

Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen

KONZEPT



BEZAHLBAR BAUEN UND WOHNEN

AUSGABE 3

3.630

**... unbeschränkt Lohn- und Einkommenssteuerpflichtige
erzielten in Baden-Württemberg 2013 Einkünfte bis ein-
schließlich 47.600 Euro. Das entspricht 71,73 Prozent, denn
insgesamt waren vor vier Jahren im Südwesten 5.090.253
Menschen steuerpflichtig.**

0.067

Mit dem Jahreseinkommen bis zu 47.600 Euro sind Alleinverdiener seit 2017 berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein für eine Wohnung im geförderten Sozialwohnungsbau zu beantragen. Was bedeutet, dass nach den aktuell vorliegenden Zahlen ein Drittel der Bevölkerung in Baden-Württemberg Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat. **Ergo: Die Mitte unserer Gesellschaft kann sich nicht mehr adäquat am Wohnungsmarkt versorgen, da allein in diesem Jahr 2.998 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen** (siehe KONZEPT, 1. Ausgabe).

Wohnraum als teuerstes Konsumgut

Besonders betroffen sind Singlehaushalte, Allein-erziehende und junge Familien, deren Hauptverdiener in Berufsgruppen arbeiten, die das Rückgrat der (urbanen) Gesellschaft bilden: Erzieher, Pflegekräfte, Müllwerker, Feuerwehrleute, Polizisten, Handwerker sowie Angestellte im Einzelhandel, um nur einige zu nennen. Für Wohnen, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe mussten die Menschen im Südwesten vor einem Jahr 31,7 Prozent ihres Einkommens ausgeben; mit deutlichem Abstand folgten die Ausgaben für Mobilität, nämlich 13,5 Prozent (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Wohnraum ist demnach das teuerste Konsumgut der Haushalte.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lag die Einwohnerzahl Baden-Württembergs am 30. Juni 2016 bei 10.925.081 Personen – das ist der höchste Stand seit Bestehen des Bundeslandes. Damit ist die Bevölkerung innerhalb von fünf Jahren um 432.000 Menschen oder 4,1 Prozent angestiegen. Das Gros entfiel auf neue ausländische Mitbürger (+ 422.000), die Zahl der Deutschen nahm in diesem Zeitraum um knapp 10.000 zu. Alle 44 Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs konnten zwischen 2011 und 2016 ihre Einwohnerzahl steigern. Hinzu kommt, dass landesweit die Beschäftigung von 2011 auf 2015 mit 8,9 Prozent sogar stärker als die Bevölkerung und die Anzahl der Haushalte zugenommen hat. **Das bedeutet, dass flächendeckend im Südwesten ein hoher Bedarf insbesondere an sozialem Wohnraum besteht.** Der Bedarfskorridor dafür liegt laut der seit 16. Oktober 2017 vorliegenden Prognos-Studie (Seite 8) jährlich zwischen 1.500 und 6.000 zusätzlichen sozial geförderten Wohnungen.

Bezahlbar wohnen in Baden-Württemberg



„Wir feiern dieses Jahr ‚Goldene Hochzeit‘ bei der GEMIBAU. Seit 50 Jahren halten wir Anteile an der Genossenschaft, deswegen war es für uns bedeutend leichter, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Neben dem Preis stimmt hier ‚Am Stadtwald‘ auch die Qualität, es leben ältere und jüngere Menschen gut zusammen und wir haben eine sehr schöne Anlage außen herum.“

Günther Kupka, Offenburg



„Ich habe aus dem Mitgliedermagazin der ulmer heimstätte über das Projekt ‚In der Weststadt Zuhause‘ erfahren. Die Wohnungen haben meinem Mann und mir von Beginn an sehr gut gefallen, auch, weil sie alle Bedingungen fürs Alter erfüllen. Auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum kann ich Genossenschaften uneingeschränkt empfehlen.“

Hannelore Hardy, Ulm

„Ich wohne seit 2007 in der Eisenbahnstraße und bin bis heute glücklich darüber, dass ich trotz meiner geringen Rente eine so schöne, bezahlbare Wohnung habe. Die Ausstattung stimmt und ich habe einen kleinen Garten, was für eine Stadtwohnung selten ist. Auch die Nachbarn sind toll. Hier schaut jeder auf jeden und unterstützt, wenn es nötig ist. Außerdem ist die Lage super! Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß schnell erreichbar.“

Vera Krontal, Pforzheim



„Als Gemeinde im Speckgürtel Freiburgs spüren wir den Wohnungsdruck auch hier im ländlichen Raum immer deutlicher. Um weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, müssen wir auf gleicher Fläche dichter bauen. Auch wenn das anfangs auf Skepsis stieß, da mehrgeschossige Häuser unser Ortsbild nachhaltig verändern werden. Mit dem Wohnhof in Gutach konnten wir allerdings ein Projekt umsetzen, das heute eine breite Zustimmung findet: Es bietet elf moderne Wohnungen für Familien, Senioren und junge Leute. Alles unter einem Dach und zu bezahlbaren Konditionen.“

Urban Singler, Bürgermeister in Gutach

„Aus unserer langjährigen Bautätigkeit wissen wir, was Maßnahmen und Materialien kosten dürfen. So konnten wir als Bauherr von Beginn an eine realistische Kostenplanung aufsetzen und konkrete Vorgaben machen, was wir wie mit unseren Projektpartnern umsetzen wollten.“

Stefan-Alexander Singer, Leiter Technik bei der Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH



Bezahlbarer Wohnraum braucht die Vielfalt



Foto: René Müller

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist eine existenzielle Frage für jeden Betroffenen. Und damit ein Problem von größter sozialer Sprengkraft.

Dabei sind steigende Herstellkosten sicher eine Facette des Problems. Sehr viel dramatischer wirkt sich das geringe Angebot bei stark wachsender Nachfrage auf den Marktpreis des Wohnens aus: geradezu spekulativ hohe Grundstücks- und Mietpreise in weiten Teilen des Landes. „Der Markt“ ist auf dem sozialen Auge blind. Wir alle – Architekten, Stadtplaner, Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft, aber auch Kommunen und ganz besonders die Landespolitik – sind deshalb in der Verantwortung, der Marktblindheit ein Konzept „Zukunft Wohnungsbau“, einen spezifisch baden-württembergischen Weg, entgegenzusetzen.

Auch wenn es Vieles einfacher machen würde – es wird sie nicht geben, diese eine Lösung, die Bauen und Wohnen ab sofort bezahlbar macht. Zu unterschiedlich sind die Rahmenbedingungen der einzelnen Städte und Gemeinden. Und zu verschieden die Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner.

Wie so oft, liegt in der Herausforderung eine Chance. Diese heißt für mich Vielfalt. Denn die Ursachen der Wohnungsknappheit und mögliche Lösungsansätze sind so vielfältig wie das Land. Wie die aktuelle dritte KONZEPT-Ausgabe zeigt, gibt es zahlreiche Wege, wie Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Architektinnen und Architekten die bestehende

Wohnraumproblematik lösen. Eine wichtige Erkenntnis dazu gleich vorweg: Es müssen nicht immer ganz neue Ideen sein, die zum Ziel führen. Viele der Herangehensweisen erscheinen durchaus naheliegend. Doch ist es die Kunst, sie richtig einzusetzen, um die Kosten fürs Bauen und Wohnen im Rahmen zu halten.

Der „baden-württembergische Weg“ wird vielfältige Konzepte der unterschiedlichen, aber in aller Regel sehr starken Kommunen im Land unterstützen müssen. Wie das gehen kann, muss sicher diskutiert werden. Was aber nicht zu diskutieren ist: In Baden-Württemberg besteht eine erhebliche Lücke zwischen notwendigem und angebotenen Wohnraum (siehe Prognos-Studie, Seite 8). Und die Problematik ist in der Mitte unserer Gesellschaft angekommen, wie die Zahl zu Beginn dieser Ausgabe zeigt. So können sich zwei Drittel aller Steuerzahlenden in Baden-Württemberg derzeit keinen adäquaten Wohnraum mehr leisten (Seite 2).

Wir können und wollen Ihnen mit unserer KONZEPT-Reihe keine fertigen Lösungen anbieten. Ich wünsche mir aber, dass die Arbeitshefte zu Ihrer Inspiration beitragen und einen Beitrag leisten, zukünftig wieder mehr bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Überall da, wo er benötigt wird.

Markus Müller
Präsident der Architektenkammer
Baden-Württemberg

Das Konzept hinter KONZEPT

Zukunftsorientierte Wohnformen lassen sich auf vielfache Art und Weise definieren. Deswegen rückt die Publikationsreihe KONZEPT Beispiele in den Fokus, die stellvertretend für zahlreiche Herangehensweisen und Umsetzungsmöglichkeiten stehen. Als „Arbeitspapiere für zeitgemäßes Wohnen“ konzipiert, sollen die Inhalte inspirieren oder als Leitfaden dienen, um eigene Problemstellungen rund um das Thema Wohnen zu lösen. Denn: Umfassende Anforderungen erfordern innovative Umsetzungen.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

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

GRUNDERWERBSTEUER
MATERIALIEN FLÄCHENVERFÜGBARKEITEN
WOHNUNGSGRÖSSEN INFRASTRUKTUR
BARRIEREFREIHEIT GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN
UMLEGUNGSVERFAHREN **SCHALLSCHUTZ** ERBPACHT
SERIELLES BAUEN **SERVICEWOHNEN** **LAGE**
BRANDSCHUTZ STANDARDS ENERGIEEFFIZIENZ
AUSGLEICHSFLÄCHEN
GRUNDSTÜCKSPREISE SOZIALBINDUNG
MODULARES BAUEN



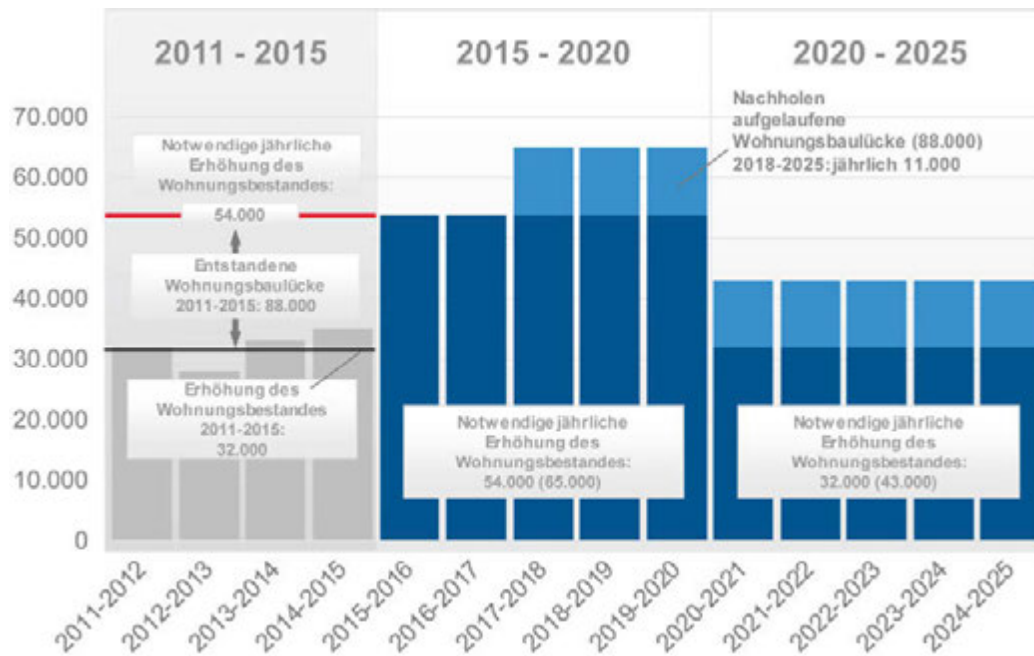
88.000 fehlende Wohnungen ...

STUDIE

Die hiesigen Wohnungsmärkte befinden sich in einem Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. In den Jahren zwischen 2011 und 2015 stieg die Nachfrage nach Wohnungen um 4,6 Prozent (215.000 Wohnhaushalte), während das Angebot nur um 2,5 Prozent (128.000 Wohnungen) anwuchs. Damit entstand eine „aufgelaufene Baulücke“ von 88.000 fehlenden Wohnungen.

So lautet das Ergebnis der von der L-Bank in Auftrag gegebenen Prognos-Studie zum Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg, die jetzt im Oktober vorgestellt wurde. Bis zum Jahr 2020 besteht danach pro Jahr ein Bedarf an Wohnungsneubauten von 54.000 Wohnungen. Gleichzeitig muss das in den vergangenen Jahren aufgelaufene Wohnungsdefizit nach und nach reduziert werden. Der jährliche Bedarf beläuft sich deshalb auf insgesamt 65.000 Wohnungen. 2021 bis 2025 müssen der Studie zufolge dann jährlich 43.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden.

Darstellung des Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg bis 2025



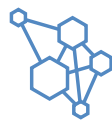
Quelle: Eigene Berechnungen Prognos nach Statistischem Landesamt sowie Prognos Demografiemodell (Hauptvariante) (2017). Vereinfachte Annahme: Aufgelaufene Wohnungsbaulücke wird im Zeitraum von 8 Jahren (2018-2025) nachgeholt. Hinweis: Die jeweils dargestellten Jahreswerte beziehen sich auf die Entwicklung zwischen den jeweiligen Stichtagen 31.12. der genannten Jahre.

