Freiburg
IM BREISGAU

Reader zur Fachtagung

Fachkonferenz Wohnen 19

Impulse für das Wohnen von Morgen

18.3.2019 · Freiburg im Breisgau

Inhalt

Neue Impulse für das Wohnen von morgen, so lautete das Thema der Fachkonferenz Wohnen am 18. März 2019 in Freiburg. Mit rund 350 Besuchenden haben wir mit unserem Programm offenbar den Nerv der Zeit getroffen. Das Thema Wohnen bewegt Bürgerinnen und Bürger, Stadtverwaltungen, Gemeinderätinnen und -räte sowie Bürgermeister gleichermaßen.

Spätestens mit Beginn der Ausbildung oder durch den beruflich bedingten Umzug in eine neue Stadt stellt sich gerade jungen Menschen die Frage, wie sie eine bezahlbare Wohnung finden. Doch auch Menschen, die aufgrund von Familiengründung eine größere Wohnung suchen oder langjährige Mieterinnen und Mieter, die wegen Trennung oder Kündigung eine neue Wohnung benötigen, sind mit dieser Frage konfrontiert. Die Wohnungssuche ist umso schwieriger in einer Stadt wie Freiburg, die in den vergangenen zehn Jahren um rund 16.000 Personen gewachsen ist. Diese Entwicklung wirkt sich drastisch auf den Wohnungsmarkt aus. Freiburg ist, wie viele Groß- und Universitätsstädte, mit rasant steigenden Immobilien- und Mietpreisen konfrontiert. Generell gilt leider: Viele Menschen mit unteren und mittleren Einkommen können sich das Wohnen in unserer Stadt kaum mehr leisten.

Mit der Fachkonferenz Wohnen haben wir im Diskurs mit den nationalen und internationalen Referentinnen und Referenten Impulse für das Wohnen von morgen aufgezeigt bekommen. Dabei ist deutlich geworden, dass demografische Veränderungen, Reurbanisierungsentwicklung und Klimawandel gleichermaßen zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Zusammenfassung gibt einen Überblick über die Vorträge und fasst die wichtigsten Kernaussagen zusammen. Um gutes Leben in der Stadt zu ermöglichen, so das Ergebnis der Referierenden, brauchen wir eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Quartiersentwicklung. Diese gilt es nun bei anstehenden großen und kleinen Entwicklungsprojekten umzusetzen.

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister
der Stadt Freiburg i. Br.

Wohnungsbau ist Stadtentwicklung. Daher ist es mir ein großes Anliegen, die dringend benötigten Wohnungen nicht nur zügig, sondern auch in einer hohen Qualität zu realisieren, sodass lebenswerte und nachhaltige Quartiere entstehen können. Mit der Fachkonferenz Wohnen sind wir in einen Diskurs darüber gestartet, wie wir künftig in Freiburg wohnen und leben möchten.

Die Baulandknappheit erfordert neue Stadtentwicklungsstrategien, um mit der endlichen Ressource Boden verantwortungsvoll haushalten zu können.

Der Wohnungsbau wird inzwischen wieder als spannende architektonische Aufgabe gesehen, die es mit zahlreichen Herausforderungen aufnehmen muss: Die noch verbliebenen innerstädtischen Grundstücke sind nicht einfach zu entwickeln, Gemengelagen und Verkehrsadern müssen planerisch berücksichtigt und integriert werden. Die Komplexität bei Wohnungsbauvorhaben wird durch technische Anforderungen kontinuierlich vergrößert. Auch die gesellschaftlichen Entwicklungen wie beispielsweise der Anstieg von Einpersonenhaushalten bei gleichzeitig höherer Lebenserwartung gilt es in neue Wohnungskonzepte zu integrieren. Dass diese Herausforderungen mit Bravour gelöst werden können, wurde in zahlreich vorgestellten Projekten gezeigt.

Der Wohnungsbau ist eine spannende Aufgabe und die Grundlagen für die Stadt von morgen legen wir heute.

Prof. Dr. Martin Haag
Baubürgermeister
der Stadt Freiburg i. Br.

Weichen stellen, Zukunft stiften

Impulse für das Wohnen von morgen

Zunehmende Dichte, wachsende Ansprüche, steigende Kosten, die Postulate sozialer Durchmischung und sozialer Gerechtigkeit, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit, gesellschaftliche Entwicklung und politische Rahmenbedingungen – die Wohnraumplanung der Zukunft stellt Stadtplaner und Architekten vor anspruchsvolle Aufgaben. Das Stadtplanungsamt Freiburg hat die Fachkonferenz Wohnen initiiert, um sich den vielschichtigen Fragen in einem hochkarätigen, international besetzten Forum von Experten zu stellen und Wissen aus Forschung und Praxis zu bündeln. Das Ziel ist, einen weitgefächerten Diskurs über das Wohnen von Morgen zu eröffnen und dabei Impulse aller beteiligten Fachbereiche mit einzubeziehen. So haben Akteurinnen und Akteure aus Planung, Verwaltung, Politik, Bau- und Wohnungswirtschaft Einblicke in ihre Arbeits- und Forschungsbereiche gegeben und die Herausforderungen der Zukunft aus ganz unterschiedlicher Perspektive beleuchtet. Sie haben Handlungsfelder und Strategien erläutert sowie mögliche Gestaltungs- und Umsetzungskonzepte dargelegt. Anhand von Beispielen aus Wien, Amsterdam, München, Münster und Zürich ist deutlich geworden, wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum realisierbar ist.

Klar ist: Ein Patentrezept für die qualitätsvolle und bezahlbare Wohnraumplanung gibt es nicht – doch es gibt durchaus wirksame Stellschrauben, wichtige Weichenstellungen und kluge Ideen für verantwortungsvolle Lösungen. Die Beiträge der Referierenden haben deutlich gemacht, welche Chancen und Spielräume, Hemmnisse und Konflikte es zu bedenken gibt und wie diesen mit fundierten Konzepten zu begegnen ist. Das Fundament bildet eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik, hinzu kommen durchdachte Flächenplanung und Finanzierungsmodelle, innovative Bauweise und Architektur sowie die Sicherung einer breiten öffentlichen Akzeptanz.

Tatsache ist auch: Lebensstile und Wohnformen unterliegen dem fortlaufenden gesellschaftlichen Wandel und sind stets von Veränderungen begleitet. Vieles, was heute kaum vorstellbar oder rein fiktional erscheinen mag, wird in der Zukunft zur Selbstverständlichkeit. Was es für die Erschließung neuer Wege braucht, sind ein visionäres Denken und der Mut, Verantwortung zu übernehmen. Welche Potentiale darin liegen und wie sich Schwierigkeiten in Optionen sowie Bedenken in Zustimmung wandeln lassen, zeigen die Beispiele aus der Praxis auf.

Wie kann es mehr bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität geben? Mit der Bereitschaft, sich den relevanten Themen im interdisziplinären Dialog zu stellen, diesen mit Kreativität, Engagement und Offenheit zu begegnen und die notwendigen Schritte gemeinsam zu gehen.

Im Folgenden sind die Fachbeiträge der Referierenden in verdichteter Form zusammengestellt.

Die Original-Präsentationen, Videomitschnitte der Veranstaltung, Bildimpressionen sowie weitere Informationen des Stadtplanungsamts Freiburg finden sich unter: **www.freiburg.de/fachkonferenz-wohnen**

Keynotes

Welche Handlungsfelder und Konzepte ebnen den Weg zu bezahlbarem Wohnraum für alle? Die Keynotes der Fachkonferenz Wohnen erörtern aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen sowie mögliche Strategien und Ansätze für nachhaltige Lösungen.

Bezahlbares Wohnen ist eines der großen Themen dieser Tage; dabei geht es jedoch um mehr als allein um die Schaffung von Wohnraum: Demografische Veränderungen, Reurbanisierung und Klimawandel erfordern neue Strategien und Konzepte für ein „gutes Leben in der Stadt". **Prof. Dr. Stefan Siedentop** zeigt auf, warum derzeit viele deutsche Städte ein Wachstum der Bevölkerung verzeichnen, skizziert die aktuellen demografischen Trends und veranschaulicht, was passiert, wenn auf den aktuellen Druck auf dem Wohnungsmarkt nicht reagiert wird.

Wie begegnet die wachsende Stadt Wien der aktuellen Wohnungsfrage und welche Handlungsspielräume haben lokale Akteure hinsichtlich der Mietbelastung in Großstädten? **Claudia Nutz** richtet den Fokus auf die besondere Rolle des geförderten Wohnbaus in der Stadt Wien und erläutert am Beispiel der Seestadt aspern, welche Prämissen es bei großen Projekten der Stadtentwicklung zu beachten gilt.

Die sozial gerechte und nachhaltige Stadtpolitik setzt eine adäquate Bodenpolitik voraus. **Hilmar von Lojewski** beleuchtet die aktive Liegenschaftspolitik und die Fragen, wie Städte und Gemeinden an Grundstücke gelangen können und welche Ankauf- und Vergabestrategien dabei verfolgt werden sollten.

Bezahlbarer Wohnraum braucht ein solides Fundament: **Sabine Recker** stellt die Organisationsstruktur, die inhaltlichen Zielsetzungen ihres Fachbereichs sowie das Handlungsprogramm Wohnen für die Stadt Freiburg vor. Themen sind die Schaffung von Baurechten, Neubau und Bestandssicherung, die Forderung und Förderung der Akteure sowie die Senkung der Baukosten.

Prof. Dr. Stefan Siedentop Wissenschaftlicher Direktor/Geschäftsführer des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund: Reurbanisierung – Hintergründe und Konsequenzen für die Wohnraumplanung → S. 8 – 11

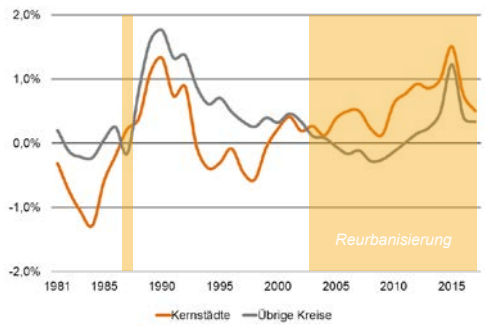
Claudia Nutz Raumplanerin und Unternehmensberaterin für Liegenschaftsentwicklung, nutzeffekt, Wien: Gemeinwohlorientierte Stadt- und Quartiersentwicklung in Wien am Beispiel der Seestadt aspern → S. 12 – 15

Hilmar von Lojewski Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr für den Städtetag Nordrhein-Westfalen und den Deutschen Städtetag, Berlin Die ungelöste Wohnungsfrage – Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft → S. 16 – 21

Sabine Recker Leiterin des Referats für bezahlbares Wohnen, Stadt Freiburg i.Br. Freiburger Strategien für bezahlbaren Wohnraum → S. 22 – 23

Reurbanisierung – Hintergründe und Konsequenzen für die Wohnraumplanung

1. Wachsende Städte, wachsende Herausforderungen

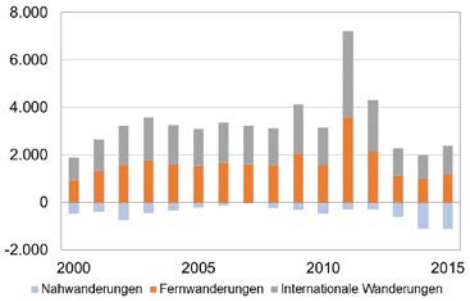


1

Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl in den Kernstädten (> 200.000 EW) Westdeutschlands

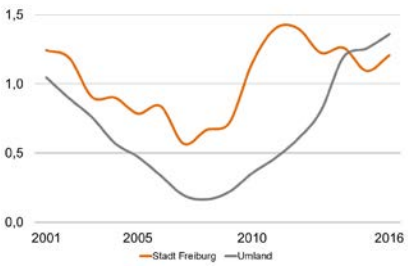
Ein universelles Phänomen?

- Reurbanisierung findet in vielen europäischen Ländern statt
- Erfasst werden Metropolen, aber auch mittelgroße Städte
- Städtisches Wachstum ist primär wanderungsgetrieben und junge Menschen sind die Hauptträger
- Bildungsexpansion und wirtschaftliches Wiedererstarken als Treiber
- Hoher Wachstumsdruck und angespannte Immobilienmärkte
- Trend zu Segregation nach Einkommen (Gentrifizierung) und Alter



2

Wanderungsbilanz
Die Stadt Freiburg hat seit 2000 über 36.000 Einwohner durch Zuwanderung gewonnen. Überregionale und internationale Wanderungen als Haupttreiber



3

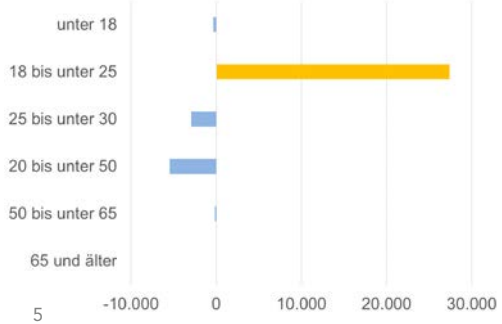
Jährliches Bevölkerungswachstum (%)
in Freiburg und Umland, 3-Jahres-Mittelwerte. Aufholen des Umlandes als Indiz für neue Suburbanisierung?

Abbildungen: 1 basierend auf Daten des BBSR 2 basierend auf Daten von Osterhage 2018 3 ILS Monitoring Stadtregionen, basierend auf Daten des Statistischen Landesamtes BW (Werte für 2011 geschätzt)

2. Ursachen der Reurbanisierung

Drei zentrale Triebkräfte:

- Akademisierung der Bildung: hohe Zuwanderung junger Menschen
- Wissensökonomie: Großstädte profitieren überdurchschnittlich
- Lebensqualität: das Leben in der Großstadt ist für Viele attraktiv

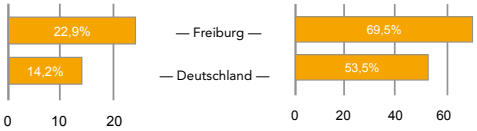


5

Wanderungssalden nach Altersgruppen in Freiburg
2008 – 2016 (Personen)
Freiburg hat seit 2008 über 25.000 junge Menschen gewonnen

Wissensintensive Beschäftigung

- Wissensintensive Wertschöpfung und Beschäftigung konzentriert sich immer mehr in Kernstädten und ihrem Umland („Metropolisierung")
- Unternehmen profitieren vom überdurchschnittlichen Arbeitskräfteangebot, von guter Infrastruktur und der Nähe zu Konkurrenten („Matching, Sharing, Learning")



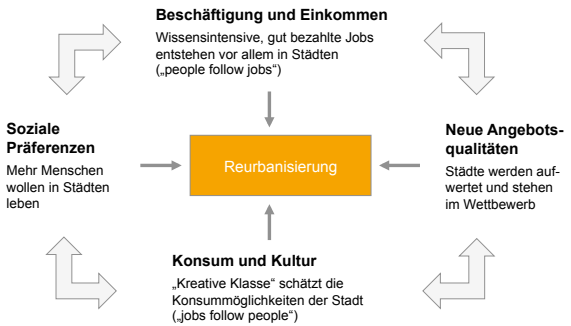
6

Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen
2003 – 2015 (in %)

Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Hochschulabschluss
2003 – 2015 (in %)

Lebensqualität und Urbanität

- Großstädte bieten hochwertiges Konsumangebot, ein breites Dienstleistungsspektrum und urbanes Lebensgefühl („amenities")
- Mit kurzen Wegen, gutem ÖPNV und haushaltsunterstützenden Dienstleistungen entlasten Großstädte das Alltagsleben

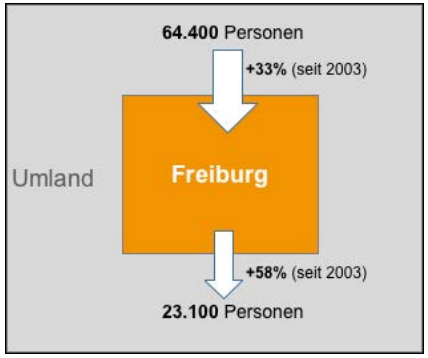


Abbildungen: 4 ILS Monitoring Stadtregionen, basierend auf Daten des Statistischen Landesamtes BW 5 Eigene Berechnungen nach Daten der StaLA BW 6 Eigene Berechnungen nach Daten der BA

3. Wirkungen – Zwei denkbare Zukunftsszenarien

3.1 Szenario „Marktkräfte walten lassen“

Frage: Was passiert, wenn wir die Entwicklung dem Markt überlassen?
- Weiterer Anstieg der Boden- und Immobilienpreise
- Geringer, hochpreisiger Wohnungsbau in der Kernstadt
- Starke Suburbanisierung und Zersiedlung im Umland
- Verstärkte Segregation nach Alter und Einkommen
- Weiterer Anstieg des intra-regionalen Pendelns



Weitere Entkopplung von Wohnen und Arbeiten
- Bezieher geringer Einkommen müssten von weither einpendeln
- Bezieher hoher Einkommen pendeln häufig aus

7
„Region der Pendler“ – Ein- und Auspendler im Jahr 2017

3.2 Szenario „Planerische Gestaltung“

Frage: Wie kann Politik und Planung gestalten?
- Dämpfung der Bodenpreise und Mieten durch aktive Bodenpolitik
- Stärkung des selbstnutzenden Wohnungsbaus
- Maßvolle Verdichtung und Außenentwicklung in der Kernstadt
- Regionale Kooperation in der Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung
- (Regionaler) Stadtgesellschaftlicher Diskurs über „Stadt der Zukunft“

4. Fazit: Perspektiven der Wohnraumplanung

Strategischer Umgang mit Wachstum
- Festhalten am Leitbild der kompakten Stadt
- Neue Wege in der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- „Doppelte Innenentwicklung“: „verdichten, wo möglich und begrünen, wo nötig“ (Klimafolgenanpassung)
- Akzeptanz für Innenentwicklung durch Schaffung von Mehrwerten
- Regionale Bauland- und Wohnungsbaustrategie

Innenentwicklung schafft Mehrwerte
- Verdichtung findet Akzeptanz, wenn sie Mehrwerte schafft (bessere Infrastruktur, Aufwertung öffentlicher Räume, …)
- Ganzheitliche Weiterentwicklung von Quartieren
- Integrierte Konzepte verlangen Kooperation der Sektorplanungen
- Neue Wege der Partizipation und Aktivierung erproben (Testplanungen, Runde Tische, etc.)
- Aktive Bodenpolitik und sozialorientierte Vergabeverfahren

Neue Potenziale erschließen
- Klassische Innenentwicklungspotenziale wurden zunehmend aufgezehrt (Brachflächen, Konversionsflächen, Baulücken)
- Verstärkte Erschließung „unkonventioneller“ Potenziale:
  - › Nachverdichtung durch Aufstockung von Gebäuden („vertikale Verdichtung“)
  - › Überbauung von Parkplätzen
  - › Umbau (Umnutzung) von Park-, Kauf- oder Bürohäusern



Gemeinwohlorientierte Stadt- und Quartiersentwicklung in Wien am Beispiel der Seestadt aspern

1. Der Wiener Wohnbau

Rollenverständnis: „Das rote Wien"
- Wohnungspolitik der 1920iger Jahre als gesellschaftliche Utopie
- Wohnungspolitik nicht für Bedürftige sondern für die breite Masse der Bevölkerung
- Umfangreicher Wohnungsbestand an Gemeindewohnungen
- Große Bedeutung der Gemeinnützigkeit

Die Systemlandschaft (im Neubau)

	Wohnbauressort, -stadträtin	
	MA 50 Wohnbauförderung, -forschung	
Wiener Wohnen Gemeindebau; Verwaltung	**Wohnfonds Wien** Bodenbevorratung, Bauträgerwettbewerbe	**Wohnservice Wien** Dienstleistung und Beratung
WGEG Wiener Gemeindewohnung- Entwicklungsgesellschaft	**Gemeinnützige Bauträger**	**Gewerbliche Bauträger**
	Genossenschaften	**Baugemeinschaften, Vereine, Heimkonstruktionen**

Herausforderungen

- Rasches Wachstum der Stadt
- „Flucht ins Betongold"
- Enorme Bodenpreise
- Hochkonjunktur der Bauwirtschaft
- Knappe öffentliche Mittel
- Sehr hohe Qualitäten
- Mangelnde Finanzierbarkeit von Projekten
- Wohnbau verdrängt alles andere
- Unterdurchschnittliche Entwicklung der Löhne
- Demografischer Wandel (Junge & Betagte)
- Soziale Inklusion & Durchmischung)
- Herausforderung Klimaschutz

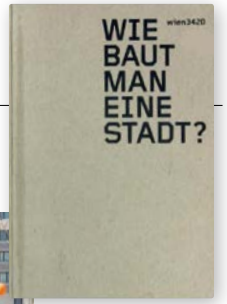
Lösungsansätze
- Stadterneuerung und -erweiterung gleichermaßen
- Verdichtung im Bestand
- Stärkere Sicherung des Bestands um Spekulationen zu erschweren (Gründerzeitstruktur)
- Massives Flächenmobilisierungsprogramm = NEUBAU (Seestadt aspern, Hauptbahnhof, Nordbahnhof, …)
- Wohnbauinitiative (leistbarer Wohnraum)
- Kontingentsicherung bei Neubauprojekten für den geförderten Wohnbau (städtebaulicher Vertrag, Agreements) mit jeweils 1/3 freifinanzierter, leistbarer und geförderter Wohnfläche
- Kofinanzierungsvereinbarungen für Infrastruktur (städtebaulicher Vertrag)
- Flexibilität bei der Geltendmachung von Grundstückspreisen im geförderten Wohnbau
- neue Widmungskategorie geförderter Wohnbau durch Bauordnungsnovelle (> 5.000 m² BGF – 2/3 gefördert)
- Neueinführung des Gemeindebaus
- Qualitätsdiskussion
- Klüger werden über Formate wie die IBA Wien „Neues soziales Wohnen"
- Nutzungsmischung im Wohnbau forcieren

2. Die Seestadt aspern




wien3420 aspern development AG Stadt Wien aspern stadtteil management

Wie baut man eine Stadt?



