

26. Jahrgang

aktuell

Das Magazin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Ausgabe 2/20

Im Fokus: Wohnen und Leben im Quartier



Im Fokus: Wohnen und Leben im Quartier



- 4 Die Bedeutung des Quartiers für die Wohnungswirtschaft
- 6 Das neue Quartier im Fokus der Stadtentwicklung
- 9 Das Quartier heute und im Jahr 2050
- 12 Planungsfragen im Bestandsquartier
- 15 Resiliente Quartiere
- 18 "Quartier 2030 – Gemeinsam.Gestalten."
- 21 Zukunft(s)Quartier: Future Living@ Berlin



BEISPIELE:

- 24 Die MieterBauGemeinschaft Q6 Neckarpark
- 26 Franklin in Mannheim – Konversion eines Quartiers
- 30 Revitalisierung des Hallschlags in Stuttgart-Bad Cannstatt
- 34 Alles Neumatt: Behutsame Quartiersumstrukturierung
- 36 wirRauner: Lebendige Nachbarschaft in Kirchheim/Teck
- 39 Stiftungen: Gemeinnützige Unterstützung im Quartier
- 43 Onlinevortrag: Gemeinschaftliches Wohnen im Quartier
- 44 Quartiersentwicklung mit DGNB-Zertifizierung

AUS DEM VERBAND

- 46 Der digitale Karlsruher Rechtstag: Schwerpunkt WEG-Reform 2020
- 48 Fachausschuss "Wohnen und Leben" zu Gast in Freiburg
- 50 Fachausschüsse besichtigen Projekte in Heilbronn
- 51 Das Energiehaus-Plus-Quartier
- 52 KoWo-Tagung zum Mietendeckel
- 54 GdW-Präsident Gedaschko auf Sommertour

MITGLIEDER AKTUELL

- 56 Offenburger Baugenossenschaft: Erfolgreiches Mieterstromprojekt
- 57 Familienheim Freiburg: Film zum 90-jährigen Jubiläum
- 58 BBG Böblingen: Postareal wird offizielles IBA-Projekt
- 59 AWTs-Assekuranz-GmbH feiert Jubiläum
- 59 Tuttlinger Wohnbau: Neue Auszubildende
- 59 Fritz-Erler-Schule startet in neues Schuljahr
- 60 Bauverein Breisgau: Innovatives Holzbauprojekt in Herbolzheim



- 60 WOBak Konstanz: DW-Zukunftspreis für "Reihenhäuser auf dem Parkdeck"
- 61 Wohnungsbau Ludwigsburg: Individuelles Umzugsmanagement

VERMISCHTES

- 62 Jubiläen / Impressum
- 63 Termine



Liebe Leserinnen und Leser...

in der vergangenen Magazinausgabe haben wir den Schwerpunkt auf die Klimapolitik und den Klimawandel gerichtet – in dieser Ausgabe blicken wir auf das Quartier. Wir lassen Expertinnen und Experten zu Wort kommen, die sich mit dem Quartier aus unterschiedlichen Blickwinkeln befassen – aus sozialen, ökologischen, infrastrukturellen und energetischen Aspekten.

Der Wohn- und Lebensraum gewinnt durch die Pandemie einen noch höheren Stellenwert. Insbesondere während des Lockdowns wurde deutlich, wie wichtig eine sichere Wohnraumversorgung, stabile und hilfreiche Nachbarschaften, eine gute Versorgungsinfrastruktur und Aufenthaltsqualität durch Grünanlagen, Parks und Gärten in der Nähe sind. Denn viele verbringen mehr Zeit zu Hause, arbeiten mobil, reisen weniger und bewegen sich in der Natur.

Auch aus der gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung ergibt sich ein Handlungsbedarf bei der Quartiersentwicklung. Wie, wo in welchem Umfeld wollen wir in Zukunft wohnen, leben und alt werden? Welchen Beitrag kann die Wohnungswirtschaft dafür leisten?

Beispiele von unseren Mitgliedsunternehmen zeigen, in welcher Weise sich Wohnungsunternehmen in der Quartiersentwicklung engagieren. Wohnungsunternehmen schaffen Räume zum Wohnen, zur Begegnung und für das Zusammenleben, Versorgungsstrukturen und Netzwerke. Sie sind wichtige Akteure bei der Schaffung von generationengerechten Quartieren.

Das Magazin soll Anregung bieten, über die Entwicklung nachzudenken und Impulse mitzunehmen. Lassen Sie sich von den Ideen und Beispielen inspirieren und motivieren.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.

Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin



Die Bedeutung des Quartiers für die Wohnungswirtschaft

Im Gespräch mit vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle

Die Wohnungswirtschaft betrachtet in ihren strategischen Planungen, bei der Weiterentwicklung des Bestandes und insbesondere für die Mieter und Mieterinnen in zunehmendem Maße das Quartier. Ziel ist es, nachhaltige, generationengerechte, zukunftsfähige Quartiere zu schaffen und zu erhalten. Dies betrifft den Wohn- und Lebensraum, Räume der Begegnung inner- und außerhalb der Gebäude und letztlich das Zusammenleben der Menschen in ihrem nahen Lebensumfeld.

Was heißt eigentlich Quartier?

Für mich ist ein Quartier eine überschaubare Wohnumgebung, die unterschiedlich groß sein kann. Häufig sind es große Straßen, eine Bahn oder Flüsse, die ein Wohngebiet eingrenzen, es kann auch eine Wohnsiedlung, ein Stadtteil oder ein Dorf sein. „Quartier“ betrachtet immer auch den Lebensraum. Viele Menschen bewegen sich in ihrem „Kiez“ oder ihrem „Viertel“, das wäre dann auch ihr Quartier.

In welchen Bereichen spielt das Quartier für die Wohnungswirtschaft eine Rolle?

In der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung aber auch beim Klimawandel und der energetischen Quartiersentwicklung.

Wie ist der Zusammenhang zur demografischen Entwicklung?

Überalterung, Individualisierung und Internationalisierung wirken sich, als Folgen der demografischen Entwicklung, auf die Bevölkerungsstruktur in den Städten, Gemeinden und Quartieren aus. Um den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden, reicht es nicht aus, nur die Wohnungen den veränderten Bedingungen anzupassen. Was nützt eine barrierefreie Wohnung für Senioren, wenn es im nahen Umfeld keine Einkaufsmöglichkeiten, keine ärztliche Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel gibt? Was nützen familien-

freundliche Wohnanlagen ohne Kindergärten, Spielplätze und Schulen in der Nähe? Zum Wohlfühlen benötigen die Bewohner eine gute Nachbarschaft und ein Umfeld mit verschiedenen Kultur- und Freizeitangeboten, Nahversorgung und Infrastruktur. Dafür sind gemeinsame Handlungskonzepte mit allen Akteuren erforderlich, die sich in einem Quartier engagieren.

Liegt die besondere Herausforderung bei der älter werdenden Gesellschaft?

Ja. Die Menschen werden zunehmend älter und können mit ihren damit verbundenen Einschränkungen möglicherweise nicht mehr selbstständig in ihren Häusern oder Wohnungen leben. Hier kann die Wohnungswirtschaft Lösungen bieten. Zahlreiche Wohnungsunternehmen bieten entsprechende Wohnformen, wie Wohnpfllegegemeinschaften, Demenzwohngruppen oder Wohngemeinschaften für Ältere an, aber auch Betreuungs- und Dienstleistungsangebote, wie Wohncafés, Angebote in Nachbarschaftstreffs oder sie vermitteln entsprechende Serviceangebote.

Und weil es der Wunsch der Älteren ist, so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Häuslichkeit oder zumindest in der näheren Umgebung alt zu werden, macht es Sinn, diese Angebote in ihrem Quartier zu etablieren und nicht außerhalb.

... und die gesellschaftliche Entwicklung?

Betreuung und Pflege sowie Altersarmut werden zur Gesellschaftsaufgabe. Durch die zunehmende Individualisierung gibt es viele kleine Haushalte, Singles und Alleinerziehende. Bezahlbares Wohnen gewinnt an Bedeutung. Die Nachfrage nach Mobilitätskonzepten und technischen Assistenzsystemen wird zunehmen.

Können Sie den Bezug zur Mobilität näher beschreiben?

Jüngere Menschen verzichten zunehmend auf ein eigenes Auto. Der Wunsch nach mobilen öffentlichen Verkehrsmitteln wie Car-Sharing und Stadträdern nimmt hingegen weiter zu. Die Elektromobilität wird gefördert. Durch die Bündelung von Erzeugung, Spei-

cherung, Netzmanagement und Verbrauch in ein Gesamtsystem können künftig in den Häusern sowohl Energie für Heizung und Strom als auch für Elektroautos erzeugt werden. Daneben gewinnen öffentliche Ladestationen, auch für E-Bikes an Bedeutung. Durch die Zunahme des Fahrrad-Verkehrs werden auch Radwege und Fahrradabstellplätze in den Wohnanlagen und im öffentlichen Raum relevant. Ältere Menschen nutzen zunehmend Hilfsmittel wie Rollatoren und Elektromobile (Scooter). Hierfür müssen ausreichend Abstellplätze vorgehalten und geeignete Wege errichtet werden.

Quartier und Klimawandel. Wie ist da der Zusammenhang?

Die Nutzung regenerativer Energien wird auch das Stadtbild verändern. Der Schlüssel zu mehr Energieeffizienz liegt im Gebäudebestand. Dort werden 40 % der Endenergie verbraucht. Passivhäuser, Null- oder Plusenergiehäuser werden vermehrt gebaut und nachgefragt.

Klimawandelfolgen, wie Überflutungen durch vermehrten Starkregen oder auch lokale Hochwasserereignisse wirken sich auch auf

das Quartier aus. Hier geht es dann um die Frage, wie geplante Frei- und Grünräume so angelegt werden können, dass diese im Falle von Überflutungsereignissen auch als temporärer Speicher bzw. Pufferraum für Wasser fungieren können und so die Auswirkungen auf die Gebäude verringern. Bei zunehmender Hitze sind auch Bäume und Schattenplätze im Wohnumfeld relevant.

Was bedeutet energetische Quartiersentwicklung?

Viele Städte und Wohnungsunternehmen sind auf dem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2050 oder sogar früher. Um das Ziel zu erreichen, müssen auch die Quartiere ihren Beitrag leisten, Energie und Kohlenstoffdioxid (CO₂) einzusparen. Bei der energetischen Gebäudesanierung, dem Aufbau von CO₂-freundlichen Wärmenetzen, Maßnahmen zur Begrünung oder dem Ausbau der Radwege sind gemeinsame Maßnahmen mit den Akteuren vor Ort sinnvoll. Ein Beispiel ist die Integration von regenerativen Energieträgern oder die Nutzung überschüssiger Abwärme im Quartier. Das Quartierskonzept beinhaltet auch eine CO₂-Bilanz des Quartiers.

Was wäre Ihr Fazit?

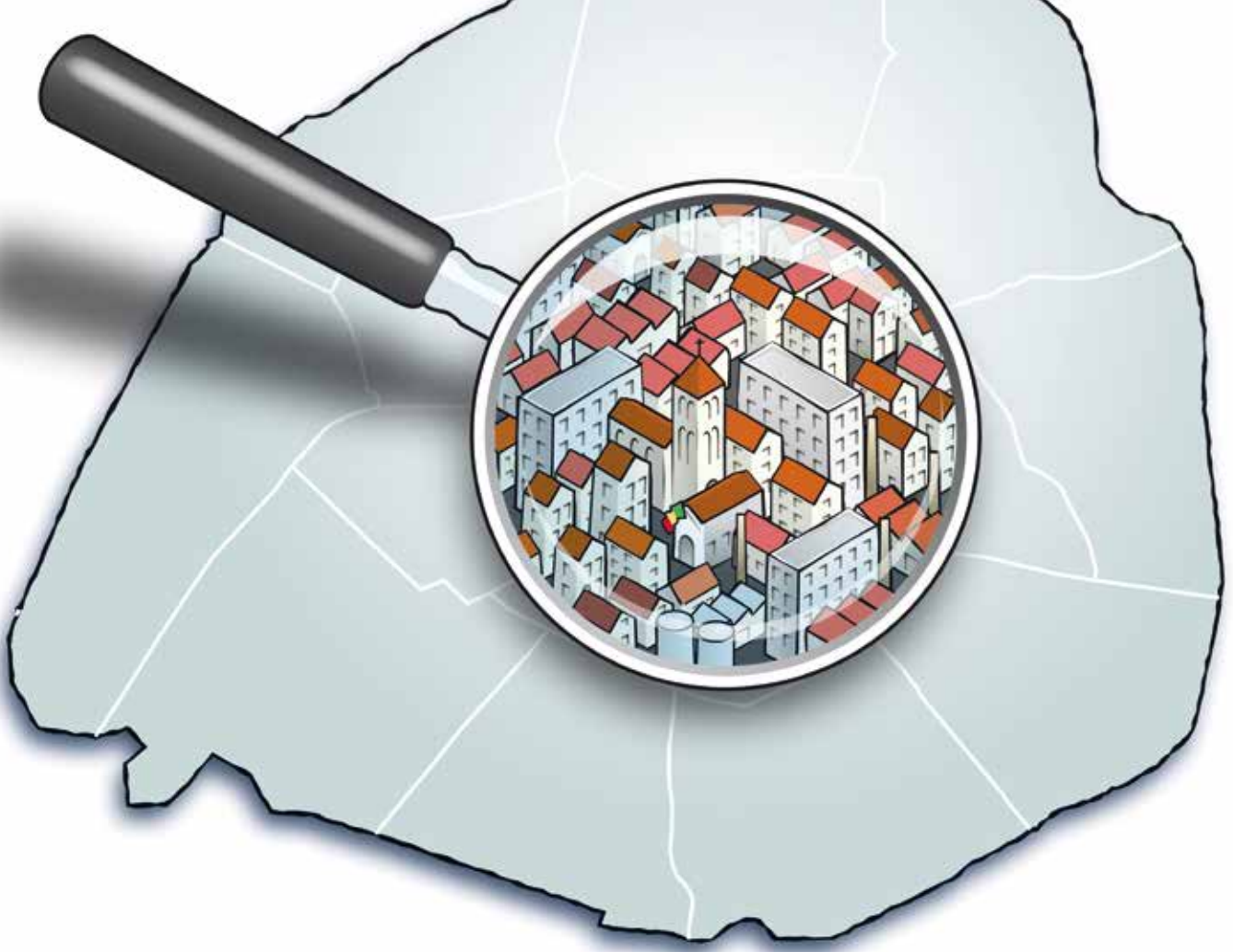
Generationengerechte Quartiere müssen zum Beispiel eine funktionale Mischung aufweisen, um Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, medizinische Versorgung sowie Kultur- und Freizeitangebote zu ermöglichen. Um Quartiere nachfragegerecht und zukunftsfähig weiterentwickeln zu können, brauchen wir eine koordinierte und strategisch angelegte integrierte Quartiersentwicklung durch Kooperationen mit Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren. Wir brauchen aber auch Förderprogramme zur Finanzierung der Maßnahmen und Bündnisse mit Investoren, Kommunen, Verwaltungen und der Politik.

Insgesamt besteht die Herausforderung in der Integration der technischen und baulichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen. Dazu brauchen wir kluge Konzepte mit allen Akteuren, auch der Wohnungswirtschaft.



**DR. IRIS
BEUERLE**

Verbandsdirektorin vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Das neue Quartier im Fokus der Stadtentwicklung

Das moderne Quartier: gemischt, resilient, nachhaltig

Wozu soll sich die Stadtentwicklungsplanung mit dem Thema „Das neue Quartier“ auseinandersetzen? Das Baugesetzbuch gibt schließlich der öffentlichen Planung in § 1 sehr ambitionierte Grundsätze vor: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Würden die etablierten und die in den letzten Jahren neu entwickelten Quartiere diese Grundsätze erfüllen, könnte eine Auseinandersetzung mit dem Thema „Das neue Quartier“ sich auf wenige Nachschärfungen, bspw. in den Bereichen der Resilienz und Digitalisierung, konzentrieren. Tatsächlich sind jedoch viele Quartiere – auch neue und preisgekrönte – Energiefresser, Verkehrserzeuger und dazu auch noch für Normalverdienende zu teuer. Formale Vorgaben genügen also nicht, damit Quartiere das Modelabel „nachhaltig“ tatsächlich verdienen.

Ein seit Jahren verfolgter Ansatz, um Quartiere zukunftsfähig zu gestalten, ist der Ansatz der sogenannten Smart City (smart = intelligent). Die meisten Vorhaben und Forschungen zu Smart City fokussieren technische Lösungsansätze für Problemstellungen der Stadtentwicklung, in der Regel unter Einsatz digitaler Techniken, manchmal sogar von Technologien. Dabei werden gemischte und reine Wohnquartiere sowie Gewerbegebiete mittels Citylogistik, optimierender Gebäude- und Energietechnik, digitaler Produktionsabläufe, Möglichkeiten für mobile Arbeitsformen und weitere technikbasierte Handlungsansätze qualifiziert. Hierdurch können wesentliche Beiträge zur teilräumlichen und sektoralen Ressourceneffizienz geleistet werden.

DIE INTELLIGENTE STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Doch reicht diese Form der „intelligenten Stadt- und Quartiersentwicklung“, um „das neue Quartier“ zu definieren und planerisch zu verfolgen? Ist „intelligent“ auch „klug“? Die intelligente Stadt erfordert Steuerung. Steuerung erfordert Informationen zu steuerungsrelevanten Rahmenbedingungen. Dieser in industriellen Fertigungsprozessen und auch auf der städtebaulichen Objektebene einlösbarer Anspruch findet auf der Quartiersebene seine Grenzen. Städtebauliche Quartiere sind offene Systeme. Sie sind komplex, viele sogar kompliziert und haben eine extrem lange Lebenserwartung und sollten für diese ausgelegt sein. Die Entwicklung der hierfür relevanten wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen ist zumindest mittel- bis langfristig von großen Unsicherheiten geprägt. Die viel diskutierten Aspekte der disruptiven Stadtentwicklung haben durch Starkregenereignisse, Technologiesprünge, die Flüchtlingsthematik und aktuell mit der Corona-Pandemie einen neuen Schub erhal-

ten. Damit sind dem städtebaulichen Anspruch, neue Quartiere fertig zu planen oder bestehende Quartiere umfassend umzubauen, Grenzen gesetzt. Die digitale Stadtgesellschaft erfordert Technik zur sozialen und normativen Kontrolle. Die Resilienz, die Krisenfestigkeit erfolgt hier nicht aufgrund von puffernden Merkmalen, sondern auf der Grundlage von Daten, Explorationen und zu legitimierender Eingriffe in die Quartiersentwicklung und den Alltag der dort Wohnenden und Arbeitenden. Die Störanfälligkeit gesteuerter im Unterschied zu selbstregulierenden Systemen sei hier nur ergänzend erwähnt.

ADAPTIVE PLANUNGSANSÄTZE

Welche Eigenschaften sollte demnach „das neue Quartier“ aufweisen, um möglichst zukunftsfest zu sein? Abseits aller Romantik und eklektizistischen Ausführungen, wie sie im Leitbild der europäischen Stadt oft mitschwingen, sollten unter Ausnutzung aller Möglichkeiten der Smart City bspw. eine hohe individuelle und soziale Lebensqualität,

eine hohe wirtschaftliche Produktivität und eine hohe ökologische Effektivität selbstverständlich sein. Optionen zur Netzentkopplung werden teilweise noch ergänzend gefordert. Stadtentwicklungsplanerische Ansätze einer adaptiven Planung, oft im deutlichen Unterschied zu städtebaulich fokussierten Ansätzen, setzen hier auf eine Integration sowohl von High Tech als auch von Low Tech. An die Stelle von linearen städtebaulichen Planungen mit dem Entwurfsziel einer Finalplanung treten verstärkt adaptive Planungsansätze, die – als scheinbares Paradoxon – Räume für Ungeplantes einplanen.

Bei der unbestritten notwendigen Transformation der Stadt und ihrer Quartiere kann durchaus auf traditionellen und bewährten, wie auch auf innovativen Ansätzen und Erkenntnissen aufgebaut werden. Gründerzeitquartiere haben sich als sehr robust zur Adaption sehr unterschiedlicher Rahmenbedingungen erwiesen. Wesentliche Erfolgsfaktoren hierfür waren und sind: eine hohe städtebau-



Gründerzeitlich basierte gemischte Strukturen in Berlin

liche Dichte, mit der das planerische Prinzip der Nähe verfolgt werden kann, die Möglichkeit der Nutzungsmischung, die nicht unbedingt in jedem Gebäude realisiert werden muss und eine Vielfalt der Verfügungsberechtigten. Derzeit diskutierte Modelle des Clusterwohnens können hier auf der Objektebene Impulse setzen. Es geht um die Option der räumlich-funktionalen Zuordnung verschiedener Nutzungen zueinander, nicht um das derzeit oft vertretene Dogma der zwangsweisen gebäudebezogenen Mischung. Mobilität wird im Quartier der Zukunft als Dienstleistung integriert sein. Homeoffice, Coworking mit ergänzenden Angeboten zur Betreuung von Kindern und Senioren, Einkaufsservice, City- und Quartierslogistik sind bereits heute machbar.

Ein weiterer Faktor für ein sich resilient wandelndes aber auch aktiv wandelbares Quartier sind hierfür geeignete Verfügungsformen für Immobilien. Die bisher für die Stadtentwicklung prägenden Verfügungsformen und die damit verbundenen Einflussmöglichkeiten auf die Quartiersentwicklung, die sich im Wesentlichen nach den drei Formen Eigentum, Besitz und faktische Nutzung von Immobilien unterscheiden lassen, werden zukünftig an neue Herausforderungen angepasst werden müssen. So zeigt bspw. die aktuell diskutierte Novelle des WEG-Rechts, dass notwendige Investitionen zur Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes wegen organisatorischer Hemmnisse unterbleiben. Auch aktuell oft favorisierte Modelle, wie Baugruppen, regeln zwar die Gründung und den Normalbetrieb, ein irgendwann anstehender grundlegender Umbau bis hin zu einem Abriss und damit dem temporären Untergang der Immobilie ist in der Regel nicht Gegenstand der getroffenen Vereinbarungen. Hier werden in Zukunft neue Verfügungsformen in einem Kontinuum von privatem (und öffentlichem) Eigentum und gemeinschaftlichen Trägerformen, die sowohl öffentlich und privat als auch in Mischformen auftreten können. Womöglich steht eine Renaissance der altbewährten Allmende, nicht als Dorf- sondern als Quartiersanger, bevor. Auch diese Räume, die durch gemeinsames öffentliches und privates Handeln gezielt Optionen schafft für individuelle und kollektive Anpassungs- und Innovationsprozesse, bedürfen einer Steuerung. Die bekannte „Tragik der Allmende“ gilt es zu vermeiden. Es werden auch Kompensationsansätze bei

enteignungsgleichen Eingriffen in die Bodenordnung im Siedlungsbestand erforderlich werden. Das aktuelle Sanierungsrecht und auch die Überlegungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Innenbereich werden hier nicht ausreichen. „Die Musik spielt im Bestand“. Vor allem im Siedlungsbestand mit seiner ausgeprägten Persistenz wird sich zeigen, wie vulnerabel und wie resilient unsere Städte sind.

DAS QUARTIER DER MÖGLICHKEITEN

Es bleiben viele offene Fragen, wie das Quartier der Zukunft aussehen kann und vor allem, wie dieses als „Quartier der Möglichkeiten“ planerisch-adaptiv entwickelt werden kann, deren Beantwortung sicherlich nur interdisziplinären Ansätzen zugänglich sein wird. Ähnlich der Zweit- und Drittverwendung von Gebäuden werden Quartiere stärker mit ihren Potenzialen zu sehen sein. Die derzeit geradezu gebetsmühlenhaft geforderte hohe städtebauliche Dichte ist dabei kein Selbstzweck. Sie ist dem städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Kontext und Entwicklungsstand eines Quartiers anzupassen. Gegebenenfalls werden auch längere Phasen geringerer

Dichte zur Wahrung von Optionen ausgehalten werden müssen. Die Ausbildung der Fähigkeit zur Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen und Systemdynamiken durch vernetzte Lern- und Steuerungsprozesse erfordert Reallabore zur schrittweisen Qualifizierung unserer Quartiere für unterschiedliche Zukünfte.

Das adaptive Quartier wird nur gemeinsam mit der Bürgerschaft und den sehr unterschiedlichen weiteren Akteuren der Quartiersentwicklung erfolgreich erarbeitet werden können. Beteiligung entwickelt sich vor dem Hintergrund, dass Planungs- und Nutzungsphase eines Quartiers zunehmend verschwimmen, immer mehr zu einer Daueraufgabe. Dabei werden die sehr unterschiedlichen Handlungslogiken mit ihren Nutzungs- und Verwertungsinteressen und zeitlichen Perspektiven der Beteiligten eine besondere Herausforderung darstellen.

Ebenso stellt sich die Frage, inwieweit die öffentliche Verwaltung und damit die öffentliche Planung vorbereitet ist. Gegebenenfalls ist sie den an sie gestellten Anforderungen aus Politik, Zivilgesellschaft, Wirtschaft usw. zu einem guten Teil gewachsen, nicht jedoch den tatsächlichen, langfristigen, im Alltag nicht formulierten, Herausforderungen, die strukturelle Änderungen des kommunalen politisch-administrativen Systems erforderlich machen werden. Die notwendige verstärkte Vernetzung der Quartiersentwicklung und der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung und damit ein neues Zusammenwirken von integrativer Gesamtplanung mit integrierten Konzepten zeichnet sich bislang nur in Ansätzen ab. Was bleibt ist ein Grundoptimismus, dass sich die Gesellschaft von den aktuellen Anforderungen lösen und auf die anstehenden Herausforderungen einstellen wird. Das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung arbeitet sowohl in der wirkungsorientierten Forschung als auch mit einer Vielzahl kommunaler Partner in der konkreten Stadtplanung vor Ort. Es hat sich zur Aufgabe gemacht, vor Ort umsetzbare Lösungen kooperativ zu erarbeiten und dabei auch langfristige und grundlegende Aspekte in die planerische und politische Diskussion einzubringen.



Gesellschafter des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung IfSR und Prof. für Stadtplanung an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen



Das Quartier heute und im Jahr 2050

Ein Blick auf die Entwicklung in den Städten

Gesellschaftliche Krisen sind immer von der Gewissheit durchzogen, dass tiefgreifende Veränderungen bevorstehen und Entscheidungen fällig werden. Gerade wenn der kritische Zustand zunächst andauert, beschwört die Krise die Frage nach der geschichtlichen Zukunft herauf.¹ Als im Frühjahr 2020 die Corona-Pandemie ausbrach, erlebten sehr viele Menschen die eingetretenen Veränderungen als eine strenge Zäsur. Viele glaubten, dass jetzt Entwicklungen wirksam werden könnten, die noch vor nicht allzu langer Zeit als unvorstellbar erschienen. Die Coronakrise hat jedoch in den meisten Fällen nicht gänzlich Neues zu Tage gefördert, sondern nur Prozesse beschleunigt und zugespitzt, die, so Jürgen Kocka, „längst auf dem Weg sind“.² Dies gilt bei näherem Hinsehen auch für die Bereiche des Wohnens und besonders der Quartiersentwicklung.

ERWEITERTER WOHNBEGRIFF UND DIE BEDEUTUNG DES DRITTEN ORTES

Unsere heutige Vorstellung von Wohnen hat sich erst seit dem Beginn der Moderne herausgebildet. Erst dann setzte sich auch die Rechtsauffassung durch, dass eine Wohnung eine baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohn-Einheit sei, die über einen eigenen Zugang verfügen müsse. In der modernen Gesellschaft trat ein Bedeutungswandel des Wohnens ein, der als fortschreitende Ablösung des Wohnens aus anderen Sozialverhält-

nissen charakterisiert wurde. Mit der Entwicklung der modernen Kleinwohnung verband sich eine Enthäuslichung wichtiger Lebensbereiche, wie die Auslagerung fast aller Formen der Arbeit, der Krankheit, der kindlichen Erziehung oder Bildung, und umgekehrt eine zunehmende Verhäuslichung sämtlicher leiblicher Vitalfunktionen. Die stärkste Ausprägung erfuhr diese Entwicklung in den 1960er und 1970er Jahren und erfährt heute wieder eine grundlegende Neubewertung.

In den Fluss des heutigen Wandels, der die Zukunft gestalten wird, münden mehrere Entwicklungstendenzen: Zunächst hat die abgeschlossene Kernfamilie – Mutter, Vater, ein oder zwei Kinder – ihre normative Kraft verloren. Stattdessen ist eine Pluralisierung der Familienformen und Lebensstile eingetreten, die neue Wohnkonzepte erfordern. Mit der Singularisierung der Haushalte – in den Großstädten dominieren inzwischen die Einpersonenhaushalte – gilt es zugleich, das Verhältnis von Individuum und Gesellschaft neu auszutarieren. In diesem Prozess erfahren selbstbestimmtes Wohnen und Gemeinschaft neue Gewichtungen. Soziale und räumliche Angebote müssen nicht mehr zwingend in der Wohnung oder im Wohngebäude erbracht werden, sondern können in ergänzenden

¹ Reinhart Kosselleck: Kritik und Krise. Frankfurt 1973, S. 105.

