



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Zukunft Bauen

Forschung für die Praxis | Band 02

best practice

Soziale Faktoren
nachhaltiger Architektur
17 Wohnungsbauprojekte
im Betrieb

Best Practice | Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur | 17 Wohnungsbauprojekte im Betrieb
Forschung für die Praxis | Band 02

FORSCHUNGSINITIATIVE
Zukunft BAU



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Schriftenreihe

Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 02

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Zukunft Bauen

Forschung für die Praxis | Band 02

best practice

Best Practice:

Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur
17 Wohnungsbauprojekte im Betrieb

Prof. Manfred Hegger
Caroline Fafflok, Friederike Hassemer,
Johanna Henrich,
in Kooperation mit Dagmar Weidemüller

Gefördert vom



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

FORSCHUNGSINITIATIVE
Zukunft BAU

Ein Projekt der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) mit dem Aktenzeichen SF-10.08.18.7-12.38 / I13-F20-09-1-078.



Grußwort

Prämierte Wohnarchitekturen sind bekanntlich schön für das Auge: Punkten und glänzen sie auch bei ihrer Bewohnerschaft und bei ihren Betreibern? Was sind die Erfolgsfaktoren für eine ästhetische und zugleich sozial nachhaltige Architektur von Wohnbauten? Professor Manfred Hegger und sein Team haben dazu bundesweit Fallbeispiele bereist, erforscht und Antworten gefunden. Das Ergebnis halten Sie in den Händen – eine Sammlung in Form von „Best Practices“

Die Forschungsarbeit besticht durch ihre charmante Methodik und die Erkenntnisse für die Praxis: Die Autoren evaluierten 17 Wohnungsbauprojekte, die mit einer Ausnahme zwischen 1986 und 2008 mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet worden waren. Entlang der Qualitätskriterien zum Prozess, zu Raum + Gestalt und zu Bau + Technik begutachtete das Team die Wohnanlagen und interviewte Bewohner, Planer und Betreiber. Den Autoren gelang es, die Projektevaluation in einer Rosette, gleich einem Kompass, grafisch prägnant darzustellen. Auf diese Weise lassen sich auf einem Blick die nachhaltigsten Wohnanlagen erfassen und deren Erfolgsfaktoren eingehend studieren. Das Dortmunder WohnreWIR Tremonia ist ein solches Projekt. Folglich wählten wir es für die Titelseite dieses Buches aus.

Mit „Best Practice“ widmen wir die zweite Ausgabe unserer Schriftenreihe erneut dem Thema Wohnen. Das ist kein Zufall. Die Wohnbaufrage ist zu Recht ein politischer Dauerbrenner. Es traf sich gut, dass dieser Forschungsbericht zu einem Zeitpunkt vorlag, als der Bund gemeinsam mit den Ländern, Kommunen und Verbänden das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben rief.

Inmitten wichtiger Fragen rund um das Thema Bau- und Mietkosten wirft die Forschungsarbeit ein Schlaglicht auf die Architekturqualität und die Bewohnerzufriedenheit. Planer, Bauherren bzw. Eigentümer stellen die Weichen für eine ästhetische, funktionale und sozial nachhaltige Wohnarchitektur. Hierfür kann „Best Practice“ wegweisend sein, wenn es darum geht, den Wohnungsbau hochwertig, gar preisverdächtig zu gestalten und zugleich eine große Wohnzufriedenheit zu erreichen.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre!

Harald Herrmann

Direktor und Professor des
Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn



Vorwort

Der Anteil des Wohnungsbaus am gesamten Baugeschehen in Deutschland liegt bei über 50 %, dies bei langfristig steigender Tendenz. Der hohen wirtschaftlichen und insbesondere der nicht hoch genug einzuschätzenden sozialen Bedeutung dieses Sektors steht ein Defizit an Forschung und Grundlagenentwicklung gegenüber. Cirka 125 Mrd. € Investitionen in den Wohnungsbau pro Jahr stehen vernachlässigbar geringe Forschungsanstrengungen gegenüber. Abseits von neuen Erkenntnissen im Bereich des energieeffizienten Bauens ist die Forschung im Wohnungsbau insbesondere auf sozialer Ebene weiter zu stärken.

Die Innovation im Wohnungsbau erfolgt auch deshalb weniger in der klassischen Forschung als in der Empirie des Entwerfens, Bauens, Betreibens und insbesondere in der Nutzung von Wohngebäuden. Jedes neu geplante Wohngebäude stellt gewissermaßen eine Hypothese für die Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen in den Raum. Überprüft wird sie vorab durch Experten: Architekten, Bauherren, Investoren, Genehmigungsinstanzen u. a. Kurz nach seiner Errichtung beugen sich die gleichen Experten wiederum über Fotos und Pläne, um über die gebaute Qualität zu befinden und diese auszuzeichnen, wie dies auf sehr kompetente Art und Weise seit nunmehr fast 30 Jahren zweijährlich über den Deutschen Bauherrenpreis „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ erfolgt.

Die gelebte Qualität demgegenüber, der Test der Zeit, des dauerhaften Bewohnens und Betreibens, bleibt in vielen Facetten unerforscht. Hier setzt das Projekt „Best Practice im Wohnungsbau“ an. Es stellt sich der Aufgabe, zu ihrer Entstehungszeit als ausgezeichnet erachtete Wohngebäude auf ihre Langzeitwirkung, ihre soziale und technische Nachhaltigkeit zu überprüfen. Es bezieht neben den Experten insbesondere auch die Bewohner dieser Gebäude in ihre Betrachtung ein.

Bei den ausgewählten Bauten handelt es sich, bis auf eine Ausnahme, um im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises ausgezeichnete Objekte. Die 17 untersuchten Gebäude liegen in verschiedenen Bundesländern. Sie weisen sehr unterschiedliche Größen, Bauherren- und Bewohnerkonstellationen, Lagebedingungen und andere bauliche Eigenschaften auf. Auch ihre Entstehungszeiten sind sehr unterschiedlich, die ältesten sind mehr als 20 Jahre, die jüngsten erst wenige Jahre alt.

Wir danken dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) für die Unterstützung dieses Projektes, den Wohnungsbau-gesellschaften für ihre Bereitschaft zur Mitförderung sowie den Wohnungsbau-gesellschaften, Architekten und Nutzern für ihre Bereitschaft zur Bereitstellung von Material und zu ihren offenen Gesprächsbeiträgen. All dies war notwendige Voraussetzung nicht nur für eine kritisch-konstruktive Einzelbewertung der Wohngebäude, sondern auch für die abschließenden Handlungsempfehlungen für einen sozial wie baulich wirklich nachhaltigen Wohnungsbau.

Prof. Manfred Hegger

TU Darmstadt, Fachbereich Architektur,
FG Entwerfen und Energieeffizientes Bauen

Mitwirkende des Projektes

Projektleitung

TU Darmstadt, Fachbereich Architektur
Fachgebiet Entwerfen und Energieeffizientes Bauen (ee)
Prof. Dipl.-Ing. M. Sc. Econ. Manfred Hegger
El-Lissitzky-Straße 1
64287 Darmstadt
fg@ee.tu-darmstadt.de



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Wissenschaftliche Bearbeitung

Dipl.-Ing. M. A. Caroline Fafflok,
Dipl.-Ing. Friederike Hassemer,
Dipl.-Ing. Johanna Henrich

Studentische Mitarbeit

cand. arch. Laura Braun,
cand. arch. Annika Schröck,
B. Sc. Christian Bausch

in Kooperation mit

Dagmar Weidemüller,
architektur . design . stadtplanung, Berlin

Fachliche Betreuung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung,
Bonn, vertreten durch Guido Hagel

Unterstützt durch

Forschungsinitiative Zukunft Bau; bauverein AG;
Nassauische Heimstätte; GAG Immobilien AG; GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobili-
enunternehmen e.V.; BASF Wohnen + Bauen GmbH;
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH;
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH;
GEWOFAG Holding GmbH



Gender-Hinweis

In dieser Broschüre wurden zur besseren Lesbarkeit und Optik sowie aus Platzgründen lediglich die männliche Form eines Begriffs („Bewohner“, „Mieter“ etc.) verwendet. Selbstverständlich bezieht sich der jeweilige Begriff auf weibliche und männliche Personen.

INHALT

als notwendig erachtet.....	7
Forschungsprojekt.....	8
Methodik.....	10
im Detail betrachtet.....	15
Projektübersicht.....	16
Lesehilfe.....	18
...Darmstadt: Wohnanlage Bessunger Straße	
...Bergkamen: Frauen planen Wohnungen	
...Ludwigsburg: Wohnanlage R+U Shop	
...Neu-Ulm: Quartier zwischen Breslauer, Karlsbader und Reichenberger Straße	
...Berlin: Niedrigenergiehaus	
...Hannover: Expo-Siedlung	
...Ingolstadt: Integriertes Wohnen in der Altstadt	
...Kassel: „Wiedergründung“ eines historischen Stadtteils	
...Finsterwalde: Innenstadtsanierung mit „Nachhaltigkeitsprofil“	
...Weimar: Genossenschaftliches Wohn- und Seniorenzentrum	
...Saalfeld: Altengerechte Wohnanlage	
...Darmstadt: Wohnsinn 1	
...Dortmund: WohnreWIR Tremonia – Generationenwohnen	
...Köln: Vitalishöfe – Bausteine fürs Wohnen heute und morgen	
...Potsdam: Generationenübergreifendes Wohnen in der Innenstadt	
...Mainz: Mehrgenerationenwohnen am Grünen Hof	
...Saarbrücken: Artilleriekaserne St. Arnual – neues Wohnen	
im Vergleich betrachtet.....	123
Prozessqualität.....	125
Räumlich-gestalterische Qualität.....	130
Baulich-technische Qualität.....	134
Fazit.....	137
Anhang.....	141
Glossar.....	142
Abbildungs- und Quellenverzeichnis.....	146

als notwendig erachtet

Ziele

Diese Broschüre fasst die Ergebnisse der Forschungsarbeit zum Thema „Best Practice im Wohnungsbau – Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur“ zusammen. Sie will Aufschluss geben über relevante Kriterien bei der Konzeptionierung von Wohnungsbauprojekten. Anhand einer ausführlichen Darstellung der Einzelevaluationen von 17 bereisten Projekten (ab Seite 20) sowie der Zusammenführung und Überlagerung der projektspezifischen Ergebnisse werden Handlungsempfehlungen zum sozial nachhaltigen Wohnungsbau formuliert. Künftigen Planern und Bauherren werden typische Schwierigkeiten und Herausforderungen, aber auch Möglichkeiten und Chancen beim Planen und Durchführen eines Projektes beispielhaft aufgezeigt. Die große Bandbreite der 17 Projekte half, ein breites Spektrum von Erfahrungen zu analysieren und entsprechende Empfehlungen für den Wohnungsbau zu formulieren. Neben den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, die meistens selbst auf eine jahrzehntelange Erfahrung im (sozialen) Wohnungsbau zurückgreifen können, sollen auch potenzielle private Bauherren über die Evaluation der verschiedenen genossenschaftlichen und gemeinschaftlich-privaten Projekte angesprochen werden.

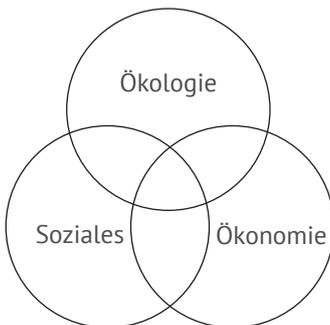
Die wesentlichen Fragestellungen waren:

- Was bedeutet Wohnqualität über quantitative Parameter wie die Wohnfläche, Ausstattungs- und Kostenmerkmale hinaus?
- Welche sozialen, sogenannten „weichen“ Faktoren tragen zu einer gelungenen Gesamtleistung eines Gebäudes bei?
- Kann man diese Faktoren gewichten bzw. gibt es vielleicht einen oder mehrere Hauptfaktoren, ohne den kein „Wohlfühlfaktor“ beim Wohnen entstehen kann?

Anhand der Best-Practice-Sammlung von Wohnungsbauten, die durch ihre Auszeichnung im Rahmen des zweijährlich stattfindenden Deutschen Bauherrenpreises (für Neubauten) bereits eine Präqualifikation erfahren, werden diese Fragestellungen beantwortet.

Ausgangslage

Im Bereich der Entwicklung nachhaltiger Architektur und deren Zertifizierung sind in den letzten Jahren erhebliche Fortschritte gemacht worden. In Deutschland hat sich das nationale Zertifizierungssystem (DGNB/BNB) etabliert, welches Planern, Bauherren und Investoren erlaubt, ihre Gebäude vorab und/oder mit Aufnahme des Betriebes in den Themenfeldern Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort über den gesamten Lebenszyklus zu bewerten. Dies hilft, das häufig als „unscharf“ beschriebene Wort „Nachhaltigkeit“ mit Inhalten zu füllen und differenzierte Standards zu etablieren.



Die Bewertungsbereiche im Rahmen einer Nachhaltigkeitszertifizierung gehen weit über eine rein energetische Betrachtung hinaus, die so oft als der wesentliche Baustein des nachhaltigen Bauens genannt wird. Der Begriff Nachhaltigkeit setzt sich aus den drei Komponenten Ökologie, Ökonomie und Soziales zusammen. Betrachtet man diese drei Säulen, so stehen in den Bereichen Ökologie sowie Ökonomie eine Menge an quantifizierbaren Planungsfaktoren und entsprechenden Zertifizierungssystemen zur Verfügung. Die Weichen für eine gelungene Gesamtleistung eines Gebäudes können vorab definiert und entsprechend gestellt werden (siehe beispielsweise SNAP)¹. Auch für die Zeit der Nutzung eines Gebäudes wurden in den letzten Jahren verschiedene sogenannte Monitoring-Modelle entwickelt, die die ökonomische und energetische Performance eines Gebäudes leichter bewertbar und optimierbar machen. Im Bereich der gesellschaftlichen Parameter besteht aufgrund des hohen Anteils „weicher“ Faktoren sowohl in der Planung wie auch im Betrieb ein hohes Weiterentwicklungspotenzial. Wohnqualität wird bislang meist selektiv und

¹ Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben – Empfehlungen; Hrsg.: BMVBS, Berlin 2013

unter subjektiver Auswahl von Kriterien wie Wohnfläche oder ausgewählten Ausstattungs- und Kostenmerkmalen beschrieben und bewertet. Dabei geht es gerade im Wohnungsbau neben der Bereitstellung von ressourcenschonender, energieeffizienter, dauerhafter und wirtschaftlich optimierter Architektur auch immer mehr um Themen wie soziale Durchmischung, Möglichkeiten von Kommunikation und Integration, Partizipation, dauerhafte Stabilität von Quartieren oder Barrierefreiheit für ein Zusammenleben aller. Kurz: Wohnen ist ein Stück Lebensqualität und der soziale Zusammenhalt wird immer wieder als eine wesentliche Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft genannt, zu dem Architektur einen wertvollen Beitrag leisten kann.

Das Forschungsprojekt will durch die Evaluation und Bewertung der Beispiele Aussagen über Planungsparameter auf dem Weg zu einer sozialen Nachhaltigkeit im Wohnungsbau liefern.

Grundsätzlich ist zu hinterfragen, wie sich die Kriterien des Bauherrenpreises im Betrieb bewährt haben und welche Schlüsselfaktoren maßgeblich für den Projekterfolg oder Misserfolg sind. Hierfür werden die Projekte im Rahmen dreier übergeordneter Themenkomplexe behandelt:

1. Prozessqualität
2. Räumlich-gestalterische Qualität
3. Baulich-technische Qualität

Projektauswahl

Bei den zu evaluierenden Wohnanlagen wurde aus allen Projekten geschöpft, die im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises zwischen 1986 und 2008 ausgezeichnet wurden. Um einen großen Interessentenkreis anzusprechen und die Übertragbarkeit auf andere Projekte zu gewährleisten, umfasst die Verteilung der ausgewählten Projekte ein möglichst breites Spektrum von Regionen, Stadttypen, Wohnformen, Gebäudetypologien, Größe der Wohnanlage, Prozessformen, Bauherren, Nutzern und Entstehungszeit. Dabei ist zu beachten, dass:

1. Neubauvorhaben zum Bauherrenpreis naturgemäß eher aus wachsenden Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten eingereicht wurden
2. bestimmte Regionen, Städte, Planer und/oder Unternehmen immer wieder Vorreiter im innovativen Wohnungsbau waren

Deutscher Bauherrenpreis

Die Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST hat den Wettbewerb „Deutscher Bauherrenpreis – Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ zum ersten Mal 1986 zur Unterstützung positiver Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau ausgerufen. Bis 2014 sind 19 Verfahren ausgelobt und fast 3.350 Neubau- und Modernisierungsprojekte mit mehr als 235.000 Wohneinheiten eingereicht und beurteilt worden. Seit 1998 findet die Verleihung des Bauherrenpreises im thematischen Wechsel für innovative Wohnungsneubauten in den geraden Jahren und für Modernisierungen in den ungeraden Jahren statt. Damit qualifizierte sich der Wettbewerb zum erfolgreichsten Wettbewerb dieser Art in Deutschland.

Eine „Gleichverteilung“ bei der Auswahl wurde nicht angestrebt, vielmehr wurden die vorausgewählten Projekte bereits dahingehend interpretiert, welche Faktoren baukulturell ansprechenden Wohnungsbau in den Jahren seit 1986 begünstigt haben. Projekte ab dem Jahr 2010 wurden nicht in die Evaluation einbezogen, da hierfür nur kurzfristige Erfahrungswerte vorliegen.

Als einziges Projekt, welches nicht im Rahmen des Bauherrenpreises eine Präqualifikation erfahren hat, wurde das baugenossenschaftliche Projekt „Wohnsinn“ in Darmstadt mit in die Evaluation aufgenommen. Das Projekt bot gute Voraussetzungen als Testobjekt, da es aufgrund der intensiven (Vor-)Planung des nachbarschaftlichen Konzeptes eine Besonderheit aufwies, die im Rahmen der Themenstellung besonderer Beachtung wert erschien.

Kriterienfindung

Bei der Frage der vergleichbaren Beurteilbarkeit von nachhaltiger Architektur liegt die Problematik in der Messbarkeit der sozialen Aspekte. Diese sind schwerlich quantifizierbar und somit kaum numerisch zu erfassen. Für die Projektevaluationen wurden vor allem die sogenannten „weichen“ Planungsfaktoren betrachtet, um diese wenn möglich objektivierbar, entsprechend beurteilbar und schlussendlich übertragbar zu machen.

Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur				
Themenkomplex	Handlungsfeld	Kriterium	Indikator	
			quantitativ	qualitativ
Prozessqualität	Planungsprozess (Bauprozess)	Verfahren	vorhanden oder nicht vorhanden	Architektenwettbewerb, Direktbeauftragung, Qualitätssicherung
		Beteiligung, Akzeptanzförderung	vorhanden oder nicht vorhanden	Nutzerbeteiligung, Einbindung Nachbarschaft und Anwohner
		Kommunikation	gefördert oder gemieden	Partizipation aller Projektbeteiligten
		Kosteneffizienz	Variantenstudien (nicht) vorhanden	Verfahrenszeitraum
	Betrieb und Nutzung	Integration	Nutzungsmix, (Nicht-)Einbindung öffentlicher/sozialer Einrichtungen	Nutzungskonflikte
		Aktivierung, Akzeptanzförderung	gefördert oder gemieden	Nutzerbeteiligung, Selbstverwaltung
		Gemeinschaft	Kommunikation (Information), Zielgruppe, soziale Angebote	Solidarität, Chancengleichheit, Akzeptanz, Toleranz
		Einflussnahme Nutzer	Steuerungsmöglichkeiten (thermisch, akustisch, visuell)	Funktionalität
		Belegung	Zweckbindung (Kosten, Zielgruppe)	Auswahlverfahren, Durchmischung, Einbindung, Belegungspolitik
		Kosten	Investitions-, Betriebs-, Instandhaltungs-, Mietkosten	Monitoring, Optimierung, Einbindungsmaßnahmen
Räumlich-gestalterische Qualität	Standort	Infrastruktur und Versorgung	Entfernung zu sozialen, kulturellen Einrichtungen, Versorgung	Angemessenheit Angebot bezogen auf Nutzer
		Erreichbarkeit	Anbindung ÖPNV, Angebot Parkplätze, Fahrradstellplätze	alternative Mobilitätskonzepte (Carsharing), Barrierefreiheit
		Sicherheit	Einsehbarkeit	Einbindung Quartiersumfeld, Orientierung, Barrierefreiheit, Geborgenheit
	Haus und Umfeld	Zonierung halb-, öffentlich, privat	Hierarchisierung (nicht) vorhanden	Qualität im Sinne der Nutzbarkeit der einzelnen Zonen
		Zugänglichkeit/Erschließung		Zugänge (Mensch, Fahrrad, MIV, Anlieferung), Erkennbarkeit, Barrierefreiheit
		Kommunikations- und Gemeinschaftsflächen (Freiraum)	kommunikationsfördernde Flächen (nicht) vorhanden	Nutzbarkeit, Nutzungskonflikte, soziale Kontakte
		Durchmischung	Vielfalt Wohnungstypen und -größen	
		Nachverdichtung	Abstandsflächen, Dichten	Privatsphäre, Nutzungskonflikte
	Identität, Baukultur		Innovation, Identifikation Bewohner	
	Wohnen	Flexibilität wohnungsübergreifend	Schalräume, Konstruktionsraster (nicht) vorhanden	Alltagstauglichkeit, Umnutzungsfähigkeit, Funktionalität, Barrierefreiheit
		Nutzungsflexibilität der Räume	Hierarchisierung der inneren Zonierung, Räume (nicht) vorhanden	Nutzbarkeit, Funktionalität, Geräumigkeit
		private Freibereiche	Angebot (nicht) vorhanden	Nutzbarkeit, Nutzungskonflikte (Zonierung etc.)
		Behaglichkeit		Orientierung der Räume gegen Lärm, Tageslichtversorgung
Baulich-technische Qualität	Bauqualität	Komfort	Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Tageslichtquotient, Schallschutz (Nachhallzeit), Luftqualität	thermische, visuelle, akustische Qualität
		Instandhaltung, Wartung	Wartungszyklen, Kosten zur Qualitätssicherung	Hausmeister, Selbstverwaltung, Dienstleister
		Erscheinungsbild (Architektur)		Innovation, Anspruch, Identifikation
		Erscheinungsbild (Gebäude)		Abnutzung, Bauschäden, Zustand
		Energieeffizienz	Energiebedarfe, Nebenkosten	Kostenentlastung Nutzer, Betreiber, Energiekonzepte

Entsprechend der unter „Ausgangslage“ formulierten übergeordneten Themenkomplexe werden die Einzelkriterien in folgendem Rahmen betrachtet:

1. Aufnahme der **Prozessqualität** zur frühen Akzeptanzförderung bei allen Beteiligten

- Planungs- und Bauprozess
- Betrieb und Nutzung

2. Evaluation der **räumlich-gestalterischen Qualität** mit Fokus auf die soziale Brauchbarkeit des Projektes

- Aktionsradius Standort: Standort mit der näheren und weiteren Umgebung außerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen
- Aktionsradius Haus/Umfeld: Gesamtanlage der Bauten und der Umgebung innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen
- Aktionsradius Wohnung: Bereich der privaten Wohnung (Innen- und Außenräume)

3. Zustand der **baulich-technischen Qualität** als Indiz für die Brauchbarkeit und Akzeptanz für und durch die Bewohner

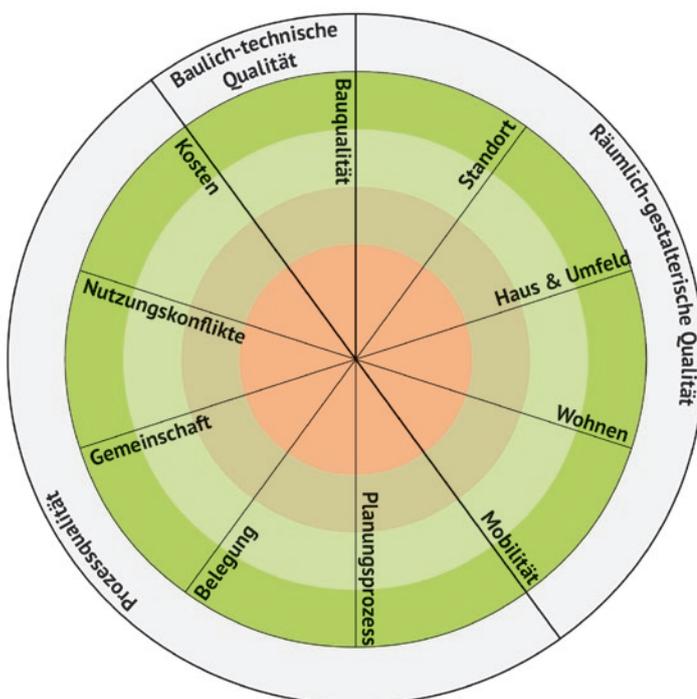
- Bauqualität

Ausgehend von dieser Gliederung wurden die einzelnen qualitativen und quantitativen Indikatoren zur Evaluation der Best-Practice-Projekte definiert. Die Matrix zeigt die notwendige Kombination aus quantitativen Daten und qualitativen Erhebungen sowie individuellen Einschätzungen zur umfassenden Projektevaluation.

Die Kriterienmatrix bildet einerseits die Grundlage zur Projektevaluation jedes einzelnen Projektes sowie des Projektvergleichs und andererseits – als vorangehender Schritt – die Struktur zur Durchführung der Interviews mit Experten, Bewohnern und Anwohnern. Die Methodik der Projektaufnahme und Evaluation wird im folgenden Teilkapitel „Evaluationsprozess“ kurz erläutert.

Die nebenstehende Rosette ist die grafische Umsetzung des Kriterienkatalogs. Sie verdeutlicht in den einzelnen Projektdarstellungen diejenigen Schwerpunkte, welche sich aus den Interviews herauskristallisierten und entsprechen insofern den Interview-Stimmungsbildern.

Weitere Erläuterungen zur Lesart der Rosette finden Sie in der allgemeinen Lesehilfe zu den Projektdarstellungen auf Seite 19.





Eindrücke aus den Interviews in Berlin-Marzahn

Evaluationsprozess

Entsprechend der Diversität der Kriterien wurden für die umfassende Aufnahme der Projekte verschiedene Methoden genutzt. Der im Folgenden beschriebene, eingeschlagene Weg zur Projektaufnahme und späteren Evaluation wird der empirischen Sozialforschung zugeordnet. Sie bezeichnet die systematische Erhebung von Daten über soziale Tatsachen durch Beobachtung, Befragungen, Experimente oder durch die Sammlung sogenannter prozessgenerierter Daten und deren Auswertung.

Anhand von Nutzergruppenbefragungen (Fokusgruppen Nutzer, Planer und Bauherr/Betreiber) wurden die einzelnen Maßnahmen zur Steigerung der sozialen Nachhaltigkeit diskutiert, bewertet und erläutert. Dabei wurden die verschiedenen Gruppen sowohl allgemein als auch projektspezifisch befragt, um einen Abgleich über Wunsch bzw. Bedürfnis und Realität bzw. Erfahrung zu ermöglichen.

Die Vor-Ort-Untersuchung erfolgte mit einem Methodenmix, der die Validierung der Ergebnisse erleichtern und bei dem sich die eingesetzten Instrumente hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen wechselseitig unterstützen konnten. (So überprüft z.B. die Beobachtungsmethode die Zuverlässigkeit der Meinungsäußerungen der Befragten, umgekehrt klären Interviews Sachverhalte auf, die der Beobachtung nicht zugänglich sind.)

Zur Erfassung der quantitativen Daten wurden vorab Fragebögen an Bauherren und Architekten geschickt. Diese Fragebögen waren zum einen Grundlage für die Sekundäranalyse von Statistiken, Plänen, Fotos etc. und zum anderen Vorbereitung für die qualitativen Interviews vor Ort.

Die qualitative Erhebung wurde mittels folgender Methoden durchgeführt:

1. qualitative Interviews mit Experten (Bauherr, Architekt, Betreiber)
2. Kurzinterviews mit Nutzern (Bewohner, Dienstleister etc.)
3. Beobachtung, fotografischer Dokumentation und wertender Beschreibung der Vor-Ort-Situation: Nutzung/Gebrauchsspuren, technischer Zustand, Einbindung ins Umfeld u. a.

zu 1. und 2. Durch die Befragung unterschiedlicher Ebenen konnten in den Experteninterviews Kenntnisse über die verschiedenen Sichtweisen erlangt werden. Allerdings handelt es sich bei einer qualitativen Auswertung aufgrund der Standpunkte der einzelnen Interviewten und der Anzahl der geführten Gespräche nicht um eine objektive Sicht, sondern um subjektive Meinungen und persönliche Eindrücke.

zu 2. Der Detailgrad der Auswertung der einzelnen Projekte hängt stark vom Interesse und Engagement der Bewohner ab und ob private Flächen und Wohnungen besichtigt werden konnten.

zu 3. Gerade bei älteren Projekten haben sich zusätzliche Schwierigkeiten in Bezug auf die Datenlage und Planmaterial herausgestellt. Die damaligen Hauptverantwortlichen aus der Planungs- und Ausführungszeit sind häufig nicht mehr ansprechbar, dadurch gibt es in diesen Fällen leider nur lückenhafte Aussagen über den Prozess und die Erstbelegung.

Interview Fragebögen

Die Fragebögen für die Interviews mit den Bewohnern (unten beispielhaft gezeigt) wie auch mit den Bauherren oder Architekten entsprechen in ihrer Struktur nicht so stringent der Aufteilung der oben beschriebenen Handlungsfelder (Abbildung Seite 8). Vielmehr hat sich die Struktur der Handlungsfelder, Kriterien und Indikatoren aus den Evaluationen der Interviews entwickelt. Einzelne Themen wurden auf verschiedenen Ebenen und in unterschiedlichen Kontexten als relevant erachtet. Beispielsweise ist eine gelungene Durchmischung nicht nur auf den quantitativen Indikator der Vielfalt der Wohnungstypen (Bauherr; räumlich-gestalterische Qualität), sondern insbesondere auch auf ein bedachtes Auswahlverfahren der Mieter und auf die den Interessen der Zielgruppe angepassten Integrationsangebote (qualitativer Indikator im Bereich Prozessqualität; Betrieb und Nutzung) zurückzuführen.

Projekt _____

5. Bewohner | Nachbarn | Andere Nutzergruppen

5.1. Kurzinterview | Interviewfragen
5.1.1 Grundlagen | Steckbrief Befragte/r

Geschlecht
 weiblich
 männlich
 Alter _____

Stadtteil _____
 Straße, Hausnr. _____

Haushalte / Haus?
 Personen / Haushalt _____
 Anteil junge Erwachsene (18-39 Jahre) _____
 Anteil Erwachsene (40-65 Jahre) _____
 Anteil Senioren (> 65 Jahre) _____
 Anteil Kinder/Jugendliche (< 18 Jahre) _____

Eigentümer/Mieter
 Eigentümer
 Mieter
 Seit wann Mieter/Eigentümer _____
 Kommen Sie aus der Gegend oder sind Sie zugezogen?

Wenn zugezogen - welche Gründe?
 Familienanbindung
 Job
 Studium
 andere _____

Gibt es pflegebedürftige in Ihrem Haushalt?
 ja
 eventuell in Zukunft
 nein

5.1.2 Einstiegsfragen
 Gab es projektspezifische Gründe für den Einzug in die Wohnanlage?
 Welche Erwartungen hatten Sie? Haben sich die Erwartungen bestätigt? Warum sind Sie geblieben (Vorzüge)?

5.1.3 Angaben zur Wohnung
 Größe der Wohnfläche _____ m²
 Zimmeranzahl/Wohnform
 1-Zimmer-Wohnung
 2-Zimmer-Wohnung
 3-Zimmer-Wohnung
 4-Zimmer-Wohnung
 5-Zimmer-Wohnung
 EHF
 WG
 Wohnen Sie in einer Standardwohnung oder einem Sondertypen?
 Standardwohnung
 Maisonette
 Sonstige
 Split-Level-Wohnung
 Sonstige: _____
 mit Aufzug
 mit Balkon
 mit Garten
 mit Dachterrasse
 mit Keller
 In welchem Geschos/ Gebäudeschnitt wohnen Sie? _____

5.1.4 Fragen zur Qualität des Wohnraums und der Nutzbarkeit
 Sind Sie mit Ihrer Wohnung zufrieden (Wohnungs-/ Zimmergröße, Möblier-/ Nutzbarkeit)?
 zufrieden
 teils ja/teils
 unzufrieden
 Sind Sie mit der Orientierung zufrieden?
 Ist Ihre Wohnung behaglich? (Luftfeuchtigkeit, Qualität, Tageslicht, Schallschutz, Temperatur)
 Individuell regelbar? Notwendig?
 Fühlen Sie sich auf Ihrem Balkon wohl? (Qualität, Nutzbarkeit, Einsehbarkeit, Größe)?
5.1.5 Fragen zu Kosten
 Empfinden Sie den Mietpreis als angemessen? Wie hat er sich entwickelt?
 ja
 nein
 Gründe (Sanierung, Umhan, etc.) _____
 Vergleich zum Umfeld/Lage _____
 Steigerung _____
 Wie hoch sind die laufenden Nebenkosten?
 Gibt es Konzepte zur Unterstützung und Einparnung?
 Energieparberatung | Nutzerschulung
 Vertragsberatung
 Grauwassernutzung

5.1.6 Fragen zu sozialen Einrichtungen | kulturellen Angeboten | Schulen | Kindergärten | Gemeinschaftseinrichtungen | Sport- und Freizeiteinrichtungen | medizinische und kommerzielle Einrichtungen
 Sind Sie mit der Nahversorgung zufrieden?
 zufrieden
 teils ja/teils
 unzufrieden
 In welche Schule / Kindergarten gehen Ihre Kinder?
 Wo gehen Sie für den täglichen Bedarf einkaufen?
 Was vermissen Sie bzw. was ist Ihnen zu weit entfernt?
 Gibt es spezielle Angebote für Gruppen & Kultur?
 Aber, nämlich: _____
 Nicht, nämlich: _____
 Gönke, nämlich: _____
 Wer bietet diese Angebote an und betreut/betreibt?
 Betreiber:
 Ehrenamt:
 Gibt es Angebote unter den Bewohnern?
 Nachbarschaftshilfe
 Kinderbetreuung
 Seniorenprogramm
 Integrationshilfen
 Was gibt es für öffentliche Einrichtungen, Spiel- u. Sportplätze in Ihrem Wohngebiet?

Wie beurteilen Sie die öffentlichen Einrichtungen, Spiel- und Sporteinrichtungen in Ihrem Wohngebiet?
 sehr gut
 gut
 teils ja/teils
 schlecht
 Wie beurteilen Sie die medizinische Versorgung in Ihrem Wohngebiet?
 sehr gut
 gut
 teils ja/teils
 schlecht
 Wie läuft die Organisation und Kommunikation von den Bewohnern?
 Newsletter
 Homepage | Social media
 Anschläge
 Bewohnerversammlungen
 Wie werden die Angebote von Seiten der Bewohner wahrgenommen?
 Welche Gemeinschaftseinrichtungen /räume gibt es in Ihrem Wohngebiet?
 Möblierung: _____
 Barrierefreiheit: _____
5.1.7 Fragen zur Mobilität | Infrastruktur
 Sind Sie auf einem oder mehrere PKW angewiesen?
 ja
 nein
 wenn ja:
 Entfernung ÖPNV-Haltestelle, Parkzone: _____
 Gibt es ausreichend Stellplätze am Standort?
 Stellplätze/WG
 Carsharing
 P+R
 Wie ist das Carsharing organisiert?
 Gibt es geeignete und ausreichend Fahrrad-/Kindervagen-abstellplätze?
 Größe
 Sicherheit
 Lage
5.1.8 Fragen zu Umfeld und Umgebung
 Gefällt Ihnen das Wohngebiet?
 Nachbarschaft
 Architektur | Gestaltung (Gebäude)
 Architektur | Gestaltung (Freizeitanlagen)
 Fühlen Sie sich hier sicher?
 Positive / negative Erfahrungen
 Gibt es einen Sicherheitsdienst?
 Gibt es Konflikte mit anderen Nutzungen?
 Lärm
 Platzbedarf
 Nachbargebäude
 Wie sind das Verhältnis und der Umgang in der umgebenden Nachbarschaft?
 Anonym (keine Bekanntschaften unter den Bewohnern)
 Freundschaftlich (jeder kennt jeden - gerne)

5.1.9 Fragen zum Grünraum
 Gibt es ausreichend und qualitative Grünflächen? Wie sind sie gestaltet?
 Größe _____
 Mobiliar _____
 Welche werden als förderlich / wichtig erachtet?
 Gibt es Allmendflächen und Begegnungsbereiche für gemeinsam Treffpunkte zur Kommunikation unter den Bewohnern (Architektonische Verbesserungsvorschläge)?
 Laubengang
 Plätze
 Dachterrassen
 gemeinsame Mietergärten
 Innenhof
5.1.9 Abschlussfrage
 Wie würden Sie den „Wahlhelferfaktor“ bezogen auf Ihre Wohnsituation einschätzen (1-10)?
 Was würden Sie als Vermieter anders machen?

Der vollständige Textlaut der Fragebögen kann im Abschlussbericht der Forschungsarbeit nachgelesen werden. Der Bericht steht als kostenloser Download auf folgender Webseite bereit:
www.forschungsinitiative.de

im Detail betrachtet

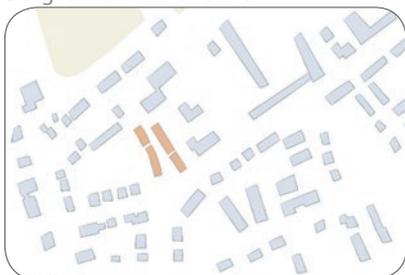


im Detail betrachtet

Darmstadt 1988 S. 20



Bergkamen 1993 S. 26



Ludwigsburg 1997 S. 32



Neu-Ulm 1997 S. 38



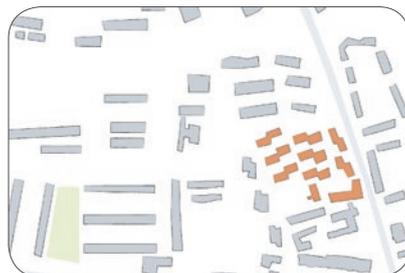
Kassel-Unterneustadt 2000 S. 62



Finsterwalde 2002 S. 68



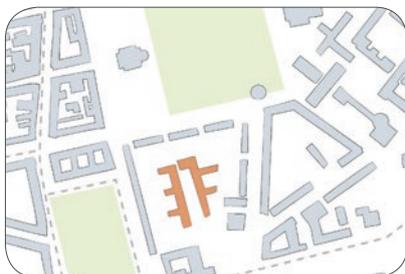
Weimar 2002 S. 74



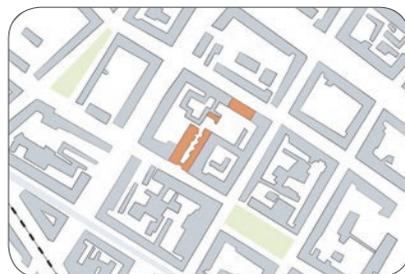
Köln-Bickendorf 2005 S. 98



Potsdam 2005 S. 104



Mainz-Neustadt 2006 S. 110



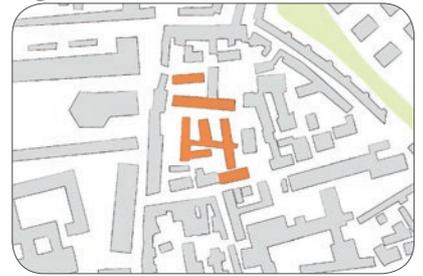
Berlin-Marzahn 1997 S. 44



Hannover-Kronsberg 1999 S. 50



Ingolstadt 1999 S.56



Saalfeld 2002 S. 80



Darmstadt-Kranichstein 2003 S. 86



Dortmund 2004 S.92



Saarbrücken-St. Arnual 2008 S. 116



Wohnanlage Besseger Straße, Darmstadt
Deutscher Bauherrenpreis 1992

Rückstand: Einfamilienhaus, Kamen, Reiterhaus, Sandsteinhof, Zelle • eingetragene Genossenschaft • Altkernsiedlung
Wohnungstypologien: Projektentwicklungsgesellschaft • Wohnungsgenossenschaft • Dauerwohneigentum
geplanter Wohnungstyp: Multifunktionaler Wohnbau • Eigenheim • Mieter • Wohnen • soziale Einrichtungen
Bau: Gewerbe • Familien • Singles • Paare • Alterserhöhende • 60+ 40-60 20-40 0-20 • Architekturbetrieb
Baustadium: Baubeginn • Neubau

Wohnanlage Besseger Straße, Darmstadt
baureife AC, Darmstadt

Architekt: Prof. Dr.-Ing. Rüdiger Kramm
Planung: Kramm & Sang, Architekten
und Stadtplanung Darmstadt
100 Bauabschnitte
Bauteil 1984-1988
1.442 qm

Die Anlage ist von „Kind ihres Zeit“ und Architekt für jungen Studenten selbst ein Wohnkomforterlebnis.

Titelseite

Wohnanlage Besseger Straße, Darmstadt

Idee
Als vorrangiges Ziel wurde von Seiten des Planungsteams formuliert, die konventionellen Kanäle im sozialen Wohnungsbau zu durchbrechen. Insbesondere eine Reduzierung des Zuluftbaus ohne klassische Altkernsiedlung sollte eine Idee entwickeln. Außerdem sollte ein sozialer Kontakt zwischen den verschiedenen Baugruppen, Gruppen und die Schaffung des Dachbalkons als aufgedecktes Erscheinungsbild schaffen. Mietergruppen sollten für die Bewohner in Eigenverantwortung für die Nutzung und damit zur Verantwortung „über“ der öffentlichen Verantwortung sein. Offensivste Angebot an Einrichtungen und Freizeitanlagen sollte die Bewohner zu einer Selbstorganisation motivieren. Unterschiedliche Wohnformen und Wohngruppen bilden sind und auch heute noch die Grundlage für eine sozial und demografisch breit gestreute Bevölkerung. Kinderalternativen zur Förderung Darmstädter Kinder und ein Spielhaus mit selbstorganisierter Kinderbetreuung wurden zur Bereicherung der Nutzungsmixfolge geplant.

Prozess
Um eine qualitative wertvolle und innovative Architektur zu schaffen, wurde 1988 ein Architekturbetrieb beauftragt, der soziale Anforderungen durch ein Einbindung sozialer Faktoren stellte. Der junge Darmstädter Architekt Prof. Rüdiger Kramm gewann den Wettbewerb. Neben ihm waren in dem intensiven Planungsprozess die Bauvereine AC als Bauherr, die Stadt und das Innenministerium des Landes Hessen involviert.

Standort
Die Wohnanlage liegt im Stadtteil Darmstadt-West, dessen städtisches Erscheinungsbild durch die nahe gelegene Gewerbezone geprägt ist. Durch die Zufahrt über die Besseger Straße und die Verbindung zum Stadtzentrum ist die Lage für Berufstätige attraktiv. Dennoch liegt die Gebäudeanlage in einer wenig belebten Zone. Der Innenhof ist circa 3 km entfernt und gut mit den Stadtbuslinien von 2/3 Minuten entfernt. Bushaltestellen erreichen, Kultur, Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen liegen in unmittelbarer Nähe. Der Standort entspricht der Planung 1988. Der soziale Wohnungsbau war durch den ersten Fördervertrag an enge Bedingungen (Belegung, Wohngruppen, etc.) geknüpft, wodurch viele ursprüngliche Ideen nicht zum Tragen kamen. Die in nicht von Beginn an gesteuerte Serienproduktion einer Dreiecksform sowie die Ausrichtung der Außenmaße in Großblock-Modellen senkten die Handlungsmöglichkeiten. Zusätzlich sollte die Bewohner einen individuellen Ausbau in Ergänzung der öffentlichen (Darmstadt) Möglichkeiten

Seite 2

Wohnanlage Besseger Straße, Darmstadt

Haus und Umfeld 1988
Die vorrangigste Wohnanlage ist in sechs Hausblöcke innerhalb einer Nord- und einer Südseite unterteilt. Insgesamt 109 Wohneinheiten sind abgestuft. Von Zehnereinheiten bis zu große Familien und Zweifamilienhäusern sind alle Typologien einbaubar und von außen die Wohngruppen ablesbar. In ersten und zweiten Obergeschoss sind die Dreiecksformen der kleinen Familien und Alterserhöhende und im Dachgeschoss über drei Etagen für Studenten angeordnet sind. Im Osten befinden die vier Kletterstiegen und im Westen das Spielhaus der Bebauung an.

Entwicklung
Eine der innovativen Ideen war die barrierefreie, sich verändernde Erschließung, die individuelle Wohngruppen ermöglichen sollte. Die Erd- und ersten Obergeschosse Wohngruppen erhalten eine direkte Erschließung vom Straßenniveau. Das zweite und dritte Obergeschoss ist über offene Durchgangsgänge zwischen den einzelnen Hausblöcken, die in Landestage und Freizeitanlagen übergehen, erschlossen. Die Erschließung ist über Treppenhäuser räumlich und von außen einbaubar gestaltet.

Gemeinschaftliches
Die Mietergruppen sowie die verschiedenen Erschließungslösungen waren Teil des Konzeptes zur Förderung der Kommunikation unter den Bewohnern. Zusätzlich sollte die selbstorganisierte Kinderbetreuung im Spielhaus die sozialen Kontakte unter den Familien unterstützen.

Wohnen 1988
Die Mietergruppen wurden auf einen Maßstab fixiert und durch eine barrierefreie Gestaltung der Grundrisse mit gleich großen Zimmern für eine nachhaltige Nutzung geplant. Untergeschoß wurden vergänglichere funktionale Raumabteilungen, wie Werkstätten, Lager, eine private Freizeitanlage (Küche, Bad, Garten oder Vorplatz) zum Konzept gehörte auch eine energieeffiziente Bauebene mit der Nutzung von passiven solarer Wärmeenergie über die Wintermonate auf der Südseite.

Zusierung
Die Zellen sind durch außen liegende Zufahrten von den angrenzenden Straßen im Norden und Süden abgegrenzt. Die Erdgeschosswohnungen sind nach Süden private Vorgärten zugewandt, die durch hohe Hecken und Zäune vor Blicken geschützt sind. Die 13 Mietgruppen zwischen der Nord- und Südseite sind durch zwei halböffentliche Wege von den Vorgärten und durch begrünte Höfen miteinander getrennt.

Seite 3

Ziel der Projektdarstellung ist es, trotz der Fülle an qualitativen und quantitativen Evaluationsergebnissen, ein ansprechendes Projektlayout zu erstellen, das durch das Zusammenspiel aus grafischer und textlicher Ausarbeitung einen schnellen Überblick zu den Projektbesonderheiten gibt. Um der Vielfältigkeit der Projekte gerecht zu werden, gibt es in den Projektdarstellungen einige vergleichbare Teilaspekte, eine vollständig gleiche Inhaltsstruktur wurde aber nicht angestrebt. Der Leser soll durch drei Darstellungsebenen durch die Projekte geführt werden:

- grafische und fotografische Darstellung der Sekundäranalyse
- inhaltliche, textliche Ausarbeitung (quantitativ und qualitativ)
- Zitate aus der qualitativen Befragung (farbig zum Fließtext hervorgehoben)

Projektsteckbrief (Titelseite)

Zunächst wird das Projekt über die Kopfzeile in unterschiedliche Kategorien eingeordnet (Gebäudetypologie, Bauherrenart, Mietmodell, Nutzungen, Familienstand, Zielgruppe, Altersgruppe, Planungsprozess, Bestand/Neubau und Standort). Darunter folgt ein Kurzsteckbrief zum Projekt mit Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten, Nennung des Bauherrn und Architekten, Bauzeit und Baukosten, zur Lage in Deutschland, der Einwohnerzahl und mit der Information, ob der Standort von einer wachsenden oder schrumpfenden Bevölkerungszahl (+/-) geprägt ist. Die Baukosten (Kostengruppe 300 und 400) sind jeweils mit dem entsprechenden Faktor des Baupreisindex zum Referenzjahr 2013 umgerechnet und können somit einen besseren Vergleich liefern. Der piktografische Lageplan zeigt nicht nur die Verortung in der umgebenden Bebauung, sondern auch größere Verbindungsstraßen (grau), ÖPNV-Verbindungen (gestrichelt) und Grünflächen (grün).

Projektbeschreibung zum Projektsprung (Seite 2 und 3)

Inhaltlich werden auf den folgenden zwei Seiten die ursprüngliche Projektidee, der Planungsprozess, die Lage und das originäre architektonische Konzept zusammengefasst. Hierbei fließen nicht nur die Sekundäranalyse, sondern bereits auch Aspekte und somit auch Zitate aus den Experteninterviews mit ein. Die quantitative Auswertung der Bauherren- und Architektenfragebögen wird anhand von Balkendiagrammen (z. B. Finanzierungs-, Bewohner-, Wohnungsgrößen-, Wohnungstypologien- und Nutzungsmix) im oberen Teil der Seite dargestellt. Die Standortanalyse vor Ort wird durch vier Infrastruktur-Piktogramme thematisch (Versorgung, Verkehr, Bildung, Kultur/Freizeit) zusammengefasst. Diese stellen dar, in welchem Radius Dinge des täglichen Bedarfs erledigt werden können. Die aufgespannten Flächen verdeutlichen

Wohnanlage Bessunger Straße, Darmstadt

Betrieb und Nutzung 2013
Die zentrale, aber ruhige Lage und die vielfältige Nutzungsoptionen machen die Wohnanlage ein Highlight. Das differenzierte Wohnprogramm ist ein Erfolg. Die Anlage ist seit 2013 bewohnt und wird zusätzlich die sehr heterogene Nutzung der Bewohner. Nach Aussagen der Bewohner: AG besteht aufgrund der besonderen Architektur der Anlage und des hohen Qualitätsniveaus - auch von Bewohnern eine Begeisterung über die architektonischen Details.

„Es ist dort fast gemischt - durch den Ober- oder Unterebenen bis zu unterschiedlichen Kapazitäten.“

Städte
Die soziale Wohnraumbefüllung ist ein Erfolgsfaktor der Stadt. Seit 2013 hat die Bewohner AG als Vermieter nur bedingt Einfluss auf die Nutzung der Wohnanlage. Die hohe Akzeptanz der Mieter und die starke Durchmischung werden nicht durch die Besetzungsmuster im Vergleich zu anderen Fällen zu unterschiedlichen (z.B. Nutzung) und Unzufriedenheit. Die Förderung durch die Stadt und die Bewohner AG möchte unbedingt durch neue Förder...

Gemeinschaft
Die Bewohner AG setzt in der Anlage keinen Hausmeister ein. Bei Schäden werden über die sehr guten Mieter selbst gefordert. Die meisten Mieter sind in der Anlage zu Hause und sind gut vernetzt. Die Bewohner AG ist ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen. Die Bewohner AG ist ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

2013

Wohnanlage Bessunger Straße, Darmstadt

Baugleichheit 2013
Die in Vorberichten aus dem Baugesamtplan 2013 wurde die Wohnanlage in die Anlage aufgenommen. Die Anlage ist ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

„Das Gebäude entspricht heute nicht mehr dem Stand der Technik, und das sieht man.“

2013

„Jeder hat für sich noch ein Stück (eigenen) angeeignet.“

Wohnen 2013
Die Entwicklungslage ist trotz der ansonsten Topographie nach wie vor ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

„Die Mieter nutzen das (Wohnung) als vollwertigen Wohnraum.“

Wohnanlage Bessunger Straße, Darmstadt

Belegung (1)
Die Belegung der Anlage ist ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

Gemeinschaft (1)
Die Bewohner AG setzt in der Anlage keinen Hausmeister ein. Bei Schäden werden über die sehr guten Mieter selbst gefordert. Die meisten Mieter sind in der Anlage zu Hause und sind gut vernetzt. Die Bewohner AG ist ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

Nutzungsoptionen (1)
Die Bewohner AG setzt in der Anlage keinen Hausmeister ein. Bei Schäden werden über die sehr guten Mieter selbst gefordert. Die meisten Mieter sind in der Anlage zu Hause und sind gut vernetzt. Die Bewohner AG ist ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

Kosten (1)
Die Bewohner AG setzt in der Anlage keinen Hausmeister ein. Bei Schäden werden über die sehr guten Mieter selbst gefordert. Die meisten Mieter sind in der Anlage zu Hause und sind gut vernetzt. Die Bewohner AG ist ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

Stand und Umfeld (1)
Die Entwicklungslage ist trotz der ansonsten Topographie nach wie vor ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

Wohnen (1)
Die Entwicklungslage ist trotz der ansonsten Topographie nach wie vor ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

Bezug (1)
Die Bewohner AG setzt in der Anlage keinen Hausmeister ein. Bei Schäden werden über die sehr guten Mieter selbst gefordert. Die meisten Mieter sind in der Anlage zu Hause und sind gut vernetzt. Die Bewohner AG ist ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

Fazit
Als eines der ersten sozial geförderten Wohnprojekte in der Stadt Darmstadt ist die Wohnanlage ein zentraler Punkt in der Anlage. Die Mieter sind in der Anlage sehr gut vernetzt und sind in der Lage, sich gegenseitig zu unterstützen.

„Die Wohnanlage ist [...] sprich so gesehen, dass die nicht sofort auszuweichen soll [...] Aber es hat noch Nachteile.“

1. Foto: Wohnanlage Bessunger Straße, Darmstadt
2. Foto: Wohnanlage Bessunger Straße, Darmstadt

chen die Vernetzung im jeweiligen Quartier, aber auch die Lage von Versorgungszentren. Die jeweils wichtigsten Standorte sind fett hervorgehoben. In den Plangrafiken (Seite 2–6) werden konzeptionelle Besonderheiten des architektonischen Konzeptes, wie beispielsweise Zonierung, Erschließung, unterschiedliche Nutzungen oder Wohnungstypen, anhand farblicher Markierungen verdeutlicht.

Projektelevaluation – Status quo 2013 (Seite 4 und 5)

Es folgt die Beschreibung des Projektes zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Besuche im Sommer/Herbst 2013 anhand aller geführten Interviews und der Eindrücke der Projektbearbeiter. Fotos, die den Zustand vor Ort dokumentieren, sind hier den inhaltlichen Text unterstützend ausgesucht. Umsetzung und Machbarkeit der bei der Planung definierten Ziele werden analysiert. Der Hauptfokus der Analyse liegt auf dem sozialen Zusammenleben im Objekt. Hierbei werden nicht nur der Hintergrund und die Zusammenstellung der Bewohnerschaft einbezogen. Insbesondere soll auch ein Bezug zu den baulichen Gegebenheiten am Standort gesetzt werden. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Nutzbarkeit, den Zustand des Gebäudes und der Freiflächen gelegt (z. B. Zonierung, Kommunikationsflächen etc.). Welche Maßnahmen zur Instandhaltung bzw. für den laufenden Betrieb aus technischer Sicht notwendig waren und welche Einfluss dies auf Komfort, Lebensqualität und laufende Kosten hat, wird hier beachtet. Herausgestellt werden soll auch, welche Gründe die Bewohner dazu bewegt haben, in das Objekt zu ziehen, und welche sie dazu gebracht haben, zu bleiben (z. B. Lage, soziale Angebote, Schnitt der Wohnung etc.). Diese Auswertung erfolgt überwiegend qualitativ und hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Fazit (Seite 6)

Abschließend werden die das soziale Miteinander und die Wohnqualität der Bewohner prägenden Faktoren hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit auf andere Objekte herausgestellt. Gute Lösungen, aber auch Fehlentwicklungen sollen aufgedeckt werden. Mögliche Potenziale für ein harmonisches Zusammenleben oder auch nachbarschaftliche Konflikte werden erörtert. Zusätzlich zur textlichen Ausarbeitung wird grafisch anhand eines Interview-Stimmungsbildes die Relevanz einzelner Kriterien im Projekt aufgezeigt. Die Größe der Tortenstücke verweist auf die Häufigkeit der Nennung des entsprechenden Kriteriums in den Interviews. Die Farbgebung (rot, gelb oder grün) zeigt, ob die Nennung des Begriffs positiv, neutral oder negativ belegt war. Zur besseren Lesbarkeit ist neben der farblichen Unterscheidung der Füllgrad entsprechend gewählt.

Wohnanlage Bessunger Straße, Darmstadt Deutscher Bauherrenpreis 1992

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaus Sonderform Zeile • eingetragene Genossenschaft **Aktiengesellschaft**
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer **Mieter** • **Wohnen** soziale Einrichtungen
Büro **Gewerbe** • **Familien Singles Paare Alleinerziehende** • **60+ 40-60 20-40 0-20** • **Architekturwettbewerb**
Direktbeauftragung Beteiligung • **Neubau** Nachverdichtung Bestandsersatz • **Innenstadt Randlage** Vorort

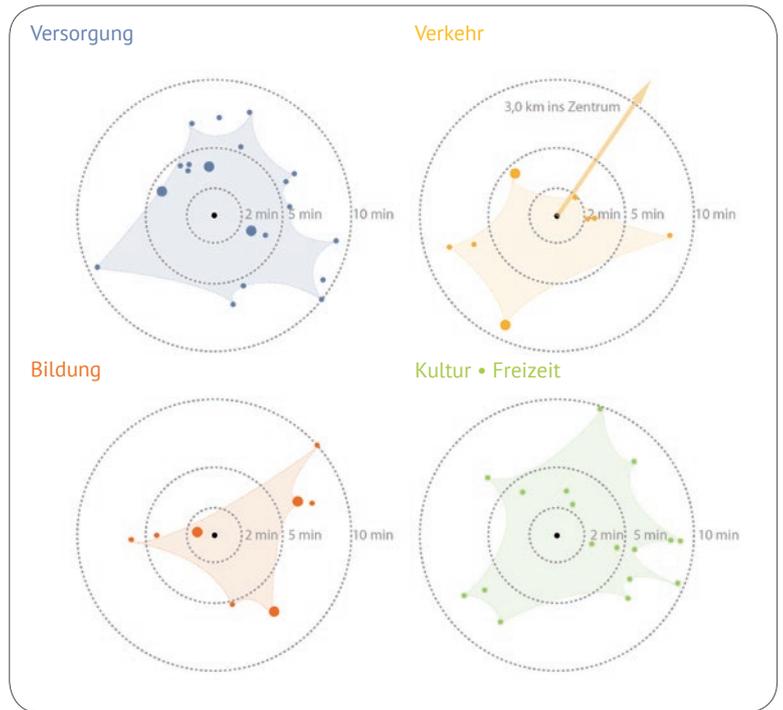
Wohnanlage Bessunger Straße, Darmstadt
bauverein AG, Darmstadt

Architekt
Prof. Dipl.-Ing. Rüdiger Kramm
(Kramm & Strigl, Architekten
und Stadtplaner), Darmstadt

109 Wohneinheiten
Bauzeit 1984-1988
1.468 €/m²

Darmstadt ist ein Beispiel für
den bundesdeutschen Megatrend
des Bevölkerungswachstums in
jenen Großstädten, die in Wissen,
Bildung, Kinderbetreuung und
sozialen Ausgleich investieren.



Idee

Als vorrangiges Ziel wurde vonseiten des Planungsteams formuliert, die konventionellen Konzepte im sozialen Wohnungsbau neu zu denken. Insbesondere eine Neuinterpretation des Zeilenbaus ohne klassisches Abstandsgrün sollte diese Idee unterstützen. Außerdem sollten gestalterische Komponenten wie Fassadenbegrünung, Loggien, Balkone, Laubengänge, Wintergärten und die Staffelung des Dachabschlusses

„Man wollte dort Wohnraum für alle Bereiche von bedürftigen Personen – von Senioren bis hin zu kinderreichen Familien – schaffen.“ Bauherr

ein aufgelockertes Erscheinungsbild schaffen. Mietergärten stehen für die Bewohner in Eigenverantwortung zur Verfügung und dienen zur Vermeidung anonymer öffentlicher Zwischenflächen. Das differenzierte Angebot an Erschließungen und Freiräumen sollte die Bewohner zu mehr Selbstgestaltung motivieren. Unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen bildeten (und sind auch heute noch) die Grundlage für eine sozial und demografisch bunt gemischte Bewohnerschaft. Künstlerateliers zur Förderung Darmstädter Künstler und ein Spielhaus mit selbst organisierter Kinderbetreuung wurden zur Bereicherung der Nutzungsvielfalt ergänzt.

Prozess

Um eine qualitativ wertvolle und innovative Architektur zu schaffen, wurde 1983 ein Architekturwettbewerb ausgerufen, der explizite Anforderungen an die Einbindung sozialer Faktoren stellte. Der junge Darmstädter Architekt Prof. Rüdiger Kramm gewann den Wettbewerb. Neben ihm waren in den intensiven Planungsprozess die bauverein AG als Bauherr, die Stadt und das Innenministerium des Landes Hessen involviert.

Die Ausführung der Wohnzeilen erfolgte in zwei Bauabschnitten, die 1985 bzw. '87 fertiggestellt wurden. Das Spielhaus komplettierte die Bebauung 1988. Der soziale Wohnungsbau war durch den ersten Förderweg an einige Bedingungen (Belegung, Wohnungsgrößen, Miete etc.) geknüpft, wodurch viele ursprüngliche Ideen nicht zum Tragen kamen. Die so nicht von Beginn an geplante Serienproduktion einiger Detailpunkte sowie die Ausführung der Außenwände in Großblock-Mauerwerk senkten die Herstellungskosten. Zusätzlich sollte die Bauweise einen individuellen Ausbau in Eigenleistung ermöglichen (Trennwände, Wandbeläge).

Standort

Die Wohnanlage liegt im Stadtteil Darmstadt-West, dessen städtisches Erscheinungsbild durch das nahe gelegene Gewerbegebiet, aufgelockerte 1950er-Jahre Zeilenbebauung und Verwaltungsbauten geprägt ist. Die gute Erreichbarkeit des mit öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 10 Minuten entfernten Südbahnhofs und mehrere Hauptverkehrsstraßen machen die Lage für Berufstätige attraktiv. Dennoch liegen die Gebäude ruhig, direkt an einer wenig befahrenen Zweigstraße. Die Innenstadt ist ca. 3 km entfernt und gut mit den Stadtbussen von den 2–5 Minuten entfernten Bushaltestellen erreichbar. Kulturelle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen (eine Realschule liegt direkt angrenzend) und Kindertagesstätten sind gut zu Fuß erreichbar. Öffentliche Parkanlagen in 5 Minuten Entfernung steigern die Lebensqualität. Die Nähe zum beliebten historischen Stadtteil Bessungen mit vielen Cafés, Restaurants und kleinen Läden erhöht das Freizeitangebot zusätzlich. Nicht fest zugeordnete, aber nur für die Mieter angebotene Parkplätze stehen im Außenraum der Anlage ausreichend zur Verfügung und reduzierten (durch die so nicht notwendige Tiefgarage) die Baukosten in der Innenstadtlage.

1988 Haus und Umfeld 1988

Die viergeschossige Wohnanlage ist in sechs Hausabschnitte innerhalb einer Nord- und einer Südzeile unterteilt, die insgesamt 109 Wohneinheiten beinhalten. Im Erdgeschoss sind abwechselnd Vierzimmerwohnungen für große Familien und Zweizimmerwohnungen für Senioren untergebracht. Nach oben nehmen die Wohnungsgrößen ab, sodass im ersten und zweiten Obergeschoss meist Dreizimmerwohnungen für kleinere Familien und Alleinerziehende und im Dachgeschoss Zweizimmerwohnungen für Studenten angeordnet sind. Im Osten schließen die vier Künstlerateliers und im Westen das Spielhaus die Bebauung ab.

Erschließung

Eine der innovativen Ideen war die baumartige, sich verästelnde Erschließung, die individuelle Wohnungszugänge ermöglichen sollte. Die Erd- und ersten Obergeschosswohnungen erhielten eine direkte

Erschließung vom Straßenraum. Das zweite und dritte Obergeschoss ist über offene Durchgangstreppehäuser zwischen den einzelnen Hausabschnitten, die in Laubengänge und Freitreppen übergehen, erschlossen. Zur Übersichtlichkeit sind alle Treppenhäuser individuell und von außen einsehbar gestaltet.

Der innere Freibereich ist zusätzlich von Osten und Westen öffentlich zugänglich.

Zonierung

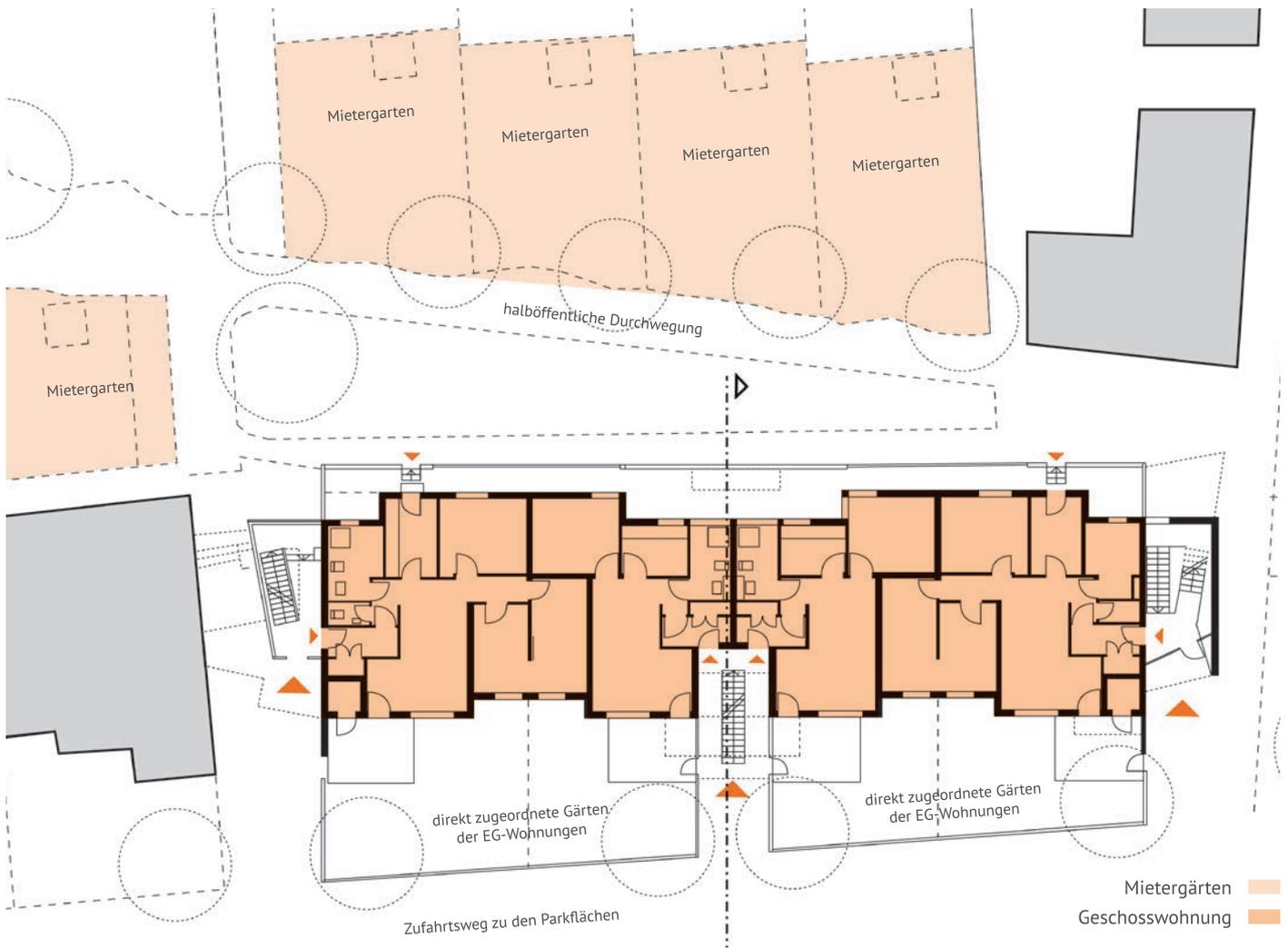
Die Zeilen sind durch außen liegende Zufahrtswege von den anliegenden Straßen im Norden und Süden abgegrenzt. Den Erdgeschosswohnungen sind nach Süden private Vorgärten zugeordnet, die durch hohe Hecken und Zäune vor Blicken geschützt sind. Die 31 Mietergärten zwischen der Nord- und Südzeile sind durch zwei halböffentliche Wohnwege von den Vorgärten und durch begrünte Holzspaliere voneinander getrennt.

Gemeinschaftsflächen

Die Mietergärten sowie die unkonventionellen Erschließungsflächen waren Teil des Konzeptes zur Förderung der Kommunikation unter den Bewohnern. Zusätzlich sollte die selbst organisierte Kinderbetreuung im Spielhaus die sozialen Kontakte im Spielhaus die sozialen Kontakte unter den Familien unterstützen.

Wohnen 1988

Im Wettbewerbsentwurf waren Maisonette-Typen und offenere, flexibel gestaltbare Grundrisse mit gleich großen Zimmern für eine nachhaltige Nutzbarkeit geplant. Umgesetzt wurden vergleichsweise herkömmliche Raumaufteilungen. Jede Wohnung verfügt über eine Nord-Süd-Orientierung und eine private Freifläche (Loggia, Balkon, Dachterrasse oder Vorgarten). Zum Konzept gehörte auch eine energiesparende Bauweise mit der Nutzung von passiven solaren Wärmegewinnen über die Wintergärten auf der Südseite.



Grundrissausschnitt Südzeile Erdgeschoss, ohne Maßstab



Die Pflanztröge auf den Dachterrassen und den Wintergärten beleben das Bild, ihre Pflege ist wegen mangelnder Erreichbarkeit erschwert.



Die offenen Treppenhäuser sind von der Witterung beeinträchtigt.



Das sich verästelnde Erschließungskonzept im 2. und 3. OG führt zu Restflächen.



Die Wohnwege trennen die privaten Vorgärten von den gut angenommenen Mietergärten ab.



Undefinierte Abstandsflächen und Restflächen werden von der Bewohnerschaft angeeignet.



Die Kinderbetreuung im Spielhaus wurde von der Bewohnerschaft auf eine externe Elterninitiative übertragen.

Betrieb und Nutzung 2013

Die zentrale, aber ruhige Lage und das fußläufige Infrastrukturangebot machen die Wohnanlage auch heute für unterschiedliche Nutzergruppen attraktiv. Das differenzierte Wohnungstypenangebot (wie unter *Haus und Umfeld 1988* beschrieben) fördert zusätzlich die sehr heterogene Belegung der Bewohnerschaft. Nach Aussagen der bauverein AG besteht aufgrund der besonderen Architektur der Anlage und des hohen Grünflächenangebots – auch von Personen ohne Berechtigungsschein – eine hohe Nachfrage. Die Fluktuation in der Wohnanlage wurde als durchschnittlich beschrieben.

„Es ist dort bunt gemischt – vom Student über Senioren bis zu kinderreichen Familien.“ Bauherr

Belegung

Die soziale Wohnraumförderung ist an ein Belegungsrecht der Stadt geknüpft. Somit hat die bauverein AG als Vermieter nur bedingt Einfluss auf die Belegung der Wohnungen. Der hohe Anteil an Migranten und die starke Durchmischung werden nicht durchweg als Bereicherung empfunden; sie verursachen auch Konflikte und Unzufriedenheit. Die Förderung läuft aktuell aus und die bauverein AG möchte zukünftig durch neue För-

dervereinbarungen das Belegungsrecht erhalten, um in den jeweiligen Hauseingängen eine homogenere Belegung steuern zu können. Die Idee einer künftigen Durchmischung mit frei geförderten Mietwohnungen könnte die sozialen Konflikte verringern.

„Es kommt immer mal wieder zu Spannungen. Im Großen und Ganzen spielt sich aber alles trotzdem noch im grünen Bereich ab.“ Bauherr

Die Aussagen der Mieter zum Zusammenleben waren sehr unterschiedlich. Viele Bewohner sind der Meinung, dass in den Jahren der Erstbelegung ein freundschaftlicheres Verhältnis in der Wohnanlage vorhanden war. Erst einige Neubelegungen der letzten Jahre konnten sich nicht in die Mieterschaft integrieren, sodass die Nachbarschaftsverhältnisse immer anonymer wurden. Konflikte und Barrieren bestehen heute auch zum Teil durch Sprache und Kultur. Die Künstler leben isoliert von der restlichen Wohnanlage. Dennoch kommt es in seltenen Fällen zu Lärmbelästigungen (z. B. Bildhauer).

„Das Gebäude ist für den Betrieb eine Katastrophe.“ Bauherr-Mitarbeiter

Gemeinschaft

Die bauverein AG setzt in der Anlage keinen Hausmeister ein. Bei Schadensmeldungen wird über die 10 Minuten entfernte gelegene Hausmeisterzentrale der bauverein AG eine externe Firma beauftragt, die für sie günstigere Betriebskosten ermöglicht. Dafür bietet die bauverein AG ein „Lärmtelefon“ als Service an, das sehr gut angenommen wird. Die Treppenhausreinigung hingegen wird den Mietern überlassen, um Kosten zu reduzieren. Da der Hausordnung nicht von allen Bewohnern mit gleichem Einsatz nachgegangen wird, wurde zwischenzeitlich eine Reinigungsfirma eingesetzt und die Kosten auf die jeweiligen Mieter umgelegt. Dem Spielhaus stehen zwei der leer stehenden Mietergärten kostenfrei zur Verfügung. Die selbst organisierte Kinderbetreuung förderte zu Beginn ein Kennenlernen der Familien. Heute wird die Kinderbetreuung jedoch unabhängig von den Bewohnern der Anlage organisiert.

Kosten

Nach Aussagen der bauverein AG sind die Instandhaltungskosten der Anlage sehr hoch. Bei den Bewohnern erzeugt eine Fehlbelegungsabgabe an das Wohnungsamt trotz einer geringen Kaltmiete Unzufriedenheit.

Bauqualität 2013

Die in Veröffentlichungen aus dem Baujahr als „weiße Zeilen“ benannte Wohnanlage ist in die Jahre gekommen. Baulich macht die Anlage einen etwas vernachlässigten Eindruck, der von den Aussagen der Bewohner bestätigt wird. Wasserschäden am Fassadenputz und die teilweise überwucherte oder entfernte Fassadenbegrünung prägen dieses Bild. In den

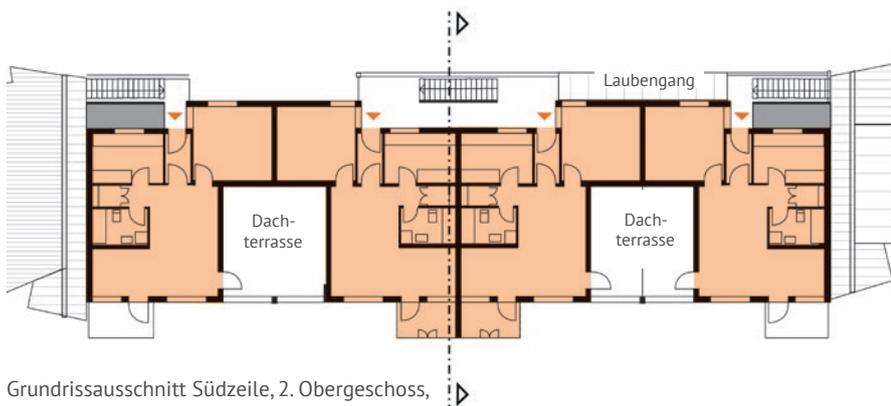
„Das Gebäude entspricht heute nicht mehr dem Stand der Technik. Und das sieht man.“ Bewohner

25 Jahren seit Fertigstellung mussten bereits verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Mängelbeseitigungen durchgeführt werden. Der Einsatz von Asbest im Dachaufbau und Drahtglas in den Glasdächern des Treppenhauses erzwangen Materialwechsel. Dass das Gebäude von seinen Bewohnern auch nicht immer pfleglich behandelt wird, verschärft diesen Zustand. Die hohen

Betriebskosten kommen auch durch den Reinigungsaufwand der Verglasungsflächen zustande. Die Pflanztröge in den Obergeschossen sind nicht zugänglich und daher schwer zu pflegen. Zudem ist Wurzelwerk stellenweise in die Dämm- und Entwässerungsschicht gelangt, was erneute Instandhaltungsmaßnahmen verursachte. Aus Witterungsgründen wurden die offen gestalteten Treppenhäuser in Teilen nachträglich verglast. Ein veralteter Energiestandard, die mangelnde Kompaktheit und das natürliche Lüftungskonzept führen zu hohen Heizkosten und entsprechenden Beschwerden. Laut Bauverein AG stehen in naher Zukunft größere Instandhaltungsmaßnahmen, z. B. bei der Dachkonstruktion, an.

