßgeblich die Ergebnisqualität. Um die Kommunikation zwischen Bauherr und Architekt effizient zu gestalten und den Bauherren nicht zu überfordern,



Forschungsassistenz und Begleitforschung des BBR

müsste der Prozess beschränkt und die Kommunikation in Bahnen gelenkt werden. Die wesentlichen Qualitäten müssten hervorgehoben werden. **Gebaute Beispiele** förderten das Verständnis und die Akzeptanz für innovative Projekte.

Die Honorare für den hohen Kommunikationsaufwand und die Moderation bei Baugruppenprojekten seien in der HOAI nicht geregelt. Anders als bei einer Finanzierungs- oder Rechtsberatung bestehe jedoch eine geringere Akzeptanz für **Kosten von Beratungsleistungen im Bauprozess**.

Einigkeit bestand bei allen Diskussionsteilnehmern darüber, dass der **Lebenszyklusgedanke** beim Nutzer nur eine geringe Rolle spielt. Die aktuelle Lebenssituation werde beim Immobilienerwerb zu Grunde gelegt. Zum einen setze sich der Er-

werber – trotz Aufklärung – zu diesem Zeitpunkt nicht mit dem Thema Wohnen im Alter auseinander, zum anderen verursachten Vorkehrungen zur Lebenszyklusanpassung zunächst zusätzliche Kosten, die vor allem die Möglichkeiten junger Familien einschränken. Mit dem Eigenheim erwerb würden auf Grund von Mobilität und beruflicher Flexibilität zunehmend keine Lebensträume mehr verwirklicht, sondern es werde eine geeignete Immobilie für einen bestimmten Lebensabschnitt gewählt. Umso bedeutsamer sei neben der **Flexibilität der Raumnutzung** die **Flexibilität im Quartier**. Sei eine Immobilie für einen bestimmten Lebensabschnitt nicht mehr geeignet, könne bei flexiblen Strukturen im Quartier durch einen evtl. Neubau/Umbau ein Verbleiben in bekannter Umgebung ermöglicht werden. Darüber hinaus

bestünde auch die Möglichkeit, bestimmte Funktionen vom Gebäude ins Quartier auszulagern.

Im Resümee fasste **Karin Lorenz-Hennig** vom BBR die wesentlichen Standpunkte der Diskussion zusammen. Abschließend stellte sie fest, dass die Entwicklung neuer innovativer Bau- und Wohnformen von den Teilnehmern als ein wichtiger Weg zur Stärkung des städtischen Wohnens und gebaute Beispiele als gutes Kommunikationsmedium zur Vermittlung von städtebaulichen und Objektqualitäten an Bauherren angesehen werden. Sie verband damit die Erwartung, dass Erkenntnisse aus den Modellvorhaben einen wertvollen Beitrag für die Diskussion der Renaissance der Stadt als Wohnstandort liefern könnten. Sie dankte allen Teilnehmern für die anregende Diskussion.

Portraits der Modellvorhaben

Anlässlich des Abschlussworkshops zum Forschungsfeld am 19. Juni 2007 beim Bundesamt für Bauwesen in Raumordnung in Bonn wurden Plakate zu den sechs Modellvorhaben erstellt, um den Teilnehmern des Workshops in einer Ausstellung einen kurzen Überblick über die wesentlichen Inhalte der Modellvorhaben zu geben sowie Gespräche und Diskussionen am Rande der Veranstaltung anzuregen.

Die Plakate sind auf den nachfolgenden Seiten abgedruckt:

- Leipzig – Ein Projekt im Rahmen des Selbstnutzer-Programms
- Osnabück – Impuls zur Quartiersentwicklung
- Worms – Das Lebenszyklushaus
- Würelhäuser – Ein neuer Siedlungsbaustein
- sml hauskonzept – Ein standardisiertes Hauskonzept mit Bauentwurfssatz
- Bremen – Organisierter Selbstbau.



Gespräche am Rande der Veranstaltung

Kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
Modellvorhaben
zum Neubau

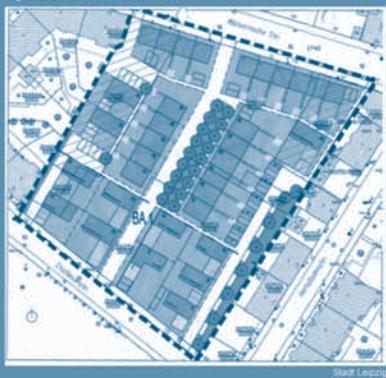
Ein ExWoSt-Forschungsfeld

Modellvorhaben Leipzig

Ein Projekt im Rahmen des Selbstnutzer-Programms

Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept für die Neuerrichtung von bis zu 30 Einfamilienhäusern im Blockinnenbereich einer gründerzeitlichen Bebauung sieht modern gestaltete Gartenhof- und Reihenhäuser vor, die sich um einen kleinen Stadtplatz gruppieren. Die neue Baustruktur hebt sich bewusst von der vorhandenen Bebauung ab. Kleinere Grünzäsuren sollen zwischen vorhandener und neuer Bebauung vermitteln. Trotz individueller Gestaltungsmöglichkeiten ergibt sich ein harmonisches Gesamtbild.