... in Baden-Württemberg

Nach Einschätzung von Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdL ist die Studie eine wichtige Grundlage für die weitere Arbeit der Wohnraum-Allianz im Land. In ihr sind rund 50 Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände, der im Landtag vertretenen Fraktionen sowie von Banken und des Natur- und Umweltschutzes vertreten.

Schlüssel für eine ausreichende Wohnraumversorgung ist die dringend notwendige Gewinnung von Bauflächen.

Dank der konkreten Zahlen könne die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Land noch besser eingeschätzt und das weitere Handeln noch zielgerichteter ausgerichtet werden, sagte die Ministerin. Neben dem bestehenden Bedarf und den Ursachen zeigt die Studie auch mögliche Handlungsfelder auf. „Schlüssel für eine ausreichende Wohnraumversorgung ist die dringend notwendige Gewinnung von Bauflächen. Die Wohnraum-Allianz wird sich hiermit eingehend befassen müssen. Wenn wir den bestehenden Engpass an Bauland nicht lösen, werden jegliche andere Bemühungen in ihrer Wirkung begrenzt sein“, so Hoffmeister-Kraut.



Optimal vernetzt



www.prognos.com/publikationen/alle-publikationen

wm.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit



Staatsbank für Baden-Württemberg

Die L-Bank – der Wohnraumfinanzierer des Landes

Die Wohnraumförderung gehört zu den Kernaufgaben der L-Bank, der Förderbank Baden-Württembergs. Schon die in den 1920er- und 30er-Jahren gegründeten Vorgängerinstitute hatten das Ziel, bezahlbaren Wohnraum vor allem für Familien zu schaffen – eine noch immer aktuelle Aufgabe.

Besonders in Ballungsräumen übersteigt die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen das Angebot. Daneben sind die eigenen vier Wände für viele Menschen ein wichtiger Teil ihres Lebensentwurfs. Als Staatsbank für Baden-Württemberg ist die L-Bank heute daher der Wohnraumfinanzierer des Landes. So wurden 2016 für Neubau, Erwerb und Modernisierung von Wohnraum zwei Milliarden Euro an Krediten und Zuschüssen für 33.000 Wohneinheiten ausgereicht – für die Förderung von Wohneigentum, Wohnungseigentümergeinschaften sowie für allgemeinen und sozialen Mietwohnraum.

Das Jahr 2017 ist mit dem Start des neuen Programms „Wohnungsbau BW 2017“ geprägt von zahlreichen Optimierungen in der Wohnraumförderung in Baden-Württemberg. Es schafft die Voraussetzungen, dass mehr Menschen von bezahlbarem Wohnraum profitieren können.

Standpunkt

3.630.067	2
O-Töne	4
Editorial:	6
Bezahlbarer Wohnraum braucht die Vielfalt	
Studie:	8
88.000 fehlende Wohnungen in Baden-Württemberg	

Schwerpunkt

Fokus bezahlbarer Wohnraum	11
01 Gutach: Im Team Kosten reduzieren	12
02 Offenburg: Gelebte Mietpreisbremse	16
03 Ulm: Wettbewerb fördert Kostenersparnis	20
04 Stuttgart: Die Lösung liegt im Detail	24

Treffpunkt

Pforzheim: Qualität bezahlbar machen	28
--------------------------------------	----

Doppelpunkt

Expertenrunde:	34
Was macht Wohnraum (un)bezahlbar?	

Pluspunkt

Service, Themen & Termine	38
---------------------------	----

Fokus bezahlbarer Wohnraum

EINLEITUNG

Ab wann ist Wohnraum bezahlbar? Und wie lässt er sich schaffen? Diese Fragen sind für Politik, Bauwirtschaft und Wohnungssuchende derzeit von zentraler Bedeutung. Steht auf der einen Seite jemand, der sich eine Hypothek oder Miete leisten können muss, steht ihm auf der anderen Seite jemand gegenüber, der diesen Wohnraum wirtschaftlich effizient realisieren muss.

Mit steigendem Zuzug in Baden-Württemberg – ob innerdeutsch oder von außerhalb der Bundesrepublik – und sich verknappenden Flächen wird die Kluft zwischen Suchenden und Anbietern immer größer. Deswegen widmet sich die dritte Ausgabe von KONZEPT den Möglichkeiten, wie sich zusätzlicher Wohnraum schaffen lässt, von dem beide Seiten profitieren.

Neues und neues Denken

Die Rahmenbedingungen der im Folgenden vorgestellten Projekte aus Ballungszentren sowie ländlichen Gegenden sind ganz unterschiedlich. Doch zeigen sie alle, dass es neben Innovationen auch „Neuinterpretationen“ von bekannten Herangehensweisen braucht. So veranschaulicht der Bau von unternehmenseigenen Wohnungen in Stuttgart-Feuerbach, welches Einsparpotenzial in vermeintlichen Kleinigkeiten liegt (Seite 24). Eine Genossenschaft aus Ulm stellt den Wert von Wettbewerben für kostengünstiges Bauen in den Fokus (Seite 20). Und ein Mehrgenerationenhaus im Umland Freiburgs beweist, dass der Geschosswohnungsbau auch für Familien eine gute Alternative zum Einfamilienhaus im Grünen ist (Seite 12). An einem Projekt zum geförderten Wohnungsbau in Pforzheim ist ablesbar, was in den vergangenen zehn Jahren zum Anstieg der Baukosten beigetragen hat (Seite 28). Und ein Offenburger Beispiel zeigt, wie Nachverdichtung gelingen kann (Seite 16).

Pro und Contra

Erstmalig dabei ist in dieser Ausgabe ein Gespräch zwischen vier Experten, die sich zur Frage, was Wohnraum (un)bezahlbar macht, an einen Tisch gesetzt haben. Sie nutzen KONZEPT damit für das, was es sein soll: Eine Plattform zum Meinungsaustausch und zur Diskussion aktueller Themen (Seite 34).



„Aktuell ist der Handlungsdruck hoch, doch trotzdem müssen wir uns die Zeit nehmen, um auf einem hohen fachlichen Niveau darüber zu debattieren, wie wir in Zukunft leben wollen.“

Markus Müller,
Präsident der Architektenkammer
Baden-Württemberg



Im Team Kosten reduzieren

Was in der Großstadt alternativlos ist, erfährt derzeit im ländlichen Raum eine Renaissance: der Geschosswohnungsbau. Er beansprucht weniger Fläche, bietet Platz für unterschiedliche Wohnmodelle und spart Kosten, sofern Bauherren, Projektentwickler und Bauteam Hand in Hand arbeiten. Ein gutes Beispiel dafür findet sich in Gutach im Breisgau.

Im Einzugsgebiet Freiburgs gelegen, ist in dem 4.000-Einwohner-Ort der Wohnungsdruck ähnlich zu spüren wie in der Stadt. Zwar ist das Ausmaß an Platzverknappung noch geringer, doch ziehen Grundstückspreise und Mieten seit drei bis vier Jahren deutlich an.

Wer den Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2.500 und 2.900 Euro kauft, bewegt sich gemessen an den Umständen im „bezahlbaren Bereich“, so Klaus Wehrle, Geschäftsführer der RegioWerk GmbH. Mit seinem Unternehmen hat er in Gutach ein Wohnprojekt umgesetzt, das dank gründlicher Vorbereitung und optimierter Zusammenarbeit qualitativsten Wohnraum zu tragbaren Kosten bietet.

Platz für unterschiedlichste Lebensmodelle

Der Wohnhof in Gutach steht auf einer ehemaligen Grünfläche am Ortseingang. Derzeit leben 24 Menschen dort, die sich je nach Lebenssituation auf fünf Familienmaisonetten mit Gartenanteil, drei barrierefreie Wohnungen und drei Galeriewohnungen verteilen.

Je besser die Infrastruktur
und Anbindung an die
Ballungszentren, desto
größer das Interesse.

„Mit den unterschiedlichen Wohnungstypen beugen wir einer Monostruktur vor“, sagt Klaus Wehrle. Zudem sei es längst nicht mehr so, dass nur Familien ins Umland ausweichen. „Junge Leute und Senioren sind ebenso an etwas Passendem und Bezahlbarem interessiert. Je besser die Infrastruktur und Anbindung an die Ballungszentren, desto größer das Interesse.“



Fotos: Markus Herb

Mit Blick auf Gärten und Balkone: Der Wohnhof Gutach bietet Platz für 24 Bewohner.

Gut geplant ist nachhaltig gespart

Als baugewerblicher Architekt setzt Klaus Wehrle neben dem Entwerfen von Gebäuden auch stark auf die Projektentwicklung. Dabei verfolgt er seine ganz eigene Vorgehensweise, wie neuer Wohnraum geschaffen und kostensensibel gebaut werden kann.

„Kurz zusammengefasst erwerben wir Grundstücke, entwickeln diese und suchen dann nach passenden Bauherren, die wir in einer moderierten Baugruppe zusammenführen“, so der Architekt. Das heißt, zukünftige Eigentümer treffen sich nicht „Freestyle“, um erst mal gemeinsam anzufangen zu überlegen, was sie wie machen wollen. Bei Klaus Wehrle bekommen Interessierte vielmehr ein fertiges Konzept vorgelegt, das eine realistische und konkrete Planungs-, Qualitäts- und Kostenstruktur beinhaltet.

„Als Architekt verantworte ich die Beschaffenheit und Güte des Gebäudes, deswegen behalte ich Entwurf und Auswahl der Materialien in meiner Hand“, erklärt er. „Der Vorteil für meine Kunden ist, dass sie von Beginn an wissen, was auf sie zukommt. Die Kosten sind plan- und kalkulierbar, so dass es keine unangenehmen Überraschungen gibt.“



Kurz & bündig:

Der Wohnhof in Gutach ist ein Beispiel für bezahlbaren Geschosswohnungsbau in ländlichen Gegenden. Nahe Freiburg bietet er Platz für unterschiedliche Lebens- und Wohnmodelle: von Singles über Familien bis zu Senioren. Material und Ausstattung sind hochwertig, wobei der Preis – ob zur Miete oder als Eigentum – unter dem regionalen Durchschnitt liegt. Grund dafür ist das Konzept der RegioWerk GmbH: Die Architekten und Projektentwickler kaufen Flächen, planen Gebäude und führen Bauherren in Form moderierter Baugruppen zusammen. Zudem ist die Zusammenarbeit mit dem Bauteam, das die Planungen umsetzt, optimiert. Für die Bewohner bedeutet das im Ergebnis: planbare und verlässliche sowie im Vergleich günstige Bau- und Wohnkosten.

Freiheiten in der Gestaltung hätten die zukünftigen Bewohner innerhalb der Gebäude, so Wehrle weiter. Dies sei ein wichtiger Teil der moderierten Zusammenkünfte. Einerseits würden Planungen seines Architekturbüros präsentiert, andererseits Wünsche und Vorstellungen der Bauherren besprochen.

Miete und Eigentum

Gleich zu Beginn der Planungen zum Wohnhof Gutach meldeten sich drei interessierte Kapitalanleger aus der Gemeinde, Wohnungen kaufen und zu moderaten Preisen vermieten zu wollen. Dabei zahlen die jetzigen Mieter sieben Euro pro Quadratmeter – die regionale Durchschnittsmiete bei Neubauten liegt bei acht Euro fünfzig, Tendenz steigend. Dazu kommen geringe Nebenkosten, wovon alle Bewohner profitieren. Grund dafür ist der gute Energiestandard des Gebäudes sowie eine gemeinsame Holzpellettheizung.

Gemeinsam günstiger

Ein weiterer wesentlicher Kostenaspekt ist für Klaus Wehrle die Zusammenarbeit mit seinen Handwerkern und Zulieferern, kurz: dem Bauteam. „Wenn ich nicht nur meine Planung, sondern auch die Zusammenarbeit mit sämtlichen Firmen optimiere, spart das bis zu 20 Prozent an Aufwand und damit Kosten ein. Diese Preise reichen wir an unsere Kunden weiter.“

Wehrles Unternehmen praktiziert dieses Vorgehen sehr erfolgreich und verfolgt damit den Anspruch, Wohnen auch strukturell differenziert betrachten zu können. Verschiedene Wohnungstypen in einem Gebäude sorgen prinzipiell eher für höhere Kosten. Doch durch die Optimierungsgewinne, die das Bauteam ausmacht, reduziert sich der Aufwand und es bleibt mehr Gestaltungsspielraum.

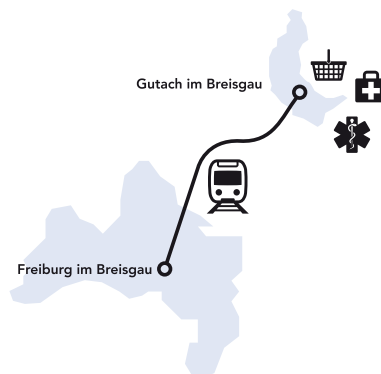
Wohnen im Umland als bezahlbare Alternative?

Wie sich bezahlbarer Wohnraum definiert, ist für Klaus Wehrle von zahlreichen Faktoren abhängig. Das Umfeld und die Dichte der Bebauung spielen eine wesentliche Rolle, dazu kommen die Qualität der Bauten, ihre Energieeffizienz, Schallschutz, Materialien und vieles mehr. Seiner persönlichen Meinung nach ist von bezahlbarem Wohnraum die Rede, wenn dieser kostentechnisch um die 20 Prozent unter dem üblichen Mittelpreis angeboten wird.