Stelle den Menschen in den Mittelpunkt und gehe von seinen Wünschen und Bedürfnissen aus

→

Beschaffe ein Stück Land, am besten ein großes Stück im Ganzen

Prüfe den Wind, schaue in alle Richtungen und lege das Fundament

Verbinde dich auf vielen Wegen mit der Welt

wien3420
aspern development AG

Gründe eine Entwicklungsgesellschaft, die der Größe des Vorhabens entspricht

- **Finanzen und Recht**
- **Marketing, Kommunikation, Verkauf**
- **Planung, Mobilitätsmanagement und technische Infrastruktur**

Suche ein Team, das aufgrund seiner Persönlichkeiten und Qualifikationen der Aufgabe gewachsen ist. Stärke dem Team den Rücken und mache es zukunftsfähig

Wo Energiezukunft stattfindet
ASCR

Entwickle eine Vision, deren Strahlkraft und Attraktivität jedes Hindernis überwindbar machen

Suche nach PartnerInnen, die mit dir eine Stadt bauen wollen und hohe Ansprüche lieben

Biete deinen PartnerInnen ein Netzwerk, das Entscheidungen beschleunigt

Bekämpfe das Gute mit dem Besseren

as pe rn
Die Seestadt Wiens

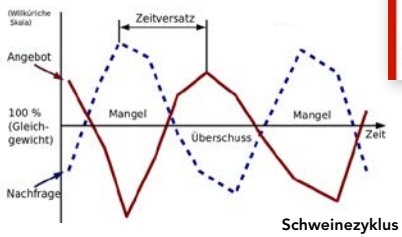
Freu dich, wenn Projekte gelingen und die Stadt mit Leben erfüllt wird.

Die ungelöste Wohnungsfrage – Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft

1. Die ungelöste Wohnungsfrage – Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft

Wohnungsfrage = Bodenfrage

- Die Wohnungsfrage ist ohne die Bodenpolitik nicht lösbar



Schweinezyklus

1

„Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik" von Herbst 2017: Forderung des Paradigmenwandels in der deutschen Bodenpolitik durch den Deutschen Städtetag

2

Ist der „Schweinezyklus" wirklich die Erklärung für das, was wir gerade erleben?

2. Staat und Markt – These, Antithese und Synthese

Wer soll sich dem Problem widmen – Staat oder Markt?

These pro Marktwirtschaft

„Eine Regulierung des Marktes ist mit Hilfe der Marktwirtschaft eher zu erreichen als gegen sie." In der deutschen Wohnungswirtschaft gebe es keine Monopole, demzufolge auch kein Marktversagen, infolgedessen auch keine Gründe für ein Eingreifen des Staates."
— Prof. Dr. Steffen Sebastian

Antithese pro Gemeinnützigkeit und Intervention

„Die soziale Wohnungsversorgung ist keine Strategie der (…) Investoren. Schon die klassische Wohnungswirtschaft mit ihren langfristigen Perspektiven war nicht in der Lage, eine Versorgung mit preiswerten Wohnungen zu sichern. Es ist die Logik des kapitalistischen Städtebaus, eher für den Profit als für die Menschen zu bauen. (…) Dieses Marktversagen bei der Bereitstellung preiswerter Wohnungen hat Prinzip."
— Dr. André Holm

Die Synthese I vom Deutschen Städtetag

„Ich halte das deshalb für so wichtig, weil wir bei dem Thema Wohnen die **soziale Marktwirtschaft nachjustieren** müssen. Wir müssen eine **Balance herstellen** zwischen auf der einen Seite dem **Wohnen als Gemeingut** und auf der anderen Seite auch als **Handelsgut**, und ich glaube, das ist ein bisschen aus der Balance geraten."
— Markus Lewe, Oberbürgermeister von Münster und Präsident des Deutschen Städtetages

Die Synthese II vom Deutschen Städtetag

Eine aktive, dem Gemeinwohl verpflichtete Baulandpolitik ist der Schlüssel für eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung. Die Städte können mit ihrer Wohnbauland- und Liegenschaftspolitik eine nachhaltige und an den öffentlichen Interessen ausgerichtete Entwicklung befördern. Um mehr Wohnbauflächen aktivieren und nachfragegerechte Angebote zur Wohnraumförderung für breite Schichten der Bevölkerung entwickeln zu können, **muss der Gemeinwohlgedanke (…) gestärkt** werden.

3. Stadtentwicklung und Wohnungsbau – Ermöglichen, Anreizen und Fordern

Leipzig Charta als Leitbild einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklung

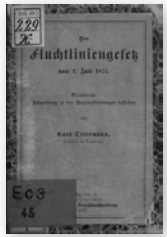
- Nutzungsmischung
- Dichte
- Kurze Wege
- Identität, Werte
- Beteiligung
- …

3

Stadtentwicklung funktioniert mit sorgfältig vorbereiteten Konzepten, hohen Qualitätsstandards, konkurrierenden Verfahren, Partizipation auf hohem Niveau und Stadträten, die entscheiden!

4. Planungsrecht und Bodenrecht – wollen, können und nicht dürfen

Stadtentwicklung und Bodenrecht brauchen ein Städtebaurecht, das Regeln (durch)setzt und Interventionen erlaubt.



… und bodenrechtlich nicht so verzagt daherkommt wie der Koalitionsvertrag für die 19. Legislatur!

„Der Hauptausschuss sieht trotz der begrüßenswerten Ansätze im Koalitionsvertrag, Planungsverfahren zu beschleunigen und den Interessenausgleich zwischen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen zu vereinfachen, dringenden Handlungsbedarf, diese Ziele durch entsprechende gesetzliche Änderungen in konkrete Verfahrenserleichterungen und den Zugriff der Kommunen auf Bauflächen zu übersetzen."
— Beschluss des Dt. Städtetags vom 28. Februar 2018

Zeile 5118 f.: „Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt."
www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2018/kw11-koalitionsvertrag-546976

Grundsätze zum Wohnen und Bauen im Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die **bauliche und sonstige Nutzung** der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs **vorzubereiten und zu leiten**.

(5) Die Bauleitpläne sollen … eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **sozialgerechte Bodennutzung** unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: …

2. die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die **Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, ...

… und Abwägungsspielraum

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Das heißt:
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials
- Bewertung der Einzelbelange
- Vorgang des untereinander und gegeneinander Abwägens der Belange

Aber gibt es den Spielraum für die Stadtplanung überhaupt noch?

§ 30 BauGB – Die Anstrengungen mit den Bebauungsplänen

Verfahrensdauer, Planinhalte, geförderter und/oder leistbarer Wohnungsanteil, Wirkungen städtebaulicher Verträge

das heißt: nur boden- und wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeit mit Grundsatzbeschlüssen, gemeinwohlorientierter Boden- und Wohnungspolitik, kooperativen Investoren, stabilen Ratsentscheidungen

aber: Wenn der B-Plan kommt ist der Boden schon teuer!

§ 34 BauGB – Das Problem im unbeplanten Innenbereich

Genehmigungszwang wenn´s passt, **aber:** keine boden- und wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeit!

Neuer Ansatz: weit gefasste einfache Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 d BauGB wg. dringenden Wohnbedarfs?

+ Mindestwohnanteil quartiersdifferenziert und flächendeckend
+ Preisbildung auf Grundlage von bodenrechtlichen und wohnungspolitischen Anforderungen
+ Einsatzmöglichkeit städtebaulicher Vorträge

Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff. BauGB

Das wirksamste Instrument und sog. **„schärfste Schwert"** – und da liegt in der Wahrnehmung gewiss ein Problem. Denn: In der Wahrnehmung dominiert die Enteignung der Einzelnen gegenüber der Werterhöhung für die Gemeinschaft. Obwohl: **Jede Entwicklungsmaßnahme führt nach ihrem Abschluss zu einer höheren Wertsteigerung von Grundstücken und Bebauung in ihrem Gebiet als im Durchschnitt der Städte.**

D.h.: Öffentliche Intervention lohnt sich! Und ist gerecht – denn:

+ Der Mehrwert wird von der Gemeinde in die Qualität des Gebiets reinvestiert.
+ Die Grundstücke werden zum nicht-spekulativen entwicklungsbedingen Endwert oder im Erbbaurecht vergeben.

Innenentwicklungsmaßnahmegebiet ermöglichen / Baugebote erleichtern

In 18. Legislatur bereits entwickelt und erprobt – aber: Der KoaVertrag der 19. Legislatur … ☹

Dabei erfolgt gar keine Erweiterung des bisherigen Eingriffsrechts ins Eigentum – die Fallgestaltung verschiebt sich nur auf unbebaute oder untergenutzte Grundstücke im Innenbereich.

Neuer Ansatz:

+ Baugebot nach § 176 BauGB effektiver ausgestalten / Baugebotssatzung erlassen und städtebauliches Erfordernis für alle Grundstücke im Satzungsgebiet feststellen.
+ Keine Einschränkung der Rechte der Eigentümer – aber: Ankaufsrecht durch die Gemeinde oder Veräußerung an bauwillige Dritte.

Vorkaufsrechte nach §§ 24 ff. BauGB

Zu Unrecht verpönt und im BauGB unterbewertet, weil nie als bodenpolitisches Instrument nutzbar sondern immer einzelfallbezogen.

Neuer Ansatz

+ Vorkaufsrecht auf alle Flächen im Gemeindegebiet erweitern und für strategische Bodenvorratspolitik ausgestalten!
+ Innenentwicklung, Brachflächenaktivierung, Weiterbauen (Nachverdichtung) und Wohnungsbau zum Gemeinwohlbelang erklären!
+ Baulückenvorkaufsrecht bei dringendem Wohnbedarf einräumen!
+ preislimitiertes Vorkaufsrecht ermöglichen

5. Handlungserfordernisse und Lösungsansätze – Bauwilligkeit, Politik, Öffentlichkeit, Verwaltung

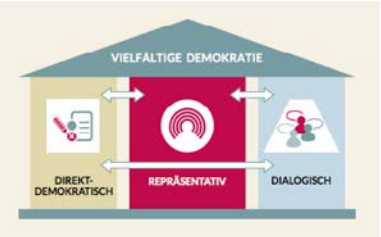
Wohnungsbau braucht Bauwillige

Die gibt es zum Glück – aber sie müssen auch gepflegt, gefördert, bedient werden!

Und zwar egal, ob sie privat-institutionell, öffentlich, genossenschaftlich, nachbarschaftlich, baugruppen- und GbR-organisiert, als Syndikat oder individuell aufgestellt sind.

Denn sie machen den Wohnungsbau!

Rolle der Stadträte und Ausschüsse



Art. 28 Abs. 1 Nr. 1 GG
Das **Bekenntnis zur repräsentativen Demokratie**!

Plebiszitäre Elemente unter zwei Voraussetzungen zulässig:

- Gesetzgebungskompetenz des Landes
- Kein Verstoß gegen höherrangiges Recht

So weit so gut:
Aber was ist mit der **schleichenden Delegation an eine nicht repräsentive Teil-Öffentlichkeit** anstelle der Entscheidungen in Ausschüssen und Räten?

Abbildung: www.mitte-altona.info/leichte-sprache/

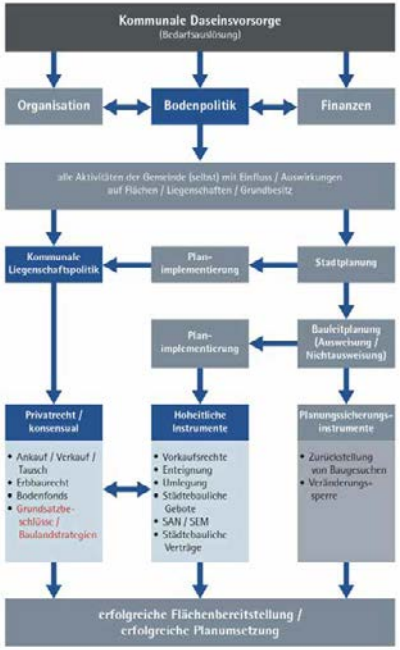
Und die kritische Öffentlichkeit!

Partizipation gibt es – mindestens seit 1974 und auf stetig höherem Level.
Partizipationskultur aber geht uns verloren!

- Zurück zum Pflichtprogramm?
- Erweiterung über Information und Mitwirkung hinaus auf Entscheidung?
- Wächst die Qualität der kritischen Öffentlichkeit mit der Komplexität der Aufgaben?
- Und wie können sich Öffentlichkeit und Experten wieder ergänzen und nicht bekämpfen?

Die Auseinandersetzung um die richtige Bodenpolitik bietet wieder Chancen für Gemeinsamkeit!

Denn: Keine Ausweitung des Wohnungsbaus ohne Bodenpolitik



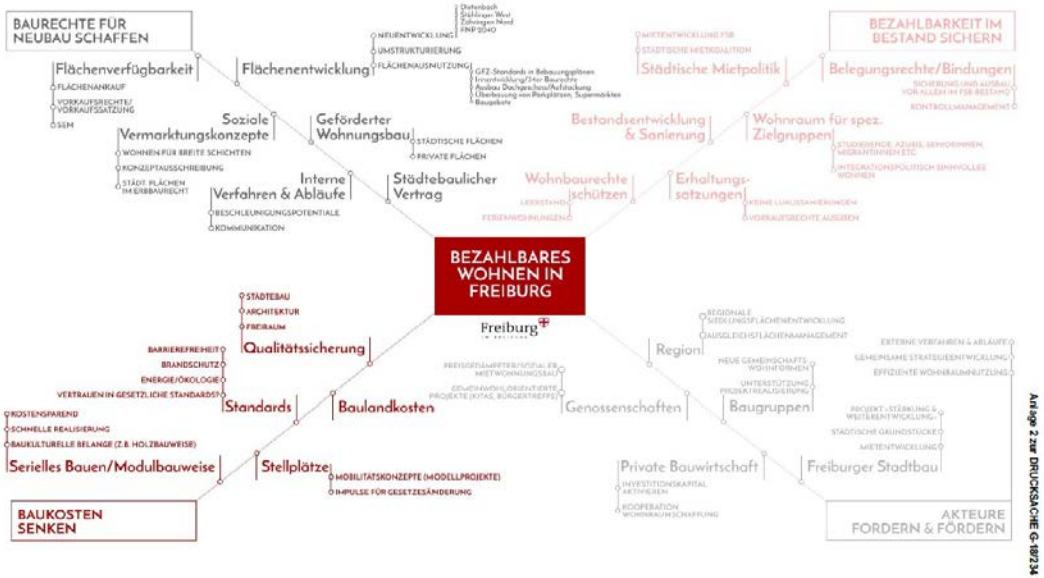
- Aktive Bodenakquise und Bodenwirtschaft
- Bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse für kostengünstigen Wohnungsbau
- Erleichterte Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen in (halb)öffentlicher Regie
- Ausweitung des preislimitierten Vorkaufsrechts
- Grundsatzdiskussion zum Umgang mit Boden, Wohn- und Gewerbeeigentum

Freiburger Strategien für bezahlbaren Wohnraum

1. Organisationsstruktur

- Einrichtung des Referats für bezahlbares Wohnen (RbW) als Stabsstelle des Oberbürgermeisters
- Einrichtung einer Lenkungsgruppe Wohnen
  - › Ständige Teilnehmer_innen: Amtsleitungen der Fachämter mit besonderer Zuständigkeit in dem Bereich Wohnen, Geschäftsführung der Freiburger Stadtbau (FSB)
  - › Die Leitung hat das RbW inne
- Einrichtung einer regelmäßigen Dezernentenkonferenz Wohnen

2. Inhaltliche Zielsetzungen



Handlungsprogramm Wohnen

- Strategie baut auf dem Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Freiburg auf.
- Das Handlungsprogramm Wohnen wurde 2013 vom Gemeinderat beschlossen und ist seitdem stetig weiterentwickelt worden.

2.1 Baurechte für Neubau schaffen

- Ausweisung neuer Bauflächen:
  - › Stadtteil Dietenbach mit ca. 6.500 Wohneinheiten
  - › Baugebiet Kleineschholz (Stühlinger West) mit ca. 1000 Wohneinheiten
  - › Eine Mehrzahl weiterer Baugebiete (z.B. Zinklern, Zähringen Nord)
- Verträgliche Nachverdichtung und Innenentwicklung

Neubauflächen und bezahlbarer Wohnraum ?

- durch Neubau von Wohnungen Wohnungsbestand vergrößern, so dass Angebot und Nachfrage sich annähern
- Stärkung Flächenverfügbarkeit der Gemeinde
- Vergabe nach sozialen Vermarktungskonzepten
- Errichtung sozialen Wohnungsbaus:
  - › geförderter Wohnungsbau nach Landesförderung,
  - › mietpreisgedämpfter Wohnungsbau […]

2.2 Bezahlbaren Wohnraum im Bestand sichern

- Sanierungsverfahren
- Effiziente Wohnraumnutzung, beispielsweise:
  - › Vorgehen gegen Zweckentfremdungen
  - › „Wohnen für Hilfe“
  - › Wohnungstauschprogramm (Pilot) der FSB
- Geförderten Wohnungsbau im Bestand stärken
- Erhaltungssatzungen
- Belegungsrechte sichern und ausbauen […]

2.3 Akteure fördern und fordern

- Stärkung und Weiterentwicklung der Freiburger Stadtbau GmbH
- Verstärkte Kooperation mit mieterorientierten Unternehmen wie z.B. Genossenschaften und Mietshäusersyndikate (GmbHs)
- Kooperation mit der privaten Bauwirtschaft
- Förderung neuer Gemeinschaftswohnformen […]

2.4 Baukosten senken

- Serielles Bauen/Modulbauweise,
- Überprüfung von Standards […]

Panel 1 Leistbar

Ökonomische Voraussetzungen für die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Wie lässt sich nachhaltig attraktiver und qualitativ überzeugender Wohnraum für alle realisieren?
Im Panel 1 legen Vertreterinnen und Vertreter aus Stadtplanung und Wohnungswirtschaft die ökonomischen Voraussetzungen für die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums aus ihrer Perspektive dar.

Die (ehemals gemeinnützigen) Wohnungsunternehmen sind nach wie vor die Leistungsträger bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. **Peter Bresinski** zeigt auf, welche Voraussetzungen seitens der Kommunen zu erfüllen sind, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und welche Optionen es für kostengünstigen und qualitätsvollen Wohnungsbau unter immobilienwirtschaftlichen Aspekten gibt.

Rainer Hofmann vermittelt Einblicke in das Münchner Projekt wagnis-ART und spiegelt die Herausforderungen in der Beschaffung bezahlbaren Wohnraums aus Architektensicht wider. Er illustriert, wie es gelingen kann, die vielfältigen Wünsche in einem Hochbauprojekt bezahlbar zu realisieren und welcher Mehrwert daraus für das Quartier sowie für die Stadt als Ganzes resultiert.

Norbert Tobisch erläutert die Rolle und Funktion des Siedlungswerks und stellt ausgewählte Wohnungsbaukonzepte vor, bei deren Umsetzung der Aspekt „bezahlbar" im Fokus gestanden hat. Dabei wird deutlich, wie gemeinwohlorientierte Projekte zu sozial gut durchmischten Quartieren beitragen, welche
Optionen es für einen kostengünstigen und qualitätsvollen Wohnungsbau gibt und warum Strategien für bezahlbaren Wohnraum alle Produktionsfaktoren – Arbeit, Boden und Kapital – erfassen müssen.