„Es gibt schon Dinge, die man heute anders machen würde.“

Bauherr



Grundrissausschnitt Südzeile, 2. Obergeschoss, ohne Maßstab

Die Erschließungssituation ist trotz der gut einsehbaren Treppenhäuser nach Aussagen der befragten Bewohner in Teilen unübersichtlich und trägt nur wenig zur Kommunikation bei. Die Endbereiche werden von manchen Bewohnern als Gemeinschaftsbalkone genutzt, was zu Konflikten durch Lärm, Müll und Zigarettenrauch führt.

Auf dem im Westen angrenzenden Parkplatz treffen sich Jugendliche. In diesem Zusammenhang werden immer wieder Lärm und Schmutzanfall beklagt.

„Die Mieter nutzen die [Wintergärten] als vollwertigen Wohnraum.“ Bauherr

Wohnen 2013

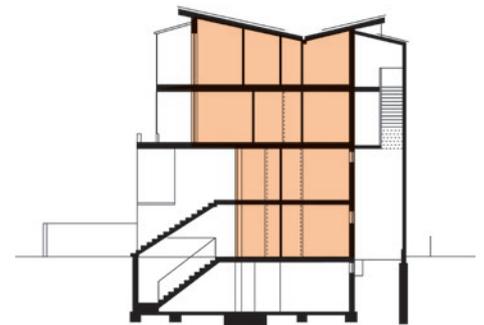
Die konventionellen Wohnungsschnitte werden von den befragten Personen als gut nutzbar empfunden. Positiv betont wurde außerdem die gute Tageslichtversorgung. Der sommerliche und winterliche Komfort in den Wohnungen wurde hingegen bemängelt. Da die Bewohner die Wintergärten oft als vollwertigen Wohnraum, statt als Pufferraum in den Übergangszeiten nutzen, sind zusätzliche Heizkosten eine von den Bewohnern oft unverstandene Folge. Der Schallschutz zwischen den Wohneinheiten wurde mehrfach als unzureichend geschildert.

Im zweiten und dritten Obergeschoss sind die Bäder aufgrund der anderen Erschließungssituation innen liegend und somit ohne Tageslicht. Der

„Was positiv hier ist, sind die Gärten und die Ruhe [...]“ Bewohner

Haus und Umfeld 2013

Die Kommunikation unter den Bewohnern findet größtenteils über die Zäune der Mieter- oder Vorgärten, und hier auch in regem Ausmaß, statt. Die zusätzliche Miete für die Gärten zwischen den Zeilen, die von den Mietern selbst gepflegt werden müssen, wurde als gering bewertet. Ein Teil der Gärten steht dennoch leer. Diese hat sich die Natur zurückerobert, eine gärtnerische Pflege findet nicht statt, was manchen Mietern widerstrebt. Über die „Wohnwege“ ist der innere Freibereich zwar für Externe zugänglich, wird durch die Gebäudeanordnung von außen jedoch sehr privat wahrgenommen. So wird der Durchgangsverkehr durch Anwohner minimiert. Zusätzliche, gemeinschaftlich genutzte Räume vermissen die Bewohner nicht.



Querschnitt, ohne Maßstab

„Jeder hat für sich noch ein Stück [der Erschließung] angeeignet.“ Bewohner

Mangel an ebenerdigen, geschlossenen Abstellmöglichkeiten bedingt, dass Kinderwagen und Fahrräder im Treppenhaus abgestellt werden. Da hier die Eingangstüren häufig offen stehen, haben einige Bewohner nicht nur hinsichtlich der abgestellten Gegenstände ein Unsicherheitsgefühl. Einige Restflächen innerhalb der Erschließungszonen werden von manchen Bewohnern privat als Abstellflächen, erdgeschossig als zusätzliche Terrassen genutzt.

Belegung (-)

starke Durchmischung durch Belegungsrecht der Stadt

Gemeinschaft (o)

größtenteils anonym
Konfliktpotenzial vorhandene

Nutzungskonflikte (o)

sporadisch Lärm in Erschließungsbe-
reichen durch Künstlerateliers und
Parkplatz der Schule

Kosten (o)

hohe Nebenkosten
geringe Kaltmiete

Standort (++)

Erreichbarkeit
Infrastruktur und Versorgung

Haus und Umfeld (+)

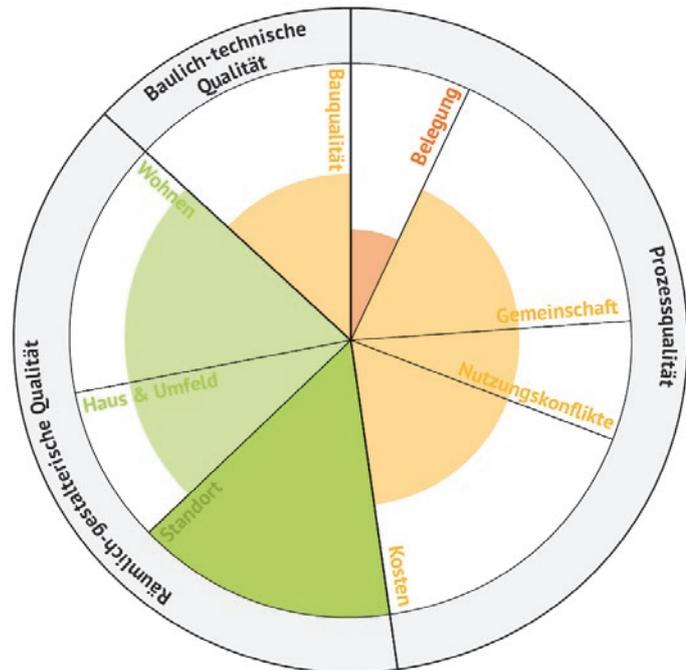
Mietergärten
Erschließungsbereiche unübersichtlich

Wohnen (+)

konventionelle, gut nutzbare Grundrisse

Bauqualität (o)

spezielles Erscheinungsbild
hoher Betriebs- und Wartungsaufwand
maroder Zustand



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Als eines der ersten sozial geförder-
ten Wohnungsbauprojekte für die
bauverein AG zeichnet sich das Kon-
zept der Wohnanlage vor allem durch
die, für die damalige Zeit innovative
und auch heute noch unkonventio-
nelle Gestaltung und das besondere
Grünflächenangebot (Mietergärten)
aus. Der Bauherr bezeichnete das
Projekt in der Anfangsphase daher
auch als architektonisches Vorzeig-
objekt. Die ruhige, doch zentrale Lage
erhöht die Nachfrage nach Wohnun-
gen in dieser Anlage. Der mittler-
weile in Teilen sanierungsbedürftige
Zustand und die Mängelerscheinun-
gen haben die bauliche Qualität
beeinträchtigt und führen zu Unzu-
friedenheit bei den Bewohnern. Die
konventionellen Wohnungsschnitte
wurden trotz Beanstandungen hin-
sichtlich mangelnder thermischer
Behaglichkeit meist positiv bewertet.
Die hohen Nebenkosten wiegen bei
den Bewohnern schwer. Die Idee der
Selbstgestaltung von halböffentli-
chen Erschließungsflächen führt zu
funktionalen Problemen, da die End-
flure statt zur Kommunikation meist
als reine Abstellflächen genutzt wer-
den. Nutzungskonflikte durch Lärm
in den Erschließungszonen und von
der benachbarten Schule beeinträch-
tigen die Wohnqualität.
Da die bauverein AG die Belegung

noch nicht selbst steuern kann, stellt
sich durch die hohe Durchmischung
aktuell kein richtiges Gemeinschafts-
gefühl ein. Eine künftige Belegungs-
änderung entsprechend der Erstbe-
legung mit einem höheren Anteil an
jungen Familien könnte das Zusam-
menleben wieder nachbarschaftli-
cher und kommunikativer prägen.¹

¹ IWU – Nutzerorientiertes Wohnen – Das Wohnpro-
jekt in der Bessunger Straße in Darmstadt aus der
Sicht der Nutzer, 1991

„Die Wohnanlage ist [...] optisch
so geplant, dass das recht inter-
essant aussuchen soll [...]. Aber
es hat auch Nachteile.“ *Bewohner*



Der hohe Grünanteil an Fassaden und auf Dächern führt mittlerweile zu Überwucherungen und bauphysikalischen Problemen.

Frauen planen Wohnungen, Bergkamen Deutscher Bauherrenpreis 1994

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaushaus Sonderform Zeilen • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer Mieter • Wohnen soziale Einrichtungen
Büro Gewerbe • Familien Singles Paare Alleinerziehende • +60 40-60 20-40 0-20 • Architekturwettbewerb
Direktbeauftragung Bewohnerbeteiligung • Neubau Nachverdichtung Bestandsersatz • Innenstadt Randlage Vorort

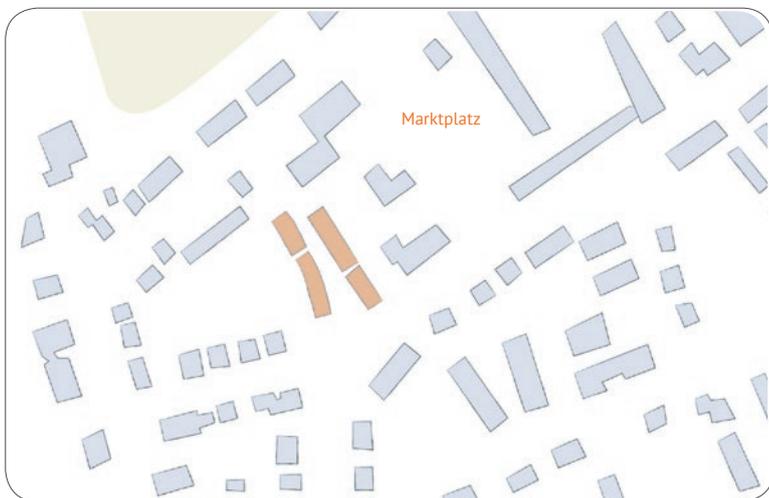
Frauen planen Wohnungen, Bergkamen Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Architektur
H. Töpfer, M. Melchior • Bielefeld

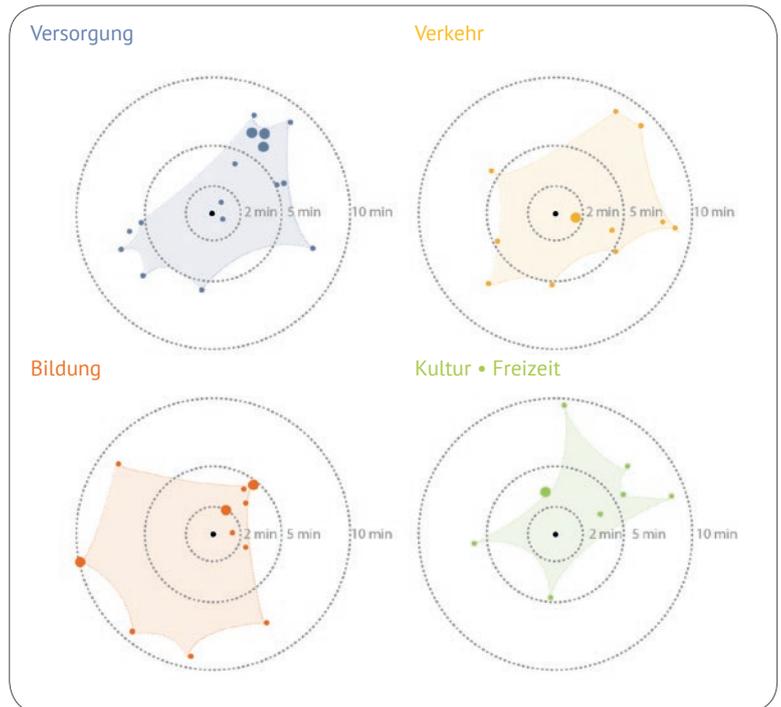
28 Wohneinheiten
Bauzeit 1992-1993

1.603 €/m²

Bergkamen ist eine junge Stadt
mitten im Strukturwandel - mit
relativ hoher Arbeitslosigkeit.
Viele junge Leute verlassen die
Stadt. Die Ansiedlung weiterer
Einzelhandelsangebote soll die
Attraktivität Bergkamens als
Mittelzentrum weiter stärken.



Blick in den Innenhof der Wohnanlage,
der gut die offene Erschließungsform über Treppen und Brücken zeigt.
Der Weg ist öffentlich, alle Wohnungseingänge aber durch Nachbarn gut
einsehbar: „Irgendeiner guckt immer aus dem Fenster!“
Die Brücken verbinden, sind aber kein Ort der Kommunikation.
Früher waren sie bepflanzt, heute erscheinen sie auch den Bewohnern als trist.



Idee

Den Rahmen des Projektes bildet die für innovative Ideen offene Internationale Bauausstellung (IBA) Emscher Park, die zwischen 1989 und 1999 an rund 120 Standorten zwischen Duisburg und Bergkamen stattgefunden hat. Übergeordnetes Ziel der Ausstellung war die Schaffung „von mehr Lebens- und Wohnqualität sowie von architektonischen, städtebaulichen, sozialen und ökologischen Maßnahmen als Grundlage für den wirtschaftlichen Wandel [...]“¹

Frauen planen Wohnungen ist ein Teilprojekt der Bergkamener IBA-Initiativen. Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat sich nach einer intensiven thematischen Auseinandersetzung mit der Aufgabe unter der Voraussetzung, eine soziale Mischung zu fördern, dem Projekt als Bauherrin angenommen. Initialpunkt sollte ein Wettbewerb darstellen, an dem sich ausschließlich Frauen beteiligen durften, und auch die Jury bestand nur aus Teilnehmerinnen. Mit dieser Besonderheit wurde beabsichtigt, eine hoch sozialverträgliche Architektur zu entwerfen, ohne Angsträume, ohne Enge und mit entsprechendem Platz für die häuslichen Abläufe im „Arbeitsraum Wohnung“²

1 IBA; www.iba.nrw.de/iba/main.htm
2 Stadtplanungsamt Stadtverwaltung Bergkamen

Prozess

Der Wettbewerb entstand in Zusammenarbeit mit der Gleichstellungsbeauftragten der Stadt Bergkamen und wurde 1990 ausgelobt. Mit der Einschränkung, nur Frauen zuzulassen, war die Hoffnung verbunden, familienfreundlich zu bauen. Eine weitere Besonderheit des Projektes lag in der hohen Nutzerbeteiligung. Im

„Frauen sind besonders vom Wohnen betroffen und deshalb Expertinnen.“ Stadt Bergkamen

Vergleich zu herkömmlichen Bauvorhaben war der Planungsprozess sehr zeitintensiv. Als der Wettbewerb entschieden war, wurden alle Interessenten über das Projekt informiert und zu Einzelgesprächen eingeladen. Auf diesem Wege wurde sehr früh eine heterogene Nachbarschaft ausgewählt. Die künftigen Mieter konnten ihre Wünsche direkt in die Planungen einbringen. Als wesentliche Änderung ging aus diesem Prozess die Reduzierung der Wohnungsgrößen hervor, wodurch die späteren Mieten gesenkt werden konnten. Weiterhin konnte Einfluss auf die Größe der Küchen, die Ausstattung der Bäder und der Gemeinschaftsräume sowie auf die Gestaltung der Innenräume und Außenanlagen genommen werden.

Standort

„Wohnen und Stadtentwicklung“ war einer der bedeutendsten Themenbereiche der IBA Emscher Park. Auf die Region bezogen sollte der Strukturwandel unterstützt und innerhalb Bergkamens eine neue Stadtmitte gebildet werden. Das Grundstück ist gelegen zwischen den Versorgungszentren „City“ und „Nordberg“ und befindet sich somit in einem zentralen Verbindungsraum. Alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen können fußläufig oder mit dem ÖPNV innerhalb von 10 Minuten erreicht werden. Der große Marktplatz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Hier findet jeden Dienstag ein großer Markt statt. An den anderen Tagen herrscht hingegen weniger Betrieb.

„Ich glaube, das ist der größte türkische Markt im ganzen Ruhrgebiet hier. Da ist richtig Bewegung, das ist schön bunt.“

Bauherr

Die Anbindung an Schulen und Kinderbetreuungsstätten ist gut und im Rücken der Wohnanlage bietet der Stadtpark Möglichkeiten zur Naherholung im Grünen.

1993 Haus und Umfeld 1993

Zwei dreigeschossige Gebäudezeilen, die durch offene Erschließungsbrücken miteinander verbunden sind, bilden die Grundform der Wohnanlage. Zwischen den Baukörpern befindet sich ein den Zeilen entsprechend lang gezogener Innenhof, der sowohl öffentlicher Weg durch die Anlage wie auch Zugang zu den einzelnen Wohnungen ist. Die Anlage besteht aus 27 Mietwohnungen, einer Gästewohnung, einem großzügigen Gemeinschaftsraum sowie gewerblich nutzbaren Einheiten. Sämtliche Wohnungen konnten im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus NRW realisiert werden.

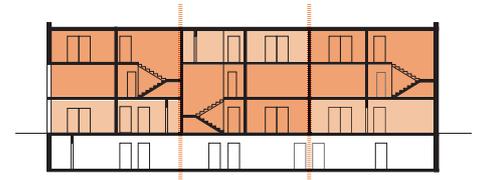
Erschließung

Statt über konventionelle, dunkle und anonyme Treppenhäuser, werden die Wohnungen über offene Treppenanlagen und Wohnbrücken erreicht. Alle Maisonettewohnungen verfügen über zwei Wohnungseingänge, wodurch eine Teilung der Wohnung theoretisch möglich wird. Eine Sammelgarage befindet sich halbgeschossig versetzt unter dem Ostflügel. Die offenen Stellplätze sind gut einsehbar.

Zonierung

Die beiden Zeilen sind jeweils Nord-Süd ausgerichtet, sodass sämtliche Wohnungen Ost-West orientiert sind und eine gute natürliche Belichtung

und Belüftung aller Räume zulassen. Im Erd- sowie im Dachgeschoss reihen sich Geschosswohnungen



Längsschnitt Westflügel, ohne Maßstab

zwischen Maisonetten, wodurch sich im ersten Obergeschoss ausschließlich die jeweils oberen oder unteren Maisonette-Etagen befinden (siehe Längsschnitt). Jeder Wohneinheit ist entweder ein kleiner Garten, ein Balkon oder eine Dachterrasse zugeordnet.

Gemeinschaftsflächen

Neben den verbindenden Brücken und dem Erschließungsweg sollten die integrierte Gästewohnung und der angegliederte Gemeinschaftsraum Möglichkeiten für Kommunikation und besondere Nachbarschaften bieten.

Wohnen 1993

Die Idee der Grundrissgestaltung ist es, hierarchisierte und aufgeteilte Räume aufzuheben bzw. zu vermeiden. Durch gleich große Räume, die Möglichkeit zur wechselseitigen Zuschaltung eines Raumes und die innere vertikale Verbindung zweier Geschosse soll die individuelle, variable Nutzung der Einheiten erhöht werden.

„Die Qualität der vorliegenden Wohnungsgrundrisse zeigt, dass es den Architektinnen gelungen ist, durch eine entsprechende Transparenz der Pläne die Mitbestimmung für die Bewohner zu erleichtern.“ Juryprotokoll, BHP 94



Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Blick auf den Westflügel: Private Freiräume sind alle auf die ruhige Rückseite des Flügels gelegt, wodurch Nutzungskonflikte vermieden werden und die privaten Gärten, Balkone und Dachterrassen zum meistgeschätzten Merkmal der Anlage machen.

Betrieb und Nutzung 2013

Frauen planen Wohnungen ist vor 20 Jahren unter damals wie heute speziellen Rahmenbedingungen entwickelt worden. Einige der formulierten wesentlichen Ziele sind nicht erreicht worden – dennoch funktioniert das Projekt gut. Die Absicht, ein lebendiges Wohnprojekt zu schaffen, das auch die Attraktivität des umgebenden städtischen Raumes fördert, konnte sich nicht durchsetzen. Eine gastronomische Einrichtung, die ursprünglich den Raum zwischen der Wohnanlage und dem öffentlichen Raum an der Hauptstraße bespielen sollte, scheiterte. Heute ist eine Kieferorthopädie-Praxis in den Räumen untergebracht, wodurch der Ort öffentlich geprägt, jedoch weniger belebt ist.

Die unkonventionelle offene Erschließung der Wohneinheiten hat einen hohen Wiedererkennungswert für die Anlage. Wurden hier anfangs noch Blumenkörbe an die Geländer gehängt, bepflanzt und gepflegt, wird das heutige sterile Erscheinungsbild mit „Alcatraz“ oder „JVA“ von manchen Bewohnern und Nachbarn beschrie-

„Früher waren die Brücken bepflanzt. Heute ist es ein sehr tristes Bild. Das vermisse ich schon ein bisschen.“ Bewohner

ben. Dennoch hat die Erschließungsform einige Vorteile, die von der Bewohnerschaft sehr geschätzt werden.

„Ich würde heute statt vielen Brücken einen Aufzug stellen, um die Wohnungen zu erschließen.“ Bauherrin

Die gute Einsehbarkeit der Wohnungseingänge bringt ein hohes Maß an Sicherheit mit sich, welches allerdings aufgrund der nicht vorhandenen Rollläden in den Erdgeschosswohnungen wiederum stark vermisst wird. Ebenso positiv wird bezüglich des Sicherheitsempfindens die offene Gestaltung der „Tiefgarage“ bewertet. Insgesamt entspricht die gute Einsehbarkeit aller öffentlichen Bereiche der Anlage dem ursprünglichen Ansatz, Angsträume und Enge zu vermeiden.

„Und als die ersten Mieterwechsel waren, hatten die neuen Mieter eine andere Interessenslage. Viele Leute sind in unsere IBA-Projekte gezogen, die sich gar nicht damit identifizieren.“ Bauherrin

Gemeinschaft

Die Beteiligung der Erstbewohner am Entstehungsprozess hatte neben den direkten gestalterischen Einflüssen auch Auswirkungen auf den Gemeinsinn und die Identifikation der Bewohnerschaft. Die Gemein-

schaftsräume wurden genutzt, große gemeinsame Feiern haben stattgefunden und die Beteiligung aller wurde hoch geschätzt. Mit den ersten Mieterwechseln änderte sich die Stimmung. Bei Neubelegung einer Wohnung werden die Mieter nicht weiter einbezogen. Eine besondere Identifikation der Bewohner mit dem Objekt ist heute nicht spürbar.

Der Mix an Wohnungsgrößen und Typologien ermöglicht eine bunte Altersstruktur in der Bewohnerschaft. Junge Familien, Familien mit fast erwachsenen Kindern, Senioren und Alleinstehende bilden die Bewohnerschaft, jedoch keine lebendige Gemeinschaft. Die räumliche Integration des Gemeinschaftsraumes in die Anlage führte zu Nutzungskonflikten mit den darüber und direkt angrenzenden Wohneinheiten, sodass die Gemeinschaftsräume heute in eine

weitere Wohnung sowie ein Lager für den Hausmeister umgewidmet wurden. Insgesamt konnten die Gemeinschaftsflächen nicht den erwarteten Beitrag zur Belebung der Anlage leisten.

Bauqualität 2013

Die Anlage ist insgesamt in einem ihrem Alter entsprechenden Zustand. Zum Zeitpunkt des Besuches wurden die Holzfassaden der oberen Geschosse neu gestrichen – dies bereits zum dritten Mal seit 1993. Die hohen ökologischen Auflagen der IBA-Bauten hatten den hohen Holzanteil und Holzfenster einheimischer Hölzer zur Konsequenz. Im sozialen Mietwohnungsbau konnte sich der Einbau von Holzfenstern – insbesondere im Bereich der Nassräume – nicht bewähren. Diese sind heute fast alle durch Kunststofffenster ersetzt und benötigen weniger Pflege, die von den Mietern geleistet werden müsste. Auch die Holzfassaden sind auf Dauer eine im Vergleich kostspielige Materialwahl in dieser Region, in der Industrie und Luftverschmutzung Instandhaltungszyklen verkürzen. Die Infrastruktur der Genossenschaft wird durch Gebietshausmeister instand gehalten. Zu Beginn des Projektes gab es einen internen Woh-

nungsverwalter, was teilweise zu „Hierarchie-Konflikten“ führte. Die Gebietshausmeister sind für mehrere Anlagen zuständig, immer erreichbar und werden von den Mietern besser akzeptiert. Sie sind neben Hausmeister auch Bindeglied zwischen der Verwaltung und der Bewohnerschaft.

Haus und Umfeld 2013

Die Besonderheit der Wohnungsverteilung liegt im Wechselspiel von Maisonette- und Geschosswohnungen. Die damit verbundene doppelte Erschließungsmöglichkeit der Maisonettewohnungen (siehe Grundrisse) wird von den Bewohnern aufgrund der privaten Eingangssituationen sehr geschätzt. Allerdings erfüllt

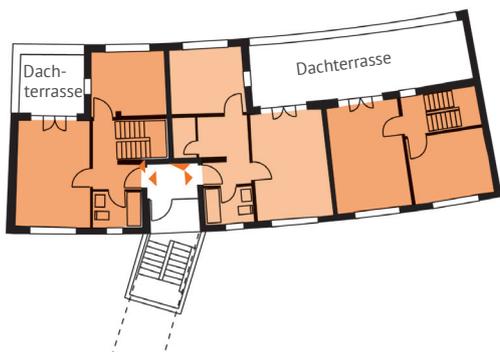
die Option andere Zwecke als die ursprünglich angedachten. Neben der geplanten Grundrissflexibilität durch zuschaltbare Räume wird die Erschließungsdichte reduziert. Einige der direkten Nachbarn haben sich darauf verständigt, ihre Wohnungen auf zwei verschiedenen Etagen zu erschließen. So wird das Konflikt-, aber vor allem auch das Kontaktpotenzial dieser halböffentlichen Räume minimiert.

Gemeinschaftsflächen

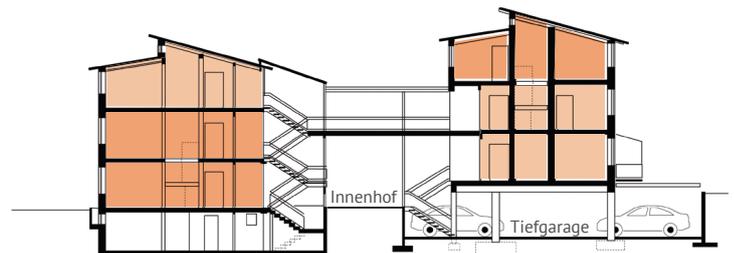
Der gemeinschaftliche Innenhof, der gleichzeitig öffentliche Durchwegung durch die Anlage ist, wurde anfänglich als Spielfläche genutzt. Neben der ungeeigneten, da zur

„Ich denke, das haben die hier bewusst gemacht, damit sich hier keiner in die Quere kommt. Das Leben spielt sich versetzt ab [...] Durch die versetzte Anordnung der Maisonettewohnungen bekommt man vom Nachbarn nichts mit. Im Prinzip wohnt man hier wie in einem Reihenhaus.“

Bewohnerin



Ausschnitt Grundriss 2. OG, Westflügel/Nord, ohne Maßstab



Die Tiefgarage liegt im Souterrain und wird von Süden aus ebenerdig erschlossen. Beide Parkreihen sind oben nur von Pergolas überdacht. Es ist ein heller, gut einsehbarer Raum.

Hauptstraße hin abschüssigen Ausrichtung der Fläche, sind immer wieder Nutzungskonflikte wegen Lärm, aber vor allem auch hinsichtlich der nicht geschützten Autos auf den offenen Stellplätzen entstanden.

„Dadurch, dass jeder seinen eigenen Eingang hat, begegnet man sich eigentlich nie. Aber das ist okay so.“ Bewohner

Wohnen 2013

Ähnliche Auswirkungen hat die Typologie auf die innere Zonierung. Durch die versetzten Wohnungen entsteht ein Lärmpuffer für benachbarte Bewohner. „Das Leben spielt sich versetzt ab“. Von den Bewohnern geschätzt, widerspricht es doch der Idee des nachbarschaftlichen Mitein-

anders. Das Angebot der Schalträume wurde bisher zweimal angenommen und steht damit nicht im Verhältnis zum Aufwand, der betrieben werden muss, um diese Option zu stellen. Schalltechnisch sind schaltbare Räume knifflige Aufgaben. Noch schwerer wiegt die Voraussetzung zur Nutzung dieser Flexibilität. In der Theorie ist die Idee verlockend, praktisch passiert es selten, dass der eine Nachbar genau dann einen Raum mehr braucht, wenn der andere ihn nicht mehr benötigt.

Private Freibereiche

Das hoch geschätzte Potenzial der Anlage liegt in den privaten Freibereichen der Wohnungen. Jedoch ist hier zu unterscheiden zwischen den Balkonen und Terrassen des

West- und des Ostflügels. Neben der „Sonnenausrichtung“ spielt auch die Einsehbarkeit der Freibereiche eine wichtige Rolle für die Qualität und letztlich für die Nutzung der Räume. Die gen Westen orientierten Freibereiche werden an jedem Sonntag genutzt und bilden fast das Herzstück der Wohnungen. Die Balkone gen Osten hingegen liegen direkt über der offenen „Tiefgarage“ und fungieren überwiegend als erweiterter Abstellbereich. Durch das identische Niveau mit dem angrenzenden öffentlichen Spielplatz ist die Ostseite stärker einsehbar und somit weniger privat.

Gemeinschaft (o)

entgegen ursprünglicher Idee keine besondere Nachbarschaft, „normales“ Nebeneinander

Nutzungskonflikte (+)

Zonierung vermeidet Lärmkonflikte

Kosten (+)

angemessene Mietkosten

Standort (+)

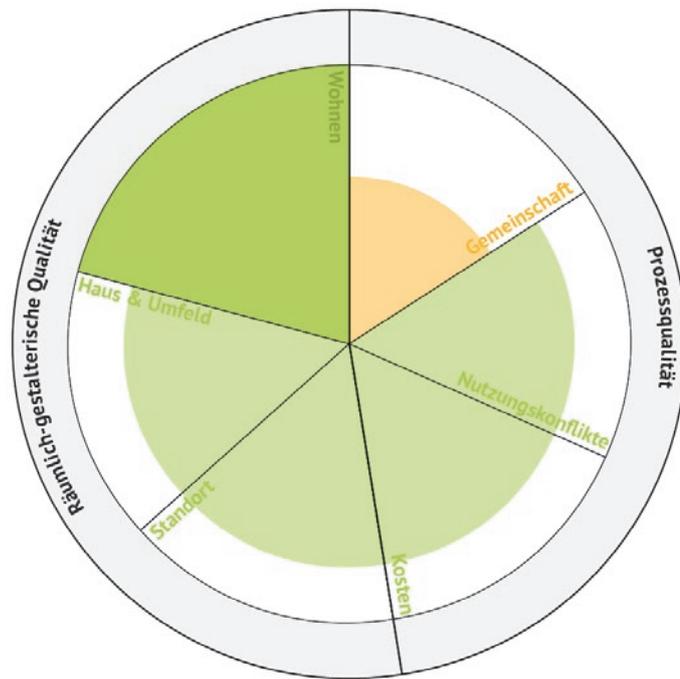
gute Infrastruktur und Versorgung
ÖPNV durchschnittlich, nicht nachgefragt, da Pkw-Nutzer

Haus und Umfeld (-)

Erschließung unkonventionell aber geschätzt („Eigenheimcharakter“, Sicherheit), gute Zonierung

Wohnen (++)

gute Grundrissaufteilung, Angebot privater Freibereiche sehr geschätzt



Interview-Stimmungsbild

Fazit

So, wie das Projekt heute funktioniert und „gelebt“ wird, entspricht es nicht der ursprünglichen Idee, die mit vielen ausgewiesenen Kommunikationsflächen der Bewohnerschaft Raum für Gemeinschaft bieten sollte. Dieser Raum wurde anfangs genutzt, aufgrund von Nutzungskonflikten jedoch immer stärker in rein funktionale Flächen umgewidmet. Die Anlage bietet statt einer gemeinschaftlichen Nachbarschaft die Möglichkeit zum Rückzug. „Man wohnt hier wie im Reihnhaus und bekommt vom Nachbarn nichts mit“, war die positiv belegte Aussage zweier Bewohner. Es spricht somit für die Flexibilität der Architektur, dass neben den angedachten Kommunikationsflächen ausreichend – gut geschützte – private Freibereiche angeboten werden, deren Qualität von den Befragten hervorgehoben wird. Hingegen kann es nicht als Beispiel für gemeinschaftliches Wohnen herangeführt werden. Auch die Idee, Grundrisse für sich verändernde Lebensformen zu schaffen, ist in der vorliegenden Form nicht geeignet. Die Hoffnung der Erstbewohner auf eine gute Nachbarschaft und „bloß kein anonymes Wohnen!“ wird von Neumieterinnen nicht mehr geteilt und so werden die Wohnungen nicht aufgrund besonderer Erwartungen an die Nachbarschaft,

sondern insbesondere aufgrund der guten Lage und privaten Freibereiche bezogen.

„Was man mit dem Herzen macht, kann man nicht alles in barer Münze zählen. Und in der Genossenschaft macht man eben viele andere Dinge. Das ist einfach so.“ Bauherr



Die Balkone auf der Rückseite des Ostflügels sind weniger geschützt. Neben der Orientierung (nach Osten) ist die höhere Einsehbarkeit und die Lage direkt an einem öffentlichem Spielplatz weniger förderlich für eine rege Nutzung durch die Bewohner.

Wohnanlage R+U Shop, Ludwigsburg
Deutscher Bauherrenpreis 1998

Blockrand Einfamilienhaus **Kamm** Reihenhaushaus Sonderform Zeilen • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer **Mieter** • **Wohnen** soziale Einrichtungen
 Büro Gewerbe • **Familien Singles** Paare **Alleinerziehende** • **60+ 40-60 20-40 0-20** • **Architekturwettbewerb**
 Direktbeauftragung Beteiligung • **Neubau** Nachverdichtung Bestandsersatz • **Innenstadt Randlage** Vorort

Wohnanlage R+U Shop, Ludwigsburg

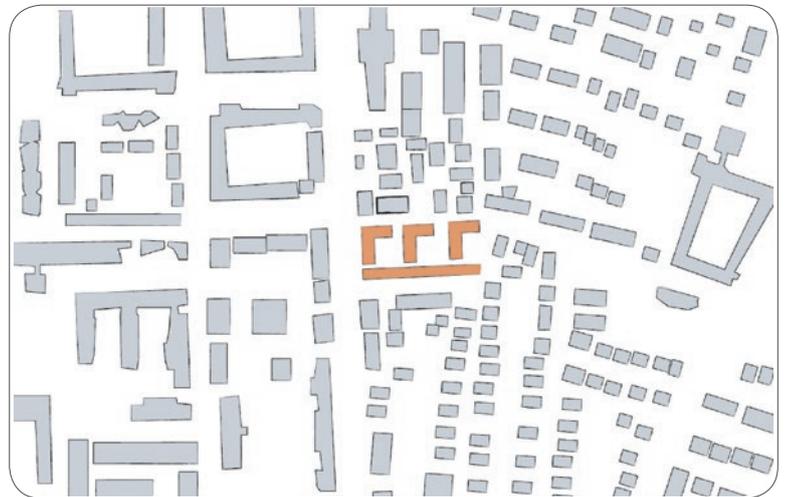
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL)

Architekten
 Hartwig N. Schneider
 Architekten BDA, Stuttgart

60 Wohneinheiten
 Bauzeit 1995-1997

1.607 €/m²

Als Reaktion auf den Platzmangel aufgrund des Bevölkerungswachstums kommt es in **Ludwigsburg** zu innerstädtischer Verdichtung vor dem Hintergrund barocker Kulturdenkmäler und verwaister Kasernengelände.

Der Blick in den mittleren Innenhof von Südwesten zeigt, dass Gestaltung und Lärmkonflikte eine Nutzung beeinträchtigen. Die verglasten Loggien der Hofgebäude werden von vielen Bewohnern als zusätzlicher vollwertiger Wohnraum angeeignet.



Idee

Die Hauptaufgabe des Projektes stellte die Revitalisierung eines von den US-Streitkräften als „Repair & Utility Shop“ genutzten Geländes durch eine neue Wohnbebauung dar. Die WBL setzte sich im Auftrag der Stadt das Ziel, kleinere Sozialwohnungen für Alleinstehende, Alleinerziehende, Paare und Familien zu schaffen, für die zum Zeitpunkt der Planung eine hohe Nachfrage bestand. Architektur und Wohnraumangebot sollten vom üblichen Bild des öffentlich geförderten Wohnungsbaus abweichen. Eine

„Es war [...] so, dass einfach kleinere Wohnungen, die bezahlbar sind, zu schaffen waren.“ Bauherr

Gliederung in drei Haustypen und die Anordnung um drei Wohnhöfe sollte zu einer hohen Identifikation der Bewohner mit ihrem direkten Wohnumfeld führen. Das Schaffen von neuem halböffentlichem bzw. öffentlichem Freiraum sollte den Stadtteil zusätzlich aufwerten. Eine intensiv begrünte, gemeinsam genutzte Gartenzone, die Spiel- und Erholungsbereiche in den Innenhöfen und zum Teil überdachte Freiflächen wurden als kommunikative Areale für eine neue Gemeinschaftskultur angelegt.

Prozess

Das Ausloben eines beschränkten Realisierungswettbewerbs durch die WBL sollte eine hochwertige Architektur garantieren. Zusätzlich sollte eine frühzeitige Einbindung der Fachplaner und ein ausreichender Planungsvorlauf für eine sorgfältige Planung und Ausführung bis ins Detail sorgen.

Schon während des Abbruchs der Gemäuer hatte sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Kleinraumwohnungen geändert. Selbst mit der Förderung durch das Land waren die kalkulierten Mieten zu hoch, um eine nachhaltige Belegung zu ermöglichen. Daher wurde der Förderweg während der Ausführungsphase geändert, um die Miete weiter zu reduzieren.

„Dadurch, dass Ludwigsburg als Residenzstadt angelegt ist, gab es nur sehr begrenzt Fläche für neuen Wohnungsbau.“ Bauherr

Standort

Die militärischen Konversionsflächen stellen in der begrenzten Innenstadtfläche von Ludwigsburg eine Chance zum Schaffen von neuem, attraktivem Wohnraum dar. Die Wohnanlage befindet sich in der Oststadt von Ludwigsburg mit kleinteiliger bis mitteldichter, 1950er- und 1960er-Jahre-Bebauung und geringem Gewerbeanteil. Die Umgebung ist durch einen hohen Anteil an Grün (z.B. Alleen) und ein hohes Freizeitangebot wie dem nahe gelegenen Schwimmbad und Sportstadion geprägt. Schule und Kindertagesstätten liegen nur ca. 5 Minuten entfernt. Eine zusätzliche Qualität am Standort stellen die in 5–10 Minuten Entfernung liegenden Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf dar. Der Anteil an kulturellen Einrichtungen nimmt zu, je näher man an die im Nordwesten liegende, 1 km entfernte Innenstadt kommt. Diese ist z.B. durch Stadtbusse von den 5 Minuten entfernten Bushaltestellen gut erreichbar. Die flankierenden Straßen mit ausreichenden Parkmöglichkeiten scheinen wenig befahren und tragen zur ruhigen Lage bei. Die neue Tiefgarage mit 60 Stellplätzen unterstützt eine hohe Flächenausnutzung in der innerstädtischen Lage.

Haus und Umfeld 1997

Die dreigeschossige Bebauung mit durchgehendem Sockelgeschoss ergänzt das offene Siedlungsmuster der Umgebung. Die Gliederung in Vorderhäuser im Norden, Hofhäuser in der Mitte und die Gartenzeile im Süden des Grundstücks wird durch die unterschiedliche Fassadengestaltung unterstützt (dunkelgrauer Putz, vertikale Holzlamellenverkleidung und Holzschiebeläden). Energie- und umweltschonende Maßnahmen waren Holzfenster mit Wärmeschutzverglasungen, verglaste Loggien als Pufferzonen und begrünte Dächer. Die Kammform beinhaltet 13 1- bzw. 1,5-Zimmer-Wohnungen, 37 2,5-Zimmer-Wohnungen und elf 3-Zimmer-Wohnungen. Elf Wohnungen der Gartenzeile wurden als Maisonetten mit einem direktem Zugang zur Gartenzone ausgeführt.

Erschließung

Die Innenhöfe sind über Treppen vom Straßenraum öffentlich zugänglich.

Dort befinden sich auch die Zufahrten zur Tiefgarage. Die Zugänge von Osten und Westen sind durch Tore nur für die Bewohner begehbar. Die nördlichen Wohnungen werden über innen liegende, von Norden und Süden zugängliche Treppenhäuser (A) als Dreispänner erschlossen. Zu den hintersten Wohnungen der Hofhäuser und allen im zweiten Obergeschoss liegenden Wohnungen der Gartenzeile gelangt man über die Treppenhäuser B. Die Wohnungen im zweiten Obergeschoss der Gartenzeile liegen an einem nicht überdachten Laubengang. Zweigeschossige Durchgänge in der Gartenzeile ermöglichen den Zugang zur gemeinschaftlichen Gartenzone.

Zonierung

Die Bebauung umschließt drei öffentliche Innenhöfe, die von der Straße zwar ablesbar, aber durch den Höhenversprung nicht einsehbar sind (siehe Querschnitt). Die abschließenden Stufen grenzen den öffentli-

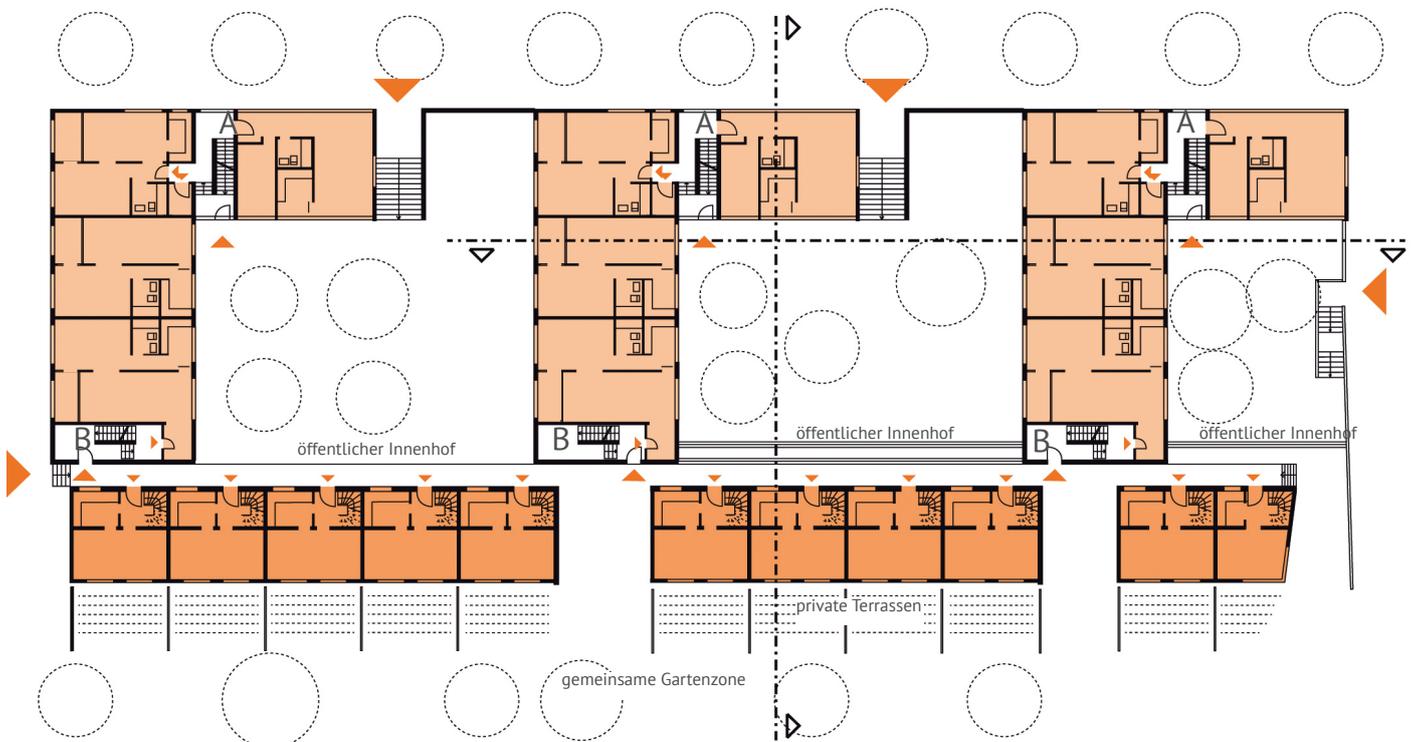
chen Bereich im Norden vom halböffentlichen Bereich im Süden ab. Die Gartenzone mit den daranliegenden Terrassen und Balkonen sollte als Gemeinschaftsbereich durchlaufend gestaltet sein.

Gemeinschaftsflächen

Zusätzlich zu den Freiflächen stehen den Bewohnern gemeinsame Trocken- und Fahrradräume im Keller zur Verfügung.

Wohnen 1997

Das Konzept ermöglicht eine Belichtung aller Wohneinheiten von mindestens zwei Seiten. Die Abtrennung der Individualräume über Schiebetüren soll unterschiedliche Wohnformen ermöglichen. Die Hofhäuser verfügen über verglaste Loggien nach Westen. Glasschiebeläden sorgen für die Verdunklung der Schlafräume. Die Wohnungen in den Vorderhäusern haben keine privaten Freiräume. Im Untergeschoss ist jeder Wohneinheit ein Abstellraum zugeordnet.



Geschosswohnung
Maisonettewohnung

Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Die Innenhöfe sind öffentlich zugänglich, aber vom Straßenraum nicht einsehbar – keine Aufwertung des Stadtteils.



Die drei Haustypen sind durch die unterschiedliche Fassadengestaltung gut wahrnehmbar (Vorderhaus und Hofhaus).



Die gemeinsame Gartenzone fungiert mehr als Abstandsgrün und fördert so nicht die Gemeinschaft.



Der schmale, dunkle Zugang von Westen ...



...und die Durchgänge zur gemeinsamen Gartenzone stellen uneinsehbare Gefahrenzonen dar, die zu einem Unsicherheitsgefühl führen.



Der unüberdachte Laubengang an der Gartenzeile verhindert einen witterungsunabhängigen Zugang.



Die Zugänge zu den hinteren Wohnungen sind nur schwer zu finden.

Betrieb und Nutzung 2013

Die Lage macht das Projekt vor allem für Alleinerziehende und junge Paare attraktiv. Das Wohnungsangebot mit vielen kleineren Wohnungen widerspricht diesem jedoch. Die 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen werden daher zum Großteil von allein lebenden Senioren bewohnt. Eine gezielte Nachfrage nach dem Objekt ist nach Aussage der WBL nicht vorhanden, da die Anfragen nur stadtteilspezifisch (Ludwigsburg-Ost) eingehen. Die Fluktuation in den Singlehaushalten ist aktuell hoch. Probleme bei der Wiederbelegung bestehen nicht.

„Es ist alles da: der Kindergarten, die Schule...“ Bewohnerin

Belegung

Die soziale Förderung legte fest, dass die Belegung am Anfang durch die Stadt gesteuert wurde. Im Zeitraum zwischen 2004 und 2006 wurde erreicht, dass das Belegungsrecht nun bei der WBL selbst liegt. Die WBL gab an, dass sie bei aktuellen Projekten die Erstbelegung und damit auch zukünftige Nachbarschaften durch eine gemeinsame Auftaktveranstaltung steuern würde. Da sie damals noch keinerlei Einfluss hatten, war das Zusammenleben in der Wohnanlage von Anfang an schwierig. Die Belegung ist an die Vorlage eines Wohn-

berechtigungscheins gebunden und dadurch sozial einseitig mit einem relativ hohen Anteil an Migrant*innen. Die WBL legt heute mehr Wert auf eine im gewissen Maße heteroge-

„Das Gebäude hat einen hohen Anspruch, [...] aber die Bewohner aus der Erst- [...] und Folgebelegung machen es nicht zu dem Wohnen, was wir momentan haben wollen.“ Bauherr

ne Bewohnerschaft und mischt in anderen Objekten sozial geförderte und freie Mietwohnungen, um soziale Brennpunkte zu vermeiden. Das individuelle Wohnraumangebot ist nicht auf die Bedürfnisse der Bewohner angepasst. Der Wohnungsschnitt wäre nach Aussage der WBL besser für junge Berufsanfänger geeignet, die die Bauqualität und zentrale, arbeitsplatznahe Lage auch mehr zu schätzen wüssten. Da die Förderung demnächst ausläuft, möchte die WBL die Chance nutzen und in der Anlage nach und nach eine neue Mieterschaft einführen.

Gemeinschaft

Unter den Bewohnern ist kein Gemeinschaftsgefühl vorhanden. Teilweise bestehen Gruppenbildungen durch Alter oder kulturellen Hintergrund. Dennoch findet im Außenraum kaum Kommunikation oder Zusammenleben statt.

Kosten

Die WBL bietet einen Hausmeisterdienst an. Von der Kinderbetreuung bis zur mobilen Pflege können zusätzliche Dienstleistungsangebote durch einen Partner der WBL in Anspruch

genommen werden. Die Reinigung der Treppenhäuser und die Pflege der Grünflächen werden extern vergeben und auf die Nebenkosten umgelegt. Der Förderweg erlaubt alle zwei Jahre eine Erhöhung der Kaltmiete. Der Mietpreis könnte so trotz sozialer Förderung über dem Durchschnitt in Ludwigsburg liegen. Die WBL hat diese Möglichkeit jedoch nicht genutzt und die Mieten niedrig gehalten. Von den Bewohnern wird die Miete aufgrund der Nebenkosten jedoch zum Teil als zu hoch wahrgenommen.

„Wir werden sicherlich noch weitere zehn Jahre brauchen, um eine [...] Mischung reinzubringen, die dann funktioniert.“

Bauherr

Bauqualität 2013

Das Ziel einer hohen Bauqualität konnte, trotz zunächst gutem Eindruck der Wohnanlage, durch einige Planungsfehler nicht bestätigt werden. So führte die Wahl von nicht langlebigen Anschlüssen und Materialien nach 16 Jahren im Betrieb bereits zu Instandhaltungsmaßnahmen und ho-

„Wie sich im Laufe der Jahre herausgestellt hat, gab es massive Planungsmängel.“ Bauherr

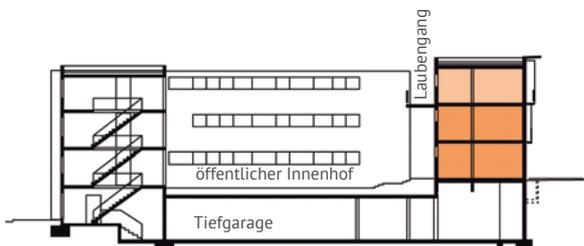
hen Kosten. Viele der Fensterrahmen und -dichtungen mussten bereits ausgetauscht werden, da sie durchfeuchtet und teilweise von Schimmel befallen waren. Zudem wurden nachträglich Schutzbleche im Bereich der äußeren Holzverkleidung ergänzt. Zwischen den Terrassen an der Gartenzeile war ursprünglich Bambus als Abtrennung eingepflanzt. Dessen Wurzeln wuchsen bis zur Tiefgarage durch und mussten daher aufwändig entfernt und neue Terrassenbeläge

ergänzt werden. Die Entwässerungsführung war mangelhaft geplant und musste wie der Bodenbelag des Laubengangs bereits vollständig erneuert werden. Im Gebäude wurden zum Teil architektonische Einzelausführungen umgesetzt (z.B. Lampen), die sich aber in der Wartung für die WBL als sehr aufwendig darstellen. Das Gebäude erhielt aktuell einen neuen Anstrich, der den normalen Instandhaltungszyklen entspricht. Die natürliche Lüftung wurde durch Abluftanlagen in den innen liegenden Räumen ergänzt. Heizungsleitungen wurden zum Teil falsch verlegt und verursachten Wasserschäden. Ein Austausch des Fußbodenaufbaus sorgte dafür, dass in einigen Fällen das temporäre Umquartieren der Mieter notwendig war.

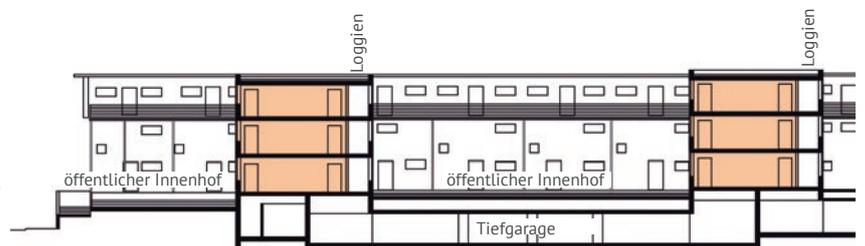
Haus und Umfeld 2013

Die Erschließungssituation der im Süden gelegenen Wohneinheiten ist etwas unübersichtlich, da die hinteren Treppenhäuser und Klingelanlagen nur schwer zu finden sind. Der Laubengang wird zwar zum Teil als Raucherbalkon genutzt, dient sonst ausschließlich der Erschließung und fördert nur wenig die Kommunikation unter den Bewohnern. Die fehlende Überdachung wird durch die Bewohner stark bemängelt, da ein sicherer Zugang zu den Wohnungen witterungsabhängig ist. Die Innenhöfe wirken durch ihre karge Gestaltung unattraktiv und werden weder von den Bewohnern noch von Externen genutzt.

„[Die] Kommunikation [ist] an jeder Stelle möglich. [...] Die Frage ist, ob sie an dieser Stelle erwünscht ist?“ Bauherr



Querschnitt, ohne Maßstab



Ausschnitt Längsschnitt, ohne Maßstab

„Die Bewohner nutzen den Innenhof nicht für gemeinsame Begegnungen.“ Bauherr

Die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner führen zudem zu Nutzungskonflikten, da der Lärm von spielenden Kindern durch andere Bewohner nicht geduldet wird. Die gemeinschaftliche Gartenzone wird zum Teil zum Spielen genutzt, fungiert aber überwiegend als Abstandsgrün, da hier durch die Überlagerung von privatem und halböffentlichem Raum Konfliktpotenzial besteht. Die Durchgangssituation im Erdgeschoss führt zu uneinsehbaren Gefahrenzonen.

Wohnen 2013

In den Zwei- bis Dreizimmerwohnungen leben teilweise vierköpfige Familien auf relativ beengtem Raum. So kommt es auch, dass die einfachverglaste, unbeheizten Loggien oft in zusätzlichen Wohnraum mit Gardinen als Sichtschutz umgenutzt werden. Die Einzimmerwohnungen verfügen über keinen separaten Schlafräum, was nicht den Bedürfnissen der darin lebenden Rentner entspricht. Die Wohnungsschnitte wirken sehr hell und offen, im Vorderhaus fast loftähnlich. Diese Wohnqualität spricht im Normalfall eine andere Nutzergruppe an. Dennoch sind die Bewohner zum Großteil mit ihren Wohnungen zufrieden. Bemängelt wurden vereinzelt die hohen Heizkosten und

Zugerscheinungen an den Haustüren der Maisonettewohnungen. Als große Aufwertung wurden die nachträglich ergänzten Trennelemente im Terrassenbereich der Gartenzeile empfunden, da jeder seine Terrasse für sich nutzt. Heute würde die WBL die Grünflächen gerne den Wohnungen als Mietergärten zuordnen. Dies würde die Nutzbarkeit sinnvoll erhöhen. Die Balkone in den Obergeschossen der Gartenzeile wurden durch ihre zu schmale Ausführung mehrfach als nicht nutzbar angegeben. Die ungehinderte Einsehbarkeit führte weiterhin dazu, dass viele Bewohner einen Sichtschutz nachrüsteten.

„Den [Balkon] kann man gar nicht nutzen.“ Bewohnerin

Belegung (-)

sozial einseitig – Konfliktpotenzial
Familien und Senioren mit unterschiedlichen Bedürfnissen, heterogen

Gemeinschaft (o)

Grüppchenbildung nach Alter und Kultur,
meist anonym, kein Eigenengagement

Nutzungskonflikte (-)

Lärm durch Kinder (Gartenzone)
Treffen von Jugendlichen in Durchgängen und Tiefgarage

Kosten (o)

hohe Instandhaltungskosten
hohe Nebenkosten

Standort (++)

gute Infrastruktur
zentrale Lage

Haus und Umfeld (o)

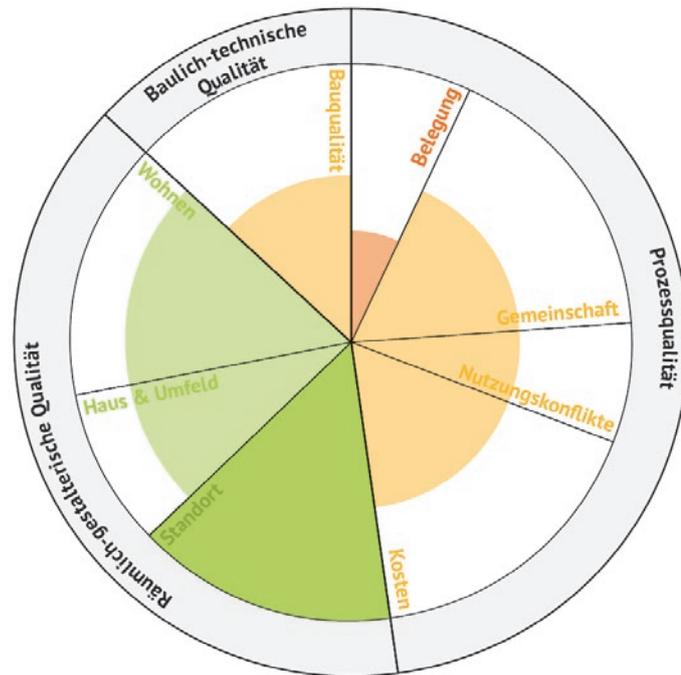
Planungsmängel (kein Vordach, Zonierung), Innenhofgestaltung unattraktiv

Wohnen (+)

individuelle Raumaufteilung, nicht auf Nutzergruppe angepasst

Bauqualität (o)

Erscheinungsbild hochwertig
bauliche Mängel



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Die gute Nahversorgung und die innenstadtnahe Lage bieten gute Rahmenbedingungen für eine hohe Lebensqualität in der Wohnanlage. Das Ziel einer Aufwertung des Stadtteils scheint jedoch nur bedingt gelungen zu sein, obwohl die öffentlichen Innenhöfe ein hohes Potenzial zur Belegung des Stadtteils bergen. Die mangelnde Zonierung von privatem zu halböffentlichem und öffentlichem Raum erzeugt Nutzungskonflikte unter den Bewohnern. Die Belegungssituation konnte das Gemeinschaftsgefühl unter den Bewohnern von Anfang an nicht fördern. Zudem ist das offen gestaltete Wohnraumangebot nicht auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt, die aber dennoch mit den Wohnungen zufrieden sind. Die geplante Umgestaltung der Innenhöfe sowie die neue Belegungspolitik durch das Auslaufen der Förderung stellen eventuell eine Chance für ein neues Zusammenleben dar.

Die Planung reagierte von Anfang an nicht auf die Bauaufgabe des sozialen Wohnungsbaus und weist zudem einige Fehler in der Detailausführung auf, die für die WBL hohe Instandhaltungskosten bedeuten. Es scheint so, als ob die Gestaltung Priorität vor der Funktion hatte. Die sozial geförderte Miete ist durch die

erhöhten Heizkosten negativ belegt. Das Objekt stellte zur Fertigstellung ein architektonisches Vorzeigebild für einen Neubau der WBL dar. Den ursprünglichen Stellenwert kann das Projekt durch die aktuell geplanten Maßnahmen wieder erreichen.

„Die Belegung ist immer der Schlüssel bei solchen Themen [Gemeinschaftsbildung].“ Bauherr

„[...] es ist viel der Architektur geopfert.“ Bauherr

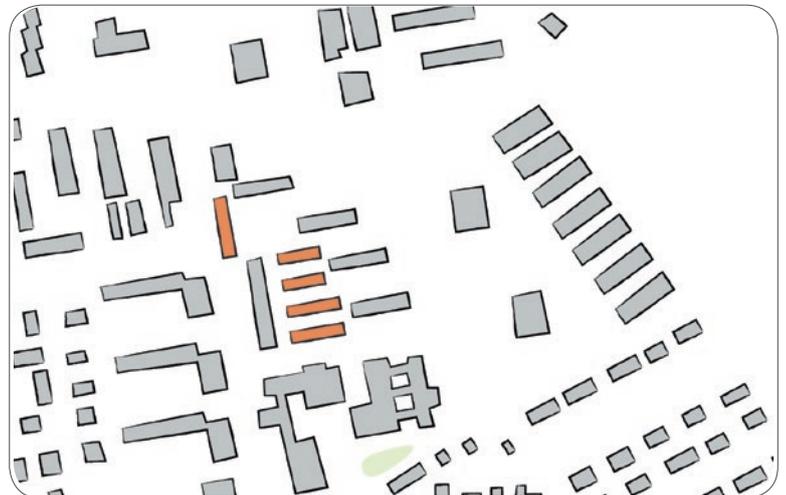


Die nachträglich ergänzten Trennelemente und die Sichtschutzmaßnahmen an den Balkonen zeigen, dass das Bedürfnis nach Privatheit an der gemeinsamen Gartenzone nicht erfüllt wurde.

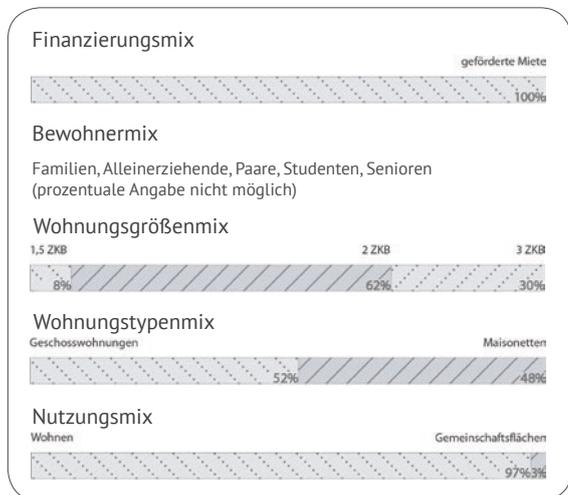
Quartier zwischen Breslauer, Karlsbader und Reichenberger Straße, Neu-Ulm
Deutscher Bauherrenpreis 1998

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaus Sonderform Zeile • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer Mieter • Wohnen soziale Einrichtungen
 Büro Gewerbe • Familien Singles Paare Alleinerziehende • +60 40-60 20-40 0-20 • **Architekturwettbewerb**
 Direktbeauftragung Beteiligung • **Neubau Nachverdichtung** Bestandsersatz • Innenstadt Randlage **Vorort**

Quartier zwischen Breslauer, Karlsbader und Reichenberger Straße
NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH
 Architekten G.A.S. – Architektur + Stadtplanung, Stuttgart
 50 Wohneinheiten
 Bauzeit 1995 – 1997
 911 €/m²
 Aufgrund des Bevölkerungsdruckes und der sich verändernden Nachfrage (demograf. Wandel) führt **Neu-Ulm** eine konsequente Nachverdichtung mit kleinen Wohnungen durch.

Innenbereich der Wohnanlage mit Spielplatz östlich des Torhauses



Idee

Um in Neu-Ulm eine Siedlung aus den 1960er-Jahren nachzuverdichten, wurde von der ortsansässigen Wohnungsbaugesellschaft NUWOG 1994 ein Wettbewerb ausgelobt. Die Ausgangslage waren asphaltierte Flächen und Garagenhöfe, umgeben von vier- bis fünfgeschossigen Zeilenbauten mit insgesamt über 100 Wohneinheiten. Das einseitige Wohnungsangebot des Umfeldes – meist größere Drei- bis Fünfzimmerwohnungen, die durch den demografischen Wandel viel von alleinstehenden Senioren oder Paaren bewohnt wurden – sollte durch kleinere Zwei- bis Dreizimmerwohnungen zum Teil barrierefrei ergänzt werden, um so den älteren Mietern die Chance zu geben, innerhalb ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben. Das Projekt entstand im Rahmen des Modellvorhabens „Kostengünstiger Wohnungsbau in Bayern“ der obersten Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Innern. Vorgaben des Ministeriums waren:

„Ein ökonomischer Umgang mit Grund und Boden, sozialverträgliche städtebauliche Konzepte mit knappen und effektiven Grundrissen und der langfristig sinnvolle Einsatz von Bauformen und -weisen, Bauteilen und -stoffen.“

Aus der Auslobung zum Realisierungswettbewerb für das Modellvorhaben „Kostengünstiger Wohnungsbau 1994“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern

Die Kostenobergrenze lag bei 1800 DM/m² Wohnfläche, trotz dieser niedrigen Kosten sollte die Wohnqualität nicht leiden. Die Vorgabe wurde mit 1431 DM/m² deutlich unterschritten.

Prozess

Bereits in der Auslobung zum Wettbewerb wurden soziale Faktoren gefordert. Für die Modellvorhaben wurde ein Ablauf in drei Schritten festgelegt. Dazu gehörte die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs, ein GU-Angebotsverfahren und in der dritten Stufe ein kooperatives Verfahren, in dem die Architekten zusammen mit den Generalunternehmern und dem Wettbewerbsauslober die Entwürfe optimierten. Am Ende wurde das Projekt des Architekten Sahner ausgewählt.

„Das Wohnumfeld wurde durch die Wohnumfeldsanierung und die Umgestaltung der Freiflächen wesentlich verbessert.“

www.nuwog.de

Um die schon vor der Wettbewerbsauslobung vorgeschlagene Verdichtung bei den Anwohnern positiv zu besetzen, wurde beschlossen, den ruhenden Verkehr aus dem Blockinneren an den Rand zu verlegen.

Bereits frühzeitig wurden durch zahlreiche Bürgerversammlungen die Anwohner über die anstehenden Maßnahmen informiert.

Standort

Das nachverdichtete Quartier liegt in Ludwigsfeld ca. 4 km südlich von Neu-Ulm inmitten von Landwirtschaftsflächen. Die Bebauung des Stadtteils ist heterogen; an die Nachverdichtung zwischen Bauten aus den 1960er-Jahren grenzen im Norden und Osten Hochhäuser, im Süden befinden sich Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit. Direkt an den Stadtteil angrenzend liegt ein Naherholungsgebiet, allerdings fehlen parkähnlich gestaltete Grünflächen. Spielplätze sind vorhanden, wenn auch nicht besonders vielfältig ausgestattet. Eine Grundschule und Kindergärten stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Weiterführende Schulen gibt es in Ludwigsfeld nicht. Das direkt angrenzende Stadtteilzentrum ist für die Grundversorgung ausreichend (kleiner Supermarkt, Bäcker, Apotheke etc.). Für darüber hinausgehende Einkäufe muss das Gebiet verlassen werden. Ludwigsfeld ist gut angeschlossen und die Neu-

Ulmer Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa einer viertel Stunde zu erreichen.

Haus & Umfeld 1997

Insgesamt wurden vier zweigeschossige Riegel und das dreigeschossige Torhaus in die Bebauung eingefügt. Alle 50 Wohnungen sind sozial geförderter Mietwohnraum. Ziel war es,

„Neu-Ulm gehört zu den Städten, in denen erheblicher Wohnungsbedarf im Bereich sozialer Wohnungsbau besteht.“ Bauherr

möglichst viele Merkmale aus dem klassischen Einfamilienhaus auf den Geschosswohnungsbau zu übertragen. Rund die Hälfte der Wohnungen ist mit eigenen Dachterrassen, die über innen liegende Treppen erreicht werden, ausgestattet. Sie sind ein im sozialen Wohnungsbau untypisches Zusatzangebot. Die Geschosswohnungen liegen alle barrierefrei erschlossen im Erdgeschoss; ihnen ist jeweils eine kleine eingefriedete Gartenterrasse zugeordnet. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss des Torhauses haben Loggien.

Zonierung

Die Bebauung wurde so angeordnet, dass östlich des Torhauses ein Kinderspielplatz angelegt werden konnte. Der von Norden nach Süden durch das Quartier verlaufende Weg ist öffentlich. Die Wege zwischen den niedrigeren Zeilenbauten hingegen haben einen eher halböffentlichen Charakter. Entlang der Wege befinden sich Remisen als Kellerersatz. Das Torhaus erstreckt sich von Norden nach Süden, sodass die Wohnungen Ost-West orientiert sind. Rechtwinklig dazu liegen die Zeilen, die Wohnungen hier sind Nord-Süd ausgerichtet.

Erschließung

Die Erschließung der Obergeschosse erfolgt über stählerne, kostengünstige Außentreppen und Laubengänge – ohne Treppenhäuser. Die Erdgeschosswohnungen haben jeweils separate Zugänge, so dass man direkt von den halböffentlichen Wegen in die einzelnen Wohnungen gelangt.

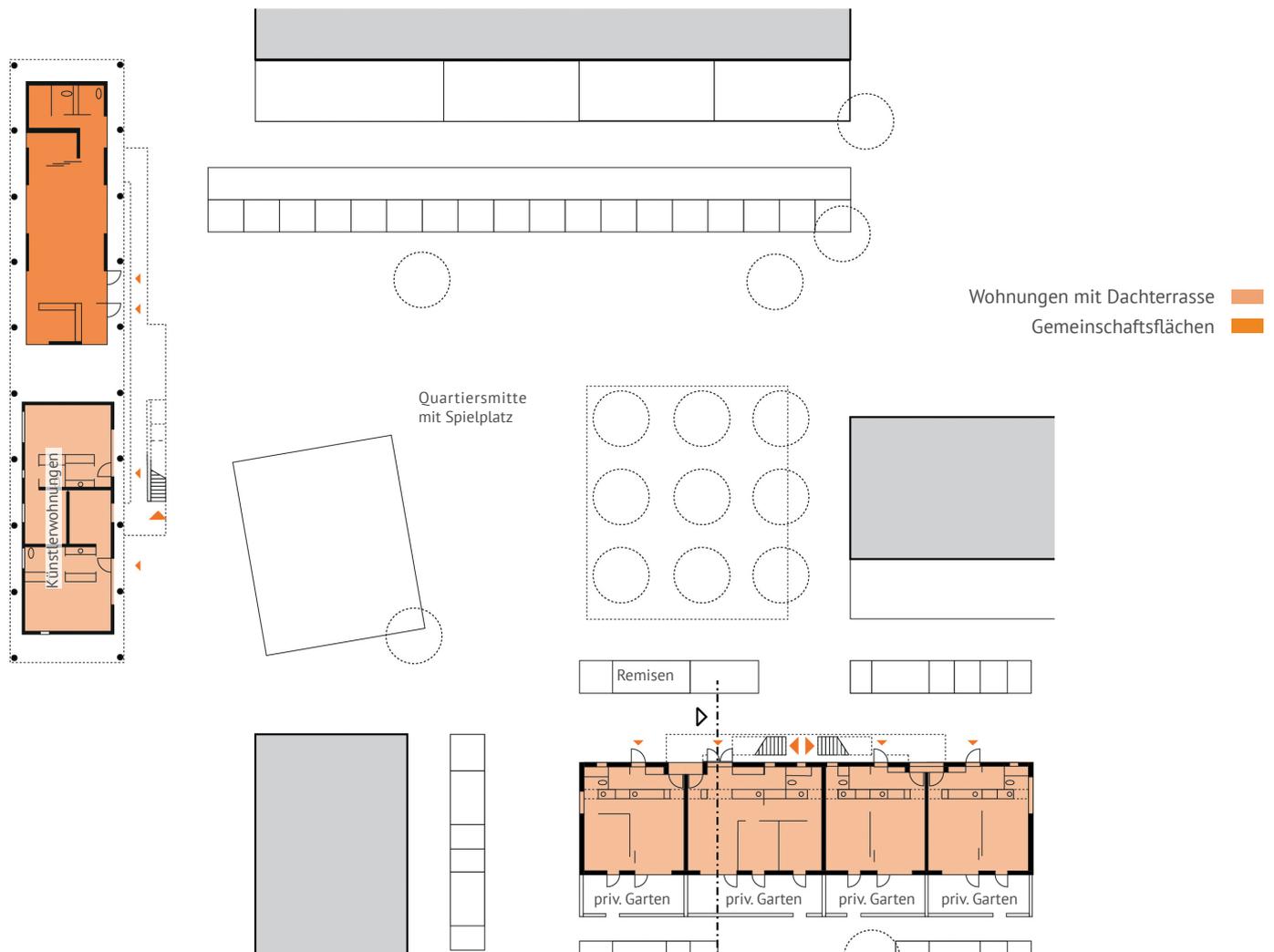
Gemeinschaftsflächen

Außer dem Spielplatz und den Wegen wurde als Gemeinschaftsfläche ein großer Mehrzweckraum mit Küche zur Verfügung gestellt. Im südlichen Bereich des Torhauses wurden zwei Künstlerwohnungen eingerichtet.

Wohnen 1997

Alle Wohnungen sind durchwohnt, die Wohn- bzw. Individualräume sind nach Süden bzw. Westen orientiert. Die Grundrisse sind variantenreich und unkonventionell. Küche und Bad **„Mit den offenen Grundrissen wurde die Idee des individuellen Wohnens im Geschosswohnungsbau verfolgt.“** Bauherr

befinden sich in einem offenen „Versorgungsriegel“. Das Waschbecken liegt außerhalb des Sanitärbereichs. Schiebetüren dienen dazu, die Räume flexibel zu vergrößern. Der Flur kann je nach Grundrissausgestaltung als Schrankraum, Vorraum oder Ankleide genutzt werden.



Ausschnittsplan Erdgeschoss, ohne Maßstab



Remisen und halböffentliche Wege zwischen den Zeilenbauten



Torhaus mit Gemeinschaftsraum im EG, Loggien im 1. OG und Ausgängen zu den Dachterrassen



Freiliegende Erschließung der oberen Wohnungen ohne Witterungsschutz



Blick über die stark bewachsenen Dachterrassen ohne Sichtschutz



Ausgang auf die zu sanierenden Dachterrassen



Öffentliche Süd-Nord-Verbindung durch das Quartier

Betrieb & Nutzung 2013

16 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude in Ludwigsfeld zählt das Projekt immer noch zu einem der Vorzeigeprojekte in Neu-Ulm und:

„... wird als eine der gelungenen Nachverdichtungen in Bayern gesehen.“ Bauherr

Die ursprünglich als Wohnungen für Künstler geplanten Apartments im Erdgeschoss des Torhauses wurden nicht nachgefragt und sind nun in den normalen Wohnungsbestand übergegangen. Die infrage kommende Klientel orientiert sich trotz vorbildlicher ÖPNV-Anbindung stärker in die Ulmer bzw. Neu-Ulmer Innenstadt.