Gerade auf dem Land, abseits der Ballungszentren, sieht er großes Potenzial. Es herrsche eine grundsätzliche Offenheit, was neue Wohnmodelle angehe. „Um für die Zukunft zu bauen, ist es aus meiner Sicht elementar, in einem Gebäude Platz für möglichst viele Wohnmodelle anzubieten“, sagt er. „Damit wird nicht nur die Nachbarschaft gut durchmischt. Vielmehr erhalten wir auch für junge Menschen die Chance auf Eigentum. Kostet ein Reihenhauses bei uns in der Region ab 350.000 Euro aufwärts, konnten wir unsere 110 Quadratmeter großen Familienmaisonetten mit Garten für 220.000 Euro anbieten.“

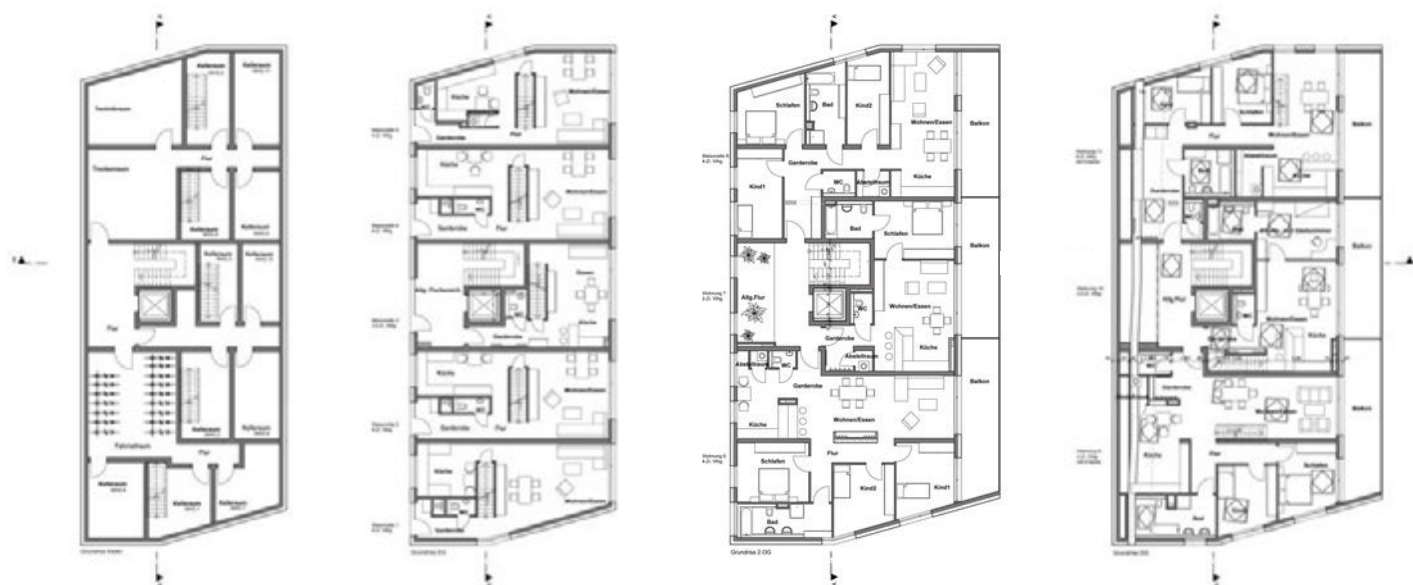
Gutach im Breisgau

- Rund 20 Kilometer nordöstlich von Freiburg im Breisgau gelegen
- Gute Infrastruktur und S-Bahn-Anbindung



Gutach: Im Team Kosten reduzieren

Mehrere Generationen unter einem Dach, darin steckt ein großes Potenzial für zukünftiges bezahlbares Wohnen im Umfeld großer Städte und Metropolen. Der Wohnhof Gutach bietet über vier Etagen Familienmaisonnetten mit Gartenanteil, barrierefreie Wohnungen und Galeriewohnungen, die kostentechnisch unter dem regionalen Durchschnitt für Eigentum und Miete liegen. Dafür führte die RegioWerk GmbH Bauherren im Rahmen einer moderierten Baugruppe zusammen. Sie präsentierte ihnen ein geplantes und durchkalkuliertes Wohnprojekt, bei dem unter anderem die optimierte Zusammenarbeit mit dem Bauteam nachhaltigen Einfluss auf die Umsetzungskosten hatte.



Abbildungen: RegioWerk GmbH



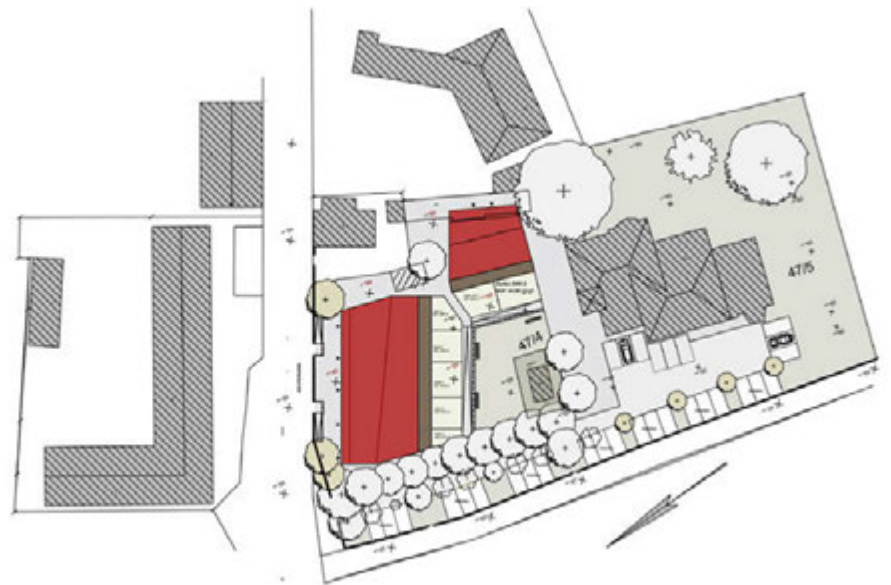
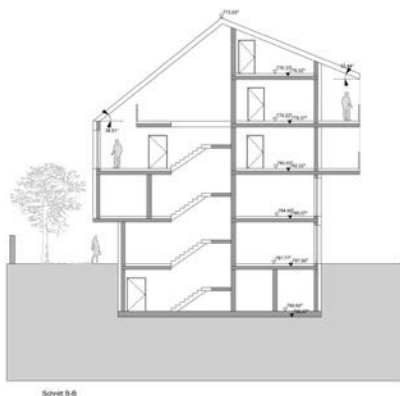
Faktenlage:

Wohnhof in Gutach

- Fertigstellung: 2015
- Geschosswohnungsbau als Mehrgenerationenhaus
- 5 Familienmaisonnetten mit Gartenanteil (Erdgeschoss), 3 barrierefreie Wohnungen (1. Etage) und 3 Galeriewohnungen (Dachgeschoss)
- Wohnfläche insgesamt 1.232 Quadratmeter
- KG 300 + 400: 1.478,82 Euro pro Quadratmeter
- Miete: 7 Euro pro Quadratmeter (kalt)
- Bauherr: Baugemeinschaft Wohnhof Gutach
- Generalplanung und Baugruppenmoderation: RegioWerk GmbH, Gutach-Bleibach, Projektarchitektin: Kathrin Rödling, Bauleiter: Bernd Füchter



Der Wohnhof in Gutach steht auf einer ehemaligen Grünfläche am Ortseingang.



Für die RegioWerk GmbH ist es zukünftig elementar, in einem Gebäude Platz für möglichst viele Wohnmodelle anzubieten.



Gelebte Mietpreisbremse

Sie sind ein urdeutsches Modell und punkten heute vor allem mit ihrem bezahlbaren Wohnraum. Doch bieten Baugenossenschaften nicht nur günstige Mieten. Sie setzen auf Selbsthilfe und Eigenverantwortung und treffen damit – vor allem in urbanen Gegenden – auf zunehmendes Interesse.

Ein maroder Garagenhof machte den Anfang. Wo während des deutschen Wirtschaftswunders zahlreiche Autos parkten, stehen heute vier moderne, mehrgeschossige Gebäude mit insgesamt 48 Wohnungen. Sie liegen zentrumsnah und kosten rund sieben Euro Miete pro Quadratmeter.

Der Offenburger Stadtteil Albersbösch, in dem sie gebaut worden sind, ist in den 1950er- bis 1960er-Jahren entstanden. Lebten 1965 rund 5.000 Menschen hier, waren es 2010 nur noch 3.400. Ein Drittel davon ist über 65 Jahre alt.

Damit bestand dringender Handlungsbedarf, wie die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG für sich entschieden hat. Seit jeher stark in Albersbösch vertreten, sah sie nicht nur gute Möglichkeiten, nachzuverdichten. Sie fühlte sich auch ihren Mitgliedern gegenüber verpflichtet. „Viele von ihnen leben hier, seit es den Stadtteil gibt“, sagt Vorstandsvorsitzender Fred Gresens. „Doch sind die Bestandsgebäude nicht mehr optimal für sie, viele haben keinen Aufzug, geschweige denn barrierefreie Bäder. Wir wollten unseren Mitgliedern etwas bieten, das ihrem Bedarf an Wohnraum entspricht. Ohne, dass sie dafür ihr soziales Umfeld verlassen müssen.“

Risikofreie Beteiligung

Um Mitglied in einer Genossenschaft zu werden, müssen Anteile gezeichnet werden. Mit ihrem Kauf erhalten Interessierte den Anspruch auf eine Wohnung. Zudem werden sie attraktiv verzinst. Bei der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG kostet ein Anteil 300 Euro. Fünf davon benötigen Mieter für eine 3-Zimmer-Wohnung – das entspricht in etwa der Höhe einer gängigen Mietkaution. Möchte man die Genossenschaft verlassen, können die Anteile jederzeit vollumfänglich zurückgegeben werden.

Klares Votum für neuen Wohnraum

Da damals mit viel „Licht, Luft und Sonne“ gebaut wurde, bot Albersbösch zahlreiche Freiflächen, die für eine innerstädtische Entwicklung in Frage kamen, so Fred Gresens weiter. Nach Rücksprache mit der Stadt fiel der Entschluss auf den alten Garagenhof, dessen Nachverdichtung aus dem städtebaulichen Rahmenplan abgeleitet wurde. Auch die Anwohner stimmten bei einer Bürgerversammlung eindeutig mit „Ja“ für den neuen Wohnraum.

2013 waren die neuen Gebäude bezugsfertig: mit altersgerechten Wohnungen, schwellenfreien Balkonen, bodentiefen Duschen, einem Hausmeisterservice, Gemeinschaftsraum und Platz für Arztpraxen. Das passende Timing bestätigte alsbald die neue Mieterstruktur: 30 bis 40 Prozent der Bewohner zogen aus älteren Gebäuden der GEMIBAU um. Im Gegenzug modernisierte die Baugenossenschaft die dadurch freigewordenen Wohnungen, um sie an jüngere Mitglieder zu vermieten.

Wissen zum Mitnehmen

In den Jahren von 1950 bis 1990 sind über 50 Prozent des heutigen Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg gebaut worden. Die GEMIBAU selbst wurde 1951 gegründet, um Heimatvertriebenen günstigen Wohnraum anzubieten. Nicht als Mieter, sondern als Mitglieder einer Gemeinschaft, die als Anteilseigner wieder Eigentum und Grundbesitz erwerben konnten.

Der Preis macht den Unterschied

„Im Vergleich zu privaten Anbietern und auch kommunalen Wohnungsunternehmen können wir in der Regel den günstigsten Mietpreis anbieten“, sagt Fred Gresens. Dafür gibt es zwei Gründe: Genossenschaften streben ähnlich wie kommunale Anbieter keine hohen Renditen an. Dazu kommt, dass



Fred Gresens

sie äußerst langfristig planen können, da sämtliche Gebäude in der Regel im Bestand gehalten werden.

Gerade im Vergleich zu privaten Bauträgern gehe es Genossenschaften nicht um eine schnelle Amortisierung der Investitionskosten, so Fred Gresens. „Ich sehe uns vielmehr als gelebte Mietpreisbremse. Wir bauen nicht für Dritte, sondern ausschließlich für unsere Mitglieder. Ihnen kommen sämtliche Gewinne zugute, da sie in die eigenen Gebäude und Wohnungen reinvestiert werden.“

Wir bauen nicht für Dritte, sondern ausschließlich für unsere Mitglieder.

Die langfristige Planung zahlt sich auch positiv auf die Qualität des Wohnraums aus, da hochwertige Materialien – wie beispielsweise Badarmaturen oder Bodenbeläge – länger halten und zu größerer Zufriedenheit führen. Zudem betreiben viele Baugenossenschaften eine sehr aktive Bodenbevorratung, um auf die aktuellen Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder reagieren zu können.

Höhe der Mietkosten

Die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG hält 2.800 Wohnungen im Bestand, 23 Prozent davon als sozial geförderter Wohnungsbau. Drei Viertel aller Mieten liegen unter 5,50 Euro pro Quadratmeter.

