Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt

Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Impressum

Herausgeber:
Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im

IEMB
Institut für Erhaltung und Modernisierung
von Bauwerken e.V. an der TU Berlin
Salzufer 14
10587 Berlin
Telefon: 030/39921-888
Telefax: 030/39921-889
E-mail: kompetenz@iemb.de
www.kompetenzzentrum-iemb.de

Geschäftsstelle
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Geschäftsstelle
Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“
Deichmanns Aue 31 – 37
53179 Bonn
E-mail: guenstig.bauen@bbr.bund.de
www.bbr.bund.de

Grafik
Institut für Erhaltung und Modernisierung
von Bauwerken e.V. an der TU Berlin

Druck

Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Dieser Bericht soll dem interessierten Kreis der privaten Bauherren und Eigentümer Informationen, Tipps und Anregungen geben. Er will und kann Gesetzestexte nicht ersetzen. Bei Rechtsfragen sollten daher immer die zuständigen Behörden oder die allgemein zur Rechtsauskunft befugten Stellen befragt werden. Dort können Sie z.B. auch Ausführungsbestimmungen erfahren, die nicht immer alle dargestellt werden können und die häufig von Bundesland zu Bundesland verschieden sind.

Stand: März 2008

Alle Rechte vorbehalten

Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt

Bearbeitung:

Projektleitung:
Dipl.-Ing. Andreas Rietz, Architekt BDB

Wissenschaftliche Mitarbeit:
Dipl.-Ing. Heidemarie Schütz
Prof. Dr.-Ing. Frank Ulrich Vogdt

Mitarbeit:
Sina Katherine Arzt
Jan Legner
Anna Marschall
Doris Meyer
Naja Schüller

u.a.

Inhalt

1 Hintergründe

1.1 Geschichte des Wohnens in Deutschland - Strukturwandel in der Stadt ab 1945 6
1.1.1 Haushaltsstrukturen und Bevölkerungsentwicklung 6
1.1.2 Entwicklung des Wohnungsbedarfs und der Wohnungsversorgung in der Stadt 12

1.2 Aktuelle Wohnformen und sozialräumliche Aspekte in der Stadt 16
1.2.1 Wohnbedürfnisse 16
1.2.2 Wohnformen 17

2 Realisierte und beispielhafte Projekte

2.1 Generationsübergreifendes Wohnen 22
2.1.1 Generationenhaus West – Haus der Brüder Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung in Stuttgart 23
2.1.2 Generationsübergreifendes und integratives Wohnen in der ehemaligen Alten Schule Karlshorst in Berlin 26
2.1.3 „WohnreWir“ am Tremoniapark – generationsübergreifendes Wohnprojekt in Dortmund 29
2.1.4 Generationenwohnen in Privatinitiative in Weikersheim 32
2.1.5 Generationenwohnen innerhalb einer Familie in Darmstadt 35

2.2 Familienübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen 38
Gemeinschaftliches Wohnen in einem Innenhof in Köln 38

2.3 Wohnprojekte für ältere Menschen 41
2.3.1 Seniorenzentrum für betreutes und selbstständiges Wohnen in Lich 41
2.3.2 Senioren-Wohnmodell im ehemaligen Kaufhaus Breuer in Eschweiler 44

2.4 Soziale Wohnprojekte 47
2.4.1 Wohnen an der Gasselstiege – soziales Wohnprojekt in der ehemaligen Lincolnkaserne in Münster 47
2.4.2 Wohnvarianten im sozial geförderten Mehrfamilienhaus in Wien 50

2.5 Projekte für Wohnen und Arbeiten 53
2.5.1 Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten im Aegidienhof in Lübeck 53
2.5.2 Wohn- und Atelierhaus Hopp in Weimar 56
2.5.3 Wohnen und Arbeiten in einer Maisonettewohnung in Berlin 59

2.6 Flächenoptimierte Konzepte und Modulbauweisen für verschiedene Wohnformen 62
2.6.1 Komprimierter, multifunktionaler Wohngrundriss – Umbau eines ehemaligen Feuerwehrhauses zum Mehrfamilienhaus in Bad Waltersdorf, Österreich 62
2.6.2 Komprimiertes Wohnraumkonzept für eine 5-köpfige Familie in Attersee, Österreich 63
2.6.3 „plug&live“ - das Wohnkonzept Students-Loft® 64
2.6.4 Mobile, ortsunabhängige Wohneinheit „Loftcube“ 65
2.6.5 „Pile UP®“ - Patentiertes Stapel-Raumkonzept in Rheinfelden, Schweiz 66

3 Baugemeinschaften als neue Kooperationsform für Bauherren

3.1 Freie Baugemeinschaften 69

3.2 „Architekten-Baugemeinschaften“ 69

3.3 Genossenschaftliche Baugemeinschaften 70

3.4 Bauträgermodelle 70

4 Ausblick in die Zukunft

4.1 Abbau der sozialen Ungleichheit 71

4.2 Bildung von Wohneigentum 72

4.3 Weiterentwicklung traditioneller Betreuungseinrichtungen für Ältere 72

4.4 Barrierefreies bzw. barrierearmes Wohnen 73

4.5 Wohnen und Arbeiten 74
4.5.1 Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort 74
4.5.2 Wohnen, Arbeiten und Mobilität 74

4.6 Wohnung und Wohnumfeld 75
4.6.1 Wohnungsgestaltung 75
4.6.2 Wohnumfeld 76

4.7 Weitere sozialräumliche und städtebauliche Aspekte 76

5 Forschungsprojekte und Informationen

5.1 Forschungsprojekte und Studien 78

5.2 Netzwerke 78

5.3 Weitere Informationen 79

6 Quellennachweise

Literaturnachweis 80
Bildnachweis 85

1 Hintergründe

Entgegen dem seit Jahrzehnten anhaltenden Trend der Suburbanisierung ist seit einiger Zeit ein verstärktes Interesse am Wohnen in der Stadt zu beobachten. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) stellt in der Studie “Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance“ diesen neuen Trend dar und verzeichnet bereits in einigen Städten wachsende Einwohnerzahlen innenstadtnaher Quartiere. [1-1, S. 11]

Veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen, wie der Strukturwandel in der Bevölkerung sowie die Entwicklung und Festigung bestimmter Lebensformen und Wohnbedürfnisse, sind Ursache für die Wiederentdeckung der hohen Wohnqualität in innerstädtischen Quartieren. Weitere Gründe sind die demographische Bevölkerungsentwicklung und sich daraus ergebende Veränderungen der Haushaltsstrukturen sowie die Zunahme der Beschäftigungspotenziale in der Stadt [1-1, S. 12]. Ein steigender Anspruch an eine funktionierende Infrastruktur mit den damit verbundenen Annehmlichkeiten – z.B. kurze Wege und die Sehnsucht des modernen Menschen nach städtischem Kultur- und Kommunikationsaustausch – stehen den bisherigen Wertvorstellungen in Form des freistehenden Einfamilienhauses im Umland entgegen.

Das betrifft Haushalte, die wegen des preiswerten Wohnraums – durch Sozialfördermaßnahmen – in der Innenstadt wohnen und bestimmte Gruppierungen, die bereits seit den 70er und 80er Jahren aufgrund veränderter Wohnbedürfnisse ein gesteigertes Interesse am Wohnen in der Stadt haben. [1-1, S. 13] Innenstadtnahe Wohnqualitäten werden nicht nur von bestimmten Lebensstilgruppen wahrgenommen, sondern von Personen aller Lebensphasen in unterschiedlichen Haushaltsgrößen und -formen mit verschiedenen Gewohnheiten und Bedürfnissen.

Das Image des Wohnens in der Stadt erfährt einen positiven Wandlungsprozess. Es wird nicht mehr als (vorübergehendes) Übel angesehen, sondern als Standort zum Wohnen geradezu gesucht. Dabei geht die Akzeptanz über einzelne Straßenzüge hinaus und bezieht ganze innenstadtnahe Wohnquartiere mit ein. Vorrangige Bedeutung bei der Suche nach geeigneten Wohnprojekten haben klassische schichtenbestimmende Merkmale [1-1, S. 14], wie Einkommen, Bildung und Beruf. Der Imagewandel wird vor allem von der (gehobenen) Mittelschicht positiv beeinflusst. Für die Erschließung der Innenstadt für breitere Bevölkerungsgruppen ist ein ansprechendes und differenziertes Wohnungsangebot Voraussetzung. Die Vermeidung der räumlichen Abgrenzung der Wohnbevölkerung aufgrund ihrer materiellen Möglichkeiten ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung, das – im Kontext „zukunftsweisender Wohnprojekte in der Stadt“ – besonders zu beachten ist.

Dieser Bericht zeigt Lösungsmöglichkeiten für zukunftsweisende städtische Wohnprojekte in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten für verschiedene neue Wohnformen, wie z.B. gemeinschaftliche Wohnprojekte für ältere Menschen (Generationenwohnen, betreutes und selbstständiges Wohnen), Familien und soziale Interessengruppen sowie Projekte, die das Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpfen. Des Weiteren werden – unabhängig von der Wohnform – Konzepte zu flächenoptimierten Lösungen und Modulbauweisen dokumentiert. Hierzu werden zunächst die Hintergründe zur Geschichte des Wohnens, zum Strukturwandel der Bevölkerung, der veränderten Wohnbedürfnisse und Wohnformen dargestellt (Kap. 1).

Anhand bereits realisierter Projekte werden beispielhafte Wege und zukunftsweisende Lösungen aufgezeigt, die einen umfassenden Überblick geben und als Orientierungshilfe für Bauherren auf der Suche nach der passenden individuellen Wohnform, aber auch zur Motivation für Verantwortliche aus der Stadtplanung und der Investorenseite dienen (Kap. 2). Aus den aufgezeigten Beispielen lassen sich richtungsweisende und innovative Qualitäten ablesen, die Entwicklungspotenziale für die Wohnwertverbesserung in der Stadt darstellen.

Die Organisation eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes als Baugemeinschaft ermöglicht eine kostengünstige Realisierung. Weitere Informationen können in Kapitel 3 nachgelesen werden.

Aus den gesammelten Erkenntnissen der Untersuchung wird ein Ausblick auf die Weiterentwicklungspotenziale zukunftsweisender Ansätze gegeben (Kap. 4).

Abschließend sind in Kapitel 5 aktuelle Forschungsprojekte zu diesem Thema sowie Netzwerke, die die Gründung und Organisation gemeinschaftlicher Wohnprojekte unterstützen, aufgelistet.

1.1 Geschichte des Wohnens in Deutschland – Strukturwandel in der Stadt ab 1945

1.1.1 Haushaltsstrukturen und Bevölkerungsentwicklung

Die deutsche Nachkriegszeit war geprägt von Trümmerlandschaften, zerstörten Verkehrs- und Transportzentren sowie Engpässen in der Energie- und Nahrungsmittelversorgung. 1/5 der Gesamtfläche der späteren BRD sowie 42 % der Wohnungen in der damaligen Sowjetischen Zone waren zerstört; Wohnungslose suchten Zuflucht bei Verwandten auf dem Land, in nicht ausgebombten städtischen Altbauten oder wurden in Notwohnungen, d. h. Baracken, Behelfsbehausungen oder Bunkern, einquartiert. [1-2] Die sich daraus formierenden Mehrfamilienhaushalte – insgesamt 62 % aller 1950 bestehenden Haushalte –, ihr Mangel an Rückzugsmöglichkeit und daraus resultierendes Konfliktpotenzial, gepaart mit einem Frauenüberschuss in allen Altersklassen, nährten den Wunsch nach einer eigenen, abgeschlossenen Wohnung für die intakte Kernfamilie [1]. Deren Konzeption unterschied sich in den deutschen Landesteilen allerdings grundlegend: Der Familientypus des Ehepaars mit dem erwerbstätigen Vater, der Mutter als Vollzeit-Hausfrau und mehreren Kindern hatte in der früheren Bundesrepublik eine weite Verbreitung. In der ehemaligen DDR waren meist beide Elternteile vollbeschäftigt, unterstützt durch ein flächendeckenden Aufbau von Kinderbetreuungseinrichtungen zur Entlastung der Haushalte. [1-3, S. 565f]

Bundesrepublik Deutschland

Die prekäre Wohnsituation verschärfte sich zusätzlich durch massive Flüchtlingsströme, die die Bevölkerung der BRD bis 1953 um zehn Mio. Einwohner anschwellen ließen. Die Betroffenen wurden oftmals mehrjährig in provisorischen Lagern untergebracht und waren auf Hilfeleistungen der Wohlfahrt angewiesen. Der Fokus der Wohnungsbaupolitik lag folglich in erster Linie auf der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen (siehe Kap. 1.1.2.). [1-2]

Einen zweiten demographischen Zuwachs löste die temporäre Anstellung sogenannter Gastarbeiter aus den Mittelmeerländern ab 1955 aus. Ziel war die Kompensation des im Zuge der florierenden Wirtschaft ausgeschöpften einheimischen Arbeitskräftepotenzials. Die Mehrheit der angeworbenen Arbeitskräfte entschied sich jedoch zum dauerhaften Niederlassen verbunden mit einem späteren Familiennachzug, so dass bei Anwerberstopp im Jahre 1973 – bedingt durch die erste Ölkrise – knapp vier Mio. Immigranten zur westdeutschen Population zählten. [1-3, S. 567f, 597]

Die „Wirtschaftswunderzeit“ drückte sich des Weiteren in steigendem Wohlstand und Komfort, verlängerter Freizeit, gestiegener sozialer Sicherheit sowie einer Erhöhung der Ausgaben für nicht-existenzielle Produkte aus. Somit war das Ende des einheitlichen Konsumverhaltens und der Beginn der Individualitätsverwirklichung erreicht. [1-5, S. 647]
Ab 1967 gingen die Geburtenraten deutlich zurück, alternative Rollen- und Lebenskonzepte wurden entwickelt sowie rein materiell bestimmte Werte durch Maxime wie Ökologie, Atomfreiheit, Frieden und Frauenemanzipation ergänzt. [1-6, S. 12]

[1] Die Kernfamilie bildete sich im 18. Jh. als bürgerliches Gegenmodell zum adeligen Großhaushalt heraus, wurde im 19. Jh. propagandiert und etablierte sich schließlich im 20. Jh. zur Wohnungsnorm. [1-4]