Dr. Magdalena Szablewska wendet sich den Herausforderungen einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft vor dem Hintergrund heterogener Forderungen aus Politik und Stadtgesellschaft zu. Dabei liegt das Augenmerk auf dem Vorbildcharakter der Umsetzungen aus architektonischer, sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Sicht. Es werden die Aufgaben und Handlungsspielräume der FSB verdeutlicht und verschiedene Neubauprojekte des Unternehmens vorgestellt.

Peter Bresinski Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg; Vorstand GdW, Berlin: Welchen Beitrag leistet die Wohnungswirtschaft zur Schaffung von bezahlbarem Wohnen?
→ S. 26 – 29

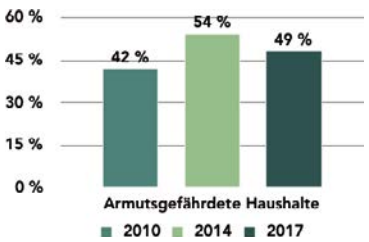
Rainer Hofmann Architekt, Büroinhaber bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, München Welches Wagnis geht eine Genossenschaft zur Schaffung von preiswertem Wohnraum ein? → S. 30 – 33

Norbert Tobisch Geschäftsführer Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart Ökonomische Rahmenbedingungen für sozialgemischte Quartiere der Zukunft
→ S. 34 – 37

Dr. Magdalena Szablewska
Technische Geschäftsführerin Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), Freiburg i.Br. Wohnraum für alle – Strategien kommunaler Wohnungsbauunternehmen
→ S. 38 – 41

Welchen Beitrag leistet die Wohnungswirtschaft zur Schaffung von bezahlbarem Wohnen?

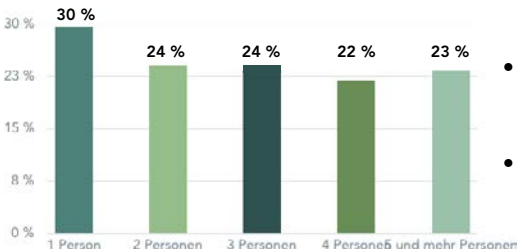
Bezahlbares Wohnen



- Wohnkostenbelastung von einem Drittel des Haushaltseinkommens gilt als bezahlbar
- Ausgaben von mehr als 40 % des Haushaltseinkommens gelten als Überlastung

- Anteil der Personen in Haushalten mit mehr als 40 % Wohnkostenbelastung: 14,5 %

Anteil der armutsgefährdeten Personen mit mehr als 40 % Wohnkostenbelastung.
6,35 Mio. armutsgefährdete Menschen in Deutschland hatten 2017 eine Wohnkostenbelastung von über 40 %.



- Mietbelastungsquote in Baden-Württemberg im Jahr 2014 bei 26,6 %
- Quote in Deutschland: 27,2 %

Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten in Baden-Württemberg 2014

Akteure der Wohnungswirtschaft

Kommunale Wohnungsunternehmen	GdW-Mitglieder	Deutschland
2,1 Mio. Mietwohnungen	5,3 Mio. Mietwohnungen	21,2 Mio. Mietwohnungen
Nettokaltmiete 5,59 €/qm	Nettokaltmiete 5,64 €/qm	Nettokaltmiete 5,81 €/qm
723 Unternehmen im GdW	2.776 Unternehmen	

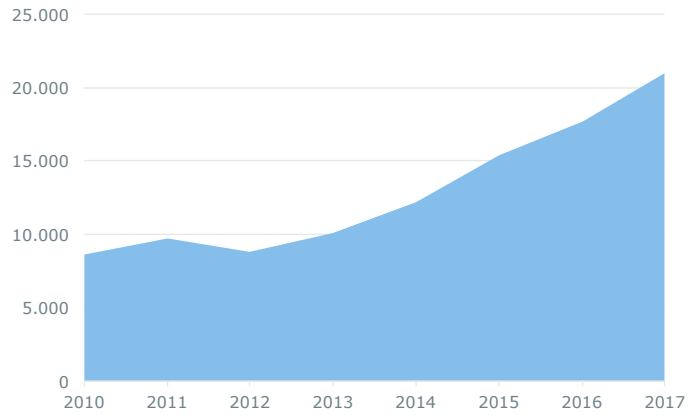
Mieten in Großstädten

- Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind historisch bedingt insbesondere in verdichteten Räumen beheimatet.
- Hier liegen die Mieten vielfach über dem bundesdeutschen Durchschnitt.
- Die Durchschnittsmieten kommunaler Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg betragen in der Regel rund 75 Prozent der durchschnittlichen Mietspiegelmiete in den jeweiligen Städten.

Mietstaffelung der GGH Heidelberg

Miethöhe	Wohnungen	Anteil
< 5 €/m²	740	10,6%
5 - 6 €/m²	2.960	42,3%
6 - 7 €/m²	1.444	20,6%
7- 8 €/m²	1.002	14,3%
8- 9 €/m²	482	6,9%
9 - 10 €/m²	282	4,0%
> 10 €/m²	90	1,3%
	7.000	

Rund 88 % der GGH-Wohnungen haben eine Nettokaltmiete von unter 8 Euro/qm



Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen (Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern) der GdW-Unternehmen.
103.000 Wohnungen von 2010 bis 2017

Wen versorgt die Wohnungswirtschaft?

- Die Unternehmen im GdW bewirtschaften gut 60 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland.
- 14 Prozent der Wohnungen der MItgliedsunternehmen des GdW haben eine Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

Die GGH als Beispiel eines kommunalen Wohnungsunternehmens:

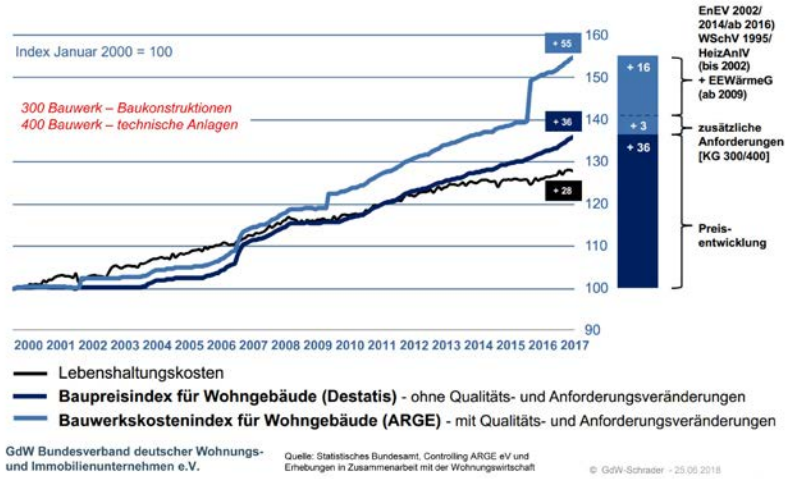
- Die Hälfte des Wohnungsbestands der GGH von rund 7.000 Wohnungen unterliegt einer freiwilligen Selbstbindung der Mieten.
- Zusammen mit den gesetzlichen/vertraglichen Bindungen und einer moderaten Mietenpolitik bei den „freien" Wohnungen wirkt sie dämpfend auf das örtliche Mietniveau.

- Die GGH hält rund 70 Prozent aller Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung in Heidelberg.
- Die GGH berücksichtigt bei der Wohnungsvergabe doppelt so viele Haushalte mit Wohnberechtigungsschein, als sie es nach den Bindungen tun müsste.
- Rund 23 Prozent der Bewerberhaushalte der GGH haben eine nicht-deutsche Staatsangehörigkeit. Die jährliche Versorgungsquote beträgt rund 30 Prozent an Haushalte mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit.
- 500 GGH Wohnungen sind an die Stadt und soziale Institutionen für Wohnungsnotfälle und besondere Bedarfsgruppen vermietet.
- Rund 50 Wohnungen pro Jahr werden direkt an Wohnungsnotfälle vermietet, 5 bis 10 Wohnungen an Frauen aus dem Frauenhaus.

Die Wohnungswirtschaft im Konflikt

Erwartungen: Begrenzte Miethöhe, Schaffung neuer Sozialwohnungen und attraktiver Quartiere, besondere Sozialfunktionen, neue Wohnformen, gute Architektur, Klimaschutz
Rahmenbedingungen: Hohe Baukosten, hohe Grundstückskosten, energetische Anforderungen, Anzahl der Normen, Gestaltung der Förderprogramme, Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung

Kostenentwicklung für ein neues Mehrfamilienhaus



Was brauchen wir?

Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau
- Maßgebliche Beschleunigung der Bebauungsplanverfahren
- Komprimierung der Bürgerbeteiligungsverfahren
- Konzeptvergabe durch die Kommunen
- Gestaltung der GFZ in den Bebauungsplänen derart, dass der Geschosswohnungsbau ausgeweitet werden kann

Überprüfung kostenintensiver Baustandards und regulatorischer Hemmnisse
- Endlich Verabschiedung der novellierten Landesbauordnung
- Novellierung des EWärmeG BW mit Augenmaß
- Erarbeitung einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform

Wohnungsbau für Investoren attraktiv machen und halten
- Insgesamt müssen für die Schaffung von 65.000 Wohnungen jährlich (bei 3200 Euro/qm × 50 qm) mehr als 10 Mrd. Euro in den Wohnungsbau investiert werden. Dies kann die Wohnungswirtschaft nicht alleine leisten.
- Aktivierung privater und institutioneller Investoren
- Befriedigung der Renditeerwartung auch bei hohen Baukosten
- Ständige rechtliche Verschärfungen (insbesondere im Mietrecht) machen den Mietwohnungsbau für diese Investorengruppe teilweise unattraktiv.
- Erhöhung der linearen AfA von 2% auf 3%

Politischer Rückhalt
- Um mehr Wohnraum in Baden-Württemberg zu schaffen, ist die partei-übergreifende Unterstützung auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene erforderlich.
- Anders wird die Schaffung von mehr Wohnraum und damit auch mehr „leistbarem" Wohnen in den nächsten Jahren nicht möglich sein.

Welches Wagnis geht eine Genossenschaft zur Schaffung von preiswertem Wohnraum ein?

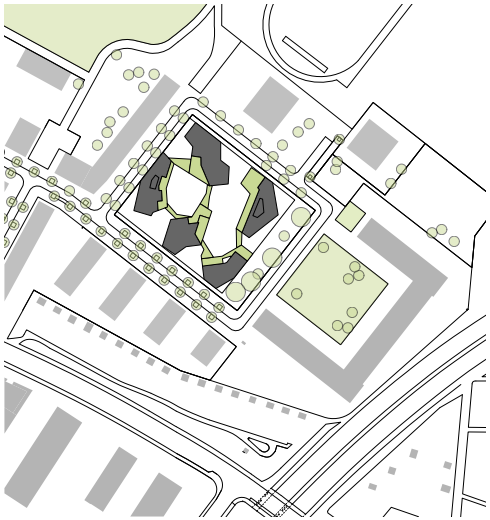
- Projekt wagnisART wurde bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt partizipativ entwickelt.
- Städtebaulicher Rahmenplan sah für das Grundstück im Domagkpark eine ganz andere Typologie vor.
- Genossenschaft wagnis erhielt jedoch die Freiheit, davon abzuweichen.
- Am Ende ist eine sehr komplexe Architektur entstanden.

Workshop 01_Gemeinwohl versus Eigeninteresse

- Mit Hilfe zahlreicher Dachlatten wurde ein komplexes Raumgefüge geschaffen, in denen die zukünftigen Bewohner ihre persönliche Schublade verorten konnten.
  Regel 1:
  › Installation der Schublade im Abstand von mind 1,5 m zur nächsten
  › minimaler Bodenabstand von 1 m
  › ...
- Grundthema war, wie sich Privates im Gemeinschaftlichen verortet und welche Beziehungen sich daraus untereinander ergeben
  Regel 2:
  › Farbcodierung 1m² nicht privat

Workshop 02_Annäherung an Raumkonfiguration

- Mit Hilfe mitgebrachter Schuhkartons wurden verschiedene Raumkonfigurationen erstellt:
  › eine große Gruppe: Anordnung der Schuhkartons in einem großen Ring; große Gemeinschaft trifft sich im Zentrum
  › 5 Einzelgebäude mit jeweils kleineren Gruppen, die miteinander verbunden sind
- Nachgeschalteter Abstimmungsprozess ergab mehr Befürworter für die kleineren Gruppenstärken.



Daraus entstand die Grundidee für die Architektur: 5 Einzelvolumen mit Verbindungselementen

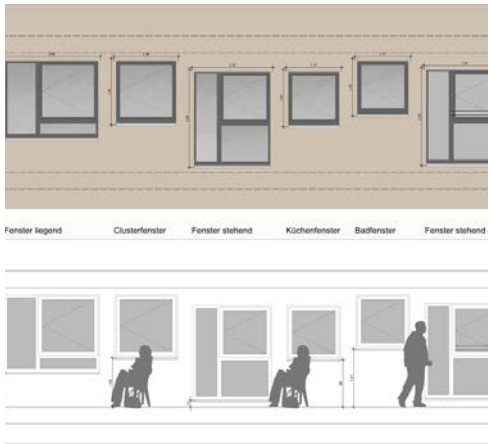
- 5 einzelne Wohngebäude besitzen alle ihre eigene Mitte.
- Treppenhäuser dienen als Kommunikationsräume.
- Stege zwischen den Häusern haben lediglich eine Verbindungsfunktion.

Erdgeschosszonen

- zahlreiche Sondernutzflächen (Café, Gemeinschaftsräume, Praxen, Ateliers, usw.)
- Nutzungsmix entspricht der typischen Mischung in historisch gewachsenen Münchner Stadtteilen wie z.B. München- Schwabing.

Grundrisse

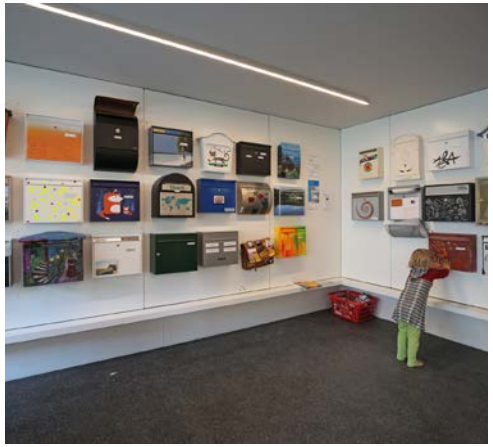
- zertifizierte Passivhäuser trotz außergewöhnlicher Geometrie
- sehr kompakte, große Häuser (25 × 40 m) mit z.T. Sonderwohnformen
- Clusterwohnform (gemeinschaftliches Wohnen durch reduzierten Privatwohnbereich von 35 m² und 15 m² Anteil an Gemeinschaftsfläche)



Workshop 03_ parametrische Fassadenentwicklung

Regel 1:
- Nie gleiche Fenster nebeneinander

Regel 2:
- Positionierung der Fenster an einer von vier Raumachsen
- nicht die eigene Wohnung gestalten
- abschließendes Vetorecht bei einem der eigenen Zimmer

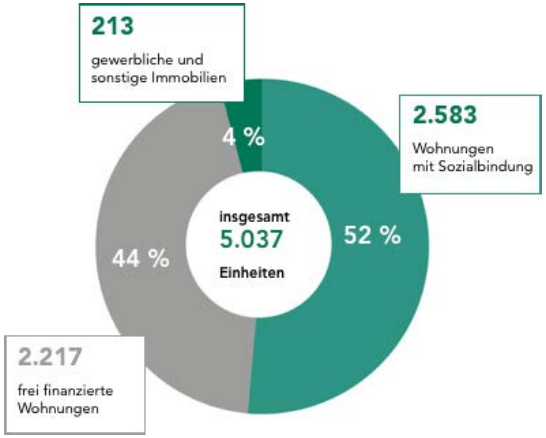


Workshop 04_ Individualisierung

Ökonomische Rahmenbedingungen für sozialgemischte Quartiere der Zukunft

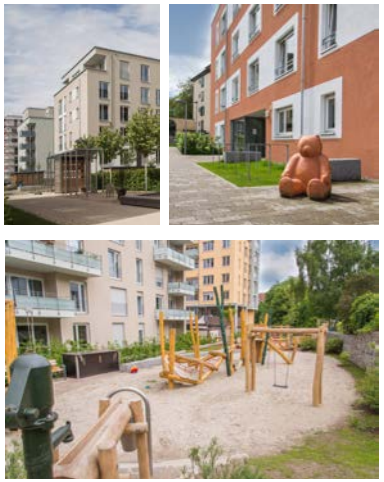
Rolle und Funktion des Siedlungswerks

Bautätigkeit in Einheiten



Bestand des Anlagevermögens 2017

Vorstellung von Projekten, die den Fokus bezahlbar haben



z.B. Freiburg i.Br. Komturstraße

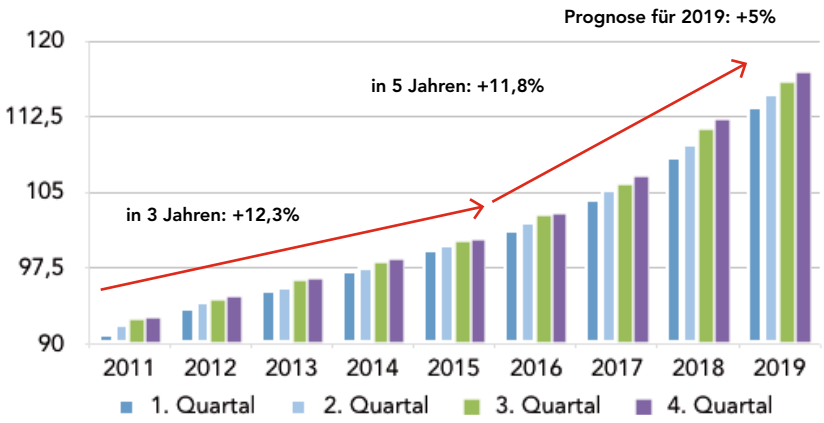
- 143 Eigentumswohnungen
- 45 Mietwohnungen, davon
- 12 preisgedämpft
- Mutter-Kind-Einrichtung
- „Haus Maria-Magdalena" des Sozialdiensts katholischer Frauen e. V. für Schwangere, junge Mütter und deren Kinder
- Öffentliche Kindertagesstätte „Auenland"

Zukunft Quartier?