Comeback der genossenschaftlichen Idee

Kosten, die deutlich unter dem örtlichen Mietspiegel liegen, sind ein starkes Argument für Baugenossenschaften. Darüber hinaus bieten sie ihren Mitgliedern eine planbare Perspektive – anders als das private Bauträger oder Investoren tun können. „Unsere Mitglieder sind im Grunde Mieter im Eigentum“, sagt Fred Gresens. „Wer seine Anteile hält, behält seine Wohnung, wir können niemandem auf Eigenbedarf kündigen. Zudem ist die Wahrscheinlichkeit verschwindend gering, dass Genossenschaften ihre Bestände an Meistbietende verkaufen. Alle Mitglieder haben ein gleichberechtigtes Mitspracherecht, so dass eine erforderliche Mehrheit wohl kaum zustande kommen würde.“

Kurz & bündig:

Die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG hat in Offenburg-Albersbösch 48 neue, altersgerechte Wohnungen gebaut, die in der Nähe des Stadtzentrums liegen und dennoch bezahlbar sind: So beläuft sich die Miete im Schnitt auf sieben Euro pro Quadratmeter. Möglich ist das, weil die Genossenschaft ausschließlich ihren Mitgliedern verpflichtet ist und keine hohe Rendite erwirtschaften muss. Vielmehr kommen sämtliche Gewinne den Bewohnern zugute, indem sie in Bestands- und Neubauten reinvestiert werden.

„Geringe Kosten + gut ausgestattete Wohnungen + ein ansprechendes soziales Umfeld = steigende Mitgliederzahlen.“ Die Rechnung der GEMIBAU scheint aufzugehen. „Unsere Wohnungen liegen in suburbanen Zonen, nicht in bester Hanglage, aber auch nicht tief im Tal. Das spricht die klassische deutsche Mittelschicht an, denn auch für sie wird die Suche nach bezahlbarem Wohnraum zunehmend schwieriger.“



Die vier versetzten Punkthäuser umfassen 48 Wohnungen, die allesamt altersgerecht und barrierefrei sind.

Offenburg: Gelebte Mietpreis- bremse

Selbsthilfe, Eigenverantwortung und -verwaltung machen das Modell der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG aus. Um Anspruch auf eine Wohnung zu haben, zeichnen die Mitglieder Anteile. Im Gegenzug bekommen sie äußerst kostengünstigen Wohnraum geboten, der bei „Wohnen am Stadtwald“ bei rund sieben Euro Miete pro Quadratmeter liegt. Die 48 neuen Wohnungen sind barrierefrei und hochwertig ausgestattet. Möglich wird das sehr gute Preis-Leistungsverhältnis, da Genossenschaften nur für ihre Mitglieder und nicht für Dritte bauen. Sie legen ihre Gewinne in den eigenen Bauten an und können langfristig planen.

Bedarfsgerecht gebaut: 30 bis 40 Prozent der Bewohner zogen aus älteren Gebäuden der GEMIBAU in die Neubauten am Stadtwald um. Ihre bisherigen Wohnungen werden modernisiert und anderen Mitgliedern der Genossenschaft angeboten.

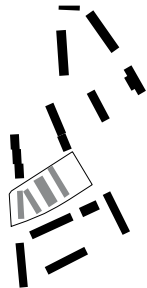


Faktenlage:

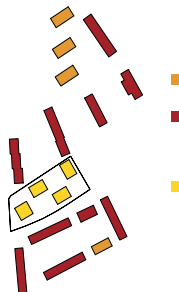
„Wohnen am Stadtwald“, Offenburg

- Fertigstellung: 2013
- Vier versetzte Punkthäuser mit 48 Wohnungen, altersgerecht und barrierefrei
- KfW-Effizienzhaus 70
- KG 300 + 400: 1.667 Euro pro Quadratmeter (inkl. Tiefgarage)
- Miete: 7,05 Euro pro Quadratmeter (im Durchschnitt)
- Bauherr:
GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
- Architekten:
Franz und Geyer Freie Architekten BDA dwb, Freiburg; Projektleitung: Andreas Airich
- Bauleitung: PBE Planungsbüro Steinert, Kippenheim
- Landschaftsarchitekt: Andreas Krause, Freiburg

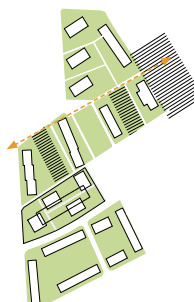
Ausgangssituation



Sanierung und Neubau



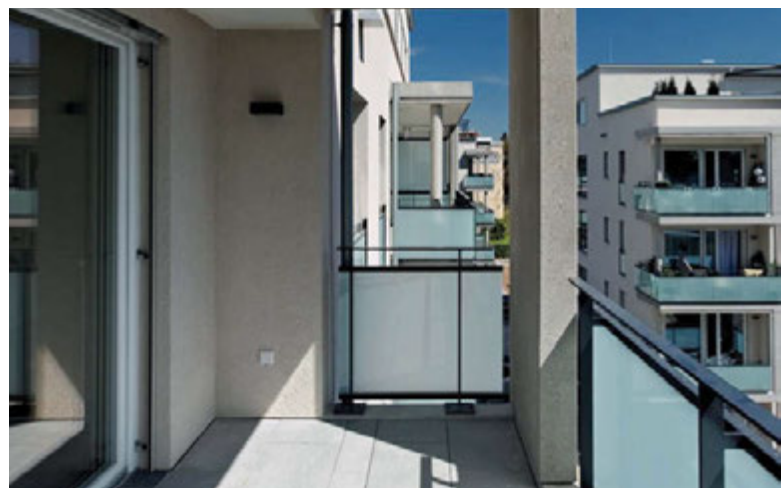
Außenräume



Wissen zum Mitnehmen

Die Genossenschaftsidee mit Ursprung in Deutschland ist 2014 von der UNESCO in ihr „Immaterielles Kulturerbe“ aufgenommen worden – siehe www.unesco.de/kultur/immaterielles-kulturerbe.

Abbildungen: LEHEN drei, Architektur Stadtplanung, SRL BDA, Fekettes Schuster



Wettbewerb fördert Kosten- ersparnis

„Wir brauchen den Wettbewerb, um kostengünstig zu bauen“, sagt Christoph Neis, Geschäftsführender Vorstand der ulmer heimstätte eG. Es sei wichtig, Vergleiche zu ziehen und zu prüfen, mit welchen Partnern sich die eigenen Ziele am besten umsetzen ließen. Dabei spricht er aus Erfahrung: Seiner Ulmer Genossenschaft ist es gelungen, mithilfe des richtigen Teams 43 Neubau-Wohnungen zu bauen, die barrierefrei, energieoptimiert und kostengünstig sind.

Herr Neis, beginnen wir mit einer der wichtigsten Fragen für diese KONZEPT-Ausgabe: Zu welchem Preis können Sie Ihre Neubauwohnungen in der Ulmer Weststadt zur Miete anbieten?

„Der Quadratmeter kostet maximal 8,90 Euro Miete und im geförderten Wohnungsbau 6,10 Euro. Damit liegen wir unter dem Preis vergleichbarer Neubauwohnungen in Ulm.“

Damit haben Sie den Schlüssel zu bezahlbarem Bauen und Wohnen gefunden?

„Wir verfahren mit unseren Projekten – auch im Nüblingweg – auf eine Art und Weise, die sich als sehr effektiv erwiesen hat. Dazu gehört es, über Auswahlverfahren wie Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen die richtigen Partner zu finden. Und zwar für beide Seiten: für die Planung und den Bau. Gerade in der Realisierung verfügen Handwerker und Bauunternehmen über ein unglaublich großes Wissen, das wir optimal nutzen wollen.“

Das heißt, nur im Miteinander lässt sich neuer Wohnraum zu günstigen Konditionen umsetzen?

„Ja, es geht nur gemeinsam. Und alle Beteiligten müssen das gleiche Ziel vor Augen haben. Im Fall unseres Projektes „In der Weststadt Zuhause“ hatten wir uns einen sehr umfangreichen Kriterienkatalog vorgenommen. Da war es entscheidend, mit allen Partnern vertrauensvoll zusammenzuarbeiten, um die ambitionierten Pläne umzusetzen.“

Inwiefern zahlt sich gute Zusammenarbeit finanziell aus?

„Es geht darum, das Teamwork zu optimieren. Dazu gehören die richtigen Prozesse, zudem arbeiten wir oft in einem kooperativen Vergabeverfahren. Das heißt, es werden keine Einheitspreise, sondern Zielpreise verhandelt. Jeder äußert seine Vorstellungen und man bewegt sich aufeinander zu – das bietet viel Spielraum. Für unser Projekt im Nüblingweg hatten wir einen Generalübernehmer beauftragt, der seinerseits alle Planer und Nachunternehmer nach diesem Verfahren mit uns abgestimmt hat.“



Genossenschaften sind bestandshaltende Unternehmen. Ihre Wohnungen stabilisieren das Mietniveau.



Christoph Neis

Schauen wir auf das Ergebnis: Haben Sie mit den neu errichteten Wohnungen all ihre Ziele erreicht?

„Ja. Für uns als Genossenschaft ist es wichtig, unseren Mitgliedern ein Zuhause zu bieten, in dem sie möglichst lange leben können. Gerade in der Weststadt befindet sich die Hälfte unseres Bestandes, vom Neubau bis zu Gebäuden aus der Gründerzeit. Nur an barrierefreiem Wohnraum fehlte es noch, der aufgrund der demographischen Entwicklung immer stärker nachgefragt wird. Und da es bautechnisch nicht möglich war, bestehende Wohnungen im benötigten Maße zu modernisieren, haben wir neu gebaut.“

Genossenschaft mit langer Tradition

1896 wurde der Spar- und Bauverein gegründet, aus dem später die ulmer heimstätte eG hervorging. Aktuell stellt die Genossenschaft ihren rund 5.600 Mitgliedern über 2.400 eigene Wohnungen zur Verfügung.

Ihre Wohnanlage bietet auch zwei Wohngruppen Platz, in denen Menschen mit Behinderung leben. Wie haben Sie diese Kosten abfedern können?

„Alle unsere Neubauten haben eine soziale Komponente und die Menschen kommen in den Hausgemeinschaften sehr gut zurecht. Allerdings benötigen sie natürlich bestimmte Infrastrukturen, Raumkonzepte und anderes. Das muss von Beginn an berücksichtigt und in den Kriterienkatalog mit aufgenommen werden. Für den Nüblingweg haben wir sämtliche Anforderungen bereits im Planungsstadium mit unseren Kooperationspartnern, der Stadt Ulm und dem RehaVerein für soziale Psychiatrie Donau-Alb, abgestimmt. Der Grundriss der Wohnungen wurde auf die besonderen Anforderungen der Wohngruppen hin optimiert, die Ausstattung unterscheidet sich dabei aber nur marginal von dem im ganzen Haus realisierten barrierefreien Standard. Wesentliche Mehrkosten sind daher nicht entstanden.“

Kurz & bündig:

Die ulmer heimstätte eG erweiterte ihren Bestand an barrierefreiem Wohnraum, indem sie in der Weststadt ein umfangreiches Neubauprojekt realisierte. Die 43 Wohnungen inklusive zwei Wohngruppen für ambulant betreutes Wohnen sind energieoptimiert und liegen mit einer Miete von maximal 8,90 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem Ulmer Mietspiegel. Möglich wurde das Projekt über ein sorgfältig zusammengestelltes Planungs- und Realisierungsteam, das über eine Mehrfachbeauftragung und ein kooperatives Vergabeverfahren ausgewählt wurde.

Apropos städtisch: Wie lief die Zusammenarbeit in diese Richtung?

„Sehr gut. Die Stadt hat uns die Fläche ja verkauft und ist bei Konversionsprojekten die Genehmigungsbehörde, die Bebauungspläne begleitet und in Teilen auch erstellt. Dabei mussten wir uns beispielsweise über die wirtschaftlichen Vorgaben wie Ausnutzung der Fläche und Grundstücksgrenzen abstimmen – was natürlich reibungsloser läuft, wenn man einen guten Draht zueinander hat.“

Haben Sie in Sachen Flächenerwerb als Genossenschaft Vorteile gegenüber privaten Investoren?

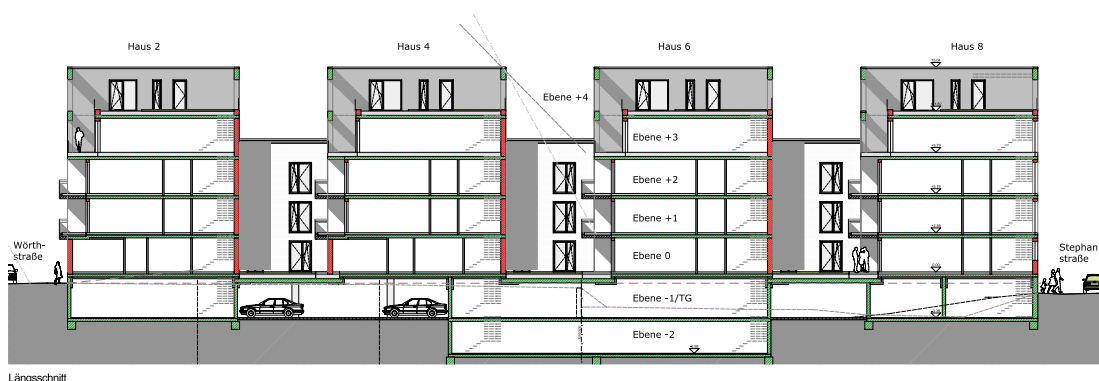
„Nein, nicht als Rechtsform. Wenn, dann als bestandshaltendes Unternehmen. Unsere Wohnungen stehen der Stadtbevölkerung langfristig zur Verfügung, sie werden nicht meistbietend verkauft, sondern stabilisieren das Mietniveau. Dieser Aspekt kann bei der Grundstücksvergabe schon eine Rolle spielen. Es gibt aber keine reservierten Flächen für Genossenschaften, wir bewerben uns wie alle anderen auch auf die Grundstücke und haben im Nüblingweg auch den regulären Preis bezahlt.“

Platz für neue Ideen

Das nachverdichtete Areal in der Ulmer Weststadt ist eine ehemals städtische Konversionsfläche. Vor dem Kauf durch die ulmer heimstätte eG wurde sie in Teilen als Parkplatz genutzt, zudem befand sich die zum Abbruch stehende Nüblingsporthalle samt Sportplatz darauf. Trotz einer sehr dichten Bebauung in direkter Nachbarschaft konnten durch die Differenzierung der gebauten Form helle Wohnungen geschaffen werden.