Kurzcharakteristik

Anzahl der Wohnheiten	23 - 30
Grundstückgröße	150 - 490 qm
Grundstückskosten	155 Euro/qm
Wohnfläche	120 - 220 qm

Trägerkonstellation

Die Stadt Leipzig verfolgt ein strategisches Gesamtkonzept zur Eigentumsbildung in Leipzig, das zunächst auf die Sanierung von Gründerzeit Häusern ausgerichtet war. Sie ist Initiator und tragende Kraft des Selbstnutzer-Programms. Für die Ausweitung der Aktivitäten im Neubau wurde im Stadtplanungsamt ein eigenes Sachgebiet "Stadthäuser" eingerichtet. Mit der Durchführung des Programms ist die Immothek beauftragt. Sie ist zentraler Koordinator, Moderator und Berater. Architekten, Ingenieure und Bauinlanzier werden von Stadt und Immothek aktiv in den Prozess eingebunden und unterstützen diesen durch freiwillige Vorleistungen in der Anfangsphase eines Projektes. In der späteren Umsetzung übernehmen sie die Rolle als Vertragspartner von Bauherren.



Das Projekt "Stallbaumstraße" wird im Rahmen des Selbstnutzer-Programms entwickelt. Mit diesem Programm verfolgt die Stadt Leipzig ein strategisches Gesamtkonzept, mit dem die Stadt als Wohnstandort gestärkt und der Suburbanisierungsprozess verhindert werden soll. Kern des Programms sind umfassende Informations-, Beratungs- und Betreuungsmöglichkeiten für Bauteilinteressenten während des gesamten Kauf-, Planungs- und Bauprozesses. Die Stadt Leipzig hat zur Umsetzung des Programms eine neutrale Beratungs- und Steuerungsstelle eingerichtet, die den Kontakt zwischen Selbstnutzern, Architekten und Grundstücken herstellt.

Gartenhofhäuser



Stadt Leipzig / Immothek

Reihenhäuser



Stadt Leipzig / Immothek



Dura Architekten, Markkleeberg



Augustin + Imkamp Architekten, Leipzig



Gudrun Pitzer, StadtWerkStadt, Dresden



Augustin + Imkamp Architekten, Leipzig



Dura Architekten, Markkleeberg



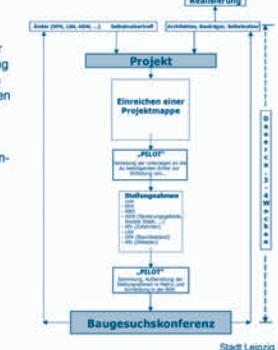
Augustin + Imkamp Architekten, Leipzig

Prozessqualität

Für eine effiziente Umsetzung des Selbstnutzer-Programms wurden spezielle Instrumente geschaffen. Zentrale Instrumente sind der Extrastammtisch zur Information von Architekten über zur Bebauung anstehende Grundstücke, die Baugesuchskonferenz für Vorentwürfe als Voraussetzung für die Bewerbung im Rahmen der Selbstnutzer-Treffs und die Architekten-Käufer-Werkstätten, in denen Architekten ihre Baukonzepte für unterschiedliche Baugrundstücke interessierten Bauherren präsentieren. Die Prozessqualität des Selbstnutzer-Programms führt zu einer hohen Selbstebstimmung und einer hohen Kostentransparenz für Bauherren. Die Bauherren können zwischen unterschiedlichen Standorten und Architekturkonzepten wählen, sie können Einfluss auf die Parzellierung der Grundstücke nehmen, sind in der Wahl ihres Architekten frei und entwickeln gemeinsam mit ihrem Architekten ihr Haus.



ExWoSt-Informationen 27/5 - 11/2007



Kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
Modellvorhaben
zum Neubau

Ein ExWoSt-Forschungsfeld

Modellvorhaben Osnabrück

Impuls zur Quartiersentwicklung

Städtebauliche Konzeption

Im Sanierungsgebiet "Rosengärten" werden in einem Blockinnenbereich einer Gründerzeitbebauung 32 modern gestaltete Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Der bestehenden gründerzeitlichen Bebauung wird bewusst ein Kontrapunkt entgegengesetzt. Dabei wird die äußere Gestalt sehr eng vorbestimmt. Über eine Grünzäsur, die gleichzeitig als Blickschutz dienen soll, wird die Vermittlung zwischen alter und neuer Bebauung angestrebt.