Der Ausbau des Bildungssystems, die Abschaffung des „Kuppeleiparagraphen“[2] und Reformierung des Scheidungsrechts sowie die Ausweitung der staatlichen Krankenversicherungen, Renten und Unterstützung finanziell Benachteiligter – durch Bafög, Wohngeld und Sozialhilfe ab 1972 – bildeten Antriebsfedern der Individualisierung. [1-2], [1-4, S. 15f] Die Jugendzeit dehnte sich infolgedessen zu einem eigenen Lebensabschnitt, der postadoleszenten Phase [3] aus. Die veränderten Gegebenheiten erlaubten nun die bewusste Entscheidung gegen Heirat und Familie, somit für die Durchbrechung der traditionellen Frauenrolle. Wie die Verdreifachung der unehelich geborenen Kinder verdeutlicht [1-7], nahmen nicht-familienorientierte Lebensentwürfe seit den 70er Jahren zu, d. h. es erfolgte eine Pluralisierung der Lebensstile, die wiederum Basis für die Entstehung neuer Haushaltstypen war. Zu diesen zählen Singles, Wohn- bzw. Zweckgemeinschaften, Alleinerziehende, Patchworkfamilien, unverheiratete Paare, Dinkies (double income, no kids) und LAT (living apart together). [1-5, S. 658f]
Nicht alle diese Formen sind grundlegend neu, waren in früheren Kontexten allerdings vorwiegend Ergebnis fehlender oder gescheiteter Optionen. Ihre Modernität ist bestimmt durch die autonome Wahl, ihre kontinuierliche Expansion[4] und veränderte gesellschaftliche Bewertung, die sich in den jeweiligen Bezeichnungen widerspiegelt: War die „alte Jungfer“ noch auf das Ideal der ehelichen Gemeinschaft bezogen, so wird die Emanzipation im Begriff „Swinging Single“ unverkennbar. [1-4, S. 12], [1-8, S. 17]

Deutsche Demokratische Republik

Wie bereits erwähnt, propagierte die DDR-Spitze das Leitbild der „sozialistischen Lebensweise“, welches konstituiert war durch die Vollerwerbstätigkeit von Mann und Frau. Aufgrund des flächendeckenden, ganztägigen Betreuungssystems, bestehend aus Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen, sowie einer unkomplizierten Abtreibungspraxis (seit 1972), war die weitgehende Selbstbestimmung der weiblichen Bevölkerung gewährleistet. Allerdings förderte der Staat junge Familien, in dem die Reproduktion von Arbeitskraft mittels Bevorzugung bei der Wohnraumvergabe belohnt wurde. Insgesamt blieb die DDR wie die BRD ein kinderarmes Land, da den frühen Erstgeborenen selten mehrere Geschwister folgten: größere Haushalte blieben die Ausnahme. [1-3, S. 572]

Für die seit 1965 angeworbenen Vertragsarbeiter aus den „sozialistischen Bruderländern“ der DDR, deren Zahl bis 1989 auf ca. 191.000 angewachsen war, standen Familiennachzug und -gründung unter Strafe. Sie trugen – anders als in der BRD – demnach weder zu einem Bevölkerungswachstum, noch zu einer zunehmenden Multikulturalität bei. [1-3, S. 567]

Von einer Pluralisierung der Lebensstile wie in der BRD kann in der DDR nicht gesprochen werden. Die Voraussetzungen dafür, wie z.B. Bildungsexpansion und Frauenemanzipation, bestanden zwar von Beginn an. Darüber hinaus strebte der Staats- und Wirtschaftsaufbau die Gleichheit aller an, der jede Form der Differenzierung widersprach. Allerdings können seit Ende der 70er Jahre Ansätze zu individualisierten Wohnformen festgestellt werden: Die Anzahl der Einpersonenhaushalte und Scheidungen stieg, das Heiratsalter verlagerte sich nach oben und eine rückläufige Geburtenrate stellte sich ein. Soweit wie systemkonform bzw. ohne nachhaltige Konsequenzen möglich, wurde versucht, über die Balkon- und Gartenlaubengestaltung oder Bemalung von Altbauten – in denen bevorzugt Alternative wohnten, die sich bewusst von der „sozialistischen Lebensweise“ abgrenzen wollten – Individualität öffentlich zu manifestieren. Allerdings hatte die „Pluralisierung“ in der DDR keine vergleichbaren Auswirkungen auf das Wohnen in der Innenstadt wie es in der BRD der Fall war (siehe auch Punkt 1.1.2.). [1-6, S. 47ff]

Nachwendezeit

Nach dem Mauerfall erfolgte in den neuen Bundesländern weitgehend die Übernahme westlicher Muster und somit die zunehmende Annäherung der Wohn- und Lebenswelten. [1-9, S. 104] Die Geburten- und Eheschließungsraten sanken, die Lebenserwartung stieg und die Pluralisierung der Familien- und Haushaltstypen setzte ein. Deutlich sicht-

2 §180 StGB untersagte bis zu seiner Abschaffung im Jahre 1969 u. a. die Vermietung einer Wohnung an uneheliche Paare. Jede Ermöglichung einer Gelegenheit zur „Unzucht“ wurde geahndet.

3 Die postadoleszente bzw. Nachjugendphase markiert den Zeitraum zwischen dem Auszug aus dem elterlichen Haushalt und dem Beginn verstärkter sozialer Verantwortlichkeit durch den endgültigen Eintritt in Berufs- und Familienleben. In dieser Phase können verschiedene Lebensstile und Identitäten erprobt sowie das Risiko einer Grenzüberschreitung gewagt werden.

4 Einige stellvertretende Zahlen: Versechsfachung der allein lebenden 25-45jährigen zwischen 1957 und 1992; Verzehnfachung der unverheiratet zusammenlebenden Paare zwischen 1972 und 1992; Anteil der WGs an Mehrpersonenhaushalten: 1970 0,9% - 1990 5,6%. [1-4]

bar weiteten sich eigenständige Daseinsformen, wie unverheiratete Paare, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften in Gesamtdeutschland aus und beliefen sich 2000 auf 65 %. [1-7, S. 32]
Seitdem ist auch ein anhaltender Trend zum Einpersonenhaushalt feststellbar. Somit war das Ende der „sozialistischen Gesellschaft“ (Dominanz der Kernfamilie bei Vollerwerbstätigkeit beider Eltern) sowie der „fordistischen Gesellschaft“ [5] (Dominanz der Kleinfamilie mit klarer Rollenverteilung und angestrebtem Eigentumserwerb) vollzogen. [1-5, S. 658]

Trotz jeglicher Individualisierungsprozesse gilt das Elternpaar auch heute als ideale Voraussetzung für die Kindererziehung. Darüber hinaus lässt der durchschnittlich frühe Auszug der weiblichen Jugendlichen darauf schließen, dass die Töchter weiterhin stärker kontrolliert und in die Haushaltsführung integriert werden als ihre männlichen Altergenossen. [1-4, S. 16], [1-8, S. 18].

Aufgrund der allgemein verbesserten Bedingungen stieg die Lebenserwartung der Männer von 65 (1949/51) auf 73 Jahre (1990/92), für Frauen von 68 auf 79 Jahre an. In Verbindung mit dem niedrigen Geburtenniveau, kommt es seitdem zu einer stetig „alternden Gesellschaft“, deren einstige Bevölkerungspyramide sich zunehmend umkehrt (siehe Bild 1.1). Ein erneuter Anstieg des Anteils von Menschen ausländischer Herkunft seit 1988 auf 4,8 Millionen durch Kriegs-

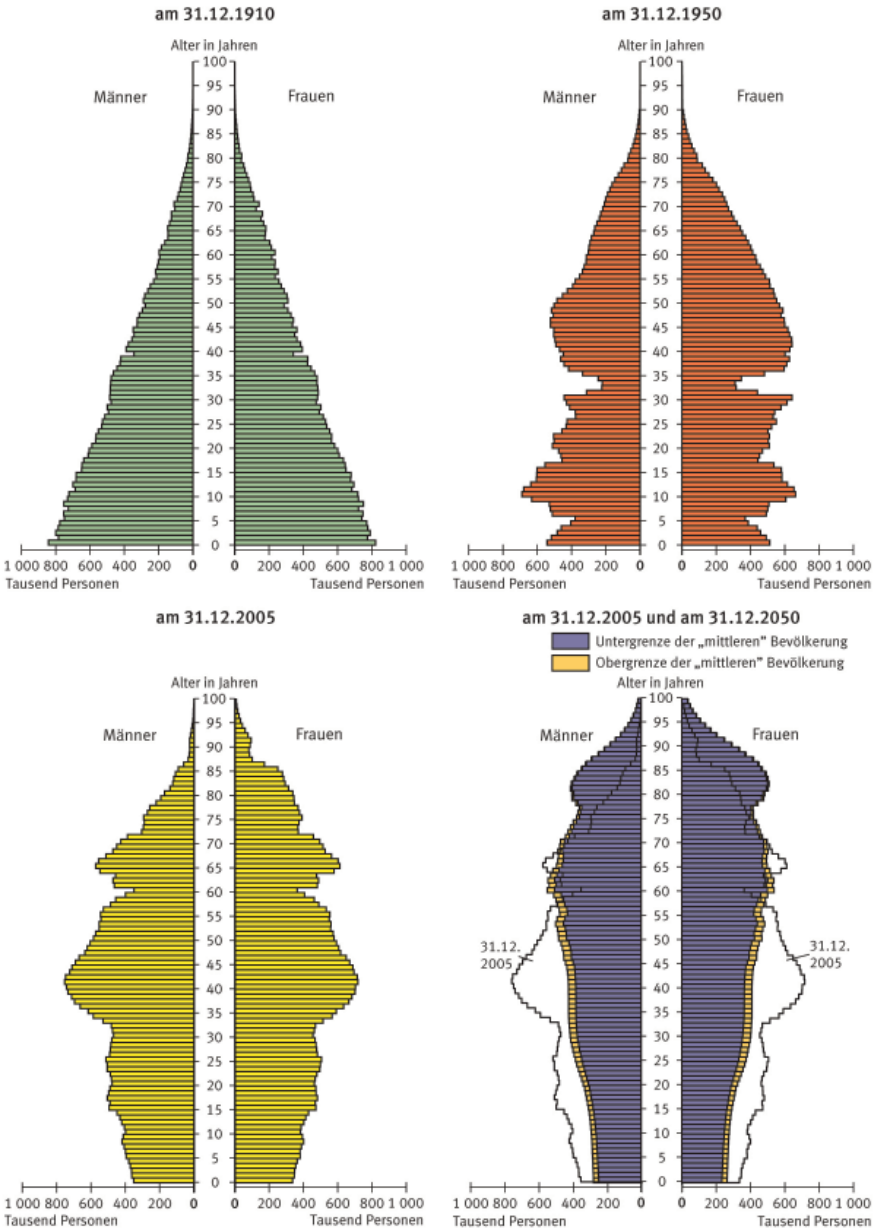


Bild 1.1: Entwicklung der Bevölkerungspyramiden:1910, 1950, 2005 und Prognose 2050

5 Philosophie der „fordistischen Gesellschaft“: rationalisierte und auf ständigen Wachstum angelegte Massenproduktion, steigender Wohlstand und Massenkonsum als Basis für den sozialen Konsens. [1-5, S. 658]

flüchtlinge aus den Balkanländern, Asylanten und deutschstämmige Aussiedler, trägt neben der Pluralisierung der Lebensstile zur Heterogenität der westdeutschen Einwohner bei. [1-3, S. 567]

Spektrum verschiedener Lebensstile

Die Angleichung der alten und neuen Bundesländer führte bis 1996 zu einer ungefähren Übereinstimmung von sechs der insgesamt zwölf Lebensstiltypen, die Schneider und Spellerberg auf Basis einer repräsentativen Umfrage von 1996 feststellen konnten (vgl. Tab. 1.1). Drei Jahre zuvor konnten demgegenüber erst vier Parallelen ausgemacht werden. [1-9, S. 104] Die Untersuchung klassifizierte anhand eines festgelegten Kriterienkatalogs zu diversen Alltagsbereichen – u. a. Ernährung, Mediennutzung und Wertvorstellungen – die Bevölkerung West- und Ostdeutschlands nach Lebensentwürfen, Wohnformen, -vorlieben und -mobilität in Großgruppen. Diese können in kompakter Übersicht der folgenden Tabelle entnommen werden.

Lebensstil	**West Ost**	**Alter**	**Bildung**	**Einkommen**	**Familienstand**	**Wohnen, Wohnwünsche, Umzugsbereitschaft**
Hochkulturell Interessierte, sozial Engagierte / hochkulturell interessierter Niveautyp	11 % 12 %	W: 55 O: 51	über dem Durchschnitt O: 50% Abitur	über dem Durchschnitt	W: 2/3 verheiratet; 27 % mit Kind; 1 % Ausländer O: 3/4 verheiratet, über 50 % erw. Kinder, 60 % Männer	Eigenheim (W: 71 %, O: 40 %), Wohnstandard gehoben, enges Nachbarschaftsverhältnis; Präferenz zu mittelgroßen Städten, Stadtrand oder ländlichen Gegenden; kaum mobilitätsbereit
Arbeits- und erlebnisorientierte, vielseitig Aktive / moderner Selbstverwirklichungstyp in Beruf und Freizeit	9 % 8 %	W: 33 O: 28	höchste Bildungsabschlüsse / über dem Durchschnitt	über dem Durchschnitt	W: 75 % ledig; 8 % mit Kind; 57 % Männer O: 25 % verheiratet, 25 % mit Kind	Distanz zu Nachbarn, hohe Wohnunzufriedenheit bei meist städtischer Lage; Präferenz zum Eigenheim am Stadtrand (nicht wg. Familie) oder mit Innenstadtlage, mehr Ausstattung, Wohnungsgröße; hohes Mobilitätspotenzial
Kulturell-interessierte, Arbeits- und Familienorientierte	9 %	O: 45	mittlere Bildungsabschlüsse überwiegen	überdurchschnittlich	76 % verheiratet; 25 % mit Kind; 63 % Frauen	gehobene Ansprüche, häufig in Städten wohnend; Präferenz zum Eigenheim in suburbanen Quartieren, bessere, altersgerechte und ökologische Ausstattung; wenig mobil
Expressiv Vielseitige / Allseits Interessierte	12 % 8 %	W: 37 O: 41	mittlere Bildungsabschlüsse	unter dem Durchschnitt	W: 69 % verheiratet; 61 % mit Kind, O: Verheiratete mit Kind dominierend	starke Verbundenheit zur Nachbarschaft, suburbanes Wohnen, 3-4 Pers.-Haushalte dominieren; Präferenz zum Eigenheim in der Kleinstadt, kindgerecht und ökologisch; hohe Mobilität
Sachlich-pragmatische Qualitätsbewusste	12 %	W: 44	mittlerer bis hoher Durchschnitt	überdurchschnittlich	64 % verheiratet; 1/3 mit Kind	56 % Eigentümeranteil, in Großsiedlungen überrepräsentiert, sehr gute Wohnungsausstattung; Präferenz zum 1-2-Familienhaus, Bevorzugung des Bauernhausstils; Pendeln statt Umzug