Belegung

Die Aufgabe der NUWOG besteht als kommunales Wohnungsunternehmen darin, bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum für die breite Bevölkerungsschicht anzubieten. Bis Ende 2012 waren die Wohnungen aufgrund der Wohnungsbaufördermittel an einen Mietpreis (4,60 €/m²) gebunden. Die potenziellen Mieter mussten nicht nur einen Wohnberechtigungsschein vorweisen, sondern zusätzlich von der Stadt Neu-Ulm vorgeschlagen werden. Der NUWOG wurden fünf Vorschläge

gemacht, aus denen gewählt werden konnte. Heute, nachdem die Förderung ausgelaufen ist, besteht keine Belegungsbindung der Wohnungen mehr. Sie sind nun im frei finanzierten Bereich. Bei der Belegung wird darauf geachtet, dass die Hausgemeinschaften funktionieren und ein ausgewogener Bewohnermix vorliegt. Laut der Mieter ist die Bewohnerstruktur sehr durchmischt und die Nachbarschaft eher anonym.

Gemeinschaft

Um die Gemeinschaft zu stärken, gibt es neben dem Gemeinschaftsraum, dessen Frequentierung unterschiedlich angegeben wird, jedes Jahr einen Weihnachts- bzw. einen Maibaum im Hof. Der Mehrzweckraum kann (von Mietern) tageweise angemietet werden. Es finden dort allerdings keine gemeinsamen Aktivitäten der Bewohner statt. Der Raum wird überwiegend für private Feste genutzt. Nach Fertigstellung des Projektes wurden regelmäßig Mieterfeste durch die Wohnungsgesellschaft ausgerichtet, diese sind aufgrund des zu geringen Interesses der Bewohner eingestellt worden. Nichtsdestotrotz wird diese Maßnahme zu Beginn eines Projektes vom Bauherrn zur Förderung sozialer Kontakte unter Alt- und Neubewohnern als wichtig eingestuft.

Bauqualität 2013

Die Anlage macht einen zeitgerechten Eindruck, die Grünflächen zwischen den niedrigeren Gebäuden, die Briefkastenanlagen und die Gründächer wirken in die Jahre gekommen. Die begrünten Dächer werden im Rahmen der Instandhaltung im jährlichen Turnus gepflegt. Das Flachdach ist undicht und wird derzeit saniert. Dennoch werden die Dachterrassen geschätzt, wenn auch nur von wenigen intensiv genutzt.

„... und was mich hier wirklich fasziniert hat, war die Dachterrasse.“ Bewohnerin

Problematisch wird von einigen Bewohnern aus mehreren Gründen der Aufgang zur Dachterrasse bewertet. Zum einen ist die Nutzung der innen liegenden, steilen Stahlterrasse wegen der Hellhörigkeit der Gebäude auch in anderen Wohnungen zu hören.

„Die Treppe in der Wohnung gefällt mir nicht, (...) hätte man da nicht eine Holztreppe machen können?“ Bewohnerin

Zum anderen sammelt sich in dem Raum, der zum Ausstieg aufs Dach dient, im Sommer Hitze und im Winter die Heizwärme der Wohnung. Dieser Raum wird nicht als Wohnraum vermietet, sondern dient allein der

„Im Sommer steigt da oben das Thermometer auf 47 Grad.“ Bewohnerin

Erschließung der Dachterrassen. Zusätzlich wird vom Bauherrn darauf hingewiesen, dass die Betriebskosten unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Um das Klima in den Wohnräumen zu verbessern, wurden Lüftungsgeräte nachgerüstet.

Die Bewohner, die ihre Dachterrassen nicht nur zum Wäschetrocknen verwenden, haben sich, um die Nutzbarkeit zu erhöhen, einen Sichtschutz installiert.

Ein großer Kritikpunkt ist, dass die Fenster teilweise mit Festverglasungen und nach außen zu öffnende Fensterflügel ohne Kippfunktion ausgeführt sind, sodass sie einerseits schwierig zu reinigen sind und andererseits außen keine Verschattungselemente installiert werden können. Aus energetischer Sicht sind reine Drehflügel sinnvoll, da Lüftungswärmeverluste minimiert werden. Sie be-

deuten aber auch, wenn sie nur nach außen zu öffnen sind, dass ein effektiver außen liegender Sonnenschutz und sicheres Lüften, z.B. nachts, im Erdgeschoss nicht möglich sind.

„Für mich ist das kein nachhaltiges Bauen, da hätte man in der Ausführung besser drauf achten können, bei den Baumaterialien haben sie gespart.“ Bewohnerin

Haus & Umfeld 2013

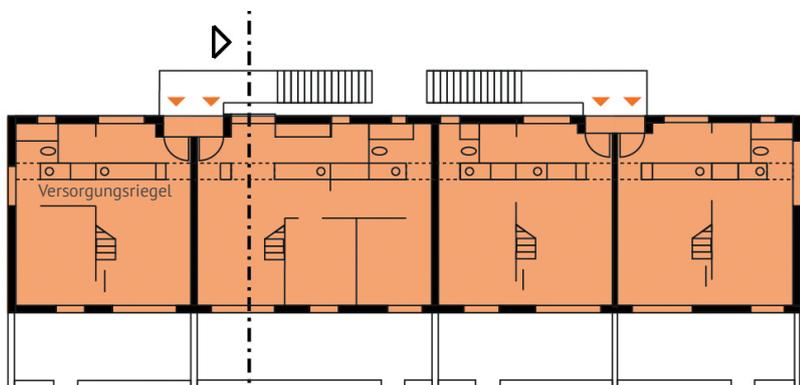
Die direkte Erschließung von außen – ohne geschlossenes Treppenhaus und ohne jegliche Überdachung – wird teils positiv, teils negativ bewertet. So hat man zwar das Gefühl, in einem eigenen Haus mit eigener Adresse zu wohnen, und das Konfliktpotenzial, das durch ein ungeputztes und zugestelltes Treppenhaus entstehen kann, wird minimiert; andererseits fehlt aber auch die soziale

„... nachträglich habe ich einen Spion einbauen lassen.“ Bewohnerin

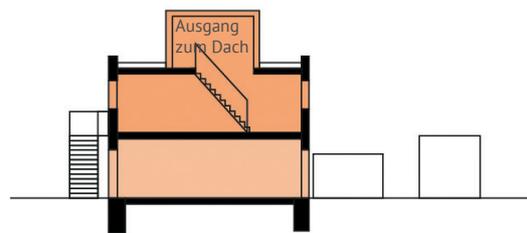
Kontrolle und einige Mieter fühlen sich durch die offene, für jedermann zugängliche Erschließung nicht sicher. Die Erschließung ohne jeglichen Windfang und Vordach bringt mit sich, dass man beim Verlassen der Wohnung direkt der Witterung ausgesetzt ist. Bei der Materialwahl ist auf das Ziel des Vorhabens, kostengünstig zu bauen, hinzuweisen. Durch den Bauherrn wurde abgewägt, welche Einsparungen möglich und dennoch akzeptabel sind.

Wohnen 2013

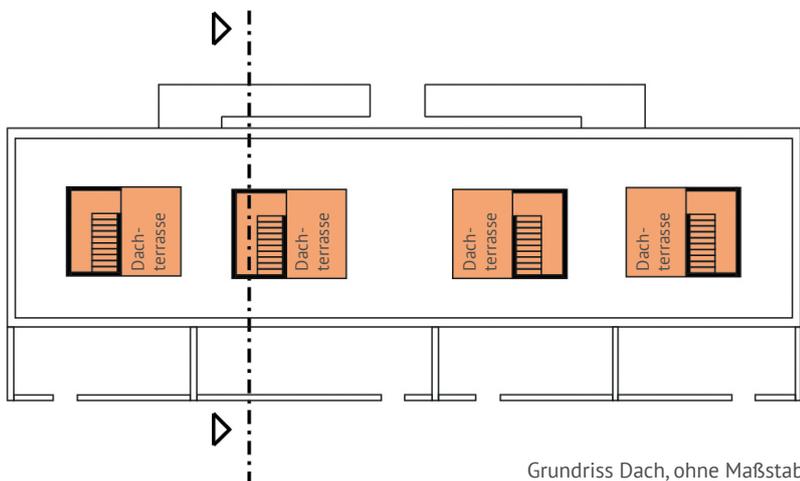
Alle Wohnungen sind von zwei Seiten belichtet. Im Obergeschoss sind dadurch die Wohnungen schön hell. Im Erdgeschoss ist die Belichtung aufgrund der für die Privatsphäre um die Gartenterrasse errichteten hohen Mauer, dem schmalen Fenster nach Norden und den darüberliegenden Laubengängen nicht ganz optimal.



Grundriss 1. OG, ohne Maßstab



Schnitt, ohne Maßstab



Grundriss Dach, ohne Maßstab

Geschosswohnungen
Wohnungen mit Dachterrasse



Gemeinschaft (o)

eher anonym

Nutzungskonflikte (-)

hellhörig, Lärmbelästigung zwischen den Wohnungen

Kosten (o)

Nebenkosten hoch, aber kostengünstig gebaut

Standort (++)

Nahversorgung gut, gute Erreichbarkeit
Anbindung an ÖPNV sehr gut

Haus und Umfeld (+)

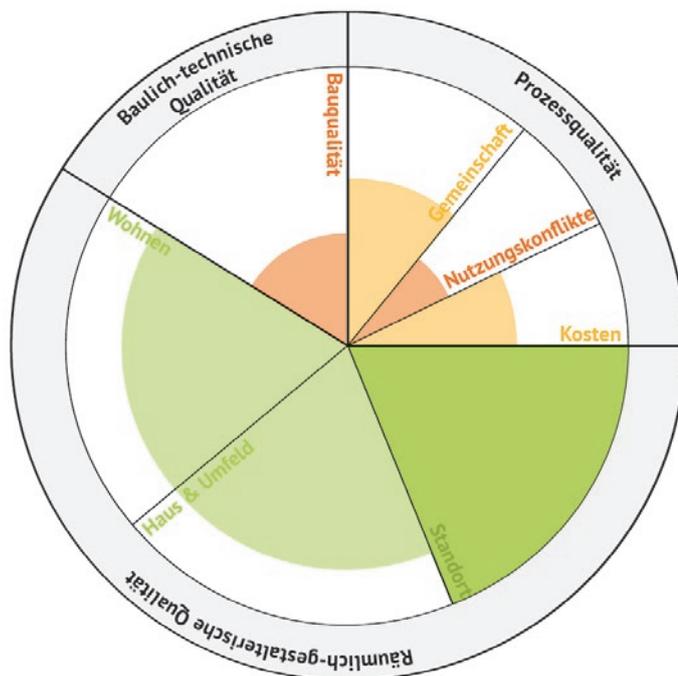
teilweise barrierefrei, eigene Eingänge,
Außentreppe

Wohnen (+)

private Außenbereiche sehr gut, aber
Grundrisse teilweise schwierig

Bauqualität (-)

mangelnder Komfort, nach außen zu
öffnende Fenster, fehlende Rollläden,
Materialien schlecht gewählt



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Das Projekt an der Ecke von Karlsbader und Reichenberger Straße in Neu-Ulm ist – betrachtet man den städtebaulichen Kontext – ein gutes Beispiel für eine Nachverdichtung. Anfangs von den Anwohnern kritisch gesehen, ist es nun voll im Quartier integriert.

Die Gemeinschaft spielt in dem Ludwigsfelder Wohnungsbau jedoch keine große Rolle. Die Mieter leben dort mehr oder weniger voneinander ungestört und wollen dies auch so.

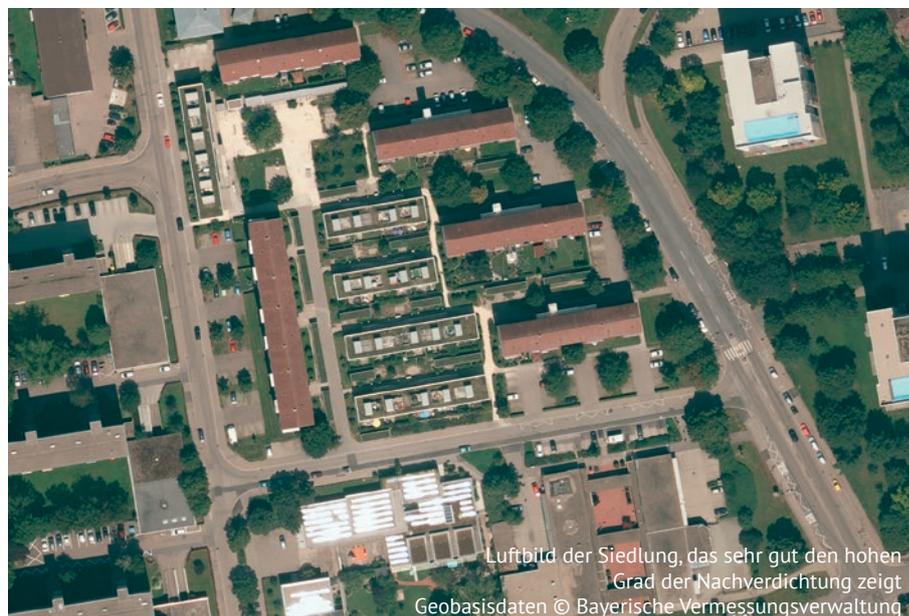
Das Interview-Stimmungsbild macht deutlich, wie stark die Mieter von Dingen bewegt werden, die sich direkt in der eigenen Wohnung abspielen. Themen, die immer wieder genannt werden, betreffen die Nutzbarkeit der Fenster sowie Schallschutz und die Überhitzung der Dachaufbauten im Sommer.

Durchweg positiv bewertet wurden die Lage des Wohngebiets und der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, der den Individualverkehr überflüssig macht. Da es erklärtes Ziel war, die parkenden Autos an den Rand zu verlegen, kommt dies dem Projekt entgegen.

Die Aussagen zu den Grundrissen selbst waren durchwachsen. Dabei fielen die Ausstattung und der Schnitt der Wohnungen negativ auf (Belichtung problematisch, Sicher-

heit). Positiv beurteilt wurden die privaten Freiräume, sei es als Dachterrasse oder Gartenterrasse, und die Idee, dass jeder Bewohner seinen eigenen separaten Eingang hat, auch wenn dies im Winter Probleme mit sich bringt.

„Die Dachterrasse hat die Erwartungen erfüllt, die Wohnung aber auch irgendwie, ich wohne da jetzt seit 16 Jahren und ich habe vorher noch nie so lange an einem Platz gewohnt. Ich fühle mich schon wohl, die Lage ist wirklich gut.“ Bewohnerin



Niedrigenergiehaus, Berlin-Marzahn Deutscher Bauherrenpreis 1998

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaus **Sonderform Zeile** • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer **Mieter** • **Wohnen** soziale Einrichtungen
Büro Gewerbe • **Familien Singles Paare** Alleinerziehende • **60+ 40-60 20-40 0-20** • Architekturwettbewerb
Direktbeauftragung Beteiligung • **Neubau Nachverdichtung** Bestandsersatz • **Innenstadt Randlage** Vorort

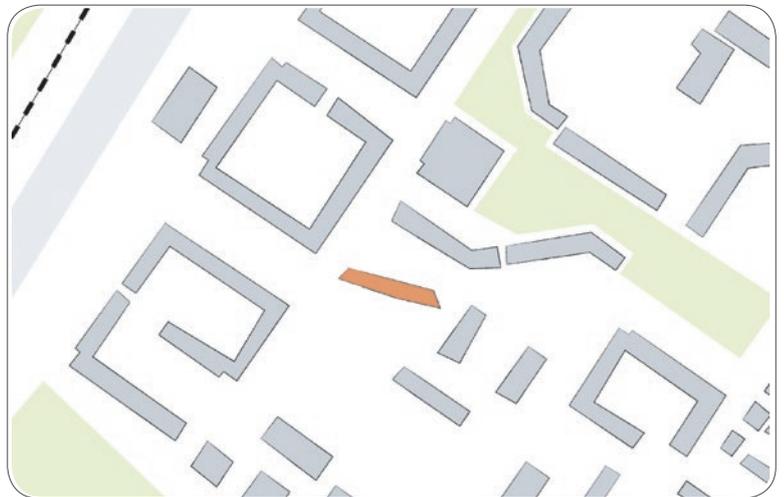
Niedrigenergiehaus, Berlin- Marzahn
Wohnungsbaugesellschaft Marzahn mbH,
degewo AG

Architekten
Assmann, Salomon und Scheidt,
Berlin

56 Wohneinheiten
Bauzeit 1996-1997
1.364 €/m²

3.292.000 E +

In Berlin-Marzahn gibt es in den letzten Jahren einen vermehrten Zuzug von jungen Leuten, Familien und Migranten, die von dem günstigen Wohnraum, den zahlreichen Grünanlagen und der Sicherheit angezogen werden.



Das Niedrigenergiegebäude setzt neue Maßstäbe im öffentlich geförderten Wohnungsbau.



Idee

Die degewo Marzahner Wohnungsbau-gesellschaft stellt nahezu 20% der Bewohner des Bezirks Marzahn-Hellersdorf bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum zur Verfügung. Neben der umfangreichen Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude in der Großsiedlung Marzahn verfolgte das Wohnungsunternehmen bereits in den 1990er-Jahren das Ziel, auch mit neuem Wohnungsbau die Quartiere städtebaulich aufzuwerten und weiterzuentwickeln. Mit dem

„Wir brauchen städtebauliche und architektonische Qualitäten, um die Bewohner zu halten.“ Bauherr

Neubau in der Niemecker Straße sollten speziell Erfahrungen mit großen, sozial geförderten Wohnanlagen im Niedrigenergiestandard (Überschreitung der Wärmeschutzverordnung 1994 um mindestens 20%) gesammelt werden. Neben den energetischen und ökologischen Fragen wurden wirtschaftliche und soziale Aspekte – wie bezahlbare Miete, Akzeptanz und Nutzerverhalten – geprüft. Zudem sollten adäquate Angebote für die steigende Anzahl von Senioren geschaffen werden und auch neue Nutzergruppen nach Marzahn gelockt werden.

Prozess

Das Projekt – 1994 geplant, 1996 gebaut und 1997 fertiggestellt – setzte in jener Zeit ein Zeichen für die Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen Berlins. Für das Modellvorhaben stellte der Berliner Senat 1,3 Mio. DM Fördermittel bereit. Das integrierte Energiekonzept für das Gebäude war bei der Planung ein Schwerpunktthema. Für die rationellste Form der Energieausnutzung wurden in mehreren Planungsstudien Aspekte zur Optimierung der

Gebäudeform und Orientierung vorgenommen. Zudem wurde nach der Fertigstellung des Gebäudes ein zweijähriges Monitoring zur Optimierung des Energieverbrauchs im Betrieb durchgeführt. Bereits in der Planungsphase konnten sich interessierte Bewohner über den Bau des zukünftigen Gebäudes mit seinem technischen Know-how informieren. Hauptgründe für den Einzug in das neue Gebäude waren im Vorfeld jedoch nicht die energetischen Neuerungen in den Wohnungen, sondern die gute Infrastrukturausstattung des Wohnquartiers sowie der Bleibewunsch in der gewohnten Umgebung.

Standort

Marzahn-Hellersdorf ist die größte Großsiedlung Deutschlands. Zwischen 1977 und 1989 entstanden allein in Marzahn rund 59000 Wohnungen in großförmigen Mehrfamilienhäusern. Der Standort des modellhaften Niedrigenergiehauses liegt mitten im Wohnquartier von Marzahn Nord-West. Das Wohngebiet verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Kitas und Schulen und das Havemann-Center mit vielfältigen Einkaufs- und Serviceangeboten (Restaurants, Arztpraxen, Reisebüro, Fitnessstudio etc.) und verschiedene kleinere Supermärkte. Die öffentliche Anbindung ist optimal. Die nächste S-Bahn-Station Ahrensfelde ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar. Die Fahrzeit in die Berliner City beträgt etwa 30 Minuten. Außerdem gibt es mehrere Buslinien sowie die Straßenbahn. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch viel Grün und großzügig gestaltete Innenhöfe aus, die speziell für Kinder vielfältige Spielmöglichkeiten bieten.

„Wir arbeiten beide am anderen Ende von Berlin. Das ist für uns kein Problem, da wir die S-Bahn gleich vor der Tür haben.“

Bewohnerehepaar

Haus und Umfeld 1997

In der Dokumentation des Bauherrenpreises von 1998 wird das Gebäude wegen der Nachverdichtung der markanten Großsiedlung als besonders interessant und progressiv eingestuft. Maßstäblichkeit, Form und Ausrichtung bilden ein architektonisches Gegengewicht zur umliegenden Plattenbauweise. Die vorhandene offene Baustruktur ermöglichte, den tragflügelförmigen Baukörper optimal zur Sonne auszurichten und zugleich den bestehenden Städtebau zu respektieren.

Zonierung

Die Gestaltung der Außenbereiche folgt der baulichen und funktionalen Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes. Die sonnige Grünfläche vor dem Gebäude wurde als kleine Parkanlage mit Spielgeräten und Bänken gestaltet. Die Stellplätze wurden auf der Nordseite angeordnet und sollten tagsüber als Spielfläche dienen. Die Südfassade ist zu 75 % verglast. Dem-

„Die vorgelagerten Balkone sind bewusst offen geplant, denn verglaste Vorbauten mindern durch die zusätzliche Reflexion der Sonnenstrahlen die Wärmewirkung der Solarenergie.“ Bauherr

gegenüber schottet sich die Nordfassade mit relativ wenigen und schmalen Fensteröffnungen so weit wie möglich gegen Energieverluste ab.

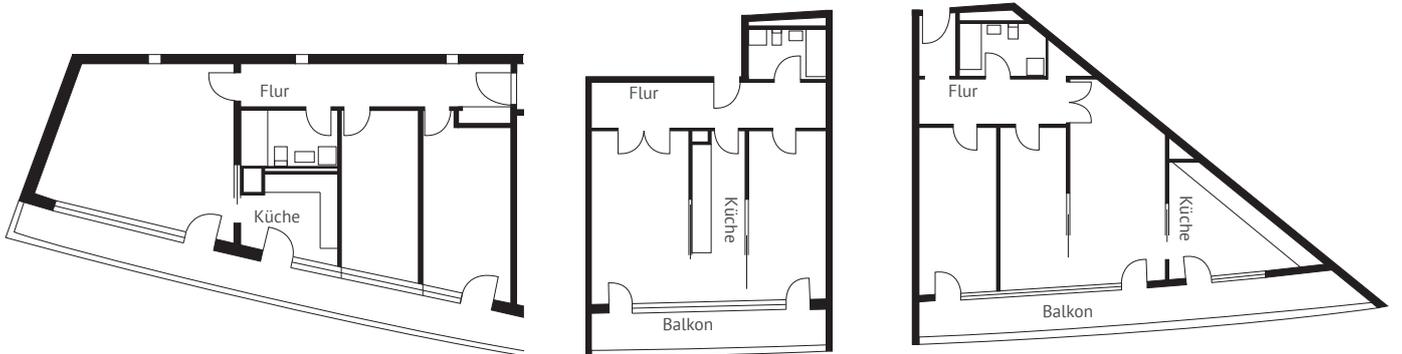
Erschließung

Alle Wohneinheiten werden über zwei an der Nordfassade liegende Treppenhäuser als Mehrspanner erschlossen. Alle Geschosse sind durch Aufzüge barrierefrei erreichbar. Eine behindertengerechte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

Wohnen 1997

Wie die Außenraumgestaltung sind auch die altengerechten Wohnungsgrundrisse der 30 Zwei- und 26 Dreizimmerwohnungen (47–107 m²) klar zioniert: die Wohn-, Kinderzimmer und Küchen orientieren sich nach Süden, Nebenräume wie die Treppenhäuser und Kinderwagenabstellräume, als

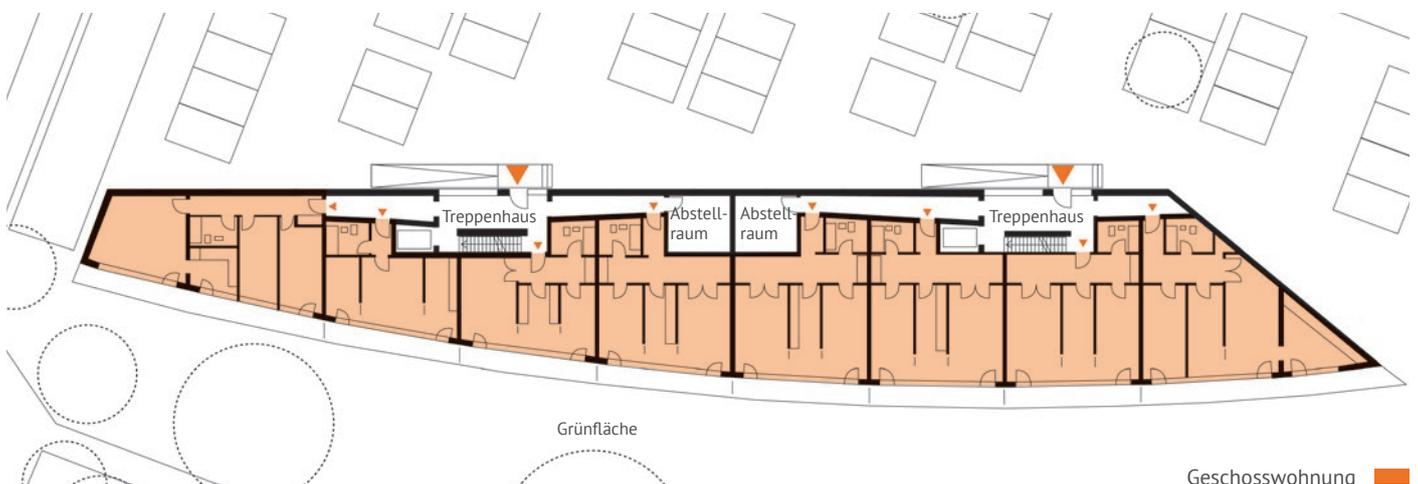
Pufferzone nach Norden. Die Bäder sind in der geschützten Kernzone der Wohnungen untergebracht, da sie während der Benutzung hohe Raumtemperaturen erfordern. Durch die Form ergeben sich individuelle Wohnungsgrundrisse. Schiebetüren ermöglichen eine flexible Flächengestaltung der Wohnungen. Sie trennen die Wohn- und Schlafräume und reichen von der Fensterfront bis in die Raummitte. Zu jeder Wohnung gehört ein Südbalkon, der auf der gesamten Gebäudebreite auch als konstruktiver Sonnenschutz für die darunterliegenden Wohnungen fungiert. Im Keller befindet sich die Gebäudeleittechnik mit individueller Erfassung der Messwerte für jede Wohnung. Zur raumweisen Regelung und Steuerung verfügt jede Wohnung zusätzlich über ein Display.



Grundriss 3 ZKB

Grundriss 2 ZKB

Grundriss 3 ZKB



Geschosswohnung ■

Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Durch die konkave Form des Gebäudes konnte die Fläche auf der Südseite vergrößert werden.



Die Fenster auf der Südseite wurden so groß wie möglich ausgebildet.



Die Nord-Ost- und die Westfassade haben einen minimalen Fensterflächenanteil.



Der großzügige, helle Eingangsbereich ist kommunikativer Treffpunkt für die Bewohner.



Große Schiebetüren teilen die Wohnräume.



Großzügige Balkone auf der Südseite ersetzen den Garten.

Betrieb und Nutzung 2013

Die schnelle Erreichbarkeit der Berliner City und des Arbeitsplatzes mit öffentlichen Verkehrsmitteln empfindet die Mehrzahl der befragten Bewohner als sehr vorteilhaft. Das gilt besonders für den Besuch von kulturellen Veranstaltungen und den Einkauf von besonderen Konsumgütern. Auch die Nähe der Naherholungsräume wird als Standortvorteil angeführt.

Das Niedrigenergiehaus ist auch 15 Jahre nach der Fertigstellung durch Bauweise und architektonische Formensprache als Solitär in der Großsiedlung wahrnehmbar. Das Niedrigenergiehaus liegt, auch durch die erhöhte Nachfrage an Wohnraum, aktuell im Trend.

„[...] ich wollte nicht mehr in der gewöhnlichen ‚Platte‘ leben.“

Bewohnerin

Belegung

Bewohner aus der Großsiedlung, insbesondere aus der unmittelbaren Nachbarschaft, zeigten Interesse für die neuen Wohnungen in dem architektonisch ungewöhnlichen Neubau. Im Niedrigenergiehaus wohnen überwiegend Ehepaare mit dem Altersdurchschnitt von 57 Jahren. Die durchschnittliche Miete können sich an diesem Standort Senioren mit

einer relativ guten Rente oder gut verdienende Familien leisten. Die Wohnungen werden mit Berechtigungsschein nach den Förderrichtlinien des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin (zweiter Förderweg) vermietet. Anfangs wurden Staffelmietverträge abgeschlossen, welche mit Absprache der Investitionsbank Berlin 2005 aufgehoben wurden. Das hat sich auf die Mieterstruktur stabilisierend ausgewirkt. Die Bewohnerstruktur ist daher homogen und die Nachbarschaft sehr stabil. Im Jahr 2013 werden ohne Leerstand 60% „Altmietler“ registriert.

Gemeinschaft

Familiäre Bindungen und das „Heimischfühlen“ in Marzahn bewog die Bewohner dazu, in das neue und innovative Haus 1998 zu ziehen. Einige Familien sahen für sich den Wohnungswechsel auch als Alternative zum Bau eines Eigenheims. In der anstrengenden Zeit nach dem Einzug, in der umfängliche Baumängel beseitigt werden mussten, entstanden nachbarschaftliche Kontakte, die bis heute gut funktionieren. Die relativ gute Überschaubarkeit

„[...] ich habe meiner 80-jährigen Mutter hier im Haus auch eine Wohnung besorgt...“ Bewohner

„[...] wir wollten uns nicht verschulden mit einem Eigenheim, weitab vom Stadtzentrum, [...] wir wollen auch heute flexibel bleiben. [...] außerdem wohnen unsere Kinder nicht weit von hier entfernt.“ Bewohnerehepaar

des Gebäudes mit rund 30 Wohnungen pro Hauseingang erleichtert das Knüpfen von sozialen Kontakten. Die Bewohner schätzen die Individualität „ihres Wohnhauses“ mit seinen ungewöhnlichen Wohnungsgrundrissen. In den Interviews mit den Bewohnern werden die relativ starken familiären Bindungen im Haus oder in der Umgebung betont. Daher würden sie einen Gemeinschaftsraum als Treffpunkt im Haus begrüßen – jedoch wird das Fehlen einer solchen Räumlichkeit nicht als Mangel angesehen.

Kosten

Die gute Hüllqualität sowie die Abluftanlage mit nachgerüsteten Nachströmventilen in den Fenstern reduzieren die Verbrauchskosten.

2013

Bauqualität 2013

Das Gebäude sowie die angrenzenden Grünflächen im Süden machen einen gepflegten Eindruck. Der Fassadenanstrich wurde 2011 erneuert. Die ursprünglich von den Planern vorgesehene Fassadenbegrünung für die Nordseite des Gebäudes, die auf das Gebäudeklima positive Einflüsse haben sollte, wurde nicht umgesetzt. Die Planer hatten generell den Einbau von Fenstern ohne Kippfunktion vorgesehen, um Lüftungswärmeverluste zu minimieren. Bei den Bewohnern stieß dies auf sehr geringe Akzeptanz. An den Fenstern wurden daraufhin von der dewego Kippvorrichtungen nachgerüstet. Zudem wurden die ursprünglichen Holzrahmen in einigen Wohnungen durch Metallrahmen ersetzt. Ein Kritikpunkt sind die Holzbodenbeläge auf den Balkonen, die das Reinigen der Balkonabläufe nur mit großer Mühe möglich machen. Umfangreiche Nacharbeiten, wie der Einbau von Revisionsklappen, sind hier bereits erforderlich.



Barrierefreier Eingangsbereich mit nachgerüstetem Vordach

Um den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen zu verbessern, wurde eine Automatik zum Öffnen der Hauseingangstür nachgerüstet. Die Südfassade mit den großen Balkonen, die bis zu 17 m lang für eine Wohnung sind, ist für den außenstehenden Betrachter eine bunte Front – ein vertikaler, gepflegter Blumengarten. Die Grünfläche vor dem Haus wird wenig genutzt, da die Mieter sich eher auf ihre großen Balkone zurückziehen. Die planerische Idee einer Doppelnutzung von Spiel- und Parkplatz erwies sich als nicht umsetzbar.

Wohnen 2013

Der Zuschnitt der Wohnungsgrundrisse ist durch die Orientierung der Wohnräume zum Licht charakteri-

Gebäudetechnik

In der Bauausführung traten technische Probleme in Form von undichten Heizungsleitungen auf, die während des Behebens temporäre Übergangsquartiere notwendig machten. Die automatischen gebäudetechnischen Systeme machten nachträgliche Nutzerschulungen (z. B. Heizkörperventile) notwendig, um die Energieeinsparungen wirklich nutzbar zu machen. Das eingebaute Display in jeder Woh-

nung hat sich bisher nicht bewährt. Die Nutzung erwies sich nicht nur für ältere Mieter, sondern auch für die Bewohner mittleren Alters als zu kompliziert und aufwendig. Der zu sensibel eingestellte Windsensor der Außenjalousien im letzten Obergeschoss führte zu einem Ausfall und sehr hohen Raumtemperaturen in den Wohnungen. Diese Automatik wurden daraufhin außer



Horizontale Anordnung der Briefkastenanlage

siert. Um die solare Einstrahlung in der Heizperiode optimal zu nutzen, haben die Planer die Balkonbrüstungen für die Sonneneinstrahlung durchlässig gestaltet. Da die Bewohner die Einsehbarkeit stört, verkleiden sie sie mit verschiedensten Materialien. Die Bewohner sehen die flexible Raumschaltbarkeit durch die Schiebtüren eher als unpraktisch an.

„Eigentlich sind die Wohnungen für Familien mit Kindern nicht geeignet, [...] die Möblierung ist schwierig und die gesamte Wohnung ist durch die Schiebetüren sehr hellhörig [...] nach dem Auszug der Kinder haben wir die Tür durch eine Wand [...] geschlossen.“ Bewohnerehepaar

Betrieb genommen. Trotz der kontrollierten Be- und Entlüftung traten in einigen Wohnungen nach Aussage des Bauherrn Schimmelprobleme auf, da die Wohnräume zu wenig gelüftet würden.

Haus und Umfeld 2013

Der helle Eingangsbereich mit ungewöhnlich horizontal angeordneten Briefkästen und großen Fensterflä-

„Das Displaygerät, das die Heizung in den einzelnen Räumen regeln soll, hat nie funktioniert oder wir konnten es nicht bedienen.“ Bewohnerin

chen wird durch ein Vordach komplettiert und bietet Platz für kurze Gespräche mit den Nachbarn. Von den Mietern wird die Gestaltung des Treppenhauses unterschiedlich beurteilt. Die Älteren wünschen sich einen freundlichen Anstrich der Betonwände und eine normale Anbringung der Briefkästen. Die Jüngerer sind mit der Umsetzung der Gestaltungsideen der Architekten zufrieden.



In jeder Wohnung sollte ein Displaygerät ein differenziertes Temperaturmanagement raumweise ermöglichen.

„Der Balkon ist mein Gartenersatz.“ Bewohnerin

In einer Vielzahl der Wohnungen wurden die Türen mit Möbeln zugestellt oder auf eigene Kosten durch Wände ersetzt. Generell gab es zwischenzeitlich ein Vermietungsproblem mit den Erdgeschosswohnungen. Durch die großzügigen Balkonflächen fühlten sich insbesondere ältere Bewohner nicht sicher genug. Alle befragten Bewohner schätzen ihren Balkon jedoch sehr und nehmen dafür Unzulänglichkeiten in den Wohnungen in Kauf, wie z.B. ein zu kleines Bad oder die Hellhörigkeit der Wohnräume durch die großen Schiebetüren. Der Zugang zum Balkon ist nicht barrierefrei, kann jedoch auf Wunsch nachgerüstet werden.

Belegung (o)

homogene Mieterzusammensetzung; soziale Durchmischung (Einzug von jungen Familien) von Eigentümer gewünscht

Gemeinschaft (+)

stabile Nachbarschaften

Nutzungskonflikte (o)

Hellhörigkeit der Wohnräume durch große Schiebetüren; komplizierte Handhabung der Gebäudeleittechnik

Kosten (-)

nach Aussagen der Bewohner relativ hohe Wohnungsmiete an diesem Standort

Standort (++)

sehr gute soziale Infrastrukturausstattung und Nahversorgung; schnelle Erreichbarkeit der Hauptstadtcity und der Naherholungsräume

Haus und Umfeld (++)

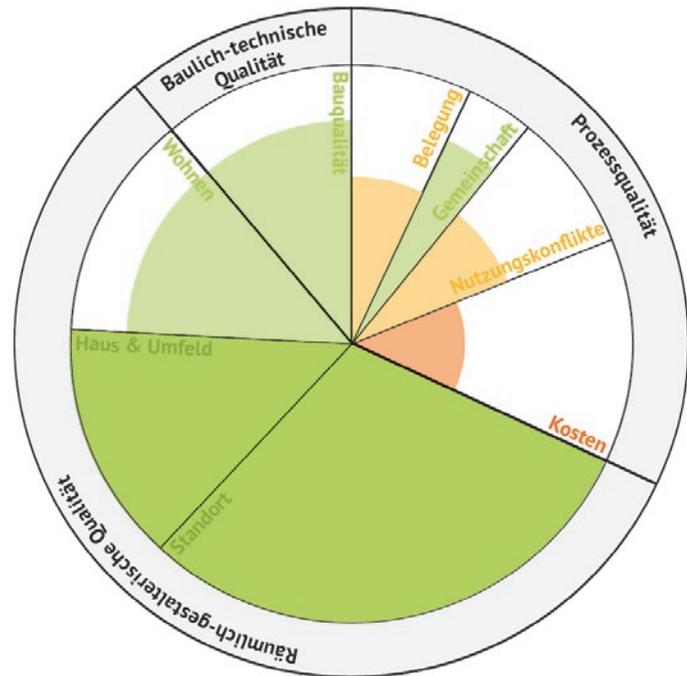
überschaubares Wohnen, garantierte Stellplätze vor dem Haus; gepflegte Grün- und Sportflächen

Wohnen (+)

großzügige Balkone als Gartenersatz; flexible, unkonventionelle Grundrisse

Bauqualität (+)

hochwertiges Erscheinungsbild



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Im städtebaulichen Kontext der Großsiedlung setzt das Niedrigenergiehaus auch 15 Jahre nach der Fertigstellung als Solitär einen besonderen unverwechselbaren architektonischen und städtebaulichen Akzent und wird vom Bauherrn und den Bewohnern als eine gelungene Ergänzung in Berlin-Marzahn gesehen. Die degewo AG beweist in vielen Bereichen ihre „Vorreiterrolle“ in der kommunalen Wohnungswirtschaft. So auch hier: Das Modellprojekt, zeigt, dass das Wohnungsunternehmen bereits Mitte der 1990er-Jahre energieoptimierte Lösungen in Großsiedlungen suchte und in dieser Hinsicht die relativ engen finanziellen Spielräume im Neubau von sozialem Wohnungsbau testete.

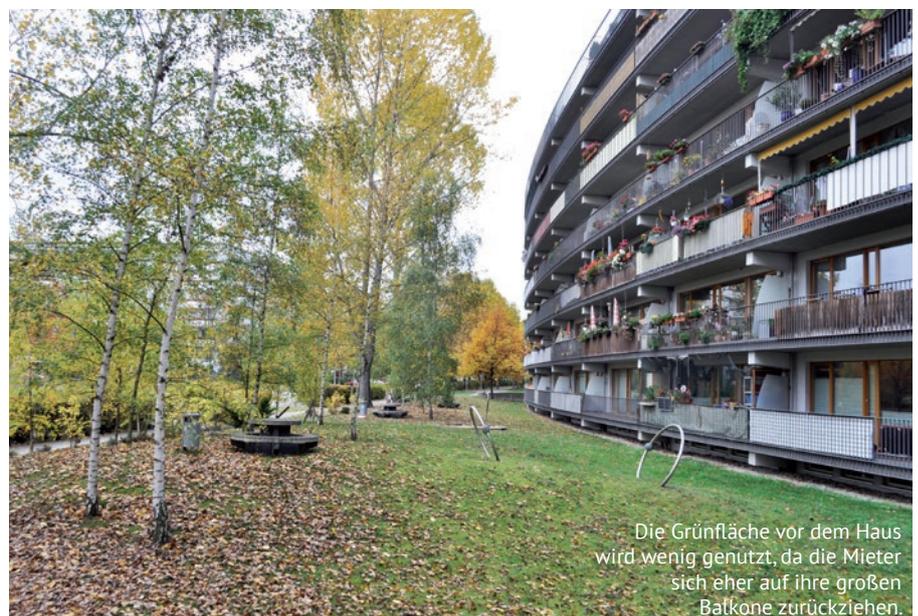
Die Nutzung des Gebäudes verlief in den ersten Jahren nach der Errichtung durchaus konfliktreich. Die Gebäudeleittechnik ist nach Einschätzung des Bauherrn insbesondere für ältere Mieter zu kompliziert. Daraus schlussfolgernd zeigt sich, dass die Bewohner in einem mehrgeschossigen Gebäude für die Umsetzung von nachhaltigen energetischen Konzepten überzeugt und noch mehr informiert werden müssten. Die zurzeit homogene Mieterzusammensetzung führt zwar zu stabilen Nachbarschaften, jedoch nicht zu einer guten sozi-

alen Durchmischung der Bewohnerschaft. Zukünftig werden Konzepte erforderlich, wie jüngere Familien gewonnen werden können. Die flexiblen Wohnungsgrundrisse sind dafür eine gute Voraussetzung, haben aber in den vergangenen Jahren, zu Nutzungskonflikten, wie Hellhörigkeit, Möblierbarkeit u.Ä., geführt. Die individuellen Wohnungen mit den großzügigen Balkonen, die günstige Erreichbarkeit der Berliner City sowie die alltäglichen Einkaufs- und

Serviceangebote schätzen die Bewohner zum heutigen Zeitpunkt hoch ein. Das Interesse für ungewöhnliche Lösungen bezüglich energiesparender Maßnahmen ist eher zweitrangig.

„Wir bleiben hier wohnen, solange wir es uns leisten können – wir möchten gerne bis zum Lebensende hierbleiben.“

Bewohnerehepaar



Die Grünfläche vor dem Haus wird wenig genutzt, da die Mieter sich eher auf ihre großen Balkone zurückziehen.

Expo-Siedlung, Hannover-Kronsberg Deutscher Bauherrenpreis, besondere Anerkennung

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaus Sonderform Zeile • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer **Mieter** • **Wohnen** soziale Einrichtungen
Büro Gewerbe • **Familien Singles Paare Alleinerziehende** • 60+ 40–60 **20–40 0–20** • Architekturwettbewerb
Direktbeauftragung Beteiligung • **Neubau** Nachverdichtung Bestandsersatz • Innenstadt Randlage **Vorort**

Expo-Siedlung, Hannover-Kronsberg
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

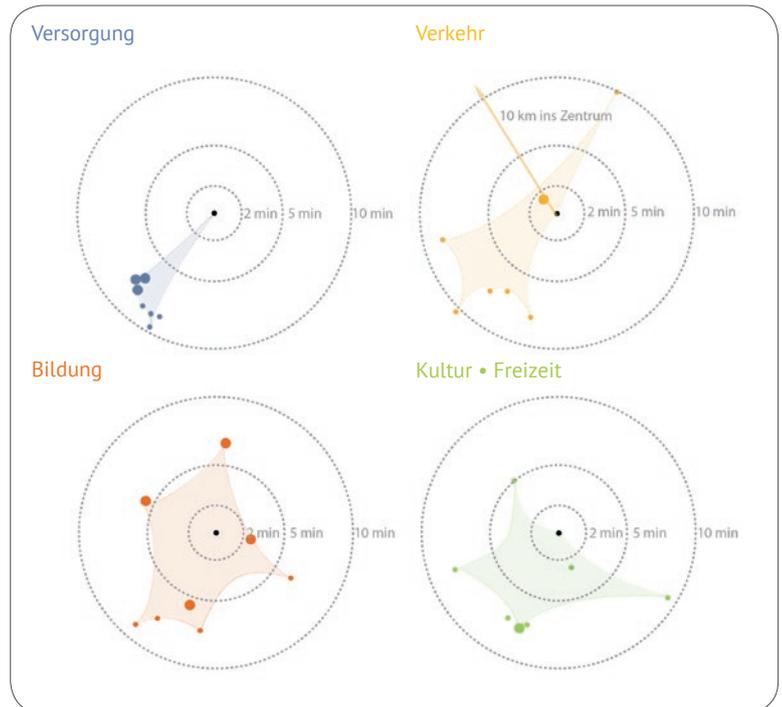
Architekten
 k+Jocher, München (LPH 1–5),
 Architekturbüro Pfeifer,
 Hannover (LPH 6–9)

87 Wohneinheiten
 Bauzeit 1998–1999

1.242 €/m²

Die Region **Hannover** wandelt sich selbst zu einer „Region der kurzen Wege“ und setzt dabei auf die Nutzung öffentlicher Infrastruktur sowie nachhaltiger, ökologischer Planung im Siedlungsbau.



Idee

Die hier vorgestellte Wohnanlage wurde im Rahmen des gesamten Expo-Quartiers entwickelt. Durch die frühe Einbindung zukünftiger Mieter beim Entstehen neuer Quartiere und Nachbarschaften sollte eine höhere Wohnqualität im sozialen Wohnungsbau gewährleistet werden. Eine starke soziale Durchmischung wurde von Anfang an angestrebt. Durch Informationsveranstaltungen

„Um die Entstehung von Nachbarschaften zu fördern, wollten wir den zukünftigen Bewohnern ermöglichen, an der Zusammenstellung der Hausgemeinschaften mitzuwirken.“ Bauherr

der GBH sollten sich Hausgemeinschaften mit gleichen sozialen Bedürfnissen (Kinderbetreuung, ruhige Umgebung, junge Musiker etc.) zusammenfinden. Das Mitgestalten der Wohnungsgrundrisse und deren Ausstattung war Teil der Beteiligungs-idee. Um eine Identifikation mit dem Wohnumfeld zu erreichen, sollten im Quartier Freiflächen und Gemeinschaftsräume auf Nutzungswünsche abgestimmt werden. Selbstverwaltung für die Reinigung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen sollte die Mietnebenkosten senken. Als Teil der Expo-Bebauung wurden öffentliche Fördermittel eingesetzt, die sozial geförderte Mieten bei erhöhter Einkommensgrenze ermöglichten.

Prozess

Da eine nachhaltige Nutzbarkeit des gesamten Stadtteils im Vordergrund stand, ist der Planungsprozess des Einzelgebäudes nur schwer losgelöst zu betrachten. Alle Planungsbeteiligten mussten den hohen Anforderungen an Ökologie, Nutzungsmischung und Freiraum des „Kronsberg-Standards“ gerecht werden. Eine umfassende Qualitätssicherung hinsichtlich der Baustandards sollte gewährleis-

ten, dass die Ausführung gemäß der Planung entsprechende Qualität aufweist. Die temporäre Belegung der Wohneinheiten von Expo-Besuchern jedoch schränkte die Möglichkeiten der Beteiligung der Erstbewohner der Wohnanlage ein. Der Bauherr hatte Sorge vor einem Leerstand der gleichzeitig erbauten 3000 Wohneinheiten, sodass die Idee der innovativen Belegungspolitik nicht zum Tragen kam. Die Gestaltungsrechte der zukünftigen Quartiersbewohner wurden zwar in unterschiedlichen Arbeitsgruppen für Verkehrs-, Wasser-, Abfall- und Energiekonzepte wahrgenommen, ein Mitwirken beschränkte sich jedoch auf die privaten Eigentümer im Quartier.

Standort

Das durch Blockrandbebauungen stark gerasterte und verdichtete Neubaugebiet liegt ca. 10 km südöstlich von Hannover. Der winkelförmige Baukörper bildet den nördlichen Abschluss des für die Expo 2000 erstellten Kronsberg-Carrés. Zusammen mit der größtenteils für Wohnzwecke genutzten Bebauung wurde auch die gesamte Infrastruktur des Quartiers entwickelt. Hierzu gehören das am Quartiersplatz gelegene soziale und kulturelle Stadtteil-, ein Kirchen-, ein Gesundheits- und ein Nahversorgungszentrum sowie eine Schule und drei Kitas. Dies führt dazu, dass sich im Stadtteil ein Eigenleben entwickelt hat. Dennoch ist das Quartier mit seiner direkten Lage an der Stadtbahn (20 Minuten in die Innenstadt) verkehrstechnisch gut erschlossen. Der hohe Begrünungsanteil sowie die verkehrsberuhigte Erschließung erhöhen die Wohnqualität erheblich. Trotz einer hohen Arbeitslosigkeit und Bewohnern mit Migrationshintergrund im Quartier ist das Gebiet von Zuzug und Neubau geprägt.

„[...] befürchtet worden ist, dass das [...] so eine Siedlung für sich bleibt, in die man möglicherweise mehr reingedrängt als rein-gewünscht ist.“ Bauherr

Haus und Umfeld 1999

Der fünfgeschossige Gebäudewinkel schließt – um einen begrünten Innenhof mit Spielflächen und Mietergärten – den Blockrand und das Nordquartier der Expo-Bebauung ab. Hinter der Backsteinfassade des Gebäudes befinden sich 87 sozial geförderte Geschosswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern, zwei davon wurden behindertengerecht ausgeführt. Im Erdgeschoss sind ein Bäcker, eine Bürofläche und ein Raum für Mieter-treffen untergebracht.

Erschließung

Die öffentlichen Hauszugänge der durch Zwei- bzw. Dreispänner und einläufige Treppen erschlossenen Wohnungen sind nach außen orientiert und durch ihre Gestaltung klar erkennbar. Die dort angebrachten Briefkästen und Klingelanlagen sind nicht wettergeschützt. Der Innenhof ist über zwei Durchgänge und den Abstand zur Nachbarbebauung am Blockrand zugänglich. Von dort

können die Erdgeschosswohnungen über Rampen barrierefrei erschlossen werden.



Zonierung

Der halböffentliche Innenhof wird klar durch Höhenversprünge in Grün- und Spielflächen, abgesenkte Parkplatzbereiche und private, dem Wohnbereich zugeordnete Mietergärten unterteilt. Die Mietergärten sind zwischen den Wohnungen mit Betonfertigteilen und zur Parkzone mit hohen, dichten Hecken abge-schirmt. Den Wohnungen im Ober-geschoss wurde nach Südosten bzw. Südwesten ein großzügiger Balkon jeweils mit Abstellschrank zugeord-

net. Die Penthousewohnungen im Dachgeschoss verfügen über eine private Süd- bzw. Ostdachterrasse.

Gemeinschaftsflächen

Bis auf den von der GBH zur Verfü-gung gestellten Mietertreff befinden sich im Gebäude keine weiteren ge-meinschaftlich genutzten Flächen.

Wohnen 1999

Um unterschiedliche Grundrissvari-anten (Standardaufteilung mit Diele, Loft mit Sanitärblock, Durchwohnen und Allraum; siehe nebenstehen-de Darstellung) in Trockenbauweise ermöglichen zu können, wurde als Tragkonstruktion eine Schottenbau-weise aus vorgefertigtem Stahlbeton gewählt. Umgesetzt wurde allerdings nur das konventionelle Grundriss-konzept.

„[...] öffentlich geförderter und damit preiswerter Wohnungs-bau für ganz normale Familien aus Hannover [...]“ Bauherr

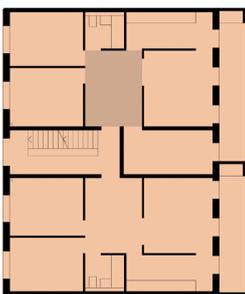




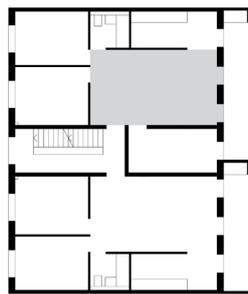
Die klare Zonierung des Innenhofs lässt eine direkte Anordnung von Parkplätzen und Grünfläche nebeneinander zu.



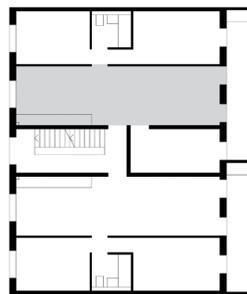
Rampen ermöglichen einen barrierefreien Zugang vom Innenhof.



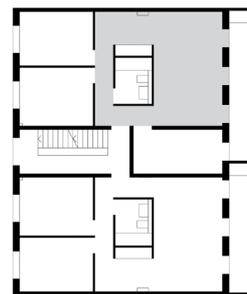
Diele



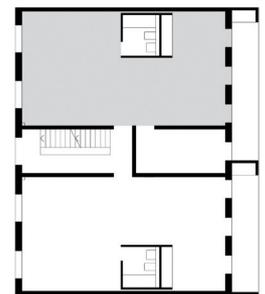
Allraum



Durchwohnen



Einstellung



Loft

Betrieb und Nutzung 2013

Der Standort des Kronsberg-Carrés mit seinem umfangreichen sozialen Angebot ist hauptsächlich für junge Familien attraktiv. Das rege Zusammenleben scheint von den unterschiedlichen Kulturen und der Architektur vor Ort zu profitieren. Das vielfältige Angebot des Quartierzentrums, in dem sich auch die Quartiersbewohner engagieren, fördert die Integration und Akzeptanz.

Belegung

Da bei der Neubelegung der Wohnungen weiterhin der Fokus auf soziale Durchmischung mit unterschiedlichsten Erwartungen an das Wohnen gelegt wird, ist das Konfliktpotenzial unter den Bewohnern sehr hoch. Auch durch die Mietobergrenze, höher als im sozialen Wohnungsbau üblich, kommt eine sehr heterogene Bewohnerschaft zusammen.

„Es ist [...] ein gut gelungenes Standardmietwohnungsprojekt – ohne Auffälligkeiten. Es ist kein besonderer Leuchtturm.“ Bauherr

Gemeinschaft

Es kommen nur selten Beschwerden der Bewohner bei der Wohnungsgesellschaft an, sodass ein zufriedenes Zusammenleben im Wohnkomplex vorzuherrschen scheint. Die unterschiedlichen Wohnparteien bewerten ihre Wohnsituation jedoch

sehr unterschiedlich. Die Hauptbewohnergruppe der jungen Familien ist zu einer Gemeinschaft zusammengewachsen, die auch große Teile ihrer Freizeit zusammen verbringt. Sie nutzen den geschützten Innen-

„Wenn wir Zeit haben, dann sitzen wir hier im Innenhof und kümmern uns um die Kinder.“ Bewohnerin

hof für den gemeinsamen Austausch während der Kinderbetreuung und feiern Grillfeste oder Geburtstage zusammen. Nachbarschaftshilfe und -unterstützung wird großgeschrieben. Für die kleinere Gruppierung an älteren Bewohnern ist das soziale Angebot jedoch begrenzt. Sie fühlen sich durch Lärm aus dem Innenhof oft belästigt. Abendliche Treffen von (externen) Jugendlichen im Innenhof oder auch an der direkt am Gebäude

gelegenen Straßenbahnhaltestelle führen zu einem mangelnden Sicherheitsgefühl. Auch wenn das Quartier nicht langsam gewachsen ist, funkti-

„Alles, was ich brauche, hab ich hier.“ Bewohnerin

oniert die gebaute Infrastruktur am nahe gelegenen Quartiersplatz sehr gut. Von allen Bewohnern wurde der Vorzug der „kurzen Wege“ betont. Das großzügige Grünflächenangebot und die nahe Lage am Wald bietet ein hohes Maß an Freizeitaktivitäten im Freien und steigert die Wohnqualität enorm.

Kosten

Die geplante Reduktion der Nebenkosten durch Eigenengagement der Bewohner wurde nicht in Anspruch genommen. Die Reinigung der Treppenhäuser, die Verwaltung der Gemeinschaftsfläche sowie die Pflege

„Was man für [Grünraum-]Pflege zahlt, finde ich ein bisschen übertrieben.“ Bewohner

der Grünflächen werden vollständig von der GBH übernommen und auf die Nebenkosten umgelegt. Zudem trägt eine erhöhte Fluktuation zu kurzen Wartungszyklen bei. Die daraus resultierenden hohen Nebenkosten (bis zu 45 % der Warmmiete) führen zu Unzufriedenheit bei den Bewohnern. Der Bauherr betont, dass die kalkulierten Instandhaltungssätze eine Wirtschaftlichkeit des sozialen Wohnungsbauprojekts über die Mieteinnahmen nicht zulassen.

Bauqualität 2013

Nicht nur durch die qualitativ hochwertige Bauweise des Gebäudes, auch insgesamt wirkt die Anlage aufgeräumt und gepflegt. Dennoch ist der Eindruck der Anlage durch den hohen Grünanteil und dem regen Betrieb im Innenhof nicht steril oder ungenutzt.

„Das ist [...] alles in hoher Qualität gebaut worden.“ Bauherr

Die innovativen Details wie Holz-Klapppläden oder auch die Holzfenster mussten teilweise jedoch schon ausgetauscht werden. Das Qualitätsmanagement hat Fehler in der Ausführung bei der Abdichtung der Klinkerfassade und der Balkonüberdachung nicht verhindern können. All dies führte zu hohen Instandhaltungskosten innerhalb der letzten 14 Jahre Nutzungszeit. Die Falzlüfter an den Fenstern, die für eine Nachströmung der Frischluft in der installierten Abluftanlage im Niedrigenergiestandard führen, wurden

bei Erstbezug zugeklebt. Schulungen und die erhöhte Luftqualität führten aber dazu, dass die Lüftungsanlage mittlerweile bei den Bewohnern gut akzeptiert wird. Ob diese und das Nahwärmekonzept mit dem im Nachbargebäude liegenden BHKW jedoch die Kosten für Wärme reduzieren, bleibt unklar.

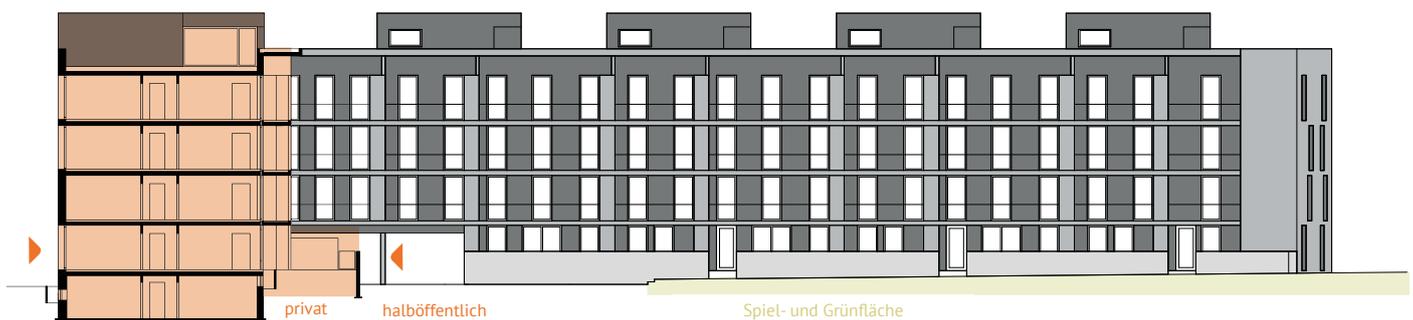
Haus und Umfeld 2013

Der architektonische Entwurf mit seinen Höhenversprüngen im Innenhof und der nicht vollen Ausnutzung des vierten Obergeschosses führt zu einer klaren Zonierung und einer angemessenen Dichte im Blockrand. Der Innenhof gibt genügend Raum für Kommunikation und wirkt dennoch geschützt und begrenzt durch seine Bebauung. Die Wohnungsbau-gesellschaft veranstaltet hier sporadisch Feste für die Bewohner. Im Inneren des Gebäudes gibt es durch Kellerräume zwar genügend private Abstellflächen. Für Fahrräder und

Kinderwagen stehen jedoch keine gemeinsam nutz- und abschließbaren Räume zur Verfügung. Die im Durchgang und vor den offiziellen Eingängen angebrachten Fahrradständer sind vielen der Bewohner durch die Zugänglichkeit für Externe nicht sicher genug. Der Raum für Mietertreffen wird aufgrund seines zu geringen Fassungsvermögens von maximal 25 Personen nicht seinem ursprünglichen Nutzen zuteil. Stattdessen wird er oft für private Feiern der Bewohner, ein gemeinsames „Schlechtwetter“-Grillen oder auch von extern genutzt.

„Wenn jemand Geburtstag hat, können wir dort [Gemeinschaftsraum] feiern.“ Bewohnerin

Die heterogene Bewohnerschaft wird dadurch aber nicht zusammengeführt. Da der Raum zentral im Gebäude angeordnet wurde, steigert er vielmehr das Konfliktpotenzial durch den entstehenden Lärm.



Längsschnitt Nordwestflügel, ohne Maßstab

Wohnen 2013

Auch wenn nur die konventionelle Grundrissvariante der Architekten umgesetzt wurde, wird der Wohnungsschnitt bei der Bewohnerbefragung durchweg positiv bewertet. Für die Nutzergruppe der jungen Familien wäre z. B. ein Loftgrundriss weitaus weniger attraktiv, da die maximal mögliche Zimmeranzahl für die Wohnungsgrößen für sie von viel größerem Wert ist. Dennoch können bei einem Wechsel der Nutzergruppe und einer gleichzeitigen Instandhaltungsmaßnahme durch die Schottenbauweise relativ schnell neue Wohnungstypologien angeboten werden, was eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes garantiert. Trotz innen liegender Badezimmer ohne natürliche

Belüftung und Belichtung wird daran keine Kritik geübt. Vielmehr wird der Tageslichteinfall durch die großzügigen Fensterflächen, wie die nach außen orientierten französischen Fenster, als vorteilhaft hervorgehoben. Bezüglich der Behaglichkeit im Innenraum (sommerlicher Wärmeschutz, Schallschutz) wurde in den

„Wir sagen immer, von April bis Herbst haben wir ein viertes Zimmer [Balkon].“ Bewohnerin

Interviews nichts beanstandet. All dies trägt zu einer insgesamt hohen Wohnqualität bei. Der am häufigsten hervorgehobene Aspekt sind die großzügigen Südost- bzw. Südwestbalkone mit Abstellschrank. Die Zu-

gänglichkeit von allen anschließenden Räumen erhöht die Nutzung. Die klare, gerasterte Fassadengestaltung bleibt trotz der Gestaltung durch die Bewohner zum Innenhof (Sonnenschirme, Blumenkästen etc.) erhalten. Der einheitliche Textilsichtschutz, der die ursprünglich filigranen Brüstungen verdeckt, zeigt den Wunsch nach Privatheit. Die Mietergärten haben den Nachteil, dass hohe Hecken und seitliche Stahlbetonmauern den Raum einengen und im Sommer zu Hitzestau führen. Dies zeigt, dass die Gestaltung von Schwellen zwischen privatem zu halböffentlichem Raum eine Gratwanderung darstellt. Mit einer einfachen Zonierung im Grundriss ist dies nicht getan.

Belegung (o)

starke Durchmischung, erfolgt nicht nach zusammenpassenden Nachbarschaften

Gemeinschaft (o)

demografische Gruppenbildung
Konfliktpotenzial vorhanden

Nutzungskonflikte (-)

Lärm – Raum für Mietertreffen
Unsicherheit – Treffen von Jugendlichen

Kosten (-)

hohe Instandhaltungs-/Betriebskosten
hohe Nebenkosten

Standort (++)

großes, soziales Angebot für Familien
Infrastruktur und Versorgung

Haus und Umfeld (+)

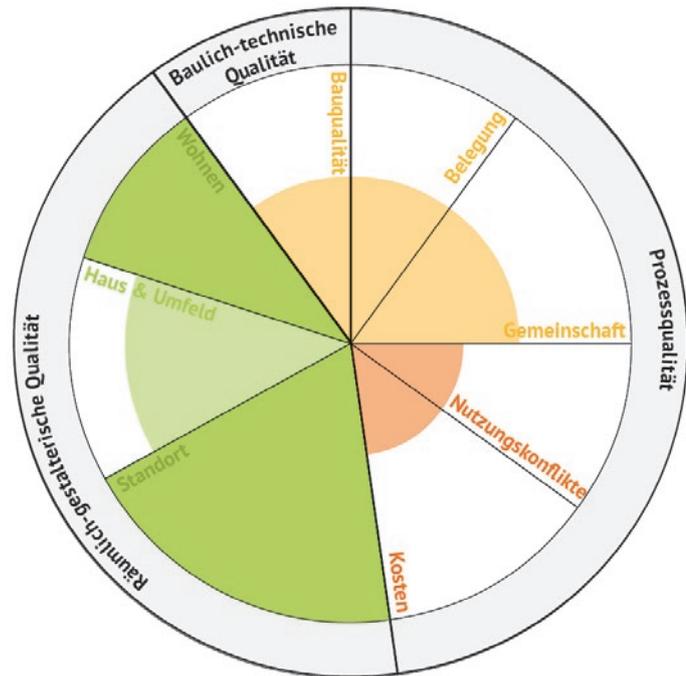
Innenhof als Treffpunkt
unsichere Abstellflächen

Wohnen (++)

konventionelle, gut nutzbare Grundrisse
großzügige Balkone
nachhaltige Nutzbarkeit durch Bauweise

Bauqualität (o)

hochwertiges Erscheinungsbild
hoher Betriebs- und Wartungsaufwand



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Als „jüngster“ Stadtteil Hannovers ist Kronsberg vorzugsweise bei Migranten und Familien beliebt. Nach 15 Jahren erfreut sich der Stadtteil vor allem durch seine funktionierende und gute Infrastruktur und das vielfältige soziale Angebot einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Auch die Wohnanlage am Zugang des Quartiers der GBH profitiert von diesen guten infrastrukturellen Qualitäten und wird von den hiesigen Bewohnern rege angenommen.

Die hohe Durchmischung im Quartier findet sich in abgeschwächter Form auch in der Anlage des sozialen Wohnungsbaus wieder. Sie führt hier allerdings teilweise zu Konflikten im Zusammenleben. Die ursprüngliche Idee der Häuserbelegung nach gemeinsamen Bedürfnissen und der Selbstverwaltung hätte eine gelebte Gemeinschaft vermutlich deutlich stärken können. Allerdings deuten die Interviews darauf hin, dass bei Neuvermietungen nicht ausreichend über die vorhandene Durchmischung und die nachbarschaftlichen Verhältnisse informiert wird. Das Projekt ist kein gemeinschaftliches Wohnprojekt, sondern vielmehr ein stärker anonymer Geschosswohnungsbau, in dem sich dennoch bei gleicher Interessen- und Bedürfnislage enge Nach-

barschaften geschlossen haben. Die räumlichen Qualitäten der Wohnungen (insbesondere die großzügigen Balkone) und des Umfelds sind eindeutig positiv, die Bauqualität hingegen anfällig und die Kosten hoch und intransparent beschrieben worden. Gerade der Bereich der Nebenkosten scheint im Projekt am Kronsberg stark durch wirtschaftliche Faktoren wie die hohen Kosten für Reinigung, Pflege der Anlage und Instandhal-

tung der Baukonstruktion geprägt zu sein.

„Eigentlich möchte ich hier niemals wegziehen!“ Bewohnerin



Der begrünte Innenhof mit Spielfläche wird von den jungen Familien gut angenommen und gibt Raum für Kommunikation unter den Bewohnern.

Integriertes Wohnen in der Altstadt, Ingolstadt
Deutscher Bauherrenpreis 2002

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaus **Sonderform** Zeile • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer **Mieter** • **Wohnen** soziale Einrichtungen
 Büro Gewerbe • **Familien Singles Paare Alleinerziehende** • **+60 40-60 20-40 0-20** • **Architekturwettbewerb**
 Direktbeauftragung Beteiligung • **Neubau Nachverdichtung** Bestandsersatz • **Innenstadt** Randlage Vorort

Integriertes Wohnen in der Altstadt
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Ingolstadt

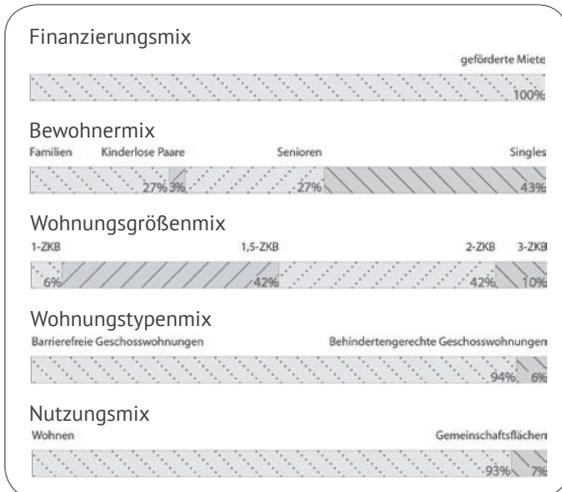


Architekten
 Leo Rüdiger Fritsch (1. BA)
 Prof. A. Meck, Klaus Greilich,
 Stephan Köppel (2. + 3. BA)

32 (1. BA) / 33 (2. BA) /
 24 WE (3. BA)
 Bauzeit 1995 - 1999
 1.430 €/m²

Die **Ingolstädter** formulieren den Wunsch generationenübergreifender Wohnsituationen mit dem Angebot von Singlewohnungen neben familienengerechten Wohnungen.





Balkendiagramme beziehen sich nur auf den 2. BA.



Idee

In drei Bauabschnitten wurde innerhalb von insgesamt zehn Jahren ein Innenstadtblock in Ingolstadt nachverdichtet. Im ersten Bauabschnitt wurden in zwei Zeilen 32 Sozialwohnungen als Maisonetten realisiert. Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt auf dem zweiten Bauabschnitt mit 33 barrierefreien Geschosswohnungen. Im dritten Bauabschnitt entstand studentisches Wohnen mit 24 Studioapartments.

„Wohnen ohne Barrieren ist nicht nur eine architektonische, sondern vor allem eine gesellschaftliche Herausforderung.“
www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de

Ziel war es, das Zusammenleben unterschiedlicher Bewohnergruppen aus Senioren, Behinderten, Alleinerziehenden und Familien zu fördern. Dies wurde durch die Mischung der verschiedenen Wohnungsgrößen von Ein- bis zu Dreizimmerwohnungen unterstützt. Das Projekt wurde im Rahmen des Modellvorhabens Experimenteller Wohnungsbau – Barrierefreies Wohnen durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern ausgelobt.

Prozess

Der Prozess war geprägt durch kosten- und zeitintensive Bodenordnungsmaßnahmen, die durch Städtebaufördermittel ausgeglichen werden konnten. Gleichzeitig bedeutete dieses Projekt für die Ingolstädter Wohnungsbaugesellschaft auch den Einstieg in Baumaßnahmen in der Innenstadt. Die Zielsetzung war, hochwertiges Wohnen anzubieten; über einen kleinen städtebaulichen Wettbewerb konnten Prof. Andreas Meck und sein Team als Architekten gewonnen werden.

Die Architekten (damals noch Bürogemeinschaft Fritsch & Meck) haben sich die Aufgabe geteilt. Der hier im Detail betrachtete zweite Bauabschnitt – das integrierte Wohnen – stammt aus der Feder von Prof. Andreas Meck.

Standort

Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um das Blockinnere zwischen Keller- und Sebastianstraße in der Stadtmitte, gesäumt von Lagerhäusern einer Spedition und Parkplätzen. Die Neubauten fügen sich wie Puzzleteile in den Bestand ein. Das gesamte Gebiet ist in Bewegung, da weitere Nachverdichtungen geplant sind.

Das Projektgebiet liegt inmitten der Ingolstädter Altstadt. Die Fußgängerzone ist ebenso wie der zentrale Busbahnhof in weniger als 3 Minuten zu erreichen. Kultureinrichtungen, wie das Stadttheater und die Grünanlagen zur Naherholung an der Donau, sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Problematisch hingegen ist die tägliche Versorgung mit Lebensmitteln in der unmittelbaren Umgebung. Um die in der Innenstadt angespannte Parkplatzsituation zu entlasten, verfügt die Wohnanlage über eine Tiefgarage.

„Ziel der Modellvorhaben der Obersten Baubehörde ist es, vor dem Hintergrund demografischer und gesellschaftlicher Veränderungen gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft richtungweisende und innovative Konzepte umzusetzen, die Zukunftsthemen vorausschauend aufgreifen. Dahinter steht auch die Absicht, die für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Mittel wirtschaftlich und effizient einzusetzen.“

www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de, 16.12.2013

1999 Haus & Umfeld 1999

Das gesamte Projekt besteht aus 89 Wohneinheiten. Die 32 reihenhaus-ähnlichen Maisonettewohnungen des sozialen Wohnens im ersten Bauabschnitt (BA) befinden sich entlang der Kellerstraße sowie in einem parallel dazu liegenden, von Nord nach Süd orientierten Riegel. Die 33 Geschosswohnungen des integrierten Wohnens im zweiten BA sind auf insgesamt drei drei- und viergeschossige Nordsüdverlaufende Häuserzeilen verteilt, die über Stege verbunden sind. Zwei der Wohnungen sind für Rollstuhlfahrer geeignet. Der letzte BA schließt den Blockrand mit 24 Studentenappartements im Süden.

Zonierung

Eine Fußgängerverbindung von der Keller- bis zur Sebastianstraße ermöglicht auch Außenstehenden, ihren Weg durch das Blockinnere Richtung Fußgängerzone abzukürzen. Zwischen dem ersten und zweiten BA liegt der sich von Osten nach Westen erstreckende Quartiersplatz. Südlich an den Quartiersplatz grenzt ein Arkadengang mit Fahrradunterständen und Abstellflächen für Müllbehälter an, in dieser Zone befindet sich ein Spielplatz. Nicht nur die Durchwegung, auch die großen bodentiefen Fenster im Erdgeschoss verschaffen der Anlage eine gewisse Offenheit. Davor erstrecken sich gepflasterte Terrassen und wenige Meter Rasenfläche bis zu den öffentlichen Wegen, es kann dicht an die Fenster herantreten werden. Aus Kostengründen wurde auf Balkone verzichtet.