² Kocka, Jürgen: Digitalisierung, Arbeit, Staat. Wie die Corona-Krise bereits vorhandene Prozesse beschleunigt. In: Der Tagesspiegel. 17.05.2020.

Räumen eines Wohnprojekts oder im Quartier offeriert werden. In den letzten Jahren wurde deshalb zu Recht auf die wachsende Bedeutung der „Third Places“³ verwiesen, die in Zeiten des „erweiterten Wohnens“ als Orte der Begegnung und des sozialen Austauschs für das Gemeinwesen – neben dem Wohn- und Arbeitsort selbst – bedeutsam werden.

PRODUKTIVES WOHNEN UND ENTGRENZTES ARBEITEN

Die Arbeitsstrukturen änderten sich in den letzten zehn Jahren grundlegend. So verbreiten sich zunehmend multilokale Arbeits- und Lebensformen. Der deutlichste Einschnitt erfolgte aber durch den Boom der „Heim“-Arbeitsplätze. Quasi als Katalysator wirkte hier die Corona-Pandemie, mit der in kürzester Zeit im „Home Office“-Bereich eine erstaunliche Dynamik einsetzte, die sich aber dennoch bereits seit einigen Jahrzehnten abgezeichnet hatte. Mit dieser Entwicklung wird die klassische Trennung von Wohnen und Arbeiten, die sich mit der Industriegesellschaft durchgesetzt hatte, tendenziell wieder aufgehoben. Nicht nur junge Start-Ups, sondern auch mehrere DAX-Unternehmen verkündeten, dass die mobile Arbeit zur „neuen Normalität“ wird. So verabschiedete der Siemens-Vorstand im Juli 2020 das „New Normal Working Model“. Für die bis zu 140.000 Mitarbeiter des Konzerns bedeutet dies, dass sie zwei bis drei Tage in der Woche von zu Hause oder von anderen Orten außerhalb des Büros arbeiten können.⁴ Arbeiten von zu Hause aus ist jetzt verbreitet, zumeist für jene gut Qualifizierten, die nicht im klassischen Produktionsbereich arbeiten. Zu Recht wird von einigen Forschern jedoch darauf verwiesen, dass das Verhältnis von Industrie und Dienstleistungen durch Komplementarität und nicht durch Substitution gekennzeichnet sein wird. „Es lohnt sich“, so der Stadtforscher Dieter Läßle, „über neue Verknüpfungen und Kooperationen von Dienstleistungen, Industrie, Kreativwirtschaft, urbanen Manufakturen, FabLabs und lokalen Ökonomien nachzudenken.“⁵ Die Konsequenzen dieses Strukturwandels sind gravierend: Werden wir neue, größere Wohnungen mit Arbeitsräumen benötigen oder findet eine wohnortnahe Verlagerung der Arbeit in Hubs oder Coworking Spaces statt? In den Coworking Spaces scheinen sich die Vorzüge des Home Office – Freiheit und Unabhängigkeit – und die Qualitäten traditioneller Arbeit – Struktur und Gemeinschaft – zu bündeln. Das Fraunhofer Institut sieht gerade in diesen wohnortnahen Arbeitsstrukturen große Potentiale zukünftiger Arbeit.⁶



Ein Coworking-Beispiel aus Los Angeles

ZUSAMMENHALT UND ORCHESTRIERTE VIELFALT IM QUARTIER

Nicht mehr den Betrieben, sondern vermehrt den Quartieren wird eine sozialintegrative Bedeutung zugesprochen. Mit der stetigen Auflösung traditioneller Bindungen, beispielsweise in Gewerkschaften, Kirchen oder lebensweltlichen Organisationen, suchen die



DR. GERD KUHN

Wohnsoziologe und Stadtforscher,
Büro urbi_et Tübingen

Menschen der fragmentierten Moderne Orte der Identifikation und des Zusammenhalts.⁷ Als Mittelpunkt-Orte sind Quartiere das „alltagsweltliche Experimentierfeld für Gemeinsamkeit und Individualität, Nähe und Distanz, für Öffentlichkeit und Privatheit, Anonymität und Intimität“.⁸ In den subjektiv abgegrenzten Sozialräumen können die Menschen sich – auch in der Großstadt – emotional verankern und intensive Formen der Bindung aufbauen. Ihre sozialen Kohäsionskräfte entfalten sie durch urbane Kollaborationen. Das Quartier wird durch die besondere Sozialität des urbanen Nahraums und die vielen Kommunikationsmöglichkeiten bedeutsam. Damit sich die Potentiale der Quartiere entfalten können, sind lebendige Räume wesentlich, wobei neben den „dritten Orten“ (Kneipen, Cafés, Gemüseladen etc.) insbesondere die Erdge-

³ Oldenburg, Ray: *The Great Good Place. Cafés, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and other Hangouts at the Heart Community.* New York 1999.

⁴ Pressemitteilung Siemens vom 16. Juli 2020.

⁵ Läßle Dieter: In: *Landeshauptstadt Stuttgart (Hg.): Die produktive Stadt.* Bearb. Frank Gwildis, Stefan Werrer. Stuttgart 2015, S. 27.

⁶ Bauer, Wilhelm (Hg.): *Coworking – Innovationstreiber für Unternehmen.* Mitarb. Klaus-Peter Stahl/ Stefan Rief. IAO Fraunhofer Verlag, Stuttgart 2017.

⁷ Hitzler, Ronald/ Honer, Anne/ Pfadenhauer, Michaela (Hg.): *Posttraditionale Gemeinschaften. Theoretische und ethnografische Erkundigungen.* Wiesbaden 2008.

⁸ Schnur, Olaf: *Nachbarschaft und Quartier.* In: Eckhardt, Frank (Hg.): *Handbuch Stadtsoziologie.* Wiesbaden 2012, S. 451.



schozzonen und die Plätze zu nennen sind. Die Intensivierung sozialer Beziehungen im gesellschaftlichen Nahbereich bedarf aber neuer Formen der Zusammenarbeit und ihrer sozialen Orchestrierung.

2050: IN DREISSIG JAHREN

Entwirft man ein Zukunftsbild bis zur Jahrhundertmitte, so muss man angesichts weltweiter Tendenzen wie der offensichtlichen Unfähigkeit der Weltgemeinschaft, dem Klimawandel schnell und angemessen zu begegnen, angesichts wachsendes Protektionismus und Nationalstaatsdenkens, viel Optimismus aufbringen, um ein positives Bild zu zeichnen. Doch Ansätze gibt es hierzu, gerade auf der Ebene der Städte und Quartiere, allemal. So

könnte der Paradigmenwechsel, der nach der Jahrtausendwende einsetzte, bis 2050 Städte und Dörfer entstehen lassen, wie man sie bisher nicht kannte. Klimatische Herausforderungen forcierten, so ist zu hoffen, den „grünen“ Umbau der Städte, um unter anderem eine Erwärmung in den überhitzten Städten zu begrenzen. Das Mobilitätsverhalten muss sich grundlegend verändern. Bereits 2020 sprach die Bürgermeisterin von Paris, Anne Hidalgo, von einer „15-Minuten-Stadt“. Großteils werden dann die Stadtbewohner ihre täglichen Wege nicht mehr mit Autos zurücklegen, sondern zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV. Die „Post-Corona-Stadt“ zeigte, dass die aus gesundheitlichen Gründen zeitweise erforderliche räumliche Distanz mit

Studie von Dezeen / urban village project

neuen Formen des sozialen Miteinanders flankiert werden muss. „Die Erfahrungen der Nähe zu anderen und des Miteinanders schaffen eigene Formen der urbanen Lebensqualität und gleichzeitig eine hohe Resilienz in Krisenzeiten“, so das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie während der Corona-Pandemie 2020. Sie zeigte uns allen, wie „wichtig und wertvoll unmittelbare lokale Solidarität ist“.⁹

Der Strukturwandel der Arbeitswelt wird zur Auflösung der funktionalen Stadt der industriellen Moderne führen. Neue kooperative Wohnformen, die die Vielfalt der Wohn- und Lebensformen¹⁰ spiegeln, haben lebendige Freiräume und Erdgeschosszonen hervorgebracht, die die Kommunikationsmöglichkeiten fördern. Coworking Spaces, die konzentriertes und konzertiertes Arbeiten und den Austausch sichern, prägen die Quartiere 2050.

⁹ Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH (Hg.) (2020): „Näher“ – „Öffentlicher“ – „Agiler“. Eckpfeiler einer resilienten „Post-Corona-Stadt“. Bearb.: Uwe Schneidewind/ Carolin Baedeker/ Anja Bierwirth/ Anne Caplan/ Hans Haake. Diskussionspapier, April 2020. S. 5.

¹⁰ Dürr, Susanne/ Kuhn, Gerd: Wohnvielfalt. Hg. Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg 2017. Das Buch kann kostenfrei heruntergeladen werden: <https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/wohnavielfalt-gemeinschaftlich-wohnen-im-quartier-ernetzt-und-sozial-orientiert-download/>



Zwei-Zimmer-Küche-Bad?

Planungsfragen im Bestandsquartier

Der Grundrisskonzeption fällt in der strategischen Entwicklung von Bestandsquartieren eine besondere Rolle zu. Eine geeignete Planung ermöglicht, das Portfolio zu erweitern und dem sozialen Auftrag gerecht zu werden. Vor allem aber können mit geeigneten Wohnungsgrundrissen die Weichen für ein zukunftsfähiges Quartier gestellt werden.

Viele Wohnungsunternehmen verfügen über Bestandsquartiere aus den 60er Jahren und entwickeln diese in den nächsten Jahren weiter. Durch bauliche Interventionen – Modernisierungen, Aufstockungen, Anbauten, Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen – besteht die Chance, mehr Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die Quartiere weiterzuentwickeln. Die Ziele sind im Prinzip gesetzt: aus „Sonne, Licht und Luft“ – die planerische Prämisse der 60er Jahre – wird

„sozial, nachhaltig und kostengünstig“ (vgl. Gmür (2020)). Auch Empfehlungen zur Umsetzung sind vorhanden. Der Handlungsleitfaden „Bauen in Nachbarschaften“ sei an dieser Stelle empfohlen (Hunger, Weidemüller, Protz (2018)).

Der Grundrissgestaltung, der Planung des Wohnungsgemenges und der Konzeption von Wohnformen fällt bei diesen Transformationen aus mehreren Gründen eine besondere Rolle zu. Zum einen können baulichen Ergänzungen das extrem homogene Wohnungsangebot der 60er Jahre – fast ausschließlich kompakte Zwei- und Dreizimmerwohnungen – erweitern. So bietet sich die Chance, größere Wohnungen für Familien oder kleine, barrierefreie Wohnungen zu etablieren, um so das Portfolio zu erweitern. Zum anderen ist



„Reparaturwerkzeug“. Mängel werden behoben und die einseitige Struktur wird um das Fehlende ergänzt. Aber sollte das Wohnen in der Quartiersentwicklung nicht auch nach vorne gedacht werden? Welche Wohnungen bauen wir für übermorgen? Wie kann der Grundriss im Neubau, im Anbau, in der Aufstockung demographisch gedacht und entwickelt werden? Welche Antworten gibt es, um auf Pluralisierung und Individualisierung zu reagieren und Diversität mitzudenken? Vier Ansätze mit ganz unterschiedlicher Haltung werden im Folgenden aufgezeigt.

MIT VIELFALT AUF VIELFALT REAGIEREN

Bei diesem Ansatz wird auf Individualisierung und Pluralisierung mit einer großen Bandbreite an Wohnungstypen und Wohnformen reagiert (z.B. Sack (2016)). Häufig verbunden mit der Forderung nach einem hohen Maß an Beteiligung zukünftiger Bewohner. Clusterwohnungen, gemeinschaftliches Wohnen, Bau- und Mieterbaugemeinschaften sind Ausdruck dieser Philosophie. Ein erhöhtes Maß an Solidarität, ehrenamtlichem Engagement und Mehrwerte für den Stadtteil werden erhofft. Auch fein ziselerte, zielgruppenspezifisch „gelabelte“ Wohnprodukte und Grundrisse lassen sich diesem Ansatz zuordnen.

eine präzise und verantwortungsvolle Planung der Wohnangebote eine soziale – eigentlich eine sozialplanerische – Aufgabe. Bauliche Entwicklungen im Bestandsquartier sollten in guten Teilen auch für Bestandsmieter – meist ohne überdurchschnittliche Einkommen – eine Möglichkeit bieten, sich räumlich zu verändern. Daher gilt es, den Bedarf genau zu analysieren und passende Wohnungsgrundrisse zu bezahlbaren Mieten anzubieten. Zudem ist zu prüfen, inwieweit die Grundrisskonzepte selbst kostendämpfend wirken können. Wenn es gelingt, qualitätsvolle aber kompakte Grundrisse anzubieten, wäre die Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche eine legitime Bezahlbarkeitsstrategie und würde zudem Ressourcen schonen. Flankiert werden kann dieser Ansatz durch die Auslagerung von Teilfunktionen des Wohnens in gemeinschaftlich genutzte Flächen.

Die genannten Grundrissstrategien sind sinnvoll und notwendig, um die Schwächen der Bestandsstrukturen zu beheben und bauliche Entwicklungen sozialverantwortlich und mieterfreundlich umzusetzen. Die Grundrissplanung ist hier notwendiges und wichtiges

Der Planer versteht sich hier als Seismograph gesellschaftlicher Veränderungen, der diese in Grundrisse übersetzt.

Gemeinschaftlich orientierte Wohnformen, die auch einen Mehrwert für die Nachbarschaft leisten, sind sicher gut geeignet – gerade in den sehr stringenten und standardisiert geplanten Quartieren der 60er Jahre – Impulse zu setzen. Gelingt es in den Erdgeschossen der neu hinzukommenden Strukturen Angebote für das ganze Quartier zu etablieren, profitieren insbesondere die Bestände mit den meist gut funktionierenden aber sehr kompakten Grundrissen in besonderem Maß von ausgelagerten, geteilten Funktionen des Wohnens (z.B. Werkstatt, Gästewohnung, Gemeinschaftsraum, Waschküche etc.).

FLEXIBLE WÄNDE

Hier soll die Wohnung selbst flexibel auf unterschiedliche Anforderung reagieren. So kann sie durch „Schaltzimmer“ schrumpfen oder wachsen und damit auf veränderte Haushaltsgrößen reagieren. Flexibilität innerhalb der Wohnung kann durch das Entkoppeln von Tragstruktur und Ausbau erreicht werden. Der Nutzer kann durch verschieben der Innenwände den Grundriss an seine aktuellen Bedürfnisse anpassen. Eine Idee, die nicht neu ist und bereits von den Pionieren der Moderne erprobt wurde. Dieser Ansatz hat sich bislang allerdings nicht im größeren Stil durchgesetzt.

NUTZUNGSNEUTRALITÄT UND ANEIGNUNG

Bei nutzungsneutralen Grundrissen erfolgt die Belegung der einzelnen – meist relativ großen – Zimmer oder Bereiche durch den Nutzer. Ein „Zimmer“ ist ein „Zimmer“ (nicht „Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer“) und die Wohnung ist nicht hierarchisch organisiert. Ein eher großzügiges und indifferentes Flächenangebot lädt zur individuellen Aneignung ein. Man findet solche Grundrisse in gründerzeitlichen Stadthäusern, auch wenn Nutzungsneutralität und Aneignung nicht das Programm ihrer Schöpfer war. Ganz explizit sind diese Ziele allerdings den Projekten des französischen Architekturbüros Lacaton-Vasal eingeschrieben. Es plädiert für einen „Flächenluxus“ auch im sozialen Wohnungsbau, der durch Low-Tec- und Low-Budget-Strategien ermöglicht wird. Großzügige Zwischenzonen und Zusatzräume schaffen üppige, wenig vordefinierte Räume, die den Nutzer zur Aneignung einladen.



ANJA KULIK

Stadtsoziologin,
bei der VOLKSWOHNUNG Karlsruhe
für die Themen Quartier, strategische
Entwicklung und Soziales zuständig

Nutzungsneutrale Ansätze könnten die Bestandsquartiere sehr gut ergänzen. Die Pandemieerfahrungen der letzten Monate haben mit Lockdown, Homeschooling und Homeoffice auf beispielloser Weise gezeigt, wie schnell sich die Anforderungen an das Wohnen ändern können und – was das Homeoffice betrifft – vermutlich dauerhaft verschieben werden. Ein nutzungsneutrales Design beansprucht allerdings eher mehr Fläche als spezifisch geplante Grundrisse und man stößt nicht selten an die Grenzen der Bezahlbarkeit so wie an die Grenzen der Wohnraumförderung, welche Wohnen noch sehr klassisch denkt.

ROBUSTE STANDARDS UND ZEITLOSIGKEIT

Hier soll die Wohnung auf zukünftige unterschiedliche demografische und gesellschaftliche Entwicklungen vorbereitet sein. Nicht die perfekte Wohnung für eine einzelne, definierte Zielgruppe ist der Planungsauftrag. Sie soll für unterschiedliche Zielgruppen gleich gut funktionieren. Für das Seniorenpaar genauso gut, wie für einen alleinerziehenden Haushalt. Eine große 5-Zimmer-Wohnung sollte die Großfamilie beherbergen können,

genauso gut aber auch als WG funktionieren. Der Ansatz ist pragmatisch ausgerichtet und eröffnet dadurch die Chance, sich verstärkt auf die zeitlosen Qualitäten der Räume zu konzentrieren. „Respekt vor dem Unspektakulären“ so lautet eine von zehn Thesen zum Wohnen, die vom Bund Deutscher Architekten 2016 formuliert wurde. Es wird aufgefordert, statt einer „reflexartigen Suche nach dem Ausgefallenen“ sich verstärkt mit dem Kern des Wohnens zu beschäftigen und Qualitäten wie Atmosphäre, Zeitlosigkeit, Material und Licht ins Zentrum zu rücken (vgl. Osterwold/Schmidt (2016)).

AUSBLICK

Der Begriff der Resilienz – ursprünglich aus der Psychologie kommend – ist schon länger eine Denkfigur der Stadtforschung und beschreibt die Widerstandsfähigkeit und Stressresistenz von Strukturen und Systemen. Durch die Pandemieerfahrung und das derzeitige Erleben von Nichtplanbarkeit erhält der Begriff höchste Aktualität. Er wird noch stärkeren Einzug erhalten in Stadtplanung und Architektur – verbunden mit der Fragestellung, wie das Quartier und das Gebäude

vorbereitet ist auf Zukünfte, die wir noch nicht kennen. Und wie die Wohnung Nutzern Heimat bietet, mit ihren unterschiedlichsten Sorgen, Wünschen, Bedürfnissen und kulturellen Identitäten. Vielleicht erweisen sich einige der genannten Planungshaltungen als geeignet, diese unbekannte Zukunft offen und neugierig mitzugestalten.

Quellen

- Hunger, Weidemüller, Protz (2018): Bauen in Nachbarschaften. Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
- Gmür (2020): Von der Politik und vom Bauen. S. 282-283. In: IBA_Wien 2022 und future.Lab: Neues soziales Wohnen. Jovis Verlag
- Sack (2016): Das Unterschiedliche im Nebeneinander. In: Bahner, Böttger: Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen. BDA
- Osterwold, Schmidt (2016): Das Unterschiedliche im Nebeneinander. In: Bahner, Böttger: Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen. BDA



Im Rintheimer Feld plant die VOLKSWOHNUNG Garagenaufstockungen, die auch architektonisch einen neuen Impuls im Bestandsquartier setzen. Das Projekt wird im Rahmen von Innovativ Wohnen BW gefördert.



Resiliente Quartiere

Ein stetiger Lern- und Anpassungsprozess aller Akteure

Vielfältige soziale, ökologische und ökonomische Transformationsprozesse stellen unsere Gesellschaft vor komplexe Herausforderungen. Insbesondere unsere Städte und Regionen sind von diesen Veränderungen betroffen und gefordert, zukunftsweisende Lösungen zu entwickeln. Ein wichtiger Aspekt wird hierbei die Krisenfestigkeit und Anpassungsfähigkeit im Fall von Störereignissen sein.

Die Quartiersebene nimmt in diesem Prozess eine bedeutsame Stellung ein. Im Quartier, im sozialen Nahraum, wohnen wir, hier begegnen sich die Menschen, dort leben sie im wahrsten Sinne des Wortes zusammen. Herausforderungen und Missstände treten im Quartier deutlich zutage und werden greifbar. Gleichzeitig sind sie Orte der Innovation, der Kreativität, des Engagements. Damit sind sie gewissermaßen Seismographen unserer Gesellschaft. Probleme werden schnell sichtbar, aber auch praktisch und unmittelbar in Angriff genommen.

KRISEN DECKEN VERWUNDBARKEITEN AUF

Unsere Gesellschaft ist verwundbar geworden. Insbesondere die Krisen und Megatrends haben uns diese Verwundbarkeit vor Augen geführt:

angefangen von der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09 über sich verschärfende soziale Ungleichheiten, Terrorereignisse und den Klimawandel bis hin zur SARS-CoV-2-Pandemie. Häufig handelt es sich um multiple Krisen, die sich überlagern und dadurch mit einer ausgesprochenen Wirkmächtigkeit auftreten. Sie haben deutlich gemacht, dass wir uns auf Störungen vorbereiten müssen. Es geht um unsere Fähigkeit, Krisen zu meistern und darum, im Krisenfall handlungsfähig zu bleiben. Es gilt, Risikokompetenz und eine umfassende Risikointelligenz aller Akteure im Quartier zu etablieren. Zukunftsfähig zu sein, heißt resilient zu sein.

WAS BEDEUTET RESILIENZ?

Ursprünglich beschreibt der Begriff Resilienz die physikalische Fähigkeit eines Werkstoffs, unbeschadet auf Störungen reagieren zu können. Das lateinische „resilire“ meint so viel wie abprallen oder zurückfedern. Es geht bei der Resilienz um eine flexible Krisenfestigkeit und um eine ständige Anpassung an Stressoren, Brüche und Schocks. Ein Quartier, das durch Störereignisse keine grundlegenden Schäden davonträgt, sich trotz der Belastung und des Stresses seine Entwicklungsmöglichkeiten bewahrt und sich als anpassungsfähig erweist, kann somit als ein „Resilientes Quartier“ bezeichnet werden.

VON DER NACHHALTIGKEIT ZUR RESILIENZ?

Die Frage, ob das Paradigma der Resilienz jenes der Nachhaltigkeit ablöst oder ob es einen Teil der Nachhaltigkeitsstrategie darstellt, wird seit einigen Jahren viel diskutiert. Aus ethischer Perspektive bedeutet der gegenwärtige Fokus auf die Resilienz, dass sich unser Anspruch an den Umgang mit Krisen abgeschwächt hat. Das Prinzip der Nachhaltigkeit stellt nämlich im Gegensatz zur Resilienz die Vermeidung von Krisen in den Mittelpunkt. Als normatives Konzept zielt Nachhaltigkeit auf den Erhalt unserer sozialen, ökologischen und ökonomischen Potentiale, auf eine gerechte Verteilung und ein gutes Leben für alle. Resilienz hingegen stellt ganz pragmatisch die Frage, wie wir uns gegen die Risiken einer aus den Fugen geratenen Welt schützen können. Es geht vor allem um die Anpassung an den voranschreitenden Zerstörungsprozess, es geht darum zu lernen und mit Veränderungen zurecht zu kommen.

EIN RESILIENTES QUARTIER IST EIN ZUKUNFTSFÄHIGES QUARTIER

Worauf kommt es nun an, wenn unsere Quartiere resilient sein sollen? Welche Faktoren zeichnen die Resilienz aus (s. Abbildung)?

- **Systemsegmente:** Zunächst ist es wichtig, dass die Resilienz alle Bereiche unseres Lebens umfassen muss. Wirtschaft, Umwelt, Governance, Infrastruktur und Gesellschaft sollten als komplex ineinandergreifende Segmente gleichermaßen resilient sein. Das bedeutet, dass das Humankapital und die gelebte Solidarität in

ihrer Krisenfestigkeit ebenso wichtig sind wie die technische Infrastruktur, die Funktionsfähigkeit des Arbeitsmarktes oder die Handlungsfähigkeit von Verwaltungsinstanzen. Eine gute Resilienzstrategie basiert demnach auf einem multidisziplinären Ansatz.

- **Charakteristika:** Ein resilientes Quartier zeichnet sich dadurch aus, dass es „robust“ gegen äußere Einflüsse ist, dass es durch diversifizierte Strukturen auch in der Krise über ausreichend Sicherheitsreserven verfügt („Redundanz“) und dass alle relevanten Akteursgruppen über ausreichend Kreativität und Wissen („Einfallsreichtum“) verfügen, um mit risikobehafteten Situationen umgehen zu können.
- **Ausprägung:** Inwieweit die Resilienz in einem Quartier tatsächlich ausgeprägt ist, zeigt sich schließlich daran, was im Krisenfall passiert. Wie reagiert das System, wie reagieren die einzelnen Segmente? Wie schnell kann sich ein Quartier nach einer Krise erholen? Wie rasch sind eine Neuorganisation und Restrukturierung möglich?



RESILIENTE STRATEGIEBAUSTEINE FÜR QUARTIERE

Um Resilienzstrategien für Quartiere zu entwickeln, ist es erforderlich, zunächst die Risiken zu ermitteln. Wo und inwiefern ist ein Quartier verwundbar? Welche Sozialräume mit welcher Handlungsfähigkeit können identifiziert werden? Welche Ressourcen und Potentiale bestehen? Auf welchem Stand befindet sich die „Hardware“ des Quar-

tiers, die (technische) Infrastruktur? Auf dieser Grundlage können Gefahren frühzeitig erkannt und die Verwundbarkeit mit entsprechenden Maßnahmen begrenzt werden. Diese Notwendigkeit macht gleichzeitig deutlich, dass es keine Blaupause für Resilienzstrategien geben kann. Gleichwohl gibt es gewisse Bausteine, die für resiliente Quartiere praktisch unabdingbar sind:

- **Vielseitige Planung mit „vielen“:** Resilienz kann sich vor allem dann entfalten, wenn die Menschen die Probleme in ihrem Quartier als ihre eigenen begreifen und wenn sie an der Gestaltung ihres Wohnumfeldes mitarbeiten. Basis hierfür ist eine prozessorientierte Planung, die zulässt, dass Menschen ihr Quartier mitgestalten können. Eigeninitiative und Engagement sind zentrale Ressourcen, aus denen das Quartier der Zukunft schöpfen kann.
- **Intelligente, digitalisierte Versorgung:** Katastrophen bedrohen oftmals Infrastruktursysteme, die für die Gesellschaft und ihr Funktionieren lebenswichtig sind. Anpassungsfähig und resilient werden wir in diesem Bereich durch Vielfalt und Dezentralität. Bürgerwerke und Genossenschaften sind auf diesem Weg wichtige Maßnahmen, die auch in unseren Quartieren angestoßen und umgesetzt werden können.
- **Gleicher Zugang für alle:** soziale Gerechtigkeit ist ein unabdingbarer Aspekt der urbanen Resilienz. Das bedeutet, dass alle Bürger gleichwertigen Zugang zu den Systemen einer Stadt haben. Somit ist Resilienz auch ein Beitrag zu mehr Mitbestimmung, Selbstermächtigung und Einfluss und in diesem Sinne wichtig für unsere demokratische Verfasstheit.
- **Vernetzter öffentlicher Nahverkehr:** Einer der wichtigsten Faktoren für resiliente Städte ist ein nachhaltiges öffentliches Nahverkehrssystem. Dazu zählt ein vielfältiges multimodales Angebot mit leicht zugänglichen Diensten. Intelligente, digitale Mobilitätslösungen erhöhen zudem Steuerungsmöglichkeit und Zugänglichkeit und helfen, Engpässe zu vermeiden.
- **Lokales Handeln stärken:** Ein entscheidender Baustein für Resilienz ist die Stärkung des lokalen und regionalen Handelns. Je weniger ein Quartier auf überregionale Märkte und Institutionen angewiesen ist, umso unabhängiger und souveräner ist es und umso besser können Krisen bewältigt werden. Lokale Netzwerke von Unternehmen, Genossenschaften, starke Handels- und Gewerbevereine sind Resilienzgemeinschaften, die nicht nur Schutz, sondern auch Dienst- und Hilfeleistungen bieten können.
- **Solidarität und Gemeinschaft:** Resilienz setzt Zusammenhalt voraus. Die Menschen benötigen die Mittel und das nötige Wis-

sen, um sich in Krisenzeiten gegenseitig unterstützen zu können. Dabei kann es um kurzfristige Hilfe gehen, wie sie in Form von Nachbarschaftsprojekten im März und April 2020 realisiert wurden. Aber auch langfristige Herausforderungen, wie die Versorgung der alternden Bevölkerung, sind in diesem Kontext wichtig. Ein Quartier, das zusammenarbeitet und solidarisch agiert, ist widerstandsfähiger.