Lebensstil	West Ost	Alter	Bildung	Einkommen	Familienstand	Wohnen, Wohnwünsche, Umzugsbereitschaft
Sachlich-pragmatische Unauffällige	13 %	O: 45	mittlere Bildungsabschlüsse	durchschnittlich, ¼ arbeitslos	30 % ledig, 44 % mit Kind	¾ zur Miete, sehr kleine Wohnungen: Präferenz zum Reihenhaus, mehr Raum; Pendeln statt Umzug
Hedonistische Freizeitorientierte / Unterhaltungs- und Erlebnis- bzw. Actiontyp	6 % 8 %	W: 30 O: 26	im unteren Bereich: 67 % Hauptschulabgänger O: mittlere Bildungsabschlüsse	vergleichsweise hoher Durchschnitt O: unterdurchschnittlich	75 % ledig; 75 % Männer W: 9 % mit Kind, 10 % Ausländer	meist Mietwohnungen, Nachbarschaft unbedeutend; Präferenz zur Stadtlage, größere Wohnungen, mehr Ausstattung, O: 60 % bei Eltern in Mehrfamilienhäusern; hohe Mobilität
Häusliche mit Interesse für leichte Unterhaltung und Mode	10 %	W: 54	niedriger Durchschnitt	mittlerer Durchschnitt	57 % verheiratet; 27 % verwitwet; 25 % mit Kind; 70 % Frauen	Eigentum und Mietwohnungen, häufig Mittel- und Großstädte; Präferenz zum Reihenhaus, verbesserter Ausstattung (auch altergerecht); niedrige Mobilität
Einfach lebende, arbeitsorientierte Häusliche	13 %	W: 45	2/3 mit Hauptschulabschluss	enge finanzielle Spielräume, unterdurchschnittlich	73 % verheiratet; 25 % ohne Kind, Familienhaushalte	54% Mieter, 1-2-Familienhäuser; Präferenz zum kindgerechten Eigenheim in ländlicher Lage, Garten wichtig, Einrichtung praktisch und preiswert; kaum mobil
Traditionell, kulturell interessierte Familienorientierte	18 %	O: 63	mittlere Bildungsabschlüsse	durchschnittlich	70 % verheiratet, 1/3 verwitwet, 69 % Rentner, überwiegend erw. Kinder	intensive nachbarschaftliche Kontakte; Präferenz zu Häusern mit 3-4 Wohnungen; Immobilität
Sicherheitsorientierte, sozial Eingebundene / Traditioneller Integrationstyp	11 % 13 %	W: 51 O: 45	niedrig O: mittlere Bildungsabschlüsse	unterdurchschnittlich; W: überproportional viele Arbeitslose	66 % verheiratet; 25 % mit Kind, über 50 % erwachsene Kinder, 8 % Ausländer O: 69 % verheiratet, 50 % erw. Kinder, 92 % Frauen	intensive nachbarschaftliche Kontakte, häufig Mieter in Mehrfamilienhäusern, hohe Wohnzufriedenheit; Präferenz zu altersgerechter Nachrüstung, Eigenheim, Raum für Freizeitgestaltung, Gärten; sehr wenig mobil
Traditionell, zurückgezogen Lebende / passiv zurückgezogener Typ	16 % 12 %	W / O: 62	90 % höchstens Hauptschulabschluss O: niedrig	unterstes Spektrum O: unterdurchschnittlich, 71% Rentner	51 % verheiratet; 35 % verwitwet, 60 % Frauen, 8 % Ausländer O: jew. 40 % verheiratet, verwitwet, 75 % Frauen	wohnt gerne zur Miete, kein intensiver sozialer Kontakt, hohe Wohnzufriedenheit; Präferenz zu altersgerechter Nachrüstung; sehr wenig mobil

Tab. 1.1: Lebensstile nach [1-9, S. 13-22; S. 102-25]

Die Analyse der Zusammenhänge zwischen Sozialstatus und Lebensstilen ergab, dass Alter, Bildung und Geschlecht – statt Beruf und Einkommen – die prägenden Faktoren der Lebensstile darstellen (siehe auch Bild 1.2 und Bild 1.3). Dieses Modell bietet sich somit in Erweiterung herkömmlicher Klassen- und Schichtmodelle als Hilfsmittel bei der Identifizierung der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse an und kann somit der Optimierung zukunftsweisender Wohnungs- und Stadtplanung dienen. [1-9, S. 95ff]

Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland bestehen heute u. a. aufgrund der nachwirkenden „sozialistischen“ Sozialisation und Infrastruktur: In Ostdeutschland werden Familien- und Arbeitsorientierung viel stärker kombiniert als in Westdeutschland, wo sich die Bevölkerung meist für einen Bereich entscheidet.[1-10, S. 279]
Des Weiteren bestehen Differenzen aufgrund der ökonomischen Unsicherheit in den neuen Bundesländern, die besonders die Jugendlichen länger an deren Elternhaushalte bindet oder deren hohe Mobilitätsbereitschaft begründet.
[1-3, S. 573]

In Gesamtdeutschland setzt sich die Zunahme der älteren Generationen bei weiterhin geburtenschwachen Jahrgängen und somit sinkender Bevölkerung weiterhin fort. Ende 2005 lebten 7,3 Mio. Ausländer (8,8 %) in Deutschland. [1-11] Neben Individualisierung und Pluralisierung sind Globalisierung und Erlebnisorientierung Schlagworte der jüngsten Entwicklung.

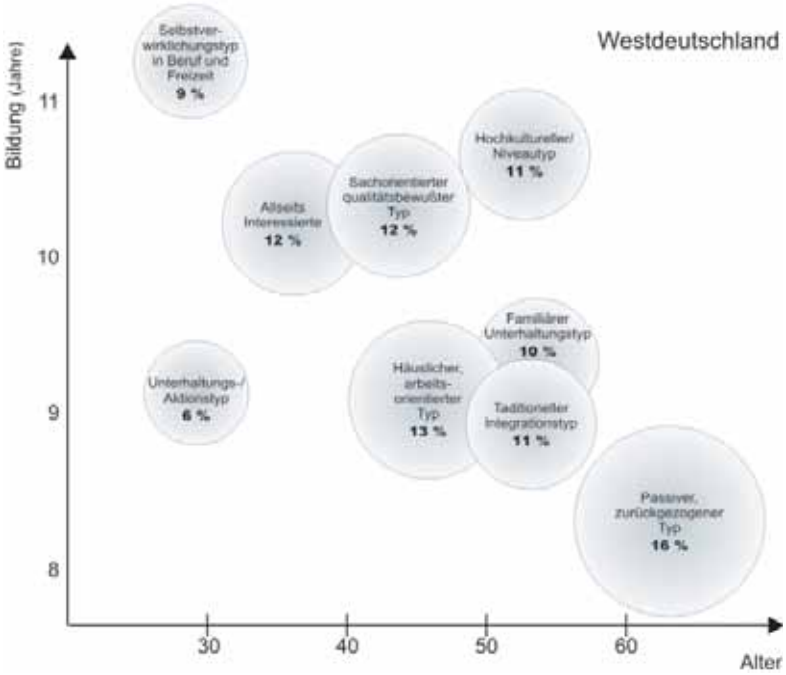


Bild 1.2: Lebensstile in Westdeutschland nach Alter und Bildung nach [1-10]

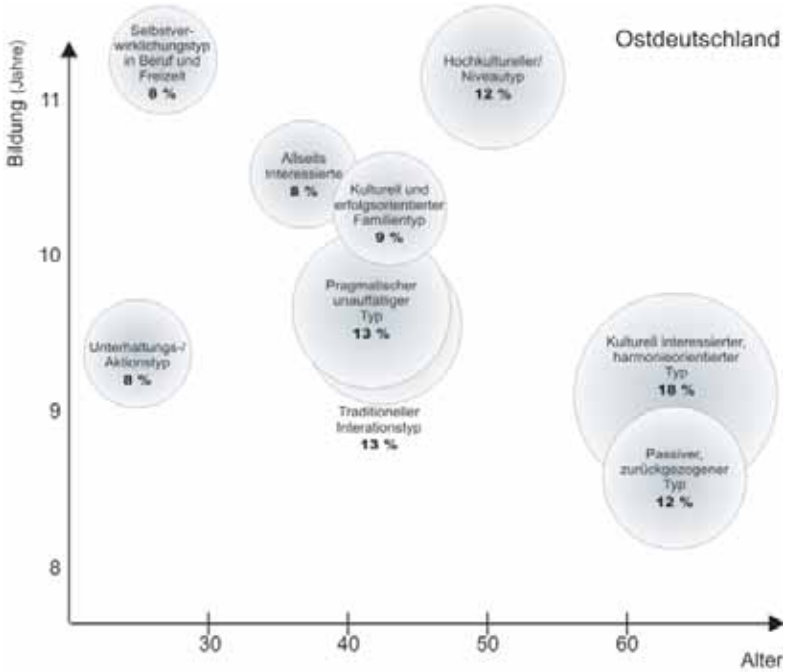


Bild 1.3: Lebensstile in Ostdeutschland nach Alter und Bildung nach [1-10]

1.1.2 Entwicklung des Wohnungsbedarfs und der Wohnungsversorgung in der Stadt

Die ersten Nachkriegsjahrzehnte in der BRD und der DDR waren trotz hoher Neubauleistungen gezeichnet von Wohnungsnot und -mangel. Dem Leben im innerstädtischen Altbaubestand war ungeachtet dessen ein negatives Image impliziert. [1-1, S.65]
Die dort verbliebenen Bewohner rekrutierten sich in den alten Bundesländern aus den sog. A-Gruppen; den Armen, Alten und Ausländern. Wohnungspolitik begünstigte folglich den Trend zur Segregation. Erst in den 1970er Jahren setzten in der BRD – in der DDR ab 1980 – erste Sanierungsmaßnahmen zur Förderung der urbanen Lebensqualität ein. [1-6, S. 11f, S. 44f]

Bundesrepublik Deutschland

1945/46 standen in den drei Westzonen nur für weniger als 60 % der 13,7 Mio. Haushalte Wohnungen zur Verfügung. Dieser defizitären Wohnungsversorgung, den Zwangsgemeinschaften und Platznöten versuchte man in der 1949 gegründeten Bundesrepublik Deutschland mithilfe des Sozialen Wohnungsbaus entgegenzuwirken. Die über 3 Mio. in den 1950er Jahren geschaffenen, preisgünstigen Unterkünfte folgten einer familiengerechten Konzeption, die von Uniformität und Funktionalismus bestimmt war. [1-3, S. 578ff]

Wohnvorgänge und -räume sollten rationalisiert werden und fanden in den kompatiblen Klein-, Klapp- und Faltmöbeln die konsequente Umsetzung. Zur Standardeinrichtung und zum Symbol der intakten Familie wurde die Couchecke im separierten und intensiv genutzten Wohnzimmer. [1-5, S. 637f]
Das sozialintegrativ gedachte Projekt kam primär kinderreichen Familien, Angestellten und Beamten zugute; wirklich Bedürftige bildeten weiterhin die Mehrzahl der Mieter unsanierter Altbauwohnungen. [1-6, S. 5]
Darüber hinaus wurde schnell Kritik laut: Die kleinen, zweckmäßigen Küchen schlossen die Gleichzeitigkeit von Kochen und Kinderbetreuung aufgrund mangelnder Übersichtlichkeit aus. Obgleich die räumliche Enge in späteren Grundrissen fließenden Wohnlandschaften – d.h. offenen Fluren, Wohnküchen und dem Abschied von der kleinräumigen Nasszelle – weichen musste, etablierte sich das Haus im Grünen zur idealen Alternative. [1-5, S. 635]
Diese stark von Kriegs- und Nachkriegserfahrungen geprägte Sehnsucht konstatiert eine Allensbacher Studie[6] bereits für 1951 an oberster Stelle der westdeutschen Lebenswünsche. [1-6, S. 5]
Randstädtische Siedlungen galten als Ort der feierabendlichen Gesundung, demgegenüber das Wohnen in dicht besiedelten, wenig begrünten Innenstadtlagen als unzeitgemäß erschien.

Zu einer verstärkten Verwirklichung – vorrangig durch finanzstarke Bevölkerungsschichten – kam es allerdings erst ab 1956: Das in diesem Jahr verabschiedete zweite Wohnungsbaugesetz subventionierte private Bauvorhaben und löste zusammen mit den hohen städtischen Baulandpreisen eine Steigerung der Eigentumsquote und Wohnflächenversorgung pro Person außerhalb der Stadt aus. Die durchgrünten „Schlafstätte“ im Umkreis einer Stunde Auto- oder Bahnfahrt“ [1-7, S. 30], sog. „Suburbs“ wurden zum Inbegriff der modernen, aufstrebenden „Wir sind wieder wer!“-Gesellschaft. Schwere, wuchtige und ausladende Möbel repräsentierten den neu gewonnen Platz und Sozialstatus. [1-5, S. 628]

Die somit einsetzende Stadt-Umland-Wanderung hatte einerseits die negative Konsequenz des selektiven Wegzugs der einkommensstarken Mittelschicht zur Folge und führte andererseits zur Minimierung der Bebauungsdichte. Die als rückständig bewertete Altbausubstanz wurde mit dem Ziel einer belichteten Stadtlandschaft beseitigt. Im Zuge der steigenden Wirtschaftskraft und allgemeinen Motorisierung musste diese z.T. dem Ausbau der Cityfunktionen und dem autogerechten Umbau weichen. [1-6, S. 9]

Eine Wiederentdeckung urbaner Wohnqualität erfolgte erst in den 1970er Jahren, als die Nachteile einer Segregation in B-Siedlungen – Besserverdienende,

6 Institut für Demoskopie Allensbach – Gesellschaft zum Studium der öffentlichen Meinung mbH (ifD): 1947 gegründetes, führendes Meinungsforschungsinstitut.

Beamte und Bonzen – und A-Stadtteile immer deutlicher wurden: Die Innenstadt sollte einem Aufwertungsprogramm bestehend aus Sanierung, Verkehrsberuhigung, Begrünung sowie Schaffung von Spielmöglichkeiten und neuen Wohnformen mit Balkonen bzw. Terrassen unterzogen werden, um so attraktive Verhältnisse zu erzeugen. [1-3, S. 580f]
Die daraufhin einsetzende auf Abriss und Luxussanierung fixierte Erneuerungspraxis provozierte vermehrte Proteste der alteingesessenen studentischen Bewohner, die sich in Großstädten in Hausbesetzungen und Straßenkämpfen radikalisierten. Als Reaktion darauf beschloss der Bund rechtliche Grundlagen für eine „erhaltende Stadterneuerung", die ihre Umsetzung in umfangreichen, öffentlichen Modernisierungen fand, der wiederum private Vorhaben folgten. Des Weiteren trug das europäische Denkmalschutzjahr 1975 zu einer Rehabilitierung der historischen Bauten bei. [1-6, S. 26]

Bewohner der revitalisierten Stadtzentren wurden insbesondere die neuen Haushaltstypen, da sich ihnen eine einfachere Anmietung, flexiblere Grundrisse sowie die Nähe zu Arbeit und diverse Freizeitmöglichkeiten boten. Höher qualifizierte, 20-40jährige Singles, Yuppies und Dinkies (double income, no kids) mit entsprechenden finanziellen Mitteln gesellten sich zunehmend zu Alteingesessenen und studentischen „Pionieren". Die teilweise durch Abriss stark reduzierte Anzahl an Altbauwohnungen verursachte zum einen die Verdichtung der einzelnen Gruppen in bestimmten Quartieren, zum anderen die Verdrängung angestammter Bewohner durch Besserverdienende – die sog. Gentrification. [1-6, S. 13]
Die Stadterneuerungen steuerten den Polarisierungsprozessen demnach nicht entgegen, sondern verlagerten sie. Außerdem herrschte trotz des 1975 erreichten Ausgleichs von Wohnungsangebot und Haushalten ein Mangel an preiswertem Wohnraum in städtischen Ballungsgebieten.