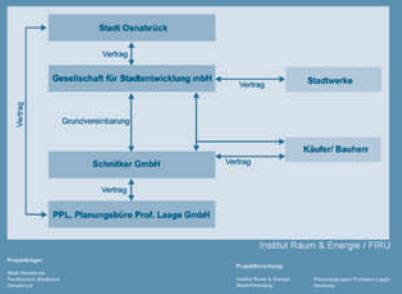


Kurzcharakteristik

Anzahl der Wohneinheiten:	32
Grundstückgröße:	ca. 300 qm
Grundstückskosten:	179,50 Euro/qm
Wohnfläche:	110 - 144 qm

Trägerkonstellation

Die Stadt Osnabrück hat ein vitales Interesse an der Aufwertung und städtebaulichen Erneuerung des Quartiers und gab daher den Anstoß zur Gebietsentwicklung. Mit der treuhänderischen Entwicklung des Geländes ist der Sanierungsträger beauftragt. Er ist in alle Planungsprozesse eingebunden und gewährleistet die Verzahnung der Planung mit den Quartiersbedürfnissen. Die Gebäude werden durch einen Bauträger errichtet. Der Architekt erbringt Beratungs- und Planungsleistungen und übernimmt zum Teil Aufgaben der Projektentwicklung. Komplexe Vertragstrukturen sichern, dass vom städtebaulichen Entwurf bis zur Gebäuderrealisierung ein durchgängiges Konzept ermöglicht wird.



Die Stadt Osnabrück verfolgt gesamtstädtisch das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch Bestandsentwicklung und Flächenrecycling sowie die Attraktivitätssteigerung der Stadt als Wohnstandort. Mit dem Projekt "Rosengärten" möchte die Stadt Osnabrück zur Stabilisierung des Quartiers beitragen. Es soll ein kostengünstiges Angebot für die Bildung von Wohneigentum geschaffen werden, das auf die Ansprüche der Bevölkerungsgruppen im Stadtteil eingeht. Das Modellvorhaben zielt auf die Eigentumsbildung für junge Familien insbesondere aus dem Quartier. Familien mit Migrationshintergrund sollen integriert werden. Insgesamt wird eine gemischte stabile Sozialstruktur angestrebt.

Soziale und städtebauliche Integration

Zentraler Anspruch des Projektes ist die Integration. Im Sinne einer sozialen Integration soll mit dem Projekt "Rosengärten" ein offenes Wohngebiet für innerstädtisches Wohneigentum entstehen, das sich nicht abschottet, sondern in das Quartier integriert ist. Das städtebauliche Konzept sieht Gemeinschaftsflächen und Freiräume vor, die gleichermaßen von neuen Bewohnern und angestammter Nachbarschaft genutzt werden können. Angestrebt wird eine soziale Mischung verschiedener Kulturen. Gleichzeitig weist das städtebauliche Konzept den Grünflächen eine Scharnierfunktion zwischen gründerzeitlicher und neuer Bebauung zu; sie sollen außerdem die Gliederung der neuen Bauflächen unterstützen.



Planungsgruppe Professor Laage



Planungsgruppe Professor Laage

Freiraumkonzept und Grundrissbeispiele

Die Häuser werden als freistehendes Einfamilienhaus und Doppelhaus angeboten. Abweichend vom "klassischen" Doppelhaus mit schmalem Vorderfront wurde ein Gebäudetyp entwickelt, der eine Grundfläche von 6 m Tiefe und 12 m Breite aufweist. Durch giebelseitiges Zusammenfassen entsteht ein schmales Doppelhaus, das zahlreiche Qualitäten eines freistehenden Einfamilienhauses aufweist wie breite Gärten mit großem Abstand zu Nachbarn. Fixpunkte bei der Grundrissgestaltung sind das Treppenhaus, die Installationsstränge und die Zuordnung der Fenster. Die statische Lastabtragung erfolgt über die Außenwände.

Über eine einheitliche und klare Architektsprache soll eine hohe städtebauliche Qualität erzeugt werden. Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sind daher auf das Gebäudeinnere beschränkt. Farbkonzept, Kubatur und Lage der Fensteröffnungen sind festgelegt. Der Nutzer hat lediglich die Möglichkeit, unter vorgegebenen Farbtönen zu variieren und vorgegebene Module wie Wintergarten, Küchenmodul und Carport hinzuzufügen.