Ulm: Wettbewerb fördert Kostensparnis

Als Genossenschaft verfolgt die ulmer heimstätte eG das Ziel, ihren Mitgliedern Wohnraum anzubieten, in dem sie möglichst lange leben können. Da die Bevölkerung zunehmend älter wird, steigt der Bedarf an barrierefreien Wohnungen, was Anlass zur Umsetzung des Projektes „In der Weststadt Zuhause“ war. Auf einer ehemals städtischen Konversionsfläche sind 43 Wohneinheiten errichtet worden: inklusive zwölf geförderter Wohnungen sowie zwei Wohngruppen für Menschen mit Behinderung. Über Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen und kooperative Vergabeverfahren hat die ulmer heimstätte eG ein Planungs- und Bauteam zusammengestellt, das ein ambitioniertes Ziel erreicht hat: barrierefreien, energieoptimierten und bezahlbaren Wohnraum.



Auf der heutigen Wohnfläche befanden sich vorher eine alte Sporthalle, ein Sportplatz und Parkplätze.





Umfangreicher Kriterienkatalog

Für die Bebauung der Ulmer Konversionsfläche wurden folgende Anforderungen formuliert:

- Qualitätsvolle Architektur
- Energetische Anforderung KfW-Effizienzhaus 55
- Hohe Grundrissqualität
- Optimierte Wohnungsgrößen
- Nutzung für differenzierte Lebensphasen
- Langfristig geringer Bauunterhalt
- Wirtschaftliche Bauweise durch standardisierte Bauelemente
- Barrierefreiheit nach DIN 18040-2
- Zertifizierung mit dem „Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau“



Mit den 43 neuen Wohnungen in der Ulmer Weststadt ist barrierefreier Wohnraum geschaffen worden. Diesen fordert der demographische Wandel immer stärker ein, so die ulmer heimstätte.



Faktenlage:

„In der Weststadt Zuhause“

- Fertigstellung: 2015
- 43 Wohneinheiten, davon zwölf gefördert
- Zwei Wohngruppen für ambulant betreutes Wohnen
- Zielvorgabe: barrierefreier, energieoptimierter und bezahlbarer Wohnraum
- Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“
- Preis der ARGE-Initiative (2015)
- KG 300 + 400: 1.877 Euro pro Quadratmeter
- Miete: 8,30 bis 8,90 Euro pro Quadratmeter; 5,90 bis 6,10 Euro pro Quadratmeter (geförderte Wohneinheiten)
- Fördergelder: Darlehen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm
- Bauherr: ulmer heimstätte eG, Ulm
- Architekten: Rapp Architekten, Ulm
- Ausschreibung über Planungskonkurrenz und kooperative Vergabeverfahren

Die Lösung liegt im Detail

„Es sind oft die kleinen Dinge, die in Summe große Unterschiede machen“, sagt Professor Ursula Steinhilber. Die Architektin hat in Stuttgart-Feuerbach 44 Mietwohnungen für die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH gebaut. Und zeigt damit, dass sich Architektur und Bezahlbarkeit nicht ausschließen.

Der hohe Anspruch war von Beginn an da, sowohl beim Auftraggeber, als auch beim ausführenden Architekturbüro: „Wir wollten keinen 08/15-Bau hinstellen, sondern optisch anspruchsvolle Wohngebäude, die dennoch zu kostengünstigen Mieten angeboten werden können“, fasst Ursula Steinhilber die Rahmenbedingungen zusammen.

Um dieses Ziel zu erreichen, gab es eine enge Zusammenarbeit mit laufendem Erfahrungsaustausch zwischen Architektenteam und Robert Bosch Wohnungsgesellschaft. „Aus unserer langjährigen Bautätigkeit wissen wir, was Maßnahmen und Materialien kosten dürfen“, sagt Stefan-Alexander Singer, Leiter Technik. „So konnten wir als Bauherr von Beginn an eine realistische Kostenplanung aufsetzen und konkrete Vorgaben machen, was wir wie mit unseren Projektpartnern umsetzen wollten.“ Dabei profitierte die Wohnungsgesellschaft auch von ihrer langjährigen Zusammenarbeit mit Stammfirmen, so Singer weiter.

Zeitgemäße Mietwohnungen

Heute, mehr als 80 Jahre nach ihrer Gründung, hat die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH 2.347 Wohnungen im Bestand. Dazu kommen weitere 604, die sie verwaltet. Wurden Anfang der 1980er-Jahre deutlich mehr Eigentums- als Mietwohnungen erstellt, fand danach wieder eine Konzentration auf den Mietwohnungsbau sowie die Verwaltung des eigenen Bestands statt.

Im Ergebnis stehen seit 2016 vier dreistöckige Wohngebäude in der Bertastraße in unmittelbarer Nähe zum Bosch-Unternehmensgelände. Ihre kubischen, weiß verputzten Baukörper fügen sich sehr gut in die bestehende Nachbarschaft ein. Die recht lang gezogenen Häuser werden durch kleine Höfe unterbrochen, so dass sie wie acht kleinere Gebäude wirken – passend zu den eher kleinteiligen Einfamilienhäusern, die das Wohngebiet bisher geprägt haben.

Aus unserer langjährigen Bautätigkeit wissen wir, was Maßnahmen und Materialien kosten dürfen.

Intensive Planungsphase

„Um anspruchsvoll und bezahlbar zu bauen, liegt die Kunst oft im Grundriss“, sagt Ursula Steinhilber. Seitens der Wohnungsgesellschaft gab es nicht nur präzise Vorgaben zu den Wohnungsgrößen, sondern auch zu einzelnen Bestandteilen. So sollte der Wohn- und Essbereich rund 30 Quadratmeter umfassen, die gesamte Wohnung gut zu möblieren sein und Bad, WC und Küche beieinander liegen. „Es macht finanziell einen erheblichen Unterschied, ob ich alle Leitungen für die drei Räume durch einen Schacht laufen lasse, oder zwei bis drei dafür benötige“, so die Architektin. Um die Möglichkeiten der Wohnungsgestaltung optimal auszuschöpfen, war also viel Detailarbeit gefragt.



Die einzelnen Wohnungen haben eine Größe von 60 bis 95 Quadratmetern.



Prof. Ursula Steinhilber (mit Mark Daniel Schilling und Jan Escher)



Stefan-Alexander Singer

Größe nach Maß

Um einen bezahlbaren Mietpreis realisieren zu können, macht die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH exakte Vorgaben zu den jeweiligen Größen der Wohnungen. Sie umfassen in der Bertastraße in Stuttgart-Feuerbach 60 bis 65 Quadratmeter (2 Zimmer), 75 bis 80 Quadratmeter (3 Zimmer) und 95 Quadratmeter (4 Zimmer).

Um anspruchsvoll und bezahlbar zu bauen, liegt die Kunst oft im Grundriss.

Effizient und nachhaltig

Ein weiterer, wesentlicher Kostenfaktor bei Neubauten sind Treppenhäuser und Aufzüge. Um diese möglichst sparsam einzusetzen, plante Ursula Steinhilber für die neuen Gebäude sogenannte Vierspänner. Dabei gehen von jedem Treppenhaus gleich vier Wohnungen ab. Zudem sind die Wände in den Treppenhäusern und die Treppenläufe in Sichtbeton ausgeführt – was Fliesen und Sockelleisten und damit erneut weitere Kosten spart.

In Sachen Nachhaltigkeit sind die Mehrfamilienhäuser mit einer Gas/Pellet-Zentralheizung ausgestattet, die zusätzlich mit einem Wassertank als Wärmepuffer kombiniert ist. Das steigert die Energieeffizienz und senkt gleichzeitig die Abgabe von Schadstoffemissionen. Darüber hinaus ist die komplette Südwestseite der Häuser verglast. Großzügige Fenster sorgen für maximale Licht- und Sonneneinstrahlung, während gedämmte Massivbauwände die Energieverluste minimieren.

Bezahlbare Qualität

„Der Wert einer guten Planung sowie Kalkulation erweist sich vor allem dann, wenn auch herausfordernde Aspekte den Rahmen nicht sprengen“, sagt Ursula Steinhilber. So habe man es in der Bertastraße mit einem problematischen Untergrund zu tun gehabt. „Auf der Südseite des Geländes galt es, einen Höhenunterschied von rund zehn Metern zu kompensieren. Darüber hinaus war der Hang mit alten Werksstollen durchzogen, über die die Häuser wie Brücken hinübergebaut werden mussten“.

Trotz dieser Aufwände standen am Ende unterm Strich Baukosten in Höhe von „nur“ 1.880 Euro brutto pro Quadratmeter (KG 300-400), die qualitativ hochwertig ausgestattete Wohnungen mit bis zu 95 Quadratmetern, einen Tiefgaragenplatz pro Wohneinheit und großzügige Außenanlagen samt Spielplatz beinhalten. Damit kann die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft ihren Mietern einen Preis von 10,50 Euro pro Quadratmeter anbieten, der im unteren Bereich des örtlichen Mietspiegels liegt.

„Der Wohnungsbau steht bei Bosch in einer langen Tradition. Bereits 1936 wurden die ersten Mitarbeiter-siedlungen gebaut und diese soziale Verantwortung zieht sich bis heute durch“, sagt Stefan-Alexander Singer. „Für neue Kollegen ist es ein großer Pluspunkt, über uns eine bezahlbare Wohnung beziehen zu können. Doch bieten wir den Wohnraum nicht nur unternehmensintern an. Wir agieren am Markt als freies Wohnungsunternehmen.“

Kurz & bündig:

Kostengünstig kann gleichzeitig architektonisch anspruchsvoll sein: Das beweisen die 44 neuen Mietwohnungen der Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH in Stuttgart-Feuerbach. Grundlage ist eine äußerst detaillierte Planung, die Kostenersparnisse auch bei vermeintlichen Kleinigkeiten berücksichtigt. Gleichzeitig ermöglichen die Zuschnitte der Wohnungen eine optimale Nutzung der gesamten Fläche. Und auch die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Stammfirmen und Auftraggeber spielte für die vergleichbar geringen Gesamtkosten eine wichtige Rolle. Damit ist für alle Mieter – ob Bosch-Mitarbeiter oder nicht – neuer Wohnraum in einem begehrten und hochpreisigen Ballungsgebiet entstanden, der mit 10,50 Euro pro Quadratmeter kostengünstig zu mieten ist.

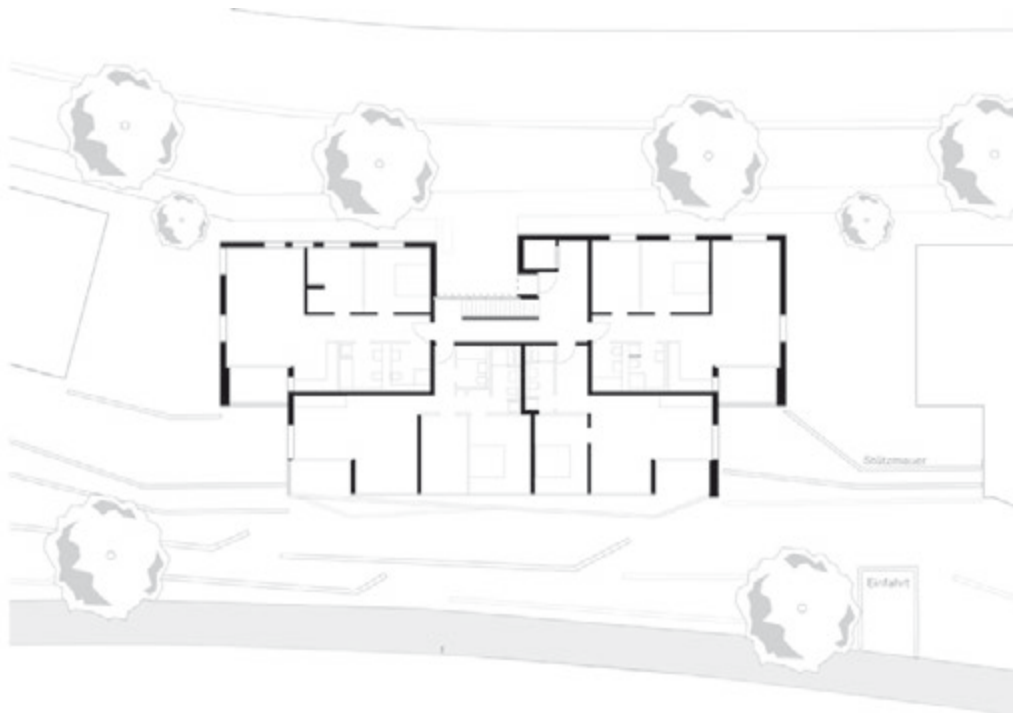
Stuttgart: Die Lösung liegt im Detail

Die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH kümmert sich heute um knapp 3.000 Wohnungen im Bestand und in der Verwaltung. 2016 kamen 44 neue in der Bertastraße in Stuttgart-Feuerbach dazu, die architektonisch ansprechend und gleichzeitig bezahlbar sind. Dank einer aufwendigen Planung mit Blick auf jedes noch so kleine Kostendetail ließ sich der Mietpreis auf durchschnittlich 10,50 Euro pro Quadratmeter festlegen. Das entspricht dem unteren Bereich des örtlichen Mietspiegels.