Über diese Bausteine hinaus sind zahlreiche weitere Segmente von Bedeutung: von der „blauen Infrastruktur“ zur Sicherstellung der Wasser- und Abwasserversorgung bis hin zu unserem Finanzsystem. Mit den in diesem Beitrag hervorgehobenen Aspekten soll jedoch verdeutlicht werden, dass resiliente Quartiersentwicklung im Wesentlichen von der Gesellschaft getragen wird. Von unserem Gemeinsinn und einem kooperativen Miteinander hängen letztlich auch Mensch-Umwelt-Beziehungen ab, die sich in einem ausbalancierten systemischen Gleichgewicht befinden.

MIT RESILIENZ HIN ZUR GROSSEN TRANSFORMATION

Resilienz ist vor allem in Zeiten, in denen sich Rahmenbedingungen rasch wandeln und zudem kaum prognostizierbar sind, ein überlebensnotwendiges Paradigma der Quartiersentwicklung. Resilient zu sein, bedeutet Krisen meistern zu können und auf das Unerwartete vorbereitet zu sein.

Resilienz entbindet uns jedoch nicht von der Anstrengung, die große Transformation entschieden zu verfolgen. Vielmehr geht es darum, die Strategien der Nachhaltigkeit um Resilienzstrategien zu ergänzen, um in der Quartiersentwicklung ethische Werte und pragmatische Instrumente klug miteinander zu verschränken. Resilienz ermöglicht robuste Anpassung und Entwicklung – auch unter widrigen Bedingungen. Um diese gute „Verfassung“ in unseren Quartieren zu erreichen, ist sie als ein stetiger Lern- und Anpassungsprozess aller Akteure – von Führungskräften in Politik und Wirtschaft bis hin zu den schwachen Gruppen in unserer Gesellschaft – zu betrachten und zu gestalten.



**DR. ANJA
REICHERT-
SCHICK**

Studienleiterin für Stadtentwicklung, Ländliche Räume und Wohnungsbau an der Evangelischen Akademie Bad Boll

Literatur:

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018): Stresstest Stadt – wie resilient sind unsere Städte? Unsicherheiten der Stadtentwicklung identifizieren, analysieren und bewerten. Bonn.
- Fekkek, Miriam et al. (2016): „Resiliente Stadt – Zukunftsstadt“ (Forschungsgutachten des Wuppertal Instituts).
- Jakobowski, Peter (2013): Resilienz – eine zusätzliche Denkfigur für gute Stadtentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4, 371-378.

Wohnen kann man in einem Haus ...



... aber zum Leben braucht es das Quartier

Über die Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam.Gestalten.“

Es ist keine Neuigkeit mehr, dass der demografische Wandel unser Zusammenleben verändert. Für die Landesregierung Baden-Württemberg war spätestens seit dem Abschlussbericht der Enquetekommission Pflege aus dem Jahr 2016 klar, dass sie noch intensiver tätig werden muss. Dieser Abschlussbericht der Enquetekommission stellt neben großen Herausforderungen für unser Land auch umfangreich die Potenziale der Quartiersentwicklung heraus. Aus diesem Grund hat das Land Baden-Württemberg 2017 die Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam.Gestalten.“ ins Leben gerufen, die seit Juli dieses Jahres unter dem Namen „Quartier 2030 – Gemeinsam.Gestalten.“ fortgeführt wird.



QUARTIER 2030 Gemeinsam. Gestalten.

mit Blick auf ein gutes Alter den Hebel der Quartiersentwicklung in allen Lebensphasen ansetzen.

WAS VERSTEHEN WIR UNTER EINEM QUARTIER?

Der Ausgangspunkt dieser Strategie ist, wie der Name schon sagt, das Quartier. Dabei beschränkt sich dieser Begriff nicht auf die rein baulichen Gegebenheiten eines geografisch begrenzten Gebietes, sondern bezieht explizit auch den Sozialraum mit ein. Unter dem Sozialraum versteht man das Verhältnis, in dem sich die Menschen zueinander aber auch zu Institutionen, Vereinen und dergleichen begreifen. Damit stellt das Quartier die Menschen in den Mittelpunkt. Diese sind es auch, die letztlich ein Quartier definieren, indem sie in einem gemeinschaftlichen (häufig unbewussten) Aushandlungsprozess für sich festlegen, wie weit das Quartier reicht, in dem sie sich zuhause fühlen. Dabei ist die Größe der Kommune unerheblich: Quartiere gibt es nicht nur als „Kieze“ in Großstädten, sondern genauso in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum. So kann auch ein ganzes Dorf ein Quartier sein.

WAS WILL QUARTIERSENTWICKLUNG?

Das Ziel von Quartiersentwicklung ist es nun, diese Quartiere alters- und generationengerecht zu gestalten. Hierbei handelt es sich auch, aber nicht nur, um eine Maßnahme, dem demografischen Wandel zu begegnen. Letztlich soll allen Menschen ein gutes Altern in ihrer gewohnten Umgebung ermöglicht werden. Dies kann gelingen, indem beispielsweise eine Sorgende Gemeinschaft aufgebaut, ein barrierefreier privater und öffentlicher Raum gestaltet und Begegnungsorte geschaffen werden.

WIE FÖRDERT DAS LAND DIE QUARTIERSENTWICKLUNG?

In einem Bundesland mit 1101 Kommunen und einem Vielfachen an Quartieren eine einheitliche Förderung anbieten zu wollen, die all den unterschiedlichen Quartieren gleichermaßen hilft, ist unrealistisch. Jedes Quartier ist individuell und hat eigene Bedarfe und Ressourcen, sei es verfügbares Kapital, engagiertes Ehrenamt, Infrastruktur, Impuls- und Ideengebende oder tragfähige Netzwerke. Die programmatische Offenheit ist daher ein Kern der Quartiersstrategie. Das Sozialministerium unterstützt dabei, Bedarfe zu ermitteln und anzugehen, gibt aber keine Lösungen vor. Gleichwohl orientieren wir uns an bestimmten Leitprinzipien: So hat es sich als sehr sinnvoll erwiesen, Netzwerke auf- und auszubauen. Alle Akteure vor Ort, das heißt kommunale Entscheidungstragende, Zivilgesellschaft, ebenso wie die lokale Wirtschaft müssen Hand in Hand arbeiten, um sinnvolle und abgestimmte Maßnahmen der Quartiersentwicklung zu entwickeln und umzusetzen. Zentral ist auch, die Einwohnerschaft des Quartiers von Beginn an am Prozess zu beteiligen. Darüber hinaus kommt der kommunalen Verwaltung eine wichtige Steuerungsfunktion zu, da sie im Sinne der Daseinsfürsorge die Verantwortung für die Gestaltung ihrer Sozialräume trägt. Als „Motor im Sozialraum“ ist die Kommune ein wichtiger Schlüssel für die Kontinuität und Nachhaltigkeit der Aktivitäten.

Letztlich sollen die Förderprogramme Impulse setzen, die den Mehrwert von Quartiersentwicklung verdeutlichen und im ganzen Land zur Nachahmung anregen. Um solche Impulse in der Fläche zu nutzen, gibt es neben den Förderprogrammen weitere Angebote im Rahmen von „Quartier 2030 – Gemeinsam. Gestalten.“. Das Sozialministerium unterstützt mit Beratungsangeboten, stellt Fachinforma-

Die Landesstrategie „Quartier 2030 – Gemeinsam. Gestalten.“ betont, dass sie Alters- und Generationengerechtigkeit fördern will. Dem liegt ein differenzierter Blick auf das Alter zugrunde: Zum einen müssen wir anerkennen, dass die Lebensphase Alter sehr divers ist, so dass entsprechende Maßnahmen auch dieser Vielfalt Rechnung tragen sollten. Das gilt nicht nur den unterschiedlichen Kompetenz-, Ressourcen- und Interessenausprägungen im Alter, sondern betrifft ebenso Behinderung, (ethnische) Herkunft, Geschlecht, Religion und sexuelle Identität. Darüber hinaus wollen wir die älteren Menschen nicht unabhängig von anderen Altersgruppen betrachten. Es ist indes unser Anliegen, den Austausch zwischen den Generationen zu stärken. Wir sind davon überzeugt, dass ein reiches Sozialleben ein Stützpfiler unseres gesellschaftlichen Zusammenhalts ist. Nicht zuletzt vertritt die Quartiersstrategie eine Lebensverlaufsperspektive. Über das ganze Leben hinweg werden die Weichen gestellt, die zu einem guten Alter beitragen. So ist es nur folgerichtig, dass wir

tionen zur Verfügung und regt im Rahmen von Veranstaltungen die Vernetzung im Land an. Ein eigens konzipiertes Qualifizierungsangebot, die „Quartiersakademie“, trägt zur Professionalisierung und Verstärkung der Quartiersentwicklung bei. Komplementiert wird die Landesstrategie durch eine wissenschaftliche Begleitung.

Ein Quartier ist mehr als die Summe seiner Wohnhäuser

WOHNEN IN DER QUARTIERSSTRATEGIE

Die Landesstrategie „Quartier 2030 – Gemeinsam.Gestalten.“ adressiert verschiedene Handlungsfelder, wovon eines das Wohnen umfasst. Das Verständnis von Wohnen geht in der Quartiersstrategie über die eigenen vier Wände hinaus und legt einen starken Fokus auf das Wohnumfeld. Denn ein lebendiges Wohnumfeld ist ein Mittel, sozialer Isolation sowie Einsamkeit im Alter vorzubeugen und entgegenzuwirken. Und das hält nachweislich gesund! Nach der Professorin Julianne Holt-Lunstad sind die gesundheitsschädlichen Folgen von Einsamkeit gleichzusetzen mit denen des starken Rauchens oder schweren Übergewichts. Um das Wohnumfeld lebendig zu gestalten, braucht es den Kontakt zu Anderen. Dafür sind Begegnungsorte, die niedrigschwellig für alle zugänglich sind, von besonderer Bedeutung. Das bedeutet neben der attraktiven Gestaltung und einem ansprechenden Angebot an Aktivitäten insbesondere auch die barrierearme bzw. altersgerechte Baulichkeit dieser Räume. Ein freier Platz als Treffpunkt im Quartier nützt gar nichts, wenn die Menschen nicht dahin wollen. Er nützt sehr wenig, wenn viele Ältere aufgrund physischer Barrieren nicht dorthin kommen und sich wegen fehlender Bänke nicht dort aufhalten können. Aber er nützt ungemein viel, wenn es den Menschen in unterschiedlichem Alter dort leichtgemacht wird, in einen lebendigen Austausch einzutreten.

Dementsprechend wird das Thema Wohnen in der Quartiersstrategie nicht in Form von Wohnbauförderung vorangebracht. Die Maßnahmen unterstützen stattdessen altersgerechtes Wohnen, indem sie ein Leben in sozialer Einbettung ermöglichen bzw. stärken. Beispielsweise fördern wir Mehrgenerationenhäuser im ganzen Land, die wertvolle Begegnungsorte darstellen. Wir ermöglichen kostenfreie Beratung durch die Fachstelle ambulant unterstützte Wohnformen (FaWo), um im Falle eines Pflegebedarfs den Ver-

bleib im gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen. Wir unterstützen die Gründung von Sozialgenossenschaften, die neue Wohnformen oder die Kombination von Wohnen und sozialen Dienstleistungen beinhalten können.

WELCHE ROLLE KANN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN UNSERER VISION FÜR QUARTIERS- ENTWICKLUNG SPIELEN?

Die Wohnungswirtschaft kann eine aktive Rolle in der Quartiersentwicklung übernehmen. Dies kann geschehen, indem nicht nur Begegnungsorte, sondern auch die Voraus-

setzungen für alters- und generationengerechte Dienstleistungen und Infrastruktur schon in der Planung bedacht und eingerichtet werden. Der aktuelle Altersbericht der Bundesregierung weist auf das Potenzial bei der digitalen Ausstattung von Wohnraum hin: So sind bereits der Anschluss und die Inbetriebnahme eines Internetzugangs Hürden zur digitalen Teilhabe Älterer. Hier liegen Chancen für eine gesellschaftlich engagierte Wohnungswirtschaft, diese Hürden abzubauen. Insbesondere die Kontaktbeschränkungen während der Corona-Pandemie haben gezeigt, wie elementar die digitale Teilhabe auf individueller Ebene ist und dass es einer digital flankierten Quartiersarbeit bedarf.

Von Quartiersentwicklung profitieren nicht nur die Menschen vor Ort, sondern auch die Standorte selbst. Durch die Bindung der Bewohnerschaft an ihr Quartier entsteht gegenseitiges Vertrauen, Rücksichtnahme und Identifikation mit dem Quartier. Wer wünscht sich etwa nicht in einer Sorgenden Gemeinschaft zu wohnen, wo Menschen sich umeinander kümmern und in jeder Lebensphase gut leben können? Quartiersentwicklung trägt letztlich dazu bei, die Attraktivität von Orten zu bewahren, was insbesondere in Zeiten des Bevölkerungsrückgangs in vielen Regionen wichtig ist, um Leerstand zu verhindern. Der Harvard-Professor Robert Putnam legt zudem nahe, dass Gebiete, in denen gegenseitig Vertrauensbeziehungen und soziale Verbundenheit stärker ausgeprägt sind, auch wirtschaftlich erfolgreicher sind.

Ein Quartier ist also mehr als das reine Wohnen, aber ohne das Wohnen gibt es kein Quartier. Somit ist die Wohnungswirtschaft eine wichtige Partnerin im Quartier, die ihren Teil zur Alters- und Generationengerechtigkeit beitragen kann... machen Sie mit!



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR SOZIALES UND INTEGRATION

**KATJA WÖRNER
& DR. TOBIAS
MÜLLER**

Ministerium für Soziales und Integration
Baden-Württemberg
Referat 36 – Quartiersentwicklung

Besuchen Sie uns online unter
www.quartier2030-bw.de



Zukunft(s)Quartier: Future Living® Berlin

2017 erfolgte in Berlin-Adlershof der Spatenstich für das Mehrgenerationenquartier Future Living® Berlin, dessen Ziel es ist, das soziale Leben der Mietenden und den demografischen Wandel zu unterstützen, einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und neue Formen der Mobilität zu erproben. Inzwischen sind die meisten Wohnungen vermietet.



Im Stadtteil Adlershof entstand in den letzten Jahren einer der größten und modernsten Technologieparks in Europa mit universitären und außeruniversitären Forschungseinrichtungen und über 1.200 Unternehmen, in denen heute bereits über 25.000 Menschen studieren und arbeiten. Die Unternehmensgruppe Krebs hatte daher die Idee, auch beim „Wohnen am Campus“ zukunftsweisendes Wohnen umzusetzen.

Die GSW Sigmaringen als Tochter des VdK Baden-Württemberg befasst sich seit Jahren mit dem Thema, Wohnen für alle Generationen auch mit Unterstützung von Technik zu realisieren. Dabei fiel auf, dass es keine verlässlichen Aussagen dazu gab, was normale Mietende auf Dauer wirklich nutzen und wertschätzen, Langzeiterfahrungen fehlten.

Aus diesen beiden Ansätzen entstand die Idee zu Future Living® Berlin. Umgesetzt wurde sie zusammen mit Partnern, die mit ihrer Bereitschaft für die Erschaffung neuer Gesamtlösungen zum Erfolg beitrugen.



Extensiv begrünte Pultdächer verbessern das Mikroklima

TECHNOLOGIE HILFT, BARRIEREN ABZUBAUEN

Bei der Planung des gesamten Areals wurde der Ansatz des „Universal Designs“ angewendet, nach dem besonders darauf geachtet wird, dass Gebäude und Wohnungen ganz selbstverständlich so gebaut und eingerichtet werden, dass alle Menschen sie in möglichst vollem Umfang nutzen können.

90 Wohneinheiten und 12 Gewerbebereiche verteilen sich auf 6 Doppel- und 2 Einzeltürme. Von der flächeneffizienten Ein-Zimmer-Wohnung bis zur großzügigen Vier-Zimmer-Wohnung bieten Future Living® Homes Raum für Singles, Paare, Familien sowie für Wohngemeinschaften von Senioren oder Studenten. Gemeinsame Lobby- und Eingangsbereiche fördern Kommunikation und ermöglichen eine effiziente Raumnutzung. Zusätzlich verfügen 36 Wohnungen zusammen mit einer Nachbarwohnung über einen gemeinsamen Raum, der von beiden Mietparteien gemeinsam genutzt und gestaltet werden kann und neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens ermöglicht.

Außerhalb bietet die aufgelockerte Architektur zwischen den Häusern eine mit Bänken und Pflanzen gestaltete Fläche, die zum sozialen Austausch einlädt. Die Flächen zwischen den Gebäudeteilen und die Wohnungen sind ausnahmslos barrierefrei gestaltet. Elf Woh-

nungen bieten auf Rollstühle angewiesenen Menschen ausreichende Bewegungsflächen. Speziell für sie gibt es für die Abfallentsorgung um 32 Grad geneigte Tonnen, die im Sitzen befüllt werden können.

Die Wohnungen selbst verfügen über eine Smart Home-Ausstattung von digitalSTROM mit individuell anpassbaren Funktionen für Komfort und Sicherheit. Sie können automatisiert ausgelöst werden wie z.B. die Beleuchtung, die für einen sicheren nächtlichen Gang ins Bad sorgt. Daneben gibt es vermeintlich konventionelle Taster, die jedoch mehrere Funktionen auslösen können. Zusätzlich ist eine Steuerung über intelligente Lautsprecher mit Sprachsteuerung und einen Wohnungsmanager möglich. Eine App ermöglicht die Steuerung aus der Entfernung. Die in der Erstausrüstung in den Wohnungen zu Verfügung gestellten und in das Smart Home-System integrierten smarten Lautsprecher und Fernseher erlauben, im Falle von Alarmen die Nutzung unterschiedlicher Sinne. So erfolgt beim Auslösen eines Rauchwarnmelders ein Lichtsignal, ein tiefes Signal über den Lautsprecher und eine Mitteilung auf dem Fernseher.

KURZE WEGE UND SMARTE KONZEPTE

Auch bei den Themen Energie, Klima und Mobilität wird Technologie eingesetzt, um neue Ansätze im Quartier zu erproben. Trends und Änderungen im Konsumverhalten

Freizeitgestaltung im Quartier

der Menschen wurden im Quartier bereits antizipiert und eine Paketstation geplant, die den Bewohner*innen die Möglichkeit bietet, Lieferungen aller Dienste auch bei Abwesenheit rund um die Uhr entgegen zu nehmen. Sie bekommen eine Benachrichtigung und rechnen digital ab.

Bewohner*innen, die von Zeit zu Zeit auf individuelle Transportmittel angewiesen sind, können auf das Community Car Sharing zurückgreifen, das in Kooperation mit der Mercedes-Benz AG angeboten wird. Fünf smarte Elektrofahrzeuge haben ihren Platz in der Tiefgarage und können über eine App für Einkäufe, Ausflüge, Theaterbesuche und ähnliches reserviert werden. Die Fahrten beginnen und enden jeweils in Future Living® Berlin.

Das Energiekonzept von Future Living® Berlin basiert auf einem ganzheitlichen, integrativen und dezentralen Energieversorgungsmodell. Die Dächer der großen Türme folgen mit ihren Neigungswinkeln dem Einfall der Sonne, um den Ertrag der 600 PV-Panels (ca. 195 kW) zu optimieren. Der gewonnene Strom wird durch 17 Luft-Wasser-Wärmepumpen genutzt, um Warmwasser und Heizungswärme zu produzieren. Überschüssiger Strom wird als Mieterstrom verkauft, in den aktuell sechs Elektroladepunkten in der Tiefgarage genutzt und ggfs. in einem Batteriespeicher (156 kW) gepuffert. Damit erfüllt Future Living® Berlin die Anforderungen an den KfW 40 Plus-Standard.

Die GSW Sigmaringen hat sich entschieden, mit Polarstern als Contractor für den Anlagen-

betrieb der Strom- und Wärmekomponenten, als Messstellenbetreiber und Anbieter von Mieterstrom für Wohnungen und Ladesäulen zusammenzuarbeiten. Polarstern garantiert und liefert außerdem bei Bedarf Netzstrom aus Quellen erneuerbarer Energie.

Die Pultdächer der kleinen Türme sind extensiv begrünt, verbessern das Mikroklima im Quartier und halten Regenwasser zurück, bevor es über die abfallende Topologie des Geländes in großen Versickerungsbereichen im Boden verschwindet. Denn Oberflächenwasser darf in diesem Ortsteil nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

ERSTE ERKENNTNISSE

Das Projekt Future Living® Berlin wurde von Beginn an auch zum Zwecke der Forschung, Erprobung und des Dialogs konzipiert. Der Start von Future Living® Berlin fiel unglücklicherweise in den Start der Corona-Pandemie. Dabei bewährte sich die leistungsfähige und flexible Internetlösung, die auch anspruchsvollen Homeoffice-Anforderungen gerecht werden konnte und ins Digitale verlagerte Kontakte ohne Qualitätsabbrüche unterstützt. Hilfreich sind aktuell auch berührungslose Tür- und Briefkastenöffnungen und die Paketstation.



**BIRGID
EBERHARDT**

Bereichsleiterin Smart Home/AAL bei der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

Aktuell leben ca. 120 zur Hälfte jüngere Erwachsene und über 30 Kinder aus 23 Nationen in Future Living® Berlin. Sie nutzen den Raum zwischen den Häusern intensiv zum Lesen, Spielen und auch Picknicks. Während der heißen Zeit wurden familienübergreifend genutzte Planschbecken für die Jüngsten aufgebaut. Hier scheint das Konzept der offenen Gemeinschafts- und Freiräume im Quartier aufzugehen und den Bewohner*innen viele Gestaltungsspielräume zu ermöglichen.

Noch ist Future Living® Berlin nicht lange genug „live“, um valide Erkenntnisse für die Zukunft formulieren zu können. Die GSW Sigmaringen beobachtet daher zusammen mit Partnern über drei Jahre, wie das Quartier durch die Bewohner*innen genutzt wird und wie sich Lösungen im Alltag bewähren. Die GSW hofft, die gewonnenen Erkenntnisse mit möglichst vielen Menschen teilen und der Wohnungswirtschaft zur Verfügung stellen zu können.



Offene Gemeinschafts- und Freiräume im Quartier bieten Raum für Begegnung



Kooperation und Beteiligung als Schlüssel zum Erfolg

Die MieterBauGemeinschaft Q6 Neckarpark

Wo man sich in Stuttgart auch umblickt, überall sieht man Bagger, Kräne und Gerüste. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Bad Cannstatt entsteht unter dem Motto „Urban, lebenswert und nachhaltig“ das Wohn- und Gewerbegebiet Neckarpark. Drei Mitgliedsunternehmen des vbw haben sich als ProjektGemeinschaft Neue Wohnvielfalt (PGNW) zusammengesetzt, um dort gemeinsam mit einer selbstorganisierten MieterGemeinschaft ein innovatives Mietwohnprojekt umzusetzen.



Die Ausmaße sind beachtlich, 22 Hektar umfasst das Areal „Neckarpark“ des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Cannstatt. Ab 2021 sollen mehr als 2.000 Menschen in den ca. 850 Wohneinheiten, Gewerbeflächen, Parks und Plätzen leben und arbeiten. Das Gelände, das von der Stadt im Jahr 2000 ursprünglich mit Blick auf die Bewerbung für die Olympischen Spiele 2012 erworben wurde, soll zukünftig

eine energetische und umweltpolitische Vorreiterrolle einnehmen. Aber auch soziale Aspekte stehen im Fokus. Neben umfangreichen Parkanlagen, einer „Kulturinsel“ und einem neuen Sporthallenbad werden auch Kindertagesstätten und eine umfangreiche Gemeinwesenarbeit Bestandteil des neu errichteten Arealen werden.

Auf dem Baufeld Q6, das exklusiv für Baugemeinschaften vorgesehen ist, haben drei Mitgliedsunternehmen des vbw – Bau- und Wohnungsverein Stuttgart, Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG und die Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG – Besonders vor. Ihr Zusammenschluss „Projektgemeinschaft Neue Wohnvielfalt (PGNW)“ will in einem Leuchtturmprojekt neue Wege bei der

Beteiligung und Mitsprache gehen und als Vorbild für eine nachhaltige und gemeinschaftliche Quartiersentwicklung dienen.

70 bis 90 Mietwohnungen mit vielen attraktiven Gemeinschaftsflächen, einer Kindertagesstätte sowie Gewerbeeinheiten wollen die drei Unternehmen auf dem Baufeld Q6 bauen. Hierfür suchte die PGNW eine aktive selbstorganisierte MieterGemeinschaft, mit der sie sich gemeinsam in der Konzeptvergabe bewerben will. Eigeninitiative, Kreativität und Gemeinschaftssinn sind hier explizit erwünscht, denn die Gestaltungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten der zukünftigen Mieter sind umfassend. Bei der Auswahl der Nachbarn, der Organisation der Gemeinschaftsangebote, der Beteiligung bei der Auswahl der Gewerbeangebote im Erdgeschoss, bei den Themen Gemeinschaftsflächen, Cluster-Wohnen, Co-Working oder gemeinsamen In- und Outdoor-Aktivitäten sind die Meinung und die Ideen der zukünftigen Mieter*innen und potentiellen Nachbarn von Beginn an gefragt. So entsteht aus den späteren Nachbarn (der MieterGemeinschaft) und der PGNW eine MieterBauGemeinschaft, welche das Leben im Quartier gemeinsam gestaltet.

Die Beteiligungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten bedeuten für alle im Projekt viel Arbeit, viel Verantwortung aber auch die Möglichkeit, neue Wege zu beschreiten und wertvolle Erkenntnisse zu erlangen, wie kooperative Verfahren möglichst gewinnbringend ausgestaltet werden können. Diese Aufgaben wurden zusätzlich durch die anhaltende Pandemie erschwert. Das erste große Planungstreffen im Juni 2020 musste kurz-

fristig in den digitalen Raum verlegt werden, was dem Enthusiasmus und der Kreativität der Beteiligten allerdings keinen Dämpfer versetzte. Zu Beginn wurde den Interessierten das Neubaugebiet Neckarpark und die damit verbundenen Konzepte und Ideen näher erläutert. Die Teilnehmer konnten sich zu ihren Wünschen und Vorstellungen der verschiedenen Wohnungsarten und -größen, der Organisationsform und der Mietergemeinschaft sowie der Ausgestaltung der Nachbarschaft und der Gemeinschaftsflächen äußern. Zudem wurden die Aufgaben und Erwartungen, die sowohl auf die PGNW als auch auf die neue Mietergemeinschaft zukommen und die weit über das für Mieter übliche Maß an Verantwortung und Mitbestimmung hinausreichen, ebenfalls ausführlich abgesteckt.

Nachdem die Veranstaltung bereits großes Interesse und viel Tatendrang und Enthusiasmus geweckt hatte, folgte einen Monat später ein analoges Treffen. Beim eigens konzipierten Beteiligungsformat der Veranstaltung klopfte man erste Erwartungen und Vorstellungen der Interessenten ab, über Infrastrukturfragen, Kosten, Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und den zeitlichen Ablauf des Projekts wurde geredet. Es wurden Fragen und Anregungen aus einem vorherigen Stadtteilspaziergang aufbereitet, Best-Practice-Beispiele erfolgreicher Baugruppen beleuchtet und in einem detaillierten Prozess die Wünsche und Anregungen der Teilnehmer in Sachen Quartier, direktes Wohnumfeld, gewerbliche und Gemeinschaftsflächen und der Wohnung selbst gesammelt. Wenig später wurden neben dem virtuellen Organisations- und Diskussionsraum, der Plattform 21-Zone,

auch reale Treffpunkte und Begegnungsorte geschaffen, in denen sich die Beteiligten zur weiteren Arbeit in Kleingruppen treffen konnten.

Noch ist keine endgültige Entscheidung gefallen, Ende des Jahres soll die Ausschreibung des Baufeldes durch die Stadt erfolgen. Der Prozess hat sich für alle Beteiligten bereits jetzt gelohnt. Drei Wohnungsunternehmen haben sich zusammengefunden, eng kooperiert und sind neue Wege gegangen, um gemeinsame Ziele bei einem innovativen Projekt mit Leuchtturmcharakter zu erarbeiten. Digitale und analoge Formate wurden kombiniert um zukünftigen Mietern weitreichende Beteiligungs- und Entscheidungsmöglichkeiten zu geben und so noch vor dem ersten Spatenstich dafür zu sorgen, dass die zukünftigen Bewohner sich umfassend mit der Gestaltung ihrer zukünftigen Nachbarschaft auseinandersetzen. Oft ist Quartiersarbeit eher defizitorientiert und beschäftigt sich mit langfristig bestehenden Problemen im Quartier. Hier wurde bewusst ein anderer Weg eingeschlagen. Frühzeitig machten sich die Verantwortlichen Gedanken darüber, was für Anforderungen die Menschen, die später im Neckarpark leben, an ihr Quartier haben. Diese Herangehensweise eröffnet neue Möglichkeiten der präventiven und an Chancen orientierten Quartiersplanung, die bereits vor dem ersten Spatenstich beginnt. Die beteiligten Mitgliedsunternehmen des vbw sind sich sicher, hier entsteht ein Beispiel für Kooperation und Beteiligung das langfristig ungeahnte Chancen für die beteiligten Mieter, wie auch für die Unternehmen bieten.