Planungsgruppe Professor Laage



Planungsgruppe Professor Laage

Kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
Modellvorhaben
zum Neubau

Ein ExWoSt-Forschungsfeld

Modellvorhaben Worms

Das Lebenszyklushaus

Städtebauliche Konzeption

Auf dem Konversionsgelände Liebenauer Feld werden in einem ersten Bauabschnitt 27 Reihen- und Doppelhäuser als Winkelhaus- und Atriumhaustypen errichtet. Städtebaulich wirken die Winkel- und Atriumhaustypen als geschlossenes Quartier, das die umliegende Wegeführung aufnimmt und konzeptionell die "Privatheit der Bewohner" und das "Wohnen im Grünen" in den Vordergrund stellt. Innerhalb des Quartiers bietet ein zentraler Platz den Bewohnern die Möglichkeit zur Begegnung.

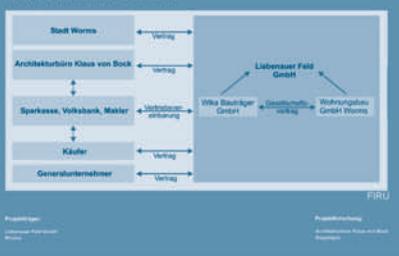


Kurzcharakteristik

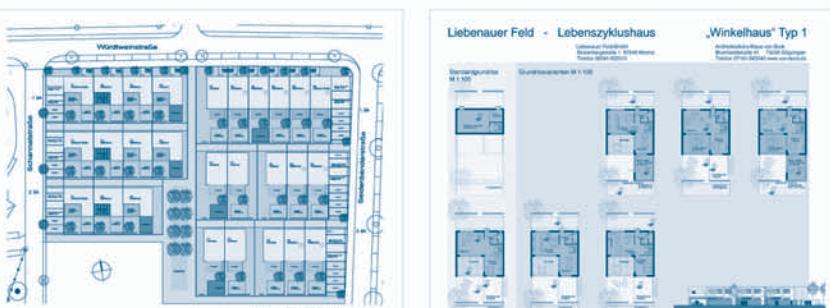
Anzahl der Wohnheiten	27
Grundstücksgröße	ca. 185 qm
Grundstückskosten	240 Euro/qm
Wohnfläche	Winkelhaus 124 qm
Erweiterungsmodul	Atriumhaus 130 qm Wintergarten 21 qm Erweiterungsbau 20 qm

Trägerkonstellation

Die Stadt Worms suchte für das Grundstück einen Investor, der einerseits den Kaufpreisvorstellungen des Grundstückseigentümers und andererseits den städtebaulichen Vorstellungen entsprach. Dazu wurde die Liebenauer Feld GmbH als Public Private Partnership bestehend aus einem privaten Investor der Bauwirtschaft und dem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Worms gegründet. Die PPP ist gleichzeitig Initiator, Investor und Bauherr. Aus dem Realisierungswettbewerb wurde die Planung des Architekten Klaus von Bock ausgewählt. Neben der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts und der Hochbauplanung übernimmt der Architekt die Schulung der Vertriebspartner. Die Gebäude werden durch einen Generalunternehmer errichtet.



Die Liebenauer Feld GmbH errichtet auf einem innerstädtischen Konversionsgelände das sogenannte Lebenszyklushaus. Dieses Hauskonzept bietet den Bewohnern die Möglichkeit, durch Umbau und Anbau ihr Haus nach ihren Bedürfnissen den Lebensphasen anzupassen. Zusätzlicher Raumbedarf beispielsweise für das Wohnen und Arbeiten oder das Mehr-generationenwohnen ist bei jedem Haus durch eine Erweiterung auf dem Grundstück möglich.

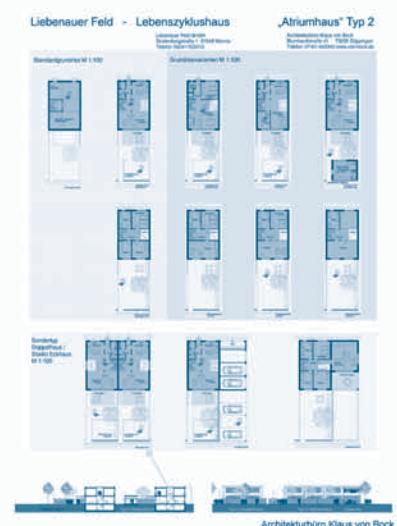


Die äußere Gestaltung der Häuser ist weitgehend festgelegt wie beispielsweise die Lage und Formate der Fenster sowie ein Großteil der Materialien und Farbgebung.



Das Raumkonzept beider Haustypen ist auf Grund der Rasterstruktur flexibel. Festpunkte sind die Sanitärzellen. Bei der Grundrissgestaltung können beginnend mit einer offenen "Lofthaus" als Starterhaus im Laufe der Nutzung durch den Einbau von leichten Trennwänden oder Abtrennungen durch Möblierung unterschiedliche Raumzuschneidungen realisiert werden.