Architektonisch ansprechend und bezahlbar: Um die Gebäude und Wohnungen optimal zu gestalten, war viel Detailarbeit erforderlich.





Wissen zum Mitnehmen

„Wir stellen fest, dass es heute von zunehmendem Interesse ist, in direkter Nachbarschaft des Arbeitgebers zu wohnen. Das spart Wege, Fahrtgeld und -zeit, um zwischen Beruf und Zuhause zu pendeln“, sagt Stefan-Alexander Singer, Leiter Technik bei der Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH. „Es ist noch gar nicht so lange her, da sind die Mieter lieber ins benachbarte Umland gezogen, doch diese Tendenz scheint sich zu ändern.“

Faktenlage:

Unternehmenseigene Wohnungen in Stuttgart-Feuerbach

- Fertigstellung: 2016
- Vier mehrgeschossige Wohnhäuser mit 44 Wohnungen; 60 bis 95 Quadratmeter
- Qualitativ hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung, bodengleichen Duschen etc.
- Gas/Pellet-Zentralheizung mit Wassertank als Wärmepuffer
- Topographie: Hanglage mit bis zu zehn Metern Höhenunterschied und Stollenbauten im Hang
- KG 300 + 400: 1.880 Euro brutto pro Quadratmeter, inkl. Tiefgarage
- Miete: 10,50 Euro pro Quadratmeter (im Durchschnitt)
- Bauherr:
Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH, Stuttgart
- Architekten:
SteinhilberPlus, jetzt SESA Schilling Escher Steinhilber Architekten
- Ausschreibung über Planungskonkurrenz



Qualität bezahlbar machen

Vor zehn Jahren realisierte die STADTBAU GmbH PFORZHEIM die ersten Gebäude eines hochwertigen sozialen Wohnungsbau-Projekts. Jetzt setzt sie den zweiten Bauabschnitt um, der das gleiche Ziel verfolgt: qualitativen Wohnraum zu günstigen Mieten anzubieten. Die Baukosten sind im Vergleich zu 2007 deutlich gestiegen, der Mietpreis bleibt aber auf niedrigem Niveau. Wie ist das möglich? Ein Besuch vor Ort klärt auf.

Ruhig und beschaulich wirkt das Leben in der Wohnanlage an diesem sonnigen Vormittag. Fast schon majestätisch thronen die drei Häuser auf einer steil abfallenden Anhöhe in der Eisenbahnstraße im Pforzheimer Stadtteil Brötzingen. Von dort haben die Bewohner, die zum großen Teil seit 2007 dort wohnen, einen schönen Blick auf die Stadt und einen nahe gelegenen, innerstädtischen Grünbereich.

Durch ein teils begrüntes Gitter sieht man zur anderen Seite hin auf die drei neuen Gebäude. Noch sind sie von Baugerüsten umgeben und es fehlt der Putz an den Außenwänden. Doch sie gleichen den bereits bestehenden Häusern auf den ersten Blick. Im Februar 2018 sollen sie bezugsfertig und über eine Grünanlage, die mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen einlädt, mit den bereits bewohnten Gebäuden verbunden sein.

Schönes Ambiente für Jung und Alt

Die optisch sehr ansprechenden, viergeschossigen Bestandsgebäude reihen sich auf dem schmalen Grundstück in Nord-Süd-Richtung aneinander. Das Gelände wurde in früheren Zeiten vom städtischen Betriebshof genutzt und von der STADTBAU GmbH PFORZHEIM gekauft. Die Häuser sind modern gehalten und leicht zueinander abgedreht – das sorgt für eine aufgelockerte Szenerie. Die Parkplätze liegen außerhalb der Anlage, so dass der räumlich begrenzte Außenbereich ausschließlich für die schmucken Gärten der Mieter und für Spiel- und kleine Aufenthaltsflächen genutzt werden kann. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei.

Insgesamt befinden sich 48 Wohneinheiten in den drei Häusern – pro Gebäude 16. Sie sind als Vierspänner mit innen liegendem Treppenhaus konzipiert: Auf jeder Etage gibt es zwei Drei-Zimmer- und zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die Altersstruktur bei den Bewohnern ist gut durchmischt – hier leben Jung und Alt, Familien und Alleinstehende in einem funktionierenden sozialen Miteinander. So soll es auch in den neuen Gebäuden sein.

Unsere Ansprüche an
die Architektur und
Ausstattung sind hoch.
Ein Spagat, der nicht immer
einfach für uns ist.

Zwischen Anspruch und Bezahlbarkeit

„Als kommunales Wohnungsunternehmen tragen wir eine besondere Verantwortung für lebenswerten und vor allem bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt“, sagt Armin Maisch, Geschäftsführer der STADTBAU GmbH PFORZHEIM. „Dabei sind unsere Ansprüche an die Architektur und Ausstattung hoch. Ein Spagat, der nicht immer einfach für uns ist.“ Für die Realisierung des zweiten Bauabschnitts in der Eisenbahnstraße musste das Unternehmen so manche organisatorische, formelle und finanzielle Hürde nehmen, die es 2007 in dieser Form noch nicht gab.

Auf dem zweiten Bauabschnitt wurden Eidechsen gefunden, für die wir eine Ausgleichsfläche schaffen mussten.

Erschließung kostet deutlich mehr

Höhere Kosten ergaben sich vor allem bei der Erschließung des Grundstücks. Armin Maisch: „Im Vergleich zum ersten Bauabschnitt sind sie um 137 Prozent gestiegen.“ Das zweite, mehr als doppelt so große Grundstück hat die STADTBAU GmbH PFORZHEIM von der Deutschen Bahn gekauft. „Es gehörte vormals zum ehemaligen Güterbahnhof und war kampfmittelbelastet und teilweise kontaminiert“, erzählt Oliver Lamprecht, ebenfalls Geschäftsführer der STADTBAU GmbH PFORZHEIM.

Dazu kam, dass die Auffüllungen, die vor über hundert Jahren zur Anlage des Bahndammes gemacht wurden, schwierig waren. „Bei zwei Häusern mussten wir Bohrpfähle aus Beton bis zu 20 Meter tief in den Boden einbringen, um eine Tragfähigkeit herzustellen“, so Oliver Lamprecht.



Foto: Stefanie Morlok

Die STADTBAU-Geschäftsführer Armin Maisch und Oliver Lamprecht

Ausgleich für Eidechsen und Vögel

Konnte die STADTBAU für den ersten Bauabschnitt mit 4.800 Quadratmetern planen, sind es bei dem zweiten sogar 10.500. Diese Fläche sollte über die drei geplanten Gebäude hinaus für weiteren Wohnungsbau genutzt werden, doch machte der Naturschutz dem Bauherrn einen unerwarteten Strich durch die Rechnung. „Auf diesem Abschnitt wurden Eidechsen und Vögel gefunden, für die wir eine Ausgleichsfläche schaffen und dadurch 2.400 Quadratmeter abgeben mussten“, erzählt Armin Maisch. „Das hat natürlich zusätzliche Kosten verursacht, mit denen wir im Vorfeld nicht gerechnet haben. Und es konnte dadurch bedeutend weniger Wohnraum geschaffen werden.“ Neben den höheren Erschließungskosten hatte die STADTBAU auch höhere Kosten für den technischen Ausbau und energetische Maßnahmen. Oliver Lamprecht: „Darüber hinaus sind die Auflagen für den →



QUALITÄT BEZAHLBAR MACHEN

Umweltschutz gestiegen. Heute müssen insgesamt deutlich mehr Untersuchungen vorgenommen und Gutachten erstellt werden.“

Fördergelder durch Fehlbelegung

Auch die Finanzierung der drei neuen Gebäude setzt sich im Vergleich zu 2007 anders zusammen. „Die Mieter müssen beim Einzug in unseren geförderten Wohnungsbau grundsätzlich einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorlegen, um Anspruch auf die geförderte Wohnung mit dem geringeren Mietpreis zu haben“, sagt Armin Maisch. Beim ersten Bauabschnitt erhielt die STADTBAU noch Zuschüsse aus der Fehlbelegungsabgabe, die es beim zweiten Abschnitt nicht mehr gab. Diese mussten alle Mieter einer geförderten Wohnung an die Stadt bezahlen, wenn sie im Laufe der Zeit ein höheres Einkommen erzielten und deshalb keinen Anspruch mehr auf den WBS hatten. Die so vereinnahmten Gelder gab die Stadt an alle Bauherren, die neuen geförderten Wohnraum schafften, weiter.

Ohne diese Zuschüsse hätten wir die ersten drei Häuser gar nicht bauen können.

So flossen der STADTBAU neben dem zinsverbilligten Darlehen Zuschüsse aus der Fehlbelegungsabgabe von knapp einer Million Euro zu. „Ohne diese Zuschüsse hätten wir die ersten drei Häuser gar nicht bauen können“, betont Armin Maisch.

Darlehen kompensieren

„Der Wegfall der Fehlbelegungsabgabe kann teils dadurch kompensiert werden, dass das zinsverbilligte Darlehen aus dem Landeswohnraumförderprogramm mit einem höheren Darlehensbetrag und mit einer längeren Zinsbindung gefördert wird“, so der Geschäftsführer weiter. Während im ersten Bauabschnitt ein Darlehen mit drei Millionen Euro und einer Zinsbindung über zehn Jahre abgeschlossen wurde, betrug das Darlehen dieses Mal circa 6,2 Millionen Euro mit 25-jähriger Zinsbindung. „Allerdings haben sich die Baukosten verdoppelt. Außerdem bleiben die Wohnungen 25 Jahre gebunden, was wir als kommunales Unternehmen aber trotz finanzieller Nachteile gerne als unsere Aufgabe erledigen.“

Die neuen Gebäude wurden energetisch erheblich verbessert. „So haben wir deutlich höhere Wärmedämmwerte sowohl bei der Dach- als auch bei der Außenwandkonstruktion und den Fenstern. Damit erreichen wir den KfW Effizienzhaus 55-Standard, für den wir einen relativ hohen Förderzuschuss von der L-Bank erhalten.“ Pro Wohnung macht er 5.000 Euro aus.

Richtlinie gibt Größe(n) vor

Auf den äußeren Blick scheinen die Bestands- und die Neubauten identisch. Die Wohnungsgrößen unterscheiden sich jedoch. Oliver Lamprecht: „Trotz WBS erhält man den niedrigeren Mietpreis nur, wenn die Wohnung je nach Zimmer- und Personenzahl eine bestimmte Größe nicht übersteigt. Und diese Förderrichtlinie wird nun im Vergleich zu den Gebäuden von 2007 deutlich strenger ausgelegt.“ Haben die Zwei-Zimmer-Wohnungen im ersten Bauabschnitt noch rund 52 und die Drei-Zimmer-Wohnungen rund 65 Quadratmeter, dürfen es bei den neuen Bauten nur noch etwa 47 Quadratmeter für zwei und 63 für drei Zimmer sein. Deshalb sind die Häuser in Breite und Länge etwas kleiner als die des ersten Abschnitts.

Wohnraum weiter bezahlbar machen

Trotz gestiegener Kosten für Erschließung, Bau und Ausstattung ist es der STADTBAU GmbH PFORZHEIM gelungen, den Mietpreis für die neuen Wohnungen in der Eisenbahnstraße auf „sozialem Förderniveau“ zu halten. Er liegt zwischen 5,50 und 6,07 Euro pro Quadratmeter und damit 33 Prozent unter dem dortigen Mietspiegel (8 bis 9 Euro pro Quadratmeter).

Dafür hat das städtische Unternehmen an anderen „Preisschrauben“ gedreht. „So ist zum Beispiel der aufwendige Dachüberstand und die Verklinkerung des Sockelbereichs des ersten Bauabschnitts entfallen. Auch ist der Baukörper insgesamt nochmals kompakter ausgefallen. Trotzdem hätten wir es ohne die äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen und die erhaltenen Fördermittel wohl kaum schaffen können“, sagt Oliver Lamprecht abschließend.



Kurz & bündig:

„In beispielhafter Weise wird mit geringem finanziellem Spielraum qualitätsvolles Wohnen im geförderten Wohnbau realisiert. Dies geschieht mit einer kompakten Grundrissgestaltung, wirtschaftlichen und dennoch ansprechenden Erschließungen und sparsamen Gestaltungselementen. Gleichwohl schaffen gezielt eingesetzte Details eine angemessene Erscheinung und belegen das Gestaltungspotenzial, das gerade in dieser Bauaufgabe liegt“. So begründete die Jury der Architektenkammer Baden-Württemberg die Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“ an die STADTBAU GmbH PFORZHEIM für deren gefördertes Wohnbauprojekt im Stadtteil Brötzingen. Sätze, die sich eins zu eins auch auf den zweiten Bauabschnitt übertragen lassen, der im Februar 2018 bezugsfertig sein wird. Trotz gestiegener Kosten für Erschließung, Bau und Ausstattung ist es dem Bauherrn gelungen, den Mietpreis für die neuen Wohnungen auf „sozialem Förderniveau“ zu halten.