Franklin in Mannheim – Konversion eines Quartiers

Ehemalige Wohnsiedlung der US-Streitkräfte wird zum neuen Stadtteil

Ehemals wohnten und arbeiteten im Benjamin-Franklin-Village rund 10.000 Amerikaner. 2014 wurde die Fläche von 144 Hektar in Mannheim-Käfertal an die Bundesrepublik zurückgegeben – eine historische Gelegenheit für die Stadt Mannheim. Bis 2025 entsteht ein neuer Stadtteil und Wohnraum für 9.800 Menschen sowie 2.000 Arbeitsplätze – ein modernes Quartier mit Modellcharakter. Franklin ist damit eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GBG Mannheim und die Wohnungsbaugenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar eG sind neben weiteren rund 20 Investoren unter Führung der städtischen Projektentwicklungsgesellschaft MWSP an der Konversion der Fläche beteiligt. Ihr Ziel: Bezahlbaren Wohnraum in einem urbanen Umfeld zu schaffen.

In Mannheim wächst die Bevölkerung bis 2038 um 7,4 %, so die Prognose der kommunalen Statistikstelle. Zudem beeinflusst der demographische Wandel die Wohnungsnachfrage: Die Gruppe der Best Ager im Alter von 50-64 Jahren nimmt zu, die Zahl der Single-Haushalte ebenso. Gleichzeitig muss für Familien ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, um einer Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken. Deshalb ist die Stadt be-

müht, ein sehr differenziertes, auf die verschiedenen Zielgruppen und Wohnwünsche ausgerichtetes Wohnungsangebot bereitzustellen.

Mit der Konversion von rund 300 Hektar ehemaliger US-Militärflächen hat die Stadt Mannheim die Chance beim Schopf ergriffen und plant vom Reißbrett weg den Bau eines neuen Stadtviertels. In Form eines umfangreichen Beteiligungsprozesses zu Beginn der

Konversion wurden mehr als 1.000 Ideen aus der Mannheimer Bürgerschaft aufgenommen. Die Planung der Konversionsflächen wurde der MWSP, einem Tochterunternehmen der GBG und der Stadt Mannheim, übertragen. Franklin soll zu einem sozial durchmischten, emissionsarmen und inklusiven Stadtteil werden und ist eine Laborfläche für neue Aspekte der Stadtentwicklung wie dem „Blue Village“-Konzept, das innovative Lösungen unter

den Aspekten ökologischer Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeffizienz anstrebt. Die zukunftsweisende Verkehrsplanung sieht vor, dass der motorisierte Individualverkehr reduziert und trotzdem allen Bewohnern eine flexible Mobilität ermöglicht wird.

FRANKLIN – EIN STADTEIL MIT CHARAKTER

Die Lage des neuen Quartiers ist günstig, nur 5,5 km vom Stadtzentrum entfernt, gleichzeitig ist es über das Autobahnkreuz Viernheim gut erreichbar. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Stadtteil Käfertal und an das dortige Waldgebiet, den Käfertaler Wald, an. Das Konversionsgelände umfasst die ehemalige

geben. Die Mischung macht's: Auf Franklin halten sich Kauf (52 %) und Miete (48 %) nahezu die Waage.

WOHNEN FÜR ALLE

Zu den Wohnungsinvestoren gehört die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft. In Franklin Mitte schafft das kommunale Unternehmen Wohnraum für rund 2.000 Menschen. Es werden unter anderem mehr als 250 geförderte Mietwohnungen als Neubau erstellt, die sich an den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieter ausrichten. So entstanden im ersten Bauabschnitt in der Thomas-Jefferson-Straße 130 Wohneinheiten (davon 120 gefördert) mit ein bis vier Zimmern,

GBG drei Bestandsgebäude mit insgesamt 54 Wohnungen. Eine Besonderheit ist dabei die Größe der Wohnungen: Da der Zuschnitt der Gebäude weitgehend beibehalten wurde, konnte die GBG hier Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen (77,5 m² – 106,7 m²) realisieren, die sich ideal für größere Familien eignen. Für diese Zielgruppe ist die Suche nach bezahlbarem Wohnraum auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt traditionell schwer. Die GBG bewahrt durch die Sanierung der Bestandsgebäude auch den Charakter des früheren amerikanischen Wohnviertels Benjamin Franklin Village und bietet ihren Mietern dennoch einen modernen Wohn- und Energiestandard und begrünte, großzügige Außen-



Im Rahmen des Forschungsprojekts SQUARE (smart quarter and urban area reducing emissions) sanierte die GBG auf Franklin zwei baulich identische Wohngebäude. SQUARE NOW wurde nach dem EnEV-Standard, SQUARE NEXT nach dem Passivhausstandard (EnerPHit). Dabei wurden für eine dezentrale und nachhaltige Energieerzeugung Photovoltaikanlagen mit Akkuspeicher realisiert, um Mieterstrom anbieten zu können.

Benjamin Franklin Barracks, Funari Barracks und Sullivan Barracks. Die Bauarbeiten sind über 15 Jahre angelegt, hier ist also viel Planung und Ineinandergreifen der Gewerke und die Abstimmung unter den diversen Investoren notwendig.

Auch wenn viele ehemalige Unterkünfte der US-Streitkräfte wegen Baufälligkeit abgerissen wurden, soll Franklin seinen eigenen Charakter behalten: Einige der Bestandsgebäude wurden renoviert und erinnern so an die Geschichte der US-Amerikaner, die hier lebten. Einige Straßen in der früheren Siedlung der US-Armee tragen etwa die Namen von amerikanischen Präsidenten. Gleichzeitig werden auch moderne Neubauten dem neuen Stadtteil einen einzigartigen bunten Charakter

darunter auch 35 barrierefreie Wohnungen. Die Investitionen hierfür belaufen sich bisher auf 30,4 Millionen Euro. Im zweiten Bauabschnitt folgen noch einmal 82 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Alle Neubauten verfügen über einen Aufzug und einen modernen Energiestandard KfW 70 bis KfW 55. Die Förderung ermöglicht dabei niedrige Mieten im Neubaustandard: Die Miethöhe der Wohnungen liegt bei 8 Euro/m², das Angebot richtet sich speziell an Bewerber mit einem Wohnberechtigungsschein. Die Vermietung hat bereits begonnen, die ersten Mieter sind im August eingezogen.

Nur wenige Meter entfernt an der Thomas-Jefferson-Straße findet sich das Projekt „Amerikanisches Wohnen“. Hier saniert die

flächen zwischen den Wohngebäuden im Zentrum des neuen Quartiers Franklin-Mitte.

Aber auch die Familienheim Rhein-Neckar eG engagiert sich auf Franklin. Als einer der Sozialpartner der Stadt Mannheim sieht es die Baugenossenschaft als ihre Aufgabe, im neuen Stadtbild von Franklin Mitte preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Bis 2021 werden an der Kreuzung Andrew-Jackson-Straße / Abraham Lincoln-Allee zwölf moderne Wohnhäuser mit 168 Wohnungen errichtet – eine Größenordnung, wie sie sonst für die Familienheim Rhein-Neckar eG nie möglich ist. „Für uns ist das Bauprojekt in Franklin-Mitte eine tolle Möglichkeit, Teil einer modernen, ganzheitlichen Stadtentwicklung zu sein und mit unseren Wohnhäusern dem Quartier un-



Wohnungsbau in großem Maßstab auf dem ehemaligen US-Kasernengelände, um Menschen neue Heimat zu geben: Nach dem Entwurf der Rotterdamer Architekten MVRDV ist in Franklin Mitte der Bau von vier Wohntürmen geplant, die das Wort HOME darstellen. Die GBG ist mit dem Entwurf des E-Gebäudes schon weit, mit dem Bau wird voraussichtlich schon 2021 gestartet.

Franklin erfolgreich umgesetzt. Das mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung EFRE geförderte Projekt ist ein Demonstrationsvorhaben für die energetisch optimierte Bestandsentwicklung von Wohnquartieren und soll integrierte Lösungen zur CO₂-Minderung bieten. Dabei wurden zwei fast baugleiche Bestandsgebäude nach unterschiedlichen Standards saniert, das eine Gebäude nach EnEV-Standard (SQUARE now), das zweite Gebäude mit Passivhauselementen nach einem EnerPhIT-Standard (SQUARE next). Erprobt werden hier Technologien wie Smart Grids (Intelligente Stromnetze), saisonale Wärmespeicherung mittels Eisspeicher und intelligente Mobilitätskonzepte mit E-Mobilität. Die insgesamt 48 Mietwohnungen verteilen sich auf 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen zwischen 84 und 109 m². „SQUARE steht für eines der ambitioniertesten Vorhaben im Bereich GreenTech und Klimaschutz der Stadt Mannheim im vergangenen Jahrzehnt. Es ist eines der Pionierprojekte, das aus dem Strategiekonzept „Blue City Mannheim“ der Wirtschaftsförderung entwickelt wurde.“, unterstreicht der Mannheimer Wirtschaftsbürgermeister Michael Grötsch.

seren eigenen Stempel aufzudrücken“, so Architekt Joachim Nelles. Das Besondere: Sämtliche Wohnungen werden von der L-Bank gefördert, für die Vermietung ist ein Wohnberechtigungsschein notwendig. Die Wohnungen bieten guten, modernen Standard, verfügen über eine barrierefreie Erschließung, Aufzug, Tiefgarage und eigene Spiel- und Grünflächen. Mit ihrem Zuschnitt von 3 - 4 Zimmern auf je 75 m² - 90 m² richten sie sich an vorzugsweise an Familien. Darüber hinaus können die neuen Bewohner die klimaschonenden Mobilitätsangebote auf Franklin nutzen: Carsharing zum vergünstig-

ten Tarif und Anschluss an das ÖPNV-Netz der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) mit E-Bussen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes mit insgesamt 6 Häusern und 84 Wohnungen ist bis Ende 2021 vorgesehen, wobei die ersten Wohnungen schon ab Mitte 2021 sukzessive bezogen werden sollen. Dann soll es ein Nachbarschaftsfest geben – wenn das Pandemiegeschehen dies bis dahin zulässt.

STADT DER ZUKUNFT

Einen Beitrag zum Klimaschutz hat die GBG mit dem Modellprojekt SQUARE (smart quarter and urban area reducing emissions) auf

HOME – LESBARE ARCHITEKTUR ALS LANDMARK

Prägend für das neue Stadtquartier wird ein vom niederländischen Architekturbüro MVRDV entworfenes Gebäudeensemble werden: Vier Gebäude sollen angrenzend an einen grünen Rasenhügel entstehen, der das rationale Planraster der Siedlung durchbricht.



Wohnungsneubau in der Thomas-Jefferson-Straße: Im ersten Bauabschnitt entstanden 130 neue Mietwohnungen mit modernem Energiestandard und dank Förderung trotzdem niedrigen Mieten von 8 Euro/m² für Bewerber mit Wohnberechtigungsschein.



Die denkmalgeschützte Sportsarena auf Franklin

Sport geschaffen: Insgesamt umfasst das Franklin-Field rund um die Arena 14 Hektar Fläche.

Eine Besonderheit auf Franklin ist das Auf siedlungsmanagement der MWSP: Ein Mitarbeiter team kümmert sich um die Belange der neuen Bewohner, die seit 2017 nach und nach im neuen Stadtteil einziehen. Sie schaffen Begegnungsmöglichkeiten für die wachsende Nachbarschaft, erarbeiten Lösungsvorschläge bei Problemen, organisieren Angebote vor Ort, während die Fläche weiter wächst. Das Auf siedlungsmanagement schafft für die Bewohner eine Infrastruktur, bevor die eigentliche Infrastruktur fertiggestellt ist.

Ihre Silhouette wird das englische Wort HOME – auf Deutsch: Zuhause – wiedergeben und damit die urbane Transformation von Franklin wörtlich umsetzen. Die Buchstaben-Gebäude sind als Krönung des Modell-Quartiers geplant, ein architektonisches Highlight. Die Hochhäuser sollen privates Eigentum und Mietwohnungen gehobenen Standards bieten. Die GBG ist auch hier mit den E- und H-Gebäuden im Boot. Mit der Planung des E-Gebäudes ist die Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft schon sehr weit, der Baustart ist für 2021 vorgesehen.

MEHR ALS SCHÖNER WOHNEN

Doch Franklin wird nicht nur für Architekten zu einem Mekka für zukunftsorientiertes Bauen. Vor allem der beispielhafte Gesamt-

entwurf des Quartiers setzt Maßstäbe. Die Infrastruktur muss komplett neu organisiert werden: Nach und nach entsteht eine Nahversorgung mit Einkaufszentrum, Apotheke, Bäckerei, Ärztezentrum, aber auch Gastronomie. Es werden Kinderspielplätze und Parzellen zum Gärtnern gestaltet. Die Franklin Klinik im Westen des neuen Stadtteils eröffnete im Mai 2020. Die Franklin Ganztagsgrundschule hat seit dem Schuljahr 2019/20 interimswise in den Räumen der ehemaligen Elementary School den Betrieb aufgenommen. Die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, die zur GBG-Unternehmensgruppe gehört, errichtet bis 2022 ein neues Schulgebäude. 10 Krippen- und 12 Kindergarten-Gruppen sind geplant, einige davon sind schon in Betrieb. Es werden urbane Plätze und Freiraum für Freizeit und

„Franklin ist das Zukunftsprojekt Mannheims und wir freuen uns, unseren Beitrag hierzu leisten zu können. Ob geförderter Wohnungsneubau, nachhaltiges Zukunftsprojekt oder hochwertige Eigentumswohnung – wir bauen für alle Mannheimer und Mannheimerinnen“, so Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG-Gruppe. Am Ende soll ein buntes, lebendiges Quartier entstehen, das unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen Rechnung tragen wird. Die diversen energetischen und ökologischen Konzepte, aber auch die 1.350 neuen Bäume, tragen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Link: www.franklin-mannheim.de



Modernen, energieeffizienten Wohnraum auch für weniger einkommensstarke Mannheimer – die Familienheim Rhein-Neckar erstellt auf einem Baufeld auf Franklin insgesamt 168 Wohnungen für Familien mit Wohnberechtigungsschein. Die Fertigstellung der ersten Häuser mit insgesamt 84 Wohnungen, die dann auch zum Bezug bereit stehen sollen, ist für Mitte 2021 geplant.



Zu neuem Leben erweckt

Die Revitalisierung des Hallschlags in Stuttgart-Bad Cannstatt

Einst galt der Hallschlag als Problembezirk in Stuttgart – mittlerweile hat sich der Stadtteil zu einer lebenswerten Gartenstadt gemausert. Ein Erfolg, hinter dem ein ausgeklügeltes Konzept steht: Die Revitalisierung des Hallschlags im Rahmen der Sozialen Stadt, an der die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) einen maßgeblichen Anteil trägt.

QUARTIERSENTWICKLUNG – DIE BASIS FÜR STABILE NACHBARSCHAFTEN

Traditionelle Familienstrukturen ändern sich, Arbeits- und Privatleben nehmen neue Formen an, die Vielfalt an Ethnien, Kulturen und Religionen wächst – vor diesem gesellschaftlichen und demografischen Wandel gewinnt das Ziel der SWSG „Gemeinsam leben und wohnen“ immer mehr an Bedeutung, wenn es darum geht, befriedete, funktionierende Quartiere zu schaffen. Für die SWSG steht bei Baumaßnahmen daher nicht allein das Gebäude im Fokus: Neben Mietwohnungen integriert sie auch Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Kindertagesstätten in die Planung von Quartieren. Die Verbindung von Arbeiten und Freizeit, Versorgung, Bildung und öffentlichem Leben strahlt auf das ganze Quartier aus und

sorgt für eine höhere Identifikation der Bewohner mit ihrer eigenen Nachbarschaft. Autofreie Quartiersplätze und Mietergärten dienen als Treffpunkt und Rückzugsort für Jung und Alt. Der gesteigerte Wohlfühlfaktor lässt sich auch in einem höheren sozialen Engagement ablesen, das Bewohner in ihr Quartier investieren.

In den letzten Jahren hat die SWSG konsequent die Modernisierung ihrer großen Wohnsiedlungen aus den 20er bis 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts umgesetzt. Eines der letzten großen Quartiere, in dem die Arbeit der SWSG noch nicht beendet ist, ist der Hallschlag. Rund 100 Millionen Euro hat die SWSG bereits in die Revitalisierung des Stadtteils investiert. Ihren Anspruch an eine erfolgreiche Quartiersentwicklung setzt die SWSG im Hallschlag geradezu exemplarisch um.

HALLSCHLAG – VOM PROBLEMVIERTEL ZUR LEBENSWERTEN GARTENSTADT

Gepflegte Hauseingänge, eine Spielstraße dazwischen viel Grün – im Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt hat sich in den letzten Jahren viel getan. Das Wohngebiet hat eine rasant positive Entwicklung durchgemacht. Möglich war dies durch das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt, für das noch bis Mitte 2022 finanzielle Mittel bereitstehen, sowie die substanziellen und nachhaltigen Investitionen der SWSG.

DAS MEHRGENERATIONENHAUS AM RÖMERKASTELL 69 IM ÜBERBLICK:

- Bauzeit 2016 bis 2018
- 18 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen
- 1 selbstorganisierte, ambulant betreute Pflege-WG „Alle 9ne“
- Bücherecke der Sozialen Stadt
- Service- und Beratungszentrum der AWO
- Stadtteil- und Familienzentrum Hallschlag

Startpunkt für die Revitalisierung des Hallschlags war das Jahr 2006, in dem die Umsetzung des Programms der Sozialen Stadt begonnen wurde. Ziel war es, ein Zuhause für eine durchmischte Bewohnerstruktur mit stabilen Nachbarschaften sowie mehr neuen und preiswerten sowie mehr barrierearmen Wohnraum zu schaffen. Die SWSG investiert massiv in den Neubau und die Modernisierung ihres Wohnungsbestands vor Ort – mit rund 1.800 Wohnungen stellt die städtische Tochter im Hallschlag den Wohnraum für über die Hälfte der dort lebenden Haushalte. Seit 2007 hat die SWSG hier 377 wirtschaftlich nicht mehr sanierungswürdige Wohnungen abgerissen und dafür 460 Neubauwohnungen errichtet. Dabei hat sich die Wohnfläche von 22.249 Quadratmeter auf 32.344 Quadratmeter erhöht. Gleichzeitig wurden Modernisierungen an rund 660 Wohnungen vorgenommen.



Lebenswerte Gartenstadt – der Hallschlag heute

So sind hier in den letzten Jahren preisgünstige Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen entstanden, in denen vor allem Familien mit Kindern beziehungsweise Senioren ein lebenswertes Zuhause finden. Zudem ist ein sozialer Mittelpunkt für die Bewohner*innen geschaffen worden, der Anlaufstelle und Treffpunkt für alle ist. Das Forum 376, ein ideeller Zusammenschluss der Gebäude Am Römerkastell 69 bis 75, soll dies ermöglichen.

DER WEG ZU EINEM NEUEN SOZIALEM MITTELPUNKT

Auf dem Weg zu einem lebenswerten Stadtteil wurde eine Beteiligungs- und Mitgestaltungsstruktur der betroffenen Akteure im Stadtteil und dem Sozial- und Jugendamt zur baulichen Planung und Erstellung des Gebäudes entwickelt. Bürgerbeteiligungen, Planungswerkstätten und zahlreiche Gespräche mit den unterschiedlichen Beteiligten, Anwohner*innen und Bürger*innen säumen den Weg zum gemeinsamen Herzstück des Hallschlags. Der Prozess der Bürgerbeteiligung startete nach dem Grundstückserwerb durch die Landeshauptstadt Stuttgart und wurde stufenweise durchgeführt. In verschiedenen Projektgruppensitzungen sowie Bürgerbefragungen wurden für den Neubau relevante Nutzungen und Funktionen herausgearbeitet. So galt es beispielsweise, das bestehende Nachbarschaftszentrum zu stärken, das Kinderhaus Hallschlag zu einem Familienzentrum weiterzuentwickeln und die Begegnungsstätte der Arbeiterwohlfahrt (AWO) barrierefrei zugänglich zu machen. Auch barrierefreier Wohnraum sollte geschaffen werden und ein Bürgerraum entstehen.

Die Projektentwicklung wurde Hand in Hand mit den Fachämtern, also mit dem Jugendamt und dem Sozialamt der Stadt Stuttgart, vorgenommen. Eine Machbarkeitsstudie führte zu dem Ergebnis, dass die notwendigen Bedarfe in einem Neubau untergebracht werden können.

DAS FORUM 376 – HERZSTÜCK DES HALLSCHLAGS

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Geschaffen wurde ein zentraler Knotenpunkt, der verschiedene Einrichtungen vereint: Das Forum 376



Neuer Wohnraum im Grünen

ist ein ideeller Zusammenschluss mehrerer Gebäude Am Römerkastell, die untereinander vernetzt sind und kooperieren, um bestehende und neue Angebote sowie Einrichtungen zusammenzuführen. Eine Fülle an Anlaufstellen und Treffpunkten ist dabei entstanden, in denen Menschen allen Alters, unterschiedlicher Herkunft und mit den verschiedensten Anliegen Unterstützung, Beratung und sozialen Austausch finden. So sind im Forum 376 beispielsweise eine Begegnungsstätte für Menschen ab 50, die Mobile Jugendarbeit sowie eine Kita untergebracht. Die öffentlichen Räume stehen den Bewohner*innen, Initiativen und Vereinen des Hallschlags zur Verfügung. Programm- und Angebotsgestaltung wurden für alle Generationen entwickelt; sie sind an den Bedürfnissen und Interessen aller Nutzer*innen ausgerichtet – und ein aktives Einbringen eigener Angebote und Ideen ist ausdrücklich erwünscht. Das Konzept der Mitsprache setzt sich auch nach Fertigstellung des Forums 376 fort, denn es bietet den Anwohner*innen einen Ort für bürgerschaftliches Engagement, Selbsthilfe, Begegnung, Bildung, Vernetzung und professionelle Unterstützung. Die SWSG ist über das eigene Sozialmanagement eng mit den Trägern des Forums 376 und den zuständigen Sozial- und Jugendämtern vernetzt und an der Weiterentwicklung des Konzepts für das Generationenhaus beteiligt.

DAS GENERATIONENHAUS AM RÖMERKASTELL

Mit dem Mehrgenerationenhaus Am Römerkastell 69 hat die SWSG Mitte 2018 einen zentralen Meilenstein für die soziale Quartiersentwicklung fertiggestellt: Mit einem offenen Stadtteilcafé, einer Begegnungsstätte mit Mittagstisch und Angeboten für Ältere ab 50 Jahren, einer offenen Kinderbetreuung zu den Café-Öffnungszeiten und generationenübergreifenden Angeboten dient es als Informations- und Anlaufstelle für alle Bewohner*innen des Hallschlags. Zusätzlichen barrierefreien Wohnraum erhielt der Hallschlag mit 18 Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, und mit der Pflege-Wohngemeinschaft „Alle 9ne“ wurde eine alternative Wohnform zu stationären Pflegeeinrichtungen etabliert, die den neun Bewohnern ein hohes Maß an Selbstbestimmtheit im Alter ermöglicht.

Das Generationenhaus hat sich binnen kurzer Zeit zu einem Treffpunkt für die Bewohner und einer Drehscheibe für die Ehrenamtlichen im Stadtteil, für Institutionen und Vereine entwickelt. Im Februar dieses Jahres erhielt die SWSG für den Neubau Am Römerkastell 69 zudem die Auszeichnung für „Beispielhaftes Bauen“ der Architektenkammer Baden-Württemberg. Das giebelständige Gebäude „vollendet“ den bestehenden Quartiersblock in der richtigen Weise, wie es in der Begründung der Jury heißt. So fügt sich der Neubau in die Umgebung ein, indem er die Formsprache der umliegenden Bebauung aufnimmt. „Selbstbewusst und ohne sich anzubiedern“, wie die Jury weiter ausführt. Doch neben den städtebaulichen Vorzügen lobte das Expertengremium auch den sozialen Mehrwert des Projekts. So wird ausdrücklich die hohe Aufenthaltsqualität der Wohnungen hervorgehoben, zudem trage das Familienzentrum mit seinem Vorplatz „den Gedanken des Mehrgenerationenwohnens“ hinaus ins Quartier.

Mit dem Generationenhaus Am Römerkastell 69 hat der Hallschlag ein neues soziales Zentrum erhalten: Es ist ein Meilenstein der Quartiersentwicklung und als zentraler Anlaufpunkt ein Ort, an dem sich alle wohlfühlen.

DAS FORUM 376 AUF EINEN BLICK

- Stadtteil- und Familienzentrum
- Begegnungsstätte für Menschen ab 50
- KiFaZ Kinderhaus Hallschlag
- Internationale Bibliothek
- Nachbarschaftszentrum
- Beratungszentrum des Jugendamtes
- Mobile Jugendarbeit
- Beratungsstelle des Gesundheitsamts und der Kita „Die Scheune“





**MAL MEHR
GEMEINSAM
ERREICHEN**

X-mal besser für Deutschland – X-mal besser für die Wohnungswirtschaft.

Deutschland ist nur so stark wie seine Glasfasernetze – sie sind unsere digitale Lebensader. Die Telekom baut deshalb das größte Glasfasernetz Deutschlands – bis ins Haus oder gleich bis in die Wohnung.

Für dieses Ziel sucht die Telekom den Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft, Verwaltern und Bauträgern. **Denn gemeinsam schaffen wir den so wichtigen Schritt zur zukunftssicheren Bandbreitenvorsorge in Deutschland – für viele Generationen.** Gleichzeitig steigern wir so die Attraktivität und den Wert von Immobilien nachhaltig. Innovative, digitale Produkte schaffen Synergien, verschlanken Prozesse und demonstrieren die Leistungsfähigkeit des Glasfasernetzes. **Die Telekom schafft X-mal mehr Vorteile für Sie.**

Lassen Sie uns jetzt über ein individuelles Glasfaser- oder Infrastrukturkonzept sprechen. Infos auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft und persönlich unter: **0800 33 03333**



■ ■ ■ ERLEBEN, WAS VERBINDET.



Alles Neumatt

Wohnbau Lörrach: Wohnzufriedenheit durch eine behutsame Quartiersumstrukturierung

Das Quartier Stetten-Neumatt im südbadischen Lörrach wurde in den 1950er- und 1960er-Jahren als südliche Stadterweiterung mehrheitlich für Arbeiterfamilien und Geringverdienende entwickelt. Ein paar Jahrzehnte später war der Stadtteil mit einem negativen Image belegt. Ursache hierfür waren unter anderem die einseitige Bevölkerungsstruktur, mehrheitlich sanierungsbedürftige Bausubstanz und fehlende Begegnungsräume. Heute leben hier etwa 3.500 Menschen in rund 1.600 Wohnungen. Die Wohnbau Lörrach hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Lörrach und weiteren Akteuren in den letzten Jahren durch eine aktive Wohnungspolitik eine deutliche Aufwertung des Quartiers erreicht. Durch das Zusammenspiel von baulichen, sozialen und infrastrukturellen Maßnahmen wurden wesentliche Verbesserungen erzielt. Eine aktive Beteiligungskultur leitete eine gesellschaftliche Aufwärtsentwicklung ein. Das Ergebnis zeigt sich heute in der steigenden Akzeptanz und der Beliebtheit des Quartiers.

Die Wohnbau Lörrach begann 2009 mit der behutsamen Umstrukturierung des Neumattquartiers. Den Handlungsrahmen gab ein weiteres Mal das bewährte Instrumentarium des integrierten Quartiersmanagements vor. Im Fokus standen

- die Aufwertung der Wohnsituation,
- die Aufwertung des Wohnumfelds,
- die Verbesserung der Infrastruktur,
- wohnungswirtschaftliche Interventionen,
- Aufbau sozialer Nachbarschaftsnetzwerke und
- Milieuarbeit.

Die Wahl des jeweiligen Maßnahmenbündels variierte je nach Problemlage und Zielsetzung für einzelne Quartiersteile.

In den ältesten Bestandsgebäuden der Wohnbau Lörrach westlich der Käppelestraße dominierten Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Verbesserung des äußeren Erscheinungsbilds: Hauseingänge wurden architektonisch akzentuiert, Fassaden durch Schiebeläden strukturiert, Balkone vergrößert. Heizung und Elektroinstallationen wurden erneuert, Badezimmer bei Bedarf zeitgemäß ausgestattet. Die Gebäudeabstände erlaubten an einer Stelle einen ergänzenden Neubau mit 18 Wohnungen, an anderer Stelle fand sich der perfekte Platz für das neue Quartierszentrum. Der alte Baumbestand verlieh der Wohnanlage bereits parkartigen Charakter. Mietergärten, teilweise den Erdgeschosswohnungen zugeteilt, brachten zusätzliche Wohnqualität. Die wohnungsnahen Kleinkinderspielflächen erhielten einen neuen Schliff. Mehr Umfeldmaßnahmen brauchte es an dieser Stelle nicht.