Erwähnenswerte Neuerungen der 1970er Jahre sind außerdem erste Ansätze zu Bewohnerbefragungen und selbstbestimmten Wohnkonzepten sowie Experimente im Bezug auf Wohnformen Alleinerziehender. Diese Angebote – bei der private und öffentliche Bereiche wie Cafés, Einkaufsdienste, Kinderbetreuung und Räume sozialer Begegnung verschmolzen wurden, um damit den Alltag zu erleichtern – bestanden nur kurzfristig, u. a. aufgrund von Akzeptanzproblemen bei der Bewohner- und Haushaltsmischung. [1-12, S. 57]

Als Folge der Aussiedlerströme der 1980er Jahre – 1987 lebten insgesamt 4,1 Mio. in der BRD – stiegen die Zahlen der ausländischen Bevölkerung in den westdeutschen Großstädten an. Im Vergleich zu den „Gastarbeiterfamilien", die höhere Mieten für die von Deutschen nicht mehr frequentierten und modernisierungsbedürftigen Wohnungen zahlen mussten, verlief ihre Integration wesentlich besser: Im Anschluss an eine Erstunterbringung in Lagern, entschied sich die Mehrheit zum Bau eines Eigenheims mit Hilfe staatlicher Unterstützungsprogramme. Ein kurzfristiger Bauboom war die Folge. [1-3, S. 596ff], [1-5, S. 650]

DDR

In der DDR galt die Wohnung als Gut des Grundbedarfs, welches jedem Einwohner zu niedrigen und stabilen Preisen zur Verfügung gestellt werden musste, um dem „sozialistischen" Anspruch gerecht zu werden. Obwohl 1945 auf dem Gebiet der DDR 42 % der Wohnungen zerstört waren und zusätzlich 2,5 Mio. Flüchtlinge Unterkünfte benötigten, versuchte man, insbesondere ab der 2. Hälfte der 1960er Jahre, das Problem mit Hilfe des industriell vorproduzierten Wohnungsbaus zu lösen. Überwiegend in Randlage großer und mittelgroßer Städte entstanden nun die nach quantitativen Aspekten konzipierten Plattenbausiedlungen, ergänzt durch zentrale Versorgungseinrichtungen – sog. Gesellschaftszentren –, Grün- und Verkehrsanlagen. Die Verteilung der Wohnungen, ausgerichtet auf die „sozialistische Kleinfamilie", wurde zentral gesteuert und nach demographischen und wirtschaftlichen Kriterien durch den Staat vorgenommen. Dementsprechend waren hochqualifizierte, kinderreiche und junge Familien in den relativ komfortablen Wohnungen überrepräsentativ vertreten.

Ergebnis dieser Konzentration auf die kompakten, semiurbanen Siedlungen war – bis auf eine geringe Anzahl von

Prestigeobjekten – der Verfall der historischen Altbauten in den Innenstädten. Zur Verdeutlichung ein Beispiel: Halle an der Saale verzeichnete zwischen 1971 und 1981 einen Rückgang der innerstädtischen Bewohnerzahlen um 40 %. Zur Gruppe der verweilenden Städter gehörten neben der älteren Bevölkerung – die Nachbarschaftsbeziehungen und ihr gewohntes Umfeld den konventionellen Alterswohnformen wie z.B. Apartmenthäuser und Feierabendheime vorzogen – Arbeiter, Haushaltsgründer und Aussteiger. Letztere, meist Mitglieder der evangelischen Kirche, versuchten sich bewusst von der „sozialistischen Lebensweise" zu distanzieren und mittels ihrer Vorliebe für Altbauten Systemkritik zu manifestieren. Sie organisierten Protest-aktionen, um gegen die umfassenden Abrissplanungen der DDR-Führung einzutreten. Staatliche Erneuerungsmaßnahmen beschränkten sich in der Regel auf die Verschönerung einzelner Stadtzentren und den Erhalt sog. „Traditionsinseln". [1-6, S. 36ff]

Forschungsergebnisse aus den 1980er Jahren, die bis zum Ende der DDR-Regierung unter Verschluss gehalten wurden, verdeutlichen den Wunsch der Einwohner nach Eigenheim, Garten, Nähe zur Natur und ruhigem Wohnen. Großsiedlungen wurden wegen ihrer hohen Bebauungsdichte, Eintönigkeit, notdürftigen Infrastruktur und schlecht eingebundenen Randlage häufig bemängelt. [1-3, S. 578] Bis 1971 wurde der Eigenheimbau von der staatlichen Wohnungsbaupolitik vernachlässigt. Bedingt durch die in den 70er Jahren noch bestehende akute Wohnungsnot durften 10 % der Neubauwohnungen in Einzel- oder Reihenhausbauweise – überwiegend in ländlichen Regionen und am Rande von Klein- und Mittelstädten – entstehen. [1-6, S. 52ff]

1990 bis heute

Nach der Wiedervereinigung durchliefen die neuen Bundesländer zunächst eine Phase der Annäherung an den Wohn- und Lebensstandard in Westdeutschland. Der Bevölkerung standen folgende Möglichkeiten zur qualitativen Verbesserung ihrer Wohnsituation offen [1-6, S. 56ff]:

- Modernisierung (80 % aller Haushalte),
- Umzug in die von westlichen Kapitalanlegern errichten Neubauten (70 % davon als Mehrfamilienhäuser),
- Erwerb von Eigentum,
- Bau eines preiswerten Eigenheims im städtischen Umland.

Allerdings sind in den neuen und alten Bundesländern divergierende Entwicklungen des Wohnungsbedarfs festzustellen. Während im Westen ein Großteil der Städte noch Wachstumstendenzen aufweiset, konzentrieren sich im Osten die schrumpfenden Städte. In den neuen Bundesländern weisen lediglich die Regionen Berlin, Dresden und Leipzig/ Halle Potenziale für Bevölkerungszuwächse auf. Das Problem der Schrumpfung zeigt sich u.a. in einer hohen Anzahl von Wohnungsleerständen. Gründe für diese Entwicklung sind die Bevölkerungsabnahme und die Wanderungsverluste aufgrund Arbeitslosigkeit und geringer Wirtschaftskraft. Letzteres wirkt sich auf die Stadtentwicklung stärker aus als der demographische Wandel. [1-13]
Des Weiteren trägt die noch vorherrschende Suburbanisierung durch den Eigenheimerwerb in Verbindung mit einer Wohnwertverbesserung wesentlich zum Rückgang der Stadtbevölkerung bei.

Wohnungsleerstände sind in Ost und West mit deutlichen regionalen Unterschieden zu beobachten. In den neuen Bundesländern stehen etwa 15 % des Wohnungsbestandes leer, bei Mehrfamilienhäusern liegt der Anteil noch darüber. Im westlichen und nördlichen Bereich der alten Bundesländer sind ebenfalls Leerstandstendenzen – jedoch in weitaus geringerem Maße – feststellbar. Nach Prognoseberechnungen wird auch hier eine ähnliche Entwicklung der Leerstände wie im Osten erwartet.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und zur Steigerung der innerstädtischen Attraktivität – mit dem Ziel junge, gebildete und finanzstarke Gruppen einzubeziehen – unternehmen west- und ostdeutsche Städte umfangreiche Altbaumodernisierungen, Maßnahmen zur Stadterneuerung und Auflockerung von dichten Siedlungstrukturen. [1-6], [1-13, S. 11]

Intensive Maßnahmen wurden im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost" eingeleitet und z.T. erfolgreich umgesetzt. Beispielsweise konnte durch Rückbaumaßnahmen der Wohnungsleerstand

in Kernstädten reduziert werden. [1-14] Weiterhin hat der Bund 2006 das Forschungsfeld „Stadtumbau West“ eingerichtet.

Es besteht großes Interesse, die Vorzüge von Urbanität – wie beispielsweise die kurzen Wege zwischen Wohnen und Arbeiten, die Nähe zu vielseitigen Informationsquellen und Dienstleistungen sowie die Fülle von Freizeit-, Kultur- und Erlebnisoptionen – zu nutzen. [1-1, S. 66f], [1-7] , [1-8, S. 27]
So bevorzugen 58 % der jüngeren Bevölkerung in Ost und West größere Städte [1-6, S. 62]. Ihre Rückkehr kann zur „Renaissance“ wirtschaftlich erfolgreicher Städte beitragen, denen schrumpfende Städte und Regionen gegenüber stehen.

Ein Großteil der Bevölkerung, der das Leben in ruhigeren Lagen im Umland oder am Stadtrand bevorzugt, sucht sich prosperierende Regionen als Wohnstandort aus. Das hat zur starken Zunahme der stadtregionalen Bevölkerung – von der Kernstadt bis hin zum engeren Umland, dem sog. Pendlerverflechtungsraum – um rd. 5 Mio. Einwohner geführt. In den wachsenden Großstadtregionen wird daher der Anteil der Berufspendler, die zwischen kleineren Städten bzw. Gemeinden und Großstädten pendeln, immer größer. Zwischen 1999 und 2004 wurde ein Anstieg von 53,7 % auf 56,8 % verzeichnet. [1-13]

Triebfeder der Suburbanisierung ist neben der höheren Wohnqualität die zunehmende Bedeutung des Wohneigentums als private Altersabsicherung. Auf diese Weise können die Wohnkosten, die durchschnittlich rund 30 % des Haushaltseinkommens in Anspruch nehmen, verringert werden. [1-5], [1-8, S. 30]

In benachteiligten Wohnquartieren – z.B. in unsanierten Innenstadtbereichen oder „schrumpfenden“ Stadtteilen – bleiben die sogenannten A-Gruppen, das heißt die ältere, arme und arbeitslose Bevölkerung sowie Bewohner mit Migrationshintergrund zurück. Der drohenden Verschärfung sozialräumlicher Segregation auf Grund steigender Ungleichheit der Einkommen, dauerhafter Arbeitslosigkeit und als Folge der „alternden“ Gesellschaft ist politisch – u.a. mit Stadtumbaumaßnahmen – zu begegnen.

Die Entwicklung des gegenwärtigen Wohnungsmarkts hat bewirkt, dass seit Mitte der neunziger Jahre ein Rückgang bei der Zahl der Baufertigstellungen beim Geschosswohnungsbau und seit 2000 auch beim Ein- und Zweifamilienhausbau festzustellen ist. [1-8, S. 13]
Das Wohnungsangebot ist nach wie vor am Leitbild der klassischen Familie orientiert. [1-10, S. 276]
Die Vorstellungen der neuen Haushaltsformen, die sich aktuell auf rund 66 % addieren, sowie die geänderten Bedürfnisse von Familien finden somit keine Erfüllung.

Bereits seit den 1980er Jahren wurde daher versucht diesen Umständen mit Hilfe von neuen Konzepten gegenzusteuern. Diesen überwiegend aus dem alternativen, wohlhabenden und fachkundigen Milieu initiierten Projekten schlossen sich weitere experimentelle Vorhaben an, auf die im Folgenden näher eingegangen werden soll. [1-15, S. 84]
Insgesamt werden sie regional verschieden stark realisiert (z.B. 1/3 in NRW im Kontrast zu 1 % in den neuen Bundesländern) und fallen im Vergleich zum konventionellen Wohnungsbau nicht ins Gewicht. Die Zahl der „Neuen Wohnformen“ beläuft sich beispielsweise in Hamburg – der „entwicklungsfreudigsten Großstadt“ – auf nur 2 %. [1-5, S. 671] [1-15, S. 104]
Dennoch herrscht in Fachkreisen und Teilen der Öffentlichkeit weiterhin großes Interesse am experimentellen Wohnungsbau. [1-8, S. 21]

Die Wohnung gewinnt aus unterschiedlichen Gründen an Bedeutung. Für sozial schwächere Gruppen mit geringer Integrationsfähigkeit, fehlender gesellschaftlicher Teilhabe oder eingeschränkter Mobilität bildet sie einen wesentlichen Aufenthaltsort. Für besser situierte Bewohnergruppen ist sie repräsentativer Ausdruck ihrer gestiegenen Lebensqualität und Rückzugsraum. Damit bietet die Wohnung für viele Menschen in einer zunehmend von Heterogenität, Globalisierung und Schnelllebigkeit bestimmten Welt einen Ort, in dem sie sich beheimatet fühlen können – Wohnen wird somit zum „cocooning“ [7]. [1-6, S. 59], [1-5, S. 622]

[7] Ende der 1980er Jahre wurde der Begriff von der Marktforscherin Faith Popcorn für das Phänomen des Rückzugs in die eigene Wohnung, das Einspinnen in den individuellen und privaten Ort angewandt.
[1-5, S. 622] [1-6, S. 59]

1.2 Aktuelle Wohnformen und sozialräumliche Aspekte in der Stadt

Im Vorfeld einer Darstellung neuer Wohnformen stellt sich zunächst die Frage, welchen differenzierten Bedürfnissen der Wohnungsmarkt heute gerecht werden muss. Daher soll an dieser Stelle ein Überblick über die wesentlichen Tendenzen vermittelt werden.