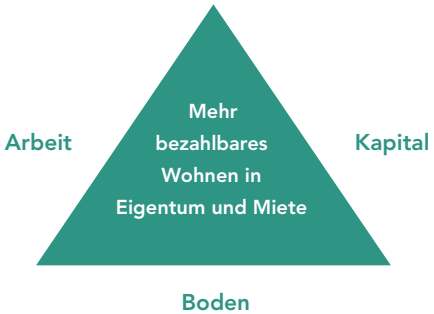
- Können wir uns solche: **gemeinwohlorientierte, sozial gemischte, bezahlbare und qualitätsvolle** Wohnquartiere in Zukunft noch leisten?
- Ist eine ausgewogene Wohnraumversorgung für **Alle** am **Kipppunkt**? (Generation Miete, Segregation, Gentrifizierung, purer Mangel an familienfreundlichen Stadtwohnungen, chancenlose besondere Bedarfsgruppen: Alleinerziehende, Behinderte, Geflüchtete, …)

Rahmenbedingungen verschlechtern sich in allen Bereichen

- Bodenspekulation, mangelnde Flächenverfügbarkeit
- schleppende Planverfahren / Genehmigungszeiten
- > 20.000 Normen und Vorschriften für Wohnungsbau
- Rechtsunsicherheit: Abnahme Gemeinschaftseigentum
- widersprüchliche Partikularinteressen: Wohnen, Freizeit, Natur, Verkehr, Ökologie…
- schwindender gesellschaftlicher Konsens für Neubau
- (NIMBY/ not in my backyard)
- „big money" (Fonds, Pensionskassen…)
- Wohnen wird zur Assetklasse
- Baupreisexplosion
- dramatischer Baukostenanstieg



Integrale systemische Strategieansätze müssen alle Produktionsfaktoren umfassen



Teilaspekt Boden

- Fairer **Bodenpreis** – nicht (spekulative) Höchstpreisverfahren
- Echte Grundstücks-Subvention (Landeswohnraumförderprogramm ist nur Nachteilsausgleich)
- Flexibles **Planungsrecht**
- **Geschoss-Wohnungen**, statt flächenintensiver Hauseinheiten
- **GFZ > 1,6 ,** d.h. besondere Wohngebiete als Standard statt WA bei 1,2 gedeckelt
- Partnerschaften **Stadt – Land** oder Groß- und Mittelstädte – Region leben
- Minimierung **Erschließungskosten**
- Innenentwicklung „durchhalten" trotz **NIMBY** (not in my backyard),
- Außenentwicklung, wo Erschließungsansätze
- Wohnen auf **„Brachflächen"** (Gewerbe, Soziales, Gemeinwesen = Flächenrecycling)

Teilaspekt Arbeit

- im engeren Sinne **effiziente** Planung, Projektentwicklung und Planung der Planung (kooperative **Projektteams** aus Kommune / Projektträgern, Bauen als Gebot statt Konzentration von Planungsrecht auf Verbote)
- Planungsziel **wirtschaftliches Bauen,** Zielvorgabe bezahlbar (z. B. Nutzungsvorgaben: GFZ > 1,6 , Hochpunkte, Grenzbauten …)
- mehr **„Bauhaus"** wagen (Nutzungsmischung in der Höhe)
- **Stellplatzschlüssel <1** (kommunale Satzung)
- kostengünstige Bauweise, z. B. **elementiertes** Bauen
- **Konzeptausschreibungen** mit Mut zur „Mischung" und Ideenwettbewerb
- gemeinsame **Grünflächen** statt einsamer Sandkästen
- **Fachpersonal** auf den Ämtern aufrüsten

Teilaspekt Kapital

- **„Partizipatives"**-Kapital einbinden:
  - › Privates Kapital von Eigennutzern, Baugemeinschaften, örtlichen „Vorsorge"-Anlegern, mit Beziehungen zu den Quartieren
  - › **big money** = Fonds / Großanleger / Spekulanten / Wohnen als Asset-Klasse draußen halten = Wohnungs-Monopoly bestmöglichst verhindern
- Durchmischen verschiedener Kapitalgeber als Abbild / **Querschnitt** der Bürgerschaft lässt Stadt-**teil-habe**-kultur entstehen
- **Gemeinwohlorientierte** Anker – Investoren
- Nutzung **öffentlicher** Fördermittel
- Beteiligung **aller** Nutzer an den **Kosten** für Quartiers-/ Nachbarschaftskonzepte

Vom Wohnungsbauschwerpunkt zum gemischten Quartier

z.B.: Friedrichshafen-Wiggenhausen
Quartier 1:
- 25 geförderte Mietwohnungen
- 23 Eigentumswohnungen („preiswertes Wohnen")

Quartier 3:
- 23 geförderte Mietwohnungen
- 21 Eigentumswohnungen („preiswertes Wohnen")
- 1 Gewerbeeinheit

Generationengemischtes Wohnviertel auf dem alten Krankenhausareal

Stuttgart-Feuerbach, Feuerbacher Balkon
- 136 Eigentumswohnungen
- 11 Mietwohnungen
- 12 geförderte Mietwohnungen
- 5 Mietwohnungen als Wohngruppe mit dem BHZ Stuttgart e.V.
- 1 drei-gruppige Kita
- 1 Tagespflege für 35 Personen
- 1 Quartiersraum
- 28 Mietwohnungen im Bettenhaus der Samariter-Stiftung Nürtingen

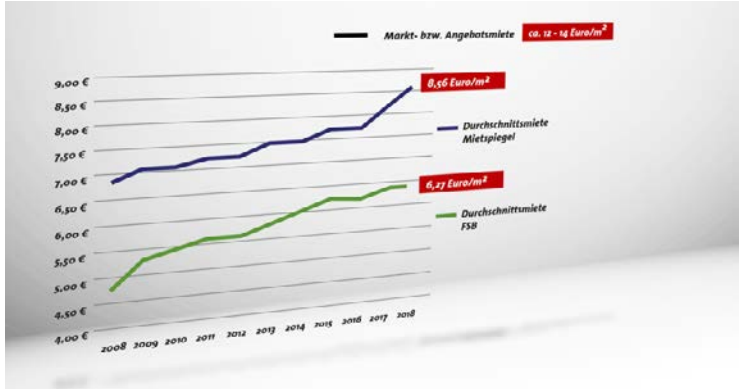
Wohnraum für alle – Strategien kommunaler Wohnungsbauunternehmen

1. Herausforderungen

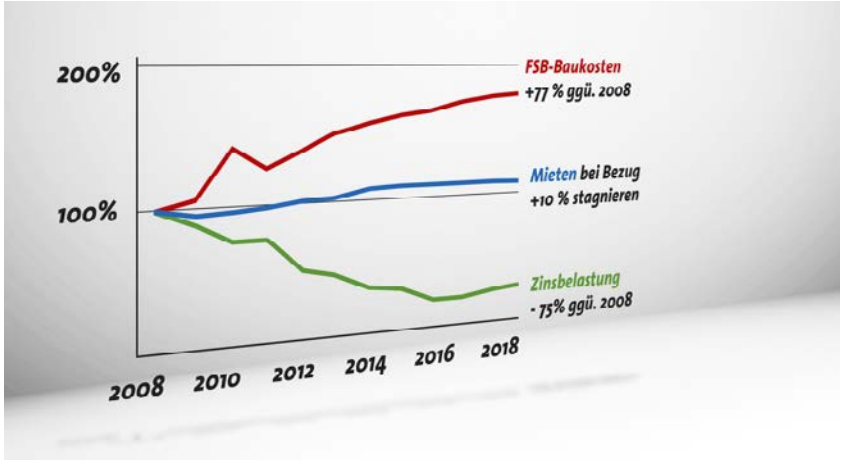
- Klimaschutz
- E-Mobilität
- Mobilitätskonzepte
- Inklusion
- Unterschiedliche Wohnmodelle
- Soziale Infrastruktur
- Ressourcensparende Inanspruchnahme von Bauland
- Baukultur
- Zukunftsorientierte Wärmeversorgungskonzepte
- Platzsparende Aufbewahrungssysteme

	Wohneinheiten	Mio. Euro
Fertigstellung 2018	279	
Im Bau 2018	331	
Geplant 2019 - 2023	1.166	
Potenzial darüber hinaus 2024 ff.	1.328	
Gesamt	3.104	907

Mietentwicklung



Kostenentwicklung



2. Strategien

- Schaffung von sozial ausgewogenen Wohnquartieren
- Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen
- Anwendung unterschiedlicher Bauweisen
- Durchführung von Konzeptverfahren
- Refinanzierung durch Eigentumswohnungsbau

Quartiersentwicklung Schildacker

Mietwohnungsbau.

- 306 Neuwohnungen nach KfW-55
- ca. 22.000 qm Wohnfläche
- rd. 80 % geförderter Wohnungsbau
- Drei-gruppige KiTa
- Massiv- und Holzbauweise
- Mobilitätskonzept
- Barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen und Außenbereiche

Binzengrün 34 in Weingarten

Bezahlbares Wohneigentum für Familien

- Umfangreiche Modernisierung nach KfW-55
- Förderung der Sozialen Stadt
- Schaffung von Eigentum ohne Baulandverbrauch
- Persönliche Beratung durch eigenes Vertriebsteam
- Durchschnittlicher Kaufpreis: 3.100 Euro/qm
- Käufer aus Freiburg und Umland

Quartiersentwicklung Metzgergrün

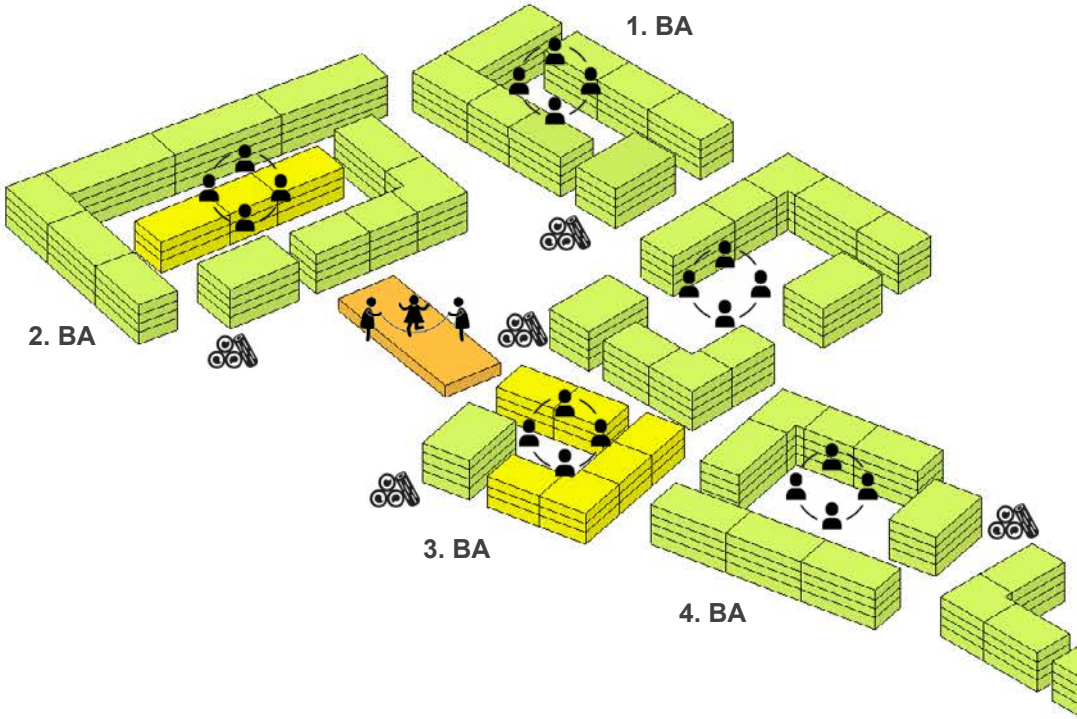
Mehrfachbeauftragung

- 550 Neubauwohnungen nach KfW-55 mit ca. 41.000 qm Wohnfläche
- Erhalt des Quartierscharakters
- Verkehrsberuhigtes Quartier
- Gemeinschaftliche Freiräume private und öffentliche Flächen
- Weitestgehender Erhalt des Baumbestandes
- Einbindung des Runzgewässers
- Quartiersübergreifende Wärmeversorgung

Städtebau

Ausgewogener Wohnungs- und Nutzungsmix

- Leben in Nachbarschaften
- Sozial geförderter, freifinanzierter und Eigentumswohnungsbau
- Ein- bis Fünfzimmerwohnungen
- Soziale Infrastruktur
  KiTa, Quartiersraum, Café
- Massiv- und Holzbauweise
- Barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen und Außenbereiche
- Abschnittsweise Durchführung



Panel 2
Dichte und Qualität

Ein gutes Maß an sozialer und baulicher Dichte

Wie sind soziale und bauliche Dichte inhaltlich definiert und welche Anforderungen resultieren aus der Forderung nach sozialer und architektonischer Qualität? Im Panel 2 zeigen die Referienden auf, was tragfähige Konzepte für einen gelungenen Städtebau von morgen ausmachen und wie sich diese realisieren lassen.

Dr. Gerd Kuhn klärt die Begriffe bauliche versus soziale Dichte und verdeutlicht, dass Lebensqualität und Dichte nicht per se einen Widerspruch bedeuten. Es wird ausgeführt, welche Voraussetzungen gut sozial-funktionierende Quartiere erfüllen müssen und was es bei einer höheren baulichen Dichte zu beachten gilt, um potentiellem Dichtestress vorzubeugen.

Robert Broesi erläutert anhand ausgewählter Beispiele und Denkansätze, wie die Niederländer mit dem Faktum hoher baulicher Dichte umgehen. Er veranschaulicht Konzepte für ein gutes soziales Miteinander und stellt heraus, welche Qualitätsziele mit einer hohen baulichen Dichte einhergehen.

Dr. Robert Korab gibt Einblick in die Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wien 2025 und schildert die Dichteentwicklung in seiner Stadt. Im Zentrum stehen aktuelle städtebauliche Strategien und Projekte der Donaumetropole, Instrumente zur Wahrung einer qualitätsvollen Dichte sowie die Rolle von Mitbestimmungswohnbau und Baugruppen zum „Gelingen von Stadt".

Babette Köhler stellt die Siedlungs- und Freiraumentwicklung in Freiburg auf Grundlage des Perspektivplans vor. Im Kern geht es dabei um die Fragen, warum, wie und wo in der Stadt Freiraum qualifiziert werden sollte und welche Herausforderungen sich dabei stellen.

Dr. Gerd Kuhn urbi_et stadt forschung praxis, Tübingen Welche Dichte ist noch (sozial-)verträglich?
→ S. 44 – 47

Robert Broesi Stadtplaner, Geschäftsführer MUST Städtebau GmbH, Amsterdam/Köln Amsterdam – Neue Dichte und Qualitäten durch integrierte Stadtentwicklung
→ S. 48 – 51

Dr. Robert Korab Geschäftsführer raum & kommunikation GmbH; Vorstand Die WoGen e. Gen., Wien Dichte – Für viele ein Schreckgespenst, für Wiener Projekte aber durchaus positiv besetzt! → S. 52 – 57

Babette Köhler Leiterin Abteilung Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, Stadt Freiburg i.Br. Freiraumqualifizierung trotz Nachverdichtung – Geht das überhaupt?
→ S. 58 – 61

Welche Dichte ist noch (sozial-)verträglich?

Allgemeines

Räumliche Nähe bedeutet nicht automatisch auch soziale Dichte.

Zentrale Fragen: Welche Dichte kann kognitiv verarbeitet werden, ohne dass diese zum sozialen Stress (Crowding) führt? Ab wann führt Dichte zu Stress?

Grundlage modernen Lebens in westlichen Gesellschaften:
Private Wohnsphäre als ein zu schützender Bereich

- Je dichter gebaut wird, umso qualitätsvoller muss die Architektur im privaten Bereich sein.
- Gute Gemeinschaften erfordern sowohl zwischenmenschliche Interaktion als auch den Respekt des Privaten.

Was tun gegen Dichtestress?

- eine Bewältigungsstrategie gegen Dichtestress (Beengungserleben) ist Distanz
- eine andere Bewältigungsstrategie (Coping) ist
  › der behutsame Schutz der Intimität im privaten Wohnbereich (Minimalterritorium, Mitscherlich 1965)
  › und die Schaffung von sozialer Nähe durch Kommunikationsmöglichkeiten in qualitätsvollen öffentlichen Räumen und in den Orten der Gemeinschaft des sozialen Nahbereichs (Quartier)
  › Die Erdgeschosszonen besitzen eine wichtige Funktion für das Gemeinschaftserlebnis.

1

2

3/4

Gemeinschaft braucht Räume:
Waschsalon am Gemeinschaftsraum, MissSargfabrik, Wien (l.) / Helle, einsehbare Waschküche im Erdgeschoss, Wierdwies, Zürich

1 / Foto: Herosé, Seerhein, Konstanz Susanne Dürr

2 Foto: Nest: in www.spiegel.de/netzwelt/gadgets/nest-uebernahme-google-will-in-ihr-schlafzimmer-a-943406.html

3/4/5/7 Fotos: Gerd Kuhn

6 Foto: Thomas Müller/ Wüstenrot Stiftung: Wohnvielfalt, S. 92

5

Kommunikationsdichte und Möglichkeitsräume
Drehscheibe Kalkbreite, Zürich

6

Gemeinschaftliche Nutzung im Erdgeschoss
wagnisArt, Domagkpark, München

7

Gemeinschaftlicher/ privater Innenhof
Französisches Viertel, Tübingen

Erfahrungen aus München-Riem

Wohnen/Nachbarschaft: Der Anteil von Sozial- und Belegrechtswohnungen liegt in der Messestadt über dem Stadt-Durchschnitt.
In manchen Ecken des Viertels gibt es bis zu 75 % geförderten Wohnungsbau. Das führt zu „großen sozialen Spannungen", so die Analyse. Eine ausgewogene Belegung sei notwendig, um einer „zwangsläufigen Ghettoisierung" entgegenzuwirken. (…) Und: Die Bauweise der Häuser führe zu Streitigkeiten. „Die Hellhörigkeit der Wohnungen begünstigt das Entstehen massiver Nachbarschaftskonflikte."

Bewohner: Von den 12.484 Bewohnern (Dezember 2011) haben 60,3 Prozent einen Migrationshintergrund. In der Messestadt leben Menschen aus 111 Nationen. Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt 300 Prozent über dem Durchschnitt. Zudem gibt es doppelt so viele Familien mit fünf oder mehr Kindern wie im Schnitt der anderen Viertel.

Erkenntnisse einer Studie:
„Der nachbarschaftliche Kontakt stellt also (…) einen wichtigen Faktor dar, den es bei der Planung eines Viertels und der Entwicklung von Angeboten und Maßnahmen zu berücksichtigen gilt."

— aus: Soziales Zusammenleben, Integration und Wohnzufriedenheit in dicht besiedelten Neubaugebieten, Sozialreferat Stadt München

München-Riem „Vom Vorzeigeviertel, zum Ghetto?" (SZ, 6. März 2013)

Frage: Wie weit werden die verschiedenen Bevölkerungsgruppen in die Frage der Nachbarschaftsbildung integriert?

Ergebnis: Kluft zwischen Wohneigentümern und finanziell schwächeren Gruppen ist sehr groß.

› Bei neuen Quartieren mit hoher sozialer Durchmischung muss ein vielfältiges/zielgruppenorientiertes Angebot an Teilhabe geschaffen werden.

Zusammenfassung

- Städtische Lebensqualität, die durch kulturelle Vielfalt, Lebendigkeit und Eigensinn geprägt ist, braucht beides: eine angemessene soziale Dichte und die Freiheit der Anonymität.
- Besonders in Quartieren mit hoher baulicher Dichte, muss behutsam auf den Schutz der Intimität im privaten Wohnbereich geachtet werden.
- Sozial gut funktionierende Quartiere erfordern
  › ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und
  › vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen.
- Grundsätzlich verschiebt sich der Blickwinkel von der privaten Wohnung hin zum sozialen Quartier.
- „Nähe bedeutet Verantwortung – Verantwortung ist Nähe"
  Zygmunt Baumann, Flüchtige Moderne

Dichte, Quotierung und wohnungspolitische Herausforderungen

- behutsame Herstellung der sozialen Mischung auf der Haus-, Block- und Quartiersebene
- Moderne Kohäsions- und Mischungspolitik integriert unterschiedliche Teilpolitiken (Wohnungs-, Sozial-, Integrationspolitik, Städtebau) und Mischungsformen (u.a. sozial, altersgemischt, ethnisch, funktional, gebäudetypologisch, Vielfalt an Bauträgerformen)
- Konzept- statt Höchstpreisverfahren
  › Priorität: Gemeinwohlorientierung und Mehrwert für das Quartier

Amsterdam – Neue Dichte und Qualitäten durch integrierte Stadtentwicklung

Amsterdam ist seit ihrem Ursprung eine integral geplante Stadt. Das Bauen in hoher Dichte ist ein Muss wegen des Zustands des Bodens (Wasserpegel), der wertvollen Landschaften und des begrenzten Raums.

Amsterdam liegt unter dem Meeresspiegel, weshalb das Bauen sehr teuer ist;
das wiederum führt zu einer kompakten Bauweise und einer höheren Dichte

Wo wird gebaut?

- Das **Leitbild der kompakten Stadt** wird seit Jahrzehnten **konsequent umgesetzt**
- Die wertvollen Landschaften außerhalb der Stadt haben **neue Außenentwicklungen zu einer Ausnahme gemacht.**
- **Neue Entwicklungen** werden nur an **Knotenpunkten des SPNV Systems** realisiert.
- Gleichwohl gibt es auch in Amsterdam **Grenzen für die Nachverdichtung**. Daher werden in Zusammenarbeit mit der Region Strategien für Bauen in direkter Nähe von SPNV Knotenpunkten entwickelt.

Wie wird gebaut?

- **Dichte** wird als Voraussetzung für das Entstehen von urbaner Qualität bewertet.
- Innen- und Ausentwicklungen wurden in den letzten 30 Jahren **in immer höheren Dichten** realisiert.
- Wenn **Außenentwicklungen** realisiert wurden, dann **nur in sehr hoher Dichte**!
- Für alle Bauprojekte werden **stringente „Regeln für das Bauen"** festgelegt, damit eine hohe städtebauliche Qualität entsteht.
- Gleichzeitig bemüht sich die Stadt um eine **hohe Qualität bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes**.