GESTALTUNGSMITTEL NUTZEN

Die architektonisch anspruchslosen Blocks südlich des Bahndamms am Leibnizweg verlangten nach einer anderen Strategie, um die auch hier nicht zu übersehende soziale Erosion zu stoppen und zu „drehen“. Die Wohnanlage gehörte zum Streubesitz der Wohnbau Lörrach und sollte nach Abschluss der Sanierung verkauft werden. Hier wurden die neuen Aufzugstürme zum dominierenden Gestaltungsmittel der Runderneuerung. Anstelle der einst engen, lichtlosen Treppenhäuser entstanden eineinhalbgeschossige Entrees. Eine Fuge in der Außenwand brachte Tageslicht und reizvolle Ausblicke bis in die oberen Etagen. Durch die Aufstockung um jeweils ein Vollgeschoss plus Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse veränderten sich auch die einst drögen Proportionen der Wohnblocks. Akzentuierende Farbgebung und Materialwahl, sowie eine radikale Umgestaltung der Außenanlagen, die auch Teile des öffentlichen Raumes umfasste, rundeten die Maßnahme ab. 85 barrierefreie attraktive Wohnungen in energetisch hocheffizienten Gebäuden und eine moderate Nachverdichtung sind das Ergebnis der Sanierungsmaßnahmen.

Als wichtiger Faktor kamen hier aber wohnungswirtschaftliche Interventionen hinzu. Die Wohnbau Lörrach motivierte zunächst die Mieter zum Kauf ihrer bisherigen Wohnung. Rund 20 Schwellenhaushalte ergriffen die Chance zur Eigentums- und Vermögensbildung. In den Kaufverträgen für die übrigen Wohnungen sicherte die Wohnbau Lörrach den bisherigen Mietern ein lebenslanges Wohnrecht. Die mit der Sanierung verbundenen Mieterhöhungen fielen ebenfalls sehr moderat aus. Niemand musste seine Wohnung sanierungsbedingt verlassen. Die Veränderung der Sozialstruktur vollzog sich unmerklich im Rahmen der üblichen Fluktuation.



Sanierte Gebäude in Käppelerstraße

WEITBLICK – EINE LANDMARKE

Eine Bauträgermaßnahme am westlichen Ende des Leibnizwegs bildete den markanten Schlusspunkt der Revitalisierung in diesem Abschnitt des Neumattquartiers. Auf einer kleinen Brachfläche errichtete die Wohnbau Lörrach ein sehr schlankes Hochhaus mit nur ein bis zwei hochwertigen Wohnungen je Geschoss. Der Projektname „Weitblick“ wurde Programm: Das Gebäude setzt am südlichen Ortseingang der Stadt Lörrach eine weithin sichtbare Landmarke.

Der Quartiersteil zwischen Dammstraße und Bahndamm stellte die Wohnbau Lörrach wiederum vor ganz andere Herausforderungen. Eine Siedlung aus den 1930er Jahren war schleichend zum Sammelbecken für Menschen geworden, die aus unterschiedlichen Gründen in keinem „normalen“ Mietshaus mehr integriert werden konnten. Die alten, mehr als baufälligen Behausungen wurden sukzessive abgerissen, die bisherigen Bewohner allerdings nicht verdrängt sondern mit dem Baufortschritt in den Neubauten „anständig“ untergebracht. Ferner wurde die Liegenschaft mit einer Wohnanlage für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen nachverdichtet.

Die architektonische Lösung für das anspruchsvolle Projekt brachte ein internationaler Planungswettbewerb. Das Bauen nahmen die bisherigen Bewohner gewissermaßen selbst in die Hand: Nach einem erfolgreichen Vorgängerprojekt verpflichtete die Wohnbau Lörrach für bestimmte Gewerke ein weiteres Mal die SAK Land & Bau gGmbH.



Sozialintegratives Wohnquartier mit 62 Wohnungen in der Dammstraße



Rege Diskussion beim Bürgertisch "Älterwerden in Neumatt"

Diese beschäftigt „Menschen mit multiplen Vermittlungshemmnissen“ – will heißen: langzeitarbeitslos, älter als 50 Jahre, Suchtproblem, verpasster Berufseinstieg usw. Zu den regelmäßigen Mitarbeitern der „Bauhütte“ gehören auch Bewohner der Dammstraße / Am Bahndamm. Im Projekt erhielten sie über die Beschäftigung und handwerkliche Qualifizierung hinaus eine zweite Chance, zu einer geregelten Tagesstruktur, einem gelingenden Alltag und gesellschaftlicher Teilhabe zurückzufinden. Der eine oder andere schaffte sogar den Sprung zurück in den ersten Arbeitsmarkt oder in eine Lehrstelle.

QUARTIERSKONFERENZ

Parallel zu den baulichen und wohnungswirtschaftlichen Interventionen hatte die Wohnbau Lörrach zusammen mit weiteren Akteuren zu einer Quartierskonferenz eingeladen. Verschiedene Handlungsfelder wurden in Workshops diskutiert und vorbereitet. Gemeinschaftliches Zusammenleben, Integration von Kindern und Erwachsenen, Begegnungsräume, Förderung und Unterstützung von Familiengemeinschaften standen dabei auf der Themenliste. Die Ideen daraus sind in die Planung eines neuen Spiel-, Bolz- und Begegnungsplatzes der Stadt Lörrach an der Hammerstraße eingeflossen. Mit dem neuen Quartierszentrum an der Käppelestraße erfüllte die Wohnbau Lörrach einen ebenfalls langgehegten Wunsch der Stadtteilbewohner und -bewohnerinnen. Rasch fanden sich auch Akteure, die sich verlässlich engagierten: Neben Veranstaltungen selbstorganisierter Bewohnergruppen (Eltern-Kind-Gruppen, Handarbeitsgruppe) gehören im neuen Quartierstreff auch zielgruppenspezifische Angebote unterschiedlicher Träger (Mittagstisch für Eltern mit Kleinkindern, Senioren-Gymnastik, Frauensport, Elternkurse in türkischer Sprache, Frauenfrühstückstreff, Café-Treffpunkt mit Spielangeboten) zum regelmäßigen Programm. An Wochenenden ist das Zentrum fast durchgängig mit privaten Festen und Feiern ausgebucht. Die Abteilung „Soziales Management“ der Wohnbau Lörrach unterstützt die Veranstaltungen organisatorisch und finanziell.

Die Wohnbau Lörrach investierte in rund zehn Jahren über 31 Millionen Euro im Stadtteil Stetten-Neumatt. Die Bewirtschaftung des Gemeinschaftshauses kostet jährlich weitere 35.000 Euro. Der Gewinn für die Gesellschaft besteht in der neuen Akzeptanz des Wohnquartiers, stabilen Bewohnerstrukturen und hoher Wohnzufriedenheit.



Ein Quartier für Jung und Alt

Lebendige Nachbarschaft in Kirchheim/Teck

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG geht einem in die Jahre gekommenen Wohngebiet an die Substanz, saniert, baut neu, modernisiert. Doch neben dem schicken Gebäudeensemble in hoher Qualität – 2019 final eingeweiht – bekommt das Wohngebiet auch einen neuen sozialen Treffpunkt für Jung und Alt: das Quartiersprojekt wirRauner. Mit einem engagierten Partner, der Paul Wilhelm von Keppler-Stiftung, wurde hier ein nachbarschaftliches Konzept erfolgreich umgesetzt – und zur Freude der Anwohner täglich mit Leben erfüllt.



Kirchheim/Teck im Landkreis Esslingen, Eichendorffstraße 73: Boccia spielen, Strick- und Häkel-Treff, Gesundheitskurs, Spiele-Nachmittag kann man auf dem ausgehangenen Wochenplan am Fenster lesen – so langsam kehrt wieder ein bisschen Alltag ein, im Quartiersprojekt „wirRauner“. Sport und Bewegung, Hobby und Freizeit, Mittagessen in Gemeinschaft oder Nachbarschaftscafé sind einige der Themen, die in dieser Begegnungsstätte im Kirchheimer Wohngebiet Eichendorffstraße angeboten und mit Leben erfüllt werden. Auf mehr als 2.000 Angebote im Jahr kann das „wirRauner“ inzwischen verweisen – normalerweise, wenn nicht Corona wäre.

ALTERS- UND FAMILIENGERECHT WOHNEN – BEZAHLBAR IN VERTRAUTER UMGEBUNG

Die demografische, soziale Entwicklung genossenschaftlichen Wohnens und sich daraus

ergebende Herausforderungen und Chancen standen im Mittelpunkt der Agenda „Wohnen 2020“ der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen. Die Ergebnisse einer Zukunftswerkstatt und Mitgliederumfragen flossen in das Projekt ein. Im Blick der Kreisbau: Eine neue Wohnform der Zukunft – energieeffizient, ressourcenschonend und rentabel sowie lebenswert, integrativ und barrierefrei. Neben den unterschiedlichen Ansprüchen genügenden Wohnungen wollte man auch Räume für ein lebendiges, nachbarschaftliches Miteinander sowie eine soziale Vernetzung mit dem nahe gelegenen Seniorenheim, den Kirchen und Kindergärten schaffen. Ziel war, generationenübergreifende, bezahlbare Wohnräume mit einem gelungenen nachbarschaftlichen Konzept zu verknüpfen.

Vier Jahre wurde geplant, sechs Jahre gebaut – rund ein Jahrzehnt dauerte der Prozess



Das Gebiet hat eine Revitalisierung und Erneuerung erfahren. Neubau ergänzt die umfangreich modernisierten Gebäude im Gebiet.

der Stadtteilentwicklung „Rauner“: Von der Zukunftswerkstatt „Neues Wohnen“ der Stadt Kirchheim mit verschiedenen Akteuren der Kommunalpolitik (2008) über Mitgliederumfrage der Kreisbau und Ideenwettbewerb, den Zuschlag für den Entwurf des Architekturbüros Müller, Benzing und Partner aus Esslingen (2009/10), Baugenehmigung und Grundsteinlegung (2012) bis zum schrittweisen Bezug der Wohnungen (2014 – 2019). Es war ein besonderer Höhepunkt im 100. Jubiläumsjahr der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, als im Mai 2019 der umgestaltete Stadtteil Rauner feierlich eingeweiht wurde. Es ist das größte Bauprojekt, welches die Kreisbau in den vergangenen sechs Jahrzehnten entwickelt und realisiert hat.

ZUKUNFTSFÄHIGE MODERNISIERUNG VON ALTER WOHNBAUSUBSTANZ

„Ein Quartier für Jung und Alt ist hier entstanden, in dem man ‚gut alt werden kann‘. Ein Wohnen und Leben miteinander, nicht nebeneinander – das bietet die Kreisbaugenossenschaft ihren Mitgliedern hier an. Und das zu Nutzungsgebühren von 7,50 Euro bis 9,30 Euro je qm Wohnfläche“, erinnerte Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, bei der Einweihung stolz.

„Das Gebäude-Ensemble Eichendorffstraße 53 – 73 ist mit seinen Buchen-, Linden- und Eschenhöfen – seit dem Jubiläumsjahr der Genossenschaft 2019 – ein lebendiger Ort des Wohnens und der Begegnung“. Die In-

schrift auf den drei Stelen, die am Eingang des Wohngebietes errichtet wurde, charakterisiert das Anliegen des vollendeten Bauvorhabens.

Häuser und Wohnungen aus den 50er/60er Jahren des vorigen Jahrhunderts zukunftsfähig zu modernisieren oder neu zu bauen, Familien- und altengerechten Wohnraum zu schaffen verbunden mit Betreuungs- und Serviceleistungen – das war das Ziel. Dazu wurden von sechs bestehenden Gebäuden zwei Häuser abgebrochen und neu erbaut; die restlichen Gebäudekomplexe umfangreich modernisiert.

Das stolze Ergebnis: Aus ehemals 72 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.520 qm sind 95 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 7.522 qm entstanden. Erreicht wurde eine deutlich verbesserte Wohnqualität mit einer guten Mischung beim Wohnbestand. Dies alles bei nachhaltiger, ökologischer Bauweise und in überschaubarem zeitlichen Rahmen.

Das Gebäude-Ensemble umfasst jetzt 20 Zweizimmer-, 56 Dreizimmer-, 13 Vierzimmer- und 6 Fünzimmer-Wohnungen sowie zwei Tiefgaragen mit insgesamt 56 Stellplätzen. Rund 18 Millionen Euro kostete das Projekt. Zudem wurden die Freiräume zwischen den Gebäuden gestalterisch aufgewertet, ein effizientes, modernes Energiekonzept z.B. durch Einsatz einer Holzpelletsheizung mit Gasunterstützung umgesetzt und Haustafeln mit digitaler Information installiert.

MEHR ALS EIN DACH ÜBERM KOPF

Die Umgestaltung eines Stadtteils mit dem Ziel einer verbesserten Wohn- und Lebensqualität musste von Anbeginn die Frage beantworten, wie ein Neubau- und Sanierungsprojekt im Zeit- und Kostenrahmen zu bewältigen ist und zugleich den älter werdenden Bewohnern der möglichst lange Verbleib im privaten Wohnraum ermöglicht werden kann. Wie kann eine lebendige Nachbarschaft im Quartier organisiert, wie die Arbeit der Akteure aus Kommune, Wohnungsunternehmen, professioneller Pflege, bürgerschaftlichem Engagement und sozialer Einrichtungen zum Nutzen aller zusammengeführt werden?

Quartiersarbeit ist eine Form der Altenhilfe – und so hatten alle Beteiligten – Kreisbau, Architektenbüros, Baufirmen und Sozialpartner stets auch die Bedürfnisse der Bewohner des Quartiers im Blick. Um das anvisierte soziale Konzept für den „Rauner“ umzusetzen, wurde ein Kooperationsvertrag zwischen der Kreisbau mit der Paul Wilhelm von Keppeler-Stiftung, die das benachbarte Seniorenzentrum St. Hedwig betreibt, abgeschlossen. Fixiert wurden dabei in enger Kooperation Ziele und Inhalte, Projektsteuerkreis und -leitung sowie Fachbeirat als Gremien, Räumlichkeiten und Finanzierung z.B. des Quartiersmanagers.

Bereits im Sommer 2014 eröffnete im Erdgeschoss des ersten Neubaus die Begegnungsstätte „Treffpunkt wirRauner.“ Es entstand so im Herzen des Quartiers ein sozialer Anlauf-

punkt, ein Service- und Beratungsbüro für alle im Quartier und aus ganz Kirchheim. Zahlreiche Angebote, Kurse und Aktivitäten unterstützen ein soziales Miteinander der Bürgerschaft im Quartier und darüber hinaus.

„WIRRAUNER“ IST ALLTAGSUNTERSTÜTZUNG IM NETZWERK DER KREISBAU

„Im gewohnten Umfeld gut alt werden“ heißt auch Austausch mit den Mitmenschen, gemeinsam etwas unternehmen, an Ausflügen und Veranstaltungen teilnehmen, sich gegenseitig unterstützen. Zugleich bieten sich Möglichkeiten, Netzwerke aufzubauen, zu pflegen und breit zu nutzen. All das bietet „wirRauner“.

Das Quartiersprojekt wird von der Kirchheimer Öffentlichkeit stark wahrgenommen, zunehmend als Kooperationspartner z.B. von Schulen und Kindergärten angefragt. Die Sozialstation Kirchheim als ambulanter Dienst konnte sich in den Räumlichkeiten des „Treffpunkt wirRauner“ etablieren, das Angebot wird ausgeweitet. Auch in punkto Hilfs- und Beratungsangeboten für Ältere bei Fragen zur Pflegebedürftigkeit und Unterstützung im Alltag ist der Treffpunkt zunehmend gefragt.

Zu den wesentlichen Merkmalen einer modernen Genossenschaft wie der Kreisbau gehört, ihre Mitglieder in wichtige Vorhaben mit einzubeziehen – beim Wohnungsbau wie bei der Arbeit des „wirRauner“. Die Angebote dort werden meist von ehrenamtlichen Personen durchgeführt, sind offen für alle Bewohner auch der ganzen Stadt. Bürgerschaftliches und nachbarschaftliches Mitwirken wird vielfältig gefördert und unterstützt die Arbeit des Treffpunktes.

Das Quartiersprojekt stellt zudem einen ersten Kundenkontakt zu den potentiellen Pflegekunden von morgen bzw. deren Angehörigen dar. Als Akteur im Stadtteil wird die Kepler-Stiftung als verantwortungsbewusster Träger in der Stadt wahrgenommen, ein Imagegewinn und zunehmende Bekanntheit bei den Kirchheimern sind positive Ergebnisse im Zuge des Projektes. Über Mund-zu-Mund-Information und eine aktive Öffentlichkeitsarbeit werden Kirchheimer als Besucher des Quartiertreffs oder Anbieter von Kursen gewonnen.

„Soziales Denken und Engagement sind Teil unserer Unternehmensphilosophie. Getreu den genossenschaftlichen Werten ist ein gelebtes Miteinander von Jung und Alt im Wohngebiet für uns ein selbstverständlicher Baustein“,



Der Blick von oben zeigt die Dimension des Quartiers, das Wohnqualität und Zusammenhalt bietet

betont Kreisbau-Vorstandssprecher Bernd Weiler. Mit dem Quartiersprojekt „wirRauner“ hatte die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG im vergangenen Jahr am bundesweiten Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“ und 2020 beim LEA-„Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg“ teilgenommen. Bei Letzterem hatte die Jury unter insgesamt 222 Bewerbungen in den

drei Größenkategorien auszuwählen. Die Kreisbau gehörte in der Kategorie 2 (20 bis 149 Arbeitnehmer) zu den besten Fünf und bekam die Auszeichnung „Beispielhaftes Unternehmen 2020“ verliehen. „Wir freuen uns sehr über diese Anerkennung“, so Weiler, „und sind stolz darauf. Es ist für uns Ansporn, hier engagiert weiter zu machen.“

Gemeinnützige Unterstützung im Quartier



Mit Stiftungen mehr soziale Aktivitäten ermöglichen

Sie sind am Puls der Quartiere – die Wohnungsbaugenossenschaften: Sie kümmern sich um ihre Mitglieder und Nachbarschaften. Oft erfahren sie als Erste, wenn es irgendwo klemmt und übernehmen soziale Verantwortung. Drei Genossenschaften aus dem Land haben sich entschlossen, ihre sozialen Aktivitäten mit Hilfe jeweils einer eigenen gemeinnützigen Stiftung strukturell zu verankern, um so mehr Handlungsspielraum für vielfältige Aktivitäten zu haben.

Die Versorgung mit gutem und sicherem Wohnraum ist Gründungsziel und Handlungsmaxime von Wohnungsbaugenossenschaften. Sie übernehmen soziale Verantwortung für ihre Mitglieder sowie die Bürgergesellschaft. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der gesellschaftlichen Veränderungen werden aktuell umfangreichere Versorgungslücken rund um die Lebens- und Wohnsituation sichtbar. Auch haben immer mehr Menschen Schwierigkeiten bei der Bewältigung ihres Alltags. Diese Probleme wirken sich auf das Leben im Quartier aus. Engagement und unmittelbare Hilfestellung sind da gefragt – gemäß der Grundidee aller Genossenschaften „Was einer nicht alleine schafft, das schaffen viele.“

BGE STIFTUNG, ESSLINGEN

2015 gründete die Baugenossenschaft Esslingen (BGE) anlässlich ihres 125-jährigen Jubiläums die gemeinnützige BGE STIFTUNG. Durch die Förderung der Vielfaltigkeit der Bewohnerstrukturen will die Baugenossenschaft die Lebendigkeit und Lebensqualität in den Quartieren sichern und stärken. Grundlage der Stiftungsarbeit bilden die Zinsen, die aus der Anlage des Stiftungskapitals resultieren, sowie Spenden und Zustiftungen. Inzwischen ist das Stiftungsvermögen auf 275.000 Euro angewachsen. Werner Rienesl und Jörg Kleinbach von der BGE sind von Anfang an im Stiftungsvorstand. „Mithilfe der Stiftung haben wir mehr Möglichkeiten, einzelnen Bürgern, die in persönliche Notlagen geraten sind, unmittelbar und unbürokratisch zu helfen. Dabei zielt unsere Hilfe immer auf den Wohnraum ab – also etwa finanzielle Unterstützung beim Umzug oder für den Einbau eines Wandgriffs im Bad, so dass auch im Alter weiterhin gut selbstständig gewohnt werden kann.“ Einen Antrag stellen können nicht nur Genossenschaftsmitglieder, sondern alle Bürger. Allerdings ist die Stiftung auf Bewohner im Stadtgebiet Esslingen begrenzt. „Wir arbeiten eng mit anderen Institutionen und Ämtern zusammen, etwa mit dem Ver-



Das BGE-Maskottchen Kän wirbt auch für die BGE STIFTUNG. Diese sammelt Zinsen und Spenden ein, um Menschen in Esslingen, die in Not geraten sind, zu helfen. Dabei zielt die Hilfe immer auf den Wohnraum ab.



sorgungsamt oder der Schuldnerberatung. Auf diese Weise können wir die zweckgebundenen Spenden direkt den Menschen in Notlagen zukommen lassen.“, erklärt Rienesl. Beispielsweise wurde einer Familie, die ihre ganze Wohnungsausstattung bei einem Brand verloren hatte, Geld für neue Möbel und Kleidung zur Verfügung gestellt. In einem, weiteren Fall unterstützte sie einen Studenten, der während seiner Abschlussarbeit in finanzielle Not geraten war. Auch hilft die Stiftung Senioren, ihr Zuhause altersgerecht oder behindertengerecht auszustatten.

Die BGE STIFTUNG unterstützt darüber hinaus die Arbeit der ehrenamtlichen Quartierslotsen. Dabei geht es darum, dass gut vernetzte Bürger als Ansprechpartner zur Verfügung stehen, bei Problemen helfen und nachbarschaftliche Aktivitäten initiieren. Ziel ist es, ein

Netzwerk aufzubauen, das länger ein selbstbestimmtes Leben in der angestammten Wohnung und dem vertrauten Umfeld möglich macht. Um der Vereinsamung vor allem von älteren Mitbürgern entgegenzuwirken, unterstützt die BGE STIFTUNG auch die WohnCafés in Esslingen als Treffpunkte in den Quartieren. Als ganz konkret für die Nachbarschaftsarbeit ein Beamer und in der Corona-Zeit eine Ausrüstung für die Hygienemaßnahmen benötigt wurden, übernahm die Stiftung die Kosten. Und auch das Berberdorf, eine Einrichtung für Wohnungslose in Esslingen, konnte unbürokratisch unterstützt werden. Die BGE STIFTUNG ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Stiftungen. „Hier haben wir Unterstützung bei der Errichtung der Stiftung erhalten. Diese bieten auch Weiterbildung für Stiftungsmitarbeiter an – was sehr hilfreich ist“, so Kleinbach.



Das WohnCafé Birkenhof in Esslingen bietet Raum für alle Anwohner im Stadtteil und stärkt das gesellschaftliche Zusammenleben der Menschen im Quartier. Die BGE STIFTUNG unterstützt die Nachbarschaftsarbeit des WohnCafés.



FLÜWO STIFTUNG, STUTTGART

2018 wurde auch in Stuttgart eine gemeinnützige Stiftung ins Leben gerufen: Die FLÜWO Stiftung ist eine der Säulen im Bereich Soziales der Wohnungsbaugenossenschaft FLÜWO Bauen Wohnen eG. Ihr Hilfsangebot umfasst die Themen Wohnen, nachbarschaftliches Zusammenleben und Quartiersentwicklung. Die Stiftungsarbeit beruht auf zwei Säulen: Einerseits der individuellen Unterstützung, andererseits dem Aufbau und der Stärkung von nachbarschaftlichen Strukturen. So können sich hilfsbedürftige Mieter von genossenschaftlichen, kirchlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen an die Stiftung wenden, um Unterstützung durch eine zeitweise Übernahme von Mietzahlungen oder die Finanzierung altersgerechter Umbauten zu erhalten. Voraussetzung ist aber in jedem Fall, dass das Mietverhältnis seit mindestens 20 Jahren besteht und der Anteil der Miete am verfügbaren Einkommen mindestens 30 Prozent beträgt.

Gleichzeitig stärkt die Stiftung auch durch Förderung von Kinder-, Jugend- und Senioreneinrichtungen die nachbarschaftlichen Strukturen und verbessert so die Lebens- und

Aufenthaltsqualität in den Wohnquartieren. Zusätzlich unterstützt sie bürgerschaftliches Engagement durch die Einrichtung von Begegnungsstätten und den Aufbau von Nachbarschaftshilfvereinen und anderen Ehrenamtsstrukturen. Ein besonderes Augenmerk legt die FLÜWO Stiftung auf die Förderung der Quartiersarbeit. Hier stehen spezielle Projekte im Fokus der Förderung, welche auf die gesamte Nachbarschaft ausstrahlen. So konnten seit der Gründung bereits viele Vereine, Institutionen und Initiativen unterstützt werden. Zum Beispiel durch Übernahme der Druckkosten für den Werkzeugkoffer „Machwerk“ der Stadtteilvernetzer Stuttgart e.V. – ein Leitfaden für alle, die Nachbarschafts- und Netzwerkgruppen sowie freiwillige Initiativen in ihrem Stadtteil aufbauen wollen. Auch gelang es mit Hilfe der FLÜWO Stiftung den Schulhof einer Grundschule in Mannheim-Rheinau mit einer neuen Bewegungs- und Spieloase wieder attraktiv zu gestalten. Stadtteilstiftungen sind für den Zusammenhalt der Nachbarschaft ebenfalls wichtig. Hier fördert die Stiftung die Organisation.

Verschiedene Projekte werden zudem personell von Mitarbeitern der FLÜWO Stiftung unterstützt: Aktiv sind diese am Aufbau des Interimsraums für das „Haus des bürgerschaftlichen Engagements“ in Stuttgart beteiligt. Der sogenannte „Waschsalon“, ein Experimentierraum für bürgerschaftliches Engagement, wurde von der Stadt Stuttgart,



Durch die Förderung von Kinder-, Jugend- und Senioreneinrichtungen werden die nachbarschaftlichen Strukturen und damit die Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Wohnquartieren verbessert.

dem Freiwilligenzentrum Kaleidoskop und der Bürgerstiftung Stuttgart gemeinsam realisiert, die FLÜWO Stiftung engagiert sich außerdem finanziell an der Ausstattung.

Schwerpunkte der stiftungseigenen Projekte für die Jahre 2020 und 2021 sind die Themen „Zusammenleben im Quartier“ sowie „Dialog zwischen Generationen und Kulturen“. Bei beiden Konzepten steht immer die Stärkung von vorhandenen nachbarschaftlichen Strukturen im Mittelpunkt. Das erste stiftungseigene Projekt zur Stärkung der Nachbarschaft ist das Stadtteilprojekt „MOVE Freiberg“. Es hat es sich zum Ziel gesetzt, wichtige Stadtteilthemen aufzugreifen, diese in die Lokalpolitik zu tragen und Begegnungsräume für die Menschen vor Ort zu schaffen.



Davon profitiert das gesamte Quartier: Die FLÜWO Stiftung förderte die Neugestaltung der Bewegungs- und Spieloase auf dem Schulhof einer Grundschule in Mannheim-Rheinau. Sie steht nach Schulschluss für alle Kinder des Stadtteils offen.



Das erste stiftungseigene Projekt „MOVE Freiberg“ bewegt einiges im Stadtteil. Die FLÜWO Stiftung und ihr Kooperationspartner, der Internationale Bund, rufen in Corona-Zeiten die Veranstaltungsreihe der #WirBleibenZuhauseMontage ins Leben.

**BAUVEREIN BREISGAU STIFTUNG,
FREIBURG**

Zu ihrer sozialen Verantwortung stehen auch die Mitglieder der Bauverein Breisgau eG (BVB). Neben dem Thema Wohnen, Bauen und Sparen ist die Gründung der Stiftung sowie die Förderung des Quartierstreffs Bauverein Breisgau e.V. Teil der Gesamtkonzeption „Hilfe zur Selbsthilfe“. So gründete die Freiburger Baugenossenschaft mit Spareinrichtung 2018 ebenfalls eine Stiftung – mit breiter Zustimmung ihrer Vertreterversammlung. Dabei wurde beschlossen, die Dividende zu splitten. So werden nur noch die Pflichtanteile mit einer höheren Ausschüttung bedacht, weitere freiwillige Anteile erhalten eine geringere Dividende. Dank der insgesamt geringeren Ausschüttung ermöglichen die Mitglieder der Baugenossenschaft den wesentlichen Grundstock für die Bildung des Stiftungskapitals. Das Ziel der Stiftung ist die Unterstützung von hilfsbedürftigen Personen gemäß Satzungszweck.

Die Förderung lebendiger Nachbarschaften liegt der Freiburger Baugenossenschaft am Herzen. Neben bedürftigen Einzelpersonen unterstützt die Stiftung deshalb auch Kinder-, Jugend- und Senioreneinrichtungen, um



Die Freiburger Baugenossenschaft BVB steht zu ihrer sozialen Verantwortung: Anlässlich des 120. Gründungsjubiläums errichtete sie die Bauverein Breisgau Stiftung. Der Stiftungsrat wacht über die Mittelverwendung für gemeinnützige Ideen und Projekte.

die Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren zu stärken und zu fördern. Gerade Bewohnern in fortgeschrittenem Alter soll im Falle von Krankheiten, Gebrechen oder im Falle von altersbedingt herabgesetzter finanzieller Leistungsfähigkeit ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglicht werden. Die Stärkung der Quartiersstruktur und die Förderung von Projekten der sozialen Infrastruktur nehmen dabei eine wesentliche Rolle bei der Stiftungsarbeit ein.