1.2.1 Wohnbedürfnisse

Die älteren Bevölkerungsschichten streben eine möglichst langfristige Selbständigkeit in ihren „normalen Wohnungen“ [1-17] (vgl. Tab. 1.2) und in der bisherigen Nachbarschaft an. Um diese bei einer späteren Pflegebedürftigkeit weiterhin gewährleisten zu können, ziehen sie eine altengerechte bauliche Nachrüstung – mittels Rampen, Duschsitzen und Haltegriffen – sowie die Nutzung von technischen Alltagshilfen und ambulanten Versorgungsdiensten dem „Leben im Heim“ vor. Letzteres verkörpert für die Mehrheit der Senioren Bevormundung und Verlust von Lebensqualität, da oftmals ausreichende attraktive und bedürfnisgerechte Angebote fehlen. Im Allgemeinen besteht Angst vor Immobilität und Vereinsamung im Alter. [1-9], [1-8]

Die ideale Wohnform für ältere Menschen müsste demnach barrierefrei sein, sich der jeweiligen Haushaltsgröße anpassen können und ein aktives Leben in interessanter Umgebung fördern. [1-7], [1-18]

Wohnformen älterer Menschen (65+) in Deutschland im Jahre 2005	
normale Wohnungen	80,2 %
Einfamilienhaus	5,2 %
Barrierefreies Wohnen	1,8 %
Betreutes Wohnen	6,6 %
Seniorenresidenz	3,2 %
Gemeinschaftliches Wohnen	1,8 %
Altengerechtes Wohnen allgemein	1,2 %

Tab. 1.2: Favorisierte Wohnformen älterer Menschen nach einer Umfrage des InWIS [8] [1-19]

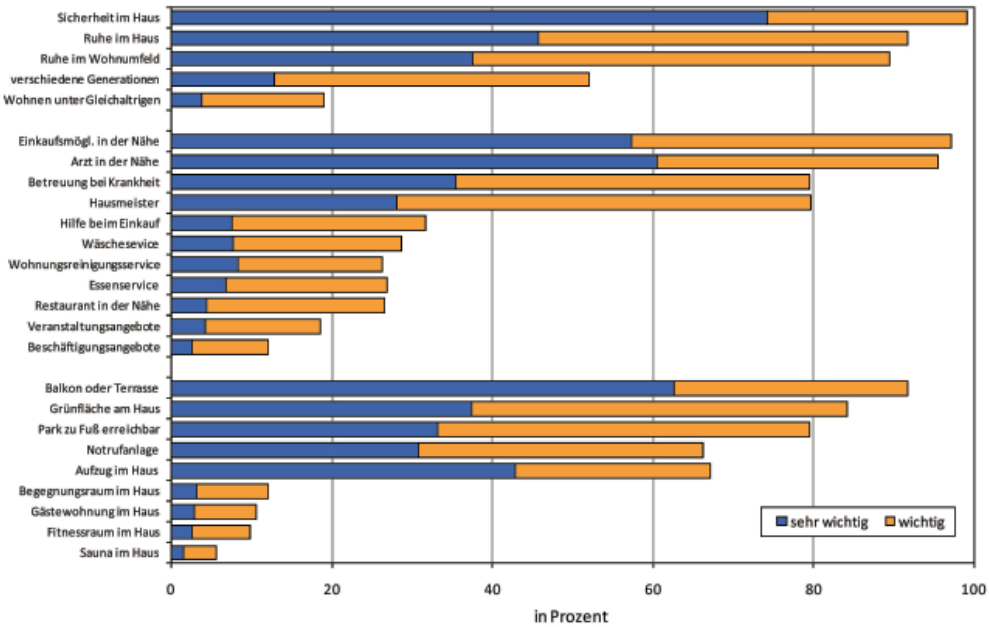


Bild 1.4: Was ist den Älteren wichtig? Befragung des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung

8 Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum

Ausschlaggebend für die Wohnbedürfnisse der „jüngeren“ Bevölkerungsschichten ist der Faktor, ob Kinder vorhanden sind oder nicht. Sie bestimmen in hohem Maße den Alltag und schränken ggf. die berufliche Flexibilität der Eltern ein. Der Familienstand ist dagegen kaum von Relevanz. [1-8] Paare mit Kindern bevorzugen freistehende Eigenheime – bei geringeren finanziellen Mitteln Zweifamilien- oder Reihenhäuser – mit vielen Zimmern, einer Wohnküche, direkter Verbindung zum Garten und nahe gelegenen Spielmöglichkeiten. Außerdem wählen Familien zunehmend eine umweltfreundliche Bauweise, um ihre Kinder in einem gesunden Umfeld aufziehen zu können. [1-9] Eine kindgerechte Ausstattung und Lage wünschen sich ebenso Alleinerziehende – zu über 90% Frauen [1-4] –, die allerdings aufgrund ihrer meist eingeschränkteren finanziellen Möglichkeiten preiswertere Drei- bis Vierzimmerwohnungen favorisieren.
[1-7], [1-8]

Neue, kinderlose Haushaltsformen tendieren zu innenstadtnahen Wohnquartieren. Je nach verfügbarem Budget wählen sie erschwingliche, kleine Wohnungen mit neutralen Grundrissen, d. h. möglichst gleichgroßen Zimmern oder entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten großzügige und extravagante Domizile.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang nochmals auf die Untersuchung der Wohnbedürfnisse und -präferenzen von Schneider und Spellerberg hingewiesen (vgl. Tab. 1.1). [1-9] Den differenzierten Ergebnissen zufolge, sehnt sich die Bevölkerung mehrheitlich nach einem Eigenheim in grüner Umgebung. Die Hauptträger des suburbanen Prozesses sind zwar Familienhaushalte, es gibt jedoch auch eine große Zahl von Zweipersonenhaushalten, die den Städten den Rücken kehren wollen. [1-16]

1.2.2 Wohnformen

In Folge der Entwicklung neuer Haushaltstypen entstehen neue Wohnformen, die den verschiedenen und sich wandelnden Wohnbedürfnissen entgegenkommen. Dabei finden sich immer mehr unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, die aus gemeinsamen Interessen eine zweckmäßige, qualitative und kosteneffiziente Art des Wohnens suchen. Allgemein zeichnen sich die neuen Wohnformen durch folgende Merkmale aus:

- Verknüpfung von gemeinsamen Interessen mehrerer Haushalte,
- gemeinschaftliche und partizipative Wohnbauprojekte. (Weiterführende Details hierzu siehe Kap. 3. „Organisationsformen der Baugemeinschaften“.)

Waren gemeinschaftliche Wohnformen in ihrer Entstehungszeit in den 70er Jahren zunächst häufig ideologische Interessengemeinschaften junger Menschen, fanden sie später als pragmatische Zweck-Wohngemeinschaften und als Durchgangsstadium zum eigenständigen Haushalt ihre Entsprechung. In den 80er Jahren bildeten sich erste Initiativen mit dem Ziel gemeinsam zweckmäßige, qualitative und kosteneffiziente Wohnkonzepte zu schaffen, die den Alltag erleichtern.[1-5] Zukünftig gewinnen kollektive Wohnformen für Senioren und für Gemeinschaften mit unterschiedlicher therapeutischer Ausrichtung und sozialpädagogischer Betreuung an Bedeutung. [1-8]

Ein Beweggrund ist die Schaffung sozialer Netzwerke, in denen bestimmte Haushaltsfunktionen kooperativ bewältigt, Isolation überwunden und Kommunikation begünstigt werden kann. Sie kompensieren Unbehagen in einer globalisierten Welt, stellen eine Alternative zu den mangelnden bzw. schwindenden Verwandtschaften dar und spenden somit Sicherheit. Ihr Aufbau löst Alltagsprobleme, die infolge kleiner Haushaltstypen entstehen, und ermöglicht u.U. architektonische Standards, die in der Gemeinschaft besser finanziert werden können.
[1-4], [1-20]

Die gemeinschaftlichen Wohnobjekte sind geprägt durch eigenständige, private Zonen – Häuser oder Wohnungen – und gemeinschaftliche Flächen, die mittels ihrer baulichen Anordnung die Gemeinschaft bewusst nach außen hin abgrenzen. Fließende Übergänge geben die Möglichkeit eine Verknüpfung mit der erweiterten Nachbarschaft herzustellen. [1-8], [1-15]
Die kollektiven Areale können darüber hinaus durch halböffentliche Gemeinschaftseinrichtungen wie Gärten, Innenhöfe, Saunen, Schwimmbäder, Cafés, Bibliotheken, Geschäfte oder Wasch- und Bügelräume ergänzt werden. [1-4], [1-20]

Aufgrund der konkreten Ansprüche der jeweiligen Bewohner, wird der überwiegende Teil der Projekte im Neubau umgesetzt. In urbanen Gebieten gibt es darüberhinaus eine Vielzahl von Bauten mit Umnutzungspotenzial wie z.B. ehemalige militärische, gewerbliche oder betriebliche Anlagen. [1-8] Diese entsprechen – aufgrund ihrer zentrale Lage, der Größe der Objekte und häufig guten Umgestaltungsmöglichkeiten – den Bedürfnissen vieler Interessengemeinschaften.

Wohnformen für ältere Menschen

„Wohnen im Alter“ bildet nach den Familien die zweitgrößte Gruppe innerhalb der Wohnprojekte. [1-15]
Dabei spielt das Leben in der „normalen“ Wohnung die wichtigste Rolle (vgl. Tab. 1.2). Von den 65- bis 80-Jährigen, den sog. „jungen“ Alten, leben mehr als die Hälfte in Partnerhaushalten. Bei den älteren betrifft dies nur etwa ein Viertel. Tab. 1.3 zeigt, dass der überwiegende Teil der Senioren – mit oder ohne Partner – eigenständig wohnt und nur 3 % der über 65-Jährigen im Heim leben.

Durch die Vielfalt der verschiedenen Bedürfnisse für das Wohnen im Alter – insbesondere wegen der zunehmenden Länge dieser Lebensphase – werden in Zukunft Modelle für selbstständiges Wohnen mit individuellen, nach Bedarf gestaffelten Serviceleistungen und die Weiterentwicklung der herkömmlichen Betreuungseinrichtungen immer wichtiger.

Folgende Wohnformen können als Modelle für zukünftige Bauvorhaben dienen, wenn qualitative Aspekte in der Umsetzung der Wohnbedürfnisse der Älteren berücksichtigt werden:

Selbstständiges Wohnen mit der Möglichkeit zur Wahrnehmung von bedarfsorientierten Serviceleistungen stellt für noch nicht oder leicht pflegebedürftige ältere Menschen, die noch keine Betreuungseinrichtungen – wie z.B. Seniorenzentren – wahrnehmen wollen, eine kostengünstige Lösung dar. Auf individuelle Bedürfnisse zugeschnittene Leistungspakete ermöglichen die bedarfsorientierte Betreuung und damit die Souveränität der Betroffenen.

Serviceangebote – wie Hilfe bei Einkauf, Essenzubereitung und Reinigung sowie Versorgung bei Krankheit – können von jedem Bewohner frei nach Bedarf in Anspruch genommen werden. Diese wohnbegleitenden Serviceleistungen professioneller Dienstleister können zur Unterstützung des selbstbestimmten Wohnens zu Hause oder auch in separaten Wohnanlagen genutzt werden. Sie reichen von externer Dienstleistung, ambulanter Pflege über hauseigenes Personal bis hin zum integrierten stationären Pflegebereich. Im Allgemeinen muss eine Grundpauschale für die Bereitstellung entrichtet werden; weitere Kosten entstehen erst bei konkreter Leistungsanforderung. [1-17], [1-18], [1-21]

		Insgesamt (von 100 %)	65 - 80 Jahre (von 100 %)	> 80 Jahre (von 100 %)
Partnerhaushalte		53 %	63 %	24 %
Singelhaushalte	Frauen	34 %	28 %	55 %
	Männer	8 %	8 %	10 %
Heimbewohner	Frauen	3 %	1 %	10 %
	Männer	1 %	1 %	1 %

Tab. 1.3: Struktur der Altenhaushalte im Jahr 2000, nach [1-18]

In Kap. 2.3.2 *Senioren-Wohnmodell im ehemaligen Kaufhaus Breuer in Eschweiler* wird ein Beispiel dargestellt, das selbstständiges, gemeinschaftliches Wohnen in einem Haus ermöglicht und gegenseitige (oder auch externe) Unterstützung mit geselligem Zusammenleben in der Gemeinschaft verbindet.

Selbstständiges Wohnen durch Anpassung von bestehendem Wohnraum kann vor allem durch altersgerechte Nachrüstung und eventuelle Umbauten aufrecht erhalten werden. In einer Nachbarschaft, in der mehrere betreuungsbedürftige Haushalte angesiedelt sind, besteht außerdem die Möglichkeit zur Einrichtung einer Dienstleistungsstation.

Für ältere alleinstehende Menschen, die in großen Wohnungen leben, gibt es darüber hinaus die Möglichkeit, nicht benötigten Wohnraum an Studenten gegen Hilfsleistungen zu vermieten. Die Idee geht darauf zurück, dass in vielen Städten großer Mangel an finanzierbarem Wohnraum für Studenten herrscht und gleichzeitig hilfsbedürftige Senioren Unterstützung benötigen. Unter dem Namen **„Wohnen für Hilfe“** finden sich in großen Städten immer mehr Interessierte für solche „Wohnpatenschaften“. Die Art der Hilfe obliegt individuellen Absprachen und wird vertraglich geregelt. Üblich sind Leistungen wie z.B. Einkaufen, Unterstützung im Haushalt, Botengänge, Fahrdienste, etc. Ausgeschlossen sind jedoch Pflegeleistungen. Die Vermittlerfunktion übernehmen im Allgemeinen die Studentenwerke vor Ort oder soziale Einrichtungen. [1-22]

Generationenwohnen

Nicht zu letzt für ältere Menschen stellt das Wohnen mit verschiedenen Generationen eine wichtige Alternative dar. Diese Wohnform wirkt dem vereinsamenden Individualismus in der Stadt entgegen und ermöglicht die Wiederfindung von familienähnlichem Gemeinschaftsleben. Darüber hinaus werden diese Projekte in Zukunft immer bedeutender, da hier Menschen mit unterschiedlichsten Erfahrungen aus divergenten Lebensabschnitten und -modellen in „Wahlverwandtschaften“ zusammentreffen, die sich bei Bedarf gegenseitig unterstützen und austauschen können. In **generationsübergreifenden Wohnprojekten** werden neue Gemeinschaften gebildet, bei denen sich junge sowie alte Menschen zu neuen sozialen Netzen zusammenschließen. Hierbei können Generationenbeziehungen auch außerhalb der Familie neu gestaltet werden. Jüngere Senioren erhalten die Möglichkeit, sich nach Abschluss der Familien- und Berufsphase neu zu orientieren und ältere Menschen, können im Fall von Hilfe- und Pflegebedürftigkeit Unterstützung bekommen, ohne den Kontakt zu anderen Altersstufen zu verlieren. Die generationsübergreifende Lebensgemeinschaft ist für Bewohner geeignet, die sich sowohl der kommenden als auch der vorangegangenen Generation verpflichtet fühlen und das selbständige Wohnen Älterer bis ins hohe Alter unterstützen wollen. [1-15]

Die Vielzahl generationsübergreifender Wohnprojekte zeigt, dass es offenbar ein echtes Bedürfnis für Jung und Alt gibt unter einem Dach zu wohnen. Eine Variante für ein **umfassendes Konzept eines generationsübergreifenden Quartiers** mit Beratungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Veranstaltungsangeboten zeigt das in Kap. 2.1.1 dargestellte Beispiel *Generationenhaus West – Haus der Brüder Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung in Stuttgart*.

Kap. 2.1.2 beschreibt ein **genossenschaftlich organisiertes, generationsübergreifendes und integratives Wohnen** in der ehemaligen Alten Schule Karlshorst in Berlin und in Kap. 2.1.3 wird das als **Baugemeinschaft selbstorganisierte Projekt** *„WohnreWir“ am Tremoniapark – generationsübergreifendes Wohnprojekt in Dortmund* vorgestellt.

Desweiteren wird ein Beispiel für das **selbstorganisierte *Generationenwohnen in Privatinitiative*** *in Weikersheim* in Kap. 2.1.4 und eines für das **selbstständige und gemeinschaftliche Wohnen innerhalb einer Familie** aufgezeigt (siehe Kap. 2.1.5 *Generationenwohnen innerhalb einer Familie in Darmstadt*).

Familiäres oder familienübergreifendes Wohnen

Familienübergreifende Projekte sind die am stärksten vertretende Variante der neuen Wohnformen, mit dem Ziel gemeinsame Interessen von Lebensgemeinschaften umzusetzen. Diese können aus vollständigen Familien oder aus einer Mischung von (verheirateten) Paaren mit Kindern und Alleinerziehenden bestehen. Zentraler Gedanke bei der Planung – bei der die Mitbestimmung der Beteiligten eine große Rolle spielt – ist das beschützte Heranwachsen der Kinder und die Anhebung der allgemeinen Lebensqualität für das Wohnen mit Kindern. Dazu zählt beispielsweise die vereinfachte Organisation von Kinderbetreuung durch soziales Engagement der Beteiligten und die ökonomische Nutzung von gemeinschaftlich nutzbaren, halböffentlichen Freiräumen. [1-3]

Wohnen mit Kindern, wird – neben der Kleinfamilie – immer häufiger auch als gemeinschaftliches Wohnen mit anderen Familien oder als Wohnen in einer generationsübergreifenden Gemeinschaft (siehe oben) praktiziert. Je nach Wahl der Wohnform sind spezifische Aspekte zu berücksichtigen. (Als Beispiel für familienübergreifendes Wohnen kann das in Kap. 2.2 dargestellte Projekt *Gemeinschaftliches Wohnen in einem Innenhof in Köln* herangezogen werden.)