Erschließung

Der zweite BA mit den von Norden nach Süden verlaufenden Riegeln ist über Laubengänge und durch quer verlaufende Stege erschlossen. So ermöglicht ein einziger Fahrstuhl, der mit dem Wohnungsschlüssel bedient werden kann, eine barrierefreie Erschließung aller 33 Wohnungen. Zusätzlich gehen die Stege bis zum Studentenwohnheim. Da an jedem Laubengangabschnitt jeweils nur zwei Wohnungen liegen, kann dieser Bereich mit einer gewissen Privatsphäre als Balkonersatz genutzt werden kann. Für die drei Adressen Sebastianstraße 7 a, b und c des integrierten Wohnens gibt es jeweils eine zentrale Briefkastenwand, aber keine zentralen Klingelanlagen. Die Klingeln befinden sich ohne Ge-

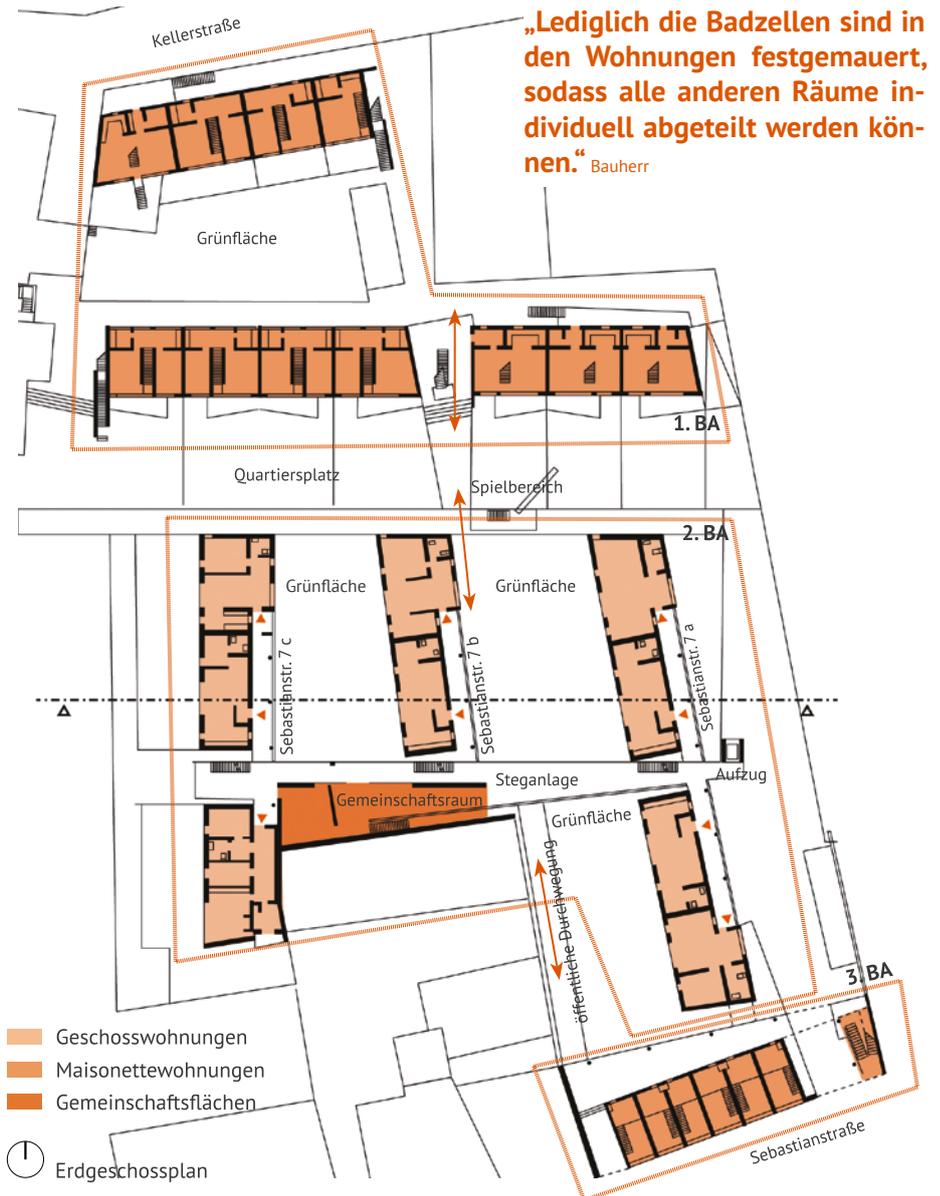
gensprechanlagen direkt neben der jeweiligen Wohnungstür. Dadurch werden die Laubengänge und Stege zum halböffentlichen Bereich der Wohnanlage.

Gemeinschaftsflächen

Neben den Spielplätzen und den Grünflächen zwischen den Gebäuden sind vor allem die Verbindungsstege und der Gemeinschaftsraum gemeinsam genutzte Flächen. Der Mehrzweckraum ist zweigeschossig, mit Gruppenraum und Teeküche ausgestattet und befindet sich an dem von Osten nach Westen verlaufenden Steg. Das Brückensystem zwischen den Gebäudeteilen ist eines der Hauptelemente des Projektes. Hier sind Bänke integriert, sodass die Fläche als Aufenthaltsbereich genutzt werden sollte.

Wohnen 1999

Die Größen der Wohneinheiten liegen zwischen 43 m² für die Einzimmer- und 84 m² für die Dreizimmerwohnungen. Aufgrund leichter Trennwände bzw. Holzschiebeelemente entstehen unterschiedliche Wohnungstypen. Der Wohnungsschnitt ist grundsätzlich gleich aufgebaut und gliedert sich vom öffentlichen Bereich bis hin zum privaten Rückzugsraum über verschiedene Zonen. Alle Wohnungen werden von Osten aus über einen Laubengang erschlossen, der Raum für einen Freisitz bietet, und orientieren sich hauptsächlich nach Westen zu den Gärten hin. Die großen Fensterelemente Richtung Grünanlagen können mittels Lärchenholzschiebeelementen verschattet werden.





Der sich von Osten nach Westen erstreckende Quartiersplatz mit Fahrradunterstand



Aufzug zu den Wohnungen, der eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen ermöglicht
© Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH



Laubengang, der nur teilweise als Balkonerersatz funktioniert



Die breiten, wenig genutzten, mit Holzbänken ausgestatteten Stege



Private Freiflächen vor den EG-Wohnungen
© GWG Ingolstadt GmbH

Betrieb & Nutzung 2013

Nach einer über 15-jährigen Nutzungsphase zieht der Bauherr Bilanz und beschreibt das Experiment als sehr gelungen.

„Was damals schon zukunftsweisend war, ist die Barrierefreiheit [des 2. BA], die es in allen Wohnungen gibt. Das haben wir seitdem als Standard in allen Neubaumaßnahmen.“ Bauherr

Belegung

Die Wohnungen bleiben noch bis über das Jahr 2025 hinaus aufgrund der Wohnungsbauförderung gebunden, d. h., alle Mieter benötigen einen Wohnberechtigungsschein. Lange Wartelisten gibt es laut der Wohnungsbaugesellschaft grundsätzlich durch alle Wohnungsbestände in Ingolstadt. Die Mietdauer liegt in den Wohnungen des zweiten BA im Durchschnitt bei fünf Jahren. Im dritten BA, dem Studentenwohnheim, ist die durchschnittliche Mietdauer selbstverständlich geringer und liegt bei ca. zwei Jahren. Aufgrund der Belegungsvorgaben und Förderauflagen im sozialen Wohnungsbau sind die Wohnungen je nach Größe für bestimmte Nutzergruppen festgeschrieben. So ist durch das Wohnungsgemeinde immer eine gewisse demografische Mischung in der

Wohnanlage gewährleistet. Die Bewohner beklagen sich über den höher gewordenen Anteil an Migrant*innen.

„Anfangs wurden die Personen viel mehr ausgesucht, das war so schön durchmischt.“ Bewohnerin

Beteiligung und Zusammenleben

Der großzügige, sich über zwei Etagen erstreckende Mehrzweckraum wurde aufgrund geringer Nachfrage und Lärmbelastung geschlossen. Seitdem wird der Gemeinschaftsraum als Bürofläche vermietet. Anfangs war die Idee, dass sich die Studierenden um Senioren kümmern, auch mal einkaufen gehen etc., aber richtige Strukturen sind nicht entstanden. Die Nachbarschaftshilfe begrenzt sich auf einen normalen nachbarschaftlichen Umgang, wie es ihn auch in anderen Wohnanlagen gibt. Neben dem Hausmeister, der für mehrere Anlagen der Wohnungsbaugesellschaft zuständig ist, gibt es einen Hauswart. Er ist direkter Ansprechpartner für die Bewohner, selbst Bewohner und Mitglied des Mieterbeirats und fungiert so als Bindeglied zwischen Mietern und Vermieter.

„Früher haben wir uns ab und zu rausgesetzt. Die Laubengänge werden nicht als gemeinschaftliche Begegnungsfläche genutzt.“ Bewohner

Kosten

Die jährlichen Kosten für die Instandhaltung sind laut Aussage der Bauherren sehr gering, was u.a. auch auf die verwendeten Materialien zurückzuführen ist. Hierbei spielen größtenteils die in Sichtbeton hergestellten Brücken und Gänge eine Rolle, die einen geringeren Instandhaltungsaufwand haben als angelegte Oberflächen.

Bauqualität 2013

Die Gebäude und die Grünanlagen sind grundsätzlich in einem guten Zustand. Lediglich die Begrünung auf dem Dach des Gemeinschaftsraumes ist weniger gepflegt.

„Früher war das eine wunderschöne Anlage, da war alles toll angelegt, aber heute macht da keiner mehr was.“ Bewohnerin

Von den Mietern wird der schlechte Schallschutz bemängelt. Dies betrifft sowohl die Hellhörigkeit der Wohneinheiten untereinander als auch nach außen. Im Sommer wird es durch die komplette Ausrichtung nach Westen in den Wohnungen unter dem Dach heiß. Die außen liegenden

den Schiebeläden aus Holzlamellen helfen gegen die Überhitzung, sind allerdings gerade für ältere Bewohner schwer zu bedienen

Haus & Umfeld 2013

Ein Nachteil der Anlage liegt darin, dass es bei den Freiflächen grundsätzlich nur gemeinschaftlich nutzbare Flächen gibt. Die Wohnungsbau-gesellschaft hat erkannt, dass es prinzipiell für jede Wohneinheit einen eigenen zusätzlichen Freibereich geben sollte, sei es ein Mietergarten, ein Balkon, eine Loggia oder Dachterrasse. Die bodentiefen Fenster nach Westen führen im Erdgeschoss dazu, dass viele Bewohner ihre Vorhänge oder die außen liegenden Schiebeläden für mehr Privatsphäre zuziehen. Um sich einen privaten Freibereich

„Es gibt nur Wegsein oder Da-sein, diesen Zwischenbereich gibt es nicht, aber das haben wir festgestellt ist einfach ein Man-gel.“ Bauherr

abzugrenzen und eine Barriere zu bilden, trennen sich einige Mieter ihren Terrassenbereich mit Kübelpflanzen ab. Dies wird von der Wohnungsbau-gesellschaft gebilligt. Die gemeinsa-men Grünflächen in den Innenhöfen werden nicht weiter genutzt.

Es ist auf den ersten Blick nicht zu erkennen, wie die Erschließung funktioniert. Zudem sind zwar die Briefkästen an den drei Häusern (Sebastianstraße 7 a, b und c) zentral angebracht, es gibt aber keine Klingelanlagen. So muss vorher klar sein, wo die gesuchte Wohnungstür mit der Klingel zu finden ist. Kritisiert wird von den älteren Mietern auch das Fehlen einer Gegensprechanlage. Dies ist vor allem dann problematisch, wenn Besuch von mobil eingeschränkten Personen erwartet wird, die auf den Aufzug angewiesen sind, der wiederum aber nur mit einem Schlüssel bedient werden kann. Sowohl bei den Laubengängen an den Ostseiten der Bebauung des dritten BA als auch bei der Erschlie-

ßungszone der Erdgeschosswohnun-gen ist häufig unklar, wo der halböffentliche Bereich beginnt. Die Idee, die Laubengänge als Balkonersatz zu nutzen, funktioniert nur an den End-situationen wirklich gut.

Die breiten, dazwischenliegenden Stege werden trotz integrierter Holz-bänke kaum genutzt. Sie bieten eher Konfliktpotenzial, da Nachbarn sich belästigt fühlen.

„Ich wollte einen Balkon, den gibt es zwar nicht, aber den Laubengang nutze ich, da kann man sich draußen hinsetzen, das ist schön.“ Bewohnerin einer Eckwohnung

Die Kinderspielplätze werden gut angenommen. Dies kann man auch daran erkennen, dass die angrenzenden Flächen in das Spiel der Kinder (z. B. Straßenmalerei mit Kreide) mit einbezogen werden. Die meisten Familien wohnen im ersten BA. Da sich die Wege zwischen den Gebäuden – auch im Bereich des zweiten BA – gut zum



Verschiedene Grundrissvarianten mit geschlossener oder offener Küche bzw. mit geschlossenem oder offenem Schlafbereich

Befahren mit Bobbycar, Roller, Dreirad und Fahrrad eignen, entsteht hier eine Konfliktsituation. Die Bewohner aus der Sebastianstraße fühlen sich durch den Lärm der spielenden Kinder belästigt.

Wohnen 2013

Die meisten Wohnungen haben nach Osten nur kleine Fenster und sind somit in großen Teilen nur einseitig belichtet. Obwohl es viel Fassadenfläche gibt, wo es möglich gewesen wäre, weitere Fenster einzubringen, sind diese Bereiche geschlossen. Bei den hinterlüfteten Westfassaden, wechseln sich die grauen Faserzementplatten mit den geschosshohen Fensteröffnungen und Holzlamellen-elementen nach einem strengen ar-

chitektonischen Raster ab. Hell sind vor allem die Eckwohnungen, die große Öffnungen zu beiden Seiten haben. Alle Bäder liegen an Außenwänden, kein einziges davon ist aber natürlich belichtet und belüftet.

In einigen Wohnungen ist es aufgrund des Schnittes schwierig, Standardmöbel, z. B. für die Küche, zu verwenden. Dies ist vor allem für Mieter von Sozialwohnungen aus finanziellen Gründen schwierig abzufangen. Der Versuch, im sozialen Wohnungsbau innovative, offene und flexible Grundrisse anzubieten, ist laut der

„Ich finde, der Architekt hätte sich ein bisschen mehr Gedanken machen können, z. B. sind alle Wände schief.“ Bewohnerin

„Die Leute sind normal strukturierte Grundrisse gewohnt.“

Bauherr

Bauherren an der Klientel gescheitert. Letztendlich wurde entschieden, die Grundrisse durch Leichtbauwände konventionell einzuteilen. In einigen Wohnungen gibt es die Möglichkeit, den Wohnraum durch Schiebeelemente zu verändern. Diese Alternative trifft allerdings häufig auf Unverständnis, da dadurch Stellfläche für Mobiliar verloren geht.

„Die Schiebetür im Raum macht keinen Sinn, warum soll ich die aufmachen?“ Bewohnerin

Belegung (o)

niedrige Fluktuation, hoher Anteil an Migranten

Gemeinschaft (o)

vereinzelte Freundschaften und Nachbarschaftshilfe, sonst eher anonym

Nutzungskonflikte (-)

Lärmbelästigung, Vermüllung

Kosten (++)

niedrige Instandhaltungskosten durch Materialwahl, geringe Nebenkosten

Standort (++)

zentrale Innenstadtlage, aber fehlende Nahversorgung

Haus und Umfeld (o)

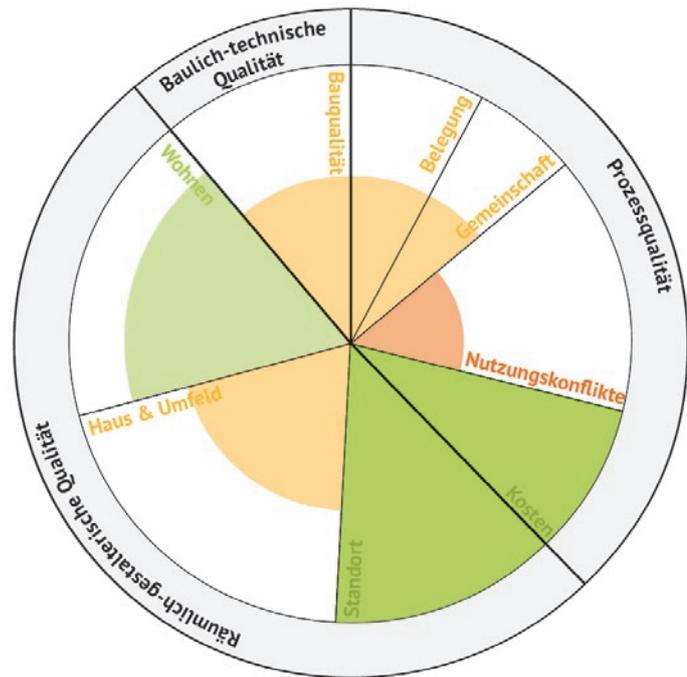
barrierefrei, aber komplizierte Erschließung

Wohnen (+)

private Freibereiche fehlen, Laubengang als Ersatz funktioniert nur in Teilen, Grundrisse teilweise schwierig

Bauqualität (o)

fehlender Schallschutz, Überhitzung im Sommer



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Für die Ingolstädter Wohnungsbau-gesellschaft zählt das Projekt „in-tegriertes Wohnen“ immer noch zu ihren Vorzeigeprojekten. Das Image beschreiben sie vor allem unter der Architektenschaft als sehr positiv. Betrachtet man das Stimmungsbild, das sich aus den mit den Bewohnern geführten Interviews ergibt, wird deutlich, dass das Bild der Nutzer eher negativ ist.

Durchweg positiv wurde trotz der fehlenden täglichen Nahversorgungseinrichtungen die zentrale Innenstadtlage bewertet.

Die strenge Fassadengliederung führte zu Zwängen, die für die Grundrissgestaltung und Nutzbarkeit nicht immer sinnvoll sind. Die privaten Freibereiche fehlen und nicht jeder ist davon überzeugt, den Laubengang als Balkonersatz zu werten. Die Barrierefreiheit aller Wohnungen im zweiten BA wird von allen Befragten positiv bewertet, wenn auch die Erschließung aufgrund ihrer Komplexität das eine oder andere Manko hat. Der Bauherr führt die niedrige Fluktuation auf seine Belegungspolitik zurück, wohingegen auch der angespannte Ingolstädter Wohnungsmarkt als Begründung dienen kann. Langjährige Mieter betonen, dass die Erstbezugsbewohner passender aus-

gewählt wurden und empfinden die Durchmischung als zu multikulturell. Die Gesamtaussagen der Bewohner reichen von „Wir haben es uns so ein bisschen wohnlich gemacht“ bis hin zu „Ich fühle mich wohl und möchte hier auch nicht weg“. Dabei wird deutlich, dass es sehr stark auf die Lebenslage jedes Einzelnen an-

kommt, welche Bedürfnisse er oder sie hat und wie er oder sie die eigene Wohnsituation beurteilt.

„Gemeinschaft: Wenn es nicht organisiert ist, dann funktioniert es nicht.“ Bauherr



Luftbild, – Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

„Wiedergründung“ eines historischen Stadtteils, Kassel-Unterneustadt
Deutscher Bauherrenpreis 2004

Blockrand Einfamilienhaus Kamm **Reihenhaus** Sonderform **Zeile** • eingetragene **Genossenschaft** Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft **Projektentwicklungsgesellschaft** Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau **frei finanziert Wohnungsbau** • **Eigentümer Mieter** • **Wohnen soziale Einrichtungen**
Büro Gewerbe • **Familien Singles Paare Alleinerziehende** • **60+ 40-60 20-40 0-20** • **Architekturwettbewerb**
Direktbeauftragung **Beteiligung** • **Neubau Nachverdichtung** Bestandsersatz • **Innenstadt Randlage** **Vorort**

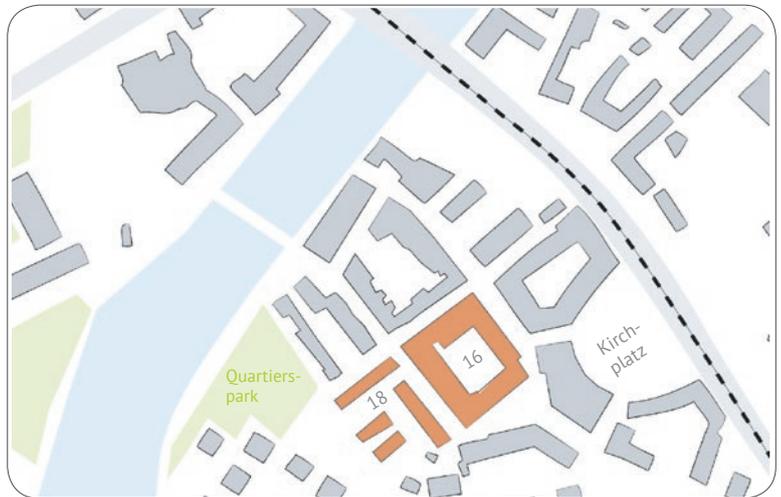
Block 16 und 18, Kassel Unterneustadt

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel (B, F, K, L)
Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt (C, F, K)
WohnStadt, Stadtentwicklungs- und Wohnungsbauges. Hessen mbH (A, D, E, H, N, I)

Architekten
 verschiedene Architekturbüros

78 Wohneinheiten
 Bauzeit 1999–2000
 1.424 €/m²

Kassel präsentiert sich modern und sucht als Antwort auf den demografischen Wandel die Investition in Bildung, Integration sowie in die Branche der Solartechnik.



Idee

Das im Zweiten Weltkrieg völlig zerstörte Gebiet der Kasseler Unterneustadt lag als Großpark- und Rummelplatz lange brach. In den 1990er-Jahren stieg die Nachfrage nach qualifiziertem, innerstädtischen Wohnraum. Daher sollte auf dem historischen Grundriss des 5 ha großen Areals ein vielfältiges, lebendiges, innenstadtnahes und dichtes Stadtquartier entwickelt werden. Die kleinteiligen Parzellen sollten

„Das besondere Ziel war [der] Wiederaufbau auf dem alten Grundriss [...], mit Mitteln der modernen Architektur, um dort auch Wohn- und Lebensverhältnisse und eine Urbanität zu schaffen.“ PEG Kassel

durch moderne Architektur und eine Nutzungsvielfalt von einem Drittel Gewerbe und zwei Drittel Wohnen umgesetzt werden. Durch unterschiedliche Wohnformen – von Stadtüber Reihenhäuser bis hin zu größeren Mehrfamilienzeilen – und den Mix aus frei finanzierter und sozial geförderter Miete wurde eine Durchmischung gezielt herbeigeführt. Soziale Einrichtungen wie ein Gemeinschaftsraum, der Stadtteilverein „Werkhof“, die Nachbarschaftshilfe „Hand in Hand e.V.“ und eine Kindertagesstätte sollten die Gemeinschaft fördern. Parkflächen, Gemeinschaftsterrassen, Dachterrassen und -gärten sollten den Wohnraum um verschiedenartige Freibereiche ergänzen.

Prozess

Der Beschluss zum Neubau wurde 1994 mit der Gründung einer Projektentwicklungsgesellschaft (PEG), bestehend aus Stadt, Stadtparkasse und Berliner Landesbank, festgelegt. Der intensive Planungsprozess verlief zwischen Wohnungsbauunternehmen, Architekten und drei gebildeten Gremien: Forum (u. a. Bürgerbeteiligung), Expertenjury (Bauherren- und Architektenberatung) und Fachbeirat (Steuerung der Projektausrichtung).

Die hohe Beteiligung am Planungsprozess förderte die Akzeptanz in der Stadt und bei den Anwohnern. Durch das Ausschreiben von mehreren Architekturwettbewerben wollte die PEG eine hohe Qualität erreichen. Ein komplexes Finanzierungskonzept aus mehreren Fördertöpfen sollte eine budgetneutrale Ausführung ermöglichen. Die hier betrachteten Blöcke 16 und 18 wurden von drei Bauherren und fünf renommierten Architekturbüros auf der Grundlage mehrerer Workshops und zunächst ohne Zuweisung der zu planenden Parzellen entwickelt. Die Höhenentwicklung sowie die Material- und Farbwahl wurden frühzeitig abgestimmt.

Standort

Die Lage östlich der Fulda und nahe des 10 Minuten entfernten Erholungsgebiets der Karlsaue machen den Standort attraktiv. Die Blöcke 16 und 18 liegen zentral im Quartier

„In einer innerstädtischen Lage, [...] probieren wir das autofreie Wohnen mal aus.“ NH Wohnstadt

neben dem Quartierspark. Die hohe Freiraumqualität sollte durch eine autofreie Ausführung der beiden Blöcke noch gesteigert werden. Das große kulturelle Angebot in Laufnähe (z. B. Staatstheater) und die gute Anbindung durch das Straßenbahnnetz tragen zur Beliebtheit bei. Zudem sind Schulen und Kindertagesstätten in der unmittelbaren Nachbarschaft gelegen. Das Gebiet der gesamten Unterneustadt wird durch eine Haupterschließungsstraße geteilt, die im Rahmen der Baumaßnahme auf vier Spuren verringert wurde. Zudem war die Wiederherstellung zweier ursprünglicher Quartiersplätze und der Bau einer neuen Fußgängerbrücke, die den Stadtteil mit der 1 km entfernten Innenstadt verbindet, Teil des Konzeptes.

„Alle Beteiligten haben sich sehr früh in einer Projektgemeinschaft organisiert.“ Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

2000 Haus und Umfeld 2000

Die beiden Blöcke mit insgesamt 78 Wohneinheiten wurden nach historischen Vorgaben städtebaulich unterschiedlich entwickelt: Block 16 ist mit drei den Blockrand schließenden Wohnzeilen (J/K, L und I/N) großformatig angelegt. Um einen „Werkhof“ sind Geschoss- und Maisonettewohnungen, ein Büro, eine Kindertagesstätte und ein Gemeinschaftsraum angeordnet. Geschlossen wurde der Blockrand erst 2012 durch einen weiteren Wohnriegel (M). Block 18 ist hingegen durch eine kleinteilige Bebauung aus Reihenhäusern (A, E), Stadthäusern (F) und kleineren Mehrfamilienhäusern (A, B, C, D, F und H) mit Geschoss- und Maisonettewohnungen geprägt.

Erschließung

Die kleinteiligeren Mehrfamilienhäuser in Block 18 sind durch innen liegende Treppenhäuser erschlossen. Die Mehrfamilienhauszeilen in Block 16 hingegen verfügen über

eine nach innen orientierte Laubengängerschließung. In den Zeilen K/J und L erschließt der Laubengang die Maisonettewohnungen im zweiten Obergeschoss (siehe Schnitte). Der Zugang zu den Geschosswohnungen in der Südzeile und den Wohnungen der Westzeile erfolgt barrierefrei über einen gemeinsamen Aufzug.

Zonierung

Die privaten Gärten auf der Rückseite der Bebauung im Block 18 werden durch die begrünten Gartenhäuschen, Mauern oder Hecken abgeschlossen. Die Häuser C, D und F erweitern durch ihre halböffentlichen Vorzonen den Straßenraum. Eine halböffentliche Durchwegung zwischen den Baublöcken und ein Durchgang im Haus D ermöglichen einen weiteren Zugang ins Blockinnere. Ein Sockelgeschoss aus Tiefgarage (L, M), Kellerräumen (L, I) und Gartenhäuschen (K) umschließt im Block 16 den mit einem Tor abgeschlossenen

halböffentlichen Werkhof. Die Zeilen K/J und L erhalten über ihren Rücksprung in den unteren Geschossen eine zweite Fußgängerzone. Block 16 geht im Süden in eine halböffentliche Grünfläche über, die teilweise für das Spielhaus (O) abgetrennt ist.

Gemeinschaftsflächen

Zum Angebot des Werkhofs und des Gemeinschaftsraumes verfügen die Häuser F, L und I/N über gemeinsame Dachterrassen oder Innenhöfe (H).

Wohnen 2000

Bis auf einige Reihenhaustypen (A), die z. B. den Eigenausbau des Dachgeschosses ermöglichen, sind in den beiden Blöcken keine weiteren flexiblen Grundrissformen vorhanden. Durch die frühzeitige Suche nach Mietern konnten diese zum Teil bei der Ausstattung und Raumaufteilung mitwirken. Allen Wohneinheiten wurde eine private Freifläche (Balkon, Loggia, Garten, Terrasse) zugeordnet.





Die autofreie Ausführung der Blöcke 16/18 führt zu einer Parknot in den Umgebungsstraßen (L).



Die autofreien Straßen wirken wenig belebt und durch ihren hohen Anteil an Versiegelung karg (links: K/J, rechts: I/N).



Die Kindertagesstätte in Haus I/N führt zu Nutzungskonflikten, da die privaten Freiflächen zur gleichen Seite orientiert sind.



Die unterschiedliche Gestaltung der Stadthäuser und kleineren MFH betont die kleinteilige Parzellierung vorteilhaft. © GdW, Bauherrenpreis



Die nachträgliche Bebauung am Kirchplatz führt zu einer wahrnehmbaren Enge und weniger Privatheit für die Bewohner in Gebäude I/N.



Die privaten Freiräume im Block 18 sind durch die hohen Mauern klar vom Straßenraum getrennt.

Betrieb und Nutzung 2013

Die verschiedenen Wohnformen und die gute Infrastruktur am Standort machen die Wohnanlage für viele Nutzergruppen attraktiv. Die Einbindung in den Planungsprozess führte zu einer hohen Identifizierung der „Unterneustädter“ mit ihrem Quartier. Die Erschließungsstraße stellt eine Barriere im Gesamtquartier dar. Eine Lärmbelastung für die beiden Blöcke besteht jedoch nicht, da sie durch die jüngeren Bebauungen da-

„Der Fokus war damals auf dem städtischen Zusammenleben – soziale Netzwerke, autofrei fördern.“ Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

von abgeschottet werden. Der westliche Quartiersteil wächst vermehrt mit dem anliegenden Blücherviertel zusammen, da dort u. a. die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt und auch der Stadtteilverein Werkhof dort vermehrt aktiv ist (z. B. Stadtteilstift).

Legende Grundriss:

A und B: HHS Planer+Architekten AG, Kassel
 H, I, N, O: Baufrösche, Stadt- und Bauplanungs GmbH, Kassel
 F und L: Ladleif Architekten BDA, Kassel
 amb, Architekturbüro Mosebach+Bulle, Architekten BDA, Kassel
 C, J, K: Streckebach & Zeitraum Architekten, Kassel
 E, D, M: Wohnstadt Hessen GmbH, Behringer

Belegung

Trotz sozial gefördertem Wohnungsbau verläuft die Vermietung direkt über die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Vor Einzug müssen sich die Mieter vertraglich verpflichten, kein Auto zu besitzen. Die Mieterstruktur ist sehr heterogen (Herkunft, Alter und Lebenssituation) mit einem Schwerpunkt auf Familien. Bei den Erstbelegungen wurde sehr hoher Wert darauf gelegt, dass die Hausgemeinschaften zusammenpassen (z. B. Künstler, Studenten). Erstmieter betonten, dass die Nachbarschaften anfangs größtenteils freundschaftlich waren, diese Verhältnisse aber abgenommen haben. Die heutige Durchmischung (Block 16) erscheint den Bewohnern in manchen Fällen als weniger bedacht als zu Beginn und führt zu sporadischen Konflikten. Die Vermieter berichten, dass es durch eine zwischenzeitlich niedrigere Durchschnittsmiete im Umfeld schwieriger war, die Wohnungen neu zu vermieten. Heute besteht diese Problematik aufgrund der gestiegenen Nachfrage nicht mehr in dieser Form. Nur die **„Wir haben durch die Wohnungsgrößen unterschiedliche Altersstrukturen, von jungen Familien bis zum alten Menschen.“**

NH Wohnstadt

„Ein bisschen Nutzungsmischung vermisse ich.“ Bewohner

wenigen Gewerbeeinheiten sind weiterhin schwer zu vermieten. Einige Bewohner wünschen sich für einen städtischeren Charakter des Viertels etwas mehr Nutzungsmischung.

Gemeinschaft

Die Schilderungen über das Zusammenleben fielen sehr unterschiedlich aus. Die Vermieter berichten über gut funktionierende Gemeinschaften ohne Beschwerden. Je nach Hauseingang wurde dies auch bestätigt. Zum Beispiel wurde in einer Hausgemein-

„In keinem Stadtteil ist so viel los wie in der Unterneustadt.“

Bewohnerin

schaft der Putzdienst selbst organisiert. Auch eine Initiative unter den Bewohnern, die den kleinen Quartiersladen im Blücherviertel zu erhalten versucht, geht auf ein individuell hohes Engagement zurück. Die anfangs vielen sozialen Aktivitäten, die durch die Einrichtungen am Standort angeboten wurden, scheinen durch den Wegzug des Werkhof-Vereins etwas vernachlässigt zu sein. Jedoch gibt es weiterhin regelmäßige soziale Angebote für gezielte Nutzergruppen (z. B. Spiele-, Kinder-, Kaffeetreff).

„Wiedergründung“ eines historischen Stadtteils, Kassel-Unterneustadt

Kosten

Die Kaltmieten sind durch den Anstieg der Mieten im Umkreis mittlerweile niedriger als der Durchschnitt. Der Verwaltungsaufwand für die Betriebskostenumlage (z. B. Gemeinschaftsraum, Innenhof, Aufzug) ist durch die verschiedenen Eigentümer relativ hoch. Die lange Planungs- und Bauzeit führte teilweise zu einer nachträglichen Aufstockung der Förderung, um die budgetneutrale Ausführung gewährleisten zu können.

„Wir hätten die Ausführung gerne schneller gemacht, [...]“

PEG Kassel

Bauqualität 2013

Die differenzierte Aufteilung der Parzellen auf verschiedene Architekten und Bauherren konnte ein gelungenes Erscheinungsbild der beiden Baublöcke mit der gewünschten Gestaltungsvarianz erreichen. Die Umgebungsbebauung hingegen konnte nicht immer in gleicher Bauqualität

errichtet werden (z. B. Kirchplatz). Die PEG berichtet, dass dort einige Gebäude durch Generalunternehmer mit geringem Einfluss der Qualitätssicherung umgesetzt wurden. In den Blöcken 16 und 18 sprechen lange Instandhaltungszyklen für eine bessere Bauqualität. Geringe Nachbesserungen, wie bei undichten Dachterrassen oder der Austausch von unbehandeltem Holz, fallen kaum ins Gewicht. Der Fernwärmeanschluss erleichterte das Erreichen des geforderten Energiestandards des Baujahrs 2000, sodass keine lokal erzeugten regenerativen Energien oder mechanische Lüftungskonzepte zum Einsatz kamen. Die Mieter berichten dennoch über angemessene Nebenkosten und einen guten Komfort in den Wohnungen.

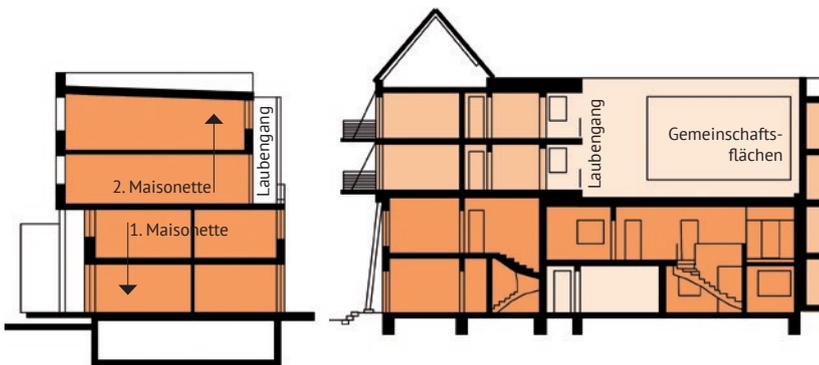
Haus und Umfeld 2013

Die letzten Nachverdichtungen im und am Block 16 bilden eine Enge, die dem Empfinden mancher Bewoh-

„Es hat echt jeder hier ein Auto.“

Bewohner

ner nach zu eingeschränkter Privatheit – insbesondere auf den Balkonen – führt. Der für die Bauherren wesentliche Konzeptbaustein des autofreien Wohnens wurde auch von Eltern im Wohngebiet hervorgehoben, da ihre Kinder ohne Gefahr auf den Straßen spielen können. Dadurch, dass jedoch einige private Freiflächen zu den überwiegend versiegelten Straßen ausgerichtet sind, führt dies zu Nutzungskonflikten durch Lärm. Darüber hinaus besitzen die Bewohner mittlerweile zum Großteil dennoch ein Auto. Nur wenige haben einen Stellplatz in den Tiefgaragen dazugemietet und so sind die Umgebungsstraßen von der entstandenen Parknot geprägt. Die Carsharing- und ÖPNV-Sonderkonditionen der Vermieter werden unterschiedlich angenommen. Die Belebung des Straßenraumes stellt sich als schwierig dar, da im Hochparterre oft Garagen oder



Schnitt Haus K ohne Maßstab

Schnitt Haus N ohne Maßstab

Nebenflächen statt Gewerbe- oder Gemeinschaftsnutzungen untergebracht sind. Eine Unterkellerung war durch die Festlegung des Gebiets als Bodendenkmal nur partiell möglich. Die Reduktion der sozialen Angebote hatte zur Folge, dass der Gemeinschaftsraum zur Hauptnutzung der

„In Räumlichkeiten etwas gemeinsam zu organisieren, das hatten wir aus heutiger Sicht optimistischer eingeschätzt, als es tatsächlich angenommen wurde.“

NH Wohnstadt

Kindertagesstätte (Kita) zugeteilt wurde. Er kann allerdings weiterhin auf Anfrage zu privaten Zwecken genutzt werden (z. B. Feiern). Für den Werkhof bestanden zwischenzeitlich

Pläne, diesen in Mietergärten umzugestalten. Diese Idee fand zu wenig Nachfrage unter den Bewohnern. Mit der heutigen Grünflächengestaltung soll eine für die Bewohner gemeinschaftliche Ruhezone geschaffen werden. Die Dachterrassen werden als Treffpunkt genutzt und fördern so den nachbarschaftlichen Austausch. Die Restflächen zwischen Süd- und Westzeile werden als Abstell- oder private Freiflächen angeeignet. Eine deutlichere funktionale Zuweisung wäre notwendig. Die Laubengänge dienen der Erschließung, ihre Orientierung zum Innenhof überlagert private mit halböffentlichen Zonen.

„Die Laubengänge müssten nach vorne und die Balkone nach hinten.“

Bewohner (Haus I/N)



Die Laubengänge (I/N) dienen nur der Erschließung und fördern die Gemeinschaft nur wenig.



Die Restflächen zwischen den Gebäuden J/K und I/N werden nicht gemeinsam genutzt.

„Durch Eigeninitiative hat man sich zusätzlichen Wohnraum geschaffen.“

Bewohnerin (A)

Wohnen 2013

Die Möglichkeit der eigenen Grundrissgestaltung und die Ausbaumöglichkeiten in den Reihenhaustypen (A) haben alle Bewohner wahrgenommen, da keine Mieterhöhung einherging. Im Südriegel (I/N) führt die Zonierung der Grundrisse vereinzelt zu eingeschränkter Privatsphäre. Der durchgesteckte Koch-, Wohn- und Essbereich liegt im Norden an den Laubengängen und nach Süden zur dichten Nachbarbebauung. Die Gärten im Erdgeschoss wurden nachträglich mit Hecken bepflanzt, da zuvor Kinder die privaten Freiflächen zum Spielen mitnutzten.

Planungsprozess (++)

intensiv, Miteinbezug vieler Beteiligten

Belegung (o)

Belegungsrecht bei Vermieter
Auswahl nicht mehr nur nachbarschaftsorientiert

Gemeinschaft (+)

soziales Engagement, Konflikte durch Durchmischung, Dachterrassen als Treffpunkt

Nutzungskonflikte (-)

Lärm durch Kinder, Straße oder Baustelle

Kosten (+)

budgetneutrale Ausführung durch Fördergelder, geringe Kaltmiete

Standort (++)

Naherholungsgebiet am Fluss, zentrumsnah, gute Infrastruktur

Haus und Umfeld (o)

reines Wohnquartier, kein Stadtquartier
partiell zu hohe Dichte durch jüngste Neubauten

Wohnen (+)

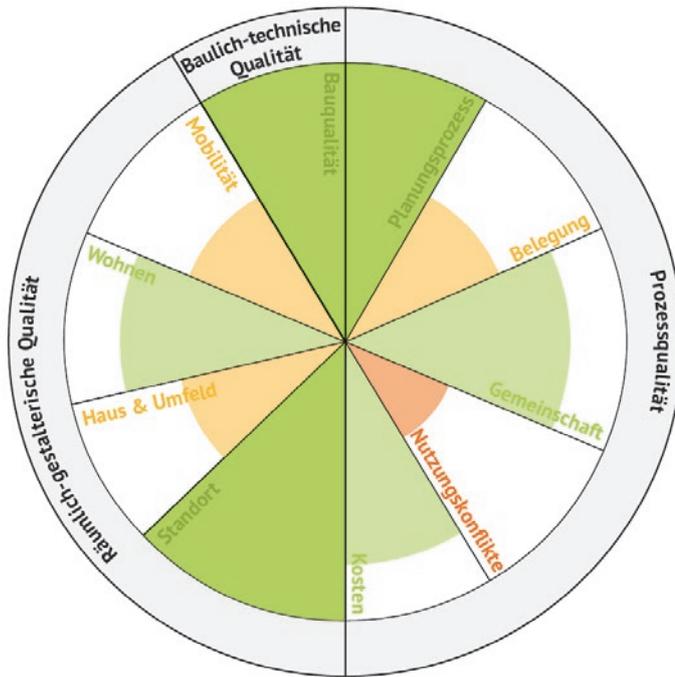
unterschiedliche Wohnangebote, Ausrichtung der Laubengänge bzw. Balkone vereinzelt bemängelt

Mobilität (o)

kein autofreies Quartier – Parknot

Bauqualität (++)

Gestaltung der einzelnen Parzellen
lange Instandhaltungszyklen



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Die spezielle Lage und der intensive Planungsprozess unter hoher Beteiligung führten zu einer großen Akzeptanz des Leuchtturmprojektes. Der geringe Gewerbeanteil ließ ein Wohnquartier entstehen und nicht wie ursprünglich geplant ein lebendiges Stadtquartier. Die autofreie Ausführung lässt zwar die Nutzung als Spielstraßen zu, führt aber auch zu Nutzungskonflikten durch Kinderlärm und vermehrtem Verkehr in den Umgebungsstraßen. Das Alternativangebot an Carsharing und ÖPNV scheint noch nicht ausreichend attraktiv, als dass die Bewohner ganz auf das eigene Auto verzichten würden.

Die Erscheinungsbilder der beiden Baublöcke sind durch Nutzergruppen und Bauweise erfreulich verschieden. Gerade die Bewohner im kleinteiliger bebauten Block 18 scheinen durch den nahen Bezug zum Blücherviertel eine hohe Identifizierung mit ihrem Quartier entwickelt zu haben. Dagegen führen die Nachverdichtung am und im Block 16 sowie die nicht durchweg geschätzte Orientierung von privaten Freiflächen und Laubengängen zu einem Ungleichgewicht zwischen ruhigen/sicheren und lauten/kommunikativen Bereichen. Die heutige Belegungspolitik einer gewachsenen Heterogenität der Mie-

terschaft ist laut Vermieter gerade im Block 16 auf die Marktsituation zum Zeitpunkt der Neuvermietungen zurückzuführen, hat aber bereits zu Konflikten in den großteils durch Gemeinschaft geprägten Nachbarschaften geführt. Der gute Komfort durch angemessene Bauqualität und geringe Kaltmieten steigert dagegen den Wohnwert. Insgesamt ist es ein sehr gelungenes Projekt.

„Besonders ist einfach die Lage.“

Bewohnerin

„Das ist ein Erfolgsprojekt geworden. [...] Die Nachfrage ist nach wie vor ungebrochen.“

PEG Kassel

„Es ist ein normales Wohnquartier geworden. Wir haben eine innerstädtische Wohnqualität, die wir so nicht überall in Kassel haben – also schon etwas Besonderes.“ NH Wohnstadt



Blick nach Norden: Die dichte Bebauungsstruktur in Block 16 und die abgeschottete Gestaltung des Sockelabschlusses machten eine Nutzung des Werkhofs bislang schwierig. Die neue Grünflächengestaltung soll eine gemeinschaftliche Ruhezone im Inneren der Bebauung schaffen.

Innenstadtsanierung mit „Nachhaltigkeitsprofil“, Finsterwalde Deutscher Bauherrenpreis 2002

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhäuser Sonderform Zeilen • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziert Wohnungsbau • Eigentümer **Mieter** • **Wohnen soziale Einrichtungen**
Büro Gewerbe • **Familien Singles** Paare Alleinerziehende • **60+ 40-60 20-40 0-20** • Architekturwettbewerb
Direktbeauftragung Beteiligung • **Neubau Nachverdichtung** Bestandsersatz • **Innenstadt** Randlage Vorort

Innenstadtsanierung mit „Nachhaltigkeitsprofil“, Finsterwalde
Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH (WGF)

Architekten
 Architektur- und Planungsbüro
 Schweizer, Berlin

51 + 18 + 6 Wohneinheiten
 (1./2. BA/Sanierung)
 Bauzeit 1999–2002

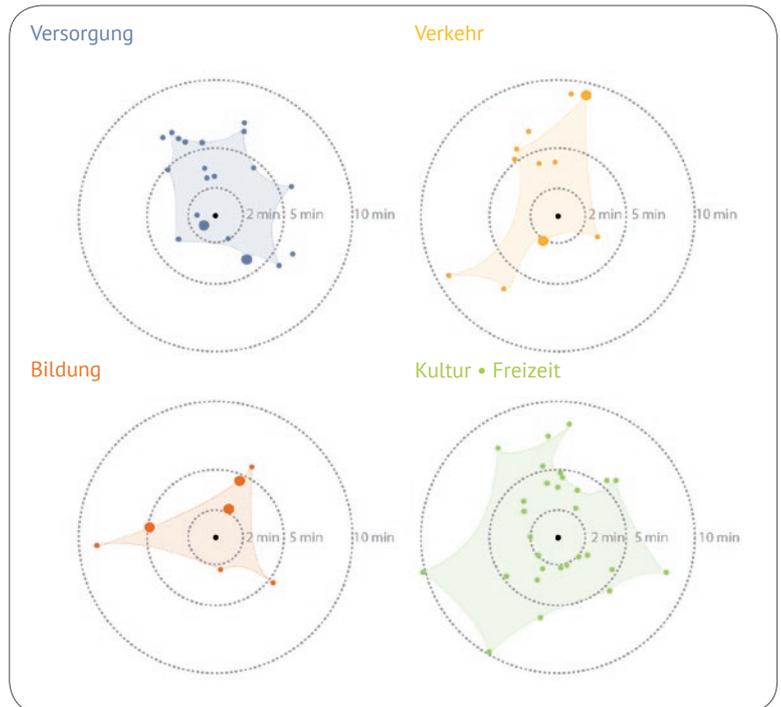
1.373 €/m²

Auf die sinkenden Bevölkerungszahlen in der Region reagierte **Finsterwalde** mit einem gezielten Sanierungskonzept zur Revitalisierung des Stadtkerns.



17.000 E





Idee

Nachdem im Jahr 1993 die Innenstadt Finsterwalde als Sanierungsgebiet festgelegt wurde, entstand die Idee, den zentral gelegenen, länglichen Baublock zwischen der großen Ringstraße und der Grabenstraße zu rekonstruieren und damit die Innenstadt gezielt als Wohnort weiterzuentwickeln. Durch die Lückenschließung sollte die bauliche und soziale Struktur der Altstadt gestärkt werden. Trotz einer angestrebten hohen Bauqualität sollte bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Durch eine entsprechende Materialwahl und die Vorgabe des „Niedrigenergiestandards“ sollten alle Gebäude ressourcenschonend erstellt werden.

Prozess

Bereits 1999 wurde das Projekt vom Land Brandenburg als eines von sechs Modellvorhaben für nachhaltigen Wohnungsbau gefördert. Mit der Förderung verpflichtete sich das Planungsteam, bestehend aus Architekt, Stadt, Projektsteuerer und dem Institut für Klima, Umwelt und Energie, Kriterien anhand eines Nachhaltigkeitsindex (NAX) umzusetzen. Der NAX sollte nicht nur als Bewertungssystem, sondern vor allem auch als Instrument zur Optimierung der Nachhaltigkeit von Projekten in der Planungsphase genutzt werden. So wurden Einzelmaßnahmen in der Planung von Beginn an festgesetzt und bewertet. Ihre Machbarkeit und

Standort

Die sozial geförderte Wohnanlage befindet sich in einem teilweise stark verfallenen Bereich der historischen Altstadt von Finsterwalde in direkter Nähe zum Marktplatz. Die unmittelbare Umgebung ist durch starke Instandhaltungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen geprägt. Die zentrale Innenstadtlage führt dazu, dass sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und das kulturelle Freizeitangebot in fußläufiger Nähe befinden. Das Angebot beschränkt sich jedoch meist auf kleinere Läden und ist auf die zum Großteil älteren Einwohner der Kleinstadt angepasst. Der Bahn- und Busbahnhof liegen ca. 600 m nördlich des Gebiets. Die insgesamt 75 Wohneinheiten wurden autofrei errichtet, sodass die Kosten für eine Tiefgarage eingespart werden konnten. Den Bewohnern sollte ein zusätzlicher Parkplatz in der Umgebung zur Verfügung gestellt werden. Die beiden flankierenden Straßen im Norden und Süden werden geringfügig befahren und einseitig zum Parken genutzt. Etwas außerhalb des Altstadtkerns, ca. 5–10 Minuten fußläufig, befinden sich mehrere städtische Grünflächen, die zum Erholungswert in der idyllischen Kleinstadt beitragen.

„Das war der Auftrag: [...] die Innenstadt zu beleben und zu sanieren.“

Bauherr

Ogleich ein hoher Grad an Verdichtung in der Innenstadtlage geplant war, sollte durch die Gestaltung des Innenhofs auch eine hohe Freiraumqualität für die Bewohner der Anlage geschaffen werden. Eine weitere Aufwertung der Innenstadt sollte durch die Mischung von Nutzungen und Wohntypologien erreicht werden. Die Fassadengestaltung der Straßenzüge sollte zur Stadtbildpflege und -reparatur beitragen.

tatsächliche Umsetzung wurde nach Fertigstellung anhand einer freiwilligen Qualitätskontrolle überprüft. Das Bauen in der Altstadt (z. B. Abfangen von Nachbargebäuden, nicht frei wählbare Gebäudetiefen/-breiten) und die zum Teil denkmalgerechte Sanierung zweier Bestandsbauten führten zu einem großen Mehraufwand und dementsprechend hohen Investitionskosten.

Haus und Umfeld 2002

Der Blockrand umfasst zwei Altbausanierungen und 16 zwei- bis dreigeschossige, neue Geschosswohnungsbauten, die in zwei Bauabschnitten (2001/2002) fertiggestellt wurden. Insgesamt wurden 69 neue 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen errichtet. In den beiden sanierten Bestandsgebäuden befinden sich zudem weitere sechs 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen, eine Suchtberatungsstelle und eine Zeitungsredaktion. Der Raum im Erdgeschoss des nordöstlichen Eckgebäudes wird von einer Versicherungsgesellschaft genutzt. 10 % der Wohneinheiten wurden barrierefrei, 25 % rollstuhlgerecht umgesetzt.

Erschließung

Die Bebauung umschließt einen schmalen, halbprivaten Innenhof. Hier befinden sich dem Erdgeschoss zugehörige Mietergärten und eine wellenförmige Gabionenwand, in der Fahrrad- und Müllabstellflächen, ein Traforaum und überdachte Bän-

ke untergebracht sind. Der Hof ist durch eine Öffnung in der Häuserzeile im Norden und einen schmalen Durchgang im Osten für die Bewohner zugänglich. Alle Gebäude sind entweder als Ein- oder Zweispänner von außen mit einem internen Treppenhaus erschlossen. Die südlichen Gebäude verfügen über einen zusätzlichen Zugang vom Innenhof aus.

Zonierung

Jedes Gebäude wurde altstadtgerecht mit unterschiedlichen Farbkonzepten, Hausbreiten, Trauf- und Firsthöhen gestaltet. Die Privatheit der Erdgeschosswohnungen soll durch einen Höhenversprung der südlichen Gebäude um ca. 70 cm zum Innenhof (siehe Schnitt) und die Ausführung von Maisonettewohnungen im Norden erhöht werden. Der geringe Abstand der Bebauung im Innenhof wird durch die Gabionenwand, den Höhenversprung und hohe Heckenbepflanzungen an den Mietergärten zoniert. Durch ein Zurücksetzen des

Satteldachs auf der Hofseite wurden den Dachgeschosswohnungen großzügige Dachterrassen zugeordnet. Die Obergeschosse verfügen über nach innen orientierte Balkone.

Gemeinschaftsflächen

Im Osten der Bebauung wurde für die Bewohner ein Gemeinschaftsraum inklusive Einbauküche zur Verfügung gestellt. Im Innenhof, parallel zur Gabionenwand, sind einzelne Spielflächen angeordnet.

Wohnen 2002

Nach Ablauf der Förderung können die Maisonettewohnungen durch einfache Maßnahmen zu zwölf Reihenhäusern zusammengelegt werden. Um ein Mehrgenerationenwohnen zu fördern, gibt es vier Gebäudetypen mit je einer Maisonettewohnung und einer kleineren Geschosswohnung. Die Grundrissoaufteilung der größeren Wohnungen an der großen Ringstraße ermöglichten zudem die Belegung durch Wohngemeinschaften.



Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Straßenabwicklung und Farbkonzept Große Ringstraße



Durch die dichte Bebauung fühlen sich die Bewohnern wie auf dem Präsentierteller. (Blick nach Osten, 2. BA)



Die starke Einsehbarkeit des Innenhofs lädt trotz Sitzmöglichkeiten nicht zum Verweilen ein.



Die Gestaltung der Einzelgebäude fügt sich gut in die historische Altstadt ein. (Ansicht große Ringstraße)



Die nicht zur Verfügung gestellten Parkflächen in der Umgebung führen zu einer Parkproblematik in den Anliegerstraßen der Innenstadtlage. (Ansicht Grabenstraße)



Die entzerrten Spielflächen reduzieren die Lärmbelastung im Innenhof.



Die Treppen zu den Südbauenden verhindern einen barrierefreien Zugang zum Innenhof (Höhenversprung).

Betrieb und Nutzung 2013

Finsterwalde ist eine schrumpfende Stadt. Das kulturelle Angebot ist begrenzt und entsprechend nimmt insbesondere die Anzahl der jüngeren Einwohner ab. Die Dimensionierung der innerstädtischen und trotzdem ruhigen Anlage und das Angebot an Wohnformen wurde gut der Nachfrage vor Ort angepasst.

Belegung

In der Anlage wohnen ca. 60 % Alleinstehende und 40 % junge Familien. Der Großteil der Alleinstehenden steht kurz vor oder ist im Rentenalter.

„[Es ist] so richtig zentrumsnah und man ist doch abgeschlossen.“ Bewohnerin

Trotz einer relativ hohen Fluktuation in den kleineren Wohnungen bestehen keine Leerstandsprobleme. Die WGF wünscht sich in den jeweiligen Hausgemeinschaften eine größere soziale Durchmischung, um Konfliktpotenzialen bis hin zu sozialen Brennpunkten vorzubeugen („Männerwohnheim“). Das Zuweisen der potenziellen Bewerber durch das städtische Wohnungsamt erschwert diese Belegungspolitik deutlich.

Gemeinschaft

Trotz der sehr heterogenen Bewohnerschaft beschreibt die Wohnungsgesellschaft das Zusammenleben in der Anlage als konflikt- und beschwerdefrei. Die Aussagen der Bewohner selbst fallen sehr unterschiedlich aus. Die Spanne reicht von freundschaftlichen Verhältnissen untereinander mit gemeinsamen Frei-

„Es sind überwiegend ältere Bürger, aber auch ein Teil junge Leute und junge Ehepaare mit Kind.“ Bauherr

zeitaktivitäten und Nachbarschaftshilfe bis hin zu bewusster Anonymität einerseits, aber auch Einsamkeit mit Wunsch nach mehr sozialen Kontakten. Die drei Gewerbenutzungen scheinen nicht gut angenommen zu werden und wechseln daher häufig. Dies mag daran liegen, dass die Bebauung in zweiter Reihe zu den hoch frequentierten Hauptstraßen der Innenstadt liegt. Die vereinzelt Nutzfunktionen sind daher nicht die erste Anlaufstelle und werden schnell übersehen. Der Bauherr wünscht sich hier dennoch eine Café- oder Ladenutzung.

Seitens der WGF werden in der Anlage keine sozialen Angebote gestellt. Die älteren Bewohner nehmen zum Teil externe, mobile Pflegedienste in Anspruch. Der Bauherr könnte sich jedoch vorstellen, dass sie in künftigen Projekten mehr Gemeinschaftsräume mit einer festen Funktion, wie z. B. einen Sport-/Fitnessraum oder eine Kinderbetreuungsstelle, einrichten.

Kosten

Die Betriebskosten werden z. B. durch die Treppenhausreinigung in Eigenleistung der Bewohner relativ niedrig gehalten. Auch die Kaltmiete ist durch die soziale Förderung für die Innenstadtlage und die hohe Bauqualität als relativ kostengünstig festgelegt worden.

„Die Leute sind alle supernett. Wir fühlen uns sehr wohl.“

Bewohnerin

„Wir haben [...] große Probleme und Sorgen damit, dort die Waage zu halten, in diesen Wohnaufgängen.“ Bauherr

Bauqualität 2013

Trotz Neubau fügt sich die Anlage durch ihre sensible, wie „gewachsen“ wirkende Gestaltung der Einzelgebäude gut in den historischen Altstadt kern ein. Der gepflegte Eindruck von außen weist nach elf bzw. zwölf Jahren Nutzungszeit kaum Abnutzungserscheinungen auf.

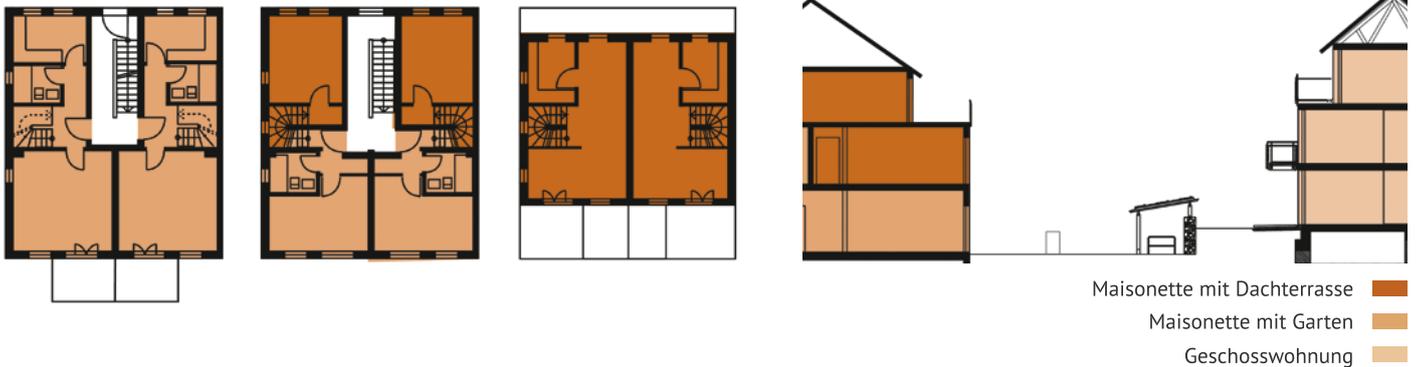
„Wir haben es auch sehr oft, dass die Wohnung abgelebt wird [...] innerhalb von zwei Jahren.“

Bauherr

25 % der eingebauten Holzfenster mussten jedoch bereits ausgetauscht werden. Durch die Nachhaltigkeitsauflagen wurde beim Bau genau auf die Wahl der Materialien geachtet. So wurde z. B. kein PVC verwandt und der Materialeinsatz so weit wie statisch möglich reduziert, wie z. B. bei den Stahlbetonfiligrandecken (14–16 cm). Ein zu starkes Gefälle der Anliegerstraßen führte zu Feuchte einfall in den Kellerräumen, der von den Bewohner bemängelt wurde. In

den Gebäuden und bei der Pflege der Grünanlagen wurde von den Bewohnern eine zu geringe Instandhaltung angegeben. Da die Bauherren jedoch Beschwerden bei der Umlage der dafür notwendigen Kosten befürchten, wurden diese Maßnahmen bisher noch nicht in Angriff genommen. Die hohe Fluktuation in den kleineren Wohnungen führt zu erhöhten Instandhaltungskosten, da die Bewohner sich nur wenig mit ihrem zu Hause identifizieren und es dementsprechend abgelebt hinterlassen. Die Mietergärten wirken jedoch zum Großteil liebevoll gepflegt. Die Verbrauchskosten wurden je nach Gebäude (Neubau oder Sanierung) oft als positiv bewertet, da der Niedrigenergiestandard (Neubau), die 60 m² große Solarthermieanlage und der Fernwärmeanschluss sich vorteilhaft auswirken.

„Ein bisschen mehr Pflege wäre nicht schlecht.“ Bewohner



Grundrisse Maisonettewohnungen in der Grabenstraße, ohne Maßstab

Querschnitt durch den Innenhof, ohne Maßstab

„Die Balkonanlage [und] die Dachterrassen, die hat sich jeder abgeschirmt.“ Bauherr

Was für Eltern bei der Kinderbetreuung vorteilhaft sein mag, schränkt die Bewohner bei ihrer Nutzung der Balkone und Dachterrassen jedoch stark ein. Diese reagieren mit Sichtschutzmaßnahmen, die starken Einfluss auf das eigentliche Erscheinungsbild nehmen. Trotz abgeschlossener Abstellmöglichkeit der Fahrräder in der Gabiolenwand wurden einige Fahrräder gestohlen, was die Bewohner zum Teil verunsichert.

„Das Wohnraumangebot ist immer schon interessant gewesen für unsere Mieterschaft.“ Bauherr

Wohnen 2013

Die Möglichkeit zum Zusammenschalten und die unterschiedliche Belegbarkeit der Wohnungen kann eine nachhaltige Nutzbarkeit möglich machen. Bisher wurde dies jedoch nicht

„Es ist super isoliert – Die Betriebskostenabrechnung war super.“ Bewohnerin

genutzt. Die Wohnungen wurden von den Bewohnern nur für Kleinigkeiten, wie das Fehlen einer bodengleichen Dusche, kritisiert. Vielmehr wurde die Behaglichkeit in den Räumen hervorgehoben. Ausreichende Abstellflächen sind in den Kellern vorhanden. Bezüglich des Freiraumangebots scheinen die Wohnungen im westlichen Altbau benachteiligt,

Haus und Umfeld 2013

Die Bebauung wirkt stark introvertiert, da der Innenhof nach außen für Externe abgeschirmt ist. Durch die vielen einzelnen Hauseingänge und die Einschränkung der Gemeinschaftsflächen auf die Treppenhäuser und die Spielflächen neben der Gabiolenwand wird die Kommunikation unter den Bewohnern wenig gefördert. Der dafür ursprünglich einge-

„Man steht im Innenhof mehr oder weniger unter Beobachtung.“ Bewohner

plante Gemeinschaftsraum wird nur für private Feiern angemietet und fördert so den Austausch unter den Bewohnern nur wenig. Durch die sehr dichte Bebauung fühlen sich die Bewohner im Innenhof und auf ihren privaten Freiflächen immer unter Beobachtung.

da sie über keine eigenen Balkone oder Terrassen verfügen. Stattdessen teilen sie sich einen gemeinsamen Innenhof, der durch seine Größe und Abtrennung vom restlichen Innenhof sehr dunkel und beengt wirkt. Ein großes Problem für die Bewohner, aber vor allem auch für die Gewerbeeinheiten, sind jedoch die fehlenden Parkplätze, die nicht wie ursprünglich geplant, im Umfeld zur Verfügung gestellt wurden.

„Mit den Stellplätzen ist es ein bisschen problematisch.“ Bewohnerin

Belegung (-)

von Wohnungsamt gesteuert

Gemeinschaft (o)

jeder für sich – kaum Kontakte
Gemeinschaftsraum – private Feiern

Kosten (+)

geringe Verbrauchskosten

Standort (+)

Initialzündung für weitere Aufwertungen
in der Innenstadt, kulturelles Angebot
für Jüngere eingeschränkt

Haus und Umfeld (+)

hohe Dichte, Einsehbarkeit im Innenhof,
Mietergärten, grüner Innenhof
Barrierefreiheit ausbaubar

Wohnen (+)

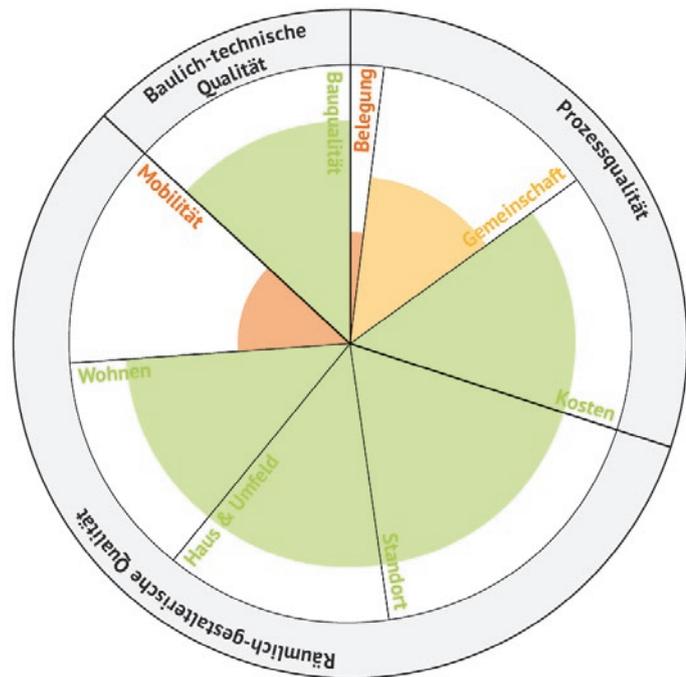
Wohnraumangebot auf Nachfrage
angepasst

Mobilität (-)

Parknot, reduziertes ÖPNV-Angebot

Bauqualität (+)

sensible, kleinteilige Gestaltung
Nachhaltigkeitsindex



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Die Bebauung wird eindeutig als Aufwertung des Innenstadtkerns wahrgenommen und war daher die Initialzündung für weitere Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Altstadtkern. Diese Zielrichtung der Stadt soll die Bewohner immer mehr aus den Vororten oder vom Land in die Innenstadt locken.

Leider wurde auf die Mobilitätsbedürfnisse der ländlichen Umgebung weniger Wert gelegt. Die schwierige Parkplatzsituation sowie die eingeschränkte Busanbindung aus dem Umland wirken sich negativ auf die Wohnqualität aus. Da die Stadt durch den Abbruch weiterer Bauruinen im Umfeld eine Fußgängerachse zum Markt plant, kann der Standort in Zukunft wahrscheinlich besser für das Gewerbe genutzt werden.

Die Planungsqualität zeichnet sich vor allem durch das unterschiedliche Wohnraumangebot, die teilweise barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Ausführung und den begrünten Innenhof aus. Die sensible und kleinteilige Gestaltung sowie die Umsetzung nach dem Nachhaltigkeitsindex sprechen für eine hohe Bauqualität. Zusammen mit den niedrigen Betriebskosten macht dies die Anlage auch nachhaltig attraktiv. Die Belegung durch die Stadt erschwert bis zum Auslauf der Förderung eine sinnvolle

Durchmischung und damit auch eine harmonische Gemeinschaft. Dennoch ist das Projekt für die WGF nach zwölf Jahren immer noch ein Aushängeschild, auf dessen Ideen weitere Projekte entstehen.

„Es ist einfach eine Geschichte, auf die wir [...] stolz sind.“ Bauherr



Blick nach Norden: Der Höhenversprung zu den Südgebäuden soll eine größere Privatheit für die gepflegten Mietergärten fördern.

Genossenschaftliches Wohn- und Seniorenzentrum, Weimar Deutscher Bauherrenpreis 2004

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaushaus Sonderform **Zeilen** • **eingetragene Genossenschaft** Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau **frei finanziert Wohnungsbau** • Eigentümer Mieter • **Wohnen soziale Einrichtungen**
Büro Gewerbe • Familien Singles Paare Alleinerziehende • **60+ 40-60 20-40 0-20** • **Architekturwettbewerb**
Direktbeauftragung Beteiligung • **Neubau** Nachverdichtung Bestandsersatz • **Innenstadt Randlage** Vorort

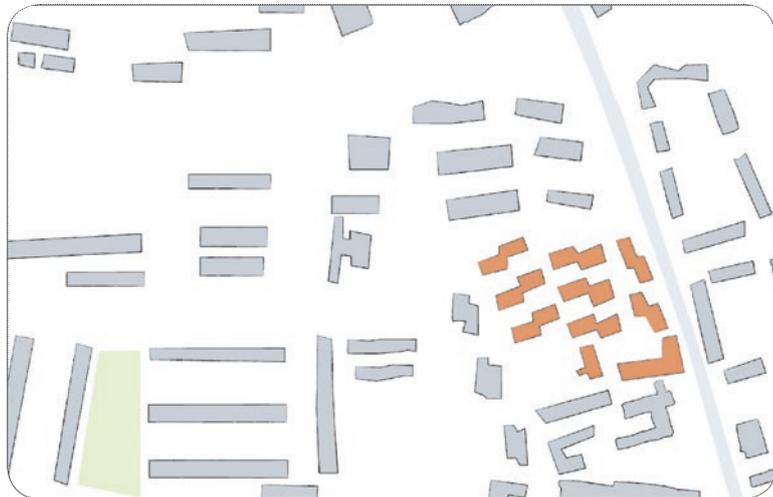
Genossenschaftliches Wohn- und
Seniorenzentrum, Weimar
**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Weimar e. G. (GWG)**

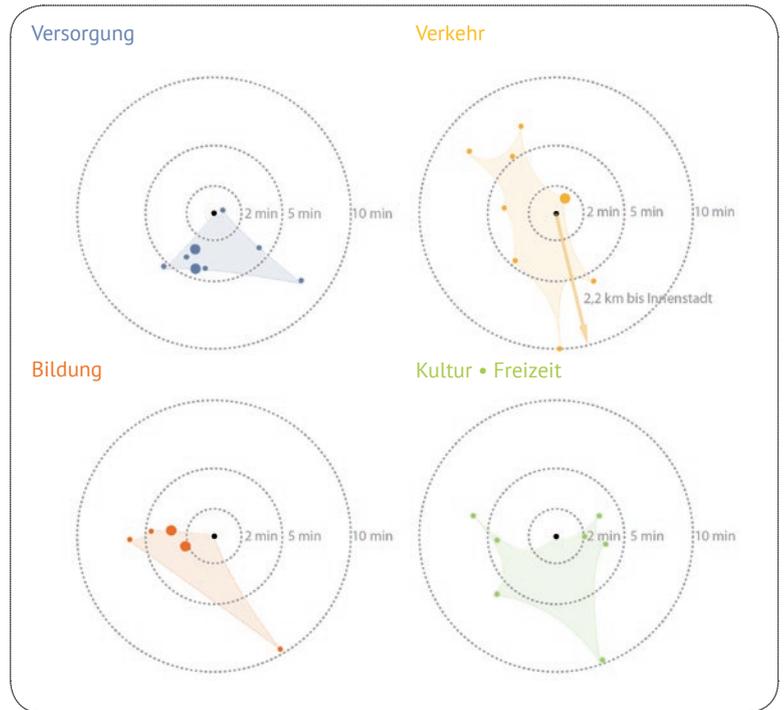
Architekten
Schettler & Wittenberg

167 Wohneinheiten
Bauzeit 1999–2002

1.831 €/m²

Weimar legt als Weltkulturerbe
besonderen Wert auf den Erhalt und
die Präsentation seiner beweg-
ten Geschichte. Dabei ist es der
Herausforderung einer immer älter
werdenden Bevölkerung ausgesetzt.



Idee

Bauherr und Architekten hatten sich zum Ziel gesetzt, das selbstbestimmte Leben bis ins hohe Alter durch ihr genossenschaftliches Wohn- und Seniorenzentrum (GeWuS) zu ermöglichen. Diese Leitidee ging über eine Barrierefreiheit mit Aufzug und Laubengängerschließung hinaus. Den Bedürfnissen nach Ruhe, Privatheit und Abgeschlossenheit wurde ebenso wie denen nach Kommunikation und sozialen Kontakten Raum ge-

Prozess

Um am Standort eine hohe Wohnqualität ohne rechtskräftigen Bebauungsplan zu erreichen, wurde ein Wettbewerb ausgerufen, in dem städtebauliche Rahmenbedingungen vom Stadtplanungsamt gemeinsam mit dem Bauherrn definiert wurden. Die Wettbewerbsaufgabe stellte bereits explizite Anforderungen an soziale Faktoren. Der Gewinnerentwurf wurde vom Architekturbüro in enger Zusammenarbeit mit dem Bauherrn

Standort

Die drei- bis fünfgeschossige Bebauung des GeWuS wurde auf einer stillgelegten Industriebrache an einer stark befahrenen Straße im Stadtteil Weimar-Nord errichtet. Das Wohnumfeld ist durch seine heterogene, doch luftig gewachsene Struktur aus Gründerzeitvillen, 1950er-Jahre-Blockrandbebauungen, 1960er-Jahre-Zeilen und -Punkthäusern mit hohem Grünflächenanteil geprägt. Als dezentraler Standort der Expo 2000 gibt es in der Nachbarschaft diverse Modellprojekte zur Revitalisierung von Block- und Plattenbauweisen. Der Stadtteil verfügt über ein Versorgungszentrum im Süden und grenzt an ein großes Gewerbegebiet im Südosten an. Das Freizeitangebot vor dem Neubau des GeWuS durch den Fokus auf eine reine Wohnbebauung begrenzt. Das 2,2 km entfernte, durch die Bahntrasse abgegrenzte Stadtzentrum ist jedoch durch eine ca. 15-minütige Busfahrt schnell erreichbar. Gerade auch deshalb sollte die Wohnanlage ein neues urbanes Zentrum des Stadtteils darstellen, das durch die Wegeverbindungen die bestehende Umgebungsbebauung vernetzt und aufwertet.

„Die besonderen Ziele bestanden darin [...], für unterschiedliche Mietergruppen neue Wohnqualitäten an[zu]bieten.“ Bauherr

geben. Zur Bereicherung des Zusammenlebens wurden zusätzliche Hausgruppen für junge Familien eingeplant. Die Kommunikation unter den Generationen sollte auf den Freiflächen und nicht in gemeinsamen Mehrgenerationenhäusern stattfinden. Durch die Integration von verschiedenen, öffentlich zugänglichen Freizeitangeboten und Dienstleistungen wurden nicht nur für die Wohnanlage selbst, sondern auch für den gesamten Stadtteil neue Qualitäten geschaffen. Die infrastrukturellen Einrichtungen sollten bewusst nicht in einem Zentrum verankert, sondern sinnvoll in der Wohnanlage verteilt sein.

weiterentwickelt und schließlich umgesetzt. Zum Zeitpunkt der Planung (1997) war es für den Bauherrn eine riskante Entscheidung und Investition, die Umnutzung einer Industriebrache zu einer hochwertigen Wohnanlage mit 167 neuen Wohneinheiten zu forcieren. Ein hoher Vorfertigungsgrad und die Definition von Standarddetails konnten die Kosten jedoch im Rahmen halten. Die Erstmieter standen schon frühzeitig auf einer Warteliste fest, sodass sie bei einigen kleineren Ausführungspunkten (Küchenplanung, Trennwände, Steckdosen etc.) mitentscheiden konnten.

„Zu der Zeit war es eine mutige Entscheidung, 167 Wohnungen zu errichten.“ Bauherr

2002 Haus und Umfeld 2002

Die 17 weiß verputzten Baukörper wurden von Osten nach Westen in vier Bauabschnitten (BA) errichtet. Die vier Gebäuderiegel im Osten schotten die Wohnanlage von der Straße ab. Sie beinhalten im Erd- und Untergeschoss eine öffentliche Passage mit Café, Arztpraxen, Physiotherapie, Sozialstation, Ladenflächen, Schwimmbad, Sauna und Fitnessstudio. Darüber werden Ein- und Zweizimmerwohnungen für meist allein lebende Senioren angeboten. Die mittlere Bebauung beinhaltet Zweibis Dreizimmerwohnungen für aktive, sich am Ende ihres Erwerbslebens befindende Mieter. Im südlichsten Gebäude sind im Erdgeschoss ein Seniorenklub und ein Zeitungskiosk untergebracht. Die westliche Bebauung soll größere Wohnungen mit maximal vier Zimmern für junge Familien

„[...] jede Wohnung kann mit dem Rollstuhl erreicht werden.“

Bauherr

beinhalten. Beinahe alle Wohnungen sind barrierefrei, fünf Wohneinheiten rollstuhlgerecht.