Die Stiftung ist mit einem Kapital von 500.000 Euro dotiert und wurde als Hybridstiftung (auch Teilverbrauchsstiftung genannt) konzipiert, um auch bei niedrigen Zinserträgen regelmäßige Ausschüttungen zu gewähr-

leisten. Zustiftungen durch Einbringen von Vermögen und Zuwendungen in Form von Geldern, Erbschaften und vor allem Immobilien helfen zusätzlich, gemeinnützige Ideen und Projekte zu unterstützen. Ein Vermächtnis, bei dem die Genossenschaft berücksichtigt wurde, wird aktuell dem Stiftungskapital der Bauverein Breisgau Stiftung zugeführt und zeigt, dass die Idee auf große Zustimmung stößt.

Dank der Bauverein Breisgau Stiftung können viele gemeinnützige Ideen und Projekte unterstützt werden. So wurde anlässlich der COVID-19 Pandemie ein Corona-Soforthilfefonds aufgelegt. Mit dessen Hilfe kann nach einer Bedürftigkeitsprüfung schnell und zielgerichtet Hilfestellung geleistet werden. Die Bauverein Breisgau eG unterstützt hier Härtefälle innerhalb der Solidargemeinschaft. Mitglieder, die aufgrund der Pandemie in Notlagen geraten sind sowie der Erhalt quartiersfördernder Strukturen stehen hier im Fokus. Die Mittelverwendung erfolgt in enger Abstimmung zwischen Genossenschaft und Stiftungsrat der Bauverein Breisgau Stiftung, so dass die Reichweite des genossenschaftlich geprägten und gemeinwohlorientierten Hilfenetzes größtmögliche Wirkung entfalten kann.



Die Bauverein Breisgau Stiftung fördert auch den Aufbau von Nachbarschaftsstrukturen. Im Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. engagieren sich viele Ehrenamtliche für ein generationsübergreifendes Miteinander. Hier zum Beispiel eine Eltern-Kind-Gruppe.

Links zu den Stiftungen:

BGE Stiftung: www.bge-stiftung.de

Bauverein Breisgau Stiftung:
www.bauverein-breisgau.de/stiftung/UnsereStiftung.php

FLÜWO Stiftung: www.fluewestiftung.de



SOZIALE INTEGRATION UND NACHBARSCHAFT

„Gemeinschaft wird durch eine bewusste Entscheidung und durch Verlässlichkeit konstituiert. Sie ist damit mehr als Nachbarschaft, die durch eine zufällige räumliche Nähe entsteht“, sagte Kuhn. Für die Wohnungswirtschaft bedeute dies: sie muss aktivierende Sozial- und Kommunikationsräume mitdenken, wenn sie Quartiere plant. „Wichtig ist der Mut zu hybriden Räumen mit aneignungsoffenem Charakter“, so Kuhn. Er berichtete von einem Tübinger Projekt, bei dem einkommensstarke Familien mit Studierenden, Geflüchteten und Alleinerziehenden mit geringem Einkommen in einem Mehrfamilienhaus zusammenwohnen. Angeschlossen ist ein bürgerschaftliches Begegnungs- und Nachbarschaftszentrum, in dem viele Netzwerkpartner aktiv sind.

SOLIDARISCHE ERDGESCHOSSNUTZUNG

„Neue Wohnprojekte bevorzugen nicht die trennenden Sphären, sondern den kontinuierlichen Übergang. Daher gewinnen das Erdgeschoss und die das Haus durchdringenden Erschließungszonen zunehmend an Bedeutung, da sie zwischen der privaten und der öffentlichen Sphäre vermitteln“, erklärte

Gemeinschaftliches Wohnen im Quartier

Online-Vortrag von Wohnsoziologe Dr. Gerd Kuhn

Wie heute gemeinschaftliches Wohnen im Quartier gestaltet werden kann, darüber sprach Wohnsoziologe Dr. Gerd Kuhn Ende Juli in einem engagierten Online-Vortrag. Sein Zuhörerkreis: Mitglieder des Fachausschusses Wohnen und Leben, ein IBA-Arbeitskristeam sowie weitere Interessierte. In vier Kapiteln ging er das Thema an, zu dem viele Nachfragen kamen. Die Teilaspekte lauteten: "Entgrenzte Arbeitsformen", "Soziale Integration und Nachbarschaft", "Solidarische Erdgeschossnutzung und orchestrierte Vielfalt (plus öffentlicher Raum)" und "Divergenz und Quartiersbildung". Eine intensive Diskussion rund um die Nutzungsmischung entspann sich am Ende des Vortrags.

„Immer mehr hochqualifizierte Dienstleistungsberufe, in denen die Trennung von Beruf und Freizeit, von Wohnen und Arbeiten aufgehoben sind, haben sich seit den 90er Jahren entwickelt“, betonte Kuhn. Entgrenzte Arbeitsformen nehmen zu. Insbesondere, weil sich die derzeitige Krise als Katalysator von gesellschaftlicher Veränderung erweist und die digitale Kommunikation in vielen Lebensbereichen und im Arbeitsleben zunimmt. „Das Verhältnis von Homeoffice und Coworking

wird meines Erachtens zukünftig durch Komplementarität und nicht durch Substitution geprägt“, so Kuhn. Zwei Trends lassen sich dadurch erwarten: einerseits den Bedarf von mehr Mikrowohnungen und zweitens mehr größere Wohnungen mit Arbeitszimmer. Zunehmend werden in den vielfältigen gemeinschaftlichen Wohnprojekten vernetzte und plurale Formen des Wohnens und Arbeitens realisiert.

Kuhn. Ein gemeinsames Foyer, eine Kantine, ein Waschsalon, Werkstätten, Bibliothek oder Gemeinschaftsküche sind keine Seltenheit. Integrative Orte können aber auch der Laden oder das Café im Erdgeschoss sein. Beispiele dafür beten die Kalkbreite in Zürich oder auch das Projekt WagnisArt München. Vielfältige und solidarische Erdgeschossnutzungen führen zu lebendigen Quartieren. Allerdings müssen zur Orchestrierung dieser Vielfalt neue Strukturen geschaffen werden.

DIVERGENZ UND QUARTIERSBILDUNG

Einige Projekte legen extremen Wert darauf, Vielfalt in ihrer Gemeinschaft zu haben. Dies gilt für die Aspekte Alter, Geschlecht, Bildung, Herkunft, Einkommen oder auch Lebensform. „Traditionelle Netzwerke und Einbindungen wie Gewerkschaften, Kirchen und Vereine verlieren immer mehr ihre integrative Kraft. Wichtig ist daher die Etablierung neuer Integrationsfelder im sozialen Nahbereich“, sagte Kuhn. Er betonte, dass gute und robuste Quartiere immer auch sozialintegrative Quartiere seien. Statt Segregation werde die selbstverständliche Integration aller Gruppen umgesetzt.



Quartiersentwicklung mit DGNB-Zertifizierung

„Im Metzgergrün“ – ein Quartier mit Charakter

Das in den 1950er Jahren errichtete Quartier „Im Metzgergrün“, im Freiburger Stadtteil Stühlinger, mit rund 250 kleinen Wohnungen ist durch eine kleinteilige, homogene Wohnbebauung in zweigeschossiger Zeilenbauweise mit geneigten Dächern gekennzeichnet.

Es präsentiert sich als einheitlich gestaltetes städtebauliches Ensemble mit kleinen ruhigen Quartiersstraßen, einer starken Durchgrünung und dem Wohnraum unmittelbar zugeordneten Grün- und Freiflächen. Seine langjährige Bewohnerschaft zeichnet sich durch ein gutes nachbarschaftliches Miteinander aus. Das Quartier gehört zu den Liegenschaften des kommunalen Wohnungsbaunternehmens Freiburger Stadtbau GmbH in Südbaden.

Um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sicherzustellen, lobte die Freiburger Stadtbau eine Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung des Quartiers aus. Der prämierte Siegerentwurf des Architekturbüros Dietrich Untertrifaller und des Büros Ramboll Studio Dreiseitl aus dem Jahr 2017 interpretiert den ursprünglichen Charakter der Siedlung auf moderne, zeitgemäße und zukunftsorientierte Weise durch

Bereits im Jahr 2012 wurde von der FSB auf Initiative der Mieter*innen über den Quartiersrat „Untere Ferdinand-Weiß-Straße“ eine Studie zu einer möglichen Quartiersentwicklung in Auftrag gegeben. Gegenstand war zunächst die Prüfung einer Sanierung und Aufstockung der Bestandsgebäude. Aufgrund einer Vielzahl technischer Herausforderungen und eines unverhältnismäßig hohen Investitionsvolumens konnte diese nicht realisiert werden. Mit Blick auf eine zeitgemäße Verbesserung des Wohnumfeldes wurde im nächsten Schritt unter Einbezug des angrenzenden Wohnmobilstellplatzes die Entwicklung des Quartiers fortgesetzt.



Das geplante Quartier „Metzgergrün“

hohe frei- und stadträumliche, soziale und nachbarschaftliche Qualitäten unter Einbeziehung ökologischer und nachhaltiger Aspekte.

EIN LEBENDIGES QUARTIER MIT HOHEN WOHN- UND FREIRAUMQUALITÄTEN ZU BEZAHLBAREN MIETEN SCHAFFEN.

Das Bauvorhaben soll in vier Bauabschnitten realisiert werden und sieht ca. 550 Neubauwohnungen mit 41.000 m² Wohnfläche im Energieeffizienzhaus Standard 55 vor. Im Fokus stehen der Erhalt des Quartierscharakters und die Wohnversorgung der Bestandsmieter*innen. Es soll sichergestellt werden, dass die Mieter*innen im neu gestalteten Quartier weiterhin wohnen können. Alle Wohnungen werden zudem barrierefrei erreichbar sein. Ziel ist es, ein lebendiges Quartier mit hohen Wohn- und Freiraumqualitäten zu bezahlbaren Mieten anzubieten. Zur Gestaltung sieht die gesamte Quartiersentwicklung folgende Nutzungsmischung vor: 50 Prozent geförderte Wohnungen, 25 Prozent freifinanzierte Wohnungen zur Mietspiegelmiete und 25 Prozent Eigentumsmaßnahmen.

LANGFRISTIGE PERSPEKTIVEN: MASSNAHMEN FÜR EINE HOHE LEBENS- UND AUFENTHALTSQUALITÄT

Das Quartier zeichnet sich durch seinen verkehrsberuhigten Charakter und Begegnungsräume im Zentrum aus. Grüne Bereiche ermöglichen das Gärtnern und das freigelegte Runzgewässer lädt zum Verweilen in den Uferzonen ein. Begrünte Fassaden fördern den klimatischen Ausgleich und ermöglichen zudem grüne Blickwinkel. Neben den Wohngebäuden in Massivbauweise kommen Holzkonstruktionen und Holzfassaden zur Ausführung. Mit einer intelligenten Belüftung der Wohnblöcke wird ein gesundes Mikroklima im Quartier geschaffen. Ein ganzheitliches Energiekonzept sorgt für zusätzlichen Klimaschutz.

In den Entwicklungsprozess wurde auch die Bewohnerschaft einbezogen. So wurde auf Anregung der Bewohner*innen die Charakteristik der bestehenden Wohnungen mit einer flexiblen Nutzung der Wohnräume in die Neubauplanung überführt. Als freiwilliges, beratendes Gremium der Bürger*innenbeteiligung im Quartier wurde ein Projektbeirat etabliert. Dieser bietet eine Dialogplattform für die beteiligten Interessensgruppen und Akteur*innen. Die Mitglieder des Projektbeirats setzen sich aus verschiedenen sozialen Institutionen sowie weiteren

Bewohner*innen des Quartiers zusammen. Auch die Grünanlagenplanung wird von der Bewohnerschaft im Rahmen des Projektbeirats mitgestaltet, um den soziokulturellen und nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

ZERTIFIZIERTE WOHNQUALITÄT MIT MEHRWERTEN




Die Schaffung eines zukunftsorientierten Quartiers mit langfristiger Perspektive, das einen ressourcenschonenden, energieeffizienten Bau und Betrieb mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität verbindet, erfordert eine vorausschauende, umfassende und transparente Planung. Die Basis dafür ist ein stimmiges Konzept. Zur Auszeichnung vorbildlicher Stadtquartiere hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ein Bewertungssystem entwickelt.

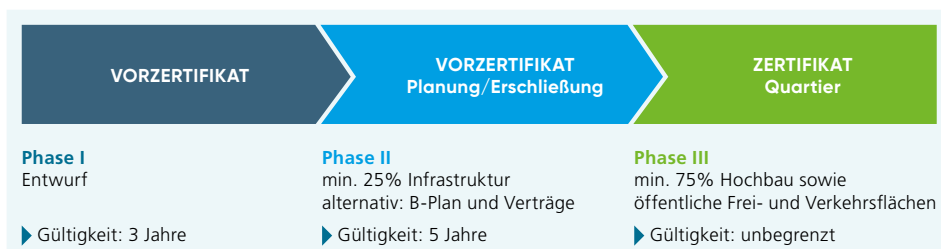
Im Rahmen der Bewertung werden alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens betrachtet. Diese umfassen die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Die DGNB vergibt nach erfolgter Feststellung des Erfüllungsgrades drei Auszeichnungsstufen: Platin, Gold und Silber. Aufgrund der hohen Qualitäten der geplanten Quartiersentwicklung „Im Metzgergrün“ wird eine Zertifizierung des Quartiers nach deren Vorgaben im Goldstandard angestrebt. Ein sogenannter „Pre-Check“ als erste Einschätzung des möglichen Zertifizierungserfolgs wurde 2019 durchgeführt.

Das Projekt überzeugt mit guten Voraussetzungen für die Umsetzung einer hohen Nachhaltigkeitsqualität und dem damit verbundenen Zertifizierungserfolg. Die Themenbereiche „Klimaschutz“ sowie „Anpassung an den Klimawandel“ werden auf hohem Niveau umgesetzt. Hervorzuhebende Stärken des Projekts bilden die Kriterien „Städtebau“ und „Freiraum“, nicht zuletzt über die aus der Mehrfachbeauftragung erreichte Qualität. Im Themenfeld „Ökonomie“ überzeugt der Ansatz, kostengünstigen und energieeffizienten Wohnungsbau mit geplanten geringen Lebenszykluskosten zu errichten.

Im In- und Ausland wurden seither über 40 Projekte auf diese Weise zertifiziert. Deutschlandweit wurden 27 Auszeichnungen der Quartierszertifizierungen durch die DGNB vergeben. Das Projekt „Im Metzgergrün“ wäre neben Esslingen und Stuttgart das dritte zertifizierte Quartier dieser Art in Baden-Württemberg und das erste in Freiburg.

Aufgrund der bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erreichten Planungstiefe und des angestrebten Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages soll ein sogenanntes „Erschließungszertifikat“ im zweiten Halbjahr 2021 als zweite von drei Zertifizierungsstufen auf dem Weg zur Projektumsetzung erstellt werden.

			
	PLATIN	GOLD	SILBER
Gesamterfüllungsgrad	ab 80%	ab 65%	ab 50%
Mindesterfüllungsgrad	65%	50%	35%





Karlsruher Rechtstag digital:

Schwerpunkt WEG-Reform 2020

Besondere Situationen erfordern besondere Lösungen. Den Karlsruher Rechtstag konnten die Teilnehmer im Juli im Büro oder zuhause erleben – online statt live vor Ort. „Das digitale Format ermöglicht den Wissenstransfer. Der persönliche Austausch fehlt allerdings“, sagte Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ihrer Begrüßung. Sie hofft darauf, dass die Traditionsveranstaltung im nächsten Jahr wieder als Kongress in Karlsruhe stattfinden kann.

„Die große rechtliche Veranstaltung des Verbandes wird von den Mitgliedern des Fachausschusses Recht im vbw sehr geschätzt und natürlich auch begleitet“, betonte **Karin Raule-Rohr**, Vorsitzende des Fachausschusses Recht und Leiterin der Rechtsabteilung der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Sie lobte mit Blick auf die Corona-Krise die Information und Beratung der Verbände, insbesondere auch durch die Rechtsabteilung des vbw.

Auf Covid-19 und die aktuellen Rechtsentwicklungen ging dann auch **Ursula Hennes**, Leiterin der Rechtsabteilung des vbw, ein. „Waren Präsenzveranstaltungen seit dem Lockdown im März bis Ende Juni nur schwer bis gar nicht machbar, sind sie seit 1. Juli mit bis zu 100 Personen (unter gewissen Voraussetzungen sogar mit bis zu 250 Personen)

möglich“, so Hennes. Allerdings nur mit einem Hygienekonzept, mit einer Datenerhebung und den geltenden Arbeitsschutzanforderungen. In Bezug auf Vertreter- und Mitgliederversammlungen sagte sie: „Bei der praktischen Umsetzung müssen Sie einiges beachten: von der Bestuhlung, über Wegemarkierungen bis hin zur Gestaltung der Pausen“, sagte Hennes. Sie klärte über Details auf und beantwortete Fragen. Den Teilnehmern riet sie: „Wägen Sie die Risiken und den Verwaltungsaufwand gegen die durch das Bundesgesetz gegebenen alternativen Versammlungsmöglichkeiten ab. Wenn Sie sich für eine Präsenzveranstaltung entscheiden, dann beschränken Sie die Veranstaltungspunkte auf das Wesentliche und halten Sie die Veranstaltung so kurz wie möglich ab“. Sie schloss mit dem Hinweis, dass die Kündigungsbeschränkung des Covid-Bundesgesetzes zum 30. Juni 2020 ausgelaufen ist.

„Bei Zahlungsrückständen ab dem 01. Juli gelten wieder die üblichen Kündigungsregeln des BGB“.

Als zweiter Referent sprach **Dr. Dietrich Beyer**, Richter am Bundesgerichtshof a.D. Er gab den Teilnehmern einen Überblick über die wichtigsten Entscheidungen des BGH seit Juli 2019. Insbesondere ging er auf die Rechtsprechung rund um Schönheitsreparaturen, die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen sowie auf die Betriebskosten ein. „Ein Schwerpunkt lag im Jahr 2019 bei dem Komplex Kündigung. Hier hat der Senat mit den beiden Entscheidungen zur Kündigung wegen Eigenbedarf und zum Härteeinwand des Mieters sehr grundsätzliche und vor allem für die gerichtliche Praxis wichtige Aussagen getroffen, deren Beachtung in allen einschlägigen Verfahren nur nachdrücklich empfohlen werden kann“, so Beyer.

REFORM DES WEG-RECHTS

Sehr intensiv wurde beim Karlsruher Rechtstag das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz WEMoG beleuchtet. „Seit Bestehen des WEG-Rechts findet derzeit die grundlegendste Reform des Wohnungseigentumsgesetzes statt“, begann Universitätsprofessor **Prof. Dr. Martin Häublein** von der Universität Innsbruck seinen Vortrag. Detailliert ging er auf die einzelnen Neuerungen

ein – von den Regelungen des werdenden Eigentümers bis zu baulichen Veränderungen. „Fast alle bisherigen Vorgaben werden sich ändern“, betonte er. „Erschrecken Sie nicht, aber künftig kann der Verwalter jederzeit abberufen werden“, so Häublein. „Der Fairness halber wurde dafür aber festgelegt, dass er dann sein Entgelt weiter erhält, solange sein Vertrag gilt“, bemerkte Häublein. WEG-Verwalter müssen sich in nächster Zeit intensiv mit der WEG-Reform auseinandersetzen, da das Regelwerk umfassende Änderungen vorsieht.

Beispielsweise auch zur Elektromobilität. „Die Bedeutung von Elektrofahrzeugen steigt, weil sie entscheidend zur Zielerreichung des Klimaschutzgesetzes beitragen sollen“, sagte Rechtsanwältin **Beate Heilmann** von Heilmann Geyer Kühnlein Rechtsanwälte in Berlin. Ihr Vortrag drehte sich um E-Mobilität, Elektroladeinfrastruktur im Neubau und Bestand sowie um Ansprüche des Mieters und des Wohnungseigentümers nach neuem Recht. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – kurz GEIG – schreibt den Einsatz von Ladeinfrastruktur für E-Autos vor. Das WEMoG bestimmt über weitere Ansprüche der Mieter und Wohnungseigentümer. „Ein ganze Reihe von technischen Aspekten sind dabei zu beachten“, so Heilmann. Dies reicht von der installierten Ladetechnik über den Ladestromkreis, die Ladezeiten bis zum Leistungsbedarf und dem Überlass- und Überspannungsschutz. Heilmann sieht die aktuellen Hemmnisse für die Installation von Ladeinfrastruktur jedoch in absehbarer Zeit behoben. „Die Reichweite der Elektrofahrzeuge steigt, es gibt mehr Ladepunkte. Darüber hinaus wird ausgeschlossen, dass die Zurverfügungstellung von Ladeinfrastruktur und La-

depunkten die Anbieter zu Stromversorgern macht.“ Heilmann empfiehlt daher, den Kontakt mit dem örtlichen Netzbetreiber aufzunehmen, ein Betreibermodell zu entwickeln, den Parkraum entsprechend zu gestalten und eine Nutzungsregelung vorzunehmen. Elf relevante Rechtsvorschriften benannte sie dazu. „Die bauliche Veränderung ist als Modernisierungsmaßnahme auf den Mieter umlegbar“, so Heilmann.

KLIMASCHUTZPOLITIK UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Dr. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, machte in ihrem Vortrag einen Rundumschlag über die aktuelle Klimaschutzpolitik und deren Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. „Der Klimawandel ist real. Die EU muss darauf reagieren, denn die Entwicklungen werden relativ unkomfortabel aussehen“, so Vogler. Die EU plane daher, 95 Prozent der Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Im Jahr 2050 bedeutet das eine Nullemission für Gebäude. Das Hauptziel des Pariser Abkommens aus dem Jahr 2015 sieht die Begrenzung des Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius über dem vorindustriellen Niveau vor.

Vogler konzentrierte sich in Ihren Ausführungen auf das Gebäudeenergiegesetz GEG 2020, auf das Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastrukturgesetz GEIG und auf die Heizkostenverordnung. Das GEG wurde kürzlich schon beschlossen, beim GEIG liegt ein Referentenentwurf vor, die abschließende Beratung im Bundestag ist aber noch nicht erfolgt. Vogler fasste zusammen: „Das GEG wird vermutlich

ab Oktober in Kraft treten, eine verbesserte Förderung bietet die KfW heute schon“. Es sei zu vermuten, dass ab Oktober 2020 die Heizkostenverordnung eine Fernablesbarkeit sowie eine zweimalige Verbrauchsinformation pro Jahr vorschreiben wird. Ab 2021 wird die CO₂-Bepreisung zu höheren Preisen für Erdgas und Heizöl führen, „vermutlich ohne Umlagefähigkeit“, schätzt Vogler. Allerdings werde ein höheres Wohngeld zur CO₂-Preis-Entlastung den Mietern zugutekommen. Darüber hinaus wies Vogler darauf hin, dass ab 11. März 2021 Leerrohre für Elektromobilität beim Neubau eingebaut werden müssen. „Es ist zu hoffen, dass sich die Förderung erhöht, beispielsweise bei den beihilfefreien Zuschüssen und in der Förderintensität für die energetische Sanierung. Allerdings ist es fraglich, ob die Fördermittel ausreichen“, so Vogler. „Die grundlegenden sozialen und wirtschaftlichen Zielkonflikte und damit auch der Zusammenhang mit dem Mietrecht werden politisch weiter komplett verdrängt“, kritisierte sie abschließend.

„Ein erstes Feedback hat gezeigt, dass das digitale Format unseres Karlsruher Rechtstag bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern sehr gut angekommen ist. Als Weiterbildungsakademie des vbw wird die AWI ergänzend zu Präsenzveranstaltungen auch in Zukunft verstärkt auf digitale Formate setzen. Wir befinden uns in einem grundlegenden Transformationsprozess“, so **Michael Roth**, Geschäftsführer der AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, abschließend.

Der nächste Karlsruher Rechtstag wird voraussichtlich am 8. Juli 2021 stattfinden.



Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle begrüßte die Teilnehmer zum digitalen Karlsruher Rechtstag, bei dem AWI-Geschäftsführer Michael Roth die Moderation übernahm und die Referenten, wie Dr. Dietrich Beyer, vorstellte (v.l.n.r.)



Gute Projekte

Fachausschuss "Wohnen und Leben" zu Gast in Freiburg

Am 17. September war der Fachausschuss Wohnen und Leben zu Gast bei der Bauverein Breisgau eG im sonnigen Freiburg. Gemeinsam mit Vertretern der Stadt diskutierten die Teilnehmer über ein Thema, das den Verband und seine Mitglieder schon lange beschäftigt: die Konzeptvergabe.

Seit vielen Jahren betonen der vbw und seine Mitglieder gegenüber Politik, Verwaltungen und der Öffentlichkeit, wie entscheidend das Instrument der Konzeptvergabe für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Baden-Württemberg ist. Allein von 2009 bis 2019 ist der Baupreisindex in Baden-Württemberg um 26 Prozent gestiegen. Neben der generellen Preissteigerung, gestiegenen Baukosten und dem stetig wachsenden Aufwand durch immer neue Vorschriften spielen der Mangel an Grundstücken und die hohen Preise für das knappe Gut Boden eine zentrale Rolle bei dieser Entwicklung. Gleichzeitig auskömmlich zu wirtschaften, bezahlbare Mieten zu verlangen und Baugrundstücke im Höchstpreisverfahren zu akquirieren, gleicht der Quadratmeter des Kreises. Doch immer mehr Städte und Gemeinden erkennen, welche Vorteile sich durch das Instrument der Konzeptvergabe sowohl für die Bevölkerung, als auch für die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden selbst ergeben.

Komplex, Anspruchsvoll, aber lohnenswert. Eine Stadt, die beim Thema Konzeptvergabe bundesweit eine Vorreiterrolle eingenommen

hat, ist Freiburg im Breisgau. Die dort ansässige Bauverein Breisgau eG hat dementsprechend einiges an Erfahrung vorzuweisen und berichtete dem Fachausschuss Wohnen und Leben über einige ihrer Projekte. Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau eG, sieht in der Konzeptvergabe eine große Chance für Bestandhalter und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen: „Gerade Genossenschaften können allein aufgrund ihres Mitgliederauftrages keine Grundstücke erwerben, die zum Höchstpreis verkauft werden. Die daraus resultierenden Mieten sind für unsere Mitglieder nicht zumutbar. Was wir allerdings können, sind bedarfsgerechte Konzepte zu entwickeln, die auf Dauer bezahlbaren Wohnraum und soziale Infrastruktur schaffen.“ Neben der Bezahlbarkeit spielen weitere Aspekte eine wesentliche Rolle. So kann eine Stadt oder Gemeinde bei der Grundstücksvergabe neben wohnungspolitischen, auch umweltpolitische und stadtentwicklungspolitische Ziele im Konzept festschreiben. Konkret bedeutet dies, dass neben preisgedämpftem Wohnungsbau auch städtebauliche Qualität, Freiraumgestaltung, Nutzungsqualität, ökologisches Bauen, Energie-

ersparung und Mobilitätskonzepte eine Rolle spielen können.

Das Beispiel Freiburg Gutleutmatten-West zeigt anschaulich, welche Anforderungen die Stadt Freiburg stellt. Nach der Kommunalen Ausschreibung wurde das innerstädtische Baugebiet durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen vermarktet. Die Vergabe erfolgte mit Hilfe eines Punktesystems. Die Kriterien beinhalteten geförderten Mietwohnungsbau sowie geförderte Eigentumsmaßnahmen, die Dauer der Mietpreisbindung, eine nutzergruppenspezifische Orientierung, Barrierefreiheit, einen erhöhten Baustandard, Energieeffizienz, Energieversorgung mit geringen Emissionen und Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien. Die Bauverein Breisgau eG bewarb sich mit einem quartiersübergreifenden Mehrgenerationenkonzept. Barrierefreie Wohnungen für Senioren waren ebenso Bestandteil wie ein Anteil von öffentlich geförderter Wohnungen, gebaut im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55. Begegnungsräume des Quartiersvereins rundeten das Angebot ab, dass die Stadt Freiburg schließlich überzeugte.

SPIELRÄUME IN DER AUSGESTALTUNG

Die Methoden, die bei der Grundstücksvergabe eingesetzt werden können, sind dabei vielfältig. Beim Projekt „Wohnen am Kurhaus“ in Kirchzarten sah die Bewertungsmatrix maximal 100 zu erreichende Punkte vor. 60 Punkte fielen dabei auf die Bereiche Architektur/Baurecht/Nutzung, bei der beispielsweise Architektur, Energiestandard, Miethöhe oder Stellplatzkonzepte begutachtet wurden. 20 Punkte konnten bei der Bewerbung und weitere 20 beim Kaufpreis erzielt werden. In der Gemeinde Gundelfingen lief die Vergabe

EXKURS: KONZEPTVERGABE

Als Konzeptvergabe bezeichnet man ein Instrument der Stadtplanung, z. B. bei der Umsetzung von Bauleit- oder Bebauungsplänen. Hier steht die Qualität des einzureichenden Konzepts im Vordergrund der Entscheidung zur Vergabe von Grundstücken für eine Bebauung und nicht z. B. ein gebotener Preis wie beim „Bieterverfahren“.

für ein kommunales Grundstück in zentraler Lage über eine Kommission. Der kommunalen Ausschreibung war eine Bürgerbeteiligung vorausgegangen, die die Basis für die Ausschreibung bildete. Hier machten Kaufpreis und die Wohnraumkosten jeweils 17 Prozent, das Betreiberkonzept 22 Prozent, die Wohnraumbereitstellung 21 Prozent, die städtebaulichen Kriterien 19 Prozent und die Freiraumgestaltung 4 Prozent der Bewertungsmatrix aus.