Die Gemeinschaft dient als Fundament stabiler Verhältnisse, in der fehlende Bezugspersonen ausgeglichen und auf Fremdbetreuung weitestgehend verzichtet werden kann. Die Bauform, meist ein Wohnhof bzw. ein vom Haus umschlossener Garten gewährt eine freie, spielerische Entfaltung in sicherer Umgebung. Entsprechend dem Wunsch nach einer ökologisch orientierten Lebensweise im Sinne des Klimaschutzes werden oftmals Holzbauweisen, naturnahe Grünflächengestaltung und autoarme Anlagen bevorzugt. [1-9], [1-15]

Zukünftiger Handlungsbedarf für das Wohnen mit Kindern und Jugendlichen ist im Wesentlichen im Bereich der privaten und halböffentlichen Kommunikationsflächen sowie der flexiblen Nutzung von Räumen – sowohl in der Wohnung als auch im Freibereich – und der Verbesserung der Verkehrssicherheit zu sehen. In unserem Bericht „Bauen für Kinder in der Stadt – Bestandsaufnahme und Entwicklungsmodelle“ berichten wir ausführlich über das Thema Wohnen mit Kindern. Es werden grundsätzliche Anforderungen und weiterführende Aspekte mit beispielhaften Wohnprojekten dargestellt, die innovative Lösungen für das Leben mit Kindern in verschiedenen Wohnstrukturen veranschaulichen.

Wohnformen für Alleinerziehende

Der Großteil allein erziehender Haushalte gibt einer dauerhaften Integration in heterogenen, gemeinschaftlichen Wohnformen den Vorzug. Daneben bestehen spezielle, bedürfnisgerechte Projekte für Einelternfamilien im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, die Gemeinschaftseinrichtungen und ein kindgerechtes Wohnumfeld bieten. Dabei überwiegen in der Regel Standorte, die einer hohen Mischnutzungsrate unterliegen.

Geschlechtsspezifische Wohnkonzepte fungieren dagegen eher als Anlaufstellen bzw. Übergangsformen bei Krisen und haben als dauerhafte Lösung wenig Bedeutung. [1-12]

Jugend und Wohnen

Gemeinschaftliche Wohnformen für jüngere Menschen stellen einen wichtigen Bestandteil in der Übergangsphase zwischen der Jugend und dem Erwachsensein dar und tragen zur Identitätsfindung bei. Sie werden als Durchgangsstadium zwischen der elterlichen Wohnung und dem eigenständigen Haushalt oder zur Etablierung eines Zweitwohnsitzes aus Mobilitätsgründen genutzt. Manche Projekte bieten Jugendlichen Ausbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten sowie Kultur- und Freizeitangebote. Besonders arbeitslosen Jugendlichen bietet sich hierdurch die Chance, ihre ansonsten rasch als ausweglos empfundene Lage zu meistern.

Nachdem Jugendliche und junge Erwachsene lange Zeit eine schwache Position auf dem Wohnungsmarkt hatten, zeich-

net sich inzwischen ab, dass sie als Zielgruppe ernster genommen werden. Manche strukturschwachen Städte mit einer überalterten Bewohnerschaft sehen darin eine Möglichkeit ihre Region zu stärken.

Neu bei dieser Wohnform ist die Förderung des autarken jugendlichen Wohnens, die keine sozialpädagogische Betreuung braucht. Generationsübergreifende und jugendspezifische Angebote im Wohnumfeld stellen dabei eine sinnvolle Ergänzung dar.
[1 -17], [1-24]

Wohnformen für Minderheiten

Weitere integrativ wirkende Wohnformen konzentrieren sich auf die Einbindung Benachteiligter, wie z.B. Obdachloser, Menschen mit Behinderung sowie A-Gruppen (Arme, Alte und Ausländer) oder kinderreicher Familien. Ziel dieser Projekte ist die Wahrung von Menschenwürde, Persönlichkeitsrechten und Selbstbestimmung, die Vermeidung von Segregation und Ghettobildung sowie die Förderung von interkultureller Kommunikation, Offenheit und Toleranz dem Fremden gegenüber. Gemeinschaftsräume bieten sich hierbei als Orte freiwilliger Begegnung an. [1-15]

Interkulturelle Wohnprojekte setzen sich das gleichberechtigte Zusammenleben verschiedener Ethnien zum Ziel. Ein überproportionaler Migrantenanteil im Haus oder Stadtteil gilt bis heute noch als Imagenachteil, weshalb der Zugang zum Wohnungsmarkt für Zuwanderer weiterhin beschränkt ist. Dieser Diskriminierung kann mittels der hier beschriebenen, eine Mischstruktur anstrebenden Wohnform überwunden werden. Da sich die Bedürfnisse der einzelnen Zuwanderer und ihrer Nachkommen je nach kulturellem Hintergrund und Alter stark unterscheiden, müssen diese entsprechend differenziert in die Konzeption und Gestaltung der Projekte einfließen. [1-23]

Grundsätzlich neu sind integrative Wohnkonzepte nicht, der Stellenwert der interkulturellen Wohnformen gewinnt jedoch mit der wachsenden Zahl von Menschen mit Migrationshintergrund immer stärker an Bedeutung.

Kombinierte Wohn- und Arbeitsformen

Veränderte Arbeitsprozesse und berufliche Anforderungen forcieren die Notwendigkeit für die örtliche Verschmelzung von Wohnen und Arbeiten mit der Chance, die damit verbundenen kosten- und zeitsparenden Vorteile zu nutzen. Neben dem herkömmlichen halbintegrierten Arbeitsplatz in der Wohnung – als temporäre Lösung – kann die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten bewusst als fester Bestandteil des privaten Wohnbereichs oder räumlich-funktional getrennt gestaltet werden. So kann je nach individuellen Bedürfnissen ein fließender Übergang oder eine klare Abgrenzung – um die verschiedenen Lebensbereiche nicht miteinander zu vermischen – realisiert werden.

Neben der Umnutzung von Gewerbebrachen, die durch ihre Großzügigkeit ideale räumliche Voraussetzungen bieten, werden heute immer mehr kombinierte Wohn- und Arbeitsformen auch als Neubauten umgesetzt. Innerstädtische Regionen bieten sich für die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten besonders an, da hier die ständige Präsenz am Arbeitsort mit der Repräsentation eines innovativen und erfolgreichen Lebensstils gegenüber den Kunden einhergeht und sich darüber hinaus private Verpflichtungen – wie z.B. Kinderbetreuung – gut organisieren lassen.

Die Kombination von Wohnen und Arbeiten wird in Zukunft immer bedeutender. Es belebt die Stadt und stellt gerade für Familien einen wichtigen Baustein in der Wahrnehmung der Vorzüge des innerstädtischen Wohnens dar.

Das in Kap. 2.5.1 *Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten im Aegidienhof in Lübeck* vorgestellte Projekt zeigt ein Beispiel für die Mischung von Wohnen und Arbeiten in einem komplexen Gebäudeensemble mit einer vielfältigen Bewohnerstruktur. Ein Beispiel für die Integration des Arbeitens im Ein- bzw. Zweifamilienhausbereich stellt das Projekt in Kap. 2.5.2 *Wohn- und Atelierhaus Hopp in Weimar* dar. Der Umbau einer Wohnung im Geschosswohnungsbau in Kap. 2.5.3 *Wohnen und Arbeiten in einer Maisonettewohnung in Berlin* veranschaulicht eine Verknüpfungsmöglichkeit im Bestand.

2 Realisierte und beispielhafte Projekte

Die qualitativ hochwertige bauliche Umsetzung von Wohngebäuden ist für den Einzelnen von sehr großer Bedeutung. Die Verbesserung des Wohnens ist seit jeher ein Anliegen der Stadtplanung und Architektur, zudem stets Thema in manchmal kontroversen Diskussionen. Wohnen ist zum einen ein gesellschaftlicher Bedarf und zum anderen das individuelle Bedürfnis den privatesten Bereich des menschlichen Daseins nach eigenen Befindlichkeiten zu gestalten und zu leben. Dabei müssen die Anforderungen an Wohnbauten in unterschiedlichen Gebäudetypen – vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau – beachtet werden.

Die demografische Entwicklung, die Veränderung der Haushaltsstrukturen und Lebensformen, aber auch die veränderte Bedeutung der Arbeit und die damit einhergehenden modifizierten Wohnbedürfnisse erfordern ein ständiges Überdenken der Lösungen und Konzepte für nachhaltige städtebauliche und architektonische Wohnmodelle.

Zukunftsfähige Wohnprojekte sind dabei die, die nicht nur quantitative sondern auch qualitative Verbesserungen im direkten oder weitläufigen Zusammenleben – unter Berücksichtigung bedarfsorientierter Faktoren – einbeziehen.

Im Folgenden soll ein umfassender Überblick über verschiedene realisierte und zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt als Orientierungs- und Motivationshilfe gegeben werden. Dies sind beispielhafte Lösungsmöglichkeiten für verschiedene Nutzergruppen in unterschiedlichen Wohnformen, die nach der Verschiedenheit und Besonderheit des Projekts ausgesucht wurden. Maßgeblich war dabei eine detaillierte und auf die Bewohner zugeschnittene Gestaltung mit vielfältigen, erlebnisreichen und offenen Grundrissen.

Vielen dargestellten Projektbeispielen für gemeinschaftliches Wohnen liegt ein besonderes Interesse der Bewohner füreinander und der Wille in einer möglichst selbstgewählten Gemeinschaft zu wohnen zugrunde, mit den sozialen und funktionalen Vorteilen, die sich daraus ergeben.

Außerdem werden Beispiele für bauliche Lösungen in verdichteten Wohnquartieren gezeigt, die als herausragende Beispiele für verschiedene raumsparende Wohnkonzepte in der Stadt gelten können.

2.1 Generationsübergreifendes Wohnen

Als wichtigste Form des gemeinschaftlichen Wohnens gilt das generationsübergreifende Wohnen, das in vielfältiger Weise realisiert und organisiert werden kann. Im Folgenden werden Projekte im Bereich des Neu- und Umbaus gezeigt, die privat initiiert oder in Baugemeinschaft organisiert wurden und deren vielfältige Bewohnerschaft aus Interessensgemeinschaften und/oder Familienmitgliedern in allen Alterstufen besteht. Dabei gilt die Aufmerksamkeit der Projektentstehungsgeschichte, der Zusammensetzung der Nutzergruppen, der Einbindung und den Qualitäten von Gemeinschafts- und Freibereichen, der Realisierung der individuellen Bedürfnisse und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie den Bezügen zum städtischen Umfeld. Allen Beispielen liegen Ansätze des kommunikativen und qualitativen Wohnens zugrunde, die in der Zukunft für das gemeinschaftliche Leben im städtischen Umfeld Bestand haben.

2.1.1 Generationenhaus West – Haus der Brüder Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung in Stuttgart

Bauherr:	Landeshauptstadt Stuttgart, vertreten durch das Hochbaumt Stuttgart
Architekten:	Kohlhoff Architekten, Sven Kohlhoff
Standort:	Stuttgart
Fertigstellung:	2001
Grundstücksfläche:	3.900 m²
Nutzfläche:	4.200 m²
Bruttogeschossfläche:	5.200 m²
Geschosse:	5
Baukosten:	ca. 8,5 Mio. €

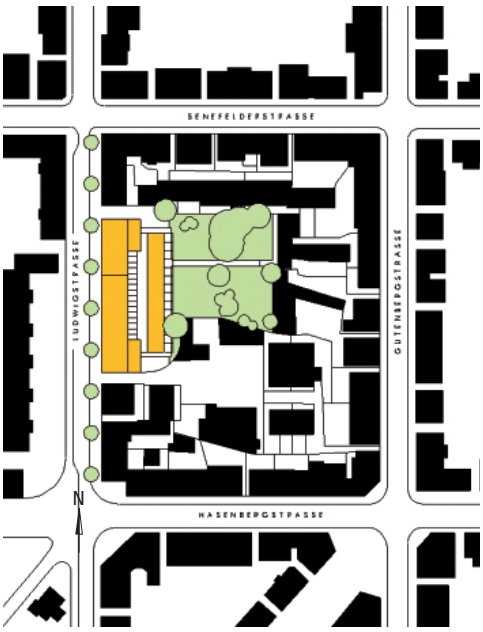


Bild 2.1: Lageplan

Bild 2.2: Straßenfassade

Mit dem Generationenhaus West – finanziert durch die Stiftung der Brüder Rudolf Schmid und Hermann Schmid – entstand ein neues Quartierszentrum, das neben Seniorenwohnungen und einer Kindertagesstätte, auch Beratungsstellen und ein Café der Bewohnerschaft zur Verfügung stellt, mit dem Ziel, die vielfältigen Nutzungen durch gemeinsame Bereiche zu verbinden. Somit entstand ein Treffpunkt und Forum für Senioren sowie Eltern, Kinder und Kleinkinder. Ein breites Veranstaltungsangebot spricht Bewohner ebenso wie Besucher des Hauses an.

Bild 2.3: Eingangsfoyer

Die Anlage liegt innerhalb eines eng bebauten Gründerzeitviertels des Stuttgarter Westens, das zu einem der hoch verdichtetsten Gebiete Deutschlands zählt und dessen Bevölkerungsstruktur zu etwa 80 % aus Ein- und Zweipersonenhaushalten besteht. Um einer Vereinzelung entgegenzuwirken, wurde durch dieses Projekt eine generationenübergreifende Plattform geschaffen, die sich dem Prinzip des „Gebens und Nehmens“ bedient. Dadurch können vorhandene „Selbsthilfepotenziale“ gebündelt und nutzbar gemacht werden.

Bild 2.4: Gemeinschaftsraum

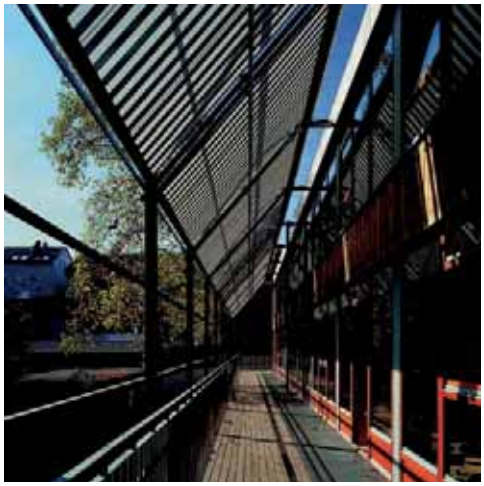


Bild 2.5: Laubengang

Bild 2.6: Dachterrasse

Bild 2.7: Laubengänge Wohnungen

Bild 2.8: Küche

Da das Konzept darauf abzielt, Gruppen mit verschiedenen Interessen zu vermischen, sind die Räume nicht nach Trägerschaft sondern nach Funktionen angeordnet. Folgende fünf Nutzergruppen betreiben das Gebäude:

- Das Eltern-Kind-Zentrum, ein aus Selbsthilfe entstandener Verein,
- eine Kindertagesstätte der Stadt Stuttgart mit 135 Plätzen in acht Gruppen,
- eine Stützpunktküche, die täglich über 500 Essen produziert,
- der Verein Altenarbeit, eine Servicestelle für ambulante Kranken- und Altenpflege für Bewohner des Quartiers und des Hauses sowie
- 10 Altenwohnungen vom Wohlfahrtswerk Baden-Württemberg.