Genius loci

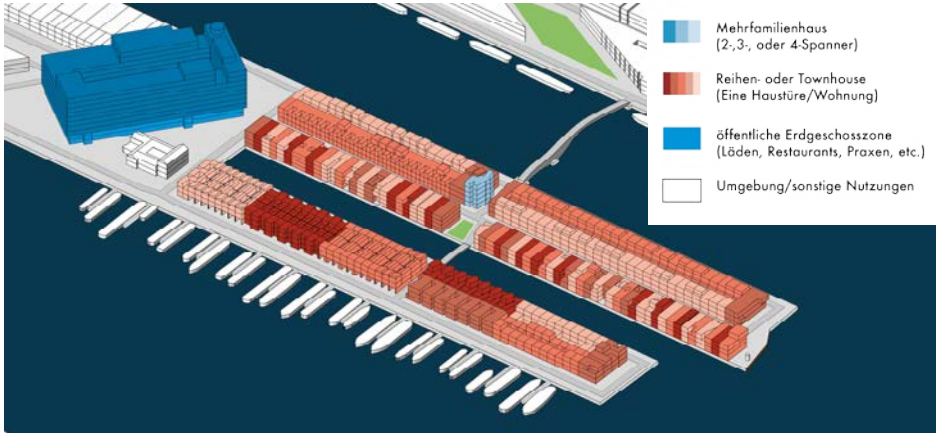
- Die Anforderungen an Bauen in hoher Dichte haben dazu geführt, dass **neue Bebauungstypologien** entwickelt wurden: **neue „Grachtenpanden"** in Kombination mit **neuen Baublock-Typologien**
- **Das Wasser** wird als offener Raum und als **spezifische, landschaftliche Qualität** bewertet

Gutes Miteinander

- Für alle größeren Bauvorhaben gilt: mindestens 30% geförderter Wohnungsbau, auf Baufeld Ebene oder auf Baublock Ebene
- Auch wenn Projekte von Baugruppen oder privaten Bauherren entwickelt werden, wird eine soziale Mischung gefordert.
- Für ein gutes Miteinander braucht man neben Wohnungsbaugesellschaften und großen Investoren: Baugruppen und private Bauherren als Entwickler, die sich um ihr neues Quartier kümmern!
- Die Stadt Amsterdam verfolgt seit mehr als 100 Jahren **eine aktive Bodenpolitik**. Dabei spielt das Instrument der **Erbpacht** eine wichtige Rolle.

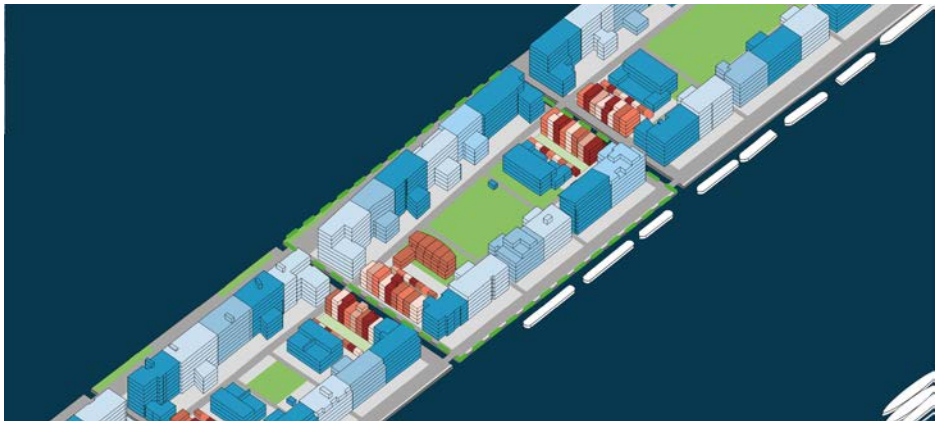
Beispiele neuer Dichten

Borneo-Eiland:



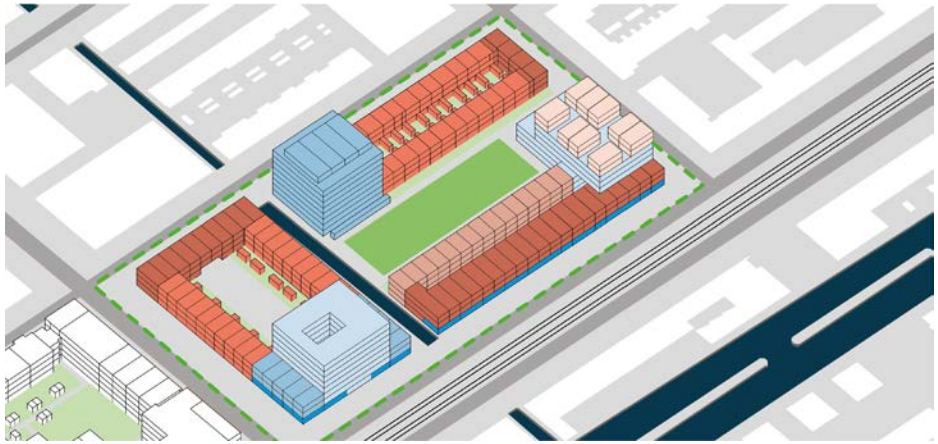
Flächen (Borneo - 3 Bereiche zusammen)		Flächenzahlen		Einheiten	
Areal:	49.800 qm	WE/ha:	112	Wohneinheiten:	ca. 560
Gebäudegrundfläche:	24.550 qm	GRZ:	0,49	davon Townhouses:	273
Geschossfläche:	94.250 qm	GFZ:	3,84	zusätzlich Shops:	4

Java-Eiland:



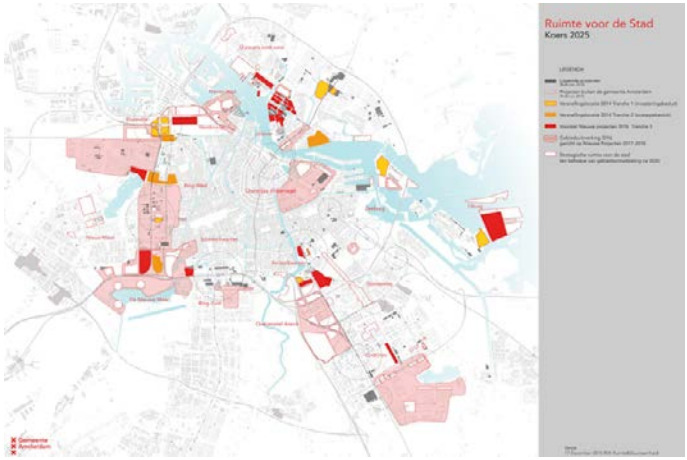
Flächen (Teilbereich Java Eiland)		Flächenzahlen		Einheiten	
Areal:	22.800 qm	WE/ha:	110	Wohneinheiten:	ca. 250
Gebäudegrundfläche:	7.450 qm	GRZ:	0,33	davon Townhouses:	22
Geschossfläche:	42.900 qm	GFZ:	5,76	zusätzlich Shops:	3

Stadterweiterung auf neuen Inseln: IJburg Blok 23



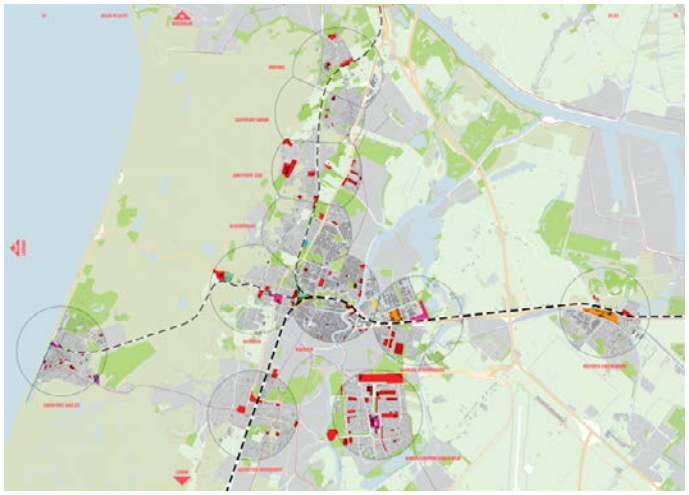
Flächen (Teilbereich Ijburg - Blok 23)		Flächenzahlen		Einheiten	
Areal:	21.500 qm	WE/ha:	110	Wohneinheiten:	ca. 240
Gebäudegrundfläche:	8.700 qm	GRZ:	0,40	davon Townhouses:	88
Geschossfläche:	36.800 qm	GFZ:	4,23	zusätzlich Shops:	15

Grenzen der Nachverdichtung: 60.000 neue Wohnungen bis 2030



Suchgebiete der Stadt Amsterdam für die Nachverdichtung

- bis 2030 müssen 60.000 neue Wohnungen geschaffen werden
- Wohnungsdruck nimmt weiter zu
- seit Diskussionen um Brexit vermehrter Zuzug von Firmen aus Großbritannien



Maak plaats! („Schaff Raum!"): Erweiterung in der Region

- Projekt „Maak plaats!" soll Raum in der Region schaffen
- in den Vororten von Amsterdam mit direkter Nähe von ÖPNV-Haltestellen sollen die neuen Baugebiete konzentriert werden

Dichte – Für viele ein Schreckgespenst, für die Wiener Projekte aber durchaus positiv besetzt!

Kommunalpolitische Grundsätze in Wien

Dichte hat in Wien Sozialgeschichte geschrieben

Dichte hat in Wien immer auch eine sozialpolitische Dimension und ist keine Frage des „Ausschlachtens der Stadt": der großvolumige und kostengünstige Kommunale Wohnungsbau und der von der Stadt geförderte Soziale Wohnungsbau durch gemeinnützige Wohnbauvereinigungen sind das Rückgrat des Wiener Wohnungsbestands.

Seit 100 Jahren gibt es Kommunalen Wohnungsbau in Wien, seither wurden mehr als 2.000 „Gemeindebauten" mit zusammen rund 220.000 „Gemeindewohnungen" errichtet, in denen 500.000 Wiener*innen wohnen.

Neben den Kommunalwohnungen gibt es 215.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen. Die Durchschnittsmiete inkl. Hausbetriebskosten und Mehrwertsteuer (ohne Heizung, Strom etc.) in diesen Wohnungen beträgt EUR 7,20/m² und Monat, in den Gemeindebauten noch weniger.
Fast 50% der Wiener*innen wohnen somit in Wohnungen, die der privaten Spekulation entzogen und dauerhaft sozial gebunden sind. Von 1923 an wurden im dicht bebauten Gebiet die Gemeindebauten des „Roten Wien" mit hoher städtebaulicher Dichte errichtet.

Dichte als positives Prinzip der Stadtentwicklungsplanung

Ein wichtiges stadtplanerisches Prinzip seit dem Stadtentwicklungsplan 1995 ist die kompakte Stadtentwicklung und das Verhindern von Zersiedlung und Bodenverschwendung durch zu geringe städtebauliche Dichten.

Die wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wien 2025 sind:

- Innenwachstum vor Außenwachstum
- Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen
- Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur
- Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen
- Kompakte Bauformen halten das Siedlungswachstum in Grenzen
- Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität
- Städtebau für eine smarte Stadt der Ressourcenschonung und der kurzen Wege.

Dichte ist die Grundlage für eine gemeinwirtschaftlich nachhaltige und ökologische Stadtentwicklung

Der wirtschaftliche Druck zur Optimierung der Infrastrukturkosten für die Kommune und die kommunalen Betriebe wächst stetig, zugleich boomt die Immobilienwirtschaft.
Die „Umweltmusterstadt Wien" strebt nach ökologischer Optimierung von Energieversorgung und Mobilität, das ist nur in einer kompakten Stadt möglich.
In den letzten 2 Jahrzehnten wird in Wien zunehmend dichter entwickelt und gebaut, mit den Vorteilen für die Kommune:

Das Dichtespektrum in Wien – mehrgeschossiger Wohnbau

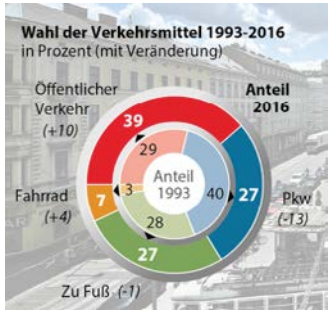
Dichte 2,8 City X / Spätgründerzeitviertel, Industriegeb. Geförderter Wohnbau, 2002

Dichte 2,5 Spittelberg / Nähe Innenstadt Private Hauseigent.*innen, 1700 bis ca. 1900

Dichte 2,5 Autofreie Mustersiedlung / Nähe Zentrum Florisdorf (alter Ortskern). Geförd. Wohnbau (Miete), 1999

Dichte 2,0 Rabenhof, 3. Bezirk, Innenstadtnähe (im Bezirk Barock bis Gründerzeit), Kommunaler Wohnbau (Miete), 1928

- mehr Urbanität auch in den äußeren Zonen der Stadt durch Dichte, Mischnutzung und Aufwertung der Erdgeschosszonen in Neubaugebieten, sukzessive Transformation der „Zwischenstadtstrukturen" in urbane Räume
- Beteiligung der Liegenschaftseigentümer*innen an der Ausgestaltung qualitativ hochwertiger öffentlicher Frei- und Grünräume im unmittelbaren Wohnumfeld, Kombination aus dichter Bebauung und Freiräumen
- Optimierung von kommunalen Infrastrukturkosten, Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen für die kommunalen Betriebe (Ver-/Entsorgung, Energie, Öffentlicher Verkehr)
- Grundlage für umweltfreundliche Energieversorgung und Mobilitätssystem



Dichteentwicklung in Wien – prototypische lokale Beispiele

Deutliche Dichtezuwächse in den vergangenen Jahren

Vorstadt – nähe alter Ortskern

Breitenfurter Straße 401–413, Kommunaler Wohnbau, 1987 GFZ von ca. 1,5

ehem. Brauerei Liesing, Breitenfurter Str. 372, 2010 – , Gebäudehöhe bis zu 35 m

Städt. Peripherie – Siedlungsrand

Pilotenweg, 1992 GFZ von ca. 0,6

Seestadt Aspern, 2018 GFZ von mehr als 3,0

Innerstädtische Dichteerhöhung infolge Marktpreisentwicklung

Wohnen mit uns! Nordbahnhof, 2014
Deutlich höhere Dichte innerhalb von 5 Jahren

Nord 19, Nordbahnhof, 2019

Instrumente für qualitätsvolle Dichte

a) Bodenpolitik und Ordnungsplanung

- 1984 Gründung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (heute: **Wohnfonds Wien**) mit dem Ziel, **leistbare Grundstücke für den geförderten Wohnbau zu kaufen** und an gemeinnützige Bauvereinigungen und die Stadt Wien weiterzugeben. Jahrzehnte lang kontrollierte der Fonds den Wiener Grundstücksmarkt und besaß zeitweise Liegenschaften im Ausmaß von 3 Mio. m².
- Seit Anfang der 1990er Jahre dient der Fonds auch als **Vehikel zur Entwicklung großer Areale, die sich im Besitz staatsnaher oder kommunaler Liegenschaftseigentümer und großer Unternehmen befinden.**
- Bis heute liegt der **Maximalkaufpreis für Liegenschaften**, auf denen öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden kann, bei **EUR 300,-- pro m² Wohnnutzfläche**.
- Seit 10 Jahren haben sich die Grundstückspreise in Wien explosionsartig entwickelt. Als Reaktion darauf hat das Land Wien 2019 eine neue **Flächenwidmungskategorie „Gebiete für geförderten Wohnbau"** eingeführt, die für Projekte > 5.000 m² oberirdische BGF zur Anwendung kommen kann und vorsieht, dass mindesten 2/3 der errichteten oberirdischen BGF als geförderter Wohnbau mit einem **Grundstückspreis von maximal EUR 188,–/ m² BGF** errichtet werden muss. Auf Förderdauer besteht außerdem ein Veräußerungsverbot.

b) Wohnbauförderung nach dem „4-Säulen-Modell"

- Seit 1995 erfolgt die Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln in Wien ausschließlich über eine Jury / ein Vergabegremium. Große Liegenschaften und Projekte werden im **Wettbewerb der Bauträger um öffentliche Fördermittel** vergeben. Das soll sicherstellen, dass die Qualität im geförderten Wohnbau – z.B. bei steigenden Dichten – hoch bleibt und dass programmatische Ziele umgesetzt werden können (z.B. besonders leistbarer Wohnbau, Wohnungen für Zielgruppen mit besonderen Ansprüchen).
- Die Qualität im geförderten Wohnbau ist trotz geringerer Kosten höher als im frei finanzierten. **Der geförderte Wohnbau in Wien war Trendsetter vieler architektonischer, sozialer und ökologischer Innovationen.**

  Beurteilt wird von einem multidisziplinär zusammengesetzten Gremium nach folgenden Kriterien, den „4 Säulen" des geförderten Wohnbaus in Wien:
  a) Kostengünstige Errichtung, Leistbarkeit für die Mieter*innen
  b) Soziale Nachhaltigkeit, Soziale Inklusion und Integration, Gemeinschaftseinrichtungen
  c) Städtebaulich-architektonische Qualitäten
  d) Frei- und Grünraumangebote, ökologisch-umwelttechnische Qualitäten, Mobilitätsaspekte

c) Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung

Expert*innen aus den Bereichen:
- Städtebau, Architektur, Raumplanung
- Verkehrsplanung, Grünraum, Stadtökologie
- Denkmalpflege, Standortfragen, Soziologie
- Bauingenieurwesen, Vermessung

Stadtplanung Wien legt dem Fachbeirat einzelne Bauvorhaben, die markante Auswirkungen auf das Stadtbild haben und alle Entwürfe zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vor.

Fotos: Stadt Wien, r.u. © nightnurse images

d) Kooperative Planungsverfahren – das Beispiel Raffenstättergasse

e) Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge regeln vor einer Neufestsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen Beiträge der Liegenschaftsentwickler und Bauträger unter anderem zu:
- Vereinbarungen zu Mindestanteilen geförderten Wohnbaus
- Abtretung und/oder Ausgestaltung öffentlicher Räume und Grünräume
- Kostenbeiträge zu oder Errichtung von technischen Infrastrukturen (Straßen, Fuß- und Radverbindungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen)
- Kostenbeiträge zu sozialen Infrastrukturen (Kindergärten, Grundschulen), Selbstverpflichtungen zum Betrieb von Nachbarschaftseinrichtungen
- Einrichtung von Mobilitätsservices für die Bewohner*innen

Die Kostenbeiträge liegen in der Regel in der Bandbreite von EUR 40,- bis 100,- je m² realisierbarer Nutzfläche.
Kostenbeiträge und Selbstverpflichtungen werden in Verträgen und/oder Planungshandbüchern (w.o.) festgehalten.

Kooperative Stadtentwicklung: Enge Zusammenarbeit der Stadt mit Initiativen und Unternehmen

- **Grundprinzip: Entwicklung großer Stadtentwicklungsgebiete in enger Zusammenarbeit mit den institutionellen Liegenschaftseigentümer*innen**, darunter vor allem: gemeinnützige oder gewerbliche Immobilienunternehmen, grundbesitzende Industrieunternehmen, Österreichische Bundesbahnen, Immobilienbesitzgesellschaften der Republik Österreich, Banken (Österreichische Großbanken sind auch Anteilseigner an gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen)
- **Flächenwidmungen und Nachverdichtungen erfolgen nur gegen Qualitätssicherung und Kostenbeiträge zu Gemeinwohl (urbane Qualität) und Gemeinwirtschaft (kommunale Kosten)**
- Die Sicherung der Realisierungsqualität (städtebaulich, architektonisch, ökologisch, Freiraum/ öffentlicher Raum) erfolgt zumindest in Teilen über qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerbe, Qualitätsbeiräte)
- **Sicherstellung der Sozialen Mischung in neuen Stadtquartieren** über Vereinbarungen mit den Liegenschaftseigentümer*innen zu Bauträgerschaft und Verkaufspolitik: soziale Mischung wird über wohnbaugeförderte Teile und Liegenschaftsverkaufspreise erreicht; Beispiele w.o. Leben am Helmut Zilk Park, Wildgarten
- **Lenkungseffekte und Qualitätsproduktion im Wohnbau** durch Wohnbauförderung und gemeinnützige Wohnungswirtschaft bzw. Genossenschaften (in D)

Freiraumqualifizierung trotz Nachverdichtung – Geht das überhaupt?

Grundsätze des Perspektivplans

1. Wohnungen und Freiräume müssen zusammen gedacht werden.

2. Bauliche Dichte soll die Stadt lebendig und kommunikativ machen.

3. Entlang von Leitstrukturen soll sich Freiburg räumlich entwickeln.

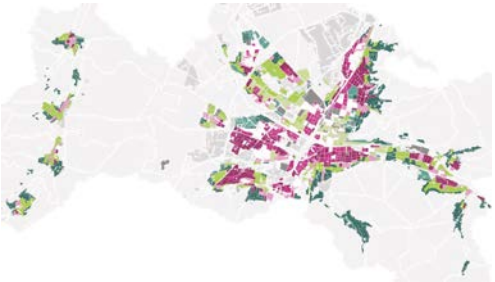
Warum muss Freiraum qualifiziert werden?

- Wertewandel und neue Trends
- demografische Veränderungen
- geänderte Anforderungen an Freiräume
  - › Freiräume müssen neue Angebote für mehr Menschen machen – oft auf geringerer Fläche.
  - › Dazu muss ihre Leistungsfähigkeit erhöht werden.

Neue Bauvorhaben im Innenbereich bieten Anlass und Gelegenheit für Freiraumentwicklung.

Wo muss Freiraum qualifiziert werden?