„Bei Wettbewerben in Konzeptvergabe haben wir die Chance, die Mehrwerte zu präsentieren, die die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen bieten. Wir gehen mit einer ganzheitlichen Quartiersbetrachtung an die Aufgaben heran und schaffen bereits bei der Bewerbung die Voraussetzungen für die zukünftige soziale und bauliche Infrastruktur des Quartiers. Ist das Konzept einmal umgesetzt haben wir direkt optimale Bedingungen geschaffen, um das Quartier dauerhaft mit sozialen Zusatzangeboten zu versorgen. Die Chancen, die sich allen Beteiligten hier bieten sind mit dem Geld, die ein Verkauf zum Höchstpreis erzielen würde, gar nicht aufzuwiegen“ so Martin Gebler, Vorsitzender des Fachausschusses.

FREIBURG MACHT'S VOR

Wie die Stadt Freiburg bei der Entwicklung des neuen Stadtteils „Dietenbach“ vorgeht, erläuterte Prof. Dr. Rüdiger Engel, Leiter der Projektgruppe Dietenbach. 110 der 130 ha großen Fläche des Baugebiets Dietenbach sind Bestandteil des Wettbewerbsgebiets, auf der später 6.500 bis 7.000 Wohnungen ungefähr 15.000 Menschen ein neues Zuhause geben sollen. Die Ziele der Stadt Freiburg, die sich den neuen Stadtteil ungefähr 850 Millionen Euro kosten lässt, sind komplex. Der Stadtteil wird so konzipiert, dass er auch eigenständig funktioniert. Er wird zu 50 Prozent aus gefördertem Wohnraum bestehen. Für eine gute soziale Durchmischung sollen unterschiedliche Bautypologien für vielfältige Zielgruppen sorgen, auch auf soziale Teilhabe und Inklusivität wird dabei geachtet.

Entscheidend bei den Überlegungen ist auch das Klima. Dank Kfz-Reduzierung, kurzer Wege und der Nutzung von erneuerbaren Energien soll der Stadtteil Klimaneutral werden. Gleichzeitig sind Parks, Sport- und Marktplätze, sowie Freiräume für Gärten und Begegnungs-

orte zur Aufwertung des Stadtteils vorgesehen. Um diese Ziele verwirklichen zu können, ist der Plan, die Grundstücke zum Verkehrswert (ca. 1.000 Euro/qm Geschossfläche) zu veräußern. Um alle Beteiligten bei dieser anspruchsvollen Aufgabe mitzunehmen, veranstaltet die Stadt Workshops mit Architekten, Bürgern und der Wohnungswirtschaft. Am Ende muss jedoch der Gemeinderat über die genauen Vergabekriterien entscheiden. Hier besteht die Kunst darin, die städtebaulichen Ziele mit einem möglichst schlanken Vergabeverfahren in Einklang zu bringen. Die Anforderungen, die ein solcher Prozess an Bürger, Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft stellt, sind zweifelsohne höher, als bei der Vergabe im Höchstpreisverfahren. Doch Freiburg ist sich sicher, mit dem eingeschlagenen Weg ein Erfolgsrezept für gute Stadtplanung in der Hand zu haben. Die Bauverein Breisgau eG konnte bei zahlreichen Projekten positive Erfahrungen mit der Konzeptvergabe sammeln, insbesondere wenn Kommunen frühzeitig in den Dialog mit Wohnungsunternehmen einsteigen.

MEHR ALS EINE ERGÄNZUNG: QUARTIERSTREFF BAUVEREIN BREISGAU E.V.

Bei der Sitzung des Fachausschusses Wohnen und Leben am 17.09.2020 in Freiburg stand auch das Thema Quartiersarbeit auf der Agenda. Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau eG, präsentierte gemeinsam mit der Quartierskoordinatorin Franziska Marra und Prof.in Dr. phil. Cornelia Kricheldorf, Prorektorin der Katholischen Hochschule Freiburg, wie der Bauverein Gemeinwesenarbeit betreibt.

Der demografische Wandel, neue Lebensstile und veränderte familiäre Strukturen stellen auch die Bauverein Breisgau eG vor neue Herausforderungen. Mit wissenschaftlicher Unterstützung geht die Genossenschaft bereits seit zehn Jahren neue Wege in der Gemeinwesenarbeit um den sich verändernden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Dabei wird darauf geachtet, dass professionelle, semi-professionelle und informelle/freiwillige Systeme sich gegenseitig ergänzen und verzahnen. Übergeordnetes Ziel ist die „Caring Community“, in der soziale Verbundenheit, Teilhabe und Mitwirkung in lebendigen, generationenübergreifenden Nachbarschaften und Netzwerken gelebt werden.

Das Herzstück dieser Bemühungen ist der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V., der im November 2011 ins Leben gerufen wurde. Was damals als Kooperation mit einem studentischen Projekt bei der Entwicklung eines Mehrgenerationen-Projektes begann, beinhaltet mittlerweile 790 Vereinsmitglieder, 9 MitarbeiterInnen, 110 Ehrenamtliche und 5 Quartierstreffs in und um Freiburg. Allein im Jahr 2019 besuchten fast 25.000 Menschen die insgesamt 2.182 Veranstaltungen, die durch den Verein im vergangenen Jahr durchgeführt wurden. Das An-

gebot beinhaltet Sportangebote, Kunst, Gesundheit, Fortbildungen, gemeinsame Mahlzeiten oder Reparaturcafés und fokussiert sich auf niedrigschwellige, unkomplizierte Nachbarschaftshilfe für alle Interessierten. Das Angebot der Alltagshilfe ist Vereins- und Genossenschaftsmitgliedern vorbehalten, die eine Pflegeeinstufung haben und bietet Bedürftigen zusätzliche Unterstützung durch geschulte Helfer. Gestärkt und ergänzt wird die Quartiersarbeit durch die Vernetzung mit anderen sozialen Trägern, Kirchengemeinden, Schulen und Kindertagesstätten, Stadtteil- und Seniorentreffs sowie die Teilnahme an verschiedenen Runden Tischen und sonstigen Aktiven im Quartier.

Gerhard Kiechle, Ehrenvorsitzender des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V., begrüßt die enge Verzahnung von Verein und Genossenschaft: „Für die Wohnquartiere und die Bürgergesellschaft stellt der Verein eine wichtige Infrastruktur im sozialen Management zur Verfügung. Jung und Alt können auch bei Hilfe- oder Pflegebedarf selbstbestimmt zu Hause wohnen bleiben.“

Die Genossenschaft subventioniert den Verein jährlich mit einer stattlichen Summe. Für Marc Ullrich eine Investition, die sich für alle Beteiligten lohnt: „Quartiersarbeit bedeutet für uns direkte Mitgliederförderung. Insbesondere die Nachbarschafts- und Alltagshilfe schafft Mehrwerte im genossenschaftlichen Wohnen. Die Förderung des Ehrenamts ist dabei der Schlüssel zum nachhaltigen Erfolg. Unsere Quartiersmitarbeiter/-innen unterstützen die ehrenamtlichen Akteure und so entsteht „Hilfe zur Selbsthilfe“ innerhalb der Nachbarschaft. Zahlreichen Bewohnern wird so ein selbstbestimmtes Wohnen trotz Unterstützungsbedarf ermöglicht.“



Fachausschüsse besichtigen Projekte



Klimaschutz und bezahlbares Wohnen in Heilbronn

Innovative Projekte, wie die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg die Herausforderung Klimaschutz und bezahlbares Wohnen intelligent und zukunftsorientiert löst, standen auf dem Exkursionsplan der vbw-Fachausschüsse Technik und Energie sowie Wohneigentum.

Experten der vbw-Mitgliedsunternehmen informierten sich „vor Ort“ über den Einsatz von neuesten Technologien einer ganzheitlichen Energieversorgung im Quartier. So erhielten die Teilnehmer Einblicke in das „Micro Smart Grid“-Projekt, das die DSG Energiekonzepte realisiert hat: Bei den Wohngebäuden am BUGA-Gelände wurde ein Mieterstromprojekt mit neuartigen Speichertechnologien und E-Mobilität umgesetzt. Dabei versorgen ein biogasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) sowie Photovoltaikanlagen das Quartier mit Strom und Wärme. Dank der lokal und regenerativ erzeugten Energie kann so mit moderner Informationstechnologie und intelligentem Lastenmanagement ein großer Teil der Energieversorgung wirtschaftlich bereitgestellt werden.

Wie E-Mobilität in Mehrfamilienhäusern realisiert werden kann, zeigt das BMWi-geförderte Projekt EMILIAS in Weinsberg: Hier wurden im Quartier Hasenöhrle Mehrfamilienhäuser mit intelligenten Ladestationen ausge-

stattet. Die Versorgung mit lokal erzeugter, regenerativer Energie über Photovoltaik erfolgt über Second-Life Batteriespeicher – ressourcenschonend und wirtschaftlich.

Weiterer Höhepunkt: Das SKAIO am Neckarbogen der Stadtsiedlung Heilbronn mit seinem ausgeklügelten Energiekonzept. Durch die Effizienzsteigerung gelingt Energie- und CO₂-Einsparung nahezu warmmietenneutral – Klimaschutz und bezahlbares Wohnen lassen sich so miteinander vereinbaren.



Bilder oben: Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude am Neckarbogen

Nach dem Biogas betriebenen Blockheizkraftwerk (links) besichtigt der Fachausschuss ein Projekt in Weinsberg (unten links und rechts), bei dem Autobatterien ein zweites Leben in Gebäuden bekommen.



SWSG gibt Startschuss für ein innovatives Wohnkonzept

Beim Klinikum entsteht ein Energiehaus-Plus-Quartier

Lebenswert, attraktiv und in jeder Hinsicht nachhaltig sollen die Personalwohnungen für das Klinikum am Prießnitzweg gestaltet werden. Durch die modulare Bauweise und den KfW-40-Plus-Standard werden hier Wohnungen mit Vorbildcharakter über die Stuttgarter Stadtgrenzen hinaus errichtet. Nun haben die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) und AH Aktiv-Haus den Vertrag für das innovative Vorhaben unterzeichnet.



Innovativ, nachhaltig, modular – die geplanten Neubauten am Prießnitzweg zeichnen sich gleich in mehrfacher Hinsicht als Leuchtturmprojekt aus. Hier entstehen in den kommenden Jahren für das Klinikum Stuttgart in sechs Gebäuden 329 Personalwohnungen in nachhaltiger Holzbauweise, die durch die Energieeffizienzklasse 40 Plus im Jahresmittel einen Energieüberschuss aus regenerativen Quellen erzeugen. Geplant ist eine effiziente Energieerzeugung auf Basis von Sole-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikmodulen und Solar-Hybridkollektoren. Zudem ist ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung zur Optimierung des Heizbedarfs vorgesehen. Weitere wichtige Aspekte, die eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen sollen, sind unter anderem eine gute Belichtung, großzügig gestaltete Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie kühlende Frischluftzufuhr zwischen den Gebäuden.

Die SWSG arbeitet für die Umsetzung des Projekts mit der AH Aktiv-Haus GmbH zusammen, die für architektonisch anspruchsvollen, seriellen Modulbau steht. Im Herbst 2019 konnte sich Aktiv-Haus in einem Wettbewerb für das innovative Vorhaben durchsetzen. Nun unterzeichneten die beiden Parteien Ende Juli den Vertrag. Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG erläutert: „Mit der Vertrags-

unterzeichnung geben wir den Startschuss für ein Leuchtturmprojekt in Stuttgart und darüber hinaus. Bereits in der Bauphase setzen wir auf Nachhaltigkeit und Effizienz.“

So weist das serielle Bauen zahlreiche Vorteile auf: Vorgefertigte Module werden dabei just in time auf die Baustelle transportiert und dort zusammengebaut – dadurch geht die Bauphase zügiger von statten und der Wohnraum ist in kurzer Zeit bezugsfertig. Stephanie Fiederer und Hubert Nopper, Geschäftsführer der AH-Aktiv-Haus GmbH, sind überzeugt „dass die Umsetzung des Aktiv-Haus-Prinzips für dieses Quartier und unsere Stadt einen großen Mehrwert schaffen wird.“

Insgesamt 329 Wohnungen für Mitarbeiter des Klinikums sollen am Prießnitzweg in insgesamt sechs Gebäuden mit vier und fünf Geschossen entstehen. Geplanter Baustart nach Erhalt der Baugenehmigung ist Sommer 2021, bereits im Frühjahr des Jahres 2022 sollen die ersten 157 Wohneinheiten bezugsfertig sein – darunter eine große Anzahl an Appartements. Ende des Jahres 2023 soll die zweite Bauphase mit 172 Wohneinheiten und einer Tiefgarage abgeschlossen werden. Alle Leistungen werden von einer Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus Aktiv-Haus und dem in Stuttgart ansässigen Unternehmen Wolff & Müller, erbracht.

Die AH Aktiv-Haus GmbH entwickelt nachhaltige Wohnprojekte für Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Aktivhaus fühlt sich dem Triple-Zero-Prinzip von Werner Sobek verpflichtet: Ein Gebäude benötigt nur die Energie, die es aus nachhaltigen Quellen selber erzeugt (Zero Energy), ein Gebäude produziert keine schädlichen Emissionen (Zero Emission) und alle Bauteile werden wieder vollständig in technische oder biologische Kreisläufe zurückgeführt (Zero Waste). Die Architektur des Projekts im Prießnitzweg wurde von AH Aktiv-Haus mit Werner Sobek entworfen.



Bei der Vertragsunterzeichnung: Helmuth Caesar und Samir Sidgi (SWSG) mit Stephanie Fiederer und Hubert Nopper (AH Aktiv-Haus) (v.l.n.r.)



„Selbst mit bester Politik steigen die Mieten“

Die Diskussion um Mietendeckel stand im Mittelpunkt der Tagung der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) am 30. September in Pforzheim. Vertreter von Wissenschaft und Politik haben mit rund 50 Vertretern von Wohnungsunternehmen herausgearbeitet, was der Markt leisten kann und welche Wirkungen die Regulierungsinstrumente haben.

„Die soziale Komponente ist unsere DNA“, sagte **Peter Bresinski**, Vorsitzender der KoWo und Geschäftsführer der GGH Heidelberg, über die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Diese Unternehmen erhöhten ihre Mieten nur moderat. „Ein Mietendeckel, der unsere Unternehmen trifft, subventioniert nur diejenigen, die ohnehin günstig wohnen.“

MIETENDECKEL ALS „ATEMPAUSE“

Prof. Dr. Markus Artz von der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bielefeld sah dies ähnlich: „Vermieter, die sich bislang sehr zurückgehalten haben, sollten durch einen Mietendeckel nicht bestraft werden. Zahlreiche kommunale Gesellschaften im Land liegen mit ihrer Durchschnittsmiete bei rund 70 bis

80 Prozent der örtlichen Mietspiegelmiete. „Bis dahin sollten sie auch bei einem Mietendeckel die Miete erhöhen dürfen“, so Artz.

Grundsätzlich sprach sich Artz für einen Mietendeckel aus. Bei stark steigenden Mieten wäre eine „Atempause“ für die Mieter notwendig, bis sich der Markt beruhigt. „In Bayern und Berlin gibt es ein Grundrecht auf Wohnen. Dieses Recht ist gefährdet, wenn man in einzelnen Bereichen keine Wohnung mehr findet.“ Gleichwohl wären aus seiner Sicht nicht alle Regelungen des Berliner Mietendeckels zulässig, beispielsweise die von ihm stets abgelehnte Mietensenkung. „Wenn man den Bogen überspannt, zerstört man auch die in meinen Augen sinnvollen und maßvollen Eingriffe“, so Prof. Dr. Artz.

Armin Maisch (Geschäftsführer der Stadtbau Pforzheim), Bürgermeisterin Sibylle Schüssler, Peter Bresinski (Vorsitzender der KoWo und Geschäftsführer der GGH Heidelberg) und Oliver Lamprecht (Geschäftsführer der Stadtbau Pforzheim)

MIETENDECKEL ZEMENTIERT ANGBOTSDEFIZIT

„Es kann keine Rede sein von Mietpreisexpositionen“, so **Prof. Dr. Friedrich Breyer** vom Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialpolitik der Universität Konstanz. Er zeigte mit Statistiken, dass es um eine regionale Ungleichverteilung von Angebot und Nachfrage geht, nicht um eine allgemeine Wohnungsnot. Nach einer Stagnation der Mieten bis 2010 gebe es einen starken Anstieg nur in einzelnen Schwarmstädten sowie eine starke Kluft zwischen Bestands- und Angebotsmieten. Bereits jetzt zeige sich in Berlin, dass ein Mietendeckel das Angebots- und Verteilungsproblem verschärfe: „Mit Mietendeckel können weniger Menschen in Berlin wohnen als ohne.“ Das Angebot ginge zurück und die Nachfrage nach größeren Wohnungen steige, weil der Preismechanismus nicht zur sparsamen Ver-

wendung zwingt. Die Mobilität der Einwohner sinke. Vermieter seien noch stärker geneigt, zahlungskräftige Mieter auszusuchen, sodass die ohnehin auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen noch größere Probleme hätten, eine Wohnung zu finden.

Prof. Dr. Harald Simons, Vorstand der empirica AG, stimmte zu: „Bestandsmieter in guten Wohnungen in guten Lagen profitieren von einem Mietendeckel am meisten. Der Nachfrageüberschuss und das Angebotsdefizit wachsen und werden zementiert.“ Er warnte, dass Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt so unelastisch sind, dass kleinste Änderungen gigantische Preisänderungen hervorrufen. Auch führe der Mietendeckel zu einer „Ab-jetzt-Politik“. Er prognostizierte: „Um Bestandsmietern nicht zu schaden, wird der Mietendeckel nicht mehr aufgehoben. Wie in Wien wird es verschiedene Mietendeckel geben, gestaffelt nach Baujahren sowie Zu- und Abschläge auf die Miete oder Sonderumlagen. Am Ende ist das System extrem kompliziert und niemand weiß mehr, was die „legale“ Miete ist“.

FALSCHER ERWARTUNGSHALTUNG

In der von **Timo Heyn**, Büroleiter der empirica AG Bonn, moderierten Diskussion ging es um den Mietendeckel, um das Wohngeld als Subjektförderung und den sozialen Wohnungsbau. Simons sagte: „Berlin ist kein leuchtendes Beispiel für eine gute Angebotspolitik. Ham-

burg ist eins, aber auch hier sind die Mieten gestiegen. Selbst mit bester Politik steigen die Mieten“. Seiner Ansicht nach bestünde das Problem in der völlig falschen Erwartung der Öffentlichkeit über das Machbare. Es sei einfach nicht möglich, dass alle für sechs Euro Kaltmiete im Prenzlauer Berg wohnen.

Für Oberbürgermeister **Thomas Keck** aus Reutlingen wäre es den Bürgern nicht zu vermitteln, dass sie keine leistbare Wohnung in der Nähe ihrer Arbeitsstelle finden. „Hinter den Prozentzahlen stehen Menschen. Wir können das nur durch forcierten Wohnungsbau ausgleichen.“ Er bemühe sich, die schwerfälligen Prozesse zu beschleunigen. Mietpreisregulierung wäre für ihn eine flankierende Maßnahme. Breyer widersprach: „Es ist ökonomisch unsinnig, gerade in Märkten mit knappem Angebot den Preismechanismus außer Kraft zu setzen.“

INSTRUMENTE INTELLIGENT KOMBINIEREN

Bresinski wies auf die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus hin: „Es muss Wohnungsbestände geben für Mieter, die auf dem Wohnungsmarkt einen nicht so guten Eindruck machen. Hier ist der soziale Wohnungsbau der Schlüssel für die Vergabe.“ Breyer bewertete den sozialen Wohnungsbau als unsozial, seitdem es die Fehlbelegungsabgabe nicht mehr gebe.

Einig waren sich die Diskutanten darin, dass es keine einfachen Lösungen gibt. Simons hofft, dass die Politik nicht zu stark in den Markt eingreift, weil sich eine Entspannung der Mietpreise bereits abzeichne. Keck schlug vor, Wohnen und Arbeiten stärker zu verbinden und mit Maß nachzuverdichten, obwohl hier oft die Akzeptanz der Bürger fehle. Bresinski sprach sich dafür aus, die Instrumente intelligent zu kombinieren. „Kommunale Gesellschaften bieten ein großes Potenzial, den Wohnungsbau voranzutreiben. Wir kooperieren bereits mit Genossenschaften. Diese Akteure sollten weiter zusammengebracht und im Markt gestärkt werden, zum Beispiel durch Konzeptvergaben.“

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Pforzheims Bürgermeisterin **Sibylle Schüssler** schilderte die laufenden Diskurse zur Zukunft der Stadt und die notwendige „Neuprogrammierung“ nach den Bedürfnissen der Anwohner. Die fünf Wohnungsunternehmen in Pforzheim, darunter auch die Stadtbau Pforzheim, die die KoWo-Tagung in die Stadt geholt hat, wären gut vernetzt und verstünden sich als Arbeitsgemeinschaft, insbesondere für komplexe und innovative Wohnungsbauprojekte.



Teilnehmer der Diskussionsrunde: Peter Bresinski (Vorsitzender der KoWo und Geschäftsführer der GGH Heidelberg), Prof. Dr. Friedrich Breyer (Universität Konstanz), Timo Heyn (empirica AG), Oberbürgermeister Thomas Keck (Reutlingen) und Prof. Dr. Harald Simons (empirica AG)



GWG-Geschäftsführer Ralf Güthert zeigte vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle und GdW-Präsident Axel Gedaschko die Photovoltaikanlagen und die Elektrofahrzeuge der GWG Wohnungsgesellschaft Reutlingen

GdW-Präsident Axel Gedaschko auf Sommertour

Wohnungsunternehmen verbinden bezahlbares Wohnen und Klimaschutz

Der Präsident der deutschen Wohnungswirtschaft kam zur Sommertour aus Berlin nach Baden-Württemberg. Gemeinsam mit der Verbandsdirektorin des baden-württembergischen Landesverbands vbw, Dr. Iris Beuerle, bereiste er am 27. und 28. Juli verschiedene Projekte unter dem Motto „Klima – was kann die Wohnungswirtschaft dazu beitragen, bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen?“. In Reutlingen, Heilbronn und Heidelberg zeigten ihm Wohnungsunternehmen, welchen Beitrag sie zum Klima- und Umweltschutz leisten. Dies reicht von der energetischen Sanierung bis zum Quartier in Holzbauweise (Timber-Quartier), vom Holzhochhaus bis zum Passivhaus im geförderten Wohnungsbau in Kombination mit einem Mieterstromprojekt, von Gebäuden innerhalb der Passivhausiedlung bis zu einem emissionsarmem Neubauquartier auf Konversionsflächen.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sagte bei der Fachreise nach Baden-Württemberg: „Die sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg zeigen bei der Sommertour des vbw auf beeindruckende Weise, wie sie bezahlbares Wohnen in attraktiven Mietwohnungen für alle Menschen zur Verfügung stellen und sich gleichzeitig für noch mehr Klimaschutz engagieren. Das Erreichen der Klimaziele macht allerdings so enorm hohe Investitionen notwendig, dass die Bezahlbarkeit des Wohnens in Gefahr gerät“.

Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft

DIE PROJEKTE DER GWG WOHNUNGSGESELLSCHAFT REUTLINGEN MBH

Blockheizkraftwerk, Photovoltaikanlage, Carsharing, E-Mobilität und in ökologischer Holzbauweise errichtete Häuser sowie innovative Wohnboxen schaute sich GdW-Präsident Axel Gedaschko beim Stopp in Reutlingen an. Gemeinsam mit Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw, ließ sich der Präsident des GdW vom GWG-Geschäftsführer Ralf Güthert sowie den jeweiligen Fachkollegen die Reutlinger Ansätze des wohnungswirtschaftlichen Klimaschutzes erläutern. Dabei ging es sowohl in die Tiefen eines Blockheizkraftwerks, als auch hoch hinaus, um sich Photovoltaikanlagen von oben anzuschauen. Anschließend waren umweltschonende Mobilität sowie ökologische Bauweise das Thema der Stunde. Bei seinem Besuch in Reutlingen traf Gedaschko auch auf Oberbürgermeister Thomas Keck und Erste Bürgermeisterin Ulrike Hotz, mit denen er lokal- und bundespolitische Themen erörterte.

DIE PROJEKTE DER STADTSIEDLUNG HEILBRONN GMBH

Das SKAIO ist mit einer Höhe von 34 Metern das derzeit höchste Holzhaus in Deutschland. Das Gebäude – entworfen von dem als Holzbau-Pionier bekannten Berliner Architektenbüro Kaden+Lager – ist Teil der Stadtausstellung im Rahmen der BUGA 2019 und ein Vorreiter im ökologisch nachhaltigen Wohnungsbau: alle Details sind so geplant, dass der spätere, sortenreine Rückbau und somit eine Wiederverwertung möglich sind. Das innovative Holzhochhaus wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für seine herausragende gestalterische und baukulturelle Qualität mit der DGNB-Auszeichnung Diamant prämiert. Das Skaio ist dabei das erste Gebäude, das die renommierte Auszeichnung in der Kategorie „Wohngebäude“ besetzt. „Wir sind stolz, dass die Fachkommission unser Konzept, hochwertigen ökologischen und auch geförderten Wohnraum zu



Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadsiedlung Heilbronn, führte den Besuch zum Holzhybridhochhaus Skaio und auf dessen Dach zum Blick über den Neckarbogen.

realisieren, gewürdigt hat“, sagte Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadsiedlung Heilbronn. Auch das Kinderhaus KINJA wurde aus dem Baustoff Holz erstellt. Das fünfgeschossige Gebäude besteht aus einer Holz-Hybrid-Konstruktion. Die Betreuungsräume bieten Platz für 90 Kleinkinder. Im vierten Obergeschoße befinden sich kompakt gestaltete Wohnungen für Alleinerziehende mit einem Kind.

DIE PROJEKTE DER GGH GESELLSCHAFT FÜR GRUND- UND HAUSBESITZ MBH HEIDELBERG UND DER BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM HEIDELBERG EG

In Heidelberg präsentierten die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) und die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG die Quartiersentwicklungen in Rohrbach und Kirchheim sowie die Neubauten auf den Konversionsflächen in der Süd- und Bahnstadt. Den ersten Halt in Heidelberg legte die Besuchsdelegation auf dem Gelände des ehemaligen US-Hospitals in Rohrbach ein. Hier entwickelt die GGH bis 2025 ein emissionsarmes Quartier mit rund 600 Wohnungen. „Durch ein Maßnahmenbündel in den Sektoren Gebäude, Energieversorgung sowie Verkehr und Mobilität werden wir auf Quartiersebene mehr CO₂-Emissionen vermeiden, als dies durch die bloße Errichtung von Gebäuden im Passivhausstandard möglich wäre“, so Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH und Vorsitzender des Vorstands des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw).

Natürlich durfte auf der Fahrt durch Heidelberg auch ein Besuch in der Bahnstadt, der weltweit größten Passivhausiedlung, nicht fehlen. Hier ist die GGH mit gleich mehreren Projekten an der Entwicklung des neuen Stadtteils beteiligt. Sie errichtete 2012 das erste Wohnbauprojekt und mit der städtischen Kita auch das erste öffentliche Gebäude auf den Schwetzingen Terrassen. Alle Gebäude wurden in Passivhaus-

bauweise errichtet. Die Kita verfügt über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

PROJEKT DER BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM HEIDELBERG EG

Bei einem weiteren Stopp stellte Peter Stammer, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG (FHHD), das im vergangenen Jahr fertig gestellte Objekt Mark-Twain-Straße 2-4 vor. Hier wurde durch die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG ein Mietwohnhaus mit 20 Wohnungen, eine Kita für 40 Kinder sowie ein großer Gemeinschaftsraum gebaut. Das im energetischen KfW-55-Standard erbaute Objekt ist zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Besonderheit: Alle Wohnungen dieses Objektes sind an Mitglieder des Vereins „Horizonte e.V.“ vermietet, ein gemeinschaftliches, intergeneratives Mietprojekt. Gemeinsam mit dem Verein wurde dieses alternative Wohnprojekt über viele Jahre entwickelt. So ist auf den MTV-Flächen in der Heidelberger Südstadt ein Mehrgenerationenwohnprojekt mit attraktiven und bezahlbaren Neubauwohnungen auf Mietbasis entstanden.