Darüber hinaus kann zusätzlicher Raum durch vorgeplante und bereits genehmigte Erweiterungen im Garten mit separatem Eingang geschaffen werden, um weiteren oder geänderten Nutzungsbedürfnissen der Bewohner zu entsprechen.



Kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
Modellvorhaben
zum Neubau

Ein ExWoSt-Forschungsfeld

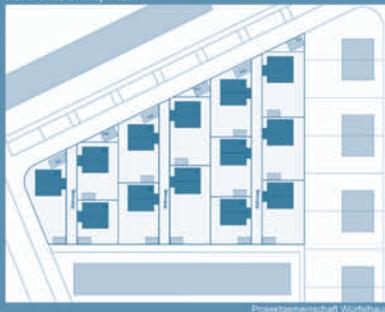
Modellvorhaben Würfelhäuser

Ein neuer Siedlungsbaustein

Städtebauliche Konzeption

Im Baugebiet Smiley-West, einem Konversionsgelände in Karlsruhe, wurden 13 Würfelhäuser schachbrettartig auf einem trapezförmigen Grundstück errichtet. Als eigenständiger Siedlungskörper setzen die Würfelhäuser auf dem Konversionsgelände Smiley-West bewusst einen Kontrapunkt zur ihrer unmittelbaren Nachbarschaft. Die roten Würfel in der schachbrettartigen Anordnung sind auffällig und heben sich damit deutlich von der Nachbarschaft ab.

Karlsruhe, Smiley-West



Karlsruhe, Smiley-West



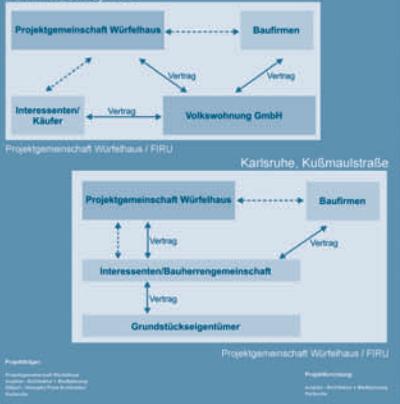
Kurzcharakteristik

Anzahl der Wohneinheiten:	13
Grundstücksgröße:	180 - 322 qm
Grundstücksosten:	250 Euro/qm
Wohnfläche:	141 qm

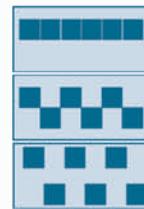
Trägerkonstellation

Für die Entwicklung des neuartigen Siedlungsbausteins wurde die Projektgemeinschaft Würfelhaus gegründet. Sie agiert als Generalplaner. Abweichend von ursprünglichen Aufgabenfeld sind die Architekten hier nicht nur als Planer tätig, sondern nehmen die gesamte Projektentwicklung in die Hand. Im Gebiet Smiley-West wurden die Würfelhäuser in einem Bauträger-Baugruppen-Verfahren realisiert. In der Kußmaulstraße wird ein reines Baugruppenverfahren durchgeführt.

Karlsruhe, Smiley-West



Das planerische Ziel bei der Entwicklung der Würfelhäuser war, die Qualitäten des freistehenden Einfamilienhauses mit der Wirtschaftlichkeit eines Reihenhauses zu verbinden. Hierzu wurden auf den Grundstücksgrößen für Reihenhäuser durch eine versetzte Anordnungssystematik freistehende Würfel geplant. Einfamilienhausqualitäten wie die Belichtungsmöglichkeit von allen Seiten, gut zuzuordnende Freiflächen und die Möglichkeit des Um-das-Haus-Herum-Laufens sind so auch auf kleinen und damit kostengünstigeren Grundstücken möglich; die Anordnung bietet im Gegensatz zu den geschlossenen "Siedlungswänden" einer Reihenhausbebauung eine hohe Durchlässigkeit für Blickbeziehungen und Durchgrünungen und ist in flexibler Dichte auf unterschiedlichen Grundstückszuschnitten einsetzbar.



Projektgemeinschaft Würfelhaus

Auf der Grundstücksfläche eines Reihenhauses wird zunächst jedes zweite Haus versetzt und in einem weiteren Schritt auf dem Grundstück verschoben, so dass sich eine schachbrettartig angeordnete Einzelhausbebauung ergibt: Das Einzelhaus auf der Fläche eines Reihenhauses.

Auf diese Weise werden Qualitäten des freistehenden Einfamilienhauses wie die Belichtung von allen vier Seiten mit Wirtschaftlichkeitsaspekten verknüpft.