Erschließung

Die Zugänge erfolgen mit dem Auto über eine parallel zur Hauptstraße verlaufende Stichstraße und eine bestehende Sackgasse im Westen. Die südlichsten Bauten umschließen einen Platz über der Tiefgarage mit 65 Stellplätzen, die eine autofreie Mitte der Wohnanlage ermöglicht.

„Das Wohngebiet lebt ein bisschen von der Abgeschlossenheit [ohne] Durchgangsverkehr.“

Bauherr

Ein öffentlicher Wohnweg in der Mitte der Anlage verknüpft den neuen Quartiersplatz mit einem bestehendem Verbindungsweg im Norden. Die versetzten Gebäudepaare werden mit einem Aufzug in der Mitte und davon ausgehenden, großzügig dimensionierten Laubengängen erschlossen.

Zonierung

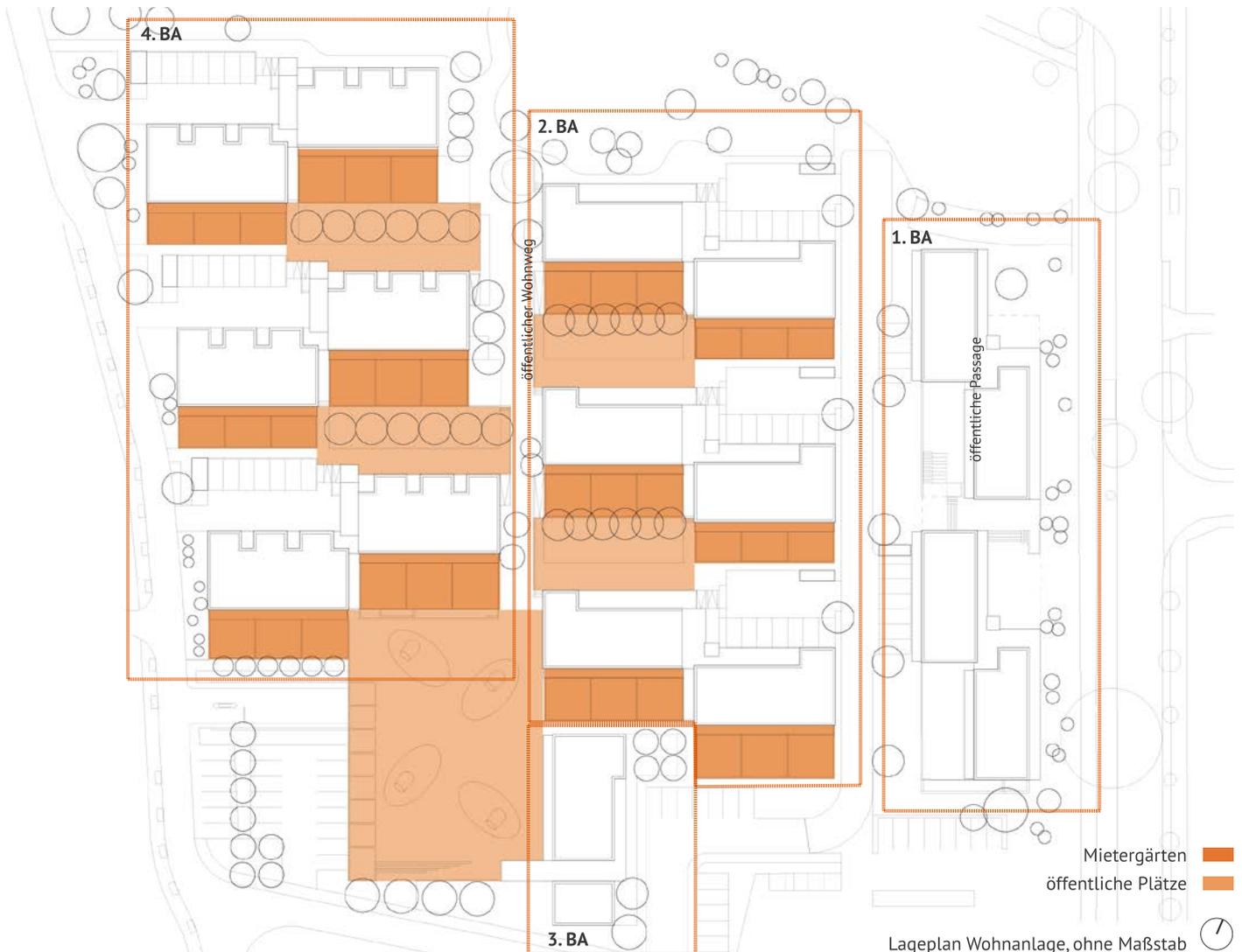
Die intelligente Durchwegung, aber auch Höhenversprünge, Mauern, Pergolen und Hecken zonieren die Freiflächen der Wohnanlage in privat (Mietergärten), halböffentlich und öffentlich. Die Gebäudepaare mit einer Nord-Süd-Ausrichtung verfügen durch den Versatz jeweils über einen Park- und einen gemeinsam nutzbaren Freizeithof.

Gemeinschaftsflächen

Zusätzlich zum Dienstleistungsangebot und dem Seniorenklub erhielten die Gebäudepaare zum Teil eine gemeinsam nutzbare Dachterrasse. Im vierten BA sind zusätzlich gemeinsame Werkstätten, Hausarbeits- und Trockenräume untergebracht.

Wohnen 2002

Alle Grundrisse sind mit einem 10 m² großen Balkon oder einer Terrasse nach Westen bzw. Süden ausgestattet.





Die Freizeithöfe werden nur für flüchtige Begegnungen unter den Bewohnern und nicht für längeres Innehalten genutzt.



Das Dienstleistungsangebot im Erdgeschoss des 1. BA wurde für unterschiedliche Nutzergruppen erweitert, um eine bessere Auslastung zu ermöglichen.



Der zentrale Quartiersplatz im Süden der Wohnanlage bietet nur wenig geschützte Flächen und lädt so weniger zum Verweilen ein.

Betrieb und Nutzung 2013

Die Wohnanlage hat durch Lage, Größe und Nutzungsvielfalt eine große, städtebauliche Bedeutung für die Revitalisierung des Stadtteils Weimar-Nord. Vor allem die öffentlich zugänglichen Bereiche wie die Dienstleistungspassage im Erdgeschoss des ersten BA und der in der Mitte liegende Wohnweg beleben die Anlage durch externe Anwohner. Um die Auslastung des Schwimmbads zu erhöhen, wurde das Angebot für andere Nutzergruppen erweitert (z. B. Kinderschwimmen).

„Die Altersstruktur ist überwiegend homogen, 90 % sind über 60 Jahre alt.“ Bauherr

Der zentrale Platz hingegen bietet wenig geschützte Flächen und lädt so weniger zum Verweilen ein.

Belegung

Die GWG Weimar legt Wert auf ein harmonisches Zusammenleben der Bewohner und wählt sie entsprechend aus der hohen Nachfrage aus. Die Bewohnerschaft vor Ort ist bezüglich Einkommen und Alter sehr homogen. Nur 10 % der Bewohner sind unter 60 Jahre alt oder junge Familien. Das Ziel des Zusammenbringens dieser Nutzergruppen scheint nicht weiter im Fokus zu stehen.

Auch der ursprünglich dafür ausgelegte vierte BA wird nun zum Großteil durch aktive Senioren bewohnt.

„Wir haben alle Einkaufsmöglichkeiten hier.“

Bewohnerin

Das Leben im GeWuS ist auf die Bedürfnisse von Senioren abgestimmt. So kommt es auch, dass alle Bewohner ihre Wohnsituation als sehr angenehm beschreiben. Die barrierefreie Ausführung sowie die gute vorhandene Infrastruktur (Ärzte, Apotheken, Supermarkt, Reinigung) bewegte die meisten Bewohner dazu, die Anlage als Alterswohnsitz auszuwählen.

Sowohl introvertierte als auch sozial aktivere Bewohner scheinen nebeneinander und miteinander ohne Konflikte auszukommen. Oft betont wurde die harmonische Ruhe in der gesamten Nachbarschaft.

„Das ist kein betreutes Wohnen [...], jeder Mieter kann seinen Dienst entsprechend selbst organisieren.“ Bauherr

„Es ist ein sehr leises Wohnen dort.“ Bauherr

Gemeinschaft

Das soziale Angebot von jährlichen Festen, wöchentlichem Kaffeeklatsch sowie Spiel- und Bastelrunden im Rentnerklub, angeboten von der GWG, wird angenommen, ist aber nicht verpflichtend.

Dienstleistungsangebote, wie den Essensliefer- oder Hauswirtschaftsdienst, können sich die Bewohner von vor Ort ansässigen Einrichtungen dazumieten. Da dies je nach Bedürfnissen erfolgen kann, fördert das auch die Selbstständigkeit der Bewohner. Der Hausmeister fungiert als zusätzlicher Ansprechpartner vor Ort, durch den sich die Bewohner umsorgt fühlen.

Kosten

Der frei finanzierte Mietpreis ist an den Durchschnitt auf dem Wohnungsmarkt in Weimar angeglichen. Weder von Bauherren- noch von Bewohnerseite wurde das Thema Investitions- oder Betriebskosten als wichtig hervorgehoben.

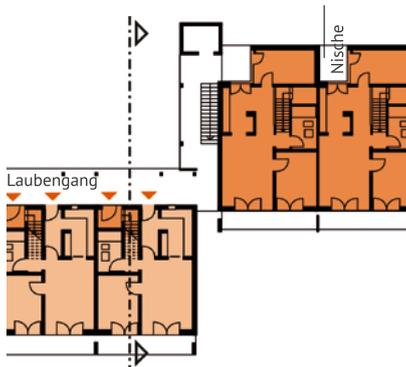
Bauqualität 2013

Die Wohnqualität drückt sich nicht nur über die Wahl von hochwertigen und dauerhaften Materialien im Außen- (mineralischer Putz, Sichtbetonqualität) und Innenraum (Parkett) aus. Nach elf Jahren im bewohnten Zustand sind kaum Instandhaltungsmaßnahmen im GeWuS angefallen.

„Die Qualität des Baus [...] gibt relativ wenig Konfliktpunkte.“

Bauherr

Wie bei anderen evaluierten Projekten fielen auch hier bei der Entwässerungsführung der Laubengängerschließung kleine Nachbesserungen an. Die ganze Anlage wird durch die GWG gepflegt. Dies gewährleistet einen hochwertigen Eindruck, der wiederum die Bewohner ihren Beitrag leisten lässt, um sich wohlfühlen. Die Wohnungen werden in einem ordentlichen Zustand gehalten und die privaten Mietergärten gut gepflegt. In der Ausführung wurde Wert auf einen hochwertigen Schallschutz

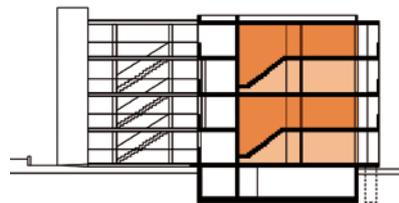


Grundriss 4. BA (2 ZKB und 3 ZKB)

gelegt, der zusätzlich zum ruhigen Zusammenleben beiträgt. Das Raumklima der natürlich belüfteten Räume wird durch selbstschließende Lüftungsschlitze in den Fenstern erhöht. Die klare Architektur lässt eine Eigengestaltung der Bewohner durch Markisen etc. zu, ohne die generelle Gestalt zu verändern.

Haus und Umfeld 2013

Die angenehme Gebäudedichte und Anordnung der Gebäude untereinander führen zu einer klaren Aufteilung und Funktion der Freiräume. Das Verhältnis von privatem, halböffentlichem und öffentlichem Raum ist, wie in den Planungszielen formuliert, sehr ausgewogen. Die Differenzierung in öffentlich und privat ist mit einfachen Mitteln gelungen, ohne Barrieren aufzubauen. Es scheint jedoch so, dass die direkt an den Parkhöfen gelegenen Wohnungen durch Verkehrslärm benachteiligt sind. Die Freizeithöfe werden nur für flüchtige



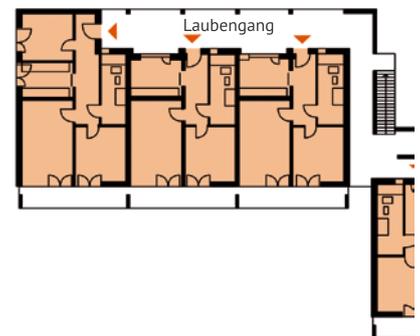
■ Maisonettewohnung
■ Geschosswohnung

Querschnitt 4. BA (2 ZKB bis 4 ZKB)

Begegnungen unter den Bewohnern und nicht für längeres Innehalten genutzt. Dies mag auch an fehlenden Sitzmöglichkeiten liegen. Die Kommunikation läuft zum Großteil auf den breit angelegten Laubengängen und in den Mietergärten ab. Die Laubengänge laden durch Nischen im Eingangsbereich und dank fest eingerichteter Bänke zum längeren Verweilen ein.

„Die [Nachbarn] unterhalten sich immer auf dem Laubengang.“ Bewohnerin

Die gute, nächtliche Ausleuchtung der Anlage trägt zum Sicherheitsgefühl der Bewohner bei. Die beiden Sandkästen am Rand des halböffentlichen Wohnwegs scheinen als reines Gestaltungselement für den Freiraum installiert worden zu sein. Da die Nutzergruppe der jungen Familien nicht mehr im Fokus steht, wird das Angebot kaum genutzt.



Grundriss 2. BA (2 ZKB und 3 ZKB)

Wohnen 2013

Die konventionellen, funktionalen Wohnungszuschnitte werden von den Bewohnern geschätzt. Die massive Bauweise lässt zwar bei Mieterwechseln keine großen Änderungen der Grundrisse zu. Dennoch ist eine grundsätzliche Variabilität z. B. in den Grundrissen des ersten BA vorhanden.

Ein Schiebetürenkonzept ermöglicht einen Raumverbund sowie die Trennung in separate Räume. Die Strukturen des vierten BA sind dank der Laubengängerschließung prädestiniert für Maisonettegrundrisse. Dennoch wurden hier zum Großteil kleine Zwei- bis Dreiraumwohnungen durch eine teilweise im unteren Geschoss innen liegende Erschließung (siehe Grundrisspläne) umgesetzt. Dies re-

duziert den Anteil an barrierefrei erschließbarem Wohnraum, der jedoch für die Hauptnutzergruppe sinnvoll ist. Der erweiterte Wohnraum im

„Der Mieter soll sich hier wohlfühlen. [Daher kann er] seine Wohnung durch individuelle Maßnahmen aufwerten.“ Bauherr

Norden der Wohnungen reduziert die Tageslichtversorgung der Küchen. Im Erdgeschoss jedoch nutzen die Bewohner die entstehenden Nischen, um ihren Eingangsbereich selbst zu gestalten. Die Glasbrüstungen der großzügigen privaten Balkone hingegen erhöhen auf der Aufenthaltsseite der Wohnungen den Tageslichteinfall. In den Sommermonaten werden

die Laubengänge als kühle Gemeinschaftsflächen genutzt. Die für eine gemeinsame Nutzung geplanten Dachterrassen im zweiten und vierten BA scheinen wenig frequentiert. In den teilweise unterkellerten Gebäudeabschnitten sind ausreichend Abstellflächen z. B. für Fahrräder und im vierten BA zusätzlich gemeinsame Werkstätten, Hausarbeits- und Trockenräume untergebracht.

Die GWG lässt kleine Änderungswünsche der Bewohner, wie das nachträgliche Anbringen von Rollläden oder die Ausführung einer bodengleichen Dusche, zu, um die Identifikation und das Wohlbefinden der Mieter mit und in ihren Wohnungen zu erhöhen.

Belegung (++)

durch GWG gesteuerte, homogen Belegung

Gemeinschaft (+)

großes Infrastrukturangebot durch GWG
harmonisches Zusammenleben

Standort (+)

Infrastruktur und Versorgung
begrenzt kulturelles Angebot

Haus und Umfeld (+)

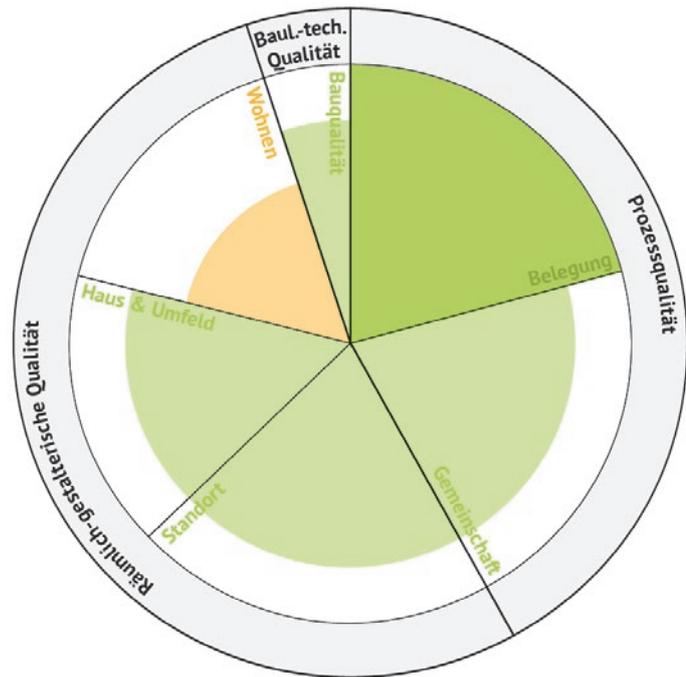
neues urbanes Zentrum
Laubengänge – Gemeinschaftsbalkone

Wohnen (o)

Variabilität durch fast ausschließlich
kleinere Wohnungen im vierten BA nicht
gegeben

Bauqualität (+)

geringer Betriebs- und Wartungsaufwand
durch widerstandsfähige Materialwahl



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Die öffentliche Durchwegung und das neue Infrastrukturangebot führen dazu, dass die Wohnanlage als neues urbanes Zentrum im Stadtteil angenommen wird. Die Belegung und Aufwertung der Wohnanlage des Standorts Weimar-Nord durch den Neubau der Anlage ist deutlich zu spüren (siehe Interview-Stimmungsbild). Das genossenschaftliche Wohnen ist positiv durch die neuen Infrastruktureinrichtungen und die sozialen Angebote für die Bewohner geprägt. Zusammen mit der zum Großteil barrierefreien Ausführung ist ein selbstständiges Leben bis ins hohe Alter in der Anlage durchaus denkbar. Die zum Großteil homogene Bewohnerschaft ermöglicht ein friedliches und konfliktarmes Zusammenleben, auch wenn dies nicht der Ursprungsidee entspricht. Die Durchmischung der vorwiegend älteren Bewohnerschaft mit jungen Familien wurde nur im Einzelfall weiterverfolgt, da die Grundrissausführung im dafür ausgelegten vierten BA nicht konsequent ausgeführt worden ist. Die angedachte Kommunikation unter den Nutzergruppen auf den Freizeithöfen und Dachterrassen entfiel gleichermaßen. Die Grundrisse standen bei der Befragung weniger im Fokus und fielen daher eher negativ ins Gewicht. Der Planungsprozess

wurde nur vonseiten der Bauherrenschaft positiv hervorgehoben, da die Bewohner darauf nur einen relativ geringen Einfluss hatten. Die widerstandsfähige Materialwahl führte zu einem geringen Wartungsaufwand und spricht für eine hohe Bauqualität.

„Die Nachfragen sind sehr hoch und es zieht auch keiner aus.“

Bewohnerin

„Es ist wirklich toll.“

Bewohnerin



Der öffentliche Verbindungsweg durch die Wohnanlage verknüpft das Wohngebiet und die Infrastrukturangebote im Stadtteil neu, sodass die Wohnanlage als neues urbanes Zentrum wahrgenommen wird. Die tiefen Nischen im 4. BA versorgen die dahinter liegenden Küchen nicht ausreichend mit Tageslicht.

Altengerechte Wohnanlage, Saalfeld/Thüringen
Besondere Anerkennung – Deutscher Bauherrenpreis 2004

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaus **Sonderform** Zeilen • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer **Mieter** • **Wohnen** soziale Einrichtungen
 Büro **Gewerbe** • Familien **Singles Paare** Alleinerziehende • **60+** 40–60 20–40 0–20 • Architekturwettbewerb
Direktbeauftragung Beteiligung • **Neubau Nachverdichtung Bestandsersatz** • **Innenstadt** Randlage Vorort

Altengerechte Wohnanlage,
Saalfeld/Thüringen

**Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft
Saalfeld/Saale mbH (WOBAG)**

Architekten
Erfurt & Partner GmbH, Erfurt

26 + 8 + 1 Wohneinheiten
(1./2. BA/Sanierung)
Bauzeit 2001–2002
1.179 €/m²

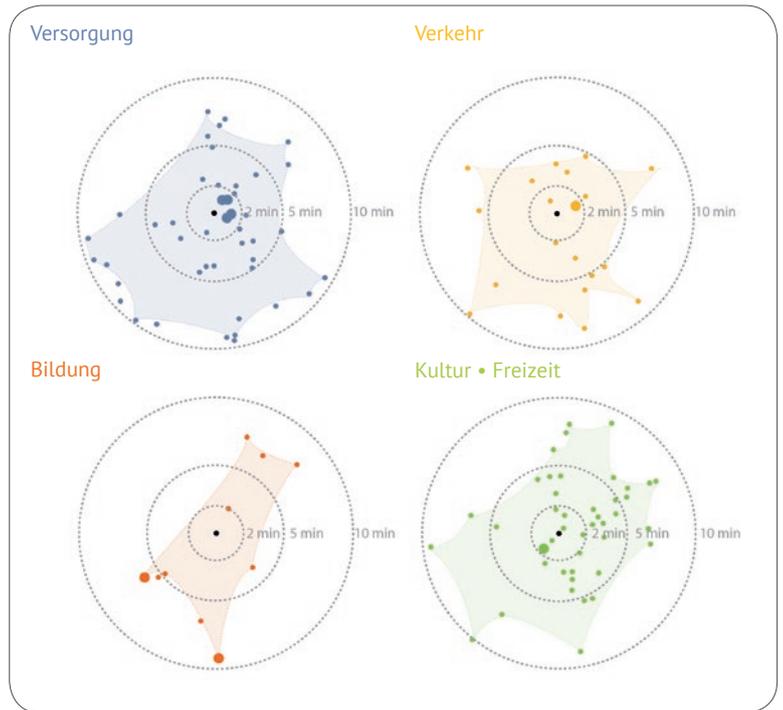


26.000 E

Ziel der Stadt **Saalfeld** ist es, trotz der schrumpfenden Einwohnerzahl eine funktionsfähige Stadt mit leistungsfähiger Wohnungswirtschaft und starken Unternehmen der Versorgungs- und Verkehrswirtschaft zu erhalten.



Durch gezielte Bepflanzung und einen Höhenversprung sind die privaten Terrassen vom (halb)privaten Innenhof abgetrennt. Die großzügigen Balkone mit Blick auf den nicht für Externe zugänglichen Innenhof, tragen maßgeblich zur Wohnqualität bei. © WOBAG Saalfeld



Idee

Mit der Errichtung der altengerechten Wohnanlage in Saalfeld wurde eine Lücke im Stadtraum geschlossen und neuer Wohnraum für ältere Menschen mit Wohnberechtigungsschein in zentraler Lage geschaffen. Durch die Bebauung sollte eine Initialzündung zur Aufwertung der Innenstadt gesetzt werden. Daher sollte die Bebauung nicht nur auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner, sondern auch auf den Mangel an Park- und Grünflächen im Quartier reagieren. Die Lage und die altengerechte Bauweise ermöglichen ein selbstständiges Leben bis ins hohe Alter der Be-

„Wir sind [...] von dem städtebaulichen Missstand ausgegangen und wollten das Stadtzentrum stärken.“ Bauherr

wohner. Auf dem Grundstück sollten Gemeinschaftsflächen für Aufenthalt und Kommunikation die Lebensqualität erhöhen. Trotz der zentralen Lage wurde mit dem begrünten Innenhof ein geschützter Bereich geschaffen, der die Kommunikation und das soziale Zusammenleben fördert. Zusätzliche gewerbliche Nutzungen wie Arzt- bzw. Physiotherapiepraxen sollten das Angebot vor Ort sinnvoll ergänzen.

Prozess

Im Jahr 2001 startete die Baumaßnahme mit dem Abbruch der maroden Garagenhalle und Nebengebäude auf dem Grundstück. Die Situation am Standort (z. B. Sichern von Gewölben) und die Kombination von Förderprogrammen (Wohnungs- und Städtebauförderung) führten zu einem intensiven Planungsprozess der Beteiligten von Stadt, Land, Denkmalschutz, Architekt und Bauherr. Da die Aufgabe auch als Aufwertung für das Gesamtquartier wirken sollte, beteiligten sich alle Grundstückseigentümer am Planungsprozess. Ursprünglich sollten am Standort zwei

Gebäude saniert und ein Neubau errichtet werden. Kurz vor Baustart musste jedoch aufgrund mangelhafter Bausubstanz die Sanierung des Vorderhauses in einen neu geplanten Ersatzneubau umgewandelt werden. Der enge Zeitplan und das geplante Bezugsdatum konnten trotzdem eingehalten werden. Eine öffentliche Ausschreibung war erforderlich.

Standort

Saalfeld ist eine gewachsene, historische, mittelgroße Stadt mit einem aktiven und belebten Stadtzentrum am Markt, das ca. 2 Minuten östlich vom Standort der Wohnanlage entfernt

„Das [Projekt] war durch den Standort [...] auch mit einem enormen Aufwand verbunden.“

Bauherr

liegt. Verlässt man jedoch den Marktplatz und begibt sich in Richtung der historischen Stadtmauer (Entfernung ca. 5 Minuten) wächst der Anteil an verfallener, ungenutzter und dörflich anmutender Bebauung. Ähnlich ist die Situation am Standort der Wohnanlage. Auch heute noch grenzt die Bebauung nach Nordwesten zum Teil an marode Nebengebäude an. Die direkte Verbindungsstraße zum Markt im Süden der Bebauung ist hingegen von mehreren historischen Bauten gesäumt. Durch die kurzen Wege (circa 2–5 Minuten) zu allen alltäglichen Einrichtungen (Geschäfte, Ärzte etc.) ist ein selbstständiges Leben auch für Senioren gewährleistet. Zudem gibt es zentrumsnah ein großes, kulturelles Angebot. Verkehrsgünstig verbinden die Stadtbusse u. a. den Markt mit dem fußläufig ca. 15 Minuten entfernten Bahnhof.

Haus und Umfeld 2002

Die moderne Bebauung beinhaltet zwei kompakte Baukörper, einen L-förmigen im Norden und eine kurze Zeile als Ersatzneubau im Südosten. Ein Drittel der Wohnfläche wurde für eine Zweipersonennutzung mit maximal 60 m² und zwei Drittel der Wohnfläche für eine Einpersonennutzung mit maximal 45 m² eingeplant. 6% wurden behindertengerecht und 94% barrierefrei ausgeführt. Die Grundrissgrößen waren aufgrund

„Mit dem ersten Förderweg waren die Wohnungsgrößen vorgegeben.“ Bauherr

der Förderbedingungen beschränkt. Im Erdgeschoss des Ersatzneubaus befinden sich zwei kleine Gewerbeeinheiten. Im Untergeschoss der nördlichen Bebauung wurde eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen eingerichtet, die nur zu einem Drittel durch die Bewohner genutzt werden. Die restlichen Parkflächen werden durch

Anwohner dazugemietet. Zusätzliche Besucherparkplätze, die z. B. die mobilen Pflegedienste nutzen könnten, sind jedoch nicht vorhanden. Zur Bauaufgabe gehörte auch die denkmalgerechte Sanierung eines auf dem Grundstück liegenden Wohnhauses mit Fahrradabstellflächen im Erdgeschoss und einer Familienwohnung im Obergeschoss.

Erschließung

Die drei- bis viergeschossigen Baukörper umschließen einen begrünten, privaten Innenhof mit Sitzmöglichkeiten. Der abgeschlossene Hauptzugang mit Klingelanlage liegt neben dem Ersatzneubau im Südosten. Für die Bewohner gibt es noch einen zweiten Zugang von Südwesten. Die Gebäudeeingänge liegen jeweils im Innenhof. Beide Neubauten werden durch ein innen liegendes Treppenhaus, jeweils einen Aufzug und offene, nach außen angeordnete Laubengänge erschlossen.

Zonierung

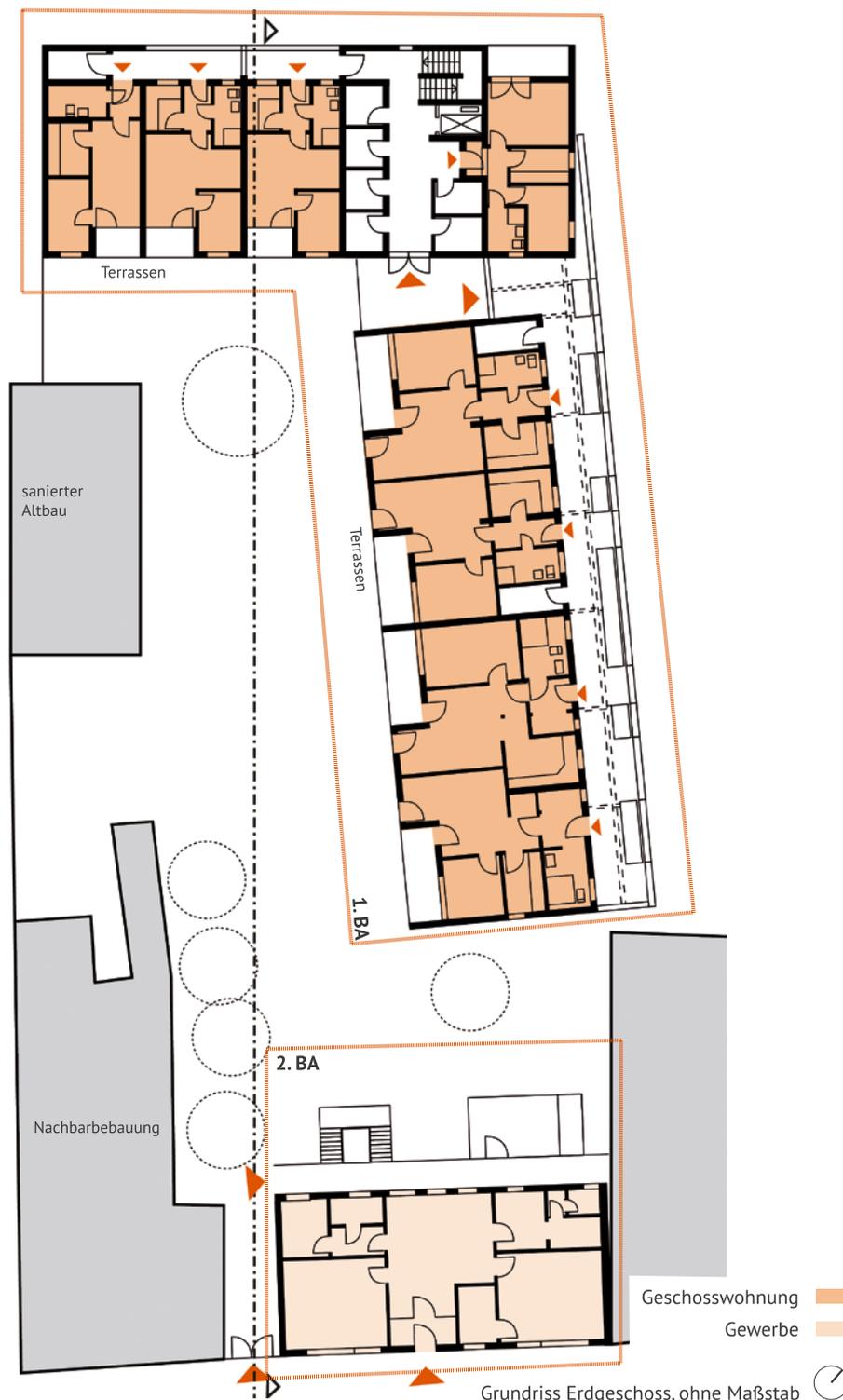
Durch die Einfassung des Innenhofs zählt darin alles zum (halb-)privaten Bereich, der klar vom öffentlichen Verkehrsraum abgetrennt ist. Die Wohnungen sind bis auf die Eckwohnungen im Norden und die Wohneinheiten im Ersatzneubau alle mit Loggien und Terrassen zum Innenhof orientiert. Im Innenhof sind Nutzungen wie Flächen zum Wäschetrocknen, Sitzbereiche und angelegte Beete durch hohe Hecken und gepflasterte Flächen zoniert.

Gemeinschaftsflächen

Zusätzlich zum gemeinsam genutzten, parkähnlichen Innenhof ist die Verbindung zwischen den beiden Gebäudeflügeln des Nordgebäudes mit gemeinschaftlichen Nutzungen belegt. Hier befinden sich zwei verglaste Kommunikationszonen in den Obergeschossen und Abstellräume, die den Wohnungen zugeordnet sind.

Wohnen 2002

Trotz maximal 45 m² für die Einpersonenvohnungen konnte bei allen Wohneinheiten ein separater Schlafraum realisiert werden. Alle Küchen und Bäder verfügen über Tageslicht und eine natürliche Belüftung zum Laubengang.





Blick von Westen mit Tiefgaragenzufahrt: Die außen liegenden Laubengänge laden mangels Ausblickqualität nur wenig für den Aufenthalt ein.
© WOBAG Saalfeld



Für die Bewohner gibt es von Südwesten einen zweiten, privaten Zugang zum Innenhof.



Die Bebauung grenzt an marode Gebäude im Nordwesten, die an den ursprünglichen Zustand am Standort erinnern.



Der Ersatzneubau und der Hauptzugang von Südosten liegen direkt an der Fußgängerzone, die durch eine neue Gaststätte mit Lärm belastet wird.



Die Wohnungen im Ersatzneubau teilen sich pro Geschoss eine Gemeinschaftsloggia am Laubengang und verfügen (bis auf die Dachgeschosswohnungen) nicht über private Freiflächen.



Die verglasten Kommunikationszonen werden z. T. für Gespräche, kleine Feiern, als Wintergarten für private Pflanzen oder zum Kartenspielen genutzt.
© WOBAG Saalfeld

Betrieb und Nutzung 2013

Nach Aussage der WOBAG ist die Nachfrage für die Wohnanlage bis heute sehr hoch. Die Bewohner nennen die gute, zentrale Lage und die altengerechte Ausführung als Hauptgründe für ihren Einzug und ihr Bleiben. Die Gewerberäume werden nicht wie ursprünglich geplant von Arzt- oder Physiotherapiepraxen genutzt. Aktuell befinden sich dort ein Immobilienmaklerbüro und die Lohnsteuerhilfe e.V. Durch den separaten Zugang von der Straße erfolgt deren Alltag separat vom Leben der Bewohner. Die Fertigstellung der Wohnan-

„Die Lage und der Mietpreis waren ausschlaggebend.“ Bewohnerin

lage wurde zur Initialzündung für weitere Bau- und Sanierungsmaßnahmen in der Umgebung. Für die Stadt und damit auch die Standortqualität wirkt sich dies positiv aus. Die Mieter fühlen sich jedoch zum Teil durch den Baulärm gestört.

Belegung

Die Wohnungsvergabe läuft direkt über die WOBAG, wobei die Auswahl auf Personen mit Wohnberechtigungsschein beschränkt ist. Die Festlegung auf eine homogene Belegung mit ausschließlich Senioren mit sehr geringer Rente wurde im Betrieb

nicht verändert. Die WOBAG betont die sehr hohe Eigenständigkeit der Bewohner, die zum Großteil familiär betreut oder unterstützt werden.

„Dort konzentrieren wir uns auf das ältere Klientel, auch weil wir denen [...] in der Innenstadt etwas bieten wollen.“ Bauherr

Gemeinschaft

Das Zusammenleben spielt sich zum Großteil im Innenhof ab. Die Kommunikation entsteht meist zwischen den Bewohnern, die auf ihren Loggien bzw. Terrassen ihre Freizeit verbringen, und dem Durchgangsverkehr im Innenhof. Dieser stellt auch einen Treffpunkt zwischen der im sanierten Bestand wohnenden Familie und den Senioren dar. Der Kontakt unter den Generationen scheint jedoch weniger eng. Die WOBAG organisiert einmal im Jahr ein Mieterfest, das die Gemeinschaft unterstützen soll. Weitere Dienstleistungsangebote werden durch die WOBAG nicht gestellt. Unter den Bewohnern bestehen individuelle Angebote der Nachbarschaftshilfe, die ein enges, fast familiäres Verhältnis untereinander fördern.

„Die [Nachbarschaft] ist fast familiär.“ Bauherr

Kosten

Die soziale Förderung gewährleistet eine geringe Kaltmiete, die nur zwei Drittel gegenüber der durchschnittlich möglichen Miete am Standort beträgt. Für die Mieter bedeutet dies Vorteile; für die WOBAG, dass die Anlage nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Wartungskosten werden durch regelmäßige Kontrollen der Haustechniker reduziert, da

„Das, was wir [...] auch erleben, ist eine sehr, sehr hohe Eigenständigkeit.“ Bauherr

größeren Störfällen vorgebeugt wird. Grünflächenpflege und Treppenhausreinigung werden von der WOBAG durchgeführt und die Kosten dafür umgelegt. Während in der nördlichen Bebauung die Betriebskosten für den Aufzug auf eine Vielzahl an Wohneinheiten umgelegt wird, müssen die Bewohner des Ersatzneubaus aufgrund der wenigen Wohneinheiten pro Aufzug höhere Umlagekosten akzeptieren.

„Im Innenhof ist immer Leben, das ist sehr schön.“ Bewohner

Bauqualität 2013

Die hochwertig ausgeführten Neubauten stehen mit ihrer modernen Gestaltung nicht im Widerspruch zur historischen Umgebungsbebauung. Der gepflegte Eindruck, vor allem im parkähnlichen Innenhof, überwiegt. Die Bewohner betonen, dass die regelmäßigen Besuche des zu-

„Das ist ein sehr gepflegtes Haus, was von den Bewohnern auch sehr pfleglich behandelt wird.“ Bauherr

ständigen Hausmeisters der WOBAG und die Grünpflege einen guten Instandhaltungszustand fördern. Dies erhöht auch die gute Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter. Trotz elf Jahren im Betrieb fielen durch die homogene Bauweise und die solide Ausstattung der Wohnungen kaum Instandhaltungsmaßnahmen an. Die größte Maßnahme war das Nachrüsten elektrischer Türöffner zwischen den geschlossenen Treppenhausbe-

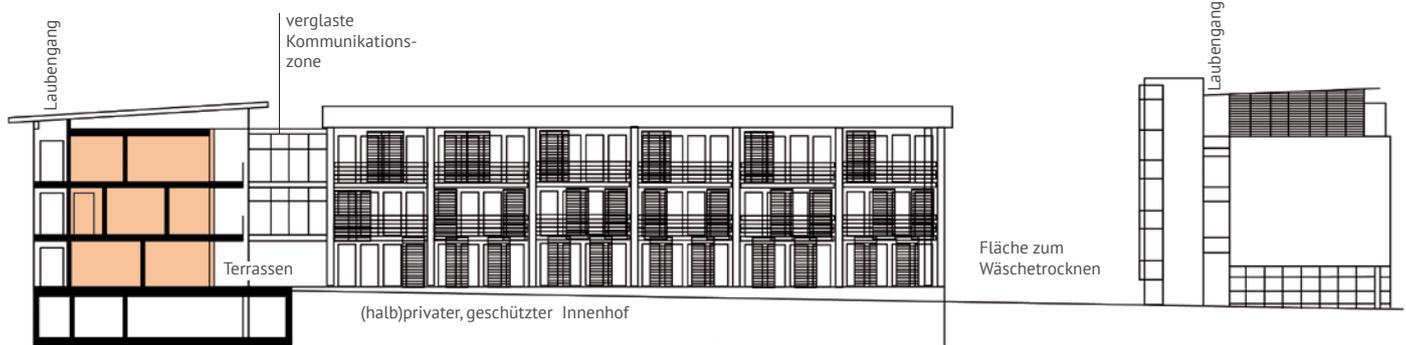
reichen und den offenen Laubengängen. Diese stellen einen großen Kostenfaktor als Zusatzinvestition, aber auch in den Betriebskosten, dar. Die kompakte Bauweise und der optimierte, kontrollierte Betrieb führen zu geringen Heizkosten im Gebäude.

Haus und Umfeld 2013

Da der Innenhof für Externe nicht zugänglich ist, konnte die Bebauung nicht zur Grünflächenaufwertung des Quartiers beitragen. Für die Bewohner jedoch führt dieser Schutz dazu, dass sie ihren Innenhof als Ersatz für einen eigenen Garten ansehen. Auch wenn im Innenhof trotz Sitzgelegenheiten weniger verweilt wird, werden die Loggien durch ihre Ausrichtung zur Kommunikation quer über den Hof genutzt. Auf den Laubengängen findet kaum Kontakt statt, was auch durch die mangelnde Aufenthalts-

qualität mit Blick auf einen Parkplatz bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage liegen kann. Nachdem die offene Laubenganggestaltung durch die Witterung immer wieder zu Problemen führte, wurden die Wetterseiten mit Verglasungen nachgerüstet. Ob die verglaste Kommunikationszone zwischen den Laubengängen zum Zusammenleben beiträgt, bleibt aufgrund von unterschiedlichen Aussagen unklar. Zum Teil wird sie jedoch für Gespräche, kleine Feiern, als Wintergarten für private Pflanzen oder zum Kartenspielen genutzt. Einige Bewohner wünschen sich einen größeren Gemeinschaftsraum ohne Durchgangsverkehr.

„Bewährt hat sich [...] eine solide nachhaltige Ausstattung der Wohnungen, die insbesondere Mieterwechseln standhält.“ Bauherr



Querschnitt, ohne Maßstab

Wohnen 2013

Für die Übersichtlichkeit in der Anlage hat die WOBAG im Haupteingangsbereich zum Innenhof und in den Treppenhäusern Lagepläne mit den zugeordneten Bewohnern angebracht. Durch die begrenzt möglichen Wohnungsgrößen wirken die Einpersonenzimmern relativ schmal und beengt. Die Bewohner stören sich jedoch weniger daran und betonen umso mehr die Vorteile des abgetrennten Schlafraumes, der hellen Räume und der großzügigen Loggien bzw. Terrassen. Deren private Nutzbarkeit wird durch die massive Abtrennung und die Holzschiebeläden erhöht. Die Bewohner benötigen teilweise keinen weiteren Sichtschutz zum Wohnraum. Die nördlichen Eckwohnungen scheinen durch ihre ge-

„Ich nutze meinen Balkon von morgens bis abends.“ Bewohnerin

genläufige Ausrichtung der Wohnräume und der Balkone zum Außenraum etwas benachteiligt. Der Flurbereich zwischen den Abstellräumen im Norden ist nicht ausreichend mit Tageslicht versorgt und wirkt sehr dunkel. Die Bewohner beschwerten sich zum Teil über zu geringen Schallschutz zwischen den Wohneinheiten. Dafür werden individuelle Veränderungen, z. B. bodengleiche Duschen, auf Nachfrage bei der WOBAG teilweise durchgeführt.

Im Ersatzneubau scheinen einige Planungsdetails durch den Zeitdruck bei der Ausführung weniger durchdacht. Die Schlafräume sind zur Straße angeordnet, die durch eine

neue Gaststätte in der Nachbarschaft mit Lärm belastet wird. Die Dachgeschosswohnungen sind großzügig verglast, verfügen aber über keinen Sonnenschutz. Die Wohnungen teilen sich pro Geschoss eine Gemeinschaftsloggia, die direkt an der Laubengangerschließung liegt. Dadurch, dass sich die Bewohner untereinander gut verstehen, wird dies nicht unbedingt als Nachteil angesehen. Die Müllabstellfläche ist geruchsbelästigend direkt unter den Fenstern der Obergeschosswohnungen in der östlichen Innenhofecke angeordnet.

„Ich bin mit meiner Wohnung zufrieden. Mehr brauche ich nicht.“ Bewohnerin

Belegung (++)

gezielte Homogenität durch WOBAG

Gemeinschaft (+)

hohe Eigenständigkeit
familiäre Nachbarschaft

Nutzungskonflikte (-)

Lärm durch Kneipe und Verkehr
in Anliegerstraße

Kosten (+)

geringe Miete
Umlage der Kosten für den Aufzug im
Ersatzneubau

Standort (++)

Innenstadtlage

Haus und Umfeld (++)

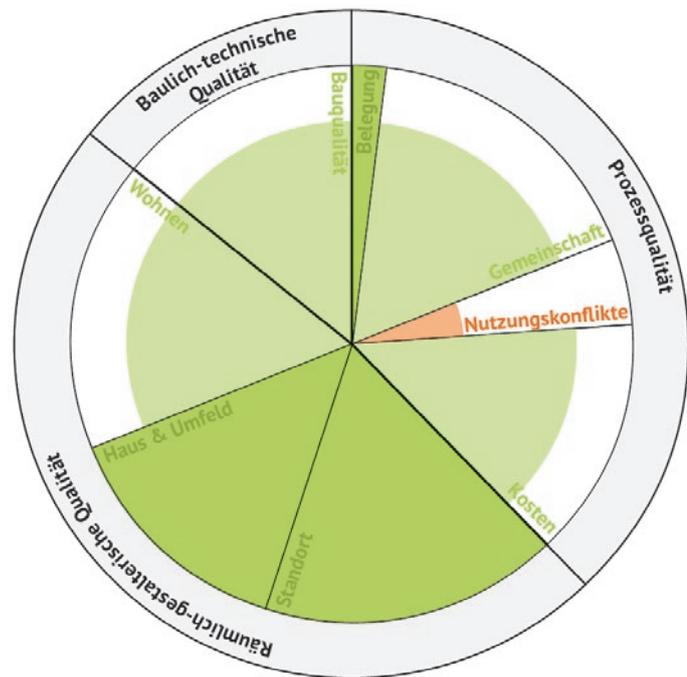
grüner Innenhof als Gartenersatz
barrierefreie Ausführung

Wohnen (+)

konventionelle, gut nutzbare Grundrisse
großzügige Balkone oder Terrassen

Bauqualität (+)

robuste Bauweise
teilweise zu geringer Schallschutz



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Die zentrale Innenstadtlage und das gleichzeitige Erfüllen der Bedürfnisse nach zurückgezogenem, geschütztem Lebensraum mit Freiraumqualität erzeugt eine hohe Wohnqualität in der Wohnanlage. Ein selbstständiges Leben bis ins hohe Alter kann durch das zum Teil familiäre und homogene Zusammenleben mit Nachbarschaftshilfe erfüllt werden. Gefördert wird dies zum einen durch die Architektur (Innenhof, Zonierung etc.) oder auch die Mieterfeste der WOBAG. Zum Großteil resultiert es aus individuellem Verhalten und dem Charakter der Bewohner. Der hohe Einsatz im Betrieb und bei der Bewirtschaftung fördert die Akzeptanz der Anlage durch die Mieter. Sinnvolle Raumaufteilung, hohe Tageslichtversorgung und altengerechte Ausführung machen die Wohnungen auch nachhaltig attraktiv. Geringe Mieten und Nebenkosten erhöhen zusätzlich die Nachfrage. Der langwierige und intensive Planungsprozess führte zum Großteil zu nachhaltigen und langlebigen Lösungen mit einer hohen Bauqualität. Trotz der Tiefgarage stellt die Wohnanlage durch den Mangel an ausgewiesenen Besucherparkplätzen nicht die vollständige Lösung für das Parkproblem in der Innenstadt dar. Für die WOBAG

ist das Leuchtturmprojekt eine vorbildhafte Ergänzung in ihrem sonst zum Großteil auf Bestandssanierungen fokussierten Portfolio und dient als Vorreiter für weitere Innenstadtbauungen.

„Wir waren begeistert vom ersten Tag an.“ Bewohnerin

„Es war ein Leuchtturmprojekt, was auch mit einem unternehmerischen Risiko verbunden war.“ Bauherr



Wohnsinn 1, Darmstadt-Kranichstein Kein Bauherrenpreis-Projekt

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaus Sonderform Zeile • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziert Wohnungsbau • Eigentümer Mieter • Wohnen soziale Einrichtungen
Büro Gewerbe • Familien Singles Paare Alleinerziehende • +60 40-60 20-40 0-20 • Architekturwettbewerb
Direktbeauftragung Bewohnerbeteiligung • Neubau Nachverdichtung Bestandsersatz • Innenstadt Randlage Vorort

Wohnsinn 1
Bau- und Wohngenossenschaft Wohnsinn eG

Architektur
faktor10 GmbH • Darmstadt

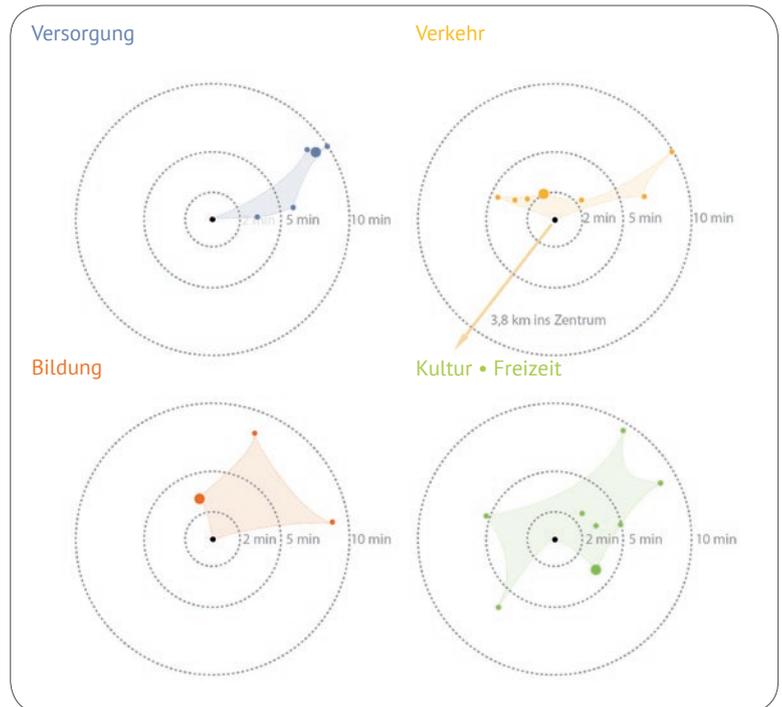
39 Wohneinheiten
Bauzeit 2002–2003
2.052 €/m²

Kranichstein wurde von Ernst May als Sattelitenstadt geplant. Die Umsetzung dieser Pläne (Beginn 1968) wurde durch frühes Engagement der Bewohner gebremst. Wie in anderen Sattelitenstädten auch gab es im Laufe der Zeit Probleme im Zusammenleben. Dies hat sich u. a. dank der „Sozialen Stadt“ verändert.



143.000 E





Idee

Die Bau- und Wohngenossenschaft Wohnsinn eG ist ein Projekt, welches aus dem Förderverein „Gemeinsam Wohnen Jung und Alt e. V. Darmstadt“ hervorgegangen ist. Der Name des Vereins wurde zum Leitbild der Genossenschaft. Doch sollte die Durchmischung über Altersgruppen hinausgehen. Eine insgesamt möglichst heterogene Gruppe an Bewohnern sollte gefunden werden. „Ältere und

„Weil sie Alternativen zum üblichen Wohnalltag in Darmstadt ausprobieren und verwirklichen wollten, taten sich einige Leute zusammen und entwickelten gemeinsam eine Idee.“

Wohnsinn Darmstadt

Jüngere, Haushalte mit weniger und mit mehr Geld, Familien, Singles und Alleinerziehende, Menschen mit in- und ausländischen Wurzeln, mit und ohne Behinderung¹ sollen sich gegenseitig unterstützen und eine aktive Nachbarschaft bilden. Soziale Ausgrenzung soll so verhindert und dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel, der kleine Familien und zunehmende Anonymisierung zur Folge hat, eine Antwort gegeben werden.

1 Homepage Wohnsinn

Prozess

Typisch für diese Art von Projekten mit intensiver Planungsphase ist, dass sie von Menschen initiiert werden, die nicht dringend auf einen Wohnungswechsel angewiesen sind. Den harten Kern bildeten überwiegend Rentner und Alleinstehende, die nach Alternativen zum üblichen Wohnalltag suchten. Familien, die für die gewünschte Durchmischung der Bewohnerstruktur von Anfang an wichtig waren, waren schwierig in die jahrelangen Vorlaufzeiten einzuplanen und wurden erst für das Projekt gewonnen, als der Einzugs-termin feststand. Der lange Prozess begründete sich nicht nur in der Schwierigkeit, ein Grundstück zu finden. Vielmehr geht es am Anfang auch darum, eine geeignete Organisations- und Finanzierungsform für ein solches prototypisches Projekt zu finden. Bereits in einem frühen Stadium des Planungsprozesses hatte die Kerngruppe festgelegt, ein Drittel der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Aus Finanzierungsgründen konnten im ersten Projekt der Genossenschaft entgegen der Ursprungsidee aber fast keine ungeforderten Mietwohnungen verwirklicht werden. Stattdessen wurden mehr Dauerwohnrechte (nach WEG) an Genossen verkauft, eines wird vom Besitzer vermietet.

Standort

Wohnsinn 1 ist Teil einer Quartiersentwicklung in Darmstadt-Kranichstein, dem Neubaugebiet K6. Es liegt knapp 4 km nordöstlich der Innenstadt, umgeben von großen Waldflächen im Norden, Osten und Süden und dem Bürgerpark im Westen. Somit befinden sich zahlreiche Erholungsgebiete in direkter Nähe. Weniger umfassend ist das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Geschuldet ist das der Ausrichtung des Quartiers als reines Wohnquartier. Abgesehen von einem wöchentlichen kleinen Markt befindet sich der nächste Einzelhandel im Kranichsteiner Stadtteilzentrum oder in Darmstadt selbst. Die sozial-infrastrukturelle Versorgung für die verschiedenen Altersgruppen ist der Vor-Ort-Lage entsprechend. Wie auch für den Einkauf orientieren sich die Bewohner bei Schulen und Ärzten in das gesamte Stadtgebiet, welches bestens angebunden ist. Das Kranichsteiner Zentrum ist fußläufig, die Darmstädter Innenstadt ist mit der Straßenbahn in 10 Minuten sehr gut zu erreichen. Kranichstein hatte in der Vergangenheit mit einem sehr schlechten Image zu kämpfen. Seit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ 2000 und den jüngeren Quartiersentwicklungen konnte der Stadtteil an Ansehen gewinnen.

Haus und Umfeld 2003

Die Anlage *Wohnsinn 1* umfasst 39 Wohneinheiten. Ein Drittel sind Maisonettewohnungen, die überwiegend im Westflügel der Blockrandbebauung liegen. Alle anderen Wohneinheiten sind Geschosswohnungen, die zur Hälfte barrierefrei sind. Weitere sieben Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgebildet.

„Bewusst wurden die unterschiedlich finanzierten Wohnungen über alle drei Flügel verteilt und die Bewohner somit nicht separiert.“ Vorstand

Erschließung

Der öffentliche Zugang in die Anlage wird gebündelt an den beiden Treppenhäusern, die jeweils im Nordflügel sitzen. Hier befinden sich Briefkästen und Klingelanlagen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen darüber hinaus über private Zugänge mit Reihenhauscharakter. Die Maisonetten werden entweder über

den offiziellen Zugang durch das Treppenhaus oder privat über den Innenhof erreicht.

Die oberen Geschosse werden über die Treppenhäuser und angeschlossene Laubengänge erschlossen. Der zentrale Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang.

Die Erschließung erfolgt jeweils auf der Ost- bzw. Nordseite, sodass im Westen bzw. Süden jeder Wohnung eine Terrasse oder ein Balkon zugeordnet ist.

Zonierung

Die Erschließungssituation und die damit einhergehende überwiegende Ost-West-Orientierung der Wohnungen schaffen im Innenhof der Anlage einen primär halböffentlichen Bereich. Die privaten Erdgeschossfreiräume im West- und Nordflügel werden durch einen dicht bewachsenen „Fahrradhügel“ von der Erschließungsgasse der Maisonettewohnungen getrennt (siehe Grundriss).

Gemeinschaftsflächen

Eine Vielzahl an Gemeinschaftsflächen wird in Form eines großen Mehrzweckraumes mit Küche, zweier Gästezimmer, zweier Waschmaschinenräume, eines Hobby- und eines Werkraumes, eines Kinderspielzimmers, eines Fahrradkellers, einer Sauna, eines Innenhofs und einer Dachterrasse allen Bewohnern der Anlage gleichberechtigt zur Verfügung gestellt.

Wohnen 2003

Die zugrunde liegende Schottenbauweise gibt ein Raster vor, welches auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner reagieren sollte. Statt der aus Kostengründen geplanten drei bis vier Wohnungstypen sind letztlich 19 Wunschtypen realisiert worden. Und so wurde manch individuellen – suboptimalen – Grundrisswünschen nachgegangen, die langfristig nachteilig bei Vermietung oder Verkauf sein können.



Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Die Treppenhauserschließung im Osten



Der Mittelweg zwischen Wohnsinn 1 und 2 ist halböffentlich und wird überwiegend zur Erschließung der westlichen EG-Wohnungen genutzt.



Die Laubengänge sind in ihrer Tiefe nicht als Balkonersatz dimensioniert. Sie dienen in erster Linie der Erschließung.

Betrieb und Nutzung 2013

Wohnsinn 1 ist ein Prototyp in Darmstadt für gemeinschaftliches Wohnen. Es war zugleich Experiment und Vorreiter. Die Mischung der Bewohnerschaft ist auch heute noch entsprechend dem Finanzierungsmodell nicht ausgeglichen. Dennoch wohnen hier Menschen mit sehr verschiedenen Einkommen und unterschiedlichem Alter zusammen. Außerdem leben hier 13 Menschen mit einem Behindertenausweis, von denen fünf auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Eine heterogene Altersstruktur wurde im Projekt durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen gefördert. Nach mittlerweile zehn Jahren Betrieb haben sich Lebenssituationen geändert und die ältere Generation überwiegt. Im benachbarten Folge-

„Also in Wohnsinn 2 haben wir jetzt ein Drittel Dauerwohnrechtwohnungen, ein Drittel Sozialwohnungen, ein Drittel freie Mietwohnungen. Das kommt uns als Schlüssel passabel vor.“ Bewohner, Mitbegründer

projekt *Wohnsinn 2* konnte – basierend auf den Erfahrungen des Prototyps – die gewollte Durchmischung besser realisiert werden. Eine Drittelung in sozial geförderte, freie und Dauerwohnrechts-Mietwohnungen ermöglicht dort einen heterogeneren Querschnitt durch die Gesellschaft und erschwert eine Verschiebung in die eine oder andere Richtung.

Gemeinschaft

Das gesamte Projekt basiert auf dem Engagement der Erstbewohner am gesamten Planungsprozess. Wohnsinn 1 würde so nicht existieren, hätte die Genossenschaft nicht von Beginn an klare Anforderungen formuliert und ihren Bewohnern gewisse Einflussmöglichkeiten zugestanden. Beteiligung an der Gemeinschaft wiederum bedeutet nicht nur die Teilnahme an wöchentlichen Doppel-

kopfrunden im Gemeinschaftsraum, sondern hier vor allem auch die gemeinschaftliche Selbstverwaltung

der Anlage. Das Engagement im Plenum oder in den Arbeitsgruppen für Gartenpflege etc. ist zeitintensiv und erfordert ein hohes Maß an Gemeinschaftssinn.

Während viele Bewohner diese Gemeinschaft suchen und tatsächlich leben, werden die vielen Arbeitsgruppen und die monatlichen Versammlungen im Plenum durchaus

von manchen auch als belastend empfunden. Es ist sowohl ein Lernprozess als auch ein Balanceakt zwischen Nähe und Distanz, zwischen lebendiger Nachbarschaft und sozialem Druck. Etwa 40 % der Bewohnerschaft erscheint zum Plenum und zeigt hierüber eine kontinuierliche Bereitschaft zur Partizipation. Andere ziehen es vor, sich über die Arbeitsgruppen rund um das Haus an der Gemeinschaft zu beteiligen. Die da-

„Viele haben gedacht, geben und nehmen oder Nachbarschaftshilfe als Tauschhilfe, doch es kam die Erfahrung zum Tragen, dass die Leute gerne geben aber nicht nehmen können.“ Bewohnerin

mit verbundenen Nebenkosteneinsparungen wissen alle sehr zu schätzen. Dennoch ist die Übergabe der Verantwortung vom Vorstand an die Hausgemeinschaft zäh. Neben der Selbstverwaltung drosseln gemeinsame Mobilitätskonzepte und vor allem auch der Passivhausstandard der Anlage die laufenden Kosten für die Bewohner und bilden einen wesentlichen Vorzug des Projektes.

„Ich finde, dass wir eine schöne Kooperationskultur haben – wenn man hierherzieht, muss man das aber auch wissen.“ Bewohnerin

2013

Bauqualität 2013

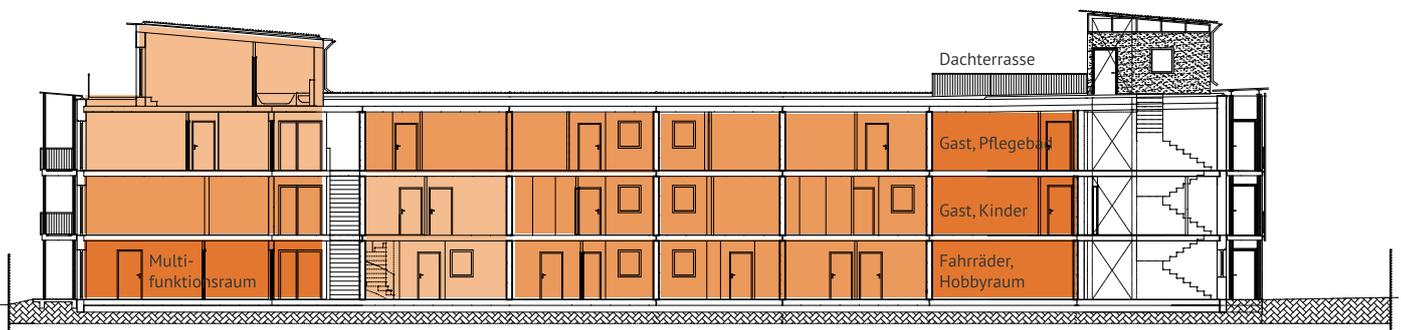
Die Selbstverwaltung der Bewohner und die darauf basierenden vielen verschiedenen Arbeitsgruppen halten die Anlage in Schuss. Laubengänge, Treppenhäuser und der Innenhof sind gepflegt, aber keinesfalls steril. Der Zustand spiegelt im positiven Sinne eine rege Nutzung der Flächen sowie eine hohe Identifikation der Mehrheit der Bewohner mit ihrer Anlage wider. In der – für ein Gebäude noch jungen – Nutzungszeit von zehn Jahren sind noch keinerlei Sanierungsmaßnahmen notwendig gewesen. Regelmäßiger Wartungen bedürfen die wohnungszentralen Lüftungsanlagen. Der Nachteil der trockenen Raumluft, den manche Bewohner beklagen, wiegt allerdings nicht so schwer wie der enorme Vorteil konkurrenzlos niedriger Nebenkosten.

Haus und Umfeld 2013

Die U-Form der Anlage war durch die Genossenschaft als Symbol für die Gemeinschaft vorgegeben.

Vor der Zusammenarbeit mit den Architekten wurde der Bebauungsplan entsprechend geändert. Die Aufgabe der Architekten war die Ausgestaltung dieser äußeren Vorgabe, verbunden mit teilweise eingeschränkten Möglichkeiten hinsichtlich einer klaren Zonierung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen. Überschneidungen dieser sensiblen Zonen sind die Folge und rufen Nutzungskonflikte hervor. Das Potenzial des für die Gemeinschaft geforderten Innenhofs kann nicht vollends ausgeschöpft werden, da hier wertvoller Platz von den hier gelegenen Kellerersatz- und Fahrradräumen, für die kein anderer Platz zur Verfügung stand, eingenommen werden musste. Eine kleine gepflasterte Fläche bietet dennoch die Möglichkeit zum Grillen etc. Als Nebeneffekt können die zum Innenhof gelegenen privaten Außenbereiche der Ostwohnungen die notwendige Privatsphäre und damit verbundene Ruhe gewährleisten, da

sie so klar vom Erschließungsbereich der Westwohnungen abgeschirmt werden. Manche Bewohner der Westwohnungen wiederum empfinden den vor allem an Sommertagen sehr stark frequentierten, angrenzenden öffentlichen Spielplatz als belastenden Lärmfaktor. Raum für gemeinsame Aktivitäten bietet der Gemeinschaftsraum, welcher sehr rege genutzt wird – insbesondere während der kälteren Jahreszeit. Doch auch hier könnten mehrere Interessen bedient werden, wäre der Raum vom Rest der Wohnanlage abgekoppelt. Fanden anfangs noch abendliche Feierlichkeiten statt, mussten diese aufgrund der Lärmbelästigung für die direkt angrenzenden Mieter eingeschränkt werden. Heute wird der Raum für weniger lärmende Aktivitäten genutzt und funktioniert gut. Es bedarf hierfür aber einer sehr starken Oberstruktur, die die zeitliche sowie inhaltliche Organisation koordiniert.



Längsschnitt Nordflügel, ohne Maßstab

Wohnen 2013

Wiederum positiv zu bewerten, ist die – der U-Form zugrunde liegende – überwiegende Ost-West-Orientierung der Wohnungen. Einher geht eine gute Belichtung der Grundrisse. Die Ausrichtung der Balkone sowie der Wohnbereiche gen Westen hätten allerdings einen integrierten außen liegenden Sonnenschutz erfordert. Bei den Sozialmietern fehlt das Geld für diese kostenintensive Investition, wodurch es im Sommer zu Überhitzungen der Wohnungen kommt. Wie eingangs beschrieben, sind die Wohnungsgrundrisse in enger Abstimmung zwischen Bewohnern und Architekten entstanden. Es wurde versucht, die individuellen Wünsche so umzusetzen, dass auch bei Neuvermietung eine möglichst flexible

„Was sehr gut genutzt wird und immer in eine solche Planung reingehört, ist ein großer multifunktionaler Gemeinschaftsraum. Das ist unser Herzstück von Wohnsinn. Hier ist alles möglich. [...] Wenn man das vergisst, kann man die Gemeinschaft vergessen.“ Bewohner

Weiternutzung möglich würde. In wenigen Fällen wurden spezielle Wünsche durch die Architekten abgelehnt, was im Nachhinein von den entsprechenden Bewohnern als sehr positiv bewertet wird, da sich die Funktionalität der Grundrisse bislang bewährt hat. Individuell wird bemängelt, dass zu den wenigen Abstellflächen keine Kellerräume hinzukommen. Dieses Defizit wurde durch eine Unterkellerung von *Wohnsinn 2* entschärft. Auch Bewohner von *Wohnsinn 1* können hier Räume mieten. Als Abstellräume in den Wohnungen werden die relativ

großen Technikräume genutzt. Diese befinden sich jeweils an der Außenfassade. Folglich liegen die Badezimmer im Inneren der Wohnung und können somit weder natürlich belüftet noch belichtet werden.

Planungsprozess (+)

sehr intensive Planungsphase mit Architekten, individuelle Realisierungen

Belegung (-)

unausgeglichene Durchmischung

Gemeinschaft (+)

gelebte Nachbarschaft, überwiegend freundschaftlich, teilweise hohes Konfliktpotenzial

Nutzungskonflikte (o)

teilweise Konflikte zum Spielplatz

Kosten (++)

sehr geringe Nebenkosten durch Passivhaus-Konzept

Standort (o)

gute ÖPNV-Erreichbarkeit, mäßige Infrastruktur und Versorgung, reines Wohnquartier

Haus und Umfeld (o)

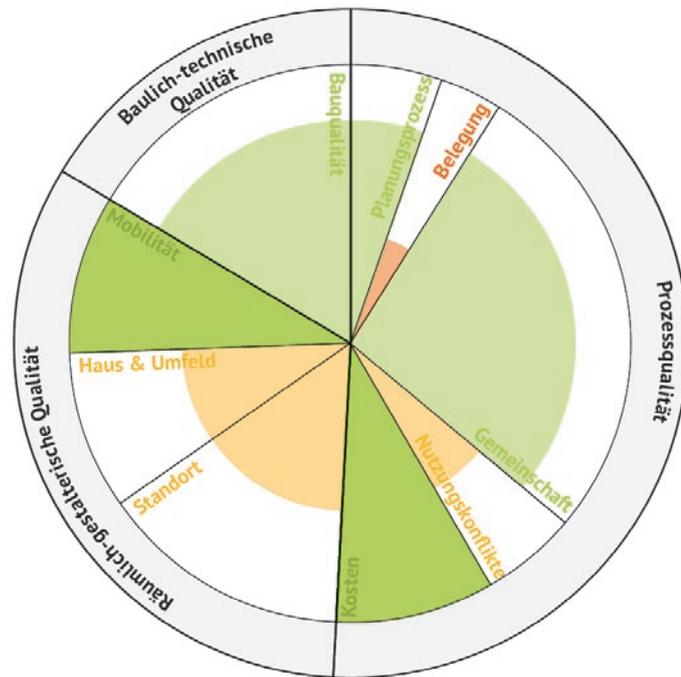
Erschließung teilweise unübersichtlich, mangelnde Zonierung

Mobilität (++)

sehr rege genutztes Car- und ÖPNV-Sharing Konzept

Bauqualität (+)

Energiestandard wird hoch geschätzt



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Wohnsinn ist Teil- und war Initialprojekt einer Quartiersentwicklung. Kranichstein konnte im Laufe der letzten Jahre und im Zuge verschiedener Projekte im Rahmen der „Sozialen Stadt“ oder des Engagements der Bewohner sein Image stark aufbessern. Das Projekt gilt als Pilotprojekt des Zusammenschlusses verschiedener Privatpersonen zu einer Wohnbaugenossenschaft.

Das Interview-Stimmungsbild zeigt, dass stärker quantitative Faktoren wie Kosten und Mobilität mehrheitlich positiv bewertet werden. Themen wie Gemeinschaft, Durchmischung oder Nutzungskonflikte werden entsprechend der Vielfalt der Bewohner natürlich sehr divergent wahrgenommen. Die Meinungen innerhalb der Nachbarschaft reichen von absoluter Befürwortung dieses Wohnmodells bis hin zu letztlich enttäuschten Hoffnungen. Das selbst gewählte Wohnmodell gründet partiell in Ideen einer „kulturellen Elite“¹. Das Konzept fördert einerseits gleichberechtigtes, gemeinschaftliches Wohnen, hat aber auf der anderen Seite mit den sehr unterschiedlichen Bedürfnissen der heterogenen Bewohnerschaft zu kämpfen. Diese Konflikte sind sicherlich nicht Wohnsinn-spezifi-

¹ Benedict Crone zu Genossenschaften

fisch, aber mitunter der sehr engen nachbarschaftlichen Wohnform geschuldet, auf die sich auch Bewohner eingelassen haben, denen dieses Modell eher nicht entspricht. Die angestrebte stärkere Durchmischung im Finanzierungsmix (so wie in Wohnsinn 2 realisiert) wird dem insgesamt funktionierenden Modell langfristig sicherlich gut tun.

„Ich möchte hier auch nicht mehr wegziehen [...]. Ich sage immer, nur mit den Füßen voraus.“ Bewohnerin



Blick vom öffentlichen Spielplatz auf die direkt angrenzende Wohnanlage Wohnsinn1: Die sehr rege Nutzung wird insbesondere von den Bewohnern als störend empfunden, deren private Freizeite nach Westen orientiert sind.

WohnreWIR Tremonia – Generationenwohnen, Dortmund Deutscher Bauherrenpreis 2006

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaushaus **Sonderform Zeile** • eingetragene Genossenschaft **Verein** Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft **Wohnungseigentümergeinschaft** • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau **frei finanziert Wohnungsbau** • **Eigentümer Mieter** • **Wohnen** soziale Einrichtungen
Büro Gewerbe • **Familien Singles Paare Alleinerziehende** • **+60 40-60 20-40 0-20** • **Architekturwettbewerb**
Direktbeauftragung **Bewohnerbeteiligung** • **Neubau** Nachverdichtung Bestandsersatz • **Innenstadt Randlage** Vorort

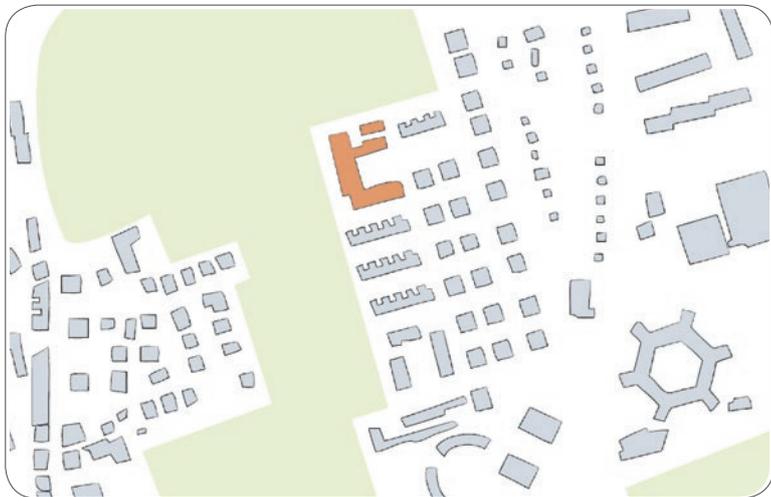
WohnreWIR Tremonia
W.I.R. e. V.

Architektur
Post & Welters BDA • Dortmund
21 Wohneinheiten
Planungszeit 1997 – 2004

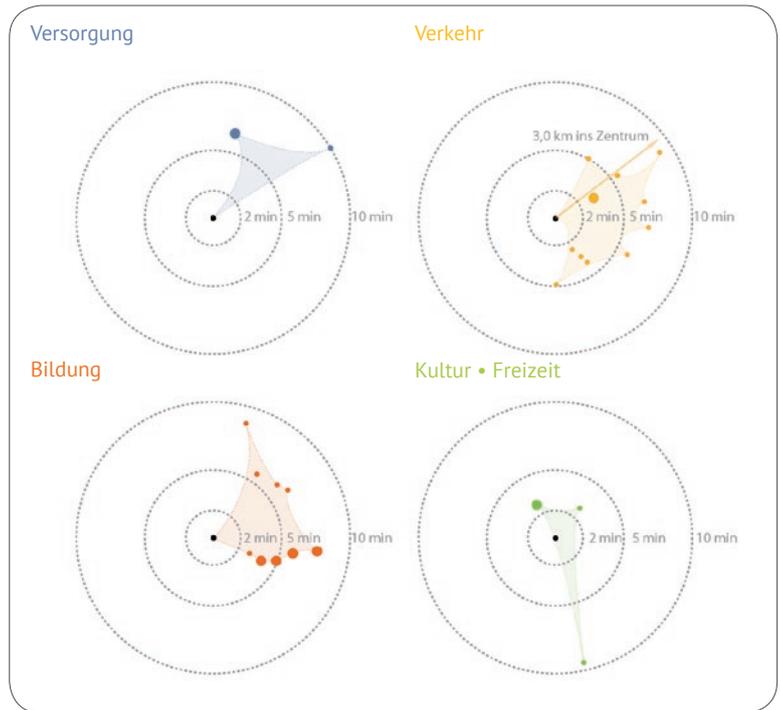
1.661 €/m²



Dortmund reagiert auf den Wegbruch der Kohle- und Stahlindustrie mit ehrgeizigen Projekten, die sowohl den Wandel zur Technologie- und Dienstleistungsgesellschaft als auch arbeitsplatznahes Wohnen im Grünen ermöglichen sollen.