Entwicklungsbereiche „Perspektivplan Freiburg"



Dichte und Freiraumentwicklung

- Neue Wohnungen dort, wo ausreichend Freiraum ist + Freiraum qualifizieren, wo Defizite bestehen = **Wohnraum und Freiraum im Gleichgewicht!**

Wie kann Freiraum qualifiziert werden?

Urbane, öffentliche Freiräume übernehmen auch Funktionen privater Freiräume

- **Rückzug:** geschützte Ruhezonen mit Sitz- und Liegemöglichkeiten, Picknickplätze, Naturerleben
- **Aneignung:** gärtnerische Angebote, freies Spiel und Sport, urbane Landwirtschaft und Produktion
- **Teilhabe:** Gender- und Generationengerechtigkeit, zugängliche Räume ohne Nutzungsvorgabe, Inklusion und Barrierefreiheit
- **Entlastung:** Grünes, beschattetes Wegenetz, kühle Entlastungs- und Erholungsflächen

Freiraumqualifizierung zur Klimaanpassung

Luftleitbahnen

Entlastungsflächen

Verschattung

Gebäudestellung

Fassadenbegrünung

Wasserflächen

Helle Oberflächen

Art der Versiegelung

Wie kann Freiraum das alles leisten?

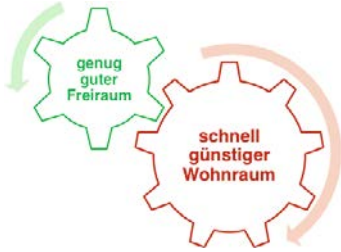
- Freiflächen in der Stadt mehrdimensionaler machen
- Interessen der Akteure und Nutzer einbeziehen
- Potenziale nutzen: Straßenräume, Parkplätze, Dächer, Schul- oder Versickerungsflächen als Freiräume begreifen und qualifizieren

Freiraumqualifizierung

… braucht Zeit

… sowie politisches, öffentliches und auch privates Engagement

Welche Herausforderungen stellen sich?



Freiraumqualifizierung
- politisch priorisieren,
- rechtzeitig initiieren,
- auskömmlich finanzieren!

Aber auch:
- Grenzen respektieren!

Freiraumqualifizierung hat Grenzen, wo nicht genügend Fläche zur Verfügung steht.
Nachverdichtung hat Grenzen, wo nicht genügend geeigneter Freiraum zur Verfügung steht.

Freiraumqualifizierung und Nachverdichtung sind nur gemeinsam möglich, mit guten Konzepten und vereinten Kräften!

Panel 3
Bodenpolitik

Strategien der Baulandbeschaffung für bezahlbaren Wohnraum

Welche Wege beschreiten Städte und Kommunen zur nachhaltigen Gewährleistung einer sozial-gerechten Bodenpolitik und welche Möglichkeiten eröffnen gemeinnützige privatwirtschaftliche Organisationsformen? Das Panel 3 bildet praxistaugliche Baulandbeschaffungs- und Finanzierungsmodelle anhand bewährter Referenzprojekte ab.

Sabine Recker analysiert die Schaffung von bezahlbarem Wohnen im Spannungsfeld von hohen (Bau und Grundstücks-) Kosten. Sie führt in diesem Kontext ergänzend aus, warum die breite öffentliche Akzeptanz unabdingbare Voraussetzung für die erfolgreiche Realisierung städtischer Neubauvorhaben ist.

Rut-Maria Gollan präsentiert ein Kurzportrait der Genossenschaft wagnis eG und zeigt die Rahmenbedingungen für Genossenschaften in München auf. Dabei werden die Vorteile dieser Rechtsform verdeutlicht und praktische Erfahrungen aus der Zusammenarbeit der Genossenschaften als Partner der Stadt vermittelt.

Andreas Nienaber referiert über die Wohnungsmarktsituation in seiner Stadt und skizziert dort erfolgreich umgesetzte Strategien sowie das Modell Sozialgerechter Bodennutzung Münster (SoBoMü). Seine Kernthese: Zur Vermeidung von Spekulationen und damit ungesunden Entwicklungen müssen Kommunen die Vorrangstellung im Grundstücksgeschäft wiedererlangen.

Helma Haselberger erläutert Ideengeschichte, Modell und Netzwerk des Mietshäuser Syndikats als „dritten Weg" zwischen Eigentum und Miete. Darüber hinaus werden Herausforderungen und Herangehensweisen am Beispiel des 3-Häuser-Projekts Gutleutmatten in Freiburg dargestellt.

Sabine Recker Leiterin Referat für bezahlbares Wohnen, Stadt Freiburg i.Br. Aktuelle Herausforderungen kommunaler Bodenpolitik
→ S. 64

Rut-Maria Gollan Vorstand Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, München Mehrwert für alle – Genossenschaften als Partner der Kommune → S. 65 – 67

Andreas Nienaber Leiter des Amtes für Immobilienmanagement, Stadt Münster Strategien kommunaler Boden(vorrats)politik. → S. 68 – 71

Helma Haselberger Architektin, Mietshäuser Syndikat, Freiburg i.Br. Bezahlbares Wohnen „von unten" – Chancen und Risiken nicht-profitorientierter Wohnprojekte
→ S. 72 – 73

Sabine Recker

Aktuelle Herausforderungen kommunaler Bodenpolitik

1. Trotz hoher Grundstücks- und Baukosten bezahlbaren Wohnraum im Neubau schaffen

Wie kann es dennoch gelingen?

- Ausweisung von Bauflächen
- aktive Liegenschaftspolitik beispielsweise durch:
  - › Konzeptvergaben
  - › Flächenankauf
  - › Ausübung Vorkaufsrecht
- Vorgaben zu preisgebundenem und gefördertem Wohnungsbau

2. Die vielfältigen gesetzlichen Anforderungen an einen rechtmäßigen Bebauungsplan

Warum eine Herausforderung?

- Einfluss auf die Dauer des Verfahrens
- hohe Fehleranfälligkeit selbst bei sorgfältiger Bearbeitung
- Kosten

Was kann eine Kommune tun?

- Schaffung von funktionierenden Organisationsstrukturen

3. Akzeptanz der betroffenen Öffentlichkeit für Wohnungsneubauvorhaben schaffen

Warum ist Akzeptanz für die Baulandbeschaffung wichtig?

- Akzeptanz erleichtert das Verwaltungsverfahren
- Verringerung des Risikos von den Vollzug von Bebauungsplan und Baugenehmigung verzögernden Gerichtsverfahren

Was kann eine Gemeinde tun um (im Idealfall) Akzeptanz zu erzeugen?

- Frühzeitige Information der betroffenen Öffentlichkeit
- Frühzeitiges Führen einer öffentliche Diskussion, ggf. auch über das „Ob" einer Planung
- Die Argumente überzeugend aufarbeiten
- Die Diskussion aktiv führen, steuern und mitgestalten

Rut-Maria Gollan

Mehrwert für alle – Genossenschaften als Partner der Kommune

Wohnbaugenossenschaften

Die Genossenschaft ist eine allen offen stehende Form der gesellschaftlichen Selbstorganisation, ein Modell der kooperativen Selbsthilfe und Selbstverantwortung.

Ziele von Wohnbaugenossenschaften

- Versorgung der Genossen mit bezahlbarem Wohnraum
- auf Dauer günstige Miete
- lebenslanges Wohnrecht
- Sicherung vor Spekulation

Potenziale von Wohnbaugenossenschaften

- langfristige, verantwortliche Bestands–halter: Mitglieder sind „Mieter im eigenen Haus"
- langfristiges Engagement, Präsenz und Verantwortung in Quartiersentwicklung
- stabile, professionelle Wohnbauunter–nehmen

Rahmenbedingungen in München

Genossenschaftslandschaft

- 40 ‚alte' Genossenschaften mit 34.000 Wohnungen in München
- 3 jüngere Genossenschaften (ca. 20 Jahre alt): WOGENO, Frauenwohnen und wagnis
- 14 Neugründungen 2015 – 2018

Unterstützung durch die Stadt

Bereitstellung von Genossenschafts-Grundstücken:

- ca. 1/3 der städtischen Grundstücke in preisgebundener Konzeptvergabe

Fördermodelle:

- Einkommensorientierte Förderung (EOF) für einkommensschwache Haushalte
- München-Modell-Genossenschaften für Haushalte mit mittleren Einkommen

Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB):

- mit Bindungen belegte Grundstücke, ohne Einkommensbeschränkung

wagnis eG

2000 gegründet von 21 Mitgliedern

aktuell:
- ca. 3.000 Mitglieder
- 6 Projekte realisiert
- 1 Projekte im Bau
- 1 Projekt in der Planung
- 3 Projekte in Vorbereitung

Konzepte der wagnis eG
- Partizipation, Solidarität
- Ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltig bauen und leben
- Lebendige Nachbarschaften im Quartier
- Inklusives, generationenübergreifendes Wohnen

Kosten für die Nutzer

Geschäftsanteile stellen das Eigenkapital der Genossenschaft dar
Nutzungsentgelt – „Miete"
› reine Kostenmiete - nicht auf Gewinn ausgerichtet: deckt tatsächliche Kosten
› Zins + Tilgung für Fremdkapital, Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklagen, Mietausfallwagnis und
› Kosten Gemeinschaftseinrichtungen
Nebenkosten ggf. Senkung durch energetische Bauweise und Selbstverwaltung

Partizipation

Mitverantwortung, Mitbestimmung

Teilhabe und Teilnahme der Bewohner an
› dem Planungs- und Entwicklungsprozess
› dem Bauprozess (Eigenleistung)
› der Hausbewirtschaftung (Selbstverwaltung)

Führt zu
› Solidarität, Identifikation, Gemeinschaftsbildung

keine Selbstverwirklichung in der Steckdose!

Fotos: R. Hassenstein / M. Nagy

Lebendige Nachbarschaften

Nachbarschaftliche Vernetzung
- Dachgärten, Gemeinschaftsterrassen Höfe, Waschsalons, Gemeinschaftsräume
- Gästeappartments, Musikübungsräume, Hobbywerkstätten
- Restaurants, Cafés, Veranstaltungsräume
- Mobilitätsangebote

Quartiersvernetzung
- Gewerbe in den EG-Zonen
- Viele Einrichtungen und Angebote durch Quartiersbewohner nutzbar
- Mitwirkung in sozialer und kultureller Quartiersentwicklung

Partner der Kommunen

Potenziale
- „Sicher wie Eigentum, flexibel wie Miete, der Spekulation entzogen?"
- frühzeitige Einbindung in Projekt- und Quartiersentwicklung
  › Städtebauliche Konzeption
  › Quartiers- und Projektentwicklung
  › Quartiersmanagement und nachbarschaftliche Vernetzung
- Kooperationen mit anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft (insb. kommunalen Gesellschaften)
- langfristiges Engagement und Präsenz in Quartieren
- Langfristige Sicherung von sozialer Mischung und bezahlbarem Wohnraum

Voraussetzung
- Verzicht auf finanzielle Rendite zugunsten von sozialer Rendite
- z.B. durch preisgebundene Konzeptverfahren verlässliche, prozessorientierte Planungsstrukturen
- Offenheit für genossenschaftsspezifische Strukturen

Strategien kommunaler Boden(vorrats-)politik – Sozialgerechte Bodennutzung in Münster (SoBoMünster)

Situation in Münster

- stark wachsende Bevölkerungszahl
- stark angespannter Wohnungsmarkt
- stark steigende Wohnungsmieten
- stark steigende Baulandpreise
  - › **weite Kreise der Bevölkerung können sich das Wohnen in der Stadt nicht mehr erlauben – Wohnen ist nicht mehr bezahlbar!**

Liegenschaftliche Perspektive

- Was kann Liegenschaft dazu beitragen, dass das Wohnen in Münster wieder bezahlbar wird bzw. bezahlbar bleibt?
- Was kann Liegenschaft dazu beitragen, dass Stadtentwicklung positiv beeinflusst wird?

Warum ist die Stadt bei der Entwicklung von Bauland gefragt?

Grund + Boden:

- als besonderes Gut – nicht vermehrbar
- kein funktionierender sozialer Marktmechanismus / Wechselspiel Angebot – Nachfrage
- angewiesen auf dessen Nutzung, kein „Transport" möglich
- Medium, Werte über Generationen zu retten
- Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14, Abs. 2 GG)
  - › **„staatliche Lenkung" wird somit gerechtfertigt**

In seinem Beschluss zu Art. 14 Grundgesetz vom 12. Januar 1967 hat das Bundesverfassungsgericht u.a. festgestellt:

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern."

In Sachen Neubau liegen Münster, Potsdam und München vor allen anderen deutschen Großstädten. Das sind Ergebnisse der Postbank Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt", die die Wohnungsmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt.

Steigerung des Bestands 2000–2014

Preisentwicklung 2010 – 2017

- Grundstück Mefa, unbebaut + 61,7 %
- Grundstück Efa, unbebaut + 53,0 %
- Mehrfamilienhäuser + 87,7%
- Eigentumswohnungen (Erstbezug) + 72,1 %
- ungebremste Mietpreissteigerungen

These: Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist abhängig von Angebot und Nachfrage.
Umkehrschluss (häufiger Trugschluss): „Wir müssen also nur genügend Wohnungen bauen, und wir bekommen das Problem in den Griff."

› **trifft bei ausgeglichen Märkten zu, nicht aber bei angespannten Märkten mit einem erheblichen Nachfrageüberhang**

Konzept der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMünster)

Maßgebliche Bausteine:

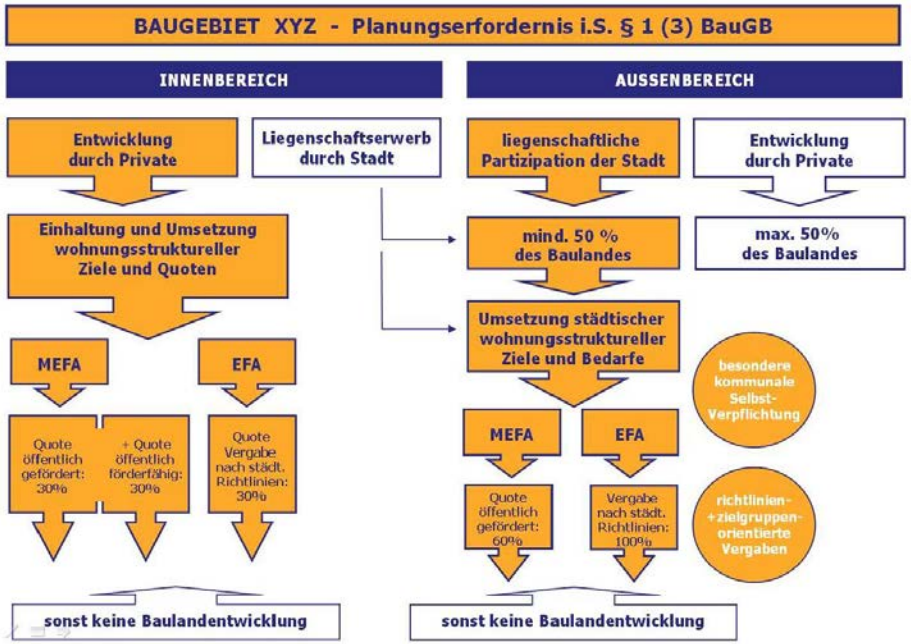
- Liegenschaftliche Partizipation
- Transparente Baulandkalkulation
- Kostenneutrale Baulandentwicklung
- Verteilungsfrage – Entwicklung von Ausschreibungsmodalitäten
- Einrichtung „revolvierender Bodenfonds"

Der Rat der Stadt Münster hat am 2.4.2014 einen richtungsweisenden Beschluss gefasst:

- Außenbereich[1]: neues Baurecht nur, wenn mind. 50 % im Eigentum der Stadt
- Innenbereich: Veränderung / Anpassung Baurecht, wenn wohnungspolitische Zielsetzungen anerkannt und vertraglich gesichert werden

[1] **Konkurrenz Flächensparziel der Landesregierung NRW versus Wohnbaulandentwicklung:** Es sollen nicht mehr als 30 ha / jährlich an Siedlungs- und Verkehrsfläche entwickelt werden. Eine Überschreitung ist nur begründet vertretbar, um der Entwicklung des Oberzentrums Münster, z. B. für die Einwohnerentwicklung, angemessen gerecht werden zu können (Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 12.12.2012 – Vorlage V/0288/2012/1.Erg.).

Münsteraner Modell „Sozialgerechte Bodennutzung"



Allgemeine Zielsetzungen bei Mehrfamilienhausgrundstücken (Mefa)

- Verbesserte Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen
- Preisdämpfende Effekte am Grundstücks- und Wohnungsmarkt
- Steuerung einer nachhaltigen Angebots- und Quartiersentwicklung
- Gleichbehandlung aller Marktakteure
- Transparenz im Vermarktungsprozess

Vergabegrundsätze Mefa / Gemeinschaftswohnformen

Was hat sich geändert?

- **Abkehr vom Höchstgebotverfahren:** Ausschreibung i.d.R. zum Verkehrswert unter Berücksichtigung städt. Zielvorgaben
- **Gebote i.d.R. auf Startmiete** (bei Mefa)
- **Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss**
- **Vergabegrundsätze** = Neuland (begleitende Beobachtung)
- **60 % der Nettowohnfläche als geförderter Wohnraum** (besondere kommunale Selbstverpflichtung)
- **Konzeptorientiertes Ausschreibungsverfahren**

Standortbezogene Zielsetzungen

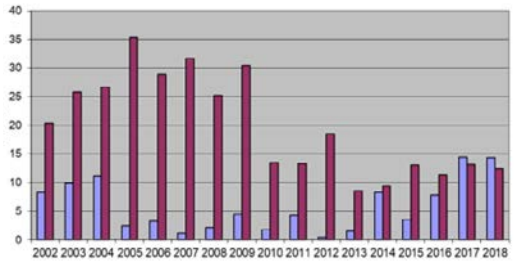
Verwaltung entwickelt konkrete Zielvorgaben, die die Qualitäts- und Mengenziele für das jeweilige Grundstück definieren, insbesondere

- barrierefreie Wohnqualitäten
- bezahlbares Wohnen (u.a. öffentlich gefördertes Wohnen)
- familienfreundliches Wohnen
- studentisches Wohnen
- senioren- und behindertengerechtes Wohnen
- Wohnen im Eigentum
- besondere städtebauliche/architektonische Qualitäten
- gemeinschaftliches Wohnen

Vermarktung / Kaufpreis

Die Ausschreibung erfolgt auf der Grundlage eines Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlusses durch die politischen Gremien

- **Grundsätzlich:** Kaufpreis ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung der allgemeinen und standortbezogenen Zielsetzungen
- Verkehrswert durch unabhängiges Gutachten ermittelt
- **Einzelfallbezogen:** Verkauf gegen Kaufpreisgebot



Gegenüberstellung der An- und Verkäufe der Stadt Münster von 2002 – 2018

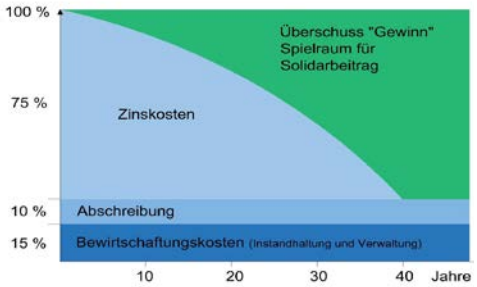
Ankauf (Mio. €)
Verkauf (Mio. €)

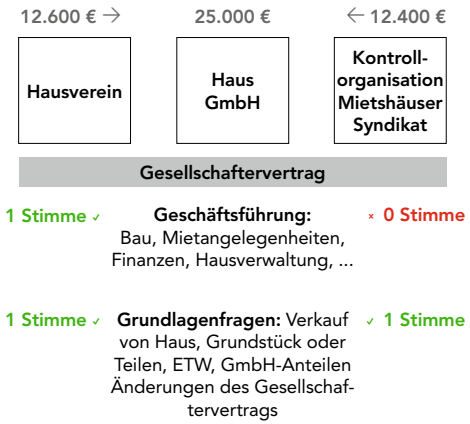
Fazit

- Boden ist ein hohes Gut. Nicht nur auf angespannten Märkten lässt sich über die **Eigentümerfunktion** ein Höchstmaß an Steuerung erzielen.
- **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** kann in einer wachsenden Stadt nicht allein dem freien Markt überlassen werden. Hierzu bedarf es eines flankierenden liegen–schaftsstrategischen Ansatzes. Anreicherung durch Neubau allein reicht nicht aus.
- Instrumente der SoBoMünster zeigen bereits einen **positiven Trend.**
- Klare **Rahmenbedingungen, Transparenz, Gleichbehandlung und geschlossene politische Rückendeckung** sind für das Gelingen der Implementierung und Durchsetzung von Baulandstrategien unverzichtbar.
- Der verstärkte Einsatz des Instruments des Erbbaurechtes ist mit Blick auf zyklisch wiederkehrende Steuerungsmöglichkeiten zu forcieren.
- Gemeinschaftliche Wohnformen nehmen an Bedeutung zu und können einen Beitrag zum Thema bezahlbares Wohnen leisten.