Der Verdichtungsgrad ist variabel. In der Breite gelten als Mindestabstände die erforderlichen Tiefen der Abstandsfächen nach Landesbauordnung. Der Mindestabstand in Längsrichtung muss so bemessen sein, damit die Freiflächen subjektiv als ausreichend empfunden werden.

Die Anordnungssystematik der Würfelhäuser ermöglicht eine flexible Dichte auf unterschiedlichen Grundstückszuschnitten. Bei einem rechtwinkligen Grundstückszuschnitt entstehen keine Restflächen.



Projektgemeinschaft Würfelhaus



Projektgemeinschaft Würfelhaus



Projektgemeinschaft Würfelhaus

Das Projekt Würfelhäuser setzt unabhängig vom Standort auf eine immer gleiche Gestalt, den roten Würfel. Die äußere Gestalt ist vom Farbkonzept bis zur Detallausbildung fest vorgegeben. Mit seinem prägnanten Erscheinungsbild setzt das Konzept der Würfelhäuser bewusst auf einen identitätsbildenden Faktor und versteht sich als eigenständiger Siedlungsbaustein. Die Einheitlichkeit der Kubatur ist außerdem Voraussetzung für die Anwendung der Flächenbaulast. Das Baugrundstück der Würfelhäuser wird baurechtlich als ein zusammenhängendes Grundstück veranlagt.



FIRU

Grundrissbeispiele

Die Innenaufteilung der Häuser ist variabel. Festpunkte sind die Installationsschächte, die Treppe (differenziert nach Ost- und Westtyp) und die beiden tragenden Stahlstützen im Innenraum. Die Würfelhäuser von ca. 140 qm Wohnfläche entwickeln sich auf einer quadratischen Grundform von 8 x 8 m und lassen eine flexible Nutzung der Räume zu.



Projektgemeinschaft Würfelhaus



FIRU

Kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
Modellvorhaben
zum Neubau

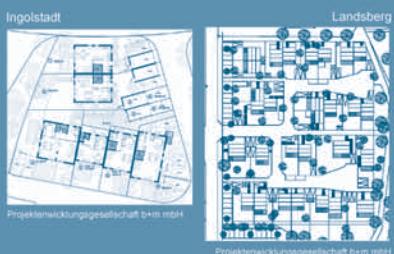
Ein ExWoSt-Forschungsfeld

Modellvorhaben sml hauskonzept

Ein standardisiertes Hauskonzept mit Bauentwurfssatz

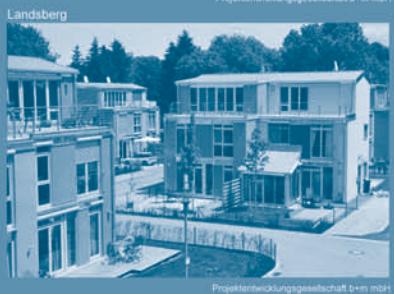
Städtebauliche Konzeption

Sowohl in Ingolstadt als auch in Landsberg werden mit dem sml hauskonzept kleine, überschaubare Nachbarschaftseinheiten gebildet. Die Häuser können dabei als klassische Doppel- und Reihenhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Auf Grund der vielfältigen Möglichkeiten in der Kombination der Grund- und Ergänzungsmodule entstehen individuell gestaltete Häuser, die nach außen hin dennoch ein einheitliches Erscheinungsbild ergeben. Die Integration erfolgt durch die Siedlung als Ganzes.



Grundprinzip des sml hauskonzeptes ist die Standardisierung in Grundhaustypen s, m und l sowie Ergänzungsmodule als Bauentwurfssatz, auf deren Basis entsprechende Raummodule für die Fertigung aufbereitet werden. Der modulare Bauentwurfssatz und die unterschiedlichen Anordnungsmöglichkeiten der Häuser bieten ein Instrumentarium zur städtebaulichen Einbindung der Wohnhäuser in unterschiedliche städtebauliche Situationen.

Mit der modular aufgebauten Hauskonzeption können komplexe Gebäudekombinationen mit einer sehr hohen Dichte gebaut werden, auch auf komplizierten und kleinen Grundstücken. Durch vielfältige Kombinationsmöglichkeiten können identifizierbare räumliche Anordnungen entstehen. Die Clusterbildung trägt zur Bildung von Nachbarschaften bei.