Faktenlage:

Geförderter Wohnungsbau in Pforzheim

- Fertigstellung des 2. Bauabschnitts: 2018
- 3 viergeschossige Häuser, 48 Wohnungen, 33 Zwei- und 15 Drei-Zimmer-Wohnungen
 - o 1. BA zum Vergleich: 27 Zwei- und 21 Drei-Zimmer-Wohnungen (erstere werden heute stärker nachgefragt)
- Baukosten KG 300+400: 2.216,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (voraussichtlich)
 - o 1. BA zum Vergleich: 1.239,08 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
- Mietpreis zwischen 5,50 und 6,07 Euro pro Quadratmeter plus Nebenkosten
 - o 1. BA zum Vergleich: 4,60 Euro pro Quadratmeter plus Nebenkosten
- Fördergelder: Darlehen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm
- Bauliche Besonderheiten:
 - o Kompakte und optimierte Baukörper: großes Volumen und geringe Oberfläche, damit geringere Baukosten und geringere Wärmeverluste
 - o Monolithische Bauweise mit 42,5 Zentimeter Ziegelmauerwerk mit Perlitefüllung
 - o Rein mineralisches Putzsystem mit unterschiedlichen Putzstrukturen
 - o Energieeffizienzhäuser nach KfW 55-Standard, großer Beitrag zur CO₂-Einsparung
 - o Extensive Begrünung auf den Dächern, dadurch Entlastung des Entwässerungssystems
- Bauherr: STADTBAU GmbH PFORZHEIM
- Architekten: SWS Architekten, Karlsruhe / Ramthun Landschaftsarchitektur, Baden-Baden



Auf dem Grundstück des zweiten Bauabschnitts musste die STADTBAU GmbH PFORZHEIM Ausgleichsflächen mit Trockenmauern für Eidechsen schaffen.

Pforzheim: Qualität bezahlbar machen

Im Stadtteil Brötzingen setzt die STADTBAU GmbH PFORZHEIM derzeit den zweiten Bauabschnitt für ein gefördertes Wohnbauprojekt um. Bezugfertig sollen die drei Gebäude mit ihren 48 Wohnungen im Februar 2018 sein. Im Vergleich zum ersten Bauabschnitt von vor zehn Jahren sind die Kosten für die Erschließung, den Bau und die Ausstattung deutlich gestiegen. Dennoch hat es die STADTBAU als Bauherr geschafft, das „soziale Förderniveau“ auch für den Mietpreis der neuen Wohnungen aufrecht zu erhalten. Damit hat sie ihr Ziel erreicht: qualitativ hochwertiger Wohnraum zu günstigen Konditionen.

Fotos: Dirk Altenkirch



Kostensteigerung für 2. Bauabschnitt im Vergleich zu 2007

- 137 Prozent mehr für Erschließung (größeres Grundstück, lange Verkehrswege, Kampfmittel, Altlasten, Naturschutz)
 - 1. BA: 365.000 Euro
 - 2. BA: 866.000 Euro
- 108 Prozent mehr für technischen Ausbau (Teuerungen Sanitär, Heizung, Lüftung etc.)
- 54 Prozent mehr für die Baukonstruktion (Teuerungen, monolithische Bauweise, Bohrpfähle)
 - 1. BA: 2.761.500 Euro
 - 2. BA: 4.260.000 Euro
- 21 Prozent mehr für Handwerkerleistungen (Auftragslage des Handwerks war 2007 konjunkturbedingt schlechter, dadurch erhielt die STADTBAU GmbH PFORZHEIM günstigere Angebote für gleiche Leistungen)

Foto: Bernhard Friese



Foto: Dirk Altenkirch



Die neuen Gebäude wurden energetisch erheblich verbessert und sind kompakter gebaut. Geblieben sind die lichtdurchfluteten Wohnungen, die aufgrund einer neuen Richtlinie allerdings jetzt weniger Quadratmeter aufweisen.



Abbildung: Ramthun Landschaftsarchitektur

Foto: Bernhard Friese





„Was macht Wohnraum ...

Der Ruf nach kostengünstigem Wohnen ist bundesweit zu hören. Auch in Baden-Württemberg. Dabei gibt es bereits innovative und nachhaltige Lösungen, wie man dem hiesigen Mangel an Wohnraum begegnen kann, wie die Projekte in dieser KONZEPT-Ausgabe zeigen.

Dennoch deckt das Angebot nicht die Nachfrage – Grund genug für die KONZEPT-Redaktion vier Experten an einen Tisch zu bitten und sie nach den Gründen zu fragen: Welche Stellschrauben können Städte und Kommunen bedienen? Was sind die wesentlichen Kostentreiber beim Wohnungsbau? Und wo müssen zukunftsfähige Modelle ansetzen?

Darüber tauschen sich aus:



Foto: René Müller

Beatrice Soltys (BS),
Baubürgermeisterin
in Fellbach und
Vizepräsidentin der
Architektenkammer
Baden-Württemberg



Foto: René Müller

Prof. Hellmut Raff (HR)
von Ackermann + Raff,
Freie Architekten +
Stadtplaner



Foto: Andreas Reeg

**Prof. Dr.-Ing. Karsten
Tichelmann (KT)**,
Experte für Tragwerks-
entwicklung & Bauphysik
am Fachbereich Archi-
tektur der Technischen
Universität Darmstadt



Foto: WBL

Andreas Veit (AV),
Geschäftsführer der
Wohnungsbau Ludwigs-
burg GmbH

... (un)bezahlbar?“

Welche Möglichkeiten haben Städte und Gemeinden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

BS: Es gibt verschiedene Hebel, die bedient werden können. Ich kann beispielsweise über die Bauleitplanung eine Quote für kostengedämpften und auch geförderten Wohnungsbau festlegen. Wobei wichtig ist, dass diese Quote auch realistisch erfüllt werden kann. Oder ich schreibe ein eigenes, städtisches Grundstück so aus, dass das Bebauungskonzept eine Quersubventionierung über einen Mix aus gefördertem und freifinanziertem Wohnbau vorsieht.

Gibt es für solche Planungen bessere und schlechtere Voraussetzungen?

BS: Grundsätzlich ist es für Städte und Kommunen von Vorteil, die Bauprojekte in Eigenregie umsetzen zu können. Möglich ist das über ein eigenes Wohnbauunternehmen, das eine sehr langfristige Planung von Wohnraum ermöglicht. Zudem kann es sich sehr differenziert am Markt bewegen, von der Verwaltung von Wohnungen über Sanierungen bis hin zu Neubauten. Eine Alternative ist eine städtische Entwicklungsgesellschaft. Mit ihr entfallen Renditeerwartung und Projektentwickler-Marge, zudem kann auf die Bonität der Stadt zurückgegriffen werden.

Was sind heute die wesentlichen Kostentreiber beim Wohnungsbau?

HR: Einen großen Anteil machen die steigenden Grundstücks- und Herstellungskosten aus, bedingt durch die momentan sehr hohe Nachfrage, vor allem in den bevorzugten Ballungszentren. Aber auch die Verschärfung der Vorschriften im Bereich Energie sowie Schall- und Brandschutzvorgaben wirken sich, wenn auch begrenzt, auf die Gesamtkosten aus. Auch kostentreibende Nebenkosten wie beispielsweise die Grunderwerbsteuer sollten hinterfragt werden.

Inwiefern können Sie als Architekt, Herr Raff, Einfluss auf die Baukosten nehmen? Oder gibt der Auftraggeber den Rahmen vor?

HR: Die Baukosten für Wohnraum liegen im Vergleich zu anderen Bauaufgaben schon jetzt im unteren Bereich, folglich bleibt unser Spielraum sehr begrenzt. Und die Bauqualität sollten wir auf keinen

Fall weiter absenken. Wichtige Kostenparameter wie Dichte, Geschossigkeit und Baufensterzuschnitte sind bereits in den Bebauungsplänen festgelegt. Doch ließen sich die Kosten pro Wohneinheit reduzieren, wenn wir konventionelle Grundrisstypologien aufgeben und die Wohnflächen verkleinern würden. Als Kompensation müssten dann gemeinschaftlich genutzte Angebote geschaffen werden, wie beispielsweise ein schöner Dachgarten, der die privaten Balkone ersetzt.

Das klingt nach architektonischen Chancen, die bisher zu wenig genutzt werden. Wie können neue Modelle aussehen?

HR: Meiner Einschätzung nach wird urbanes Wohnen in kompakten und mehrgeschossigen Baukörpern ein zentrales Thema sein. Mit zunehmendem Bedarf an Single-Wohnungen sind beispielsweise innovative, gemeinschaftsorientierte Wohnungen gefragt, die offen und multifunktional gestaltet sind. Eine interessante Option wären für mich hier erweiterte Rohbauten mit Wohnlofts, in denen die Bewohner ihre Wohnwünsche individuell realisieren. Wichtig ist eine gemischte Nutzung der Gebäude oder zumindest des Quartiers. Das verhindert Monotonie, erweitert die Gestaltungsmöglichkeiten und belebt den Stadtraum.

Allein auf deutschen Dächern
könnten über eine Million
neuer Wohnungen entstehen.

KT: Ja, für bezahlbaren Wohnraum müssen die Potenziale im hochurbanen und gut erschlossenen innerstädtischen Bereich besser genutzt werden. Allein auf deutschen Dächern in den wachsenden Ballungszentren könnten über eine Million neuer Wohnungen entstehen: kostengünstig und qualitativ nachverdichtet. Warum? Aufstockungen werden auf einem bereits bezahlten Grundstück gebaut und den Bewohnern stehen die vorhandenen Infrastrukturen zur Verfügung. Zudem beinhalten sie meist technische und baustrukturelle Verbesserungen, die die Wohnsituation im gesamten Gebäude weiter steigern - wenn es gut gemacht ist, sogar mit positiven Auswirkungen in das Quartier hinein. →



EXPERTENRUNDE

Herr Veit, es werden auch Häuser in Modulbauweise als kostengünstige Variante diskutiert, wie beispielsweise Ihr Projekt „CUBE 11“ in Ludwigsburg. Welche Vorteile bietet es?

AV: Die Chancen liegen bei den zeitlichen und monetären Einsparpotenzialen. Das Problem Stand heute ist, dass wir jedes Stück Haus einzeln planen und bauen. Wenn jedes Mal ein Stück Auto neu geplant werden würde, wissen wir alle, dass das unbezahlbar wäre. Deswegen haben wir den „CUBE“ als einen Modulbau entwickelt, bei dem wir davon ausgehen, dass er oft vervielfältigt werden kann und wird. So reduzieren sich die Planungskosten mit jedem weiteren Haus deutlich, weil nur noch individuelle Anpassungen notwendig sind. Durch die sehr kurze Bauzeit und die vergleichsweise geringen Lebenszykluskosten ergibt sich ein monetärer Vorteil.

KT: Ich komme an dieser Stelle nochmal auf die Konzepte zur Aufstockung zurück. Denn kennt man die geometrischen und strukturellen Eigenschaften von Gebäuden – wie das bei vielen Bauten aus den 1950er- und 60er-Jahren in Deutschland der Fall ist – lassen sich auch hierfür maßgeschneiderte, modulare Bauweisen und individuelle Vorfertigungen entwickeln. Diese würden einen weiteren, wesentlichen Beitrag zur Errichtung von neuem, kostengünstigem Wohnungsbau leisten.

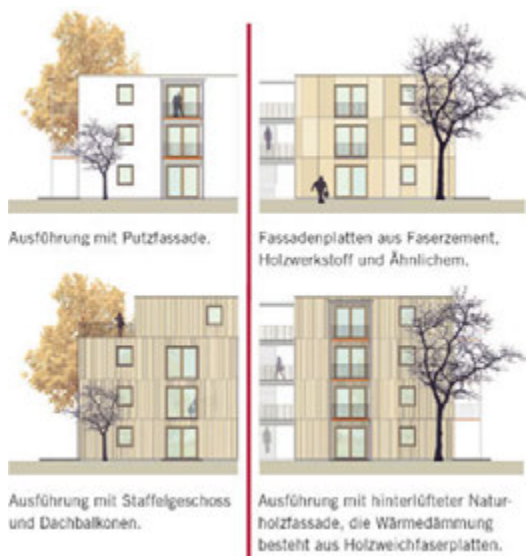


Abbildung: schlude ströhle richter architekten bda, Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Fassadenvarianten „CUBE 11“

CUBE 11

– serielles Bauen für bezahlbaren Wohnraum

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist Bauherrin des Pilotprojekts „CUBE 11“. Das gemeinsam mit dem Stuttgarter Planungsbüro schlude ströhle richter architekten bda entwickelte Konzept setzt auf qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum durch serielle Vorfertigung. Die dafür verwendeten, würfelförmigen Module verfügen über ein Grundmaß von 11 x 11 Metern. Dank ihres Einsatzes entstanden innerhalb von nur vier Wochen die Gebäudehülle in Holzbauweise sowie ein großer Teil der technischen Installationen zweier Neubauten in der Brucknerstraße. Bezugsfertig waren die beiden dreigeschossigen Wohngebäude mit zwölf Wohneinheiten nach 3,5-monatiger Bauzeit (ab Oberkante Kellerdecke). Aktuell werden sie zur Unterbringung von Flüchtlingen eingesetzt.