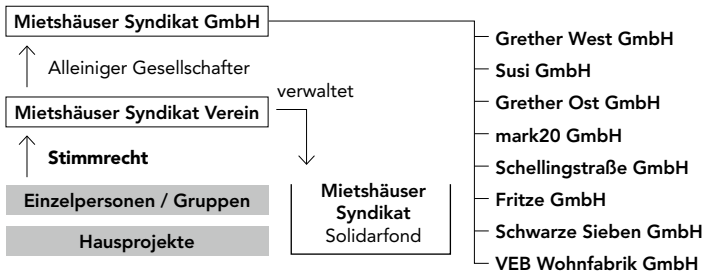
Bezahlbares Wohnen „von unten" – Chancen und Risiken nicht-profitorientierter Wohnprojekte

Mietshäuser Syndikat als eigene Organisationsform





Organigramm



- **Die Zukunftshoffnung eines jeden Häuslebauers:** Zinsen werden immer weniger, Investition ist irgendwann abgezahlt; günstig wohnen im Rentenalter.
- **Problem:** z.T. späterer Verkauf der Immobilie durch Erbengemeinschaft zum deutlich höheren Preis.
- **Ziel:** Es bedarf einer Organisationsform, die verhindert, dass das Haus später wieder verwertet wird.
- **Lösung:** GmbH mit zwei Gesellschaftern (Hausverein mit umfänglicher Entscheidungsbefugnis zur Geschäftsführung und Grundlagenfragen; Kontrollorganisation Mietshäuser Syndikat mit Entscheidungsbefugnis für Grundlagenfragen)
- Mit dieser GmbH-Form wird sichergestellt, dass Immobilien nicht verkauft werden können.
- GmbH Gründung setzt Stammkapital von 25.000 € voraus (50,4% von Hausverein und 49,6% vom Mietshäuser Syndikat)

Vorstellung der Mietshäuser Syndikat Projekte in Gutleutmatten-Ost:

Bewerbung auf Grundstücke in Gutleutmatten:

- Grundstücke von Projekt LAMA und LUFTSCHLOSS waren offen für alle Bewerber; Vergabekriterien kamen Mietshäuser Syndikat jedoch zu Gute (z.B. gab es Punkte für hohen Anteil an gefördertem oder gebundenem Mietwohnungsbau)
- Grundstück von Projekt SCHWERELOS wurde über Losverfahren vergeben

3HäuserProjekt Luftschloss

Eckdaten zum Projekt Luftschloss

- 13 Wohneinheiten
- ein Gemeinschaftsraum im EG und eine gemeinsame Dachterrasse
- 6,50 €/m² Kaltmiete bei geförderten Whg.
- 7,00 €/m² Kaltmiete bei frei finanzierten Whg.
- Gesamtkosten von ~3.200 €/m²
- mehr Infos unter *3haeuserprojekt.org*

13 Wohnungen		9 gefördert, 4 frei finanziert
Wohnfläche	m²	Miete kalt/m²
geförderte Wohnfläche	735,63	6,50 €
frei finanzierte Wohnfläche	341,21	7,00 €
Gesamt	1.076,84	

Kosten	**€**
Grundstück	670.871,00
Erschließung	48.291,66
Bauwerk	1.636.264,48
Techn. Anlagen	451.688,86
Außenanlagen	58.515,56
Ausstattung Kunstwerke	44.743,59
Baunebenkosten	570.000,00
Gesamt	**3.480.375,15**

Finanzierung	€	Anteil
L-Bank	1.727.657	49,64%
KfW	400.000	11,49%
Sparkasse	300.000	8,62%
Direktkredite	1.010.218	29,03%
Zuschüsse KfW	42.500	1,22%
Gesamt	**3.480.375**	**100%**

Panel 4
Hohe Qualität – tragbare Kosten

Best-Practice Wohnprojekte

Was ist aus beispielgebenden Bauvorhaben hinsichtlich der Vereinbarkeit von Qualität und Kosten zu lernen und welche Faktoren sind maßgeblich für den Erfolg? Das Panel 4 gibt Ergebnissen evidenzbasierter Forschung sowie erfolgreich realisierten Konzepten Raum.

Prof. Susanne Dürr präsentiert die Ergebnisse des Forschungsprojekts „Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert" der Wüstenrot Stiftung. Sie vermittelt auf dieser Basis, welchen Mehrwert Projekte solcherart über die reine Wohnraumversorgung hinaus stiften und welchen Beitrag sie damit zur dauerhaften Sicherung von bezahlbarem (Miet-)Wohnungsbau leisten.

Pascal Müller stellt das Züricher Projekt „Kalkbreite" vor und beschreibt die Herausforderung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf einer Restfläche. In diesem Kontext geht es zugleich um die Frage, welche Potenziale Genossenschaften für die Stadtentwicklung erschließen.

Dr. Burkhard Schulze Darup lenkt den Blick auf die gegebenen Optionen für einen kostengünstigen, qualitätsvollen und ökologischen Wohnungsbau. Er zitiert Beispiele ausgewählter Plusenergie-Siedlungen und stellt die Auswirkungen hoher energetischer Standards auf die Wohn- und Betriebskosten vor.

Hubert Burdenski definiert die verschiedenen Rechtsformen von Baugemeinschaften, stellt die Vorteile der Mitglieder in Abgrenzung zu Bauträgerprojekten heraus und zeigt, was Baugruppenmodelle für Städte so attraktiv macht. Ferner wird ausgeführt, welche Rahmenbedingungen nicht-profitorientierte Organisations- bzw. Geschäftsformen begünstigen.

Prof. Susanne Dürr Professorin für Städtebau und Gebäudelehre im Studiengang Architektur an der Hochschule Karlsruhe – Technik und Wirtschaft, Vizepräsidentin Architektenkammer Baden-Württemberg Vielfalt schaffen – eine ökonomische, soziale und baukulturelle Querschnittsaufgabe
→ S. 76 – 78

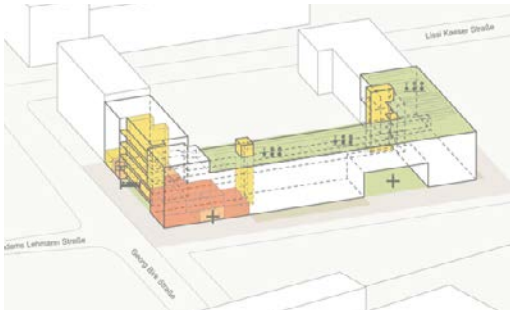
Pascal Müller Architekt, Geschäftsleitung Müller Sigrist Architekten AG, Zürich
„Kalkbreite" Zürich – Ein neues Stück Stadt
→ S. 79 – 83

Dr. Burkhard Schulze Darup Architekt, schulze darup & partner architekten, Berlin – Nürnberg Hocheffizienter Gebäudestandard: komfortabel – zukunftsfähig – bezahlbar!
→ S. 84 – 87

Hubert Burdenski Architekt, Gründungsmitglied Bundesverband Baugemeinschaften, Freiburg i.Br
Baugruppen als Impulsgeber für leistbaren und nachbarschaftsorientierten Wohnraum
→ S. 88 – 91

Vielfalt schaffen – eine ökonomische, soziale und baukulturelle Querschnitts-aufgabe

Vielfalt bauen – Beispielprojekte für gemeinschaftlich leben



wagnis 4, München

Wohnen mit Alles, Wien

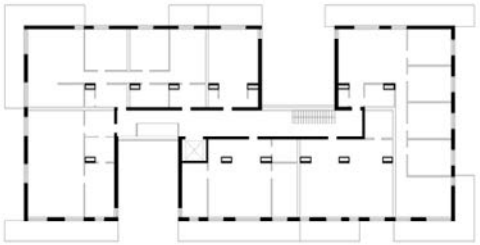
giesserei Winterthur

- Wohnen
- Erschließung
- Gemeinschaft
- Gewerbe
- Öffentliche Fläche
- Private Fläche
- Gemeinschaftsfläche
- Durchwegung
- Gemeinschaft Quartiersbibliothek Veranstaltungssaal
- Soziales Pflegewohngruppe Kindergarten/KITA

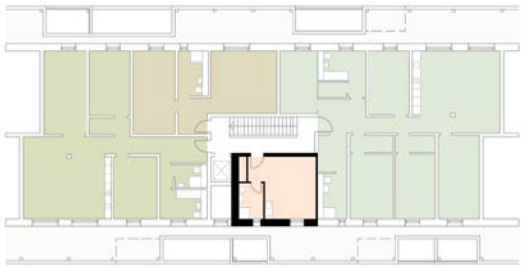
Vielfalt wohnen – Breites und erweitertes Angebot an Wohnungstypologien

Clusterwohnen
Hunziger Areal, Zürich

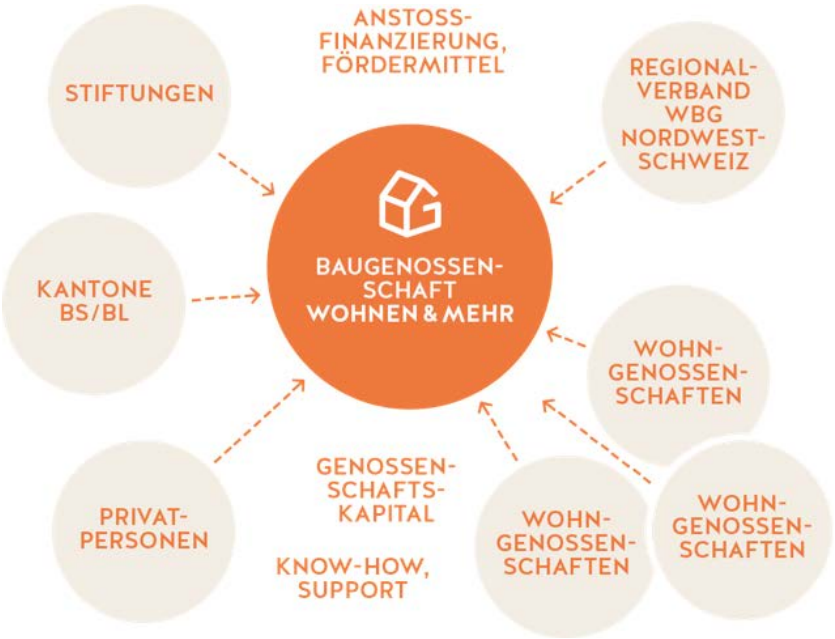
Flexibilität durch Tragstruktur
Wohnen mit Alles, Wien



Viele Typen / Flexible Räume
Lage, Ausstattung, temporäre Vergabe, giesserei Winterthur



Vielfalt organisieren – Neue Wege der Kooperation und der Projektentwicklung



Innovationsauftrag – Genossenschaft der Genossenschaften / Region Basel

Abbildung: https://www.wohnen-mehr.ch/index.php/ueber-uns/wer-wir-sind/

Fazit

Mehrwert?

- qualitative Debatte um Lebensformen und Gestaltung des Lebensraums
- nicht mehr Homogenität, sondern das bereichernde Andere
- viele, neue Akteure, Verknüpfung von Partizipation und Stadtentwicklung
- Suffizienz – Reduktion Wohnraum, Kultur des Teilens, Hilfe zur Selbsthilfe
- starke Motivation, gemeinschaftlich formulierte Ziele zu erreichen
- hohe Kreativität und Flexibilität, um angepasste Lösungen zu erarbeiten
- offener Austausch und Lernbereitschaft

Diejenigen, die Stadt konsumieren, können / sollen sie auch produzieren!

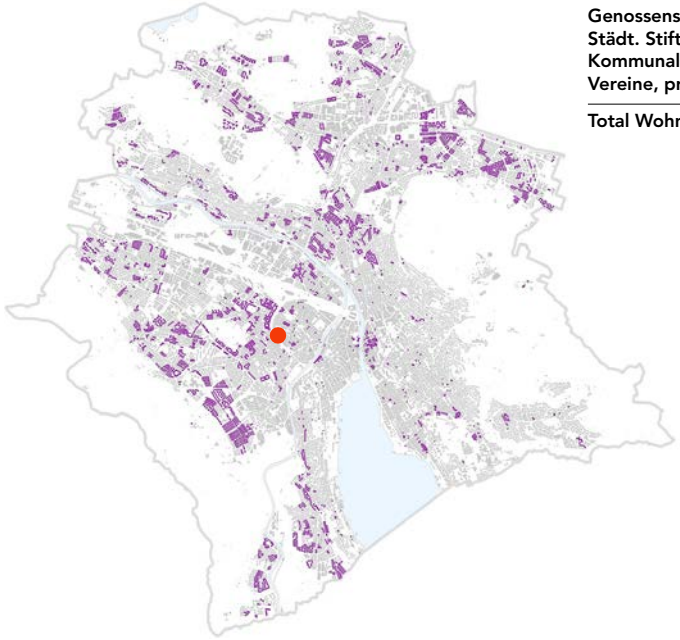
Dazu kooperative Stadt

- Wettbewerbe /Konzeptverfahren / Erbbaurecht /
- Reservierung für BGs, Genossenschaften

Wohn- und Gewerbesiedlung „Kalkbreite“ Zürich – Ein neues Stück Stadt

Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich

- genossenschaftliches Wohnen ist in Zürich stark verankert
- 25% des Wohnbestands ist gemeinnütziges Wohnen (d.h. ohne Gewinnorientierung)



Genossenschaften	39.000	18%
Städt. Stiftungen	4.300	2%
Kommunale Siedlungen	6.500	3%
Vereine, priv. Stiftungen	2.200	1%
Total Wohnungen	**218.000**	

Abbildung: Züri-Plan, Stadt Zürich

Stadt betreibt aktive Bodenpolitik durch Landabgabe im Baurecht (analog dt. Erbpachtrecht) durch:

- Entrichten Baurechtszins
- Architekturwettbewerbe ist fester Bestandteil
- Anteil Sozialwohnungen / Geförderter Wohnen
- Bereitstellen Flächen für Quartiernutzungen (bis zu 1% der Bruttogeschossfläche)
- Nachhaltiges Bauen (2000-Watt Gesellschaft)

Wohn- und Gewerbesiedlung „Kalkbreite“ Zürich

Fotos: Martin Stollenwerk

- Europaweiter Wettbewerb „Kalkbreite“ für Areal der ehemaligen Tramabstellanlage für städtische Verkehrsbetriebe
- Vorgabe: Realisierung eines sozial und ökologisch vorbildlichen urbanen Lebensraums
- 2006 wurde Verein „Kalkbreite“ gegründet

Lage
- zentral gelegen
- fußläufig entfernt vom Hauptbahnhof
- gut erschlossen durch S-Bahn und Straßenbahnhaltepunkte
- lange Zeit war es eine städtische, ungenutzte Brachfläche
- Initiative der Bebauung ging von Gruppe aus Quartiersbewohnern aus

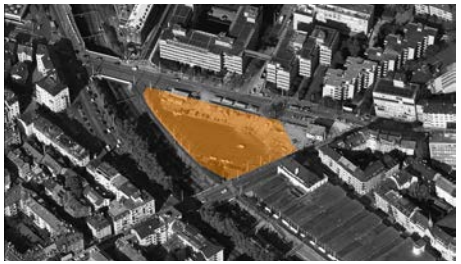


Abbildung: Genossenschaft Kalkbreite

Vorgaben/ Herausforderungen
- Integration der Tramabstellanlage / Halle
- Umgang mit dem umliegenden Verkehrslärm
- Schaffung eines öffentlich zugänglichen Platzes von 2.000 m², der dem gesamten Quartier dienlich ist

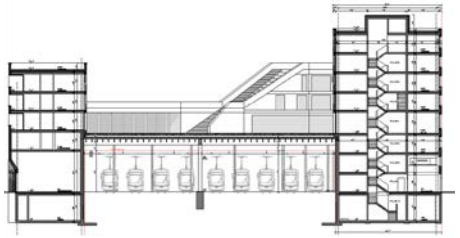


Abbildung: Genossenschaft Kalkbreite

Schnitt durch die Tramhalle
- im EG Tramabstellanlage; darüber der öffentlich zugängliche Platz
- hoher Gewerbeanteil durch Räume, die nach Norden orientiert sind

Nutzungsmix für die Nachbarschaft

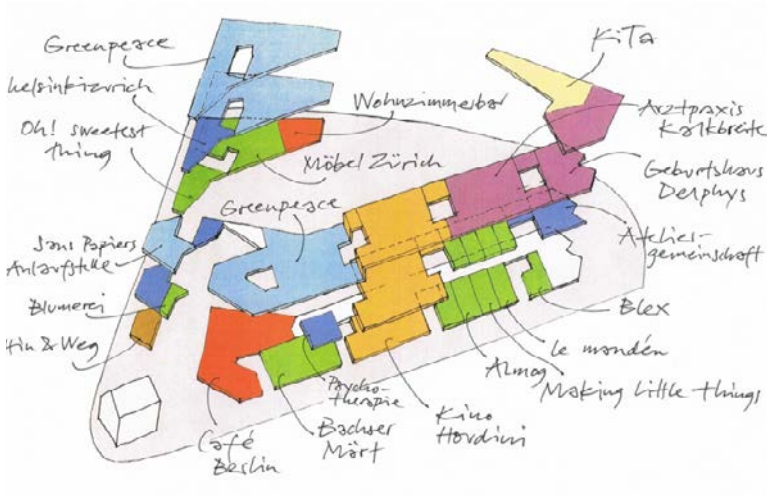


Abbildung: Genossenschaft Kalkbreite

- Genossenschaft wollte neben unterschiedlichen Wohnungen einen bunten Mix an Kleingewerbe, Restaurants, Ärzte- und Geburtshaus, Kitas
- nur eine Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen und –typen ermöglicht soziale Durchmischung (=Leitziel der Genossenschaft)

Zielsetzung der Raumsuffizienz (Wohnfläche als Ressource)
- Optimierung der Wohnfläche pro Kopf
  - › temporäre Nutzungen wurden zusammengelegt und ausgelagert in Gemeinschaftsflächen (z.B. Arbeits- und Gästezimmer, Tiefkühlflächen, etc.)
- Zielwert: 35m² pro Person; erreicht wurden 33m² pro Person (2m² wurden an die Gemeinschaft zurück gegeben)

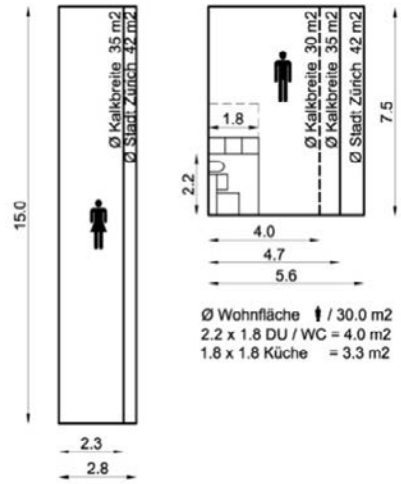


Abbildung: Genossenschaft Kalkbreite

Weniger Individualfläche – Mehr Raum für Alle

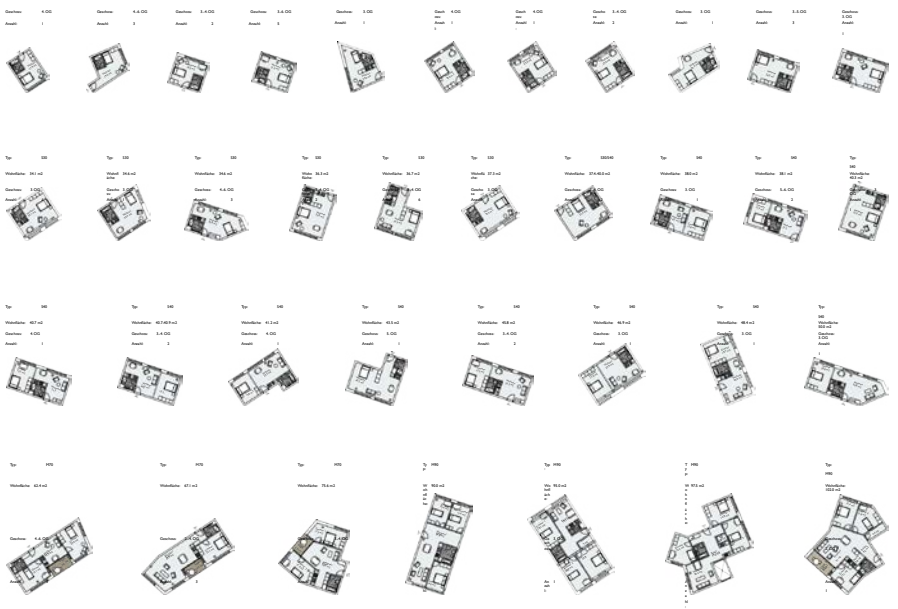
Zielsetzung der Wohnökonomie und Wohnökologie / 2000-Watt Gesellschaft (erreicht durch Verzicht)

- hohe ökologische Anforderungen und minimaler Energieverbrauch
- Verwendung einfacher und roher Bauteile (unverzierte Betonteile, nicht-tragende Gipswände wurden nur gestrichen – nicht verputzt)
- lediglich Küchenmöbel und Eingangstüren aus wohnatmosphärischem Material wie Holz

Zielsetzung der Mobilität (Verzicht auf das eigene Auto)

- mit Neubau wurden keine privaten Pkw-Abstellplätze außer 2 Behindertenstellplätzen gebaut

Grundriss 2. Obergeschoss mit Innenhof

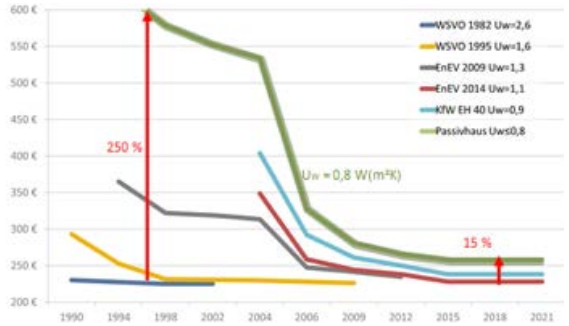


Vielfalt an Wohnungen: 1–7,5 Zimmer Wohnungen; 17m²–253 m² Wohnfläche

Kleinstwohnungen sind gruppiert und teilen sich einen Gemeinschaftsraum (Cluster-Wohnen)

Hocheffizienter Gebäudestandard: Komfortabel – zukunftsfähig – bezahlbar!