Blick in den Innenhof der Wohnanlage. Das Gemeinschaftshaus rechts im Bild ist vom Wohntrakt entkoppelt. Es gibt keinerlei Nutzungskonflikte. Die Wohnungen sind alle über Laubengänge erschlossen. Über den offenen Innenhof sind die Eingänge alle einsehbar. Das Sicherheitsgefühl ist hoch - ein Gefühl der „sozialen Kontrolle“ durch die Nachbarn scheint es nicht zu geben. © C. Suhan



Idee

Die Motivation hinter dem Wohnprojekt am Tremoniapark war es, eine verlässliche Nachbarschaft zu entwickeln, die Menschen unterschiedlichen Alters sowohl Gemeinschaft als auch Privatsphäre bietet. Weitere grundlegende Kriterien bei der Konzeptentwicklung waren das Wohnen nahe der Innenstadt, ein hoher gestalterischer und ökologischer Baustandard, eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen und der Ausschluss von Pkws aus dem Inneren der Anlage. Die Initiatoren des Projektes wollten ihren Traum von ebenso individuellem wie gemeinschaftlichem Wohnen in Realität umsetzen.

„Was sich so einfach anhört, ist in der Realität ein komplizierter Ablauf mit vielen schwierigen Entscheidungen, die einen langen Atem verlangen.“

WohnreWir GbR Tremonia

Prozess

Eine gute Nachbarschaft entsteht nicht einfach von selbst. So fand sich eine Gruppe verschiedener Interessenten auf der Suche nach neuen Wohnformen zusammen und gründete 1998 den Verein „W.I.R. – Woh-

nen Innovativ Realisieren e. V.“. Um potenzielle Bewohner zu gewinnen, wurde das Schlagwort Nachbarschaft ins Zentrum der Werbeinitiative gesetzt. Während sieben Jahren lernte man sich in regelmäßigen Treffen kennen, es wurde für die eigenen und die gemeinschaftlichen Bedürfnisse geplant und es wurden Rahmenbedingungen geschaffen, die nicht nur soziale, sondern auch wirtschaftliche Stabilität versprachen. Die Anerkennung als gemeinnütziger Verein schuf Fördermöglichkeiten –

„Für mich ist altersbedingt wenig fußläufig erreichbar. Aber das Kreuzviertel ist unser Kneipenviertel schlechthin, da gibt es an jeder Ecke einen Ökomarkt. Fußläufig liegt eine Schrebergartenanlage mit Gastronomie. Da kann ich nachmittags bei schönem Wetter sitzen.“ Ältere Bewohnerin

u. a. die Moderation durch die Stadtplanerin Birgit Pohlmann. Unter ihrer Leitung gelang es, allen Ansprüchen, ob städtebaulicher oder architektonischer, rechtlicher oder finanzieller Natur, zu entsprechen. Und dies, obwohl sich die Gruppe der Interessenten im Laufe des Prozesses aufgrund sich ändernder Lebenssituationen immer wieder neu finden musste. Letztlich zogen nur zwei Seniorinnen ein, die von Beginn an dabei waren.

Standort

Das Wohnprojekt liegt am Rande der Innenstadt zwischen dem gründerzeitlichen und lebendigen Kreuzviertel und dem Tremoniapark. Auf einer ehemaligen Zechebrache entstanden 60 Einfamilienhäuser sowie zwei „W.I.R.“-Projekte. Der Tremoniapark schließt direkt an das Grundstück an und bietet eine weitläufige Grünfläche, die als Liegewiese und Fußballplatz insbesondere von der jüngeren Bevölkerung genutzt wird; häufig finden öffentliche Veranstaltungen statt. Das Angebot fußläufig erreich-

barer Nahversorgung ist gering. Nur ein Discounter und ein Getränkemarkt sind nah, alles weitere ist – insbesondere für die älteren Bewohner der Anlage – schwierig zu erreichen, sie sind auf das Auto angewiesen. Das Kreuzviertel mit zahlreichen Angeboten liegt ca. 15 Gehminuten entfernt. Drei Kitas, eine Grund-, eine Förder- und eine Realschule sowie ein Gymnasium liegen in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt ist ab der nächsten Bushaltestelle in ca. 15 Minuten und ab der nächsten U-Bahn-Station in 10 Minuten erreichbar.



Der Aufzug ist witterungsgeschützt und ermöglicht in Zusammenhang mit den Laubengängen für alle Wohnungen einen barrierefreien Zugang.
© C. Suhan



Die tiefen Laubengänge (hier ca. 2,40 m) bieten viel Platz zur Aneignung. Fast alle Bewohner haben hier ihren kleinen Zweitbalkon zum Austausch mit den Nachbarn.

Betrieb und Nutzung 2013

WohnreWIR entspricht auch nach knapp zehn Jahren noch den Vorstellungen der Erstbewohner und konnte auch neuen Eigentümern schnell ein besonderes Zuhause geben. Das Wohnkonzept hat sich bewährt. Der Verein für generationenübergreifendes Wohnen in Dortmund e. V. hat mittlerweile fünf direkte Nachfolgeprojekte realisieren können.

Belegung

Die sehr geringe Fluktuation spricht neben den Eigentumsverhältnissen auch für eine gute Auswahl der Bewohner. Neue Bewohner wissen, „worauf sie sich einlassen“, und konnten ohne Komplikationen in die Gemeinschaft eingegliedert werden. Die Durchmischung ist auf demografischer Ebene heterogen, soziokulturell jedoch stark homogen, was insbesondere auf die Eigentumsverhältnisse zurückzuführen ist. Die geplante Drittelung in verschiedene Altersgruppen hat aufgrund des geringen Bewohnerwechsels weiterhin Bestand. Im Falle dessen, dass eine Wohnung zum Verkauf steht, besitzt die Eigentümergemeinschaft Vorkaufrecht.

„Ein Generationenvertrag jedoch ist eine landläufige Vorstellung, die nicht funktioniert. Nur im Ansatz mit ein bisschen Babysitting, mehr nicht.“ Bewohnerin

Gemeinschaft

„Die Erfahrungen aus dem langjährigen Prozess des sich Ein- und Auseinandersetzens, des Diskutierens und der Fähigkeit, mit Kompromissen zu leben, führen zu einem unkomplizierten Leben in der Gemeinschaft.“¹

1 aus: Wohnen in allen Lebensformen, S. 93, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, 2006

„Ich hatte den Wunsch, in Gemeinschaft zu leben, es gehört jedoch eine riesige Portion Toleranz dazu. Ärger haben wir hier auch. Aber unterm Strich war es das Beste, was ich machen konnte.“ Bewohnerin

Der lange Planungsprozess trug zwar einerseits zu erhöhten Kosten bei, war aber rückblickend ausschlaggebend für den Erfolg der Gemeinschaft. Die hier gelebte Nachbarschaft geht weit über das übliche Maß des städtischen Zusammenlebens hinaus. Es wird monatlich weiter diskutiert und abgestimmt. Zu diesen Treffen sind mindestens zehn, nicht selten alle Bewohner anwesend. Im Sinne der Selbstverwaltung gibt es Arbeitsgruppen, wie beispielsweise die Garten-

oder die Gemeinschaftshausgruppe. Vieles konnte sich mittlerweile als richtige Tradition etablieren. Einmal im Jahr findet ein Haus- und Hoftag (Putztag) statt, es gibt das Freitags-Fischessen, Grillfeste oder das Weihnachtsplätzchen-Resteessen am ersten Samstag im neuen Jahr. Außerdem findet für das ganze Quartier einmal im Jahr ein Straßenfest statt. Ansonsten sind die Anbindungen in das Quartier nur sporadisch. Nachbarschaftliche Hilfe funktioniert auf freiwilliger, persönlicher Basis und ist nicht Bestandteil einer Satzung oder Ähnlichem.

„Wir haben es uns zunächst in der furchtbarsten Version ausgemalt. Man ist nie alleine und hat nie seine Ruhe. Dann sind wir eingezogen und dachten uns ‚Ach, es ist doch total entspannt und cool.‘ Nie ist man auf sich alleine gestellt wie in einem Einfamilienhaus. Und wenn man mal nicht möchte, kann man sich auch raushalten!“

Junge Mutter, Bewohnerin

Bauqualität 2013

Der geplante und umgesetzte Baustandard ist, dank der finanziellen Mittel der Eigentümer und einer KfW-Förderung, sowohl architektonisch wie auch ökologisch hoch. In der jungen Nutzungszeit des Gebäudes sind noch keine Sanierungsarbeiten angefallen, die Anlage befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Größe der Anlage, die Identifikation der Bewohner mit ihrem Zuhause und die vielen Arbeiten, die in Selbstverwaltung erledigt werden, tragen in hohem Maße zu dem sehr gepflegten, jedoch nicht sterilen Gesamteindruck bei. Einmal musste aus Brandschutzgründen nachgerüstet werden. Die Laubengänge, welche großzügig dimensioniert sind (im ersten Obergeschoss ca. 2 m, im zweiten Obergeschoss ca. 2,4 m tief) wurden im Anschlussbereich der Wohnungen mit einem groben Gitterrostboden ausgestattet, um Licht in die darunterliegenden Geschosse einfallen zu lassen. Damit kein Brandüberschlag

in die anderen Geschosse gelangen kann, mussten Glasplatten über den Gitterrosten angebracht werden. Als Sicherheitsvorkehrung wurden auf den Rückseiten der Wohnungen einbruchssichere Fenster installiert. Ein überwiegend sehr geschätzter Bestandteil des Versorgungskonzeptes ist der Einbau des Blockheizkraft-

„Im Sommer ist es etwas zu warm. Kein Tag unter 21°C. Ich laufe immer im T-Shirt rum.“

Bewohnerin

werkes im Keller der Anlage, das die Nebenkosten für Strom, Heizung und Warmwasser für die Bewohner sehr gering hält. Weiterhin werden die Nebenkosten durch eine gute Dämmung, Regenwassernutzung für Toiletten, Waschmaschinen und die Gartenbewässerung gesenkt.

Haus und Umfeld 2013

Die Positionierung der Baukörper

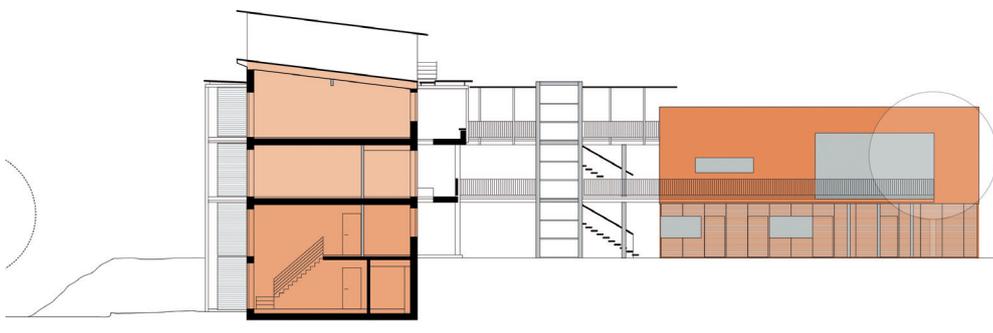
„Die Laubengangerschließung ist das Sicherste, was man haben kann.“

Bewohnerin

setzt nicht nur einen städtebaulichen Akzent in der kleinteiligen Einfamilienhaussiedlung. Das damit verbundene Zonierungs- und Erschließungskonzept hat sich über die Jahre bewährt und bildet ein stabiles Rückgrat für das Zusammenleben. Die gut einsehbare Laubengangerschließung wird nicht nur hinsichtlich des Sicherheitsgefühls geschätzt. Die vor allem im 2.Obergeschoss sehr tiefen Laubengänge werden rege als Ort der Begegnung genutzt. Sie bieten somit allen Bewohnern neben dem geschützten privaten Freibereich eine Art gemeinschaftlich nutzbaren Balkon, der wie eine Loge oberhalb des gemeinschaftlichen Innenhofes liegt. Die räumliche Entkopplung des Gemeinschaftshauses macht dieses zu einer sehr gut und rege genutzten Räumlichkeit und hat bislang keine Lärmkonflikte bei Feierlichkeiten

„Von Partys im Gemeinschaftshaus kriegt man nichts mit.“

Bewohnerin



Geschosswohnung
Garten-Maisonettewohnung
Gemeinschaftshaus

Querschnitt Westflügel, ohne Maßstab

hervorgerufen. Der Raum hat sich für die unterschiedlichsten Aktivitäten bereits ausgezahlt und bildet das Herz der Nachbarschaft. Chor-, Yoga- oder Doppelkopfrunden, Eigentümerversammlungen und der monatliche Sonntagsbrunch sind selbst organisiert und immer besucht.

„Die Zonierung ist optimal. Schlafzimmer gehen alle nach hinten raus, dort ist es totenstill. Und auch die Aufteilung der Maisonettewohnungen. Oben die Tagesetage mit Kind, Küche und Essen. Unten die Eltern- und Abendetage mit Schlaf- und Wohnzimmer.“

Bewohnerin

„Es ist total hell, sehr schön. Wir haben hier ja ein Niedrigenergiehaus mit einer eingebauten Lüftung. Ich habe überall Fußbodenheizung. Das ist aber individuell. Und das Beste ist das BHKW, das spart Geld.“

Bewohnerin

Wohnen 2013

Die gewählte Zonierung in private und (halb)öffentliche Bereiche hat sich bewährt. Die Verteilung der Geschoss- und Maisonettewohnungen ermöglicht ein vom Innenhof nicht sichtbares Spiel mit dem vorhandenen Gelände. Vielfältige und individuelle Wohnungsgrundrisse und zugehörige private Freibereiche konnten entwickelt werden, die von den befragten Bewohnern auch hinsichtlich Lärmeinflüssen und Tageslichtversorgung als sehr gelungen beschrieben werden. Die Grundrisse sind individuell, doch anpassbar. Eine Eigentümerin hat aus Platzgründen

von der möglichen Etagentrennung der Reihenhäuser Gebrauch gemacht. Selbst bewohnt sie nur die unteren beiden Geschosse, das zweite Obergeschoss wird, als einzige Einheit in der Anlage, vermietet. Die unterschiedlichen Wohnungstypologien sollen auch Wechsel innerhalb der Anlage ermöglichen. Dank des Altersmix wird dies in den Augen der Bewohner sicherlich auch mal umgesetzt werden. Die Typologien forcieren diese Durchmischung. Aufgrund von Reihenhäusern und Maisonettewohnungen werden immer auch junge Menschen in die Anlage ziehen und diese nicht veralten lassen.

Planungsprozess (+)

professionell moderiert,
hohe Beteiligung

Gemeinschaft (++)

gelebte Nachbarschaft, überwiegend
freundschaftlich, sehr geringes Konflikt-
potenzial dank guter Zonierung

Nutzungskonflikte (+)

keine Konflikte dank guter Zonierung

Kosten (++)

sehr geringe Nebenkosten durch
hohen Baustandard, Selbstverwaltung

Standort (o)

Fahrrad-/Pkw-Standort, ÖPNV schwierig
mäßige Versorgung, reines Wohnquartier

Haus und Umfeld (+)

Erschließung sehr übersichtlich, sicher, barrierefrei

Wohnen (++)

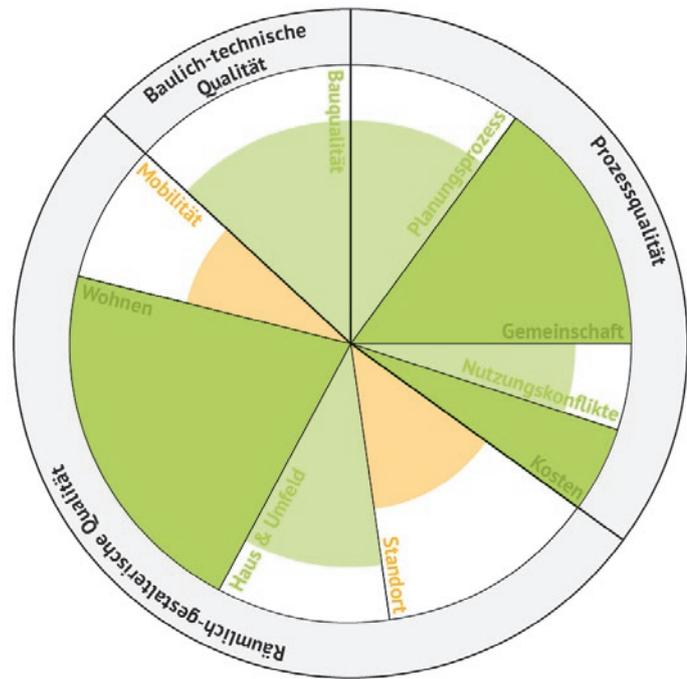
individuell, vielfältig, privat wie gemeinschaftlich

Mobilität (o)

Pkws ausgelagert, Mangel an Gäste-
parkplätzen, Autostandort für Ältere

Bauqualität (+)

hoher Baustandard



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Das Projekt *Wohnen am Tremoniapark* kann als sehr positives Beispiel für kleine Eigentümergeinschaftsprojekte herangeführt werden. Durch eine professionelle, akribische und zeitintensive Vorarbeit wurden früh Weichen für den Erfolg dieses Projektes und viele Nachahmerprojekte geschaffen. Die Qualität der Architektur im Kleinen wie im Großen spiegelt sich in der Zufriedenheit der Bewohner wider, welche auch durch die quasi nicht vorhandene Fluktuation in den zehn Jahren Nutzungszeit belegbar ist.

Das Projekt ist nicht nur wirtschaftlich, sondern auch sozial ausgewogen und somit stabil, allerdings in keiner Weise vergleichbar mit einem Projekt des sozialen Wohnungsbaus. Dennoch ist es ein Vorzeigeprojekt bezüglich der Frage, durch welche Maßnahmen hohe Qualität zu kostengünstigen Bedingungen entwickelt werden kann. Es bietet besonderen Wohnraum für eine gut situierte Mittelschicht im innerstädtischen Kontext, der auch in Dortmund zunehmend schwieriger zu finden ist. Die Lage am Tremoniapark wird von den Bewohnern als „absoluter Fahrradstandort“¹ beschrieben. Für die älteren Bewohner jedoch ist

.....
1 Junge Mutter, Bewohnerin

das Auto im Sinne einer selbstständigen Versorgung unverzichtbar, da ein größeres Einzelhandelsangebot für sie nicht fußläufig erreichbar ist. Hier müsste nach Meinung einiger Bewohner im Quartier nachgebessert werden.

„Mit dem Auto ist man ja flexibel, deswegen kann ich jetzt nicht direkt sagen, dass ich was vermisste. Man darf nicht vergessen, dass das hier mal eine Zechen war, da ist die Infrastruktur einfach schlechter.“ Bewohnerin



Blick auf die Rückseiten der beiden Wohntrakte: Die privaten Freibereiche orientieren sich alle nach hinten. Die Westbalkone sind offener gestaltet mit Blick ins Grüne. Die Südbalkone sind verschlossener, da hier die Nachbarbebauung anschließt. Alle Freibereiche werden rege genutzt. © C. Suhan

Vitalishöfe – Bausteine fürs Wohnen heute und morgen, Köln Besondere Anerkennung Deutscher Bauherrenpreis 2008

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaus Sonderform Zeile • eingetragene Genossenschaft **Aktiengesellschaft**
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer **Mieter** • **Wohnen** soziale Einrichtungen
Büro Gewerbe • **Familien Singles Paare Alleinerziehende** • **+60 40-60 20-40 0-20** • **Architekturwettbewerb**
Direktbeauftragung Beteiligung • **Neubau** Nachverdichtung **Bestandsersatz** • **Innenstadt Randlage** Vorort

Vitalishöfe
GAG Köln, Grund und Boden Baubetreuung GmbH, Köln
Architekten
Luczak Architekten • Köln

429 Wohnungen
Bau- und Planungszeit
1998 – 2005

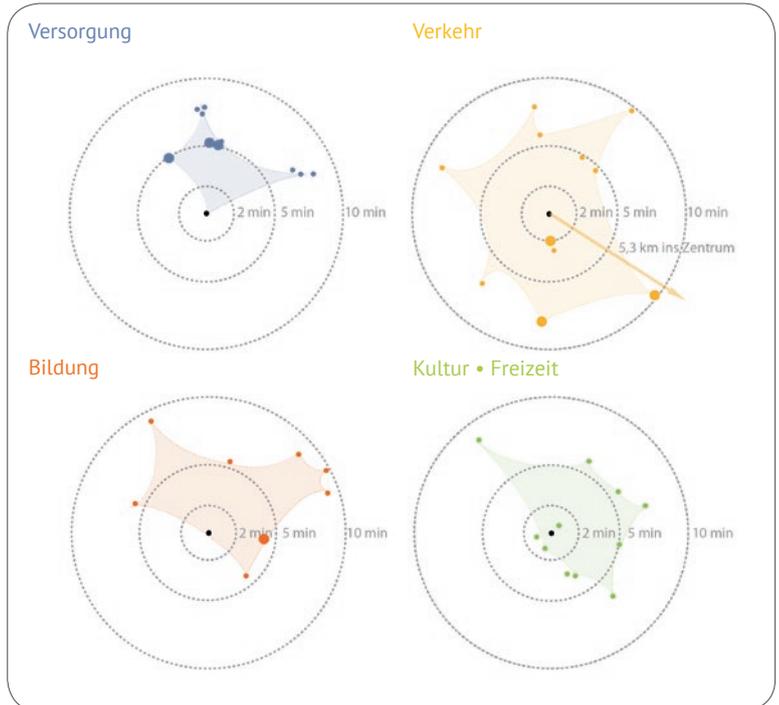
1.261 €/m²

Die Mieten in **Köln** steigen stetig. Der Bedarf an preisgünstigem, gefördertem Wohnraum ist in **Köln** anhaltend hoch. Die Stadt hat sich zum Ziel gesetzt, jährlich 1.000 preisgünstige Wohnungen zu schaffen.



1.045.000 E





Idee

In drei Bauabschnitten wurde eine ehemals aus den Jahren 1928 bis 1930 stammende Blockrandbebauung ersetzt. Die ursprünglichen Wohnungen entsprachen nicht mehr dem heutigen Standard, eine Sanierung erwies sich als unwirtschaftlich.

„Der Charme einer 1930er-Jahre Bebauung ist meist äußerst wertvoll. Hier zeigte es sich jedoch als unwirtschaftlich, die Substanz zu sanieren.“

Bauherr

Eine Besonderheit des Konzeptes von Luczak Architekten war es, die Höfe der alten Bebauung wieder aufzunehmen und so den alten Baumbestand zu erhalten.

„Diese tollen Bäume, die darf man einfach nicht fällen [...]. Das ist ein Schatz, da kann keine Architekturidee wichtiger sein.“

Architekten

Um nachhaltig und langfristig zu bauen, ist es durch eine Tragkonstruktion mit nur vier Stützen pro Wohnung möglich, alle raumbildenden Wände zu entfernen, sodass eine Wohnung mit offenem Grundriss und Loftcharakter entsteht. Dies ist eine Vision der Nutzung für das Jahr 2030 und darüber hinaus, wenn aufgrund der ausgelaufenen Förderung auch Bewohner ohne Wohnberechtigungsschein zugelassen werden.

Prozess

Schon in den 1990er-Jahren war das Ziel des Landes NRW, den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf hohem Niveau zu verstetigen. Ziel der GAG ist es, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der alle Ansprüche erfüllt.

Nachdem die 144 Wohnungen des nördlichen Blocks im ersten Bauabschnitt aufwendig im unbewohnten Zustand saniert worden waren, wurde aus Kostengründen für den restlichen Bestand der Abriss entschieden. 1998 lobte die GAG einen Wettbewerb für die Neubaubebauung der Vitalishöfe aus, den Luczak Architekten gewannen. Der Neubau wurde phasenweise umgesetzt, sodass die Bewohnerschaft, wenn gewünscht, bestehen bleiben konnte. Um die alten Mieter zu halten, wurden sie während des Umzugs beraten und durch Sozialarbeiter unterstützt. Bei Bedarf konnte ein komplettes Umzugs-Service-Paket in Anspruch genommen werden.

„Ehrenfeld hat eine sehr lebendige Kulturszene und wird als Wohnviertel immer beliebter“

Wikipedia, 17.1.2014

Standort

Zwischen Vitalisstraße und der Äußeren Kanalstraße im Kölner Stadtteil Bickendorf liegen die neuen Vitalishöfe, am Übergang von Wohn- zu Gewerbebebauung. Bickendorf ist Teil des Bezirks Ehrenfeld, in dem ca. ein Viertel der Einwohner einen Migrationshintergrund hat. Sie prägen den bunten Stadtteil, der immer beliebter wird und in dem nicht nur Mieten steigen, sondern auch die Zahl an Restaurants, Theatern, Bars und Bistros täglich zunimmt.

Nördlich des Projektes befinden sich in fußläufiger Entfernung ein kleines Zentrum zur Nahversorgung sowie der U-Bahnanschluss. Eine Buslinie hält direkt vor den Vitalishöfen. Der Bahnhof Ehrenfeld mit Regional- und S-Bahnanschluss liegt in einer Entfernung von ca. 20 Minuten Fußweg. Die Kölner Stadtmitte ist etwas über 5 km entfernt, aber mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen. Kindergärten sind ausreichend vorhanden, problematisch wird es aufgrund der Randlage zwischen Wohnen und Gewerbe mit der Versorgung durch Grund- und weiterführende Schulen. Grundschulen sind innerhalb von 15 bis 20 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die rheinische Fachhochschule und Teile der Universität sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Haus & Umfeld 2005

Über die Hälfte der 429 Sozialwohnungen sind Dreizimmerwohnungen. Die größten Wohnungen sind Maisonnetten. Das äußere Erscheinungsbild wird durch den Wechsel von Ziegelfassaden und weiß verputzten Flächen geprägt. Farbige angelegte Fensterlaibungen akzentuieren diese Regelmäßigkeit und dienen sowohl der Orientierung als auch der Identifizierung.

„[Die Durchwegung] ist eine Aufwertung – nicht nur für die Leute, die da direkt wohnen, sondern im Prinzip auch für alle anderen.“ Architekten

Zonierung

Im Gegensatz zur Vorgängerbebauung wurde eine Durchwegung geschaffen, sodass nun fernab vom Straßenlärm eine Nord-Süd-Verbindung existiert. Zusätzlich zu den großen halböffentlichen Bereichen im Blockinneren, gehört zu jeder Wohneinheit ein privater Freiraum (Balkon, Terrasse oder Garten). Vor den Erdgeschosswohnungen befinden sich Gärten und Terrassen im Hochparterre. Dadurch, dass der Innenhof tiefer liegt und die Gärten durch Hecken abgegrenzt sind, soll Privatsphäre gewährleistet werden. Die Balkone der oberen Wohnungen sind, um Monotonie vorzubeugen und die Belichtung zu verbessern, versetzt angeordnet. Sie sind für den sozialen Wohnungsbau verhältnismäßig groß (> 5 m lang). Man kann sie, um die Flexibilität der Räume zu erhöhen, von jeweils zwei Zimmern aus betreten.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über durchgesteckte Treppenhäuser, sodass die Bewohner direkt die Innenhöfe erreichen können. Sowohl auf der Straßenseite als auch auf der barrierefrei zugänglichen Hofseite befinden sich Klingeln mit Gegensprechanlagen. In den Treppenhäusern der Ecktürme gibt es Aufzüge. Die dort angeordneten kleinen Wohnungen – vor allem für Senioren gedacht – sind, zusätz-

„Alles, was zu klein ist, kann man nicht benutzen, ob man da nun Wäsche trocknet oder etwas anderes macht, mit 5 m kann man schon wirklich etwas anfangen.“ Architekten

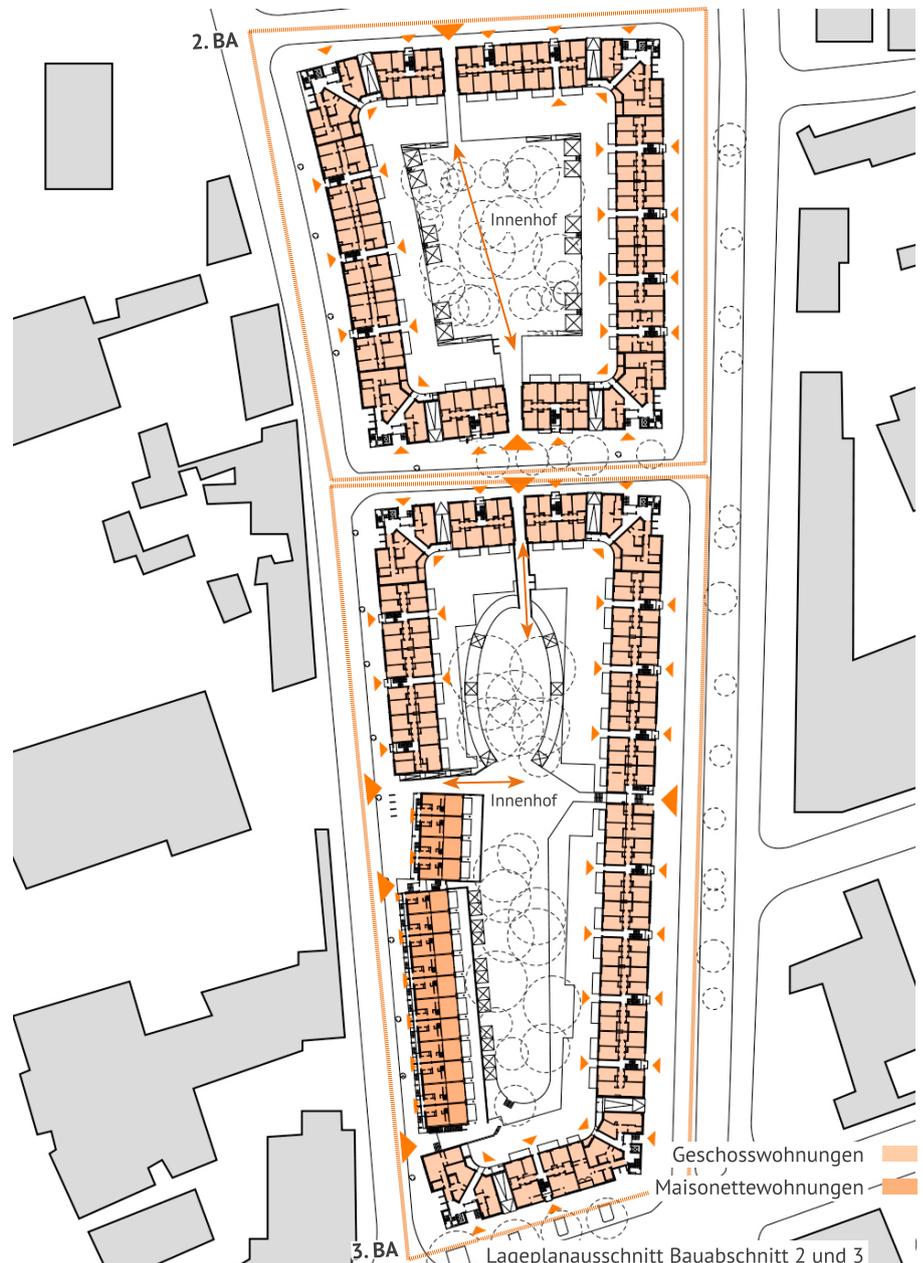
lich zu den über Rampenanlagen im Innenhof erreichbaren Erdgeschosswohnungen, barrierefrei. Die Maisonnettewohnungen, die sich über das Erdgeschoss und den ersten Stock erstrecken, werden direkt von der Straße erschlossen. Die oberen Wohnungen sind über das Treppenhaus und überdachte Laubengänge zugänglich.

Gemeinschaftsflächen

Der gemeinschaftlich genutzte Freibereich im Innenhof dient der Kommunikation der Mieter untereinander. Mit Bänken und Spielmöglichkeiten für Kinder lädt er zum Verweilen ein.

Wohnen 2005

Die durchwohnten Grundrisse der Blockrandbebauung ermöglichen eine Orientierung weg von den stark befahrenen Straßen sowie der durch Gewerbe lärmbelasteten Westseite hin zum ruhigen Innenhof. Alle Aufenthaltsräume liegen innen. Die Zimmergrößen von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind annähernd gleich, um eine flexible Nutzung zu ermöglichen. Die beidseitige Belichtung der Wohnungen wird durch „Lichtachsen“ unterstützt. Diese werden durch den Einbau von Glastüren und -elementen geschaffen. Alle Wohnungen sind mit einer bodengleichen, barrierefreien Dusche ausgestattet, die Fläche kann alternativ auch als Waschmaschinenplatz dienen. Die Balkone sind ebenfalls schwellenfrei.





Erschließung der Maisonnetten mit überdachten Laubengang



Fassade mit Farbakzenten an der stark befahrenen Äußeren Kanalstraße
© Luczak Architekten, GAG, Anke Schlüter



Weißer Fassade des Innenhofs mit Farbakzenten der Mieter (Sonnenschirme, Wäsche etc.)
© Luczak Architekten, GAG, Anke Schlüter



Durchgestecktes Treppenhaus mit Eingang zum halböffentlichen Innenhof



Müllcontainer mit ausführlicher Beschriftung im Innenhof



Blick in den Innenhof mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten
© Luczak Architekten, GAG, Anke Schlüter

Betrieb & Nutzung 2013

Trotz der nicht ganz zentralen Lage ist die Nachfrage nach Wohnraum in Bickendorf hoch, insgesamt handelt es sich in Köln um einen angespann-

„Die Möglichkeit der Umsetzung der Mieter vom Altbau in den Neubau verlangte natürlich einen entsprechend günstigen Mietzins.“ Bauherr

ten Wohnungsmarkt. Die 429 Wohnungen sind alle sozial gefördert. Nach Aussage der Bauherren würde man heutzutage von Anfang an eine stärkere Durchmischung anstreben.

Belegung

Die Mieterwechsel sind bei den kleinen Wohnungen höher als bei den großen, was sich aus den Lebenssituationen ergibt. Familien sind sesshafter als Studierende, bei Senioren kann sich eine Pflegeheimfluktuation einstellen. Die Belegung erfolgt durch eine Sozialbetreuerin.

„Die GAG hat damals gesagt, hier kommen nur ausgewählte Personen hin, aber das können wir nicht sagen.“ Bewohner Rentnerhepaar

Die Nachfrage nach Wohnungen ist laut Vermieter hoch, viele Bewohner möchten auch dann, wenn eine Wohnungsvergrößerung oder -verkleine-

rung notwendig wird, in den Vitalishöfen bleiben.

„Das Wohngebiet gefällt mir. Ich bräuchte eine größere Wohnung, aber würde gerne hier in der Anlage bleiben wollen. Hier ist es schön, den Kindern gefällt es.“ Bewohner Familie mit drei Kindern

Gemeinschaft

Die Aussagen zur Hausgemeinschaft sind von Vermieter und Mietern unterschiedlich. Der Vermieter zieht aufgrund von den Bewerbungen für frei werdende Wohnungen Rückschlüsse auf gute Hausgemeinschaften und kommunikative Nachbarschaften. Die Bewohner selbst berichten eher von einem anonymen Umfeld.

Bauqualität 2013

Die Gebäude sind in einem anständigen Zustand. Die GAG hat die Gebäudehülle in einem besseren als gesetzlich geforderten Standard (Wärmeschutzverordnung 1995 minus 25 %) ausführen lassen. Die Schlafräume zur Straßenseite sind mit schallgedämmten Lüftungselementen ausgestattet. Trotzdem bemängeln die Mieter den Lärm. Manche Bewohner nutzen die Lüfter nicht, da durch diese Schmutz in die

„Das Schlafzimmer geht nach außen, das ist problematisch, um fünf Uhr geht der Lärm durch Lkws los.“ Bewohnerin

Wohnung gelangen kann. Die von den Architekten bewusst gewählte weiße Fassade des Innenhofs wird von den Bewohnern als eintönig empfunden. Sie würden sich mehr Farbe wünschen.

Haus & Umfeld 2013

Der Standort mit seiner guten Nahversorgung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird von allen Bewohnern positiv hervorgehoben. Es wird aber auch das Fehlen weiterführender Schulen und Spielmöglichkeiten für größere Kinder betont. Die Stellplatzverordnung verlangte den Nachweis von 340 Parkplätzen in der Tiefgarage. Allerdings steht über die Hälfte der Tiefgarage leer, da sich die Bewohner kein Auto leisten können und auch nicht darauf angewiesen sind.

„Wir haben in den ganzen Innenhöfen keine Farbe verwendet, weil die Bewohner [selbst] ganz viel Farbe reinbringen mit ihren Sonnensegeln, -schirmen und Wäsche usw.“ Architekten

2013

Vitalishöfe – Bausteine fürs Wohnen heute und morgen, Köln

Je nach Nutzergruppe unterschiedlich wird der Innenhof mit seinen Spielmöglichkeiten bewertet. Während Eltern mit Kindern die Möglichkeiten eines großen Freibereichs zu schätzen wissen, wird von älteren kinderlosen Paaren wiederum die Lärmbelastung durch die – vor allem Fußball spielenden – Kinder hervorgehoben. Die GAG reagiert darauf, indem in naher Zukunft der Innenhof umgestaltet wird. Es werden mehr Spielgeräte aufgestellt, um Alternativen zum Ballspielen zu bieten und dieses so zu reduzieren.

„Die Innenhöfe wurden gemeinsam mit den Bewohnern und Sozialbetreuern neu gestaltet.“

Bauherr

Die Müllsituation und fehlende Sauberkeit der Anlage ruft Konflikte hervor. Mehrfach wird darauf hingewiesen, dass Müll rumliegt und die Bewohner die Anlage nicht in Ordnung halten. Auch die Platzierung der Müllcontainer führt teilweise

zu Geruchsbelästigung. Die GAG hat bereits mit neuen Schildern an den Müllcontainern reagiert. Die Beschriftung erfolgt aufgrund des hohen Ausländeranteils nicht nur in deutscher, sondern auch in türkischer und russischer Sprache.

Der Innenhof wird gut genutzt und das nicht nur von den Mietern selbst, sondern auch von Anwohnern. Mütter aus der Umgebung treffen sich in dem autofreien Hof auf dem Spielplatz, ganze Kindergartengruppen kommen und eignen sich die Flächen nach und nach an, so wurde z. B. eine Sichtbetonwand im Eingangsbereich zum Innenhof ohne Rücksprache mit den Architekten mit einer Wandmalerei versehen.

Wohnen 2013

Alle befragten Mieter betonten die Helligkeit ihrer Wohnung, die auf die Lichtachsen durch die Glaselemente zurückzuführen ist. Das Putzen derselben wird allerdings als negativer Punkt angebracht.

Die privaten Freibereiche der Anlage werden gelobt. Sowohl die großen Balkone werden intensiv genutzt (Sonnensegel, Sonnenschirme, Wäscheständer, Blumenkästen etc.) als auch die Gärten, die individuell durch die Mieter angelegt werden.

„Der kleine Garten war ein Grund hierherzuziehen [...] die Terrasse ist im Sommer unser zweites Wohnzimmer.“

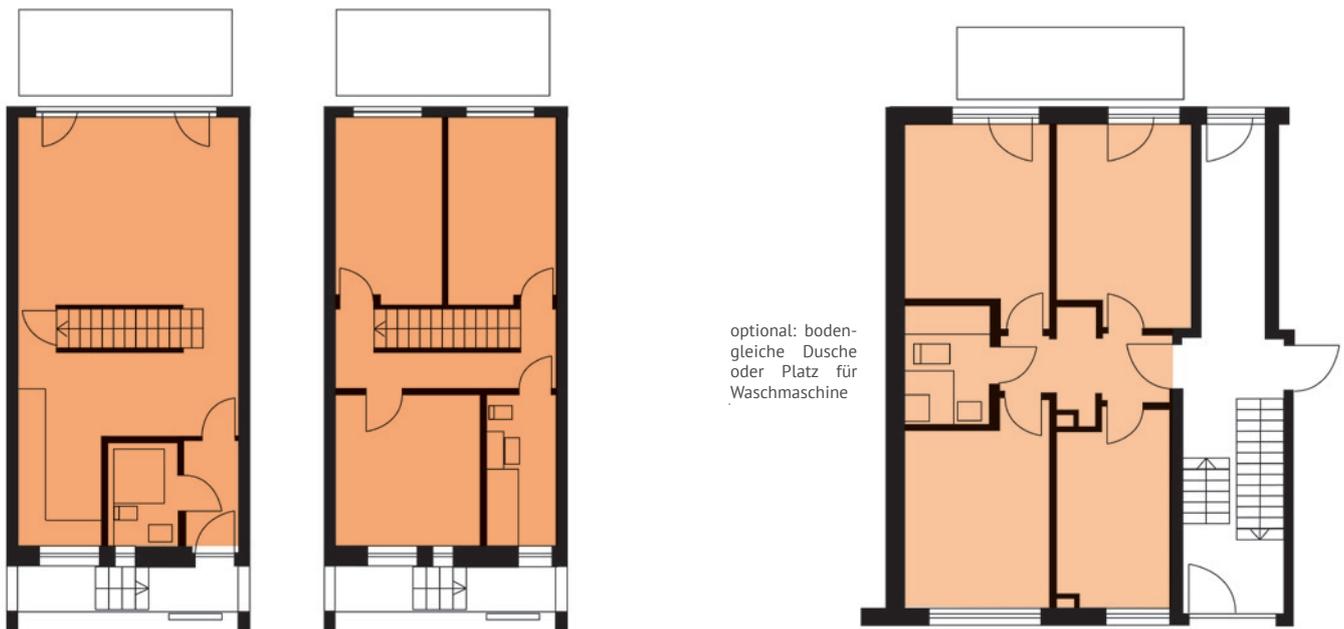
Bewohner Ehepaar

Bei den Maisonettewohnungen im südlichen Block der Vitalishöfe entsteht durch die Erschließung direkt von der Straße ein Haus-im-Haus-Gefühl.

„Architektur lebt, entwickelt sich weiter, es ist nicht der Endzustand, den man als Architekt zeichnet. Es ist doch schön, wenn die Bewohner es sich aneignen.“ Architekten



Querschnitt durch den großzügigen Innenhof, ohne Maßstab



Standardgrundriss Maisonettewohnung, ohne Maßstab

Standardgrundriss Geschosswohnung, ohne Maßstab

Belegung (o)

durchmischt, Fluktuation normal

Gemeinschaft (+)

vereinzelt freundschaftlich

Nutzungskonflikte (-)

Lärmbelästigung durch spielende Jugendliche und angrenzendes Gewerbe

Standort (+)

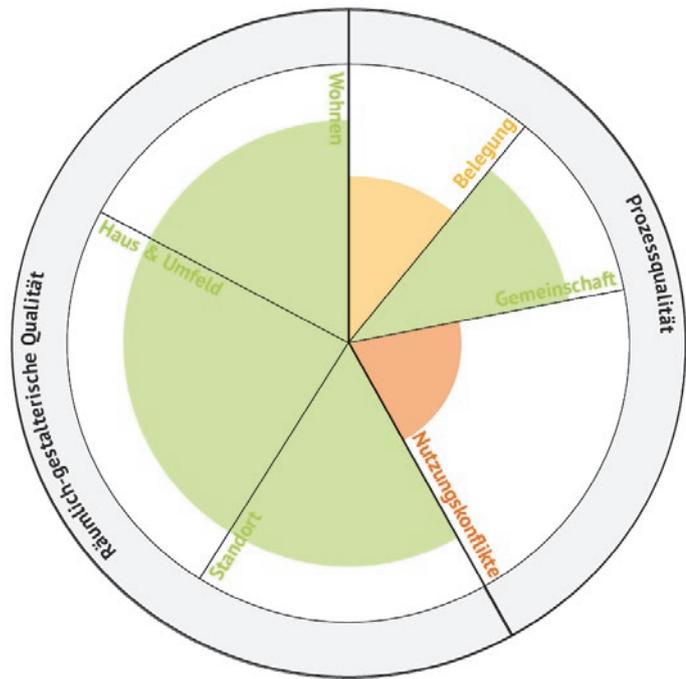
Nahversorgung gut, Anbindung an ÖPNV gut, Schulen fehlen

Haus und Umfeld (+)

teilweise barrierefrei, teilweise eigene Eingänge, Innenhof als Treffpunkt

Wohnen (+)

private Freibereiche sehr gut, Maisonnetten gut, Orientierung schwierig



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Aufgrund der Bedingungen im ersten Förderweg ist die Bewohnerschaft homogen und gehört hauptsächlich einer sozialen Klasse (Unterschicht bis untere Mittelschicht) an. Durch die Mischung an Wohnungen entsteht aber eine demografische sowie auch kulturelle Vielfalt, die von den Mietern unterschiedlich bewertet wird. Daraus ergeben sich auch in dem Themenkomplex Gemeinschaft verschiedene Aussagen. Es werden zwar nicht explizit Angebote durch den Betreiber offeriert, das Verhältnis untereinander ist aber freundschaftlich.

Der Standort wird dank der Anbindung und der zentralen Lage als gut eingestuft. Allerdings fehlt es besonders für Jugendliche an Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten. Von allen Befragten werden die privaten Freibereiche als sehr gelungen

„Diese geschlossene Hofsituation, die gibt einfach Intimität.“

Bauherr

bewertet. Der Innenhof wird von den Nutzergruppen unterschiedlich bewertet. Er bietet einen geschützten Bereich, den vor allen Dingen Eltern für ihre Kinder zu schätzen wissen. Sie nutzen den Hof mit seinem alten Baumbestand auch als Kommunikationsort. Gleichzeitig bietet gerade der

Innenhof mit den Fußball spielenden Jugendlichen Konfliktpotenzial. Weitere Lärmbelastung entsteht durch das angrenzende Gewerbe, sodass die Orientierung der Schlafräume nach außen kritisiert wird.

Bei den Erdgeschossgärten fallen die hochgewachsenen Hecken auf, die zu einer Abschirmung der privaten Freibereiche führen und der Offenheit des ursprünglichen Konzeptes entgegenwirken. Von den Mietern ist diese Abgrenzung aber durchaus zum

Schutz der Privatsphäre gewünscht. Von einigen wird der grundsätzliche Zustand der Anlage bemängelt, was auf eine Überlastung des Bezirkshausmeisters zurückzuführen ist.

„Eine Abriss-/Neubaumaßnahme erfordert eine stimmige Koordinierung der Abläufe und des Teams.“ Bauherr



Innenhof mit altem Baumbestand

Generationenübergreifendes Wohnen in der Innenstadt, Potsdam Besondere Anerkennung Deutscher Bauherrenpreis 2008

Blockrand Einfamilienhaus **Kamm** Reihenhaus Sonderform Zeile • **eingetragene Genossenschaft** Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer **Mieter** • **Wohnen soziale Einrichtungen**
Büro Gewerbe • **Familien Singles Paare Alleinerziehende** • **+60 40-60 20-40 0-20** • **Architekturwettbewerb**
Direktbeauftragung **Beteiligung** • **Neubau Nachverdichtung** Bestandsersatz • **Innenstadt** Randlage Vorort

Generationenübergreifendes Wohnen in der
Innenstadt
**Potsdamer Wohnungs-
genossenschaft 1956 eG (PWG)**

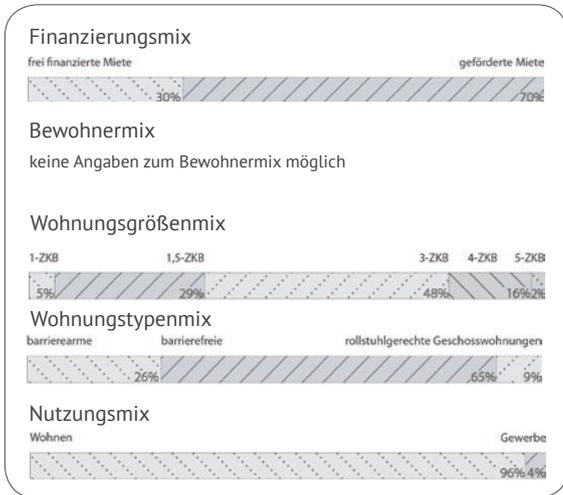


Architekten
agn Niederberghaus & Partner
GmbH, Halle/Saale/Potsdam
147 Wohnungen
Bauzeit 2003–2005
1.616 €/m²

In der wachsenden Stadt
Potsdam ist die Beteiligung der
Bürgerinnen und Bürger an der
Planung ein wichtiger Teil der
Planungskultur. Es herrscht insbe-
sondere im niedrigeren Preisseg-
ment Wohnungsknappheit.



Nachverdichtung mit 147 Wohnungen
© Marcel Hoefsloot, agn



Idee

Das Projekt Französisches Quartier der PWG in der Potsdamer Innenstadt machte sich generationenübergreifendes Wohnen zur Aufgabe. Es handelt sich um die Nachverdichtung eines Blocks, in dessen Mitte sich eine Brache – der ehemalige Betriebshof des historischen Postamts – befand. Neben den variantenreichen Wohnungszuschnitten trägt auch die Lage dazu bei, dass die neue Bebauung für viele verschiedene Nutzergruppen interessant ist.

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“

Aus der Satzung der PWG

Potsdam wächst und immer mehr Einwohner fragen nach hochwertigem Wohnraum, trotzdem war es das explizite Ziel der Wohnungsgenossenschaft, bezahlbaren Wohnraum für wirtschaftlich schwächere Haushalte in der Innenstadt zu erhalten bzw. zu schaffen. 105 der 147 Wohnungen im Französischen Quartier wurden öffentlich gefördert, die restlichen 42 Wohneinheiten sind frei finanziert.

Prozess

Aufgrund der anfänglich vielen beteiligten Wohnungsbauunternehmen im Umfeld und der Post als Eigentümer war es ein langer und schwieriger Prozess. Letzten Endes hat die PWG das Projekt alleine umgesetzt. Die Besonderheit in der Entwicklung lag darin, dass die 147 Wohnungen einen großen Anteil (5 %) des damaligen Wohnungsbestands der PWG ausmachten, der ad hoc realisiert wurde. Zudem führt die PWG bei allen ihren Projekten Verfahren mit Anwohnerbeteiligung durch. In diesem Fall wurden vor allem die Bewohner des angrenzenden Blockrands in die Entwicklung miteinbezogen.

„Wir machen alle Projekte mit Anwohnerbeteiligung. [...] Das ist ein Miteinander, ohne Akzeptanz der Bewohner [...] funktioniert das nicht.“ Bauherr

Es war das letzte öffentlich geförderte Projekt, das die PWG realisiert hat. Aufgrund der Richtlinien für den öffentlich finanzierten Wohnungsbau war ein Architekturwettbewerb vorgeschrieben. Durch Einwände der Anwohner wurde der Entwurf noch einmal stark überarbeitet, die Gebäude verloren an Höhe und wurden weiter in die Blockmitte geschoben.

Standort

Das Französische Quartier befindet sich zwischen dem Platz der Einheit, der Charlottenstraße und der Französischen Straße. Das Grundstück liegt in zentraler Innenstadtlage, mitten in Potsdam. Dort mangelt es an nichts.

„Wohnen in der Stadt ist wichtig, darum steht der Bau hier richtig.“ Aus dem Richtspruch des Poliers anlässlich des Richtfests zum Französischen Quartier

Sowohl Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger (< 5 Minuten) Entfernung als auch alle anderen Versorgungseinrichtungen (Apotheken, Ärzte, Kaufhäuser). Hinzu kommt, dass neben Schulen und Kindergärten nicht nur Bildungs- und Kultureinrichtungen, sondern auch die Havel mit ihrem großen Naherholungswert in weniger als 10 Minuten zu Fuß zu erreichen sind. Trotz der Lage im Zentrum der Stadt fehlt es nicht an Grün. Zwischen den Alt- und den Neubauten wurde eine großzügige parkartige Grünfläche mit Kinderspielplätzen angelegt und der alte Baumbestand blieb größtenteils erhalten. Auch die Haltestellen der Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Der problematischen Parkplatzsituation wurde durch eine Tiefgarage abgeholfen.

2005 Haus & Umfeld 2005

Die drei- und viergeschossigen Neubauten halten ausreichend Abstand zu den fünfgeschossigen Bestandsbauten. In der parkartigen Zone zwischen Neu- und Altbauten befinden sich Kinderspielplätze und laden Bänke zum Verweilen ein. Die zwei kammartigen Strukturen bestehen insgesamt aus sechs L-förmigen Häusern, dazwischen liegt ein großer Hof.

„Vorher war es grau in grau gepflastert, es war eine Brache, jetzt stehen da Häuser. Das ist auf jeden Fall eine Aufwertung.“ Bauherr

Zonierung

Als öffentlicher Bereich legt sich ein grüner Gürtel um die sechs Gebäude der Nachverdichtung. Dieser Bereich ist mit Wegen, Bänken und Spielplätzen ausgestattet und soll nicht nur von den Bewohnern der Anlage genutzt werden. Diese für alle zugängliche Grünfläche wertet das gesamte Gebiet auf. Der Innenhof zwischen den Bauten ist ein halböffentlicher Bereich, der hauptsächlich den Bewohnern des Quartiers dient.

Erschließung

Der ruhende Verkehr wurde bis auf wenige Parkplätze in die neue Tiefgarage mit ca. 130 Stellplätzen verlegt, sodass das Quartier größtenteils autofrei ist.

Die Erschließung der einzelnen Häuser ist komplex. Da fast jedes Gebäude über jeweils drei Treppenhäuser verfügt, ist es wichtig zu wissen, in

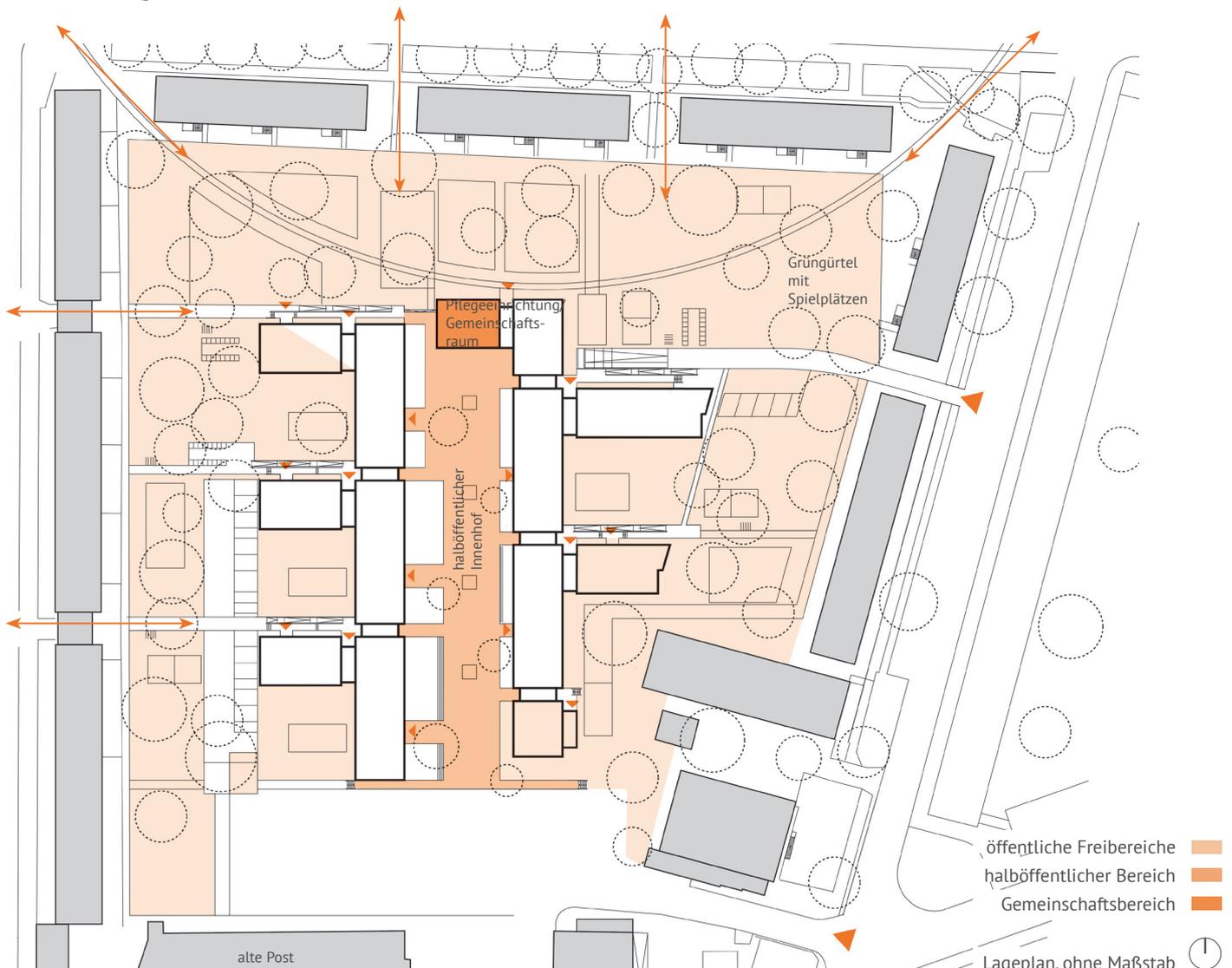
welchem Ausgang die gesuchte Wohnung liegt. Als Reminiszenz an den Namen des Gebiets „Französisches Quartier“ werden die Hausnummern nicht nur als Ziffer, sondern auch in französischer Sprache („un“) beschriftet. Da die Wohngebäude, die den Blockrand bilden, ebenfalls von der Blockinnenseite aus erschlossen werden, wird die Durchwegung nicht nur von den Bewohnern, sondern auch von den Anwohnern stark genutzt.

Gemeinschaftsflächen

Der Gebäudekomplex verfügt über zwei – auch für externe zu mietende – Gästewohnungen und einen Gemeinschaftsraum. Dieser Mehrzweckraum wird von dem dort angesiedelten Pflegedienst bespielt, kann aber auch privat gemietet werden. Als zusätzliche Gemeinschaftsfläche steht der Innenhof zur Verfügung.

Wohnen 2005

Von den 147 Wohnungen sind 13 Wohnungen rollstuhlgeeignet ausgebildet, über 65 % der Wohnungen sind barrierefrei und der Rest barrierearme Geschosswohnungen. Alle Wohneinheiten verfügen über einen privaten Freibereich in Form eines Balkons oder einer Terrasse. Es gibt 44 verschiedene Wohnungszuschnitte, die Wohnungsgröße reicht von Ein- bis zu Vierzimmerwohnungen.





Blick in den halböffentlichen Innenhof der Wohnanlage



Ansicht des Gebäudes mit Mehrzweckraum im Erdgeschoss



Öffentlicher Spielplatz im Grüngürtel



Weg zwischen Alt- und Neubauten im Grüngürtel



Große und gut genutzte Balkone der barrierefreien Wohnungen

Betrieb & Nutzung 2013

Aufgrund der Grundriss- und Wohnungsgrößenvarianz, diese reicht von 35 bis 90 m², gewährleistet bereits der Wohnungsschlüssel eine entsprechende Durchmischung von Singles bis hin zu Familien. Der größte Teil sind jedoch die kleineren, barrierefreien Ein- bis Zweizimmerwohnungen (insgesamt 121 der 147 Wohnungen). Dies spiegelt auch den Bedarf in Potsdam wider. Aufgrund des infrastrukturschwachen Umlandes ziehen viele Menschen in die Stadt, in Potsdam leben mehr als 10 % der Bevölkerung Menschen mit Behinderungen.

„In Potsdam gibt es einen Riesenbedarf an Wohnungen, auch an rollstuhlgerechten Wohnungen.“ Betreiber des Pflegedienstes

Belegung

Die aktuelle Warteliste für Wohnungen im Französischen Quartier ist lang. Der Bedarf vor allem an rollstuhlgerechten Wohnungen ist hoch und in Potsdam noch lange nicht gedeckt. Anfangs gab es Probleme, so dass Rollstuhlfahrer auch in barrierefreie aber nicht rollstuhlgerechte Wohnungen gezogen sind.

„Es gibt im Moment eine Warteliste für das Projekt von 100 Leuten.“ Bauherr

Von der Stadt werden für jede freie Wohnung aus dem geförderten Bestand der PWG drei potenzielle Mieter mit Wohnberechtigungsschein vorgeschlagen. Die PWG stellt als Genossenschaft jedoch vorrangig für ihre Mitglieder Wohnraum bereit. PWG und Stadt schließen in diesem Fall einen Kompromiss, die Genossenschaftsmitglieder müssen zusätzlich einen Wohnberechtigungsschein haben. Die Pflegeeinrichtung hat keinen Einfluss auf die Belegung der

„Es ist sehr praktisch, hier zu leben, auch die zentrale Lage. Ich selbst bin schon dreimal innerhalb der Anlage umgezogen, wenn es die Möglichkeit gibt, bleiben wir hier.“ Bewohner, Rollstuhlfahrer

Wohnungen, sodass häufig auch Mieter ohne Pflegebedarf einziehen.

Beteiligung und Zusammenleben

Die Nachbarschaftsbeziehungen beschränken sich hauptsächlich auf die jeweiligen Hausgemeinschaften (pro Eingang ca. acht Wohnungen). Die soziale Kontrolle über den Innenhof hinweg funktioniert gut. Der Gemeinschaftsraum liegt in der Verantwortung des Gewerbetreibenden, der dort einen häuslichen Kranken-

pflagedienst betreibt. Es werden regelmäßig Veranstaltungen für die Bewohner mit Pflegevertrag ausgerichtet. Die übrigen Bewohner können das Angebot, das vom täglichen Mittagstisch, über Kaffeenachmittage bis hin zu Ausflugsfahrten reicht, gegen Entgelt ebenfalls in Anspruch nehmen. Ziel ist es, die Gemeinschaft zu fördern. Direkt neben dem Gemeinschaftsraum befinden sich auch die Büroräume des Pflegedienstes. Zusätzlich gibt es jährliche Veranstaltungen, die auch von der PWG mit ausgerichtet werden. Dazu zählen der

„Die Pflegebedürftigen sind genauso gemischt wie die Bewohnerstruktur, von der Familienmutter bis hin zum Betagten.“

Betreiber des Pflegedienstes

gemeinsame Frühjahrsputz der Anlage und ein Sommerfest, das auch für alle Anwohner offen ist.

Bauqualität 2013

Die Gebäude sind in einem sehr guten Zustand, was auf die ständige Pflege und regelmäßige Wartung des Hausmeisters, der gleichzeitig auch Bewohner der Anlage ist, zurückzuführen ist. Er tauscht beispielsweise alle drei Monate die Filter der Lüftungsanlage in Bad und Küche aus.

Generationenübergreifendes Wohnen in der Innenstadt, Potsdam

Angemerkt wurde, dass zwar elektrische Türöffner (für die Barrierefreiheit der Laubengänge) nachgerüstet wurden, diese aber reparaturanfällig sind. Einige Mieter klagen über Überhitzung der Wohnungen im Sommer. So wurde als Manko fehlende außen liegende Jalousien genannt. Diese würden nicht nur als Sonnen- und Sichtschutz, sondern vor allem im Erdgeschoss auch unter Sicherheitsaspekten benötigt. Begrüßt wird der Anschluss an die Fernwärme, da hierdurch die Nebenkosten spürbar gering gehalten werden.

Haus & Umfeld 2013

Die Grünflächen der Anlage bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und sind in einem sehr gepflegten Zustand. Grünflächen, Spielplätze und Wege werden von Bewohnern, Anwohnern und Externen rege genutzt. Viele nutzen die Wege als Abkürzung von der Straßenbahnhaltestelle zum Krankenhaus auf der anderen Seite des Carrés.

Der halböffentliche Innenhof wird zwar hin und wieder für Feste genutzt, ist aber sonst weniger frequen-

„Die Terrasse wollen wir nicht missen.“ Bewohner

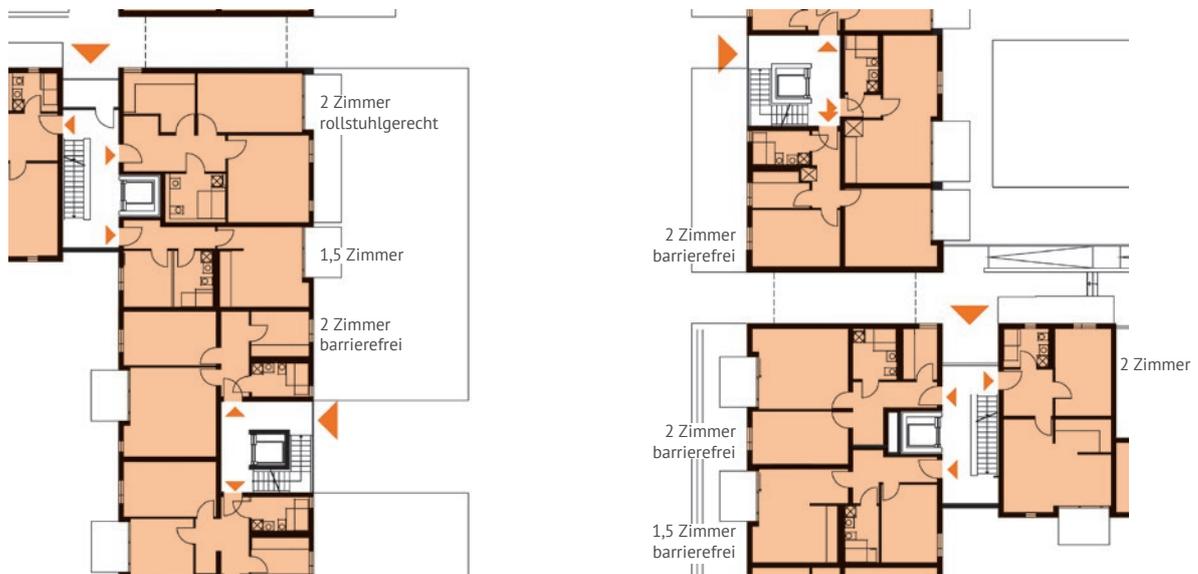
tiert, da jede Wohnung einen privaten Freibereich hat. Die Grünflächen vor den Terrassen der Erdgeschosswohnungen erscheinen wie Mietergärten, werden aber zentral vom Hausmeister gepflegt. Es ist möglich, sich diese Fläche anzueignen.

Bei den nach außen liegenden Erdgeschosswohnungen gehen die Terrassen direkt in die parkartigen grünen Hügel der Anlage über. Da die Flächen zwischen den Häusern halböffentlich sind, die Terrassen aber privat, grenzen die meisten Mieter sich ihren Bereich durch Kübelpflanzen ab, um diese Schwelle zu verdeutlichen. Das autofreie Konzept erschwert die Anlieferung für die Gewerbeeinheit sowie z. B. bei Umzügen. Krankenwagen und Feuerwehr bilden eine Ausnahme und dürfen den Innenbereich be-

fahren. Für Fahrräder werden, neben den Ständern an den Eingangsbereichen und den Fahrradkellern, Fahrradboxen angeboten. Ein überdachter und abschließbarer Fahrradstellplatz kann hier für 5 € im Monat gemietet werden. Die Vermietung der Fahrradboxen verläuft aber schleppend.

Wohnen 2013

Die privaten Freibereiche sind auch für Rollstuhlfahrer geeignet und werden sehr geschätzt. Problematisch ist aus Sicht des Pflegedienstes, dass die barrierefreien Wohnungen nicht mit Duschen ausgestattet sind. Lediglich in den rollstuhlgerechten Wohnungen wurden bodengleiche Duschen nachgerüstet. Teilweise wurden die Zimmer als zu klein bemängelt, was an den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus liegt. Aufgrund des beschränkten Raumangebots, wäre eine gemeinschaftliche Waschküche mit Trockenmöglichkeit sinnvoll.



Grundrissausschnitt Erdgeschoss, ohne Maßstab



Schnittansicht von Süden schauend, ohne Maßstab

Belegung (o)

Konflikt zwischen Stadt und PWG, beliebtes Quartier, durchmischt, Integration von Randgruppen

Gemeinschaft (+)

nachbarschaftlich, Angebote des Dienstleisters

Standort (++)

zentrale Innenstadtlage, sehr gute Infrastruktur

Haus und Umfeld (++)

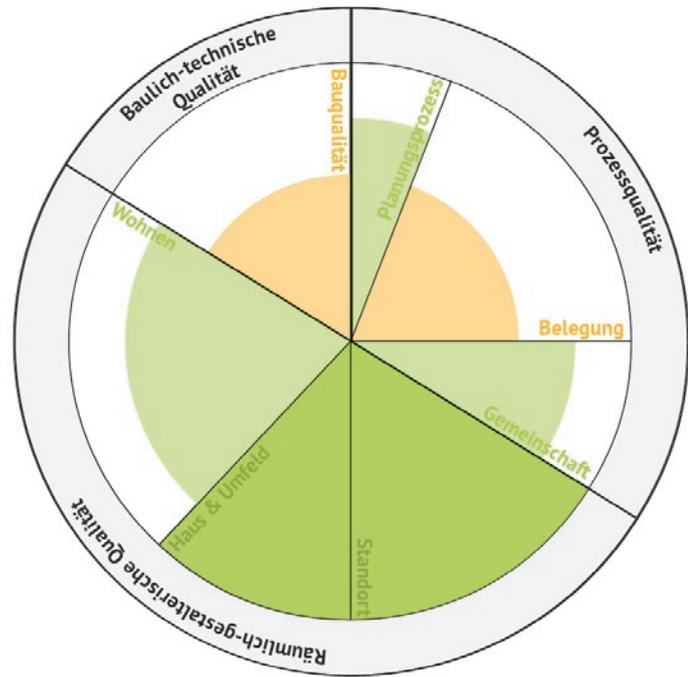
barrierefrei, aber komplexe Erschließung, autofrei, schwierig für Anlieferung, Grüngürtel, angenehme Dichte

Wohnen (+)

private Freibereiche, Grundrissvarianz, von barrierearm bis rollstuhlgerecht

Bauqualität (o)

guter Zustand, fehlende außenliegende Jalousien, Sicherheit, Überhitzung im Sommer



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Insgesamt macht die Anlage einen sehr gepflegten und gut funktionierenden Eindruck. Die angenehme Dichte zwischen Alt- und Neubauten ist nicht zuletzt auf die Beteiligung der Anwohner im Planungsprozess zurückzuführen. Der durch die Nachverdichtung entstandene öffentliche Grüngürtel wird sehr gut angenommen und ist stark frequentiert. Trotz der Grundrissvarianz und der demografischen Heterogenität ist die Bewohnerschaft in Bezug auf ihre Wünsche und Bedürfnisse eher homogen. Laut Bauherr gehen die Mieter als Genossenschaftsmitglied ganz anders und viel pfleglicher mit den Objekten um als außenstehende Mieter. Genossenschaftsmitglieder identifizieren sich stärker mit dem Wohnraum und empfinden sich als Miteigentümer.

„[Die Mieter] sind aufgrund der Genossenschaftsanteile ideeller Miteigentümer, die haben dadurch einen ganz anderen Respekt vor der Sache.“ Bauherr

Dem Hausmeister ist ein großes Lob auszusprechen. Er ist nicht nur den ganzen Tag in der großen Anlage unterwegs, um diese von den Grünanlagen, über die Wohnungen bis zur Anlagentechnik in Schuss zu halten,

sondern hat immer auch ein offenes Ohr für die Bewohner. Die Angebote des ansässigen Dienstleisters, um die Gemeinschaft zu stärken und der Vereinsamung Alleinstehender entgegenzuwirken, werden gut angenommen. Wird der Mehrzweckraum privat genutzt, sollte eine Kollision mit dem laufenden Betrieb vermieden werden, da für die Zielgruppe Kontinuität wichtig ist.

Fällt eine regelmäßig stattfindende Veranstaltung aus, trifft das häufig auf Unverständnis.

Das Quartier wird nicht nur aufgrund seiner Lage, sondern auch wegen der barrierefrei und behindertengerecht ausgeführten Wohnungen geschätzt. Alles in allem zeigt auch die lange Warteliste, wie beliebt das Französische Quartier bei den Potsdamern ist.



Luftbild der Nachverdichtungssituation © Dt. Bauherrenpreis 2008, PWG 1956 eG

Mehrgenerationenwohnen am Grünen Hof, Mainz Deutscher Bauherrenpreis 2006, besondere Anerkennung

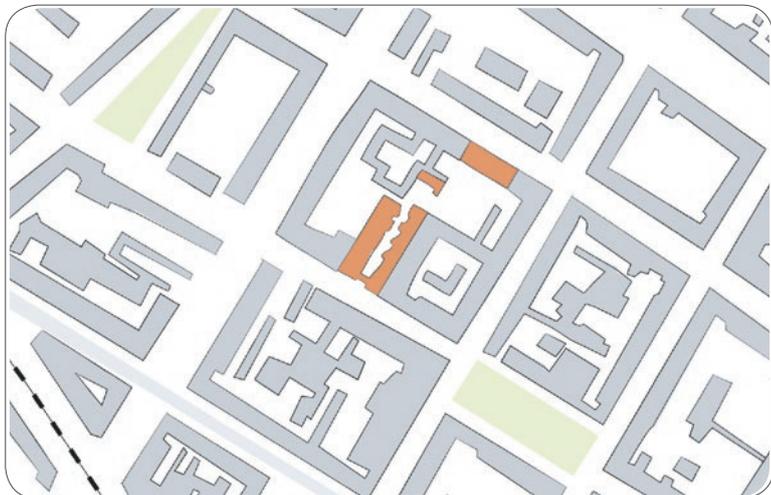
Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaus Sonderform Zeile • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht
 geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer Mieter • Wohnen soziale Einrichtungen
 Büro Gewerbe • Familien Singles Paare Alleinerziehende • +60 40-60 20-40 0-20 • Architekturwettbewerb
 Direktbeauftragung Bewohnerbeteiligung • Neubau Nachverdichtung Bestandsersatz • Innenstadt Randlage Vorort

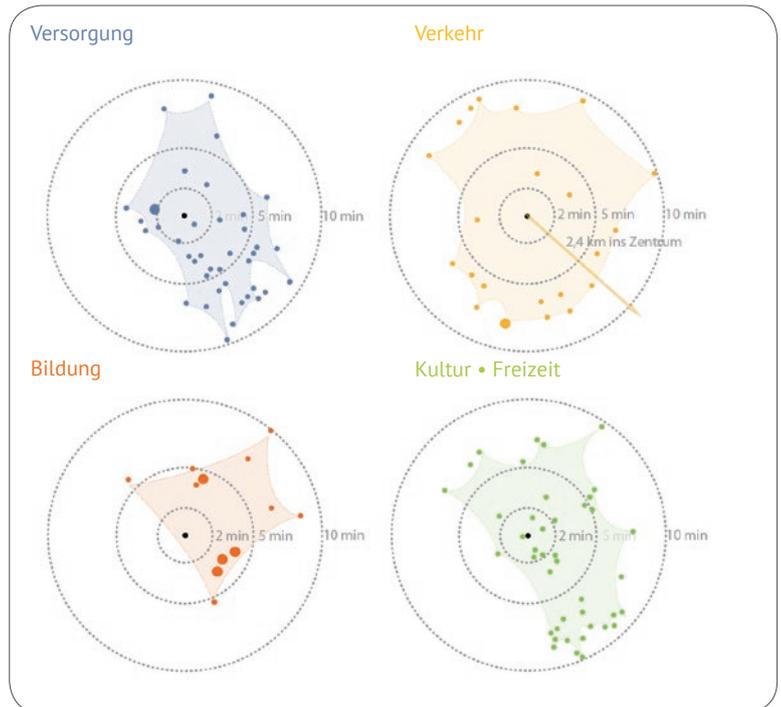
Mehrgenerationenwohnen am Grünen Hof
Wohnbau Mainz GmbH

Architektur
 Funk & Schröder BDA • Darmstadt
 03 Architekten • München

55 Wohneinheiten
 Bauzeit 2003-2006
 1.761 €/m²

Als Großstadt in der europäischen
 Wachstumsregion Rhein-Main wird
 Mainz heute mehr denn je von deren
 Entwicklung beeinflusst.
 Die Mainzer Bevölkerung wird den-
 noch bis zum Jahr 2015 zunächst um
 8.500 Einwohner abnehmen, um da-
 nach noch schneller zu schrumpfen.