Gedaschko zeigte sich beeindruckt, warnte aber auch: „Damit die soziale Wohnungswirtschaft auch künftig in der Lage ist, ihren wichtigen gesellschaftlichen Beitrag für gutes und sicheres Wohnen zu leisten, muss die Politik umsteuern. Statt immer mehr teurer energetischer Sanierungsmaßnahmen brauchen wir endlich zukunftsgerichtete politische Rahmen- und Förderbedingungen sowie smarte und preiswerte Gebäudetechnik, die den Nutzer beim Energiesparen unterstützt. Dezentrale und CO₂-arme Energieerzeugung müssen als neue Wege für mehr Klimaschutz im großen Stil ermöglicht werden. Wie das in der Praxis aussehen kann, zeigen die Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg mit zahlreichen innovativen Ideen.“

In Heidelberg präsentierten Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz sowie Peter Stammer und Karin Heil, Vorstände der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg, Projekte rund um den Klimaschutz





Erfolgreich Mieterstrom- projekt in Offenburg umgesetzt

Seit ihrer Gründung im Jahr 1913 hat die Offenburger Baugenossenschaft eG konsequent ihr Ziel verfolgt, preiswerte Wohnungen zu bauen. Lag bis Mitte der 70er Jahre der Fokus auf umfangreichen Neubauten, verlagerte sich der Schwerpunkt seitdem auf die Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Bestands von rund 780 Wohnungen. Einer davon ist das Mehrfamilienhaus im Gotter-Nes-Weg in Offenburg in der Ortenau.

Markus Kohler, Geschäftsführer der Offenburger Baugenossenschaft, kennt die preistreibenden Faktoren bei den Wohnungsmieten: „In erster Linie sind das Energiekosten für Wärme und Strom. Hier haben wir für unsere Mieter sehr gute Lösungen gefunden.“ Noch in diesem Jahr wird das Areal Gotter-Nes-Weg an das Nahwärmenetz der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG, ein kommunales Unternehmen der Stadt Offenburg und der Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG, angeschlossen und mit Wärme versorgt.



72 MODULE LIEFERN STROM FÜR MIETER

Auf dem Dach des Mehrfamilienhauses im Gotter-Nes-Weg 2 in Offenburg installierte das E-Werk Mittelbaden eine Photovoltaik-Anlage (PV) mit 72 Modulen. Der von der Anlage produzierte Ökostrom kommt neben der Allgmeinstromnutzung für Beleuchtung vorrangig den 12 Mietparteien der Offenburger Baugenossenschaft eG zugute. Möglich geworden ist diese Lösung infolge der im März 2020 gestarteten umfangreichen Sanierung des Gebäudes. Die Eigentümerin, die Offenburger Baugenossenschaft eG, gestattete dem E-Werk Mittelbaden die Nutzung der Dachflächen zum Betrieb einer PV-Anlage als Mieterstromprojekt. Im Frühjahr 2020 konnte die PV-Anlage mit einer installierten Leistung von 23,40 KWp (Kilowattpeak) montiert und Anfang Juni 2020 in Betrieb gehen.

Der durch die PV-Anlage vor Ort erzeugte Strom von circa 20.800 Kilowattstunden pro Jahr reicht aus, um ungefähr die Hälfte des Stromverbrauchs der zwölf Wohnungen abzudecken. Alle Bewohner des Gebäudes können von einem attraktiven Stromtarif profitieren, der sich aus dem Strom der PV-Anlage und dem Reststrombezug aus dem öffentlichen Netz zusammensetzt. Umgerechnet auf eine Familie mit einem jährlichen Durchschnittsverbrauch von rund 3.000 Kilowattstunden spart sie im Vergleich zum örtlichen Grundversorgungstarif rund 147,- Euro im Jahr.

„Da für den von der PV-Anlage vor Ort erzeugten Strom gewisse Strompreislagen entfallen – dazu zählen Netzentgelte, Konzessionsabgaben und die Stromsteuer –, ist der Mieterstromtarif günstiger als der Grundversorgungstarif“, erklärt Michael Mathuni, zuständig für Energiedienstleistungen im E-Werk Mittelbaden, und ergänzt: „Der Mieterstromtarif kann auch für den Allgmeinstrom genutzt werden.“

Markus Kohler: „Mit der zur Verfügungstellung unserer Dachfläche für den Betrieb einer PV-Anlage leisten wir einen weiteren wichtigen Beitrag zur Energiewende. Darüber hinaus freuen wir uns für unsere Mieter, dass sie von den reduzierten Strompreisen profitieren können. Schon jetzt nutzen wir den auf unserem Dach produzierten Strom für unseren Allgmeinstrom.“ Durch die Nutzung des Solarstroms werden 11,2 Tonnen Kohlenstoffdioxid-Emissionen pro Jahr vermieden.

Zum Jubiläum einen Film



Was macht eine Genossenschaft aus?

Was macht Genossenschaften aus? Anlässlich des 90-jährigen Bestehens hat die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG den Filmemacher Simon Schneckenburger beauftragt, dieser Frage nachzugehen und einen Kurzfilm über die Genossenschaft zu drehen.

Die Baugenossenschaft hat viele Gesichter, denn sie bietet Mitgliedern in allen Lebensphasen ein Zuhause und ihren Mitarbeitenden sichere Arbeitsplätze. Der Genossenschaft war wichtig, Menschen erzählen zu lassen, was ihnen beim Thema Wohnen wichtig ist und was sie berührt. Mit Einsatz von natürlichem Licht und verschiedenen Farbtonalitäten ist es Simon Schneckenburger und seinem 3-köpfigen Filmteam gelungen, die Menschen und ihre Aussagen zur Genossenschaft atmosphärisch zu begleiten. Entstanden ist ein authentischer Unternehmensfilm.

Schneckenburger hat bereits einige Auszeichnungen und Nominierungen erfahren. Für seine Filme wurde der 30-jährige Filmemacher aus Kirchzarten unter anderem mit dem Deutschen Nachwuchsfilmpreis ausgezeichnet, in der Kategorie Bester Kurzfilm für den Baden-Württembergischen Filmpreis nominiert und auf den 39. Filmfestspielen in Biberach in der Kategorie Bester mittellanger Spielfilm nominiert.

Der Film ist auf den Internetseiten des Familienheims unter www.familienheim-freiburg.de zu sehen.

telesense
Kommunikation bewegt



**Seit 12 Jahren erfolgreich
für die Wohnungswirtschaft**

- Telefonischer Mieterservice
- Digitalisierungsberatung
- Analysen
- Personalentwicklung
- Veränderungsmanagement

www.telesense.de



Internationale Strahlkraft

Postareal der BBG wird offizielles IBA-Projekt

2027 findet in der Region Stuttgart die Internationale Bauausstellung (IBA) statt. Eines der offiziellen IBA-Projekte wird das Postareal in Böblingen. Darauf hat sich Ende Juli die IBA-2027 StadtRegion Stuttgart GmbH in ihrer Aufsichtsratssitzung verständigt. Damit ist das Postareal eines der wenigen Projekte in der Region Stuttgart, das in diese finale Runde gewählt wurde. Bei der Entwicklung dieses Stadtbausteins zum lebendigen Stadtraum wird die Bürgerschaft aktiv beteiligt.

Wie leben, wohnen und arbeiten wir im digitalen und globalen Zeitalter? Welche Wohnformen werden künftig gefragt sein? Und wie kann bezahlbarer und dennoch attraktiver Wohnraum in der Region Stuttgart geschaffen werden? Antworten auf diese wichtigen Fragen soll die Internationale Bauausstellung (IBA) liefern. Diese findet bis 2027 in der Region Stuttgart statt und will im Präsentationsjahr 2027 der internationalen Öffentlichkeit städtebauliche Ideen mit neuen Ansätzen des Bauens, Wohnens und Arbeitens aufzeigen. Die modellhaften Beispiele sollen anderen Städten und Regionen als Vorbild dienen.

POSTAREAL OFFIZIELLES IBA-PROJEKT IM LANDKREIS BÖBLINGEN

Eines der ersten offiziellen IBA-Projekte wird das Postareal der BBG Böblinger Baugesellschaft. Bisher hatte die IBA StadtRegion Stuttgart GmbH in den vergangenen Monaten zahlreiche Projekte im sogenannten „IBA-Netzwerk“ gebündelt. Aus diesen Bewerbern hat sie nun konkrete Projekte benannt, die sich als offizielles IBA-Projekt bezeichnen dürfen. IBA'27-Projekte versteht die IBA-Gesellschaft selbst als „Bauvorhaben, die besonders großes Potenzial für eine Weiterentwicklung als Ausstellungsorte im Jahr 2027 haben.“ „Wir freuen uns sehr, dass unser Projekt ausgewählt wurde. Dies ist ein nächster wichtiger Schritt und macht deutlich, dass das Postareal auch für die IBA von besonderer Bedeutung ist“, so der Geschäftsführer der BBG, Rainer Ganske. „Für das Projekt selbst, aber auch als neues Tor zur Stadt genau



gegenüber vom Bahnhof, bietet die Nominierung eine große Chance. Nun gehen wir den Prozess mit der Bürgerschaft aktiv an, um gemeinsam mit ihr zu klären, was auf dem Areal entstehen soll“, so Ganske.

BÜRGERBETEILIGUNG IST IM SEPTEMBER GESTARTET

Als Eigentümerin des Postareals will die BBG das Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Böblinger Bahnhof in den nächsten Jahren neu entwickeln. Heute laufen noch Mietverträge, ab Mitte 2023 jedoch soll das rund 6.200 Quadratmeter große Areal umstrukturiert werden. Bis dahin sollen die Planungen für einen neuen Stadtbaustein vorliegen. Das Postareal bietet unterschiedlichste Möglichkeiten zur künftigen Nutzung. Um die besten Ideen zu finden, werden ab September daher aktiv auch die Bürger Böblingens eingebunden werden. Gemeinsam mit der IBA-Gesellschaft und unter Einbeziehung der Stadt Böblingen wird die BBG dann einen zweistufigen Bürgerbeteiligungsprozess durchführen.

Ziel ist es, ein Projekt zu entwickeln, das von einem möglichst breiten positiven Konsens getragen wird und die IBA-Qualitätskriterien erfüllt. Aufbauend auf den erarbeiteten Ideen und Rahmenparametern soll dann ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden. Damit das neue Quartier während der Internationalen Bauausstellung 2027 der Öffentlichkeit präsentiert werden kann, muss es bis Ende 2026 fertig gestellt sein.



Seit 25 Jahren im Einsatz für die Wohnungswirtschaft

AWTS-Assekuranz-GmbH feiert Jubiläum

Im September konnte die vbw-Enkelin AWTS-Assekuranz-GmbH, Assekuranz für Wohnungswirtschaft Treuhand Stuttgart, auf ihr 25jähriges Bestehen zurückblicken. Seit 1995 betreut sie die vbw-Mitgliedsunternehmen in Versicherungs- und auch in Finanzierungsfragen.

Mit der AWTS stellt der vbw seinen Mitgliedsunternehmen auf dem Gebiet des Risikomanagements und der Versicherungsbetreuung einen kompetenten Berater zur Seite. Auf der Finanzierungsseite prüft die AWTS den Hypotheken- und Anlagemarkt von Geldinstituten und sonstigen Anbietern wie beispielsweise von Versicherungsunternehmen. Dadurch können den Unternehmen tagesaktuell günstige Darlehen verschafft und sichere Anlagemöglichkeiten empfohlen werden.

Neue Nachwuchskräfte bei der Tuttlinger Wohnbau

Die Tuttlinger Wohnbau begrüßt ihre neuen Nachwuchskräfte für das Ausbildungsjahr 2020. Am 01.09.2020 startete Benedikt Bosch seine Ausbildung zum Bauzeichner mit Fachrichtung Architektur, nachdem er seine Mittlere Reife mit Erfolg und Auszeichnung zum Sommer abgeschlossen hat. Celine Hipp hat zum 01.10.2020 ihr Duales Studium im Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft begonnen. Hipp verbringt ihre Theoriephase an der Dualen Hochschule in Stuttgart. Die Tuttlinger Wohnbau stellt sich dabei als Dualer Partner zur Verfügung. Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger heißen die beiden herzlich willkommen. Zusammen mit der Ausbildungsorganisatorin Diana Kolesnikov sind sie bereits auf der Suche nach neuen Auszubildenden und Studenten für das Jahr 2021.

Foto von links: Prokuristin Rita Hilzinger, Benedikt Bosch, Celine Hipp, Diana Kolesnikov, Geschäftsführer Horst Riess



Fritz-Erler-Schule startet in Schuljahr 2020/21 Immobilienwirtschaft



Trotz eines von der Corona-Pandemie beeinflussten Schuljahres 2019/20 haben 181 Auszubildenden einen erfolgreichen schulischen Abschluss in der Immobilienwirtschaft an der Fritz-Erler-Schule erreicht. Die stabile Arbeitsmarktsituation in der Branche ermöglicht den Absolventen einerseits einen erfolgreichen Einstieg in die Arbeitswelt und den Abschluss von neuen Ausbildungsverträgen. Auf die an-

stehende Winterprüfung bereiten sich aktuell 18 Auszubildende mit einem 2,5-jährigen Ausbildungsvertrag vor.

Auch in diesem Schuljahr konnten die Fritz-Erler-Schule sowohl bei den Immobilienkaufleuten als auch bei den Immobilienassistenten entsprechende Fachklassen bilden. Dadurch besteht weiterhin die Möglichkeit eines

differenzierten Angebots je nach Ausbildungsdauer und Vorbildung. Als Landesfachklassenstandort in Baden-Württemberg erfolgt der Unterricht weiterhin sowohl in Teilzeit als auch in Blockform.

Der Unterrichtsstart ist unter diesen besonderen Bedingungen bisher reibungslos verlaufen.



Bauverein startet innovatives Holzbauprojekt in Herbolzheim

In der Stadt Herbolzheim entsteht das erste genossenschaftliche Wohnprojekt. Die Bauverein Breisgau eG mit Sitz in Freiburg im Breisgau errichtet in einem ersten Bauabschnitt ein dreigeschossiges Gebäude mit barrierefreien Wohnungen und einer Kindertagesstätte.

Ende Juni fand der Spatenstich für eine Neu- baumaßnahme am Fliederweg statt. Die Wohn- baugenossenschaft Bauverein Breisgau eG investiert rund sechs Millionen Euro und errichtet eine fünfgruppige kommunale Kin- dertagesstätte mit 90 Betreuungsplätzen für Kinder zwischen ein und sechs Jahren. Weiter- hin werden sechs barrierefreie Zwei- und Drei- zimmerwohnungen in das Gebäude integriert. Das klimafreundliche Energieeffizienzhaus im KfW-55-Standard wird ökologisch anspruchs- voll in Holzbauweise realisiert. Durch eine

Kombination aus Holzrahmenbauweise, massi- ven Holzwänden und sichtbaren Brettsperr- holzdecken werden die Vorteile der unter- schiedlichen Holzkonstruktionsweisen genutzt. Das Gebäude wird schlüsselfertig durch die Elztal Holzhaus GmbH erstellt und soll planmä- ßig im Herbst 2021 an die Bewohner, Kinder und Erzieher/-innen übergeben werden.

Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender der Bau- verein Breisgau eG bestätigt: „Das ökologisch anspruchsvolle Gebäude ist der erste Bauab-

schnitt eines umfangreichen Engagements der Genossenschaft in der nördlichsten Stadt im Breisgau. In dem unmittelbar angrenzenden Neubaugebiet Herrngüter-West III planen wir vier weitere Gebäude im Geschosswohnungs- bau zu realisieren.“ Jörg Straub, Vorstand der Bauverein Breisgau eG lobt die hohe Qualität und Geschwindigkeit in der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Bauverein. „Seit dem ersten gemeinsamen Termin über das Siedlungswerk Baden e.V., einer Vereini- gung von Wohnungsunternehmen in der Erz- diözese Freiburg bis zum Baustart sind weniger als zwei Jahre vergangen. Dies funktioniert nur, wenn Bürgermeister und Gemeinderat solche Projekte aktiv begleiten.“

WOBAK Konstanz gewinnt DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Auf dem virtuellen Aareon-Kongress fand Mitte Sep- tember die Preisverleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2020 statt. Der Wettbewerb stand unter dem Motto "Bezahlbares Bauen und Wohnen". Drei Unternehmen erhielten eine Auszeich- nung: die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städte- bau GmbH, die Wohnstätte Stade eG und die WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz. WOBAK-Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch nahm den Preis in Mainz entgegen.

Die drei Unternehmen haben mit ihren Beiträgen zum diesjährigen The- ma "Bezahlbares Bauen und Wohnen" die Jury am meisten überzeugt: bei der WOBAK wurde das Projekt "Nachverdichtung Goethestraße – Reihenhäuser auf dem Parkdeck" prämiert. „Hier werden bezahlba- res Bauen und Wohnen mit einem innovativen Nachverdichtungs- und Nachnutzungskonzept sowie gelungener Architektur vernetzt“, befand die Jury. In kurzer Bauzeit wurde in nachhaltiger Holzbauweise



ein Wohnensemble aus sechs Reihenhäusern auf einem vorhandenen Parkdeck gebaut. Angeschlossen sind die Geäude an ein Blockheiz- kraftwerk und ausgestattet mit Photovoltaik als Basis für ein Mieter- strommodell – was den Nachhaltigkeitsaspekt noch unterstreicht. Das Projekt schaffe nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern Sorge wei- terhin für eine Aufwertung des gesamten Quartiers, so die Begrün- dung der Jury.

Nach dem Wettbewerb ist vor dem Wettbewerb. Der DW-Zu- kunftspreis 2021 steht unter dem Motto: „Herausforderungen der Zukunft – Wie macht man Immobilien zukunftssicher?“ Bewerben Sie sich unter: www.dw-zukunftspreis.de

„Mein passendes Zuhause“

Die Wohnungsbau Ludwigsburg bietet ein individuelles Umzugsmanagement

Viele Menschen leben in Wohnungen, die nicht ihren aktuellen Lebensverhältnissen entsprechen. Zum Beispiel junge Paare, die zu einer Familie mit Kindern wachsen und statt ihrem Zweizimmerappartement eine Vierzimmerwohnung benötigen. Oder alleinstehende Senioren, die noch in der geräumigen Familienwohnung leben, obwohl die Kinder längst aus dem Haus sind und der Partner verstorben ist. Für solche Fälle hat die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) ein flexibles Konzept entwickelt. Sie nimmt sich den wechselwilligen Wohnungssuchenden an und begleitet diese individuell in ihr „passendes Zuhause“.

So wechselte das Rentnerehepaar Häberle im Juni 2020 von einer Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss eines Altbaus aus den 1960er-Jahren in eine gerade fertiggestellte Neubauwohnung mit zwei Zimmern und einem großen Balkon. „In unserer alten Wohnung waren 49 Treppenstufen bis zur Eingangstür zu überwinden und jeder Schritt tat weh“, erzählt Ursula Häberle, die auf Gehhilfen und Rollator angewiesen ist. „Vor dem Umzug habe ich die Wohnung ein halbes Jahr nicht verlassen können.“ Dagegen ist das neue Domizil im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses barrierefrei über einen Aufzug erreichbar und bietet mit bodengleicher Dusche und breiten Türen ein bedarfsgerechtes Umfeld.

WECHSEL VON GROSS IN KLEIN

Familie Häberle lebte 24 Jahre in ihrer letzten Wohnung. Viele Erinnerungen der beiden Senioren hängen an diesem Ort. Man war mit Nachbarn, Freunden und dem sozialen Umfeld vertraut. Doch eines Tages kam die Initialzündung für die Entscheidung zum Wohnungswechsel. „In unserem alten Bad wollten wir einen Badewannenlift für mich anbringen. Das war jedoch durch die Dachschräge gar nicht möglich“, berichtet die Rentnerin. „Daraufhin habe ich die WBL angeschrieben und erklärt, dass wir eine barrierefreie Wohnung brauchen, die vor allem mir mit meinem Handicap größtmögliche Mobilität erlaubt. Tatsächlich hat sich die WBL dann mit einem geeigneten Angebot gemeldet.“

Julia Rüber, Sozialarbeiterin bei der WBL, sammelt inzwischen positive Erfahrungen mit dem individuellen Umzugsmanagement, welches das kommunale Wohnungsunternehmen im vergangenen Jahr eingeführt hat. „Genau für solche Fälle wie den der Familie Häberle haben wir „Mein passendes Zuhause“ konzipiert. Innerhalb unseres Wohnungsbestandes suchen und finden wir in der Regel gute Lösungen für unsere umzugswilligen Mieter“, erläutert die Sozialarbeiterin.

Eine verlässliche Begleitung und vielfältige Unterstützung erfahren vor allem die älteren Menschen, die den Schritt von groß nach klein gehen. „Hier achten wir darauf, dass der Kaltmieten-Quadratmeterpreis gleichbleibt, sodass sich die Grundmietkosten insgesamt senken. Kehrwoche und Schneeräumen werden vom Hausmeisterdienst übernommen und entlasten zusätzlich.“

„Auch wenn wir unser drittes Zimmer – ehrlich gesagt – manchmal noch vermissen, fühlen wir uns hier wohl“, erzählt Ursula Häberle. „Mir gefällt der Ausblick auf Kindergarten und Schule, das lebendige Treiben im direkten Umfeld ist wohltuend. Und alle Nachbarn, die wir inzwischen kennengelernt haben, sind sehr nett.“ „Hier wohnt es sich nicht schlecht“, bestätigt Elmar Häberle, „Überrascht und erfreut waren wir außerdem über die Umzugsförderung der WBL in Form einer Prämie. Das hat uns bei der Finanzierung von Anschaffungen wie neuen Gardinen und Ähnlichem geholfen.“



Elmar Häberle ist zufrieden mit dem Wohnungswechsel

HILFE BEI PLANUNG UND UMSETZUNG

Frei gewordene größere Wohnungen werden nach der Renovierung gerne an Familien vermietet, die dringend mehr Raum benötigen. Die Flexibilität unseres Konzepts „Mein passendes Zuhause“ ermöglicht nahezu maßgeschneiderte Individuallösungen“, betont Andreas Veit, Vorsitzender der Geschäftsführung der Wohnungsbau Ludwigsburg. Und am Ende profitieren immer zwei Haushalte von einem passenden Wohnraum.

Der Anstoß für „Mein passendes Zuhause“ entwickelte sich aus einer Erhebung der mehr als 30-jährigen Mietverhältnisse im Wohnungsbestand der WBL. Mit dem Ergebnis, dass rund 210 Einzelpersonen und Paare in Vier- und Fünzimmerwohnungen leben, häufig in älteren Gebäuden ohne Aufzug. Treppensteigen und Wohnungspflege werden immer beschwerlicher. Gerade für diese Senioren bietet sich ein Wohnungswechsel sowohl aus Komfort- als auch aus finanziellen Gründen an. Hinderungsgründe sind oft die emotionale Verwurzelung im sozialen Umfeld, die Angst vor einem Umzug und die damit verbundenen Kosten.

„Deshalb suchen wir das persönliche Gespräch und lassen den Menschen ohne Druck Zeit für ihre Entscheidung“, erklärt Julia Rüber, die Umzugswillige begleitet und betreut. „Fällt die Entscheidung für ein neues Zuhause, helfen wir gerne bei der Planung und Umsetzung und unterstützen bei Bedarf auch später, zum Beispiel bei Behördengängen.“ Wenn der Wechsel gelingt, sichert er älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben in einem komfortablen Zuhause und macht größere Wohnungen für Familien frei, die bisher in beengten Verhältnissen leben. Für alle Beteiligten also ein passendes Zuhause.

Jubiläen zweites Halbjahr 2020

125 JAHRE

Bau- und Sparverein Geislingen eG

Germanenhaus Tübingen eG

100 JAHRE

Baugenossenschaft Seckenheim eG



Herausgeber:



Verband
baden-württembergischer
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
Telefon: 0711 16345-120
E-Mail: schubert@vbw-online.de
www.vbw-online.de

REDAKTION: Dr. Iris Beuerle, Marion Schubert (ms), Benjamin Baecker (bb), Heike Walter (hw)

GESTALTUNG: C.W.G Creativ-Werbung GmbH, Stuttgart

DRUCK: Göhring Druck GmbH, Waiblingen

BILDNACHWEISE: Titel und S. 2 oben: Adobe Stock (Jürgen Fälchle), unten: GSW Sigmaringen, rechts: Bauverein Breisgau eG; S. 3: Haubner Fotografie; S. 4: Adobe Stock (Ainoa); S. 5: Fotoatelier Christiane; S. 6: Adobe Stock (Graphithèque); S. 7 f.: Alfred Ruther-Mehlis; S. 9 f.: Iwan Baan; S. 10 unten: Dr. Gerd Kuhn; S. 11: Dezeen/urban village project; S. 12: Shutterstock (RossHelen); S. 13: Anja Kulik; S. 14: VOLKSWOHNUNG; S. 15: Adobe Stock (zoomingfoto1712); S. 16 f.: Dr. Anja Reichert-Schick; S. 18: iStock (Bim); S. 19 f.: Ministerium für Soziales und Integration; S. 21 oben: GSW Sigmaringen, unten: Panasonic; S. 22 links: GSW Sigmaringen, rechts: Panasonic; S. 23: GSW Sigmaringen; S. 24 f.: MieterBauGemeinschaft Q6 Neckarpark; S. 26: MWSP_DROHNEN-LUFTBILDER360; S. 27: Timo Volz/GBG; S. 28: GBG Mannheim; S. 29 oben: MWSP_Annette Mück, unten: Familienheim Rhein-Neckar eG; S. 30 ff.:SWSG; S. 34 f.: Wohnbau Lörrach; S. 36 ff.: Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen; S. 39: Adobe Stock (Hurca!); S. 40: BGE Stiftung; S. 41 oben: Bilderfest GmbH, unten: FLÜWO Stiftung; S. 42: Bauverein Breisgau eG; S. 43: vbw; S. 44: Dietrich I Untrifaller Architekten; S. 46: iStock (Melpomenem); S. 47: AWI; S. 48: vbw; S. 50 oben links und unten: DSG Energiekonzepte GmbH, oben links und mitte: vbw; S. 51: SWSG; S. 52 f.: Stefanie Morlok für die KoWo; S. 54 ff.: vbw; S. 56: Offenburger Baugenossenschaft eG; S. 57: Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG; S. 58: BBG Mannheim; S. 59 mitte: Tuttlinger Wohnbau; S. 60 oben: Bauverein Breisgau eG, unten: Martin Granacher; S. 61: Wohnungsbau Ludwigsburg; S. 62 iStock (8213erika)

NOVEMBER

Corona-bedingt kann es nötig sein, dass Präsenzveranstaltungen kurzfristig in Online-Seminare umgewandelt werden müssen

Baukostencontrolling – Umgehen Sie Cheops Gesetz	23. November	Online
Tatort Treppenhaus	25. November	Stuttgart
Aktuelle Rechtssprechung zum Wohnraummietrecht	26. November	Stuttgart

DEZEMBER

Hausbewirtschaftungskosten und Betriebskosten	01. – 03. Dezember	Stuttgart
Neue DIN 5008, aktuelle Rechtschreibung, zeitgemäßer Stil – Normen im Wandel	01. Dezember	Stuttgart
MS OneNote Grundlagen	08. Dezember	Stuttgart
Bautechnisches Wissen für Immobilienkaufleute, Nichttechniker und Verwalter vom Fundament bis zur Dachpfanne	08. Dezember	Stuttgart
Begünstigte haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen in der Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung	09. Dezember	Stuttgart

JANUAR

Gewährleistungsverfolgung – Mängelrechte in Bau- und Immobilienverträgen	13. Januar	Stuttgart
Fortbildungslehrgang: Geprüfte/r Immobilien-Verwalter/in (AWI/VDIV BW)	ab 14. Januar	Stuttgart
Die Eigentümerversammlung – Vorbereitung, Durchführung, Nachbereitung	20. Januar	Stuttgart
EWärmeG	21. Januar	Online
Mein Mieter ist verstorben!	26. Januar	Stuttgart
Professionelles Office Management	27. Januar	Online
Für den richtigen Mieter entscheiden	28. Januar	Stuttgart

FEBRUAR

Fortbildungslehrgang: Immobilien-Techniker/in (AWI/VDIV BW)	ab 01. Februar	Stuttgart
Aktuelles WEG-Recht und rechtssichere Beschlussformulierungen	02. Februar	Stuttgart
Wohnungswirtschaft für Quereinsteiger	04. Februar	Stuttgart
Förderung für WEG's	04. Februar	Online
Darlehensbuchhaltung und Anlagenbuchhaltung	09. – 11. Februar	Stuttgart

MÄRZ

Fortbildungslehrgang: Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK) und/oder Immobilienwirt/in (AWI)	ab 15. März	Stuttgart
Rechtssichere Umlage von Betriebskosten – AWI KLASSIKER	18. März	Stuttgart
Bilanzgliederung und vorbereitende Buchungen für den Jahresabschluss	23. – 25. März	Stuttgart
Rechtssichere Umlage von Betriebskosten – AWI KLASSIKER	25. März	Karlsruhe
Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung Rechnungswesen für Immobilienkaufleute	29. – 31. März	Stuttgart
MS PowerPoint	04. März	Stuttgart

APRIL

Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung Wohnungseigentumsrecht für Immobilienkaufleute	07. April	Stuttgart
Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung Mietrecht für Immobilienkaufleute	08. April	Stuttgart
Tarifpolitik und Aktuelles Arbeitsrecht	15. April	Stuttgart



Verband
baden-württembergischer
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54
70174 Stuttgart
Telefon: 0711 16345-0
www.vbw-online.de