Zentrum der Kommunikation innerhalb des Projekts ist die „Stadtloggia“ – eine sich über zwei Stockwerke erstreckende Eingangshalle, die das Herz des Hauses bildet. Hier lagern sich alle Räumlichkeiten mit Publikumsverkehr an, mit zunehmender Privatheit in den oberen Etagen.

Das Erdgeschoss ist als öffentliches Forum mit Gemeinschafts- und Veranstaltungsräumen angelegt, das durch vielseitig nutzbare Freiflächen im grünen, baumbestandenen Innenhof ergänzt wird.

Das erste und zweite Geschoss ist den Kindern gewidmet. Neun Kinderhäuser orientieren sich zum ruhigen, südlich gelegenen Innenhof und sind als zweigeschossige Maisonetteeinheiten konzipiert, mit eigenem Ausgang ins geschützte Grüne. Breite Holzterrassen, Rutschen, Rampen und Treppen bieten vielfältige Verbindungen in den grünen Freiraum. Die Häuser sind innen in bunten, fröhlichen Farben gestaltet, bemalte Türen und Fenster, sowie farbige Glasscheiben schaffen eine kindgerechte Atmosphäre. Darüber hinaus werden Schlafräume, kompakte Sanitärbereiche und Gruppenräume für die Kinder geboten.

Das Seniorenwohnen findet vom dritten bis fünften Obergeschoss statt, wobei sich alle Wohneinheiten nach Süden zum Innenhof orientieren. Jeweils zwei Wohnungen werden über einen Laubengang erschlossen, der auch als kollektiver Balkon genutzt wird.

Jede der zehn Wohnungen ist für eine Seniorenwohngemeinschaft – bestehend aus je zwei Bewohnern – vorgesehen. Dabei verfügt jedes Wohnungsmitglied über einen eigenen Eingang, ein persönliches Bad sowie einen Wohn- und Schlafraum. Eine große Wohnküche wie auch ein vorgelagerter Wintergarten werden gemeinschaftlich genutzt. Im Interesse der in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen wurde auf barrierefreie Übergänge und eine nachrüstbare behindertengerechte Ausstattung der Sanitärbereiche geachtet. Die oberste Etage stellt als öffentlich zugängliche Dachterrasse einen wertvollen Aufenthaltsort dar, der häufig zu gemeinschaftlichen Aktivitäten von Bewohnern und Gästen genutzt wird.

Bild 2.9: Blick vom Flur zu den „Kinderhäusern“

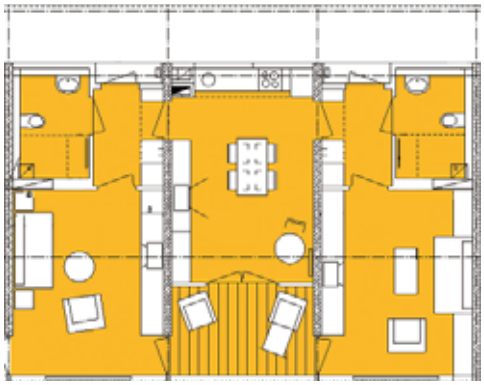


Bild 2.10: Seniorenwohngemeinschaft

Bild 2.11: Querschnitt

Die verwendeten Konstruktionsmaterialien Holz und Stahlbeton/Klinker resultieren aus dem städtebaulichen Konzept: Entlang der Ludwigstraße nimmt der Baukörper mit seiner außen verklinkerten Stahlbetonkonstruktion das quartiersübliche Fassadenmaterial der Umgebung auf und schließt den Blockrand. Die Holzkonstuktion der hofseitigen Gebäudeteile reagiert auf den mit großen Bäumen bestandenen Innenhof. Eine vorgelagerte Stahlkonstruktion dient gleichzeitig als Rankgerüst und Sonnenschutz.

Das Generationenhaus West stellt mit seinem anspruchvollen Nutzungskonzept eine gelungene Lösung der städtebaulichen und architektonischen Umsetzung dar. Die Verbindung der vielfältigen Nutzung, bestehend aus Seniorenwohnungen, Kinderbetreuung, Service- und Informationsdiensten finden in dem Nachbarschaftscafe eine wertvolle Ergänzung zum Austausch und zur Kommunikation zwischen Bewohnern und Besuchern im Sinne eines Mehrgenerationenhauses.

Das Projekt wurde u.a. 2006 mit einer Auszeichnung des Gestaltungspreises „Bauen für Kinder“ der Wüstenrot Stiftung und 2003 mit der Auszeichnung „Beispielhaftes Barrierefreies Bauen“ des Dachverbandes für Integratives Planen und Bauen in Stuttgart e.V. geehrt.

[2-1], [2-2], [2-3]

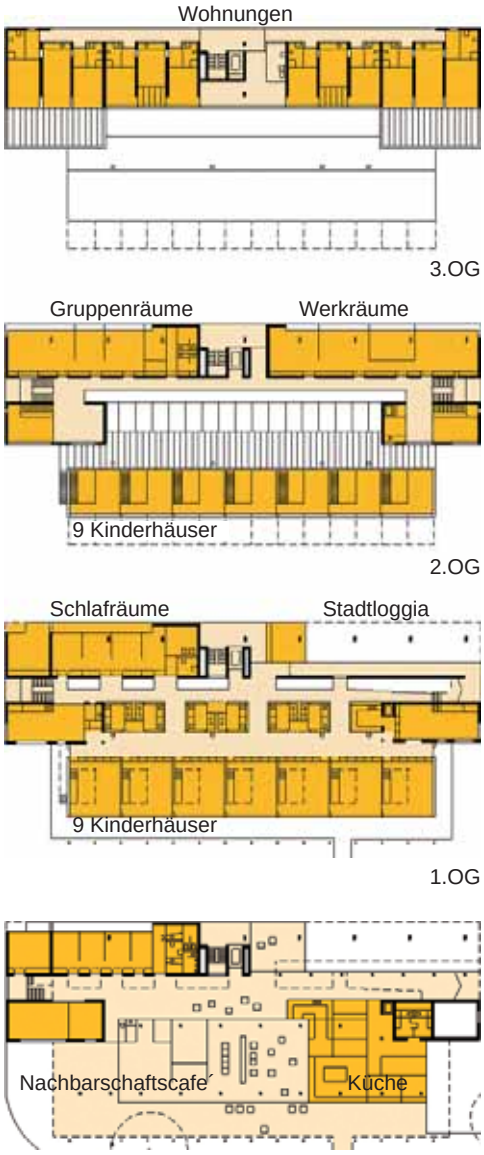


Bild 2.12: Grundrisse

2.1.2 Generationsübergreifendes und integratives Wohnen in der ehemaligen Alten Schule Karlshorst in Berlin

Bauherr:	Mietergenossenschaft SelbstBau e.G. (Pachtnehmerin)
Grundstückseigentümerin:	Stiftung trias – Gemeinnützige Stiftung für Boden-Ökologie-Wohnen
Architekten:	architekten thommes weißheimer gbr im institut_feiner_dinge
Projektbeteiligte:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Stiftung SPI, Katholische Hochschule für Sozialwesen
Standort:	Berlin-Karlshorst
Baujahr:	1899
Fertigstellung des Umbaus:	voraussichtlich Ende 2007
Grundstücksfläche:	ca. 5.000 m²
Wohnfläche:	21 WE zwischen 50 bis 150 m², gesamt: 1.850 m²
Nutzfläche Gewerbe:	270 m²
Nutzfläche Kinderhaus:	ca. 245 m²
Gemeinschaftshaus:	40 m²
Bruttogeschossfläche:	3.700 m²
Geschosse:	4 + 2 Dachgeschosse
Baukosten:	ca. 3,2 Mio. € (KG 300 + 400)

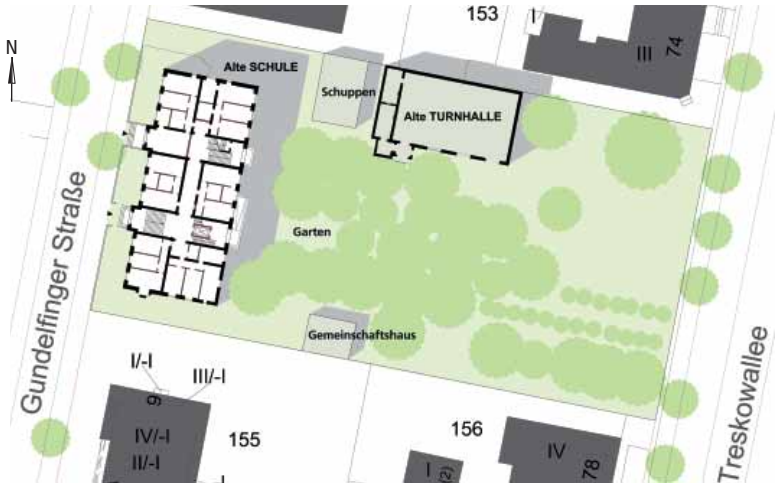


Bild 2.13: Lageplan

Bild 2.14: Straßenseite

Die denkmalgeschützte ehemalige Gemeindeschule in Berlin-Karlshorst wird – nach über zehnjährigem Leerstand – zu einem generationsübergreifenden, integrativen und partizipativen Wohnhaus umgebaut. Bei diesem durch das Land Berlin geförderten Modellprojekt steht preisgünstiges Wohnen für sozial Schwächere sowie das Zusammenleben mit gegenseitiger Unterstützung im Vordergrund. Ziel des Projekts ist es zum Einen, dass Jung und Alt miteinander unter einem Dach leben, zum Anderen, dass behinderte und pflegebedürftige Menschen ihren Platz in dieser Gemeinschaft finden. Eine Besonderheit dieses gemeinschaftlichen Wohnens stellt dabei die Integration einer betreuten Kinderwohngruppe dar.

Darüber hinaus wird ein Teilbereich für zwecknahe Nutzungen vermietet, wie z.B. eine Nachhilfeschule.

Das historische Schulgebäude bietet mit seiner vorhandenen Gebäudestruktur, der dazugehörigen weitläufigen Parkanlage und der zentralen Lage im Stadtteil ideale Voraussetzungen für die Realisierung des Generationenwohnkonzepts. Mit gut erreichbaren öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus, Tram und S-Bahn gelangt man in knapp 20 Minuten in die Stadtmitte. In der Umgebung befinden sich Läden und Märkte für den täglichen Bedarf, eine Kindertagesstätte sowie eine Kirche. Der nahegelegene Müggelsee und die Altstadt von Köpenick bieten Erholungs- und Kulturmöglichkeiten in direkter Nähe.

Bild 2.15: Balkone in den Dachgeschossen

Bild 2.16: Gartenfassade

Bild 2.17: Giebelfassade

Bild 2.18: Wohnung 1 Dachgeschoss

Bild 2.19: Wohnung 2 Dachgeschoss

Bild 2.20: Treppenhaus

Die hellen, großen und fast 4 m hohen ehemaligen Klassenzimmer ermöglichten individuelle Raumaufteilungen und Wohnungsgrößen, die mit geringen Eingriffen in die bestehende Bausubstanz und unter Beibehaltung des großzügigen Charakters umgesetzt wurden. Beispielsweise wurden Küchen und Bäder z.T. als ca. 2,80 m hohe „Boxen“ eingestellt, so dass die früheren Schulräume in ihrer ursprünglichen Größe wahrnehmbar bleiben.

Es entstanden 21 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, davon sind 2/3 bereits barrierefrei und rollstuhlgerecht vorgerüstet, damit bei Bedarf notwendige Zusatzausstattungen kostengünstig erfolgen können. Die realisierte Ausstattung der Wohneinheiten konnte von den jeweiligen Erstnutzern mitbestimmt werden.

Weitere bauliche Bestandteile des generationsübergreifenden Konzepts sind gartenseitige Balkonanbauten, der Einbau eines behindertengerechten Aufzugs, barrierefrei gestaltete Zugänge und Freiflächen, die Schaffung von Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielbereichen in der großflächigen Parkanlage sowie die Umnutzung eines ehemaligen Aborthäuschen als Gemeinschaftshaus.

Die Bewohner des 1. bis 5. OG setzen sich aus jungen Familien, Alleinstehenden, Menschen mit körperlichen Schwächen und agilen Senioren zusammen. Mindestens 1/3 der Wohnungen werden von Beginn an von älteren, behinderten oder pflegebedürftigen Menschen bezogen. Alle anderen Bewohner der geförderten Wohnungen müssen einen Wohnberechtigungsschein vorweisen. Eine Kerngruppe aus 10 Einheiten – die sich frühzeitig auf dieser Grundlage gebildet hatte – konnte die weiteren Bewohner für die restlichen 11 Wohnungen aussuchen, so dass eine relativ selbstgewählte, gut funktionierende Gemeinschaft entstehen kann. Darüber hinaus wurde die Mietergemeinschaft seit Baubeginn in bestimmte Entscheidungsphasen mit einbezogen, dabei geben regelmäßige Mietertreffen die Möglichkeit zum kontinuierlichen Informationsaustausch.

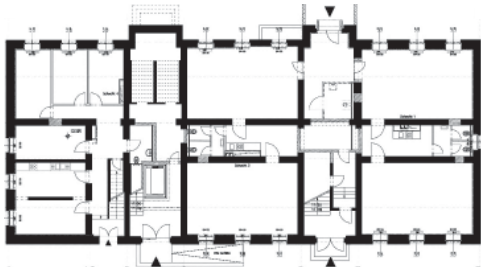
Die Kinderwohngruppe liegt im Souterrain und im Erdgeschoss (Hochparterre). Über einen separaten Eingang gelangt man in den Gruppenbereich, welcher für eine Schichtdienstgruppe konzipiert ist und Platz für zehn Kinder und Jugendliche im Alter zwischen drei und sechzehn Jahren bietet. Der Essbereich mit angegliederter Küche, ein Betreuerbüro, ein

Bild 2.21: Ansicht Westen

Sanitärbereich sowie drei Kinderzimmer im Souterrain sind mit einer eigenen Treppe ins darüberliegende Geschoss verbunden, das wiederum mit dem Treppenhaus des Gebäudes verbunden ist. Hier befinden sich weitere vier Kinderzimmer, ein Wohnzimmer und zwei Bäder.