11,00

11,00

Gesetzt den Fall, eine Stadt oder Kommune plant neuen Wohnraum: Welche Grundlagen muss sie schaffen, um bedarfsgerecht bauen zu können?

BS: Grundsätzlich sollte ein Stadtentwicklungskonzept die Basis aller Dinge sein. Zudem müssen entsprechende Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Um dann nachfrageorientiert planen, steuern und bauen zu können, ist es notwendig, Daten von den Einwohnern in punkto Altersgruppen, Beschäftigung, Wanderungsbewegungen und sozialem Status zu erheben. Die strategische Zielsetzung auf der Grundlage von Beteiligungsverfahren gibt dabei der Gemeinderat vor.

Was glauben Sie, bestimmt das Wohnen der Zukunft? Entscheiden allein die Kosten über ein qualitätsvolles Zuhause?

HR: Nein, glücklicherweise entscheiden hier nicht nur die Kosten, obwohl im Sinne einer langfristigen Haltbarkeit eine hohe Bauqualität sinnvoll und wirtschaftlich ist. Guter Städtebau kostet nicht mehr, er bedeutet vor allem, die Voraussetzungen für ein gutes Wohnumfeld in lebendigen Quartieren zu schaffen. Dazu zählen hochwertige Freiräume genauso wie zusätzliche Gemeinschaftsangebote, die den sozialen Zusammenhalt vertiefen.

Nicht die Kosten entscheiden über den Erfolg einer sozial funktionierenden Struktur.

BS: Ich glaube, dass die zunehmende soziale Durchmischung in Quartieren zu einem bestimmenden Faktor werden wird. Nicht die Kosten entscheiden über den Erfolg einer sozial funktionierenden Struktur. Die Frage ist vielmehr, wie gut es uns gelingt, Menschen mit unterschiedlichen Lebensläufen und in verschiedenen Lebensphasen in einen gemeinsamen Lebensraum zu integrieren, in dem Gemeinschaft und Privatheit gleichermaßen möglich sind.

Kann Architektur damit nur auf aktuelle Bedürfnisse reagieren? Oder agiert sie auch?

AV: „CUBE 11“ ist für mich ein Paradebeispiel, das Architektur sogar noch mehr kann: nämlich Entwicklungen aktiv gestalten. So erlaubt unsere Holz-Modulbauweise verschiedene Grundrissvarianten, die vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 5-Zimmer-Maisonettewohnung reichen. Balkone, Terrassen, Vordächer und ein Aufzug können ergänzt werden und als Fassadengestaltung ist eine große Bandbreite an Materialien möglich. Darüber hinaus lassen sich die Einzel-Module kreativ kombinieren und in bis zu vier Stockwerken übereinander bauen. Damit können sie von Städten und Kommunen unkompliziert und städtebaulich sinnvoll dort eingepasst werden, wo Bedarf besteht.

Skizze: Ackermann + Raff Freie Architekten und Stadtplaner



Den nötigen Bedarf im Blick: Projekt einer Tübinger Baugemeinschaft zu gemeinschaftsorientierten Wohnungen und Arbeitsplätzen für Geflüchtete.



Optimal vernetzt

- Aufstockungen: www.vht-darmstadt.de/download/Deutschlandstudie2015_160229.pdf
- CUBE 11: www.wohnungsbau-ludwigsburg.de



Fotos: strauss architektur

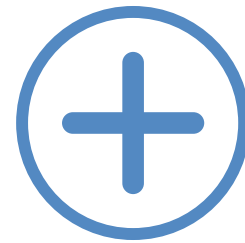


Im dicht besiedelten Stuttgarter Westen entwarf die Architektin Dorothee Strauss eine dreigeschossige Aufstockung in Holzbauweise, um über dem Feinkostgeschäft Weller mehr Wohnraum zu schaffen.



Abbildung: Stadt Fellbach

Ähnlich wie andere Kommunen hat Fellbach eine Wohnbauoffensive gestartet. Für diese wurde zunächst erhoben, wie viele Wohnungen sofort (grün), mittel- (orange) und langfristig (blau dargestellt) realisiert werden können.



SERVICE, THEMEN & TERMINE

▶ **Bezahlbares Wohnen: eine (mögliche) Definition**

Der eine muss es bezahlen können (und auch noch etwas für den Lebensunterhalt übrig behalten), der andere muss es bauen können (und auch noch etwas daran verdienen, um zu überleben). Eine eindeutige, in jeder Situation gültige Definition für bezahlbares Wohnen gibt es nicht. Rein finanziell betrachtet, gilt eine Wohnkostenquote (Miete/Hypothekenrate in Prozent vom Einkommen) von 30 Prozent als vertretbar. Oft sind jedoch die Warmmieten als Prozentsatz des Haushaltseinkommens erheblich höher, was das Wirtschaften für die Betroffenen sehr schwierig macht (Quelle: BPD Magazine 3, Jahrgang 2, Frühjahr 2016). Gemäß der Pestel-Studie „Mietwohnungsbau 2.0 – Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau“, veröffentlicht im September 2014, ist (Kalt-)Miete bezahlbar, solange sie maximal ein Drittel des Einkommens eines Haushalts verschlingt – vorausgesetzt das Einkommen dieses Haushalts liegt mindestens 100 Prozent über dem „Hartz IV“-Satz (Arbeitslosengeld II).

Baupreise

In Baden-Württemberg sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,9 Prozent gestiegen. Damit blieb die Preissteigerungsrate für neu gebaute Wohngebäude nach Angaben des Statistischen Landesamtes erstmals seit dem 4. Quartal 2015 unter dem Wert des Vorquartals. Bei den Rohbauarbeiten an neuen Wohngebäuden legten die Bauleistungspreise im Vergleich zum 3. Quartal 2016 um 2,5 % zu. Teurer wurden insbesondere Erdarbeiten (+3,6 %) sowie Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (+3,3 %) und Stahlbauarbeiten (+3,3 %). Im Gegensatz dazu stiegen die Preise für Abdichtungsarbeiten (+0,8 %) eher moderat. Spürbar zugelegt haben die Preise bei Ausbauarbeiten für neue Wohngebäude (+3,1 %). So stiegen die Preise für Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+7,9 %), Metallbauarbeiten (+7,0 %), Fliesen- und Plattenarbeiten (+4,8 %) und Arbeiten an Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+4,1 %). Dagegen war für Arbeiten an Wärmedämm-Verbundsystemen (-0,1 %) etwas weniger zu zahlen als im Vorjahresquartal. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 02.10.2017

Bauteam

Kooperation statt Hierarchie ist das Erfolgsrezept des Bauteams. Nicht zu verwechseln mit reinen Handwerkerkooperationen oder Schlüsselfertigbiestern setzen sich beim Bauteam-Verfahren Archi-

tekt, Fachplaner und Handwerker bereits während der Planungsphase gemeinsam an einen Tisch. Auf Grundlage einer detaillierten und aussagekräftigen Baubeschreibung diskutieren sie Optimierungsmöglichkeiten im Bereich von technischen Details und Konstruktionsarten. Durch den offenen Austausch von Informationen und Erfahrungen sammelt sich das Fachwissen an – zum Vorteil aller Beteiligten und des gesamten Bauprojekts. Das Ziel ist qualitativ hochwertige Architektur zu günstigen Kosten. Wie es zu erreichen ist, haben vielfache Beispiele bereits überzeugend gezeigt. So führten die im Rahmen von Bauteam-Verfahren erarbeiteten Optimierungsmaßnahmen in der Summe zu einer Senkung des Gesamtbaupreises um durchschnittlich 10 bis 15 Prozent.

Quelle: www.akbw.de/link/egr

Mieterstrom

Als Mieterstrom wird der Strom bezeichnet, der in einer Solaranlage auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und ohne Nutzung des Netzes der allgemeinen Versorgung an Letztverbraucher in diesem Wohngebäude (insbesondere Mieter) geliefert und im Gebäude verbraucht wird. Mit der Förderung von Mieterstrom werden die Mieter direkt an der Energiewende beteiligt. Wenn beispielsweise ein Vermieter eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert hat, kann er den so erzeugten Strom an seine Mieter liefern. Das ist zwar auch heute möglich, rechnet sich aber für die meisten Vermieter nicht. Diese Lücke wird jetzt geschlossen, indem ein Mieterstromzuschlag eingeführt wird. Die Bundesregierung geht davon aus, dass etwa 3,8 Millionen Wohnungen für Mieterstrom in Betracht kommen. Das sind 18 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Besonders attraktiv ist das Modell für große Wohnhäuser. Mieter sparen damit etwa zehn Prozent ihrer Stromkosten. Quelle: www.wir-leben-genossenschaft.de/de/Das-Mieterstrommodell-4242.htm

Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen

Das europaweite Ausschreibungsverfahren, das vom Bundesbauministerium (BMUB) und dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW gemeinsam mit der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie Ende Juni gestartet wurde, war in kurzer Zeit auf ein breites Interesse gestoßen. Über 40 Bieter und Bietergemeinschaften hatten sich beworben. In einem weiteren Schritt erfolgt ab Anfang Dezember die Prüfung und Bewertung der Angebote nach speziell ausgearbeiteten Kriterien durch ein eigens einberufenes Bewertungsgremium, das sich aus Experten der Bau- und Wohnungswirtschaft, For-

schung und des Bundesbauministeriums zusammen-
setzt. Ziel des Wettbewerbs ist es, im Frühjahr 2018
eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von
mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und
modularer Bauweise mit insgesamt 5 bis 10 Bieter-
gemeinschaften aus Planung und Ausführung abzu-
schließen. Quelle: [web.gdw.de/wohnen-und-stadt/
serielles-bauen/seriellesbauen](http://web.gdw.de/wohnen-und-stadt/serielles-bauen/seriellesbauen)

PUBLIKATIONEN

Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not

Dass derzeit zu wenig Wohnungen gebaut werden,
dass trotz anziehender Baugenehmigungen das An-
gebot nicht die Nachfrage deckt, dass die Mieten
nach zehn ruhigen Jahren in manchen Städten anzie-
hen und dass Haushalte mit geringem Einkommen
vor allem beim Wohnungswechsel die Leidtragenden
sind, darüber sind sich Politiker, Mietervereine und
Wohnungsexperten einig: Hinsichtlich der Diagnose,
was die Ursachen der Schieflage sind, gibt es Dissens
und hinsichtlich der wohnungspolitischen Optio-
nen, wie die Mieten im sozialpolitisch verträglichen
Rahmen gehalten werden können, darüber gehen
die Meinungen weit auseinander. Mit Änderungen
des Mietrechts allein ist es nicht getan. Es fehlt an
Konzepten, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren.
Während der Bestand „alter“ Sozialbauwohnungen
von Jahr zu Jahr schrumpft, werden kaum noch neue
Sozialwohnungen fertig gestellt. Sie „rechnen“ sich
nicht. Projektiert werden Miet- und Eigentumswoh-
nungen für Gutverdienende. Gleichzeitig zieht der
deutsche Immobilienmarkt international vagabun-
dierendes Kapital an.

Eberhard v. Einem (Hrsg.), Springer VS, Wiesbaden 2016

Bauteam – ein Weg zum kostengünstigen Wohnungsbau

Zusammen mit der Architektenkammer Baden-
Württemberg sowie der Bundesarchitektenkammer
hat Klaus Wehrle, Geschäftsführer der RegioWerk
GmbH, einen Leitfaden verfasst, der seine Erfahrun-

gen als Architekt und Projektentwickler zusammen-
fasst. Erhältlich unter www.akbw.de/link/egr.

IFBAU-FORTBILDUNGEN

01.12.2017 | Stuttgart,
Wohnen für alle! | 17184

06.12.2017 | Karlsruhe,
Expertenseminar zur HOAI
– **Änderungen im Vergleich** | 17676

11.12.2017 | Stuttgart,
Barrierefreies Planen und Bauen
– **Außenanlagen** | 17195

24.01.2018 | Stuttgart,
Professioneller Immobilienerwerb | 18403

31.01.2018 | Stuttgart,
Praxisworkshop Kostenplanung | 18405

13.02.2018 | Stuttgart,
Kostenplanung für Experten | 18401

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

AUSBLICK

Die vierte Ausgabe von **KONZEPT – Arbeitshefte
für zeitgemäßes Wohnen** wird am 1. März 2018 im
Rahmen des landesweiten Kongresses für Architek-
tur und Stadtentwicklung ARCHIKON der Architek-
tenkammer Baden-Württemberg auf der Neuen
Messe Stuttgart vorgestellt. Sie wird sich dem The-
ma „Auf welchen Flächen bauen wir?“ widmen.

KONZEPT digital

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

IMPRESSUM:

Herausgeber: Architektenkammer Baden-Württemberg

Projektverantwortlich: Carmen Mundorff, Architektenkammer Baden-Württemberg, Stuttgart

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

Druck: Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG, Stuttgart
Erscheinungstermin: November 2017

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



**Architektenkammer
Baden-Württemberg**



**BAUKULTUR
BADEN-WÜRTTEMBERG**