Idee

Die Wohnbau Mainz GmbH wollte ihr Portfolio um ein „neues, auftretendes Projekt“ ergänzen. Die ersten Überlegungen zum „Generationenübergreifenden Wohnen“ reichen in das Jahr 1994 zurück und bilden die Grundlage für ein umfassendes Quartiersentwicklungskonzept. Gemeinsam mit dem rheinlandpfälzischen Ministerium wurde die Mainzer Neustadt, als damals wenig beliebtes Wohnquartier, für die Realisierung der Konzeptidee ausgewählt. Wohnraum für unterschiedlichste Zielgruppen wie Senioren, Alleinerziehende, Familien und Menschen mit Handicap war auf dem Wohnungsmarkt in der Neustadt kaum vorhanden, wurde jedoch stark nachgefragt.

„Es wurde eine Befragungsaktion im Stadtteil durchgeführt, welchen Wohnungsbedarf die Menschen hier haben.“ Bauherr

Um diese Nachfrage zu decken, wurde ein Grundstück gesucht, welches Raum für ein Zusammenleben der Generationen in zentraler Ortslage mit fußläufiger Anbindung an die Infrastruktur und den ÖPNV bieten sollte.

Prozess

Innovative Wohnungsbaulösungen, die sich den stets wandelnden Lebensbedingungen anpassen können, wurden als Ziel für den ausgeschriebenen Architektenwettbewerb formuliert. Ausgelobt vom rheinlandpfälzischen Ministerium konnte das Projekt im Rahmen öffentlicher Förderungen initiiert werden.

„Als die ersten Mieter einzogen, waren die letzten Handwerksarbeiten noch nicht abgeschlossen. Trotzdem konnte man sich schon gut vorstellen, wie es sein wird, wenn alle eingezogen sein werden.“ Architekten

Der gewünschten Heterogenität wurde baulich und gestalterisch durch die Beauftragung zweier Architekturbüros Ausdruck verliehen. Die Baulücke im Blockrand an der Leibnizstraße wurde von Funk & Schröder Architekten aus Darmstadt geplant, das Grundstück an der Nackstraße von 03 Architekten aus München.

Bis tatsächlich mit dem Bau begonnen wurde, verging unerwartet viel Zeit. Ein nicht „ausziehwilliger“ Mieter im Altbestand, welcher abgerissen werden musste, und kontaminierte Bereiche auf dem Grundstück verzögerten den Bauprozess um zwei Jahre und trieben so auch die Baukosten stark in die Höhe. Das Projekt ist infolgedessen für die Wohnbau Mainz GmbH nicht wirtschaftlich.

Standort

Bewusst wurde das Grundstück in der Neustadt gewählt. Die innerstädtische Lage bot ideale Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Realisierung dieses besonderen Konzeptes mit den verbundenen hohen Erwartungen. Denn gleichzeitig sollte das Projekt einen positiven Einfluss auf die Entwicklung des grün-

derzeitlichen Stadtteils nehmen, in welchem viel desolater Baubestand vorherrschte. Diese gegenseitige Bereicherung hat stattgefunden. Das Viertel ist heute ein sehr beliebtes Wohnquartier, kleines Gewerbe hat sich in der Nachbarschaft angesiedelt, das im Projekt integrierte Café ist Bindeglied in das Quartier. Darüber hinaus konnten im Rahmen verschiedener „Soziale Stadt“-Initiativen in der Umgebung Spiel- und Quartiersplätze erheblich aufgewertet werden. Die Infrastruktur, Schulen, Kindergärten und ÖPNV-Haltestellen sind fußläufig erreichbar. Auch die Mainzer Innenstadt ist innerhalb von 15 Minuten zu Fuß zu erreichen, die Rheinauen als nächstes „grünes“ Naherholungsgebiet liegen in ähnlich kurzer Reichweite.

2006 Haus und Umfeld 2006

Das lang gezogene Grundstück gliedert sich in drei Bereiche. Die Baulücke im Blockrand der Leibnizstraße wurde von einem siebengeschossigen Neubau geschlossen, die Lücke in der Nackstraße hingegen wurde offener gestaltet. Zwei über Brücken verbundene Wohntürme markieren den Zugang in den dritten Wohnbereich, die Wohngasse im Innenhof. Auf dem Grundstück konnten unterschiedlichste und für diese innerstädtische Lage auch untypische Wohnformen geschaffen werden. Insgesamt wurden 55 Wohnungen gebaut; davon verteilen sich 31 auf die beiden Wohntürme und die reihenhausähnlichen Wohnungen an der inneren Gasse, 24 Wohnungen sind an der Leibnizstraße untergebracht.

Erschließung

Die Erschließung der Wohnungen an der Leibnizstraße erfolgt über ein gemeinsames, geschlossenes Treppenhaus und über offene Laubengänge, die sich zur Straße hin orientieren, sodass die überwiegend für Senioren ausgewiesenen Wohnungen barrierefrei erschlossen werden. Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich ein öffentliches Café, welches indirekt Zugang zum innen liegenden grünen Hof bietet. Öffentlich ist dieser nur über die Wohngasse von der Nackstraße aus zu erreichen, wird aber überwiegend halböffentlich, d. h. von den Anwohnern, genutzt. Die Etagenwohnungen in den Türmen, die ab dem dritten Obergeschoss über Brücken miteinander verbunden sind, werden über ein Treppenhaus im größeren der beiden Türme erschlossen. In der Wohngasse liegen im linken Riegel Etagenwohnungen über Maisonettewohnungen, rechts ist es umgekehrt. Das Erdgeschoss bietet hier Raum für Gästezimmer und Büroräume. Eine Tiefgarage hält die Anlage autofrei.

Zonierung

Die drei Wohnformen haben entsprechend ihrer Typologie unterschiedliche Qualitäten. Die gepflasterte Gasse, welche auf den zentralen Gemeinschaftsraum führt, verbindet die beiden Blockränder. Vor den Hauseingängen der Maisonettewohnungen werden „durch Gebäudeüberstände besondere Zonen vor der sieben Meter breiten Gasse definiert“¹. Schwellen zwischen privat, halböffentlich und öffentlich sind kaum spürbar.

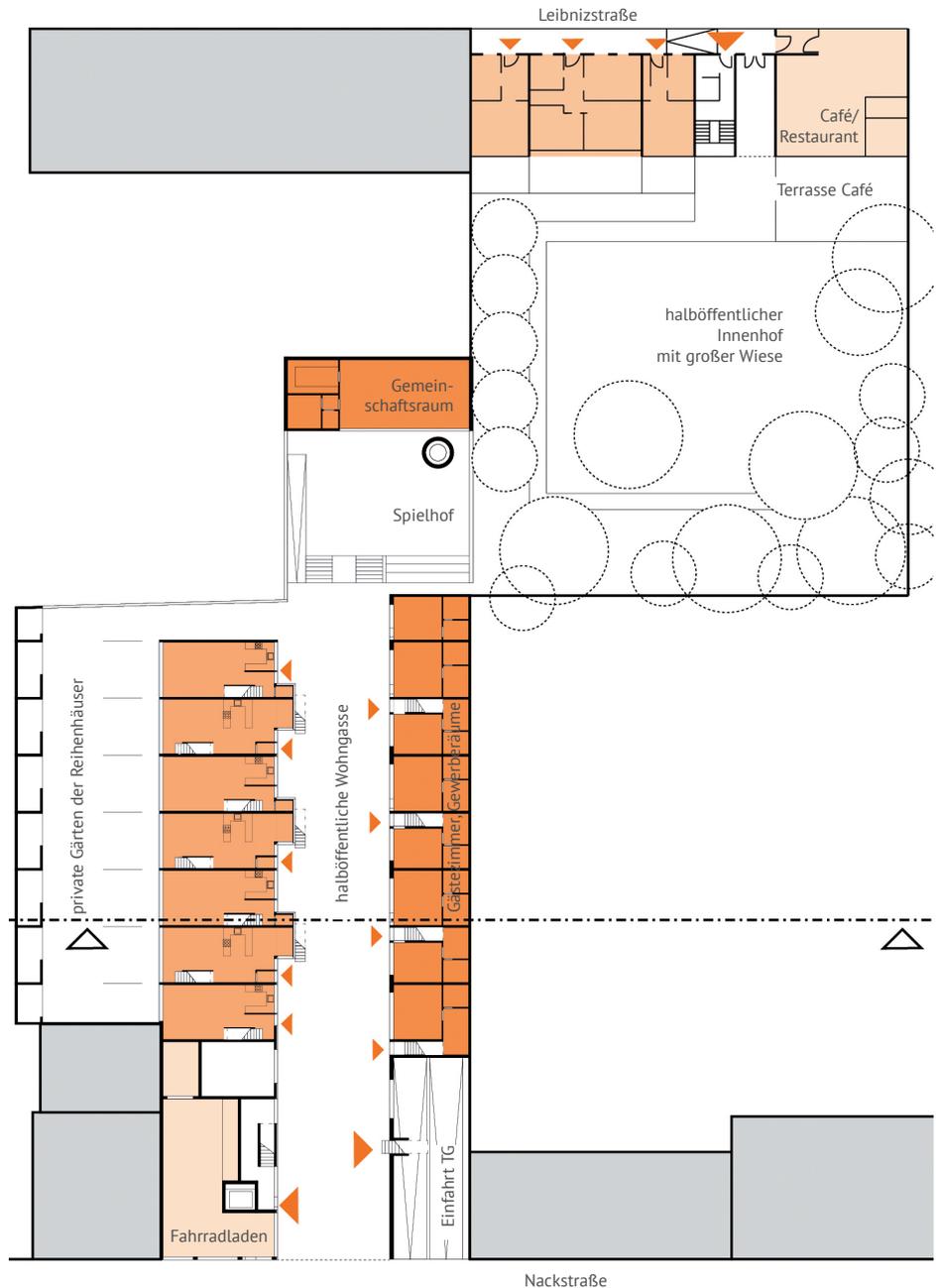
.....
1 03 Architekten

Gemeinschaftsflächen

Die Zonierung des Erdgeschosses, mit der Wohngasse, dem zentralen Gemeinschaftsraum im Tiefhof mit Bibliothek, dem grünen Hof und dem Café, bietet viel Raum für Austausch und lebendige Nachbarschaft.

Wohnen 2006

Die typologische Vielfalt gründet im Konzept des Mehrgenerationenwohnens und ermöglicht so eine Vielfalt in der Bewohnerschaft. 25 Wohnungen sind barrierefrei, nahezu jede Wohnung hat einen privaten Freibereich.



Lageplan Erdgeschoss, ohne Maßstab



Der Blick von Norden in die Wohngasse in Richtung Nackstraße: Der Übergang zum öffentlichen Straßenraum ist schwellenlos, was von manchen Bewohnern kritisiert wird, andere beobachten von hier aus das rege Treiben



Der Blick von Südwesten über den gemeinschaftlichen Spielhof und die große Wiese zum Gebäude der Leibnizstraße: Die gemeinschaftlichen Bereiche werden individuell gerne genutzt, gemeinschaftlich seltener.



Der Blick auf die Erschließungsseite des Gebäudes in der Leibnizstraße: Über Laubengänge sind alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen.

Nutzung und Betrieb 2013

Das Konzept, für möglichst viele Zielgruppen Wohnraum zu schaffen, ist aufgegangen. Die Nachfrage ist weiterhin gut, die Lage hat sich aufgrund der demografischen Entwicklung sogar verschärft. So gibt es auch heute viel zu viele Bewerber im Vergleich zum Angebot.

„Wo gibt es solche Angebote? Nicht mal im Eigentumsbereich findet man so was. Auch da müssen die Kinder zwischen Autos spielen. Das ist hier schon eine besondere Qualität mitten in der Stadt – im Mietbereich, bezahlbar und mit diesen tollen Rahmenbedingungen.“ Bauherr

Belegung

Die Wohnungen sind alle öffentlich gefördert und sind neben der Mietpreisbindung auch zweckgebunden. Das heißt, dass seit Erstbezug 2005 jede Wohnung für genau eine Zielgruppe definiert wurde. Diese Zweckbindung hat so lange Bestand, bis der Förderzeitraum abgelaufen ist. So ist auch die Durchmischung in der Bewohnerschaft sozusagen gesetzlich festgeschrieben und gewährleistet.

„[...] so ein Projekt ist auch nur begrenzt belastbar. [...] allein eine Person kann das ganze Projekt zum Kippen bringen. Da kann man noch so gut belegen und befragen, da steckt man nicht drin.“ Bauherr

Wer von den vielen Bewerbern in das Projekt einziehen darf, entscheidet die Wohnbau Mainz GmbH. Es wird auch heute noch sehr genau ausgewählt, da für dieses Projekt nicht alle Bewerber geeignet sind. Doch auch Interviews mit potenziellen Neubewohnern und deren Aufklärung über

die Besonderheiten des Projektes haben nicht immer davor bewahrt, auch mal in der Auswahl danebenzuliegen. Die Durchmischung wird von den Bewohnern allerdings weniger wahrgenommen. Dies wird mit der räumlichen Trennung der älteren Zielgruppe in den Neubau an der Leibnizstraße begründet.

Gemeinschaft

Die Erstbewohnerschaft zeigte noch eine sehr hohe Motivation zur Beteiligung und zur Initiierung gemeinsamer Aktivitäten. Der Gemeinschaftsraum bot nicht ausreichend Platz für die Vielzahl an interessierten Bewohnern. Die Treffen haben monatlich stattgefunden. Heute ist es ein kleiner engagierter Kern, der sich herauskristallisiert hat. Überwiegend

besteht dieser aus Senioren, die sich einmal im Quartal treffen. Einge- laden sind alle Mieter und von der Wohnbau ist immer die zuständige Mitarbeiterin anwesend. Die vielen Flächenangebote, die über den eigenen Wohnraum hinausgehen, werden vielfältig in Anspruch genommen. Die zumietbaren Räume für Homeof- fices oder externes Gewerbe standen nie leer. Der Gemeinschaftsraum wird nicht nur für die vierteljährlichen Bewohnerversammlungen genutzt. Skatabende, Nachmittagskaffee oder externe Veranstaltungen rechtfertigen die Einrichtung. Herzstück der Idee ist die Integration des Cafés an der Leibnizstraße, in dem psychisch kranke Menschen arbeiten. Das Café ist Treffpunkt für die Bewohner selbst und gleichzeitig Bindeglied ins Quartier. Es sind für die Wohnbau „wirklich positive Merkmale, die sich bewährt haben!“¹

¹ Bauherr

„Hier wohnt eine Alleinerziehende mit drei Kindern. Die könnte gar nicht arbeiten gehen, wenn sie nicht nebenan eine Oma hätte, die das managt. Eine ‚fremde‘ Oma. Das ist sensationell, wie sich freundschaftliche Hilfe entwickelt hat.“ Bauherr

Bauqualität 2013

Die Anlage wird seit acht Jahren bewohnt. Normalerweise fallen die ersten Sanierungsarbeiten nach 20 Jahren an. In der Regel sind es die Treppenhäuser, die zuerst einer Renovierung bedürfen. Dass hier bereits einmal das Treppenhaus saniert werden musste, ist auf die verwendeten Materialien und die hohe Beanspruchung zurückzuführen.

„Der Architekt sagt: ‚Ach, tolle Patina.‘ Aber die Bewohner sagen: ‚Das sieht so schrecklich unsauber und ungepflegt aus, obwohl es sauber ist.‘ Bauherr

Vor allen Dingen die Rollatoren und Kinderwagen haben die Eingangsbereiche stark beschädigt. Hier waren Nachbesserungen notwendig, die in einer Gemeinschaftsaktion durchgeführt wurden. Das Material wurde von der Wohnbau gestellt, die Arbeiten wurden von den Bewohnern geleistet. Die Motivation war riesig

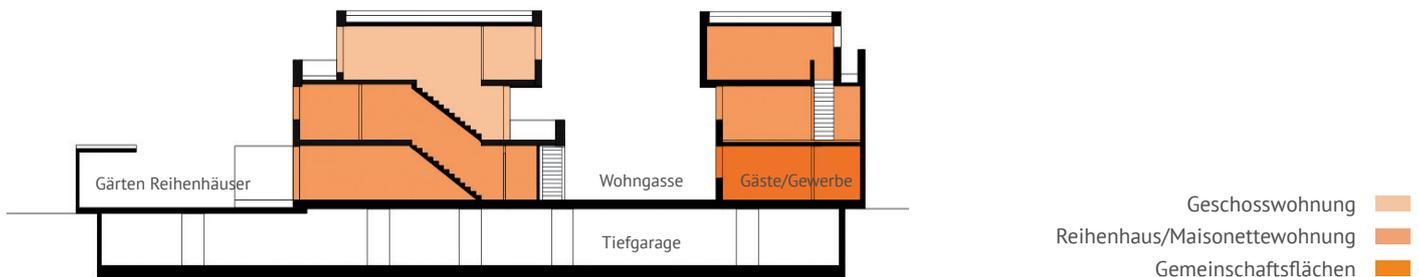
und trug weiter zur Identifikation mit dem Wohnort bei. Gepflegt wird die Anlage heute von einer Bewohnerin auf Minijobbasis. Durch ihre Identifikation mit der Anlage ist der Sauberkeitsanspruch höher als der eines externen Dienstleisters – und günstiger ist es auch. Allerdings muss man aufpassen, dass diese Personen nicht ausgenutzt und bezüglich aller anfallenden Mängel beansprucht werden.

Haus und Umfeld 2013

Die räumliche Verteilung der Wohnkonzepte auf dem Grundstück ermöglicht ein überwiegend konfliktfreies Wohnen. Die Seniorenwohnungen liegen an der ruhigeren Leibnizstraße, die Laubengangerschließung und damit Süd-West-Orientierung der Balkone zum Innenhof unterstützen weiterhin den in dieser Zielgruppe höher geschätzten Ruhebedarf – trotz Innenstadtlage. Die Wohngasse wiederum öffnet sich zur stärker frequentierten Nackstraße

„Auf dem öffentlichen Weg [Gasse] gehen in erster Linie die durch, die hier wohnen. Oft stehen Leute vorne auf dem Bürgersteig und denken, was ist denn das. Es geht immer mal jemand durch um zu gucken, aber es ist kein Durchgang.“ Bewohner

und vermittelt einen öffentlicheren Charakter. Diese Öffnung allerdings wird nur bedingt als gut empfunden. Es ist nicht deutlich erkennbar, dass dieser Bereich nur halböffentlich genutzt werden soll. Bänke, die hier vor die Tür gestellt wurden, wurden geklaut. Eine deutliche Schwelle zu diesem Bereich wurde als Wunsch geäußert, um diesen besser nutzen zu können und um abendlichen Lärmeinfluss zu minimieren. Das Angebot der Gemeinschaftseinrichtungen wird sehr geschätzt. Die Entkopplung des Gemeinschaftsraumes ist förderlich.



Querschnitt Westflügel, ohne Maßstab

Wohnen 2013

Die Grundrisse werden unterschiedlich beurteilt. Die Wohnungen in der Leibnizstraße werden von den Bewohnern prinzipiell als sehr gelungen bewertet. Die barrierefreien großzügigen Grundrisse und die praktischen Abstellkammern werden sehr geschätzt, vermisst wird ein Trockenboden zum Aufhängen der Wäsche. Die Grundrisse der Maisonettewohnungen an der Gasse sind teilweise sehr dunkel – was aber der innerstädtischen Lage geschuldet ist. Hier hätten hellere Materialien im Innenraum gewählt werden können. Die Wohnungen im Turm sind teilweise sehr eng bemessen. Die Proportionen und Anordnung der – zum Teil sehr großen – Fenster werden hinsichtlich der Möblierbarkeit im In-

„Was ich nicht verstehe, dass das alles hier in Deutschland so thematisiert wird. Ich bin Italienerin. Da ist das alles ganz normal. Ich finde es übertrieben, dass man extra Kommunikationsflächen schaffen muss. In Italien, da sitzt man einfach auf der Treppe oder auf der Straße und unterhält sich...“ Bewohnerin

nenraum und der Reinigung bemängelt. Die Konzeptidee der sich anpassenden Grundrisse ist nicht auf die einzelne Wohnung zu beziehen, sondern auf die gesamte Anlage. Wenn sich eine Lebensform ändert, weil beispielsweise die Kinder ausziehen, kann innerhalb der Anlage die Wohnung gewechselt werden. Bestehende Mieter haben sozusagen ein Vorrecht, wenn denn eine entsprechende Wohnung zum benötigten Zeitpunkt frei wird. Umzüge in neue Wohnviertel mit neuen Nachbarschaften etc. können reduziert werden.

Freibereiche

Fast jede Wohnung, ob Etagen- oder Maisonettewohnung, verfügt über einen privaten Freibereich. Selbst die sehr kleinen Gärten der Maisonettewohnungen werden geschätzt, auch wenn sie schnell verschattet sind. Für die Sonnenanbeter bietet der große gemeinschaftliche grüne Hof eine beliebte Ausgleichsfläche. Und so, wie sie die einen bemängeln, so nutzen die anderen die Gasse als offene Terrasse, trinken Kaffee, lesen Zeitung und beobachten das öffentliche Geschehen auf der Nackstraße.

Belegung (+)

kontrolliertes Auswahlverfahren; gute Durchmischung

Gemeinschaft (+)

funktionierende Nachbarschaft, Beteiligung an Gemeinschaft überwiegend durch Senioren

Nutzungskonflikte (o)

Nutzungskonflikte im Bereich der Wohn-gasse; keine klare Definition der öffentlichen und halböffentlichen Bereiche

Standort (++)

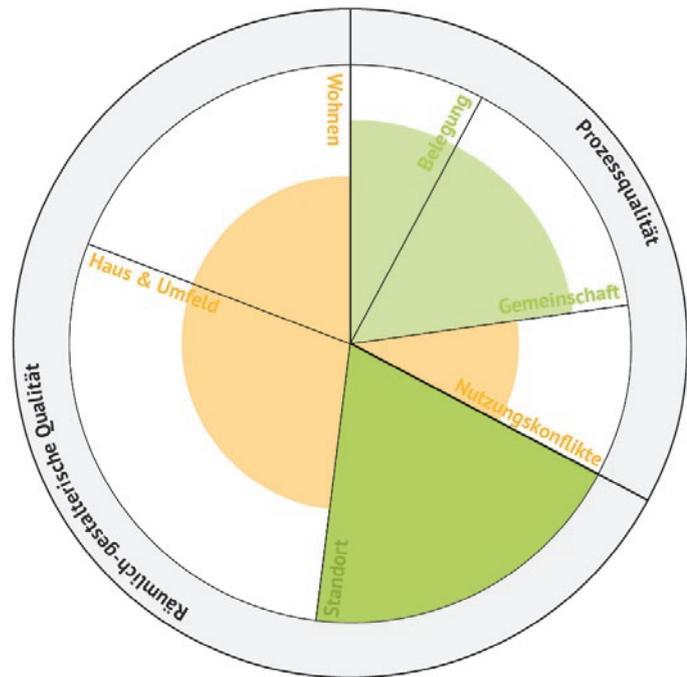
sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit, fußläufig alles erreichbar, gute Infrastruktur und Versorgung, innerstädtisches, gemischtes Wohnquartier

Haus und Umfeld (o)

Zonierung trennt Bewohnergruppen, schafft hingegen gute private Freireiche; Schwelle zur Nackstraße nicht vorhanden

Wohnen (o)

barrierefreie, altengerechte Wohnungen sehr geschätzt, hohe Nachfrage; ähnlich Reihenhäuser; Materialien undankbar



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Die Anlage in der Mainzer Neustadt ist ein solider Baustein in der Weiterentwicklung des Quartiers, der einen großen Beitrag zur Durchmischung des Stadtteils leistet. Auch wenn die Durchmischung nicht so intensiv im kleinen Maßstab passiert, so bietet die Anlage aufgrund der vielfältigen Wohntypologien verschiedenen Zielgruppen günstigen Wohnraum in innerstädtischer Lage. Das Verhältnis der Bewohner ist untereinander freundschaftlicher und bewusster als in konventionellen Wohnanlagen. Dadurch steigt der Anspruch an Sauberkeit und Beteiligung, welcher mit wechselnder Mieterschaft bereits gemindert werden musste. Zur Reaktivierung eines noch stärkeren Gemeinschaftssinnes müsste vonseiten der Wohnbau wieder etwas mehr „gepusht“ werden, beispielsweise mit Mediationsveranstaltungen. Ob dies allerdings mehrheitlich gewünscht ist, konnte im Rahmen der Befragungen nicht eindeutig belegt werden. Vielmehr dominierte der Eindruck, dass die Bewohner im Durchschnitt sehr zufrieden sind und die Nachbarschaft funktioniert. Eine starke Gemeinschaft erhöht die Ansprüche der Bewohner und erfahrungsgemäß auch die enttäuschten Erwartungen und somit Konflikte. Wichtig erscheint ein „glückliches Händchen“

bei der bewussten Auswahl neuer Mieter vonseiten der Wohnbau, um die lebendige Nachbarschaft aufrechterhalten zu können.



Der Blick auf die Reihenhäuser im Westflügel: Die Geschosswohnungen im 2. OG sind über außen liegende Treppen ins 1. OG und weiterführende Treppen im Innenraum zu erschließen.

Artilleriekaserne St. Annual – neues Wohnen, Saarbrücken

Deutscher Bauherrenpreis 2008

Blockrand Einfamilienhaus Kamm Reihenhaus Sonderform Zeile • eingetragene Genossenschaft Aktiengesellschaft Wohnungsbau- und Projektentwicklungsgesellschaft Wohnungseigentümergeinschaft • Dauerwohnrecht geförderter Wohnungsbau frei finanziierter Wohnungsbau • Eigentümer Mieter • Wohnen soziale Einrichtungen Büro Gewerbe • Familien Singles Paare Alleinerziehende • +60 40–60 20–40 0–20 • Architekturwettbewerb Direktbeauftragung Bewohnerbeteiligung • Neubau Nachverdichtung Bestandsersatz • Innenstadt Randlage Vorort

Artilleriekaserne St. Annual
GIU Flächenmanagement KG

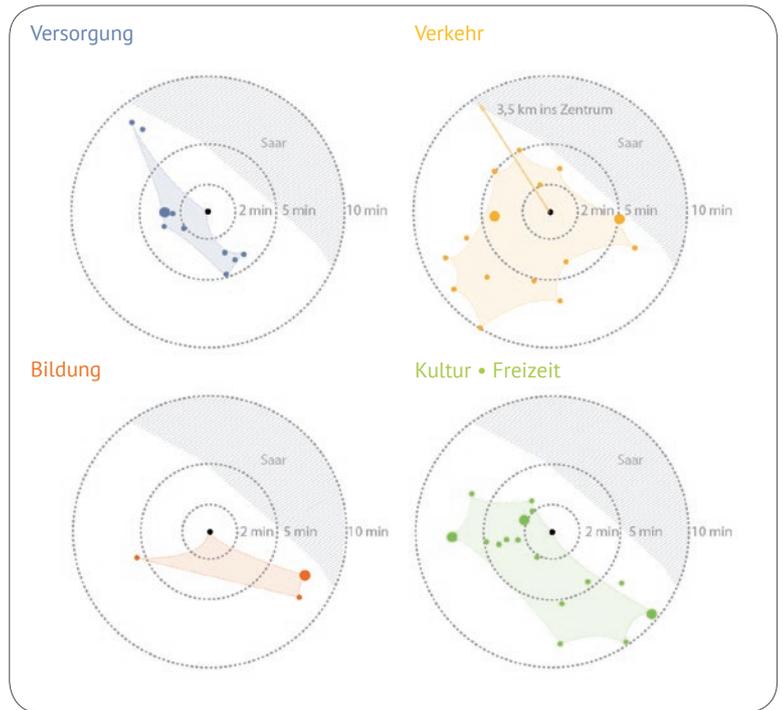
Architektur
 25 verschiedene Architekturbüros

ca. 100 Wohneinheiten
 Bauzeit 2005–2008

21.894.094 €
 Gesamtsumme

Die Bevölkerung wird in Saarbrücken älter, heterogener und weniger. Trotzdem: Auch in Saarbrücken sind in den vergangenen Jahren im Schnitt mehr Menschen in die Stadt gezogen als weggezogen.



Idee

Seit dem Wegbruch des Bergbaus im Saarland hat die Region mit verstärkter Einwohnerflucht zu kämpfen. Die GIU als städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft stellte sich der Frage, wie dieser Flucht entgegengewirkt werden kann, abgesehen von der Unternehmensförderung im Dienstleistungssektor. Zur Erhöhung der Attraktivität der Region musste für die neu zu gewinnenden Zielgruppen vor allem adäquater, innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden. Der Eigenheimgedanke ist im Saarland stark in den Köpfen verankert. Diesen Ansprüchen galt es zu entsprechen. Die Vorstellungen der Zielgruppe wurden analysiert und so entstand der Grundgedanke des Konzeptes. Wie lassen sich Merkmale der

„Anfang der 2000er-Jahre haben wir gemerkt, dass Wohnungssuche – auch Mietwohnungssuche – in Saarbrücken eine echte Herausforderung war. Und zwar nicht, weil es nichts gab, sondern weil das, was es zu erschwinglichen Preisen gab, vielfach Schrott war, und das, was brauchbar war, in der Regel einfach zu teuer.“ Projektentwickler

beliebten Gründerzeitviertel in ein Neubaugebiet übersetzen? So sollte ein Viertel entstehen, das weniger eng und verkehrsreich ist, aber einem Regelkanon folgt und ein lebendiges Viertel schafft: individuelle Einfamilienhäuser mit einer Vielzahl von Bauherren in einer urbanen Struktur.

Prozess

Zur Umsetzung der Konzeptidee wurde ein Grundstück im Stadtteil St. Annual gefunden, welches seit Jahrzehnten im Zeichen des Wandels stand. Nach der Übertragung des Grundstücks aus der städtischen Hand an die GIU konnten die Ideen Anfang der 2000er-Jahre konkretisiert werden. In Zusammenarbeit mit dem Büro Wandel Hoefer Lorch wurde ein städtebaulicher Masterplan und ein Gestaltungshandbuch entwickelt, welches als Anlage zum Kaufvertrag alle Bauherren zur Einhaltung der Vorgaben verpflichtete. Der Masterplan bildete die Grundlage für einen Ideenwettbewerb für Architekten im Jahr 2003. Das anschließende kommunikationsorientierte Verfahren war eine Gratwanderung zwischen Qualitäts-

steuerung und Geschmackspolizei, geprägt von intensiven Diskussionen und Kennenlernveranstaltungen für die potenzielle Nachbarschaft. Es entstanden Baugemeinschaften, wodurch bezogen auf die hohe Qualität relativ günstige Preise erzielt werden konnten. Andere bauten privat.

Standort

Der 1000 Jahre alte – heute – Saarbrücker Stadtteil St. Annual liegt südlich der Saar. Das Neubaugebiet befindet sich auf dem Grundstück einer ehemaligen Artilleriekaserne inmitten gewachsener Strukturen, die sowohl dörfliches wie auch städtisches Ambiente verbreiten.

„Zeitgemäßes Wohnen bedeutet nicht nur, hochwertig zu wohnen, sondern vorhandene innerstädtische Potenziale für sich zu nutzen.“ Projektentwickler

Die Lage bietet eine sehr gute regionale wie überregionale Verkehrsanbindung und auch die Saarbrücker Innenstadt ist schnell zu erreichen. Der ÖPNV fährt „direkt vor der Tür“ ab, mit dem Fahrrad ist man entlang der Saar in 10 Minuten im Stadtzentrum und auch fußläufig ist dieses zu erreichen. Zur täglichen Bedarfsdeckung bietet das direkte Umfeld alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, ein Wochenmarkt findet im Dorfkern statt und auch alle Bildungseinrichtungen sind fußläufig in Reichweite.

Das Gebiet mit seinem alten Baumbestand bietet Spielflächen direkt vor der Tür, Naherholung liegt mit den Saaraunen oder dem Stiftswald in direkter Nachbarschaft.

2008 Haus und Umfeld 2008

Das Neubaugebiet gliedert sich in sieben Baufelder (siehe Lageplan) mit unterschiedlichen Wohntypologien. Doppelhäuser, individuelle Stadthäuser, Mehrfamilienhäuser mit Etagenwohnungen, Maisonnetten, Lofts und Stadtvillen im Kern des Gebiets bieten ein umfangreiches Angebot für die mittlere Einkommensschicht. Insgesamt sind 100 Wohneinheiten entstanden, auf die sich junge Familien mit Kindern, aber auch kinderlose Paare oder ältere Bewohner verteilen. Das im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgeschriebene Gelände lässt Platz für nicht störendes Gewerbe. Ein Architekturbüro, ein Fotograf und weitere Dienstleister sind im Quartier angesiedelt.

Erschließung

Private Stellplätze mussten entweder außerhalb des Baufeldes hinzu-erworben werden oder sind in die einzelnen Grundstücke integriert, welche über Stichstraßen erschlossen werden können. Gleichzeitig sind die Straßen verkehrsberuhigt und als Spielstraßen ausgewiesen. Gästestellplätze können über die flankierende Barbarastraße erreicht werden und erhöhen somit nicht das Pkw-Aufkommen im Inneren.

sen werden können. Gleichzeitig sind die Straßen verkehrsberuhigt und als Spielstraßen ausgewiesen. Gästestellplätze können über die flankierende Barbarastraße erreicht werden und erhöhen somit nicht das Pkw-Aufkommen im Inneren.

Zonierung

Die Baufelder liegen jeweils entlang bzw. innerhalb des bestehenden Platanenkarrees. Die Ringbebauung der Stadt- und Reihenhäuserriegelt das Gebiet relativ stark von der umgebenden Nachbarschaft ab. Die privaten Freibereiche können nach Belieben zu einer gemeinsamen Fläche zusammengeführt werden. Die Durchwegung entlang der Platanen ist öffentlich, hat aber einen stärker halböffentlichen Charakter im Übergang zu den privaten Freibereichen.

Gemeinschaftsflächen

Als letzter Bauabschnitt wurde das mittlere Baufeld mit vier Stadtvillen

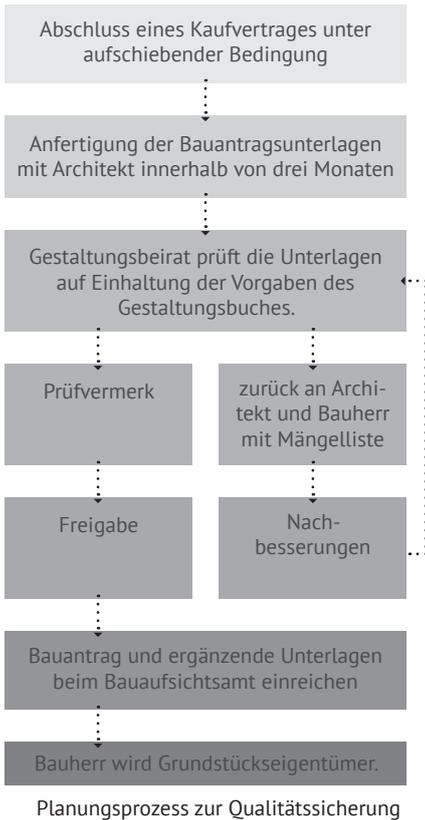
für jeweils maximal fünf Wohneinheiten bebaut. Hier hatten sich die Bewohner der umliegenden Baufelder einen gemeinschaftlichen Freibereich erhofft, der dort aber insbesondere aus wirtschaftlichen sowie aus stadtsoziologischen Gründen nicht realisiert wurde. Öffentliche Plätze und Grünflächen sind in der Nachbarschaft zu finden. Die Platanenwege und Spielstraßen sind Orte für Kommunikation, die in ihren Proportionen dem Gebiet eher entsprechen als ein großer zentraler Platz, der den Charakter des Gebiets stark geöffnet hätte.

Wohnen 2008

Auf Grundlage des Gestaltungshandbuchs entstanden unterschiedliche Wohntypologien – überwiegend von den Bauherrn für den Eigenbedarf geplant. Die Zielgruppe der jungen Familien ist mitunter Ursache dafür, dass die Privathäuser nicht barrierefrei ausgeführt wurden.



Lageplan der Baufelder mit Haustypen, ohne Maßstab



Betrieb und Nutzung 2013

Das Projekt „Wohnen an der Artilleriekaserne St. Arnual“ war für den Projektentwickler ein zu Beginn risikoreiches und nicht in Gänze vorhersagbares Unterfangen. Nicht nur, dass es das erste Wohnprojekt der GIU darstellte, darüber hinaus war der Prozess intensiv und besonders, rückblickend aber für den Erfolg des Projektes wesentlich. Die Zielsetzung, durch das Gestaltungshandbuch und die intensive Beteiligung überdurchschnittliche Architektur zu erhalten, ist aufgegangen.

„Da ist ein Haus gebaut worden, das passt überhaupt nicht an diese Stelle. Trotzdem sind die Vorgaben im Gestaltungshandbuch eingehalten worden. Aber man kann eben nicht alles abdecken!“ Projektentwickler

Die formulierten Leitlinien des Handbuchs boten einen großen individuellen Gestaltungsspielraum. Neben der überwiegend sehr hohen Qualität der Gebäude, sind manche wenige Entwürfe hinter der Ausführung und dem Ausdruck ihrer Nachbargebäude zurückgeblieben. Diese Gebäude werden vor allem von der Nachbarschaft, aber auch von Architektenkollegen bedauert. Dennoch sind sie innerhalb der Möglichkeiten des Handbuchs

entwickelt worden, beweisen nur einen weniger spielerischen Ansatz in der Interpretation. Darüber hinaus dominiert über das gesamte Gebiet gesehen ein hohes architektonisches Erscheinungsbild, welches diese Ausreißer verkräften kann. Letztlich stellt diese Entwicklung eine wichtige Erfahrung im Umgang mit Gestaltungshandbüchern dar.

Belegung

Der Verkauf der Grundstücke verlief problemlos, schnell wurden Interessenten gefunden und gebunden (siehe Abbildung). Um eine lebendige Nachbarschaft mit aktivem Quartiersleben zu entwickeln, wurden diverse Treffen von zukünftigen Nachbarn angesetzt. Heute sind einerseits enge Nachbarschaften entstanden, andererseits haben Erstbewohner für sich erkennen müssen, dass diese für Saarbrücken dichte Wohnform nicht zu ihnen passt. Die Fluktuation ist gering. Potenzielle neue Bewohner werden heute nicht mehr über eine zentrale Stelle vermittelt.

Gemeinschaft

Anfangs war der Austausch allein aufgrund der gemeinsamen Planungs- und Bauphase intensiver. Heute ist der Kontakt dosierter und es gibt verschiedene Grüppchenbildungen. Aus

Sicht der Bewohner passen die Leute, die hier wohnen, gut zusammen. Diejenigen Nachbarn, die mit dem engen Zusammenleben nicht zu recht kommen, ziehen wieder aus. Prinzipiell bestehen Kontakte jedoch nicht nur zum direkten Nachbarn, sondern in das gesamte Quartier. Insbesondere die Stadthäuser an der Sophie-Scholl-Straße pflegen eine gute Gemeinschaft. Sie sind die einzige Reihe, die den Platanenweg als gemeinschaftlichen halböffentlichen Bereich nutzt. Die Grundstücke sind mittlerweile auch stärker bewachsen, doch sind sie nicht durch Gartenzäune abgeschottet, teilweise verbinden sich die Gärten zu einer gemeinsamen Fläche. Der Kiesweg wird zum Boulespielen genutzt, private Bänke zum Verweilen wurden aufgestellt und es finden gemeinsame Sommerfeste statt. Einige Bauherren hätten sich bei der Planung der Energieversorgung mehr Unterstützung für gemeinschaftliche Projekte gewünscht.

„Man hätte noch viel mehr in der Gemeinschaft machen sollen. BHKWs oder Erdwärme oder so. Aber aufgrund der individuellen Planungen kam in dieser Thematik kein Gemeinschaftsprojekt zustande.“ Eigentümer

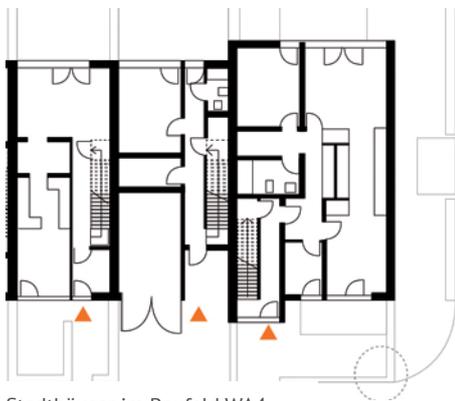
Bauqualität 2013

Die Anlage ist nach fünf bewohnten Jahren – naturgemäß – in einem guten Zustand. Die überwiegend privaten Eigentümer sind für die Pflege ihrer Grundstücke zuständig. Die Anlage ist gepflegt, jedoch keinesfalls steril. Die Integration in den Altbestand an Kasernenbauten und Platanenkarree erzeugte schnell einen gewachsenen Charakter.

Identifikation

Die Nachbarschaften haben sich gut entwickelt, die Identifikation mit dem Gebiet ist hoch. Eine Tatsache, die auf die gemeinsame Basis, das Gestaltungshandbuch, zurückzuführen ist.

„Konflikte gibt es immer dort, wo Geselligkeit auf Alleinsein bzw. familiär auf nicht- familiär trifft. Also hier z. B. Single-Loftwohnungen direkt an der Spielstraße.“ Bewohnerin



Stadthäuser im Baufeld WA4

Dennoch erzeugt diese Hermetik auch ein Gefühl von Sicherheit, das die jungen Familien nicht missen wollen. Es ist wie immer eine Gratwanderung.

„Ich fühle mich sehr wohl und habe noch keinen Grund gefunden, hier wieder wegzuziehen.“ Eigentümerin

Wohnen 2013

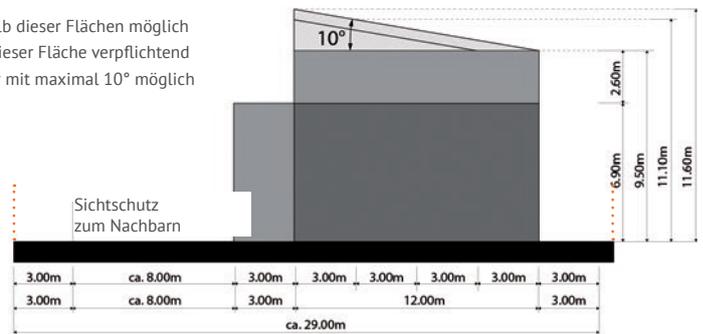
Da die Gebäude überwiegend auf den eigenen Ideen der Bauherren und ihrer Architekten beruhen, ist die Zufriedenheit über die eigene Wohnsituation sehr hoch. Einige Konzepte sind so vorausschauend geplant, dass Wände leicht verändert werden können, wenn doch mal jemand anderes einzieht. Oder es wurde statisch vor-

Haus und Umfeld 2013

Nutzungskonflikte entstehen im Bereich der ehemaligen Reithalle, die zu Loftwohnungen umgebaut wurde und in denen nun kinderlose Paare oder Singles leben. Die Lage direkt an der meist belebten Kinderspielstraße führt immer mal wieder zu Unstimmigkeiten. Die Wohnstraßen sind aus Sicht einiger Bewohner das größte Problem. Trotz entsprechender Beschilderung halten sich viele Bewohner nicht an die vorgesehen Parkflächen. Heute wird hier am Abend „kreuz und quer“ geparkt und eine stärkere Beruhigung durch weitere Schilder und Poller wird gewünscht. Verschärft wird die Situation dadurch, dass viele Garagen als Abstellraum genutzt werden. Nur ein Gebäude ist unterkellert. Um einen offenen Übergang zwischen privatem und öffentlichen Raum zu schaffen, wurden „großzügig gestaltete Übergangsräume zwischen der Straße [...] und den Gebäuden für facettenreiche Nutzungsmöglichkeiten“¹ geplant.

1 Gestaltungshandbuch GIU

- alle Varianten innerhalb dieser Flächen möglich
- Bebauung innerhalb dieser Fläche verpflichtend
- ▨ Flach- oder Pultdächer mit maximal 10° möglich



Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch im Baufeld WA 4

gesorgt, um ein weiteres Stockwerk bei Bedarf zu ergänzen. Die „Werthaltigkeit“ der Immobilien stand bei der Konzeptionierung der Anlage mit im Vordergrund. Das Gestaltungshandbuch hat hier großen Einfluss nehmen können und ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet inklusive Wohnumfeld geschaffen. Das Handbuch geht über den Bebauungsplan hinaus und gibt neben Dachformen auch Dachbegrünung in den unteren Geschossen oder Materialien für Fassaden oder die Außenraumgestal-

Gemeinschaftsflächen

Die gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Freibereiche erstrecken sich über das gesamte Quartier. Es gibt keinen zentralen Quartiersplatz, der für die Mitte, wo nun eine relativ dichte Bebauung steht, zumindest in Diskussion stand. Generell ist die Mitte ein viel diskutierter Bereich. Auch hinsichtlich der Durchmischung des Quartiers ist man sich uneinig, ob

„Die Haupterwartung war die Architektur des eigenen Hauses, sowie des gesamten Umfeldes.“

Bewohnerin

eine Platzgestaltung hier förderlich gewirkt hätte. Das Quartier ist sehr hermetisch, die Kinder verlassen das Quartier nicht, andere kommen nicht herein. Einige der umliegenden Nachbarn beschreiben das Gebiet als Enklave in St. Annual.

tung vor. Die Bewohner sind für diese – obligatorische – Orientierungshilfe auch im Nachhinein dankbar.

Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass das Gebiet mit seinen Bewohnern veraltet. Die Grundrisse der meisten Häuser werden dafür sorgen, dass zumindest ein Teil der Eigentümer im Alter sich nach barrierefreien Wohnformen umsehen muss und somit zyklisch Platz für neue junge Familien vorhanden sein wird.

„Die Mitte ist verpatzt! Hätten wir das vorher gewusst, wären wir hier nicht hergezogen. Es hätte viel luftiger bebaut werden können, so wie unsere Reihe. Die ist ansprechend, stimmig, trotzdem individuell und nicht langweilig mit diesen eingezäunten Einfamilienhausgärten[...]“

Eigentümerin Sophie-Scholl-Straße

Planungsprozess (+)

„naturgemäß“ hohe Beteiligung durch die Bauherren; intensiver Prozess

Belegung (o)

„hermetisches“ Quartier; sehr wenig Durchmischung

Gemeinschaft (++)

Homogenität fördert Gemeinschaft; Nachbarschaftskontakte zum Teil sehr eng

Nutzungskonflikte (o)

durch Pkws, Spielstraßen

Standort (++)

Fahrradstandort, Autobahnanbindung, reines Wohnquartier, Infrastruktur nah

Haus und Umfeld (o)

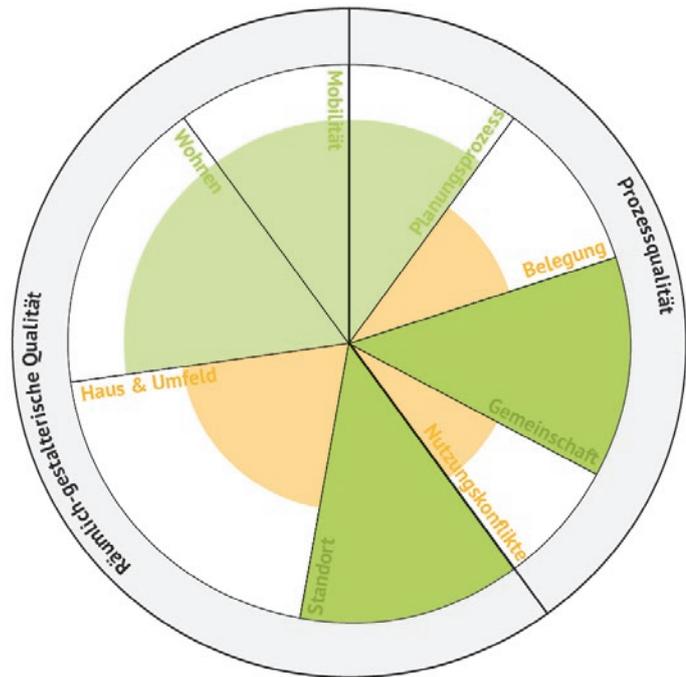
„Verpatzte Mitte“ hat Verkehr nach innen geholt; hermetisches Quartier

Wohnen (+)

Gestaltungshandbuch hat überwiegend sehr hohe Qualität nach individuellen Bedürfnissen ermöglicht.

Mobilität (+)

Konzept für „ruhenden Verkehr“ wird bemängelt.



Interview-Stimmungsbild

Fazit

Ein anfänglich sehr umstrittenes Projekt bietet heute einer homogenen Bewohnerschaft individuelles Wohnen mit dennoch spürbarem, gemeinschaftlichem Charakter. Für den Projektentwickler war es das erste Wohnentwicklungsprojekt und somit ein Experiment. Mittlerweile sind neue Projekte, die ebenfalls auf Grundlage von Gestaltungs- und weitergehenden Energiehandbüchern entwickelt wurden, entstanden. Das Projekt hat keinen Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau. Von Anfang an wurde bewusst ein Konzept nicht für die einkommensschwächeren Schichten, sondern für den Mittelstand gesucht. Dieses ist aufgegangen. Einige Bewohner waren bereits aus der Stadt „geflohen“, andere standen kurz davor – diese Zielgruppe sollte erreicht werden und wurde gewonnen. Durch die Bildung von Baugemeinschaften konnte dem Anspruch des Bauherrenpreises nach „Architektur und Wohnen am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten“ für eben diese Zielgruppe entsprochen werden. Es ist sicherlich ein sehr gutes Beispiel für die Planung von Neubausiedlungen, die ohne Gestaltungsleitfaden häufig ein Wirrwarr aus Krüppelwalmdach, Säulenportikus und Jägerzaun etablieren.

Die Grundstückspreise haben sich stark nach oben und das Wohngebiet in eine sehr begehrte Wohnlage in Saarbrücken entwickelt.

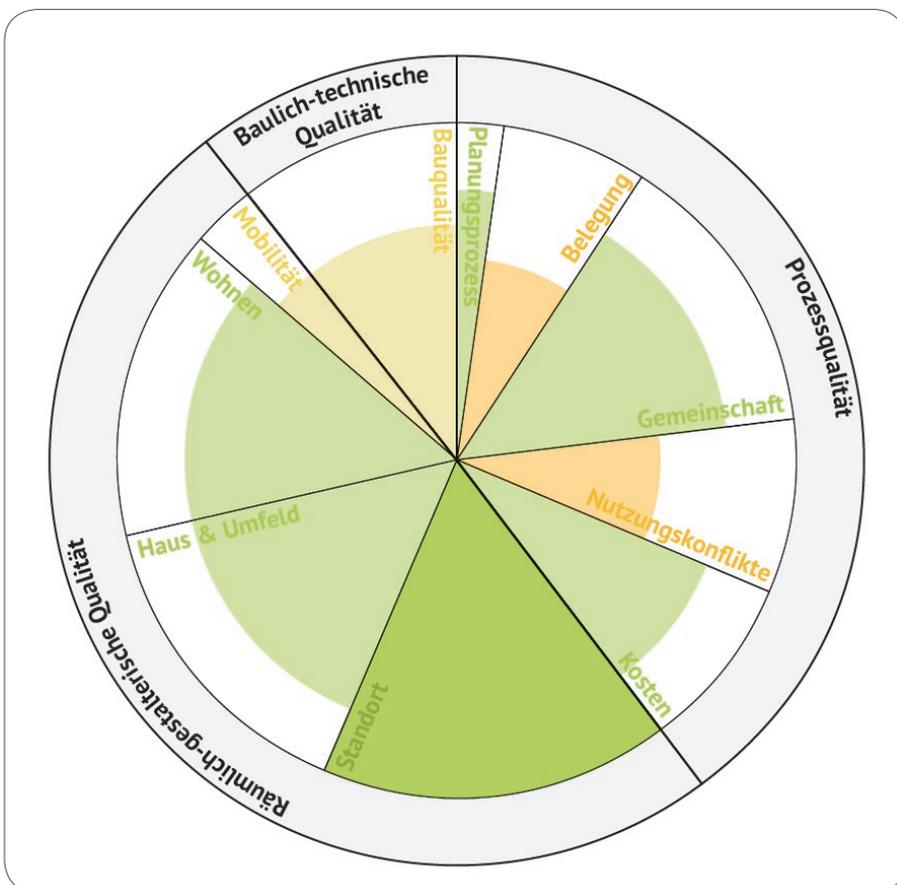


Rückansicht Sophie-Scholl-Straße: Die Gärten gehen teilweise zum öffentlichen Platanenweg über. Hier finden sommerliche Grillfeste an langen Tafeln statt oder die Bewohner treffen sich zum Boulespielen. Für die Kinder ist es ein „Spielplatz“ vor der Tür.

Eingangs (Seite 8) wurden von den Verfassern die folgenden Fragen als Grundlage der Untersuchungen gestellt:

- Was bedeutet Wohnqualität über quantitative Parameter wie die Wohnfläche, Ausstattungs- und Kostenmerkmale hinaus?
- Welche sozialen, sogenannten „weichen“ Faktoren tragen zu einer gelungenen Gesamtperformance eines Gebäudes bei?
- Kann man diese Faktoren untereinander gewichten bzw. gibt es vielleicht einen oder mehrere Hauptfaktoren, ohne den oder die kein „Wohlfühlfaktor“ beim Wohnen entstehen kann?

Im Folgenden sollen diese Fragen projektübergreifend beantwortet werden.



Grafisches Stimmungsbild zur Auswertung der geführten Interviews aller 17 Projekte

im Vergleich betrachtet

			Jahr der Baufertigstellung																
			1988 01	1993 02	1997 03	1997 04	1997 05	1999 06	1999 07	2000 08	2002 09	2002 10	2002 11	2003 12	2004 13	2005 14	2005 15	2006 16	2008 17
Qualitäts- bereich	Handlungsfeld	Kriterien	Darmstadt	Bergkamen	Ludwigsburg	Neu-Ulm	Berlin-Marzahn	Hannover- Kronsberg	Ingolstadt	Kassel- Unterneustadt	Finsterwalde	Weimar	Saalfeld	Darmstadt- Kranichstein	Dortmund	Köln-Bicken- dorf	Potsdam	Mainz	Saarbrücken
Prozess	Planungs- prozess	Nutzerbeteiligung Verfahren Qualitätssicherung	k. R.	k. R.	k. R.	k. R.	k. R.	k. R.	k. R.	++	k. R.	k. R.	k. R.	+	+	k. R.	+	k. R.	+
	Belegung	Durchmischung Belegungspolitik	-	k. R.	-	k. R.	o	o	o	o	-	++	++	-	k. R.	o	o	+	o
	Gemein- schaft	Zusammenleben Kommunikation soziale Angebote	o	o	o	o	+	o	o	+	o	+	+	+	++	+	+	+	++
	Nut- zungs- konflikte	Nutzungsmischung Lärm Flächenkonkurrenzen	o	+	-	-	o	-	-	-	k. R.	k. R.	-	o	+	-	k. R.	o	o
	Kosten	Investitionskosten Betriebskosten Instandhaltungskosten Nebenkosten Miete	o	+	o	o	-	-	++	+	+	k. R.	+	++	++	k. R.	k. R.	k. R.	k. R.
Räumlich-gestalterisch	Standort	Infrastruktur Erreichbarkeit Sicherheit	++	+	++	++	++	++	++	++	+	+	++	o	o	+	++	++	++
	Haus und Umfeld	Zonierung Freiflächenangebot Erschließung Gemeinschaftsflächen Dichte	+	+	o	+	++	+	o	o	+	+	++	o	+	+	++	o	o
	Wohnen	Nutzbarkeit innere Zonierung Flexibilität private Freibereiche	+	++	+	+	+	++	+	+	+	o	+	k. R.	++	+	+	o	+
	Mobilität	Konzepte Parksituation Carsharing Anbindung	k. R.	k. R.	k. R.	k. R.	+	k. R.	k. R.	o	-	k. R.	k. R.	++	o	k. R.	k. R.	k. R.	k. R.
Baulich- technisch	Bau- qualität	Komfort Erscheinungsbild Energieeffizienz Instandhaltungsaufwand Wartungsaufwand	o	k. R.	o	-	+	o	-	++	+	+	+	+	+	k. R.	o	k. R.	k. R.

k. R. = keine besondere Relevanz in den Interviews feststellbar

Tabellarische Übersicht zur Auswertung der geführten Interviews

Im Vergleich

Zur Erhöhung des Wohlfühlfaktors der Bewohner und somit zur Stabilisierung eines sozial hochwertigen nachbarschaftlichen Gefüges haben sich im Zuge der Begehungen und in den Gesprächen mit den verschiedenen Interviewpartnern wesentliche Kriterien herauskristallisiert, die es für eine funktionierende Gemeinschaft vonseiten des Bauherrn, der Architekten und von Bewohnerseite zu beachten gilt. Wie die Untersuchung zeigt und wie es den vorab definierten Annahmen entspricht, können gerade die Faktoren der Nachhaltigkeit, die sich auf das Zusammenleben der einzelnen Bewohner auswirken, nur in geringem Maße quantitativ erfasst werden. Vielmehr spielt die bedachte, zielgruppengerechte Planung und Begleitung des Projektes eine zentrale Rolle für den Erfolg. Architektonisch können vor allem Maßnahmen, die räumlich sowohl das private Nebeneinander und gleichwohl die kommunikative Nachbarschaft ermöglichen, einen hohen Einfluss auf die Gemeinschaft nehmen. Die oben stehende Tabelle sowie die Grafik auf Seite 123 fassen die Ergebnisse der Untersuchung in einem gemeinsamen Interview-Stimmungsbild zusammen. Im Folgenden soll jedes Kriterium einzeln betrachtet werden.

Prozessqualität

Planungsprozess

Der Grundstein für eine nachhaltige und von den Bewohnern positiv angenommene Wohnbauarchitektur – ökologisch, ökonomisch und sozial – wird vor allem in der Planungsphase, d. h. im Zuge der Projektentwicklung und im Planungsprozess gelegt. Dabei stellen drei Maßnahmen die Hauptbausteine dar:

1. Zur allgemeinen Qualitätssicherung sind Planungswettbewerbe ein zielführendes Instrument. Bereits in den Wettbewerbsausschreibungen sollten jedoch soziale Aspekte explizit benannt und entsprechende Anforderungen, die in den folgenden Teilkapiteln beschrieben werden, formuliert werden. Je weiter ein Planungsprozess vorangeschritten ist, umso weniger wirksam und umso teurer werden Eingriffe. Um komplexe Aufgabenstellungen zu bewältigen, sind die frühen Planungsphasen für eine erfolgreiche Umsetzung entscheidend. Eine frühzeitige Auseinandersetzung erfordert zunächst die Definition der Zielgruppe. „Es bedeutet [außerdem,] die Ungewissheit über den Erfolg der vorgeschlagenen Planungsmaßnahmen bereits“¹ in dieser Phase zu berücksichtigen. Entsprechend haben sich als zielführende, zusätzlich qualitätssichernde Maßnahmen auch Gestaltungshandbücher (siehe Projekt Saarbrücken, Seite 116), die Entwicklung eines Nachhaltigkeitsindex (siehe Projekt Finsterwalde, Seite 68) und eine entsprechende Bauüberwachung (siehe Projekt Hannover, Seite 50) erwiesen. Hierbei geht es in erster Linie nicht darum, soziale Aspekte direkt zu beeinflussen. Vielmehr können Weichen gestellt werden, die die Wohnqualität, das Zusammenleben und die Nebenkosten, folglich die spätere Belastung der Mieter, entscheidend mitbestimmen. Darüber hinaus kann die Sicherung einer guten Bauqualität in hohem Maße gewährleisten, einen positiven Einfluss auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Zeit bedeutet in diesem Zusammenhang vor allem auch Qualitätssicherung und Erkenntnisgewinn. Die untersuchten Projekte haben nicht selten Vorlaufzeiten von mehreren Jahren bis zum ersten Spatenstich – unabhängig davon, ob es private Bauherrengemeinschaften oder professionell entwickelte Projekte von städtischen Ämtern oder Wohnungsbauunternehmen sind.
2. Es ist ein Planungsteam zu strukturieren, welches die Ansprüche der verschiedenen Akteure (Entwickler, Bauherr und Fachplaner) berücksichtigt. Dieses Team sollte sich durch die Einbeziehung aller am Planungsprozess beteiligten Fachdisziplinen und Akteure auszeichnen und so eine integrierte Planung gewährleisten. Durch die möglichst frühzeitige Einbindung aller notwendigen Experten – am besten bereits in der konzeptionellen Phase – entsteht ein intensiver Planungsprozess, der sich bei entsprechender Kommunikation optimal auf den Lebenszyklus des Gebäudes auswirken kann. Durch diese Einbindung können auch sehr komplexe und einzigartige Projekte erfolgreich umgesetzt werden, wie es das differenziert besetzte Planungsteam des Projektes in der Kasseler Unterneustadt (Seite 62) beweist. Verschiedene Wohnungsbaugesellschaften, Architekten sowie ein städtischer Projektentwickler und darüber hinaus verschiedenste Zielgruppen wurden hier in die frühen Planungsphasen integriert.
3. Ein weiterer Baustein ist die Partizipation der Nutzer, Anwohner und der Öffentlichkeit. Dieses Kriterium wurde auf Bewohnerseite vergleichsweise wenig benannt, auf Bauherrenseite umso mehr. Bewohner bezogen dann Stellung, wenn sie eingebunden waren (ob gezwungen als Bauherr oder aufgefordert als künftiger Mieter) – und dann auch positiv. Auch hier ist das Projekt Kassel mit seinem Forum Unterneustadt positiv hervorzuheben. Ein aus Bürgerinnen und Bürgern bestehendes Gremium diente dazu, kritisch-konstruktiv zu kommentieren. Auf diese Weise werden konkrete und wertvolle Anforderungen an die

Je weiter ein Planungsprozess vorangeschritten ist, desto schwieriger werden Einflussmöglichkeiten und desto teurer wird der Prozess.

Eine frühzeitige profunde Auseinandersetzung erfordert zunächst die Definition der Zielgruppe.

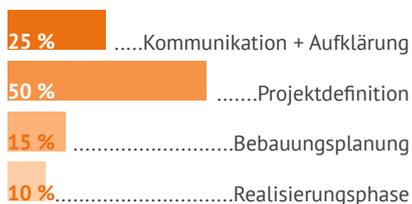
Zeit bedeutet in den meisten Fällen nicht nur Geld, sondern vor allem auch Qualitätssicherung und Erkenntnisgewinn.

Durch die möglichst frühzeitige Einbindung aller notwendigen Experten entsteht ein intensiver Planungsprozess, der sich positiv auf den Lebenszyklus des Gebäudes auswirkt.

¹ Nachhaltige Quartiersentwicklung; Amelie-Theres Mayer; Vdf Hochschulverlag AG; 2010

Die Partizipation der Nutzer, Anwohner und der Öffentlichkeit steigert die Identifikation mit dem Gebäude bzw. Quartier.

Zeitlicher Anteil der einzelnen Realisierungsphasen im Projekt Neu-Ulm. Die längere Entwurfsphase (inklusive Architektenwettbewerb) konnte die Bauzeit verkürzen. Die Mitwirkung der Anwohner hat sich als notwendiger zusätzlicher Aufwand erwiesen.



Quelle: Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg. Ressourcen innerstädtischen Wohnbaulandes; S. 21; LBS Stiftung Bauen Wohnen, Stuttgart

Jede Art von Durchmischung birgt Konfliktpotenziale – allerdings unterscheiden sich die Motive.

Problematisch wird die Belegung dann, wenn aufgrund von politischen Rahmenbedingungen und Fördermitteln der Bauherr die Belegung nicht frei durchführen kann.

planenden Akteure gestellt, deren Umsetzung die Akzeptanz in der Stadt und bei den Anwohnern immens fördert. Darüber hinaus erhöht es die Identifikation der späteren Bewohner mit dem Gebäude bzw. dem Quartier. Während sich Einflussmöglichkeiten angesichts strenger Regularien des geförderten Wohnungsbaus in Grenzen halten, kommen bei Bauherrengemeinschaften neben der Entwurfsplanung auch Absprachen in der Ausführung zum Tragen. Besteht die Bauaufgabe wie im Projekt in Saarbrücken darin, mehrere Einfamilien- bzw. Reihenhäuser zu realisieren, bieten sich Absprachen auf verschiedenen Ebenen an (gemeinsame Erdarbeiten, gemeinsame Handwerker für den Dachabschluss etc.). Diese Absprachen können dazu führen, dass der Bauprozess beschleunigt, qualitativsvolles Arbeiten gefördert und dabei Kosten gespart werden. Darüber hinaus ist auch der positive Einfluss auf das spätere Erscheinungsbild nicht zu unterschätzen. Hierzu muss aber nicht nur kommuniziert, auch ein zeitlicher Rahmen sollte gesetzt werden. Ebenso wichtig ist die Klarstellung, wer „das letzte Wort“ hat und das sollte in der Regel – zumindest bei Grundriss- und Materialentscheidungen – der letztlich verantwortliche Architekt sein.

Zusammenfassend lautet die Empfehlung für den Planungsprozess, mehr Zeit in die Planung zu investieren und ein integriertes Planungsteam zu bilden. Daraus ergeben sich für alle Beteiligten Vorteile. Für den Bauherrn kann dies eine Kostensenkung bedeuten, die Identifikation mit dem Projekt führt zu einer höheren Akzeptanz auf allen Ebenen. Investitionen am Anfang eines Planungsprozesses zahlen sich aus. Je weiter fortgeschritten der Prozess ist, desto kostenintensiver sind Änderungswünsche oder -notwendigkeiten.

Belegung

Das Thema der Belegung wurde in den einzelnen Projekten, soweit überhaupt erwähnt, im Falle einer konflikthanfälligen Durchmischung angesprochen. Wenn von einer Durchmischung gesprochen wird, muss unterschieden werden, ob es sich um eine demografische, eine soziokulturelle oder eine ökonomische Durchmischung handelt. Jede Form der Belegung birgt letztlich Konfliktpotenziale. So liegen die Konflikte beim Mix unterschiedlicher Altersgruppen meistens in der Lärmbelastung aufgrund unterschiedlicher Ruhebedürfnisse. Bei einer soziokulturellen Durchmischung ist der häufigste Auslöser für Auseinandersetzungen die fehlende Toleranz für fremde Kulturen u. a. Lebensgewohnheiten, allerdings sind hier positiv erlebbare Adaptionsprozesse erkennbar. Dominiert eine Kulturgruppe die Gemeinschaft, können diese untereinander weniger Probleme haben, wohingegen gegenüber der Minderheit tendenziell ein größeres Konfliktpotential herrschen kann. Diese Dominanz sollte unabhängig von der Art der Durchmischung deshalb möglichst ausgeglichen werden. Letztlich verlangt die richtige Belegung ein hohes Maß an Menschenkenntnis bei der Person, die für die Wohnungsvergabe zuständig ist.

Problematisch kann die Belegung dann werden, wenn aufgrund von politischen Rahmenbedingungen und Fördermittelregularien der Bauherr die Belegung nicht frei durchführen kann, sondern das Belegungsrecht bei der Stadt oder der Kommune liegt bzw. ein Belegungszwang oder eine Zweckbindung vorliegen. Ein Indikator für eine problematische Belegung kann eine hohe Fluktuation der Bewohner sein. So erscheint es wichtig, Randgruppen gezielt zu integrieren und weder durch einseitige Belegung (z. B. nur erster Förderweg) einen sozialen Brennpunkt zu provozieren noch durch eine übertrieben breit angelegte Mischung das Konfliktpotential zu erhöhen. Ein Mix aus sozial gefördertem Wohnraum (unterschiedlicher Förderwege) und frei finanzierten Wohnungen, ggf. auch eine Kombination aus Miet- und Eigentumswohnungen, könnte ein erstrebenswertes Ziel sein. Der funktionierende Grat zwischen einem sehr homogenen Projekt mit überwiegend einer Nutzergruppe (siehe Weimar, Seite 74 oder Saalfeld, Seite 80) und einem heterogenen Projekt mit Mietern verschiedenen Alters, aus mannigfachen Nationen und unterschiedlichen sozialen Milieus stammenden Personen (Mainz, Seite 110 oder Köln, Seite 98) ist schmal.

Eine gelungene Heterogenität beruht meist auf einer zeit- und personalintensiven Betreuung des Objekts und seinen Bewohnern – dies nicht nur bei der Erstbelegung, sondern dauerhaft auch bei Mieterwechseln.

Als positives Beispiel ist das Projekt in Mainz zu nennen, in dem sich auch heute noch eine langjährige Mitarbeiterin (Diplom-Pädagogin) der Wohnungsbaugesellschaft intensiv um die Belegung kümmert und regelmäßig als direkte Ansprechpartnerin vor Ort ist. Die sehr heterogene Belegung funktioniert hier auf engem Raum.

Gemeinschaft

Beim Thema „Gemeinschaft“ fließen Aspekte der Belegung (Prozessqualität) und der Zonierung als Teil der räumlich-gestalterischen Qualität zusammen. Gemeinschaft kann nur entstehen, wenn ihr die entsprechenden Räume gegeben und die Konzepte, die dahinter stehen, den Nutzern auch erklärt und vermittelt werden. Die Erklärung eines Projektkonzeptes bzw. der Projektsituation für Neumieter kann von Beginn an Missverständnisse ausräumen und somit späterem Unmut vorbeugen. Befragte unterschiedlicher Projekte wiesen darauf hin, dass sie nicht in das entsprechende Projekt gezogen wären, hätten sie vorher ein genaueres Bild der Situation gehabt. Nicht jeder passt in sehr anonyme oder andererseits nachbarschaftlich enge Verhältnisse. Interessen müssen abgefragt und bestenfalls über das angebotene Projekt beantwortet werden. Wenn die Interessen der Bewohner ähnlich sind, kann Gemeinschaft entstehen. Das Verhältnis zwischen Anonymität und sozialer Kontrolle sollte im Gleichgewicht stehen. Häufig ist vorhandene Anonymität nicht als Nachteil, sondern als durchaus gewünscht empfunden und bewertet worden.

Treffen jedoch unterschiedliche Gewohnheiten und Erwartungen der Bewohner aufeinander (Kinderbetreuung, Spielgruppen, Ruhebereiche, Integrationsangebote, Pflegeleistungen), können Probleme entstehen, die die Entwicklung einer intakten Gemeinschaft hemmen. Gefördert werden kann die Verbundenheit der Mieter untereinander durch Veranstaltungen des Bauherren, wie z. B. ein Bewohnerfest zum Kennenlernen bei Erstbezug. Eine Initiativveranstaltung allein ist jedoch langfristig kein hinreichendes Mittel. Um eine Gemeinschaft auch bei Mieterwechseln aufrechtzuerhalten, sollten regelmäßige Hausversammlungen oder andere Events angeboten werden.

Abgesehen von Veranstaltungen kann Gemeinschaft auch über ein zusätzliches Flächenangebot gefördert werden. Gerade im sozialen Wohnungsbau, in dem das Raumangebot und die Wohnungsgrößen begrenzt sind, können Gemeinschaftsflächen helfen, im privaten Wohnraum fehlende Fläche zu ergänzen. Ohne Privatheit entsteht keine Gemeinschaft. Wichtig ist es, Nutzungen anzubieten, die das Angebot bereichern und zu den Bedürfnissen der Bewohner passen, statt Konkurrenzen zu schaffen. Um angenommen zu werden, muss das Angebot zielgruppenorientiert ermittelt und gestaltet sein.

Ein Trugschluss wäre zu glauben, dass sich kollektiv zu nutzende Räume generell positiv auf die Gemeinschaft auswirken oder hierdurch spontane Kommunikation aktiviert würde. Handelt es sich um einen anmietbaren Mehrzweckraum oder Gästewohnungen, bedeuten diese Flächen durchaus eine temporäre Erweiterung der Wohnung. Sie tragen aber nicht per se dazu bei, die Kommunikation und die Beziehungen der Bewohner untereinander zu fördern. Gemeinsam genutzte Flächen lancieren dann den Aufbau einer Gemeinschaft, wenn darin auch ein soziales Angebot offeriert wird (z. B. Sportangebot, Musik etc.). Solche Aufgaben können auch von externen Anbietern wie Nachbarschafts- oder Stadtteilvereinen oder von den Bauherren selbst übernommen werden. Stehen diese Einrichtungen dann nicht nur den Bewohnern, sondern auch Externen zur Verfügung, öffnen sich Projekte in die Stadt, beziehen die Öffentlichkeit ein und tragen sowohl zur Quartiersentwicklung als auch zur Identifikation mit dem Projekt und Stadtteil bei.

Eine gelungene Heterogenität ist meist auf eine zeit- und personalintensive Auseinandersetzung mit den zukünftigen Bewohnern (in der Erst- sowie Folgebelegung) zurückzuführen.

Gemeinschaft kann nur entstehen, wenn ihr die entsprechenden Räume gegeben und die Konzepte, die dahinterstehen, den Nutzern auch erklärt werden.

Denn nur, wenn die Interessen der Bewohner ähnlich sind, kann Gemeinschaft entstehen.

Gerade im sozialen Wohnungsbau können Gemeinschaftsflächen helfen, um im privaten Wohnraum fehlende Fläche zu ergänzen.

Gemeinsam genutzte Flächen lancieren dann den Aufbau einer Gemeinschaft, wenn darin auch ein soziales Angebot offeriert wird.

Wichtig ist es, auf eine klare Abgrenzung und Nutzungszuweisung zu achten, um Konflikte zwischen privaten und kollektiven Flächen zu vermeiden.

Gemeinschaft kann nicht erzwungen, aber gefördert werden.

In genossenschaftlich organisierten Projekten erscheint das Wir-Gefühl stärker und der gemeinschaftliche Mietraum wird eher als dauerhaft zusätzliches Eigentum wahrgenommen.

Weiterhin stellt auch die räumliche Zonierung einen wichtigen Parameter dar, um Gemeinschaftsflächen zum Erfolg zu führen. Das räumliche Konzept muss Konflikten wie aufgrund von Lärmbelastung oder anderen wahrgenommenen Nachteilen vorbeugen. In der Mehrheit der untersuchten Projekte funktionierten die Gemeinschaftsräume nur während der Erstbelegung. Viele der Räume mussten mittlerweile geschlossen oder umgenutzt werden. Das liegt in den meisten Fällen an Nutzungskonflikten, die durch eine unzureichende Schallentkopplung (räumlich oder konstruktiv) der Gemeinschaftsflächen und der Wohnräume entstanden. Wichtig erscheint deshalb, bereits in der Planungsphase auf eine klare Abgrenzung und Nutzungszuweisung zu achten, um Konflikte zwischen privaten und kollektiven Flächen zu vermeiden (siehe Zonierung Projekt Dortmund, Seite 92 oder Mainz, Seite 110).