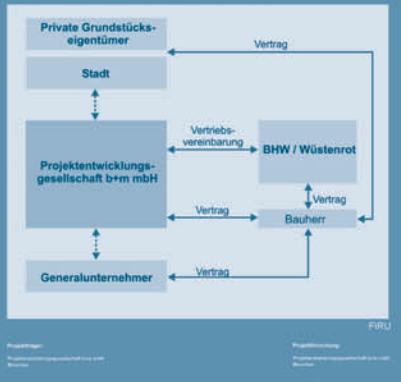


Kurzcharakteristik

	Landsberg	Ingolstadt
Anzahl der Wohnheiten	32	6
Grundstücksgröße	ca. 200 qm	ca. 170 qm
Grundstückskosten	250 Euro/qm	330 Euro/qm
Wohnfläche	s= 90 qm m = 125 qm l = 160 qm	s= 90 qm m = 125 qm l = 160 qm

Trägerkonstellation

Für die Entwicklung des sml hauskonzeptes wurde die Projektentwicklungsellschaft b+m mbH gegründet. Sie übernimmt die Gesamtentwicklung des Hauskonzeptes in planerischer und organisatorischer Hinsicht sowie die Steuerung der Projekte. Der Vertrieb, die Ausführungsplanung und die Steuerung des Baublaufs werden von Kooperationspartnern übernommen. Zwischen den Projektbeteiligten erfolgt eine kooperative Zusammenarbeit. Die Interessenten sind Bauherren, die in vertraglicher Beziehung mit dem Projektentwickler und dem Generalunternehmer stehen und das Grundstück direkt vom Eigentümer erwerben.



Sml-System und Grundtypen



Das Grundhaus baut auf einem 2m-Raster auf, das zum einen aus der Grundrissorganisation und zum anderen aus Fertigungsanforderungen resultiert. Die Aufteilung der Ebenen ist bei allen Haustypen völlig variabel. Das S-Haus entwickelt sich auf einer Grundfläche von 6x8 m, das M-Haus auf 6x10 m und das L-Haus auf 8x8 m. Die Lage der Öffnungen für Fenster und Fenstertüren ist ebenfalls variabel und orientiert sich an einem Raster. Die Gebäude können als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser sowie in einer Hausgruppe angeordnet werden; sie sind 2- oder 3-geschossig möglich. Die Außenwände sind tragend, der Installations schacht ist ein Festpunkt, die Lage der Treppe ist innerhalb des Rasters verschiebbar. Der Raumzuschnitt kann innerhalb dieses Rahmens frei gestaltet werden.



Erweiterungsmodule



Die räumlichen Ergänzungsmodule sind wesentlicher Bestandteil des Hauskonzeptes. Sie bringen nicht nur mehr Wohnfläche, sondern auch weitere Grundrissvarianten. Mit diesen Baukörpern entstehen differenzierte Außenräume auch bei weniger komplexen Hauskonfigurationen. Wenn keine anderen Bauformen als Doppel- und Reihenhäuser möglich sind, kann mit den Anbauten dennoch eine differenziertere räumliche und individuelle Qualität erreicht werden.



Kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
Modellvorhaben
zum Neubau

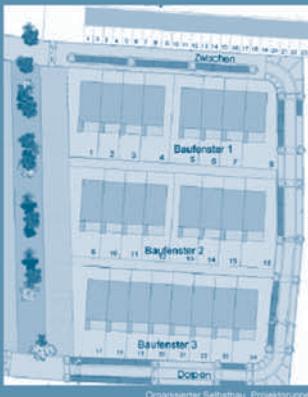
Ein ExWoSt-Forschungsfeld

Modellvorhaben Bremen

Organisierter Selbstbau

Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht Reihenhäuser in überschaubaren Hausgruppen vor. Die Gruppen werden von vier bzw. acht Häusern gebildet. Die Gestaltung der Fassaden wird streng vorgegeben, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

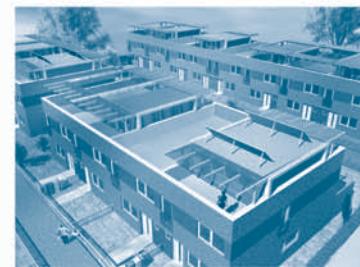


Organisierter Selbstbau, Projektgruppe

Die Stadt Bremen möchte mit dem Projekt "Organisierter Selbstbau" das bauträgerfreie Bauen unterstützen und einen Beitrag zur Verringerung der Suburbanisierung leisten. Zielsetzung des Projektes ist die Bildung von Wohneigentum für Bauherren, die mit eigenem Einsatz und ihren technischen Fähigkeiten und Kenntnissen in der Lage sind, einen maßgeblichen Anteil an Eigenarbeit zur Kostenreduzierung in das eigene Haus einfließen zu lassen. Auch die gegenseitige Unterstützung der Bauherren untereinander ist vorgesehen.