Das Wohnprojekt wird seit Baubeginn für 3 Jahre von der Katholischen Hochschule für Sozialwesen wissenschaftlich begleitet. Über diesen Zeitraum wurden/werden die verschiedenen Phasen der Projektverwirklichung (Entwicklungsphase, Umsetzungsphase, Einzugsphase und Wohnphase) untersucht. Die Ergebnisse dieser Studie sollen zukünftigen Projekten bei der Umsetzung ihrer Ideen zum Generationenwohnen helfen.

[2-4], [2-5]

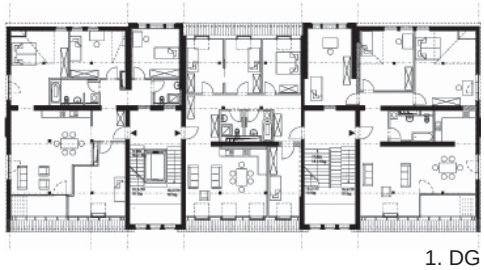


Souterrain

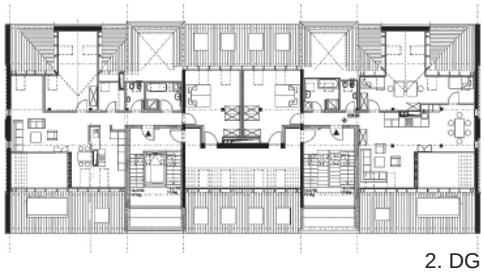
EG (Hochparterre)

1. OG

2. OG



1. DG



2. DG

Bild 2.22: Grundrisse

2.1.3 „WohnreWir“ am Tremoniapark – generationsübergreifendes Wohnprojekt in Dortmund

Bauherr:	WohnreWir Tremonia GbR, Baugemeinschaft aus 30 Erwachsenen und 11 Kindern, von 6 bis 75 Jahre
Architekt:	Post • Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL, Dortmund
Freiraumplanung:	brosk, landschaftsarchitektur und freiraumplanung, Essen
Standort:	Dortmund
Fertigstellung:	2004
Grundstücksfläche:	3.285 m² gesamt
Wohnfläche:	21 WE zwischen 55 und 165 m² Gemeinschaftshaus: 190 m²
Gesamtwohnfläche:	1.940 m²
Bruttogeschossfläche:	2.403 m²
Geschosse:	3 bis 4
Baukosten:	ca. 4,3 Mio. €

Bild 2.23: Lageplan

Bild 2.24: Süd-Westfassade

„So viel Gemeinschaft wie möglich – so viel Privatheit wie nötig“ lautet das Motto der Baugemeinschaft und stellt die Grundidee des generationsübergreifenden, gemeinschaftlichen Projekts am Tremoniapark in Dortmund dar. Die Eigentümergemeinschaft verfolgte einerseits das Ziel ein Wohnprojekt als Basis für lebendiges Zusammenleben verschiedener Altersgruppen zu schaffen, andererseits sollte selbstständiges Wohnen im Alter möglich sein. Eine stark durchmischte Eigentümerstruktur war von Anfang an gewünscht. Das rege Miteinander von Jung und Alt erlaubt es, von den Stärken und Erfahrungen der Generationen und Kulturen zu profitieren sowie Toleranz und Solidarität aktiv zu leben.

Bild 2.25: Innenhof

Die Wohnanlage wurde auf dem sanierten Gelände der ehemaligen Zeche Tremonia unweit des Stadtzentrums von

Bild 2.26: Freiräume

Bild 2.27: Innenhof

Bild 2.28: Laubengang

Dortmund errichtet. Gut angeschlossen an den Öffentlichen Personennahverkehr lässt sich die Innenstadt in wenigen Minuten bequem erreichen. Besonders wertvoll ist die direkte Nähe zum aufwendig erneuerten Tremoniapark, der mit seinen großzügigen Grünflächen ausgezeichnete Spiel-, Sport- und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet.

Der Innenhof ist als kollektiver Treff- und Spielbereich gedacht. Er ist von allen Wohnungen einsehbar und bietet so eine optimale, geschützte Spielfläche für Kinder. Bewohner ohne eigenen Garten können hier Pflanzenbeete anlegen und Freiflächen mit Sitzgelegenheiten als Terrasse nutzen. Die großzügigen Carports und der Platz davor können ebenfalls für Feste oder zum Spielen genutzt werden. Eine Boulebahn wurde für den gemeinsamen Zeitvertreib der Erwachsenen angelegt.

Die Architektur ist ausgerichtet auf die Ausgewogenheit von gemeinschaftlichen und persönlichen Interessen. Die Grundrisse der Wohnungen sind individuell auf die Bedürfnisse und finanziellen Verhältnisse der einzelnen Bewohner zugeschnitten. Jede Wohnung wurde als „Haus im Haus“ für den Eigentümer und Bauherren in Größe, Zuschnitt und Ausstattung völlig individuell gestaltet. Die wechselnden Schottenbreiten von 6,70 m und 3,35 m und die durchgängige Laubengangerschließung erlauben variable Wohnungsgrößen von 55 bis 162 m². Jede der 21 Wohnungen definiert die Schnittstelle zwischen Gemeinschaft und Privatheit. Alle Hauptwohn- und Schlafräume sowie die privaten Freibereiche fügen sich am äußeren Rand der Anlage ein und orientieren sich nach Süden und nach Westen zum Tremoniapark. So ist der Schutz der Privatsphäre garantiert. Veranden und großzügige Laubengänge stellen die wettergeschützte und barrierefreie Verbindung aller Wohnungen mit den Gemeinschaftsanlagen her. In Anlehnung an die Funktion eines Kreuzgangs werden sie selbst zum Aufenthaltsraum bzw. Ort der Begegnung und bilden den Rahmen für den gemeinschaftlichen zentral gelegenen Wohnhof, in dessen Mitte sich das Gemeinschaftshaus befindet. Die offene Zuwegung und die damit verbundene Einsicht aller Eingänge sorgt für Kommunikation und Sicherheit. Rückzugsorte bieten die Terrassen und Balkone, die zu jeder Wohnung gehören und nur der privaten Nutzung der einzelnen Besitzer dienen.

Schon in der Planungsphase war es den zukünftigen Bewohnern möglich ihre Vorstellungen und Bedürfnisse in Diskussionsgruppen zu definieren und zu einem Ganzen zu vereinen. Gemeinschaftlich wurde an den Häusern und Gärten gearbeitet, um bereits im Vorfeld ein Zusammengehörigkeitsgefühl zu schaffen und denen, die nicht bzw. nicht mehr im Berufsleben stehen eine sinnvolle Beschäftigung und Anerkennung zu geben.

Das Zusammenleben der Gruppe am Tremoniapark geht über das übliche Maß eines nachbarschaftlichen Verhältnisses in einer Großstadt hinaus. So wird es als eine Art Infrastrukturoptimierung verstanden, die Privatbesitz „von der Hilti-Bohrmaschine bis zum Klavier“ teilt und nachbarschaftliche Hilfe von „der Tasse Milch bis zum Nagel in der Wand“ leistet. Hierdurch können Defizite einzelner Haushalte durch eine aktive Nachbarschaft ausgeglichen und die Lebensqualität für alle verbessert werden.

Bild 2.29: Blick zum Aufzugsturm

Bild 2.30: Querschnitt

Der Rückblick nach den ersten Jahren des Zusammenwohnens gewährt den Bewohnern einen entspannten Blick in die Zukunft. Die Erfahrungen aus dem langjährigen Prozess des Austausches und der Fähigkeit Kompromisse einzugehen und zu leben, haben zu einem harmonischen Leben in der Gemeinschaft geführt.

Das WohnreWIR-Projekt wurde u.a. 2004 mit dem 1. Preis beim „Innovationspreis Wohnungsbau des Landes NRW“ zum Thema „Wohnungsbau auf innerstädtischen Standorten“ und 2003 mit dem 1.Preis beim Wettbewerb „Wohnort Innenstadt“ der Allianz-Dresdner Bauspar AG und der Zeitschrift Capital ausgezeichnet.

[2-6], [2-7], [2-8]

Bild 2.31: Grundriss EG

Bild 2.32: Grundrissvarianten

2.1.4 Generationenwohnen in Privatinitiative in Weikersheim

Bauherr:	Margret und Hans Schönle
Architekt:	Architekturbüro Martin Wolf
Standort:	Weikersheim
Fertigstellung:	2003
Grundstücksfläche insgesamt:	520 m²
Wohnfläche:	370 m²
Bruttorauminhalt:	2.652 m³
Bruttogeschossfläche:	687 m²
Geschosse:	4
Baukosten:	ca. 1,2 Mio. €

Bild 2.33: Straßenfassade

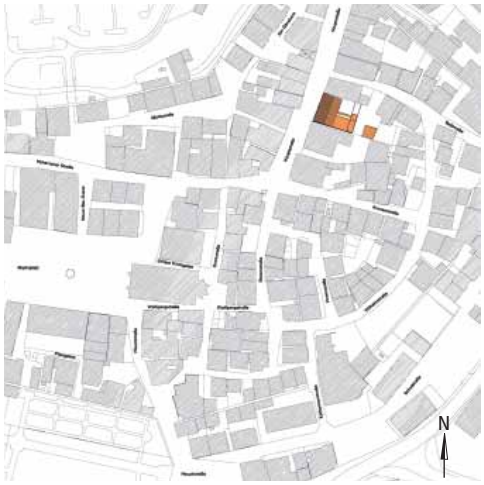


Bild 2.34: Lageplan

Bild 2.35: Belichtung

Bild 2.36: Innenhof

Das Generationenhaus in Weikersheim entstand aus dem Bedürfnis der Bauherren – einem älteren Ehepaar –, die Vorteile städtischen Wohnens in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt für mehrere Generationen in Verbindung mit einem Seniorentreff und Ladengeschäft in zentraler Lage zu verwirklichen.

Nach dem Auszug der Kinder aus dem vorher bewohnten klassischen Einfamilienhaus im Grünen sprach für einen Umzug in die Stadt unter anderem die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten sowie Apotheken, um im Alter möglichst flexibel und mobil zu wohnen. Besonderes Anliegen des Ehepaars war es, individuelles Wohnen mit einer kommunikativen und gemeinschaftlichen Nutzung für Senioren zu verbinden.

Für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses wurde im historischen Stadtkern eine Baulücke in der eng bebauten Stadt gefunden. Die Unregelmäßigkeit des Grundstücks stellte dabei neben der gewünschten vielfältigen Nutzbarkeit und Flexibilität des Hauses eine besondere planerische Herausforderung dar. Die Planung wurde in Abstimmung mit der obersten Denkmalbehörde entwickelt, da der gesamte Innenstadtbereich unter Bestandschutz steht.

Bild 2.38: Brücke

Bild 2.39: Wohnraum

Bild 2.40: Essbereich

Der im Erdgeschoss liegende Buchladen und der Seniorentreff – mit einem angegliederten, abtrennbaren Veranstaltungssaal – stehen mit dem von Bewohnern als auch Besuchern genutzten Innenhof in enger Beziehung und ergeben vielfältige Verwendungsmöglichkeiten. Die in einem Viereck angeordneten Bereiche können je nach Situation zueinander geschaltet werden und bieten so eine große Bandbreite an öffentlichen und halböffentlichen Nutzungspotenzialen. Die großzügigen Schaufenster ermöglichen einen Durchblick in den Hofraum. Die so geschaffene Transparenz erweitert den engen Straßenraum optisch und lädt zum Besuch ein.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei kleine Appartements, wovon eines dauerhaft vermietet, das zweite hingegen als Ferien- oder Gästewohnung genutzt wird.

Vom zweiten Ober- bis ins Dachgeschoss ist eine zusammenhängende Wohnung zur Eigennutzung entstanden. Diese Anordnung der Räumlichkeiten über zwei Ebenen ermöglichte eine vertikale Großzügigkeit, die sich bis in die Gauben fortsetzt und ihren oberen Abschluss in einer Verglasung mit freiem Blick zum Himmel findet. Die über Jahre geschätzten Wohnqualitäten eines klassischen Einfamilienhauses – wie z.B. ausreichend besonnte Freibereiche und ausreichend Privatsphäre – wurden hier mit einer Nutzungsflexibilität für spätere Umbauten kombiniert. So kann die Maisonettewohnung bei Bedarf in mehrere getrennt erreichbare Einzelwohnungen umgebaut werden.

Alle Wohnungen sind nach dem „Durchwohnprinzip“ gestaltet. Das heißt die Wohnbereiche wurden als von zwei Seiten belichteter offener Raum gestaltet, um Großzügigkeit und optimale Tageslichtverhältnisse zu erreichen. Zusätzlich zu den gartenseitigen Balkonen wurden den Wohnungen halbumschlossene „Freisitze“ angegliedert, die über 5 m lange Stahlbrücken erreichbar sind. Diese bilden einen zusätzlichen vom Wohngebäude abgekoppelten Baukörper, um allen Bereichen maximale Besonnung zu ermöglichen. Dieser Brückenraum zwischen den Wohnungen und Terrassen symbolisiert den Gang in den „eigenen Dachgarten“. Die gesamte Anlage ist barrierefrei ausgelegt und kann daher ohne Einschränkung auch von Rollstuhlfahrern genutzt werden, inklusive der Terrassenbereiche. Eine Nachrüstung der Sanitärbereiche im Sinne einer behindertengerechten Ausstattung ist ohne weiteres möglich.

Eine Forderung des Denkmalamtes war es, die beiden Baukörper gegeneinander abzusetzen und sie durch eine unterschiedliche Fassadengestaltung als Einzelkörper erfassbar zu machen. Das Gebäude hat somit zwei Gesichter - zum Einen die zur Straße orientierte verputzte und kleinteilige Lochfassade, zum Anderen die mit Holz verkleidete und mit geschosshohen Fensterelementen ausgebildete Hoffassade.

Herausragend an diesem Beispiel ist die Weitsicht des Bauherrenpaares, die Potenziale zur Qualitätssteigerung des Wohnens im Alter zu erkennen und zu

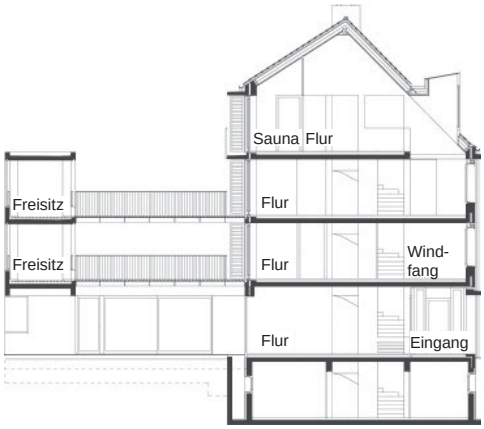
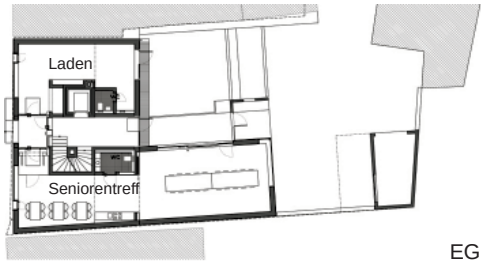