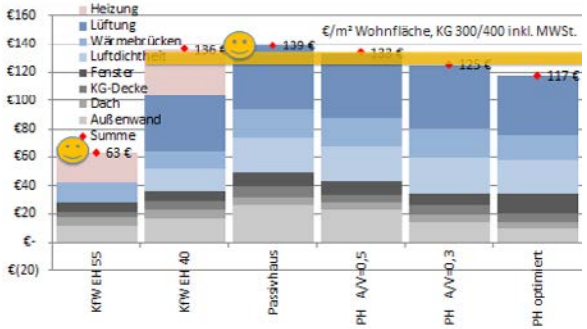
Kostenaspekt des hocheffizienten Gebäudestandards



Quelle: Ecofys, Schulze Darup: Preisentwicklung Gebäudeenergieeffizienz. – Im Auftrag der DENEFF Berlin 2014

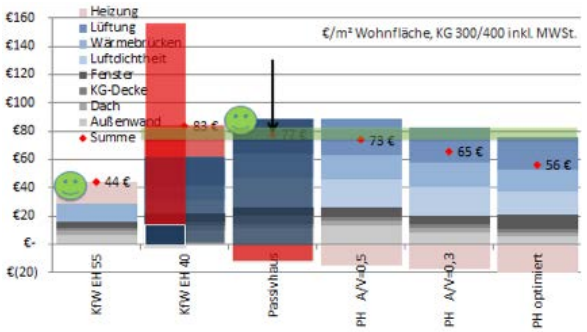
Investitionskosten für Fenster pro m² Fensterfläche in €

Günstige Kostenentwicklungen der einzelnen Effizienzkomponenten: Bei Fenstern lagen die Kosten Mitte der 90er Jahre noch bei über 200 % von Standardfenstern. Inzwischen beträgt die Kostendifferenz hocheffizienter Fenster nur noch 10–20 % gegenüber Standardfenstern.



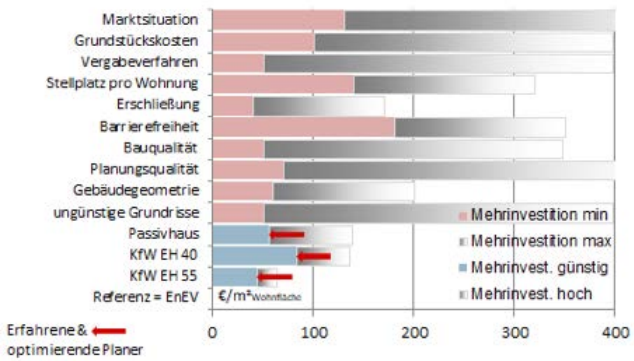
Schulze Darup (Hrsg.): Kostengünstiger und zukunftsfähiger Geschosswohnungsbau im Quartier. – gefördert durch DBU AZ 33119/01-25

Mehrinvestitionen bei EnEV-Standard 2016



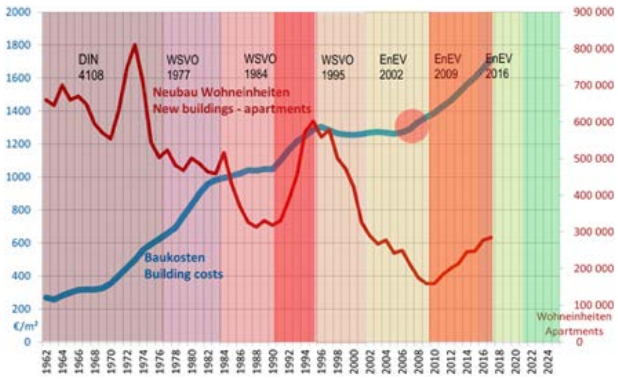
Schulze Darup (Hrsg.): Kostengünstiger und zukunftsfähiger Geschosswohnungsbau im Quartier. – gefördert durch DBU AZ 33119/01-25

Mehrinvestitionen bei EnEV-Standard 2016 bei optimierter Planung



Schulze Darup (Hrsg.): Kostengünstiger und zukunftsfähiger Geschosswohnungsbau im Quartier. – gefördert durch DBU AZ 33119/01-25

Wichtige Kostentreiber



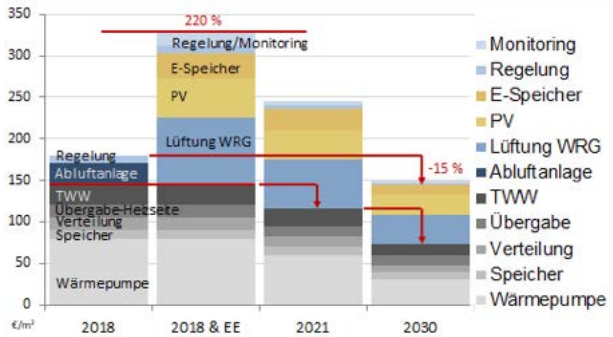
Quelle/Source: Statistisches Bundesamt (Destatis): Wohnungsneubau – aufgearbeitet: Werner Eicke-Hennig / Schulze Darup

Neubauentwicklung – jährlich errichtete Wohneinheiten

Nicht die Herausgabe neuer EnEVs sondern die Nachfrage treibt die Baukosten hoch (siehe dazu 1990er Jahre und seit 2010)

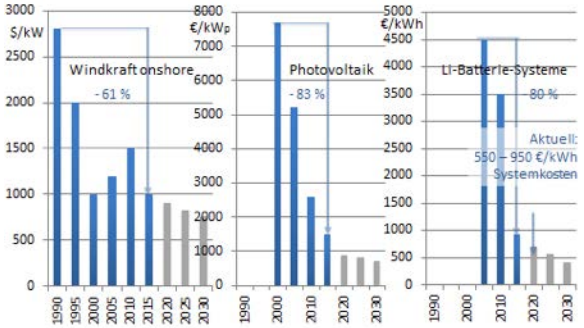
Wärmewende und Sektorenkopplung

Bei einer hochwertigen Gebäudehülle und Wärmerückgewinnung bei der Lüftung lassen sich 60m² Wohnfläche mit 8 Teelichtern heizen.



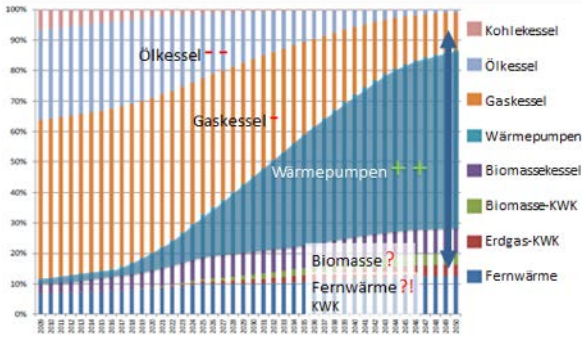
Einfachere Systemlösungen und günstigere Komponenten

Kostenentwicklung 2030, mit erneuerbarer Technik günstiger als heute mit der Standardlösung.



Quelle/Source: Dr. Rainer Saliger, Siemens AG, CoC Dezentrale Energiesysteme; LBNL, Wind technologies market report 2014, Fraunhofer ISE PV report 2014, IHS Technology Battery report 2015, BNEF 2015

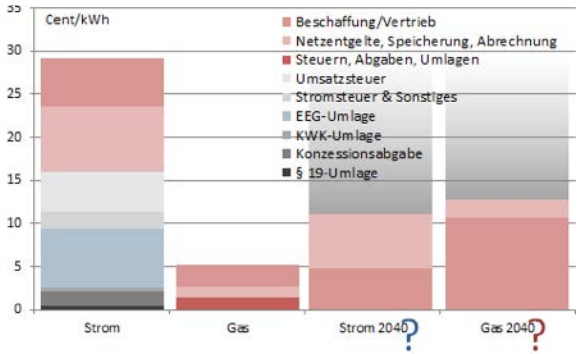
Preisverfall dezentraler erneuerbarer Energien insbesondere Photovoltaik und Batteriesysteme



Quelle: IWU / Prof. Dr.-Ing. Dieter Wolff - Ostfalia Hochschule Wolfenbüttel

Wechsel bei der Gebäudetechnik bis 2050

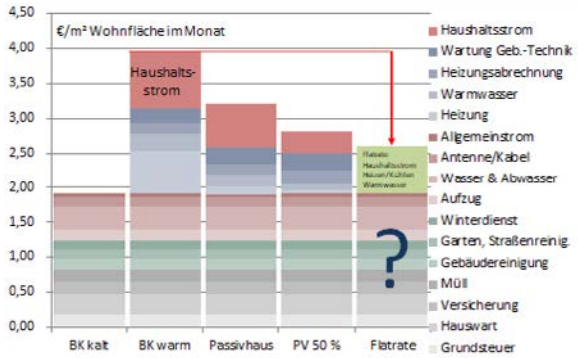
Prognose: Wegfall des Ölkessels, evtl. auch Gaskessel



Quelle: BDEW 2017

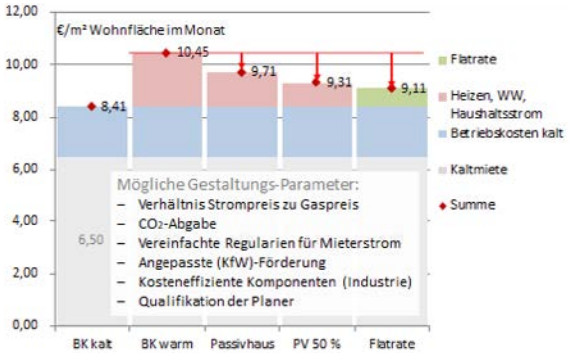
Entwicklung der Energiepreise

Gas wird in der Zukunft in der Beschaffung/Vertrieb deutlich teurer sein als Strom



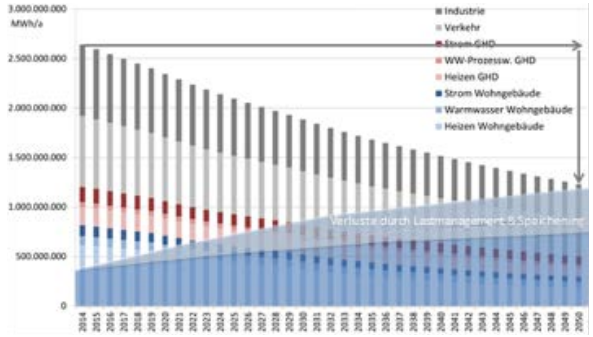
Quelle in Säule 1 angelehnt an: Deutscher Mieterbund, Betriebskostenspiegel für Deutschland 2016/2017

Betriebskosten & Wohnkosten



Quelle in Säule 1 angelehnt an: Deutscher Mieterbund, Betriebskostenspiegel für Deutschland 2016/2017

Betriebskosten & Wohnkosten
inkl. Kaltmiete 6,50€/m²



Quelle: DGS / Schulze Darup: Gebäudetypologie und Energieeffizienzstrategie BRD, Berlin 2015

Klimaschutzziel BRD: Reduktion des Energiebedarfs durch Effizienz; Versorgung des Restbedarfs durch erneuerbare Energien

Die Inhalte des Vortrags basieren auf dem Forschungsvorhaben „Kostengünstiger und zukunftsfähiger Geschosswohnungsbau", Projektkoordination Dr. Burkhard Schulze Darup, Förderung durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU AZ 33119).

Baugruppen als Impulsgeber für leistbaren und nachbarschaftsorientierten Wohnraum

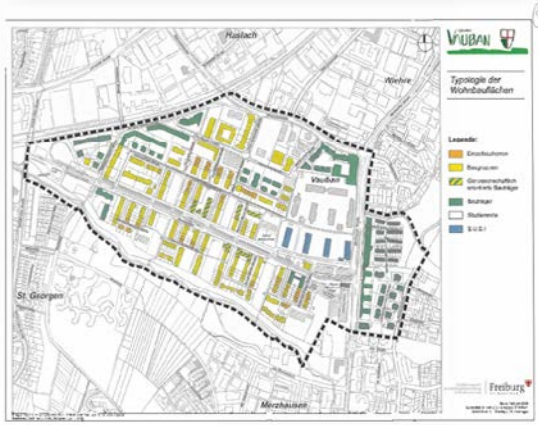
Aktualität der Baugruppen

Die Idee des gemeinschaftlichen Planens, Bauens und Wohnens gewinnt auch unter dem Aspekt der Eigentumsbildung immer mehr an Bedeutung.

Gründe


Der Staat zieht sich zurück - jetzt kommen die Bürger

- der Staat hat sich in den 80er Jahren immer mehr aus Wohnungsbau zurückgezogen und die Bürger die Schaffung von Wohnungen immer mehr in die Hand genommen
- Zusammenschluss von Bürgern in Gruppen
- Freiburg war neben Tübingen Vorreiter (Vauban und Rieselfeld mit über 200 Baugruppen-Projekten)



- in Freiburg-Vauban wurden über 80% der Gebäude von Baugruppen realisiert

Entwicklungslinien

Was ist eine Baugemeinschaft?

- Eine Baugemeinschaft ist der Zusammenschluss mehrerer privater Personen, die gemeinsam ein Grundstück erwerben und zur Eigennutzung oder Vermietung planen, bauen oder umbauen.
- Entscheidungshoheit bei Planung, beim Bauen und allen Verträgen
- Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft einen Grundstücksanteil
- Das Bauwerk wird im Auftrag der BG ausgeschrieben und vergeben.
- Alle Verträge, Pläne und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.
- Die Gruppe ist verantwortlich für Kosten, Termine und Qualität.

Rechtsformen von Baugemeinschaften:

- Die private Baugemeinschaft (GbR)
- Die Genossenschaft
- Der Verein

Vorteile

Vorteile für die Mitglieder:

- Eigentumsbildung für geringer Verdienende (Wohneigentum ist ca. 20% günstiger)
- Niedrige Zinsen und Baukindergeld kommen an
- Grunderwerbsteuer/Notar nur auf Grundstückspreis (bisher)
- Sicherung der Wohnkosten auf einen langen Zeitraum
- Bedarfsorientierte Wohnraumplanung
- Direkter Einfluss auf Kosten, Qualität
- Nachbarschaftsqualität durch frühzeitiges Kennenlernen
- Alterssicherung, denn die Mieten steigen schneller als die Renten

Wünsche

Was wünschen sich die Menschen von Baugemeinschaftsprojekten?

- Mitgestalten: Grundriss, Kosten, Qualität
- Individuell, ökologisch, energieoptimiert
- Barrierefreie Erschließung
- Gemeinschaftsräume
- Kindgerechtes und verkehrsarmes Wohnumfeld
- Nicht alleine sein im Alter
- Eine gute Nachbarschaft
- Fairer Wettbewerb - Grundstücksvergabe
- Baugrundstücke zum Festpreis und geringere Grunderwerbsteuer
- Langfristig kalkulierbarer Preis für das Wohnen
- Sicherheit, nicht umziehen zu müssen
- Wohneigentum zur Altersvorsorge

Was macht dieses Modell für Städte so attraktiv?

- Baustein zur städtebaulichen Vielfalt, gemeinsam mit Genossenschaften, Mietshäusersyndikat und FSB (Miet- und Sozialwohnungen), Studierendenwerk
- Gesellschaftliche Stabilität, Identifikation
- Engagement auch fürs Quartier
- Preisstabilität, keine gewinnorientierten Investoren
- lokale Wertschöpfung – verlässlicher Partner fürs Baugewerbe
- Es können Bedingungen gestellt werden
- Hohe Qualität durch Konzeptvergabe
- Vorreiterrolle (Passiv- und Holzhaus)
- Weniger Abwanderung der Mittelschicht
- „Die Baugemeinschaften stärken die kommunale Identität." — Boris Palmer, OB Tübingen

Was braucht es zur Unterstützung des Baugruppenmodells?

- Vor allem den politischen Willen, denn die Nachfrage ist groß
- Eine Anlaufstelle für Interessierte
- Grundstücke in Parzellengrößen von 10 bis zu 30 Wohneinheiten
- Konzeptvergabe und eine faire Grundstücksverteilung
- Eine Grundstücksoption für 6 bis 9 Monate
- Kredite von Banken
- Erfahrene Architekten und Moderatoren
- Einen Baugruppenfonds

Welche Visionen gibt es?

1. Baugruppenfonds zur Eigenkapitalhilfe

- Wohnraumbeschränkung, pro Kopf auf 40m² im Durschnitt
- Laut Studie der Landesbausparkassen: 2009 - 47 m², 30% mehr als 20 J. früher, bis 2030: 54 m² erwartet.
- Die Wohnungskrise ist also auch eine Wohlstandskrise.
- Immobilien als Spekulationsobjekte verstärken diesen Effekt.
- Bei Erhöhung der Pro-Kopf-Wohnfläche über der vereinbarten Grenze, Zahlung von 1.000,- € / m² in Baugruppenfonds
- Interne Ausgleichszahlungen sind bereits Standard

2. Integration Pflegewohnung

- interne Bildung einer Pflegerücklage

Der Prozess

Umsetzung einer Baugemeinschaft

1. Idee – die Gruppe gründet sich, Wahl der Geschäftsführung
2. Grundstückssuche
3. Planungsgemeinschaft – alle Wohnungen werden vergeben und das Grundstück erworben
4. Baugruppe – Bauaufträge werden vergeben, der Bau beginnt
5. Wohngruppe – nach Bezug wird die Baugruppe zur Eigentümergemeinschaft

Beispielprojekte

Halder/Neske, Freiburg Rieselfeld

Nutzung: 2 Wohneinheiten
Bauform: Doppelhäuser
Gesamtkosten: 2.250,- €/m² Wfl.
Wohn- und Nutzfläche: 180 und 194 m²
Rechtsform: GbR
Inkl. Carport
Auseichnung:
Beispielhaftes Bauen 2000–2006 der AKBW
Entwurf 2001
Baujahr 2002/03

Quintett, Freiburg Rieselfeld

Nutzung: 5 Wohneinheiten
Bauform: 5 Reihenhäuser
Gesamtkosten: 1.950,- €/m² Wfl.
Wohn- und Nutzfläche: 3.628 m²
Grundstücksgröße: 2.020 m²
Rechtsform: GbR
Inkl. Carport
Entwurf 2001
Baujahr 2002

Wasseschlössle, Freiburg Wiehre

Nutzung: 30 Wohneinheiten
Bauform: Geschosswohnungen in Haus Nord und Süd
Gesamtkosten: 2.490,- €/m² Wfl
Wohnfläche: 2.780 m²
Grundstücksgröße: 2.690 m²
Rechtsform: GbR
Inkl. 30 TG-Stellplätzen
Entwurf 2004
Baujahr 2005

Veranstalter Stadtplanungsamt
Fehrenbachallee 12 (Rathaus im Stühlinger)
79106 Freiburg
prowo@stadt.freiburg.de

Verantwortlich Projektgruppe Neue Wohnbauflächen (ProWo)

Redaktion Ute Battig
Fotografie Sofern nicht anderweitig gekennzeichnet:
© Stadtplanungsamt Freiburg / Jürgen Gocke
Gestaltung www.designconcepts.de