Organisierter Selbstbau, Projektgruppe



Organisierter Selbstbau, Projektgruppe

Das Hauskonzept 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. Mit dem Projekt soll ein einfaches Entwurfskonzept realisiert werden, welches bei nach außen gleichem Erscheinungsbild die Möglichkeit eröffnet, durch variable Grundrisse unterschiedliche Nutzungsvarianten zu verwirklichen. Der Architekt legt die Bauweise und die Anlage der Rohrbauten fest. Die äußere Gestalt - Fassaden, Fenster und Türen - werden verbindlich vorgegeben. Eine einheitliche äußere Gebäudehülle soll die Identifikation fördern und zur gestalterischen Qualität der Siedlungseinheit beitragen.

Kurzcharakteristik

Anzahl der Wohneinheiten	24
Grundstücksgröße	Mittelhäuser 226 qm
Grundstückskosten	Eckhäuser 296 - 323 qm
Wohnfläche	125 Euro/qm 140 qm

Das Projekt Organisierter Selbstbau (OSB) – Das Architektenhaus zum selbst Aus- und Weiterbauen

Rohbaupaket
Grundstück
Gründung, Entwässerung, Kanal
Gesamtbauwerks Rohbau
Abstellraum, Kellerhaus
Garage

Ausbau Paket I
Haustechnik, Elektro
Haustechnik Sanitär, Heizung
Innenputz, Putzdecke
Geschoß, Innenraum, Treppe
Fassade, Mauer, Fußboden

Ausbau Paket II
Geschoßdecke
Geschoßdiele komplett
Geschoßdiele komplett
Geschoßdiele komplett
Geschoßdiele komplett
Geschoßdiele komplett
Geschoßdiele komplett

Ausbau Paket III
Geschoßdiele komplett als Stoffverkleidung
Treppe von DO
Wangen DO
Protze + Theling

Die einzelnen Reihenhäuser werden in einem Rohbaupaket und drei Ausbaupaketen angeboten. Die Eigenleistung soll auf den Ausbau beschränkt bleiben. Die Abnahme eines Rohbaupakets bestehend aus Grundstück, Gründung, Entwässerung Kanal, geschlossenem Rohbau, Anbau (Abstellraum) und Garage soll bindend erfolgen. Der erweiterte Rohbau soll durch qualifizierte Unternehmen erstellt und den Bauherren übergeben werden. Ausbauarbeiten in Eigenarbeit sollen verpflichtend im Vertrag festgelegt werden. Dazu werden drei Ausbaupakete angeboten. Die Eigenleistung soll durch einen Architekten begleitet und betreut werden, um eine gute Ausführungsqualität zu gewährleisten. Der schlüsselfertige Erwerb eines komplett ausgebauten Hauses ist ausgeschlossen.

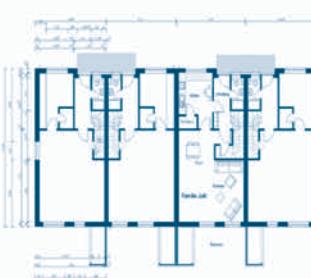
Grundrissbeispiele



Organisierter Selbstbau, Projektgruppe



Organisierter Selbstbau, Projektgruppe



Organisierter Selbstbau, Projektgruppe

Trägerkonstellation

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

Der Architekt als maßgeblicher Initiator des Projektes schied Anfang 2005 aus privaten Gründen aus dem Projekt aus. Dadurch ließ sich die Zusammenarbeit mit der Baubetreuungsgesellschaft Organisierter Selbstbau ebenfalls nicht mehr aufrecht erhalten. Die Stadt Bremen war gezwungen, sich einen neuen Partner zu suchen. Das Projekt wurde im Rahmen des Programms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau als Modellvorhaben nicht weiterverfolgt.



Begleitforschung

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn
Karin Lorenz-Hennig
Tel.: (0228 99) 401-15 27
Fax: (0228 99) 401-15 19
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de
www.bbr.bund.de

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ist eine Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

Forschungsassistenz

FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
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:

Klaus Beck,
Architekt -
Büro für Architektur und Stadtplanung
Baringdorfer Straße 141
32139 Spende
Tel.: (0 52 25) 85 95 15
Fax: (0 52 25) 85 95 16
beck-spende@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

Karin Lorenz-Hennig, BBR
Ute Birk, BBR
Andreas Jacob, FIRU mbH
Sabine Henrich, FIRU mbH
Klaus Beck,
Architekt -
Büro für Architektur und Stadtplanung

Gestaltung und Satz

FIRU mbH

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bildnachweis

Fotos FIRU mbH

Zitierweise

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), ExWoSt-Informationen "Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen.
Modellvorhaben zum Neubau",
27/5 - 11/2007

Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung von zwei Belegexemplaren gebeten.

Alle Rechte vorbehalten

© BBR Bonn 2007