Räume mit Doppelfunktionen (Erschließung über verbreiterte Laubengänge mit Sitzmöglichkeiten etc.) funktionieren, wenn auch die Interessen und sozialen Hintergründe der Mieter relativ homogen sind. Besonders gut werden sie in Wohnprojekten mit einer bestimmten thematischen Zielsetzung (z. B. Seniorenwohnen) angenommen oder wenn Mieter gerade wegen solcher besonderer Angebote genau dieses Projekt ausgewählt haben (Beispiel Dortmund, Seite 92 oder Weimar, Seite 74). Der Grat zwischen gelebter Nachbarschaft und gewünschter Anonymität ist schmal, die Gefahr, dass sich die Bewohner gegenseitig kontrolliert fühlen, ist groß. Gemeinschaft kann nicht erzwungen, sie kann aber gefördert werden. Klare Absprachen und ein gewisses Maß an Eigeninitiative, wie etwa im Projekt in Dortmund, begünstigen den Aufbau einer funktionierenden Gemeinschaft. Eine großzügige Gemeinschaftsfläche (ob Innen- oder Außenbereich) ersetzt in den meisten Fällen nicht den sehr hoch geschätzten Wert des privaten Freibereichs (siehe Kapitel Wohnung, Seite 130/132), kann das Angebot aber durchaus bereichern.

Eigeninitiative der Bewohner ist in privaten Bauherrengemeinschaften meistens selbstverständlich. Andere Organisationsformen wiederum erfordern vonseiten des Projektbetreibers entweder eine zentrale Verwaltung der Gemeinschaftsräume oder die Übergabe der Verantwortung an eine Person der Bewohnerschaft. Die Evaluation hat gezeigt, dass in genossenschaftlich organisierten Projekten das Wir-Gefühl stärker ist und der gemeinschaftliche Mietraum häufig fast schon als dauerhaft zusätzliches Eigentum wahrgenommen und entsprechend behandelt wird.

Bei der Untersuchung der Projekte wurde insgesamt deutlich, dass die Identifikation der Bewohner größer ist, wenn es sich um eine gemeinschaftliche Wirtschaftsform wie etwa eine Wohnungsbaugenossenschaft handelt, d. h., der Mieter gleichzeitig auch Genossenschaftsmitglied ist. Der Mieter kauft Genossenschaftsanteile und hat aufgrund seines Miteigentums am „common“ und seines Stimmrechts dadurch auch Möglichkeiten, innerhalb der Genossenschaft Einfluss auf Entscheidungen zu nehmen.

Kosten

Für den Bauherrn relevante Kosten sind neben der Investition zu Beginn besonders die Instandhaltungs- und Wartungskosten. Alle drei Kostenarten können maßgeblich durch eine vorausschauende Planung reduziert werden. Dies betrifft zum einen die Entscheidung über die Konstruktionsart, es betrifft die Materialwahl mit pflegeleichten, unempfindlichen Oberflächen oder auch die Planung einer effizienten und somit vergleichsweise kostengünstigen Erschließungsvariante. Das Projekt in Ingolstadt (Seite 56) liefert hierzu ein gutes Beispiel. Mithilfe der Laubengangerschließung werden mit nur einem Aufzug alle 24 Wohneinheiten der oberen Geschosse barrierefrei erschlossen, zudem wurde mit Sichtbetonfertigelementen gebaut, wodurch die Bauphase verkürzt und die Instandhaltungszyklen verlängert werden konnten.

In der Ausführungsphase können durch die Bildung von Bauherrengemeinschaften und Absprachen mit benachbarten Bauherren die Kosten durch das Aufteilen der

Erschließungskosten etc. reduziert werden. In der Kasseler Unterneustadt erschließt ein Aufzug die Wohnflügel von zwei verschiedenen Bauherren. Wichtig ist bei der Zusammenarbeit von Architekten, Planern und Bauherren, dass Freiheiten auch für ungewöhnliche Wege zur Kostenoptimierung und zur Wahrnehmung von Einsparpotenzialen gelassen werden. Hierbei sollten vor allem solche Potentiale herausgearbeitet werden, die den Entwurf positiv prägen und für die Nutzer nicht nachteilig wirken.

Um Wartungskosten zu mindern, bietet es sich an, regelmäßige Kontrollen durchzuführen und nicht nur Oberflächen, sondern auch technische Anlagen kontinuierlich zu inspizieren und zu pflegen, statt nur im Notfall einzugreifen (siehe Projekt in Saalfeld, Seite 80). Dennoch ist insbesondere hinsichtlich der Instandhaltungskosten bei der Materialwahl zwischen Kosten auf der einen Seite und dem Erscheinungsbild andererseits abzuwägen. Die natürliche Patina roher Materialien mag für eine gewisse Zielgruppe die richtige Wahl sein, im sozialen Wohnungsbau kann sie aber auch anders – ungepflegt und abgenutzt – wahrgenommen werden und hemmt in der Konsequenz das Pflegebewusstsein der Bewohner.

Für den Bewohner sind primär die Betriebs- und Nebenkosten relevant. Die Nebenkosten zur Energieversorgung können grundsätzlich durch Energieeffizienz in Bauweise und Anlagentechnik positiv beeinflusst werden. Der Nutzer selbst kann hier durch sein Verhalten die Kosten senken. Unabdingbar ist – und das nicht nur bei komplexen technischen Anlagen –, den Bewohnern entsprechende Informationen oder auch Schulungen anzubieten. Weitere Einsparpotenziale im Bereich der Betriebskosten ergeben sich durch Prinzipien der Selbstverwaltung. Hierbei können nicht nur die Kosten der Hausverwaltung, die der Vermieter normalerweise auf die Mieter umlegt, eingespart werden. Je nachdem, welche Aufgaben die Bewohner übernehmen, können Kosten, z. B. für Pflege und Instandhaltung reduziert werden. Vielen Bewohnern ist nicht bewusst, dass durch Selbstverwaltung Nebenkosten sinken können. Es erscheint auf vielen Ebenen sinnvoll, die Mieter im Betrieb der Gesamtanlage zu integrieren und ihnen hierdurch auch Verantwortung zu übertragen. Eigeninitiative und Engagement sollten als Chance zur privaten Kosteneinsparung kommuniziert werden. Dennoch ist Vorsicht geboten. Nicht immer funktioniert diese Übergabe an die Bewohnerschaft. Erfahrungen zeigen, dass die Übergabe an alle nur dann glücken kann, wenn über das Konzept in der Gemeinschaft entschieden wird und somit alle gleichberechtigt beteiligt und in die Verantwortung genommen werden. Die Übergabe an einen Bewohner erscheint als eine weniger konfliktreiche Lösung, insbesondere bei größeren Wohnanlagen.

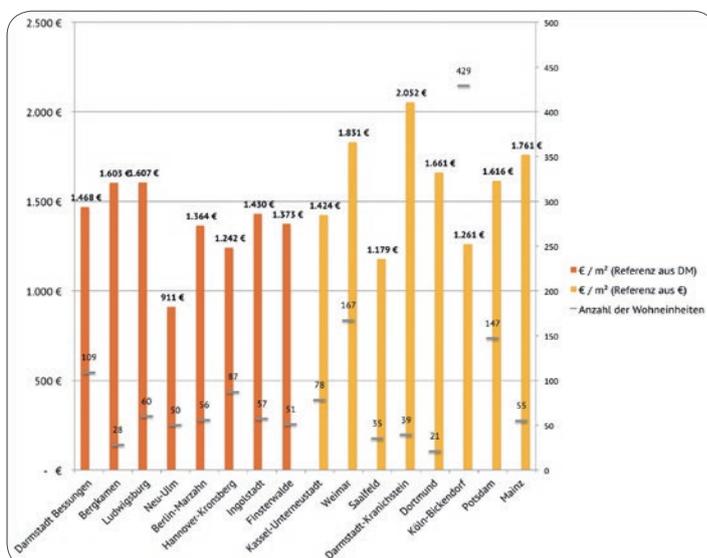
Die Kosten werden zwar „nur“ reduziert und nicht gänzlich umgangen, doch ist die Zuordnung klar, werden Reibungsflächen mit minder pflichtbewussten Nachbarn reduziert. Ob diese Arbeiten nun an einen Mieter, alle Bewohner oder an einen externen Dienstleister übergeben werden, wichtig für die Zufriedenheit der Bewohner ist eine transparente und nachvollziehbare Darstellung der anfallenden Nebenkosten.

Die hier gezeigte Grafik zeigt die relativ hohe Spannweite zwischen 911 €/m² und 2.052 €/m² Baukosten der untersuchten Objekte. Dabei ist zu beachten, dass die Grafik keine Unterschiede in der Bauträgerschaft berücksichtigt. Projekte des geförderten Wohnungsbaus stehen neben den Projekten privater Bauherrngemeinschaften. Die Projekte sind auch aufgrund der unterschiedlichen Größenordnung über das gesamte Feld betrachtet nur schwer vergleichbar. Interessanter ist der Blick auf sich ähnelnde Konzepte, wobei allein die geografischen und damit verbundenen förderpolitischen Unterschiede erheblichen Einfluss auf die Konzeptgrundlage nehmen. Das

Um Wartungskosten zu mindern, bietet es sich an, regelmäßige Kontrollen durchzuführen, statt nur im Notfall einzugreifen.

Der Nutzer selbst kann durch sein Verhalten seine Energiekosten senken. Unabdingbar ist hierbei, den Bewohnern entsprechende Informationen oder auch Schulungen anzubieten.

Baukostenübersicht (€/m²) der untersuchten Projekte: Grundlage bilden die Angaben zu den Kosten der Kostengruppe 300 und 400; angepasst an den Baukostenindex 2013 zur Vergleichbarkeit.



Der Standort ist tendenziell der wesentliche Grund, aus welchem sich Bewohner für eine Wohnung entschieden haben bzw. dort seit langer Zeit leben.

Neben der eigenen Wohnung sollten andere Aufenthaltsorte im Quartier geschaffen werden, die zur Identifikation der Bewohner mit dem Standort beitragen.

Projekt in Neu-Ulm (Seite 38) ist zwar mit Abstand das günstigste, es mussten aber bereits zur Steigerung der Behaglichkeit größere technische Nachbesserungen wie beispielsweise Lüftungsanlagen nachgerüstet werden. Kostenvergleiche der Projekte sind also tendenziell mit Vorsicht anzustellen. Außerordentlich geringe Baukosten können erhöhte Kosten im Betrieb und aufwendige Nachrüstungserfordernisse zur Folge haben.

Räumlich-gestalterische Qualität

Standort

Generell weisen alle untersuchten Projekte eine hohe Standortqualität auf. Keines der Projekte entstand abgelegen auf der grünen Wiese – ein sehr wichtiges Indiz für den Erfolg jedes Projektes. Viele Widrigkeiten, die durch die Bewohner angesprochen wurden, wurden in den meisten Fällen aufgrund der guten Lage in Kauf genommen. Der Standort ist tendenziell der wesentliche Grund, aus dem sich Bewohner für eine Wohnung entschieden haben bzw. dort seit langer Zeit leben.

Projekte, die im Rahmen einer neuen Quartiersentwicklung entstanden sind, wie die Beispiele in Hannover-Kronsberg (Seite 50), Darmstadt-Kranichstein (Seite 86) oder Neu-Ulm Ludwigsfeld (Seite 38), sind auf die frühzeitige Planung der (öffentlichen) Anbindung angewiesen. In allen drei Fällen war die Verkehrsplanung integraler Bestandteil des Planungsprozesses. So liegen die Haltestellen des ÖPNV jeweils „vor der Haustüre“ und ermöglichen einen schnellen Anschluss an die Innenstadt. Hingegen nehmen gerade in den Innenstadtlagen alternative Mobilitätskonzepte, die den motorisierten Individualverkehr reduzieren, wie z. B. Carsharing, zu, um dem Stellplatzmangel und den hohen Kosten für Tiefgaragen entgegenzuwirken. So ist es möglich, in zentraler Lage in verkehrsberuhigten Bereichen zu leben und trotzdem die persönlichen Mobilitätsbedürfnisse zu stillen. Hingegen wurden komplett autofreie Projekte von den Nutzern als problematisch bewertet. Zum einen fehlen dort häufig sogar die Parkmöglichkeiten für Besucher, zum anderen fühlen sich die Bewohner in den meisten dieser Fälle in ihren individuellen Bedürfnissen und der Mobilität eingeschränkt. Grundsätzlich sind fußläufige Entfernungen zu den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf oder die ÖPNV-Anbindung ein wichtiges Kriterium.

Neben der infrastrukturellen Anbindung sind für das Kriterium „Standort“ auch weiche Faktoren wesentlich für das Image eines neu entstehenden oder zu verdichtenden Quartiers. Hier spielt der Aspekt der Belegung durch die Stadt oder den Betreiber eine wichtige Rolle. Wird die Belegung mit Sorgfalt durchgeführt, können Projekte des sozialen Wohnungsbaus ebenso wie andere Finanzierungs- oder Belegungsformen als Initialzündungen zu einer positiven Gesamtentwicklung eines Standortes beitragen.

In nicht innerstädtischen Projekten sollte eine wohnverträgliche Nutzungsmischung im Quartier angestrebt werden, um neben der eigenen Wohnung andere Aufenthaltsorte zu schaffen, die zur Identifikation der Bewohner mit dem Standort beitragen und ihn lebenswerter machen (Cafés, Einzelhandel, Freizeitangebote). In Stadtrandlagen spielt bei der Entscheidung für den Wohnort auch der Naherholungswert eine große Rolle. Positive Effekte sind vor allem auch an den Standorten zu spüren, die im Rahmen der „Sozialen Stadt“ Aufwertungen erfahren haben.

Eine Nutzungsmischung direkt innerhalb der Wohnanlage hingegen funktioniert nur bedingt (u. a. standortabhängig) und bedarf einer überlegten Zonierung der verschiedenen Nutzungen. Hier ist insbesondere das Projekt in der Mainzer Neustadt (Seite 110) hervorzuheben. Das integrierte Café ist nicht nur für die Bewohner ein Treffpunkt, sondern auch Bindeglied in das Gründerzeitviertel. Es ergibt sich somit eine „Win-win-Situation“ mit langfristiger Wirkung. Auch die Integration der gewerblichen Nutzungen ist hier gelungen und birgt kein erwähnenswertes Konfliktpoten-

zial. Zusätzliche Einrichtungen, die auch von Anwohnern genutzt werden können, und eine sinnvolle Durchwegung tragen zur Belebung neuer Quartiere bei. Ein gelungenes Beispiel ist in Weimar (Seite 74) zu finden. Hier sind die öffentlichen Angebote so angeordnet, dass sie gut sichtbar und erreichbar an den Eingangssituationen des Quartiers liegen. Dadurch werden die Bewohner im Inneren der Wohnanlage nicht zusätzlich belastet.

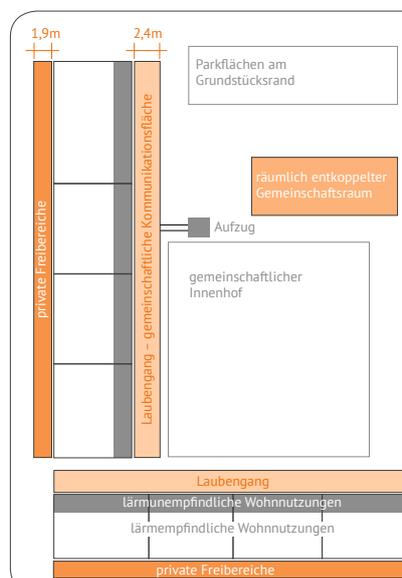
Grundsätzlich sind als Erfolgsfaktoren (den Standort betreffend) sinnvolle Entfernungen vor allem zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zu nennen. Für alle weiteren Einrichtungen sollte vor allem eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorhanden sein. Sollten in der näheren Umgebung Versorgungseinrichtungen fehlen, ist es empfehlenswert, diese in das Projekt zu integrieren, soweit sie wohnverträglich sind und durch die Planung Nutzungskonflikte und Lärmbelastigung vermieden werden.

Haus und Umfeld

Soziale Aspekte im Sinne der Nachhaltigkeit, die durch die Gestaltung von Haus und Umfeld beeinflusst werden können, sind Kommunikation, Durchmischung und Identität. Wichtig hierfür auf der planerischen Ebene sind die Themen Zonierung, Zugänglichkeit, Gemeinschaftsflächen und Dichte. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, ist eine klare Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche unumgänglich, denn nur so kann Gemeinschaft und Privatheit harmonisch nebeneinander gelingen. Dafür sind wahrnehmbare Schwellen notwendig. Diese können durch Höhenversprünge, Bepflanzungen, Materialwechsel u. a. gebildet werden. Hierzu zählen auch sinnvolle Abstände oder Abschirmungen zwischen gemeinschaftlichen Flächen, die mit lauten Nutzungen belegt sind, und privaten Räumen, die der Ruhe bedürfen. Aber auch die Dichte und Größe eines Projektes spielt hier eine wichtige Rolle. Eine angemessene Dichte bedeutet nicht nur, dass der Abstand so groß ist, dass eine gute Belichtung der Wohnräume und eine adäquate Entfernung zum Nachbarn gewährleistet sind, sondern auch, dass man sich nicht auf dem „Präsentierteller“ fühlt. So ist ein langer schmaler Freiraum ebenso nachteilig wie ein großer freier Innenhof, der von allen Seiten einzusehen ist und dabei das Maß der gewünschten sozialen Kontrolle überschritten wird. Gerade in großen Wohnanlagen erscheint es wichtig, die privaten und öffentlichen Flächen sorgfältig anzuordnen und deutlich sichtbar voneinander abzugrenzen (siehe Projekt Köln, Seite 98). In der Mehrheit der untersuchten Projekte funktionierten die Gemeinschaftsräume nur während der Erstbelegung (siehe Teilkapitel Gemeinschaft, Seite 127), da aufgrund fehlender ausreichender visueller und akustischer Entkopplung der Gemeinschaftsräume von den Wohnungen Nutzungskonflikte entstanden.

Erschließungsflächen werden nur dann gleichzeitig als Kommunikationsflächen wahrgenommen, wenn die Dimensionierung und Ausstattung (Nischen, Sitzmöglichkeiten etc.) eine zweite Nutzung zulässt und entsprechende Aufenthaltsqualität bietet. Sicherheit kann gewährleistet werden, wenn eine übersichtliche und einsehbare Erschließung nachbarschaftliche Aufmerksamkeit ermöglicht, ohne soziale Kontrolle übermächtig werden zu lassen. Ein besonders

Soziale Nachhaltigkeitsaspekte, die durch die Gestaltung von Haus und Umfeld beeinflusst werden können, sind Kommunikation, Durchmischung und Identität.



Visuell und akustisch beispielhafte Zonierung nach Bedürfnissen in Dortmund



Private Freibereiche auf der ruhigen Rückseite des Gebäudes

Erschließungsflächen werden dann als Kommunikationsflächen wahrgenommen, wenn die Dimensionierung und Ausstattung eine zweite Nutzung zulässt.



Maisonetteeingänge, Projektbeispiel in Mainz

gutes Beispiel für eine gelungene Zonierung und Erschließung sowie funktionierende Gemeinschaftsflächen stellt das Projekt in Dortmund (Seite 92) dar.

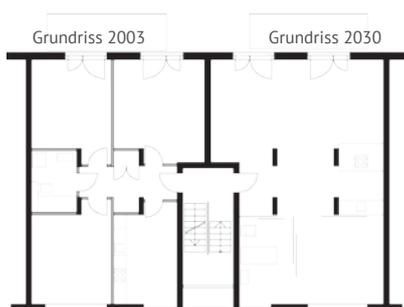
Dort befinden sich der Mehrzweckraum sowie zusätzliche Gemeinschaftsflächen wie anmietbare Gästewohnungen in einem separaten Gebäudetrakt. Nur selten führen Feierlichkeiten zu Konflikten, die aufgrund der wenigen Wohneinheiten schnell geklärt werden können. Die Zonierung ist klar in halböffentliche und private Bereiche untergliedert. So sind alle Küchen, Essplätze, Bäder und wohnungsinterne Erschließungsflächen nach innen zu den Laubengängen und dem gemeinsamen Hof hin ausgerichtet, während sich die privaten Freiräume (Balkon/Garten), Schlaf- und Wohnräume nach außen zum Park orientieren. Zusätzlich bieten die breiten, überdachten Laubengänge (zwischen 2 m und 2,4 m) die Möglichkeit, diese als gemeinschaftliche Freisitze zu nutzen, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen.

Ein Laubengang dient als kostengünstige Lösung, um eine große Anzahl von Wohnungen mithilfe von nur einem Aufzug barrierefrei zu erschließen. Erschließungsformen wie z. B. Maisonettewohnungen mit eigenem Zugang bieten für andere Zielgruppen Vorteile. Durch die Betonung der einzelnen Wohnungszugänge entsteht ein Eigenheimcharakter, der die Identität der Bewohner mit ihrer Wohneinheit stärkt. Bei herkömmlichen Erschließungssituationen können auch die Treppenabsätze oder der Raum vor den Briefkästen so ausgebildet werden, dass die Kommunikation unter den Bewohnern gefördert wird. In jedem Fall sollte es auch im Freibereich eine klare und sichtbare Flächenzuordnung geben, um Restflächen, die sich die Bewohner als Abstellflächen aneignen und optisch das Erscheinungsbild einer Anlage negativ beeinflussen („Vermüllung“), zu vermeiden. Bei großen Komplexen sollte eine öffentliche Durchwegung des Gebiets möglich sein, um ggf. auch für die Anwohner einen Mehrwert zu schaffen (Abkürzung, Nutzung von öffentlichen Grünräumen und Spielplätzen) und die Verknüpfung mit dem Quartier (z. B. Weimar, Seite 74) zu stärken, statt sich hermetisch abzuschotten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wahl der Mittel und die Möglichkeiten der Zonierung von Haus und Umfeld sowohl von der Größe, d. h. von der Anzahl der Wohneinheiten, als auch vom Umfeld abhängig sind. Die einzelnen Funktionen mit unterschiedlichen Anforderungen in Bezug auf Ruhe, Privatheit, Offenheit, Gemeinschaft etc. dürfen sich nicht stören. Notwendig sind eine klare Funktionszuweisung sowie eine räumliche Trennung gemeinschaftlich genutzter Flächen von privaten Rückzugsmöglichkeiten. Die Gestaltung und Ausstattung von Gemeinschaftsräumen und -flächen ist stark von der Zielgruppe abhängig.

Wohnung

Sieht das Konzept eine heterogene Bewohnerstruktur vor, sollte dies zunächst durch ein entsprechendes Wohnungsgemenge ermöglicht werden. Dabei geht es im ersten Schritt um eine Grundrissvarianz und im zweiten Schritt um die schlüssige Kombination verschiedener Wohnungstypen. Unterstützt wird die Wohnqualität durch Räume, die in Bezug auf Größe, Ausstattung und Belichtung möglichst gleichwertig sind und dadurch eine hohe Nutzungsflexibilität ermöglichen (siehe Projekt Bergkamen, Seite 26). Dies ermöglicht eine langfristige und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb einer Wohnung. Je nutzungsspezifischer die einzelnen Räume in einer Wohnung sind, desto festgelegter ist der Wohnraum auf eine bestimmte soziale Zielgruppe und Wohnform. Neben gleichwertigen Individualräumen kann ein großzügiger Aufenthaltsraum von Vorteil sein, um Wohnungen für Familien wie auch für Wohngemeinschaften nutzbar zu machen (siehe Projekt Finsterwalde, Seite 68). Zielführend erscheinen Bauweisen, die keine tragenden Wände innerhalb der Wohneinheiten benötigen (z. B. Schottenbauweise) und für eine Vielfalt an Lösungsmöglichkeiten gute Voraussetzungen schaffen. Nicht tragende Zimmerwände können individuell gestellt werden, sodass im selben Raster konventionelle Lösungen ebenso



Grundrissflexibilität im Projekt in Köln

realisierbar sind wie Wohnungen mit freiem Grundriss und Loftcharakter. Dies bietet die Chance, Grundrisse an verschiedene Bedürfnisse anzupassen und z.B. nach Ablauf einer Förderperiode die Wohnungen ggf. an neue Zielgruppen zu vermieten, wie z. B. bei den Vitalishöfen in Köln. Flexibilität wird auch durch Grundrisse geschaffen, bei denen sich die Versorgung in einer klar definierten Raumzone bündelt. Dadurch wird der restliche Grundriss von dienenden Funktionen frei und kann individuell ausgestaltet werden.

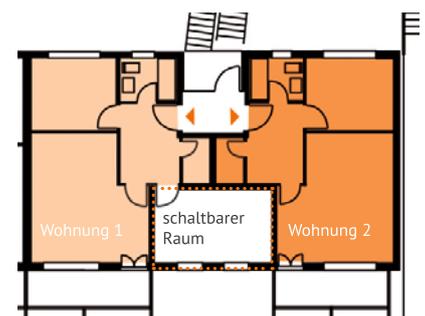
Nicht überzeugend hingegen sind Wohnungsgrundrisse, deren Variabilität durch sogenannte Schalträume erzeugt wird. Ein Raum, der zwischen zwei Wohnungen liegt, kann entweder der einen oder der anderen Wohnung zugeschlagen werden. In einigen der untersuchten Projekte ist diese Option vorhanden, jedoch so gut wie nie zum Tragen gekommen. Zu viele Bedingungen müssen zeitlich zusammenhängen, um diese Option tatsächlich nutzen zu können. Bewohner der einen Wohnung müssen genau dann einen Raum mehr brauchen, wenn sich die Lebenssituation der Nachbarn gleichzeitig dahingehend verändert, dass diese einen Raum abgeben möchten. Aufgrund dieser seltenen Nachfrage steht der mit solchen Möglichkeiten einhergehende schwierige Schallschutz unter den betroffenen Wohnungen meistens in keinem Verhältnis zum Aufwand.

Neben der Varianz ist vor allem das Thema der Möblierbarkeit im sozialen Wohnungsbau hoch zu bewerten. Nicht jeder Grundriss ist für jede Zielgruppe geeignet. Gerade im sozialen Wohnungsbau sollte die Möblierbarkeit durch Standardmöbel gewährleistet sein, da die Zielgruppe konventionelle Wohnungsschnitte besser nutzen und vor allem günstiger ausstatten können als ausgefallene. Bei Bauherrengruppen hingegen sind durchaus auch besondere Zuschnitte von Wohnungen realisierbar. Es sollte darauf geachtet werden, dass bei einem Mieterwechsel der Aufwand des Anpassens an neue Wohnbedürfnisse gewährleistet bleibt.

Auch die äußeren Rahmenbedingungen sollten in die Zonierung und Aufteilung einer Wohnung einfließen. Jeder Raum hat je nach Nutzung entsprechende Bedarfe, nach welchen eine Ausrichtung festgelegt werden sollte. Nebenräume wie Bad, Küche und Erschließung sowie bedingt auch Aufenthaltsräume benötigen weniger Ruhe als Individual- und Schlafräume. Entsprechend sollten sich die ruhebedürftigen Nutzungen auf der geschützteren Gebäudeseite befinden. Die Nebenräume zur lauten Seite dienen als Puffer gegen mögliche Lärmeinflüsse. Der Faktor Lärm wurde in den Interviews wesentlich höher bewertet als die Tageslichtversorgung der Räume (siehe Beispiel Dortmund, Seite 92 und Teilkapitel Haus und Umfeld, Seite 131/132). Eine Orientierung zur Minimierung der Lärmbelastung wiegt somit in den Augen der Bewohner offensichtlich schwerer als die Ausrichtung nach Himmelsrichtung. Zur Optimierung der Tageslichtversorgung wurde im Kölner Projekt das Belichtungsproblem durch Glastüren und weitere Glaselemente zwischen Wohnraum, Küche und Flur verringert.

Stärker als von der Orientierung nach Himmelsrichtung abhängig ist die Lage der privaten Freiräume. Sind diese durch Lage und Größe gut nutzbar, zählen sie zumeist zu den wesentlichen Faktoren für den Wert einer Wohnung. Solange anliegend kleine Gärten, Dachterrassen oder Balkone vorhanden sind, können Wohnräume auf ein notwendiges Maß reduziert werden, so der überwiegenden

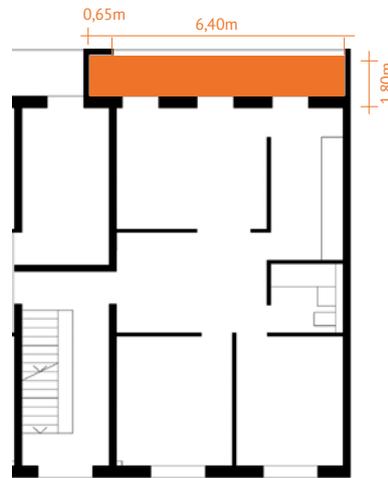
Zielführend sind Bauweisen, die keine tragenden Wände innerhalb der Wohneinheiten benötigen und dadurch nachhaltig nutzbar sind.



Sogenannter „Schaltraum“ in Bergkamen: Die Option des Wechsels zur anderen Wohnung wurde noch nicht in Anspruch genommen.

Gut nutzbare private Freibereiche zum öffentlichen Innenhof der Wohnanlage in Köln-Bickendorf





Private Freibereiche auf gesamter Wohnungslänge mit integrierter Abstellkammer in Hannover

Die Balance, die zwischen dem Kosten- und Qualitätsanspruch gefunden werden muss, ist immer auch eine Gratwanderung zwischen den weiteren Ansprüchen der verschiedenen Akteure, die nicht selten gegenläufig zueinander stehen.

Hinsichtlich der Bauqualität sind die wesentlichen Kriterien auf Bewohnerseite Schall- und Wärmeschutz.

de Tenor in den Interviews. Die Dimensionierung dieser Freibereiche sollte sorgfältig geplant sein. Darüber hinaus trägt ein fest integrierter Sichtschutz der Balkone (ob massiv oder textil etc.) zu einem einheitlichen Erscheinungsbild bei und verdeckt auch als Abstellkammer genutzte Balkonflächen. Die Projekte in Köln oder auch Hannover sind hierfür beispielgebend (siehe nebenstehende Abbildungen).

Grundsätzlich müssen sich Bauherren und Architekten insbesondere bei Projekten des sozialen Wohnungsbaus der Grenze der Individualität bewusst sein und die Funktionsfähigkeit – beispielsweise eines Grundrisses – nicht der Architektur unterordnen (form follows function).

Baulich-technische Qualität

Bauqualität

Zur Bewertung der Bauqualität wurden neben sichtbaren Oberflächen die Konstruktion sowie die Hüllqualität der Projekte begutachtet. Darüber hinaus sind Materialentscheidungen, die einen hohen Einfluss auf die Bauqualität haben, immer im Zusammenhang mit dem Kostenkriterium zu sehen. „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ ist das Motto des Bauherrenpreises, das diese Projekte ausgezeichnet hat.

Die Balance, die zwischen dem Kosten- und Qualitätsanspruch zu finden ist, ist immer auch eine Gratwanderung zwischen den nicht selten gegenläufigen Anforderungen der verschiedenen Akteure. Auf Bauherrseite haben zunächst kostenreduzierende Maßnahmen Priorität. Doch sollten die gewählte Baukonstruktion und die Materialien nicht nur in der Investition, sondern auch im Betrieb wenig Kosten verursachen und auch optisch dem Objekt dauerhaft Qualität verleihen.

Hinsichtlich der Bauqualität sind auf Bewohnerseite Schall- und Wärmeschutz ausschlaggebende Kriterien. Fehlender Schallschutz führt zu beträchtlichen Konflikten der Nutzer untereinander. Die Bedeutung für die Wohnqualität ist unmittelbar. Die Betriebskosten werden mit den stetig anziehenden Energiekosten deutlicher spürbar. Insbesondere bei Gebäuden, die älter sind als 25 bis 30 Jahre¹ und nicht umfassend saniert wurden, sollten der Energieverbrauch und die damit verbundene finanzielle Belastung der Bewohner geprüft und entsprechende Konzepte zur Optimierung entwickelt werden.

Der Aspekt der Energiekosten wurde in den Interviews überraschenderweise besonders in den Projekten hervorgehoben, in denen diese aufgrund des hohen energetischen Standards bereits sehr gering ausfallen (Dortmund, Seite 92, Darmstadt-Kranichstein, Seite 86). Negativ wurden die Energiekosten in solchen Projekten empfunden, in denen die Behaglichkeit unter dem fehlenden Wärmeschutz leidet. Doch ist es nicht nur der winterliche, sondern auch der sommerliche Wärmeschutz, der den Wohlfühlwert der Bewohner beeinträchtigt. In mehreren Projekten wurde aufgrund eines fehlenden außen liegenden Sonnenschutzes auf die Problematik der Überhitzung im Sommer hingewiesen. Parallel dazu bietet ein außen liegender Sonnenschutz in Form eines Rollladens auch die Möglichkeit, das Sicherheitsempfinden – gerade in Erdgeschosswohnungen – zu erhöhen. Da eine Nachrüstung kos-

¹ Siehe auch „Nutzungsdauern von Bauteilen zur Lebenszyklusanalyse nach BNB“, www.nachhaltigesbauen.de

tenintensiv ist, wird – auch aus gestalterischer Sicht – empfohlen, diese Ausgaben bereits in der Bauphase zu investieren und für eine gestalterisch vertretbare Lösung zu sorgen. Insbesondere bei großzügigen Verglasungsflächen, die aufgrund der guten Tageslichtversorgung geschätzt werden, ist ein wirksamer Sonnenschutz unumgänglich. Prinzipiell ist zu schlussfolgern, dass der Schutz vor Überhitzung vielen Bewohnern offensichtlich wichtiger erscheint als eine maximale Tageslichtversorgung (siehe Teilkapitel Wohnung, Seite 132/133).

Die Materialqualität wurde teilweise erheblich bemängelt. Stahltreppen im Außenbereich bieten im Winter nicht ausreichend Sicherheit. Helle Sockelbereiche in behinderten-, altengerechten oder von vielen Kindern bewohnten Anlagen bedürfen ständiger Nachbesserungen zur Aufrechterhaltung eines ansprechenden Erscheinungsbildes, da sie von Rollstühlen, Gehhilfen oder auch Kinderwagen beansprucht sind. Unsachgemäß hergestellte Flachdächer haben, unabhängig davon, ob sie nur standardmäßig ausgeführt, begrünt, mit Fotovoltaik nachgerüstet oder als Dachterrasse nutzbar sind, in vielen Projekten zu teilweise aufwendigen Nachbesserungen geführt.

Kritisch erscheint aus Bewohner- wie aus energetischer Sicht eine Erschließungsform ohne Windfang oder Vordach. Zum einen fehlt im Innenraum der Puffer zu den Wohnräumen, andererseits schützt eine überdachte Eingangssituation nicht nur den Bewohner, sondern auch die Materialien im Bereich des Wohnungszugangs. Dadurch wiederum wird die Lebensdauer von Materialien verlängert, das Erscheinungsbild bleibt länger gepflegt, das „Eigenheimgefühl“ der Bewohner wird gestärkt.

Die richtige Wahl langlebiger Materialien mit geringem Pflegeaufwand minimiert Wartungsmaßnahmen und Instandhaltungskosten und trägt darüber hinaus zu einem höheren Pflegebewusstsein durch die Bewohner bei.



Konstruktiv geschützte Eingangssituation und Holzfassade in den unteren beiden Geschossen in der Kasseler Unterneustadt

im Vergleich betrachtet

Wie oben beschrieben, sind die einzelnen Handlungsfelder Planungsprozess, Belegung, Gemeinschaft, Nutzungskonflikte, Kosten, Standort, Haus und Umfeld, Wohnen, Mobilität und Bauqualität für die verschiedenen Akteure von unterschiedlicher Relevanz und durch die Planer und Bauherren zu teilweise sehr verschiedenen Phasen im Projektlebenszyklus zu beeinflussen. In der folgenden Tabelle werden die Anforderungen und Bedürfnisse den drei wesentlichen Akteuren Bauherr/Betreiber, Architekt und Nutzer zugewiesen. Die Grafik auf Seite 138 versucht, diese in eine zeitliche Abfolge zu stellen und wesentliche Abhängigkeiten darzulegen. Tabelle und Grafik zeigen wichtige Impulse im Projektverlauf, sind aber leider keine Garantie für einen Projekterfolg.

Die Matrix führt tabellarisch die Kriterien für Bauherr, Architekt und Bewohner notizhaft auf. Die Kriterien lassen sich teilweise in Bedürfnisse und Anforderungen für die drei Akteure unterscheiden.

	Bauherr/Betreiber	Architekt	Bewohner
Planungsprozess	Architekturwettbewerbe; integrales Planungsteam bereits zur Konzeptionierung und Festlegung der wichtigsten Kriterien; Beteiligung für Anwohner und zukünftige Bewohner anbieten	frühestmögliche Beteiligung am Prozess einfordern	Anforderung: Beteiligung fordern und nutzen
Belegung	politische Rahmenbedingungen abstimmen, Belegungszwang vermeiden, gezielte Integration von Randgruppen, Zielgruppendefinition, Auswahlverfahren nach Interessenslage	Konzeptentwicklung für sich ändernde Bedingungen (Zielgruppen/Mieter); maßvolle Flexibilität der räumlichen Strukturen	Anforderung: nachbarschaftsorientiertes Auswahlverfahren; Interessen kommunizieren, um Konflikten vorzubeugen
Gemeinschaft	Initiativveranstaltungen, soziale Angebote durch Externe initiieren, Interessengruppen fördern	Gemeinschaftsräume sinnvoll (entkoppelt) in Gesamtanlage positionieren	Anforderung: Eigeninitiative zeigen, Absprachen treffen, Nachbarschaft definieren und leben, bewusst für/gegen ein Wohnkonzept entscheiden
Nutzungskonflikte	Konflikten vorbeugen durch Information von Neumieter über Nachbarschaftsverhältnisse der Wohnanlage	mit planerischen Parametern vorbeugen (räumliche Verteilung/Zonierung)	Anforderung: Absprachen treffen und anerkennen
Kosten	Instandhaltungs- und Wartungskosten durch materialgerechte Planung reduzieren, Nutzer über Einsparmöglichkeiten informieren	zielgruppengerechte Grundrissplanung; zielgruppengerechte Materialwahl	Bedürfnis: Selbstverwaltung reduziert Betriebskosten Anforderung: Nutzerverhalten optimieren
Standort	auf Infrastrukturangebot achten, ggf. als ersten Baustein zielgruppengerecht ergänzen, Umgebung einbeziehen	auf Standort sensibel eingehen; je nach Zielgruppe sind Anlagen räumlich „zu schließen“ oder „zu öffnen“	Anforderung: Angebote nutzen (ÖPNV) zur Reduzierung des MIV (motorisierter Individualverkehr)
Haus und Umfeld	Konzepte wählen/von Planern einfordern, die die besten Voraussetzungen für ein freundliches Mit- oder Nebeneinander bieten	Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche; Übergänge deutlich machen; Barrierefreiheit im Sinne der demografischen Entwicklung berücksichtigen	Anforderung: Zonierung berücksichtigen; Räume entsprechend ihrer formulierten Funktion nutzen
Wohnen	Zielgruppen und Interessenslage definieren	nachhaltige Nutzbarkeit ermöglichen (Konstruktionsweise entsprechend wählen); Wohnungstypenvarianz; gleichwertige Räume schaffen	Bedürfnis: Zielgruppen entsprechende Wohnungszuschnitte (form follows function); Zonierung zur Lärmvermeidung; private Freibereiche
Mobilität	Konzepte realistisch auslegen und Vereinbarungen mit Bewohnern entsprechend einfordern	zukunftsweisend, im Sinne sich ändernder Mobilitätsverhältnisse planen; Alternativen ermöglichen	Bedürfnis: verkehrsberuhigte Konzepte bei gleichzeitiger Deckung der Mobilitätsbedürfnisse nachgefragt
Bauqualität	Anforderung: Betrachtung der gesamten Kostenkette: Investition, Betrieb, Instandhaltung Bedürfnis: gepflegtes Erscheinungsbild	Anforderung: vorausschauende Konstruktions- und Materialwahl Bedürfnis: gepflegtes Erscheinungsbild	Bedürfnis: Mindestkomfort insbesondere für Schall- und Wärmeschutz; pflegeleichte Materialien oder konstruktiver Schutz witterungsempfindlicher Oberflächen (z. B. Holzfenster)

Fazit

Das Projekt „Best Practice – soziale Faktoren nachhaltiger Architektur“ startete mit der Absicht, bestehende Nachhaltigkeits-Kriterienkataloge mit einem Schwerpunkt auf Bewertungskriterien für die soziale Nachhaltigkeit zu prüfen. Dies sollte anhand der Untersuchung von 17 Best-Practice-Beispielen erfolgen, deren besondere Merkmale in einer Matrix zusammengeführt wurden.

Die Best-Practice-Untersuchung hat die bestehenden und uns bekannten Kriterienkataloge im Wesentlichen bestätigt. Die entsprechenden Einzelkriterien und ihre Ausprägungen sollten deshalb zum Standardrepertoire von Bauherren, Planern und Architekten in der Projektentwicklung gehören. Die geführten Interviews jedoch haben aufgezeigt, wie wichtig scheinbar nebensächliche Kriterien werden können und wie sekundär andere Belange von den Bewohnern wahrgenommen werden, die Bauherr und Architekt mit großer Sorgfalt geplant haben. Die Ergebnisse dieser Studie überraschen deshalb insbesondere in Bezug auf die Wichtung der Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit.

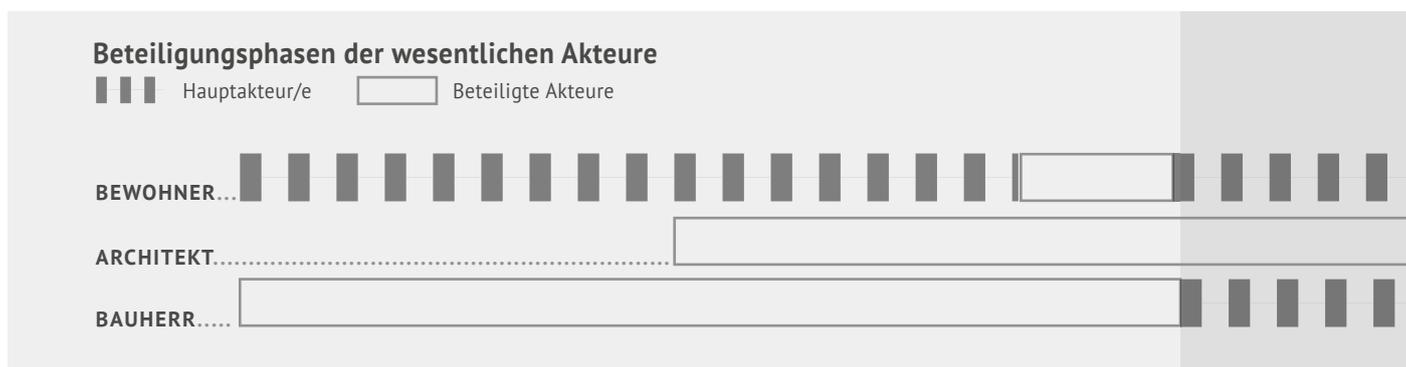
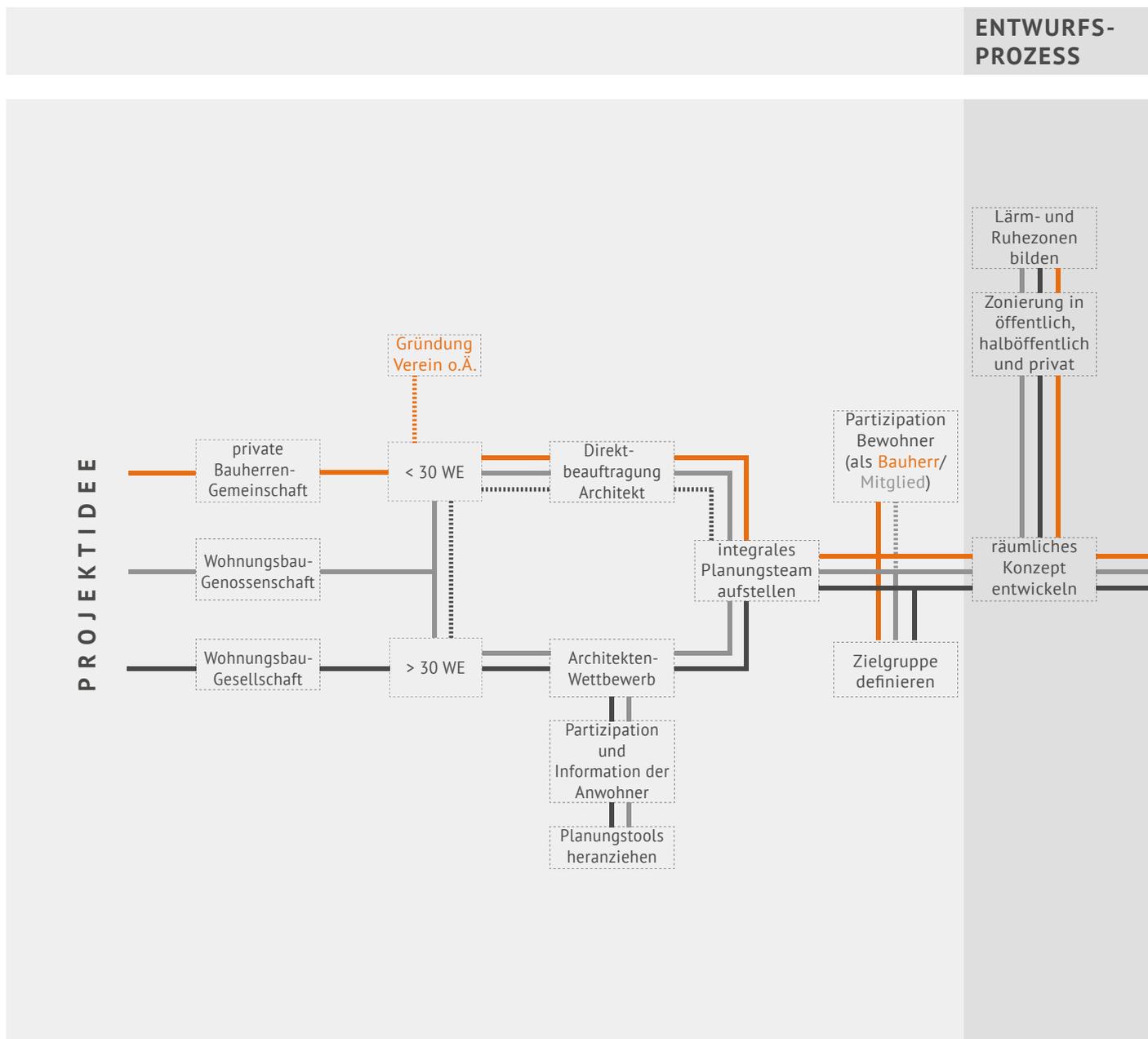
Hierbei zählen natürlich auch allgemein bekannte Kriterien als Grundlage für ein gutes Wohnen. Jedoch zählen Entwurfs- und Gestaltungsgrundsätze wie eine differenzierte Zonierung zwischen halböffentlichen, öffentlichen und privaten Räumen ebenso wie eine ausreichende Dimensionierung der Zimmer, privater Freibereiche und Erschließungsflächen auch aus der Sicht der Bewohner zu weiteren Schlüsselkriterien.

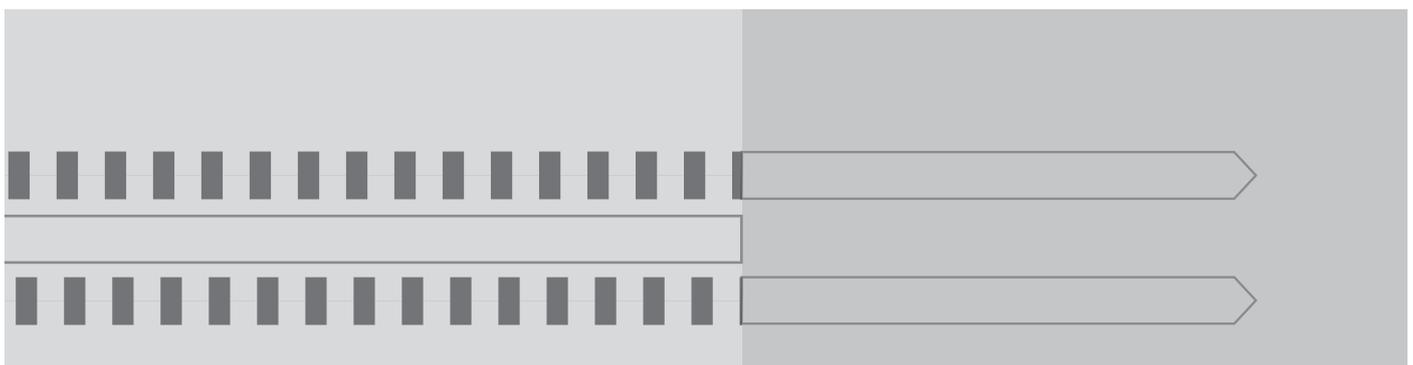
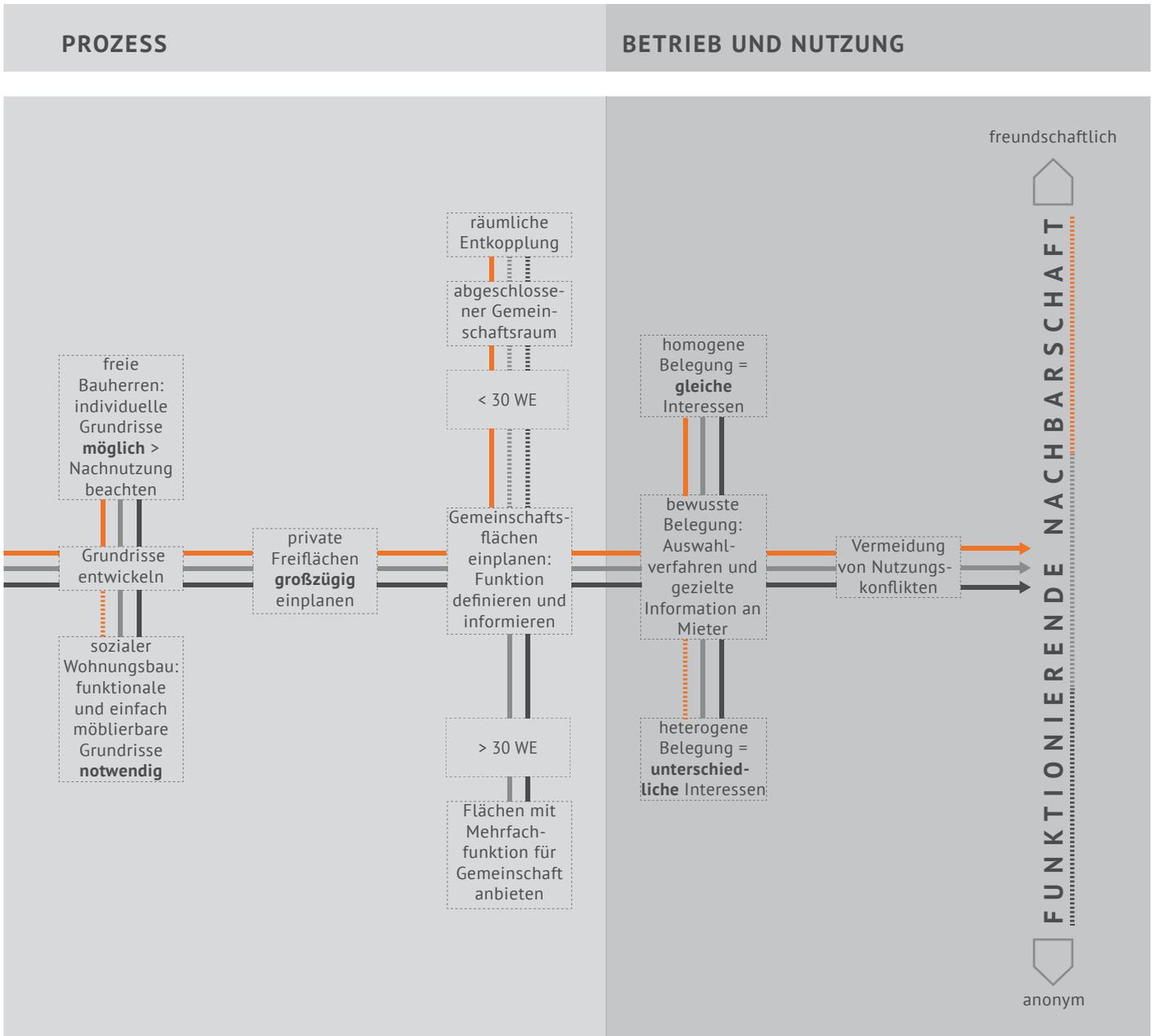
Von entscheidender Bedeutung für einen hohen Wohlfühlwert ist gute Nachbarschaft – ob anonym oder freundschaftlich. Gemeinschaft gelingt, wenn jeder Bewohner auch Rückzugsorte findet. Nicht jeder wünscht sich eine enge nachbarschaftliche Bindung, andere jedoch suchen gezielt danach (insbesondere für das Leben ab 60). Entsprechend der Zielgruppe und ihren Interessen sind entsprechende Typologien und Erschließungssysteme zu entwickeln und anzubieten. Auch erhöht eine zielgruppengerechte Planung die Identifikation der Mieter mit ihrer Wohnumgebung und vermindert das Risiko von baulicher Vernachlässigung. Wesentlich ist auf allen Ebenen und in allen Phasen die Kommunikation unter den Akteuren, Betreibern und Bewohnern.

Im Rahmen der Untersuchung waren Trends im Wohnungsbau festzustellen. Neben der wachsenden Attraktivität von Wohnungsbaugenossenschaften steigt auch die Zahl an Bauherrngemeinschaften. Beide Eigentumsformen führen zu Bauprojekten, die in einem höheren Standard ausgeführt werden und bei deren Bewohnern sich schneller und dauerhafter ein Wir-Gefühl entwickelt. Ebenso ist in diesem Rahmen das im Sinne der Suffizienz an Bedeutung zunehmende Thema „Teilen“ sehr viel leichter voranzutreiben.

Das Forschungsprojekt Best Practice wird von den Verfassern als Initialprojekt betrachtet. Es hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Während der Projektlaufzeit wurde, insbesondere in den vielen Gesprächen mit Bewohnern, die hohe Relevanz des Themas „Soziale Nachhaltigkeit“ immer wieder offensichtlich. Die nächsten Schritte sind vorgezeichnet. Sie sollten in einer weiteren Bündelung der Aktivitäten und der vorhandenen Erkenntnisse aus dem Bereich der Wohnbauforschung liegen. Einen besonderen Erkenntnisgewinn versprechen wir uns aus weiteren, tiefer gehenden Studien zur sozialen Nachhaltigkeit und aus einer Internationalisierung der Analyse von Projekten. Diese Folgeschritte würden die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus entscheidend voranbringen und die Lücke zwischen singulären, ökonomischen Interessen einerseits und kollektiven, sozialen Bedürfnissen andererseits richtungsweisend füllen.

Wohnen ist und bleibt auch zukünftig sicherlich eine zunächst individuelle Angelegenheit, doch zur Stabilisierung eines sozialen Gefüges in der direkten Nachbarschaft wie auch einer ganzen Gesellschaft braucht es viele weitere Projekte, die sich den in dieser Broschüre angesprochenen Herausforderungen und Chancen annehmen.





Anhang

Aktiengesellschaft

Eine Aktiengesellschaft ist eine privatrechtliche Vereinigung. Ihr Grundkapital ist in Aktien zerlegt. Die Aktiengesellschaft vereint die Anzahl von Aktionären, die ihr Kapital in die Unternehmung investiert haben, um Erträge zu erwirtschaften. So werden jährliche Gewinne in Form von Dividenden ausbezahlt. Die Aktionäre können ihre mitgliedschaftlichen Rechte in Aktionärsversammlungen durch Ausübung ihres Stimmrechts wahrnehmen. Das Unternehmen wird jedoch vom Vorstand geleitet.

Altengerecht

Von altengerecht spricht man im Gegensatz zu barrierefrei bei einer nicht vollständig normgerechten Ausführung einer Barrierefreiheit.

Barrierefrei nach DIN 18040

Barrierefrei bedeutet, dass die bauliche Umwelt so gestaltet ist, dass sie von Menschen mit Behinderung und von älteren Menschen ohne Einschränkung eigenständig genutzt werden kann. Dies hat zur Konsequenz, dass entweder Rampen oder Aufzüge ergänzend zu oder anstatt Treppen vorliegen. Schwellen werden vermieden. Eine barrierefreie Wohnung schafft zudem die Voraussetzung, auch im Alter länger in der gewohnten Umgebung bleiben zu können.

Bauherr

Der Bauherr ist der rechtlich und wirtschaftlich verantwortliche Auftraggeber bei der Durchführung von Bauvorhaben. Als Bauherr gilt, wer im eigenen Namen oder für eigene oder fremde Rechnung Bauvorhaben vorbereitet und/oder ausführt oder vorbereitet und/oder ausführen lässt. Er kann sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person sein.

Bauherrengemeinschaft/Wohnungseigentümergeinschaft

Eine Bauherrengemeinschaft, auch Baugruppe/-gemeinschaft, ist der Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam – zur Eigennutzung oder Vermietung – Wohnraum und/oder Gewerbeeinheiten planen, bauen oder umbauen. Sie können so im Gegensatz zum Immobilienkauf von einem Bauträger, bereits in der Planungsphase eigene Wünsche und Vorstellungen mit einbringen. Im Gegensatz zum individuell erstellten Einfamilienhaus werden jedoch die Vorteile eines Mehrfamilienwohnhauses genutzt. Die Bauherrengemeinschaft legt auch die Zusammensetzung der späteren Bewohnerschaft fest. So können soziale Hausgemeinschaften, wie z. B. ein Mehrgenerationenhaus, entstehen.

Behaglichkeit

Behaglichkeit bezeichnet das Wohlbefinden des Menschen als subjektives Empfinden. Behaglichkeitskriterien werden über Haut, Nase, Ohren und Augen wahrgenommen. Der Mensch nimmt Störungen in Form von Schall, Hitze, Kälte, Zugerscheinungen, Blendung oder Dunkelheit wahr.

Belegungspolitik

Die Belegungspolitik beschreibt, nach welchen Kriterien die Mieter oder Bewohner einer Wohnanlage ausgewählt werden. Bei Wohnungsbaugenossenschaften oder Bauherrengemeinschaften wird oft Wert darauf gelegt eine gut funktionierende Wohngemeinschaft zu verwirklichen, weshalb gewisse Ansprüche an die Mieter gestellt werden. In geförderten Projekten gibt es je nach Vereinbarungen verschiedene Richtlinien zur Belegung.

Blockheizkraftwerk (BHKW)

Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) ist eine modular aufgebaute Anlage zur kombinierten Erzeugung von elektrischem Strom und Wärme, die vorzugsweise am Ort des Wärmeverbrauchs betrieben wird bzw. Nutzwärme in eine Nahwärmenetz einspeist. Dabei wird das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) einge-

setzt, d. h. Nutzung der Abwärme bei der Erzeugung von elektrischer Energie, um sie in ein Wärmenetz einspeisen zu können.

Blockrandbebauung

Blockrandbebauung bezeichnet eine städtebauliche Gruppierung von Wohngebäuden in geschlossener Bauweise um einen gemeinsamen Hof. Diese zumeist halböffentliche Fläche ist im Allgemeinen begrünt und abgewandt vom Lärm.

Carsharing

Carsharing ist die organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Automobile. Es erlaubt anders als konventionelle Autovermietungen ein kurzzeitiges, minutenweises Anmieten von Fahrzeugen. Das gemeinsame Nutzen eines Autos unter Nachbarn und Bekannten fällt unter den Begriff privates Carsharing.

Dauermietrecht

Ein Mieter mit Dauermietrecht darf dauerhaft in der Wohnung wohnen, wenn er dies wünscht. Der Vermieter kann den Mietvertrag nur unter besonderen Umständen kündigen. Auch darf die Miete nicht erhöht werden.

Ein-, Zwei-, Drei-, Mehrspänner

Man unterscheidet verschiedene Typen der horizontalen Erschließung je nach Anzahl der Nutzungseinheiten,

die pro Geschoss (Treppenpodest) erschlossen werden.

Facilitymanagement

Facilitymanagement auch Liegenschaftsverwaltung oder Anlagenmanagement genannt, bezeichnet die Verwaltung und Bewirtschaftung, sowie die bauliche Betreuung von Gebäuden. So liegen beispielsweise sowohl das Verhandeln und Abschließen der Mietverträge, das Anpassen der Miete u. Ä. als auch die technische Verwaltung, wie z. B. das Überwachen von Dienstleistern im Bereich der Reinigung oder Gartenpflege oder auch das Durchführen von Modernisierungen, im Aufgabenbereich des Facilitymanagements.

Fluktuation

Fluktuation bezeichnet die Anzahl der Mieterwechsel innerhalb eines Gebäudes. Bei hoher Fluktuation wechselt die Bewohnerschaft in kurzen Zyklen. Bei niedriger Fluktuation handelt es sich um langfristige Mietverhältnisse. Eine hohe Fluktuation kann ein Anzeichen für Unzufriedenheit mit der vorgefundenen Wohnsituation sein, allerdings kann es sich auch um Nutzergruppen handeln, für die häufiges Umziehen üblich ist, wie z. B. in Studentenwohnheimen (temporäres Wohnen).

Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau beschreibt den räumlichen Zusammenhang mehrerer Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise. Es kann sich sowohl um Eigentumswohnungen als auch um Mietwohnungen handeln. Wesentlicher Vorteil des Geschosswohnungsbaus gegenüber der Einzelhausbebauung ist die verdichtete Bauweise, die eine höhere Ausnutzung des Grund und Bodens ermöglicht. Des Weiteren sind die Herstellungskosten wie auch die Betriebskosten pro Wohneinheit in der Regel geringer als bei anderen flächenintensiveren Bautypen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden. Diese Kosten können vom Betreiber einer Wohnanlage nicht auf die Nebenkosten der Mieter umgelegt werden.

Kommune als Bauherr

Kommunale Wohnungspolitik ist abhängig vom Wohnungsrecht und der Wohnungspolitik und -förderung von Bund und Ländern. Höchstes Ziel sollte die Wohnraumversorgung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten sein.

Laubengang

Laubengänge erschließen horizontal mehrere Wohnungseinheiten hintereinander an einem außen liegenden Flur. Meist verläuft dieser von einem zentralen Treppenhaus an den Wohnungen entlang und ermöglicht so den Zugang zu mehreren Wohnungen über nur wenige Treppenhäuser und Aufzüge.

Maisonette

Maisonettewohnungen sind Wohnungen, deren Fläche sich über mehr als ein Geschoss erstreckt. Diese Wohnungen verfügen dementsprechend über eine innen liegende Treppe zur Erschließung der oberen Etage(n).

Mehrgenerationenwohnen

Das Mehrgenerationenwohnen ist ein Zusammenschluss von Menschen unterschiedlichen Alters, welche gemeinsam wohnen. Dies geschieht innerhalb eines Gebäudes oder einer Wohnanlage, jedoch in unterschiedlichen Wohneinheiten. Gemeinsame Räume wie Saunen, Gemeinschaftsküchen, Hobbyräume, Ateliers, Gästezimmer oder Gartenflächen werden dabei nach vereinbarten Regeln genutzt. Inwieweit sich eine Gemeinschaft zwischen den Bewohner bildet, variiert.

Mietbindung

Eine Mietbindung legt im Mietvertrag fest, nach welcher Mietdauer der Mieter sich aus dem Vertrag in Form einer Kündigung lösen kann.

Mietergarten

Mietergärten sind wohnungsbezogene Gärten. Die Mieter können zusätzlich zu ihrer Wohnung auch einen Garten mieten. Dieser muss nicht zwangsläufig an die Wohnung angrenzen, sondern kann beispielsweise auch im Hof liegen.

Nah-/Fernwärme

Eine zentrale Wärmeherzeugung (z. B. über ein BHKW) kann über ein gedämmtes Nah- oder Fernwärmenetz mehrere Gebäude versorgen. Je nach Entfernung vom Erzeuger zur Wärmeübergabe spricht man von Nahwärme (z. B. in einem Quartier, ca. 1 km Netzlänge) oder Fernwärme (städtischer Bezug).

Qualitätsmanagement (QM)

Qualitätsmanagement bezeichnet alle organisatorischen Maßnahmen, die der Verbesserung der Prozessqualität, der Leistungen und damit den Produkten jeglicher Art dienen (Wettbewerb, Bauaufsicht, Gestaltungshandbuch, Nachhaltigkeitsindex).

Rollstuhlgerecht nach DIN 18025

Rollstuhlgerechte Wohnungen sind noch stärker an Mindestabstände

und Vorgaben für Wenderadien von Rollstühlen gebunden als barrierefreie Wohnungen.

Sozialer Wohnungsbau

Der staatlich geförderte Bau von Wohnungen wird als sozialer Wohnungsbau bezeichnet. Dabei soll vor allen Dingen Wohnraum für soziale Gruppen geschaffen werden, die ihren Bedarf auf dem freien Wohnungsmarkt nicht decken können.

Sozial geförderte Miete

Sozialer Wohnungsbau ist in Deutschland nicht fest an ein Wohnobjekt gebunden, sondern eine zeitlich begrenzte Eigenschaft von Wohnungen (25 bis 45 Jahre). So erhalten Bauherren mit dem ersten Förderweg öffentliche Fördermittel, um einen Personenkreis zu erreichen, deren Einkommen eine bestimmte Grenze nicht übersteigt. Oft geht dies mit einer Zwangsbindung oder -belegung vonstatten. Um Fehlbelegungen zu umgehen, wurde mit dem zweiten Förderweg die Zielgruppe auf einen Personenkreis mit einem höheren Einkommen erweitert, wenn diese im Gegenzug eine andere, bereits geförderte Wohnung verlassen. Seit 1989 gilt meist der dritte Förderweg, bei dem mit dem Bauherrn freie Vereinbarungen (Förderhöhe, Zweck, Belegung, Einkommensgrenze, Miethöhe) getroffen werden.

Split-Level

Split-Level bedeutet, dass der Abstand zwischen den Geschossen variiert. Teilweise sind die Geschosse um lediglich eine halbe Geschosshöhe versetzt. Innerhalb einer Wohnung bedeutet dies, dass Sichtverbindungen zwischen den Geschossen entstehen. Innerhalb eines größeren Mehrfamilienhauses sind bei einer Split-Level-Erschließung ganze Wohnungen um halbe Geschosshöhen versetzt. Dies kann bei Hanglage günstig sein und die Grundrissvaranz erhöhen.

Wartungskosten

Wartungskosten sind im Allgemeinen betriebsbedingte Kosten, die für die Wartung der technischen Anlagen (Aufzüge, Heizung etc.) anfallen. Diese Kosten können im Gegensatz zu den Instandhaltungskosten auf die Nebenkosten der Mieter umgelegt werden.

Wohnungsbaugenossenschaft

Eine Wohnungsbaugenossenschaft ist ein Zusammenschluss von Personen mit dem Ziel, Wohnimmobilien zu bauen und selbst zu bewohnen. Die Genossenschaft muss gegenüber ihren Mitgliedern den Gleichbehandlungsgrundsatz wahren. In einer Genossenschaft hat jede mitwirkende Person die gleichen Mitspracherech-

te – unabhängig von dem von ihr eingesetzten Kapital.

Wohnungsbaugesellschaft

Wohnungsbaugesellschaften bauen, verwalten und vermarkten eigene Wohnimmobilien. Wohnungsunternehmen in kommunaler, kirchlicher und ähnlicher Trägerschaft verfolgen vorrangig das Ziel der Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Im Gegensatz dazu stehen die freien Wohnungsunternehmen, die nach dem erwerbswirtschaftlichen Prinzip arbeiten.

Zwangsbinding

Eine Zwangsbinding liegt im Mietrecht vor, wenn die Belegung einer Wohnung auf eine bestimmte Personengruppe beschränkt ist. Beispielsweise kann eine Wohnung laut Vertrag für eine/-n Alleinerziehende/-n mit einem Kind ausgewiesen sein und darf somit nicht von einem Paar bewohnt werden, obwohl es sich ebenfalls um zwei Bewohner handelt.

Bildnachweis

Sofern es an den Abbildungen direkt nicht anders angegeben ist, liegen die Rechte der verwendeten Fotos und Grafiken bei der Technischen Universität Darmstadt, Fachgebiet Entwerfen und Energieeffizientes Bauen.

Quellennachweis

Literaturquellen

Bauwelt 36 I 2013: Collective Spaces; Bauverlag BV GmbH; Gütersloh, 2013

Bayerisches Staatsministerium des Inneren - Oberste Baubehörde: Auslobung zum Realisierungswettbewerb für das Modellvorhaben „Kostengünstiger Wohnungsbau 1994“; Neu-Ulm, 1994

Bayerisches Staatsministerium des Inneren - Oberste Baubehörde: „Wohnen in allen Lebensformen“; 2006

Bogner, Alexander: Experteninterviews; Theorien, Methoden, Anwendungsfelder; Verlag für Sozialwissenschaften; Wiesbaden, 2009

BMVBS (Hrsg.): Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben – Empfehlungen; Berlin, 2013

Detail 9/2008: Gemeinsam wohnen; Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG; München, 2008

Flade, Antje: Architekturpsychologie; Hans Huber Verlag; Bern, 2008

Flade, Antje: Wohnen psychologisch betrachtet; Hans Huber Verlag; Bern, 2006

Helfferrich, Cornelia: Qualität qualitativer Daten – Manual zur Durchführung qualitativer Einzelinterviews, Verlag für Sozialwissenschaften; Wiesbaden, 2005

G.A.S. Architektur- und Stadtplanung, Prof. Sahner et. al.: Ressourcen innerstädtischen Wohnbaulandes; in: LBS Stiftung Bauen Wohnen, S. 21; Karlsruhe, 2007

Geipel, Kaye: Zwischen „terrasses communes“ und Kampfzone Erdgeschoss; in: Bauwelt 36 I 2013, S. 12–15; Gütersloh, 2013

IWU: Nutzerorientiertes Wohnen – Das Wohnprojekt in der Bessunger Straße in Darmstadt aus der Sicht der Nutzer; Darmstadt, 1991

Kläser, Simone: Selbstorganisiertes Wohnen; in: archplus 176/177, S. 90/91; Aachen, 2006

Kruse, Jan: Einführung in die qualitative Interviewforschung; Freiburg, 2011

Mayer, Amelie-Theres: Nachhaltige Quartiersentwicklung; Vdf Hochschulverlag AG; Zürich, 2010

Mayring, Philipp: Qualitative Inhaltsanalyse; Grundlagen und Techniken; Beltz Verlag; Mannheim, 2010

Mayring, Philipp: Die Praxis der Qualitativen Inhaltsanalyse; Beltz Verlag; Mannheim, 2008

Siebel, Walter: Zukunft des Wohnens; in: archplus 176/177, S. 44–47; Aachen, 2006

Urbanes Wohnen e.V. München, WohnWerkstatt: Atlas Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte; 2008

Internetquellen

www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de

www.iba.nrw.de/iba/main.htm

www.wohnsinn-darmstadt.de

Hinweis: Neben dieser Broschüre gibt es zu diesem Projekt einen Abschlussbericht, welcher ausführlicher den Prozess des Forschungsprojektes und die angewandte Methodik beschreibt. Der Bericht ist kostenlos abrufbar unter www.forschungsinitiative.de

Literaturhinweise des Herausgebers

Schriftenreihe Zukunft Bauen | Forschung für die Praxis, Band 01, Bonn 2014



ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Neue Standards und Maßnahmesets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau

Noch nie sind so viele Menschen so alt geworden. Und das weltweit. Die meisten Menschen wünschen sich, auch im Alter in ihrer vertrauten Umgebung zu wohnen. Aber die wenigsten Wohnungen sind auf die veränderten Bedürfnisse im Alter vorbereitet.

Noch immer fehlen flexible und zugleich kostengünstige, auch für die Wohnungswirtschaft praktikable Standards für ein barrierearmes Wohnen im Alter. Hierin liegen die zentralen Forschungsfragen: Wie sieht ein altengerechter Wohnungsbau aus und wie kann er darauf „vorbereitet“ („ready“) werden? Das Institut Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart hat sich dieser Fragestellung angenommen und mit dem Leitthema „ready“ versucht, diese zentrale Frage, die jeden von uns betrifft, zu untersuchen.

Zu beziehen bei: ursula.luhmer@bbr.bund.de
(Stichwort: ready)



BBSR-Sonderpublikation, Hrsg. BBSR, Bonn 2014

Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften

Gemeinschaftliche Wohnformen erfahren vor den aktuellen Entwicklungen des demografischen Wandels und sich ändernden familiären Strukturen eine zunehmende Aufmerksamkeit. Dies drückt sich auch in der steigenden Anzahl ebensolcher Wohnprojekte aus. Im Mittelpunkt des Forschungsprojektes stehen die Bedingungen zur Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft, ihre mittel- bis langfristigen Wirkungen auf die Wohnraumversorgung verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie Wirkungszusammenhänge und typische Fallkonstellationen. Außerdem sind kommunale und andere öffentliche Unterstützungsstrukturen hinsichtlich ihrer Zielsetzungen, ihres Einsatzes und ihrer Wirkungsweisen analysiert worden.

Zu beziehen bei: forschung.wohnen@bbr.bund.de
(Stichwort: Neues Wohnen)



Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Impressum | Bezugsquelle

Schriftenreihe „Zukunft bauen: Forschung für die Praxis“, Heft 02

In der Schriftenreihe „Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis“ veröffentlicht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, ausgewählte Forschungsergebnisse der Forschungsinitiative Zukunft Bau. Die Verantwortung für den Inhalt des Berichts liegt bei den Autoren. Die von den Autoren vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und
Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR), Bonn
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn
Internet: www.bbsr.bund.de

Autoren

Prof. Manfred Hegger, Caroline Fafflok,
Friederike Hassemer, Johanna Henrich, in Kooperation
mit Dagmar Weidemüller

Bildnachweis

Sofern es an den Abbildungen selbst nicht anders angegeben ist, liegen die Rechte der verwendeten Fotos und Grafiken bei der Technischen Universität Darmstadt, Fachgebiet Entwerfen und Energieeffizientes Bauen.

Titelbild | Schriftleitung und -betreuung

C. Suhan, Archiv Post · Welters | Guido Hagel,
Wencke Haferkorn

Druck

Silber Druck oHG, Niestetal

Stand

Dezember 2015

Kostenfreie Bestellungen

zb@bbr.bund.de
Stichwort: Best Practice

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen, auch auszugsweise, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

ISBN 978-3-87994-799-7
ISSN 2199-3521



Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Das Team um Professor Manfred Hegger befasste sich mit der Analyse und Auswertung von 17 bereits ausgezeichneten Wohnprojekten, um Aussagen über Planungsparameter einer sozialen Nachhaltigkeit in der Architektur zu liefern. Dabei wurden sämtliche Kriterien zur Sicherung der Prozessqualität, räumlich-gestalterischer und baulich-technischer Qualität berücksichtigt, die zur Erhöhung des Wohlfühlfaktors der Bewohner und somit zur Stabilisierung eines sozial hochwertigen, nachbarschaftlichen Gefüges beitragen. Im Zuge der Begehungen und der Interviews hat sich herausgestellt, dass sich die Faktoren der sozialen Nachhaltigkeit, die sich auf das Zusammenleben der Bewohner auswirken, nur in geringem Maße quantitativ erfassen lassen.

Mit der Forschungsinitiative Zukunft Bau stärkt das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Zukunfts- und Innovationsfähigkeit der Bauwirtschaft. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit des deutschen Bauwesens im europäischen Binnenmarkt zu verbessern und insbesondere den Wissenszuwachs und die Erkenntnisse im Bereich technischer, baukultureller und organisatorischer Innovationen zu unterstützen.



www.forschungsinitiative.de

ISBN 978-3-87994-799-7
ISSN 2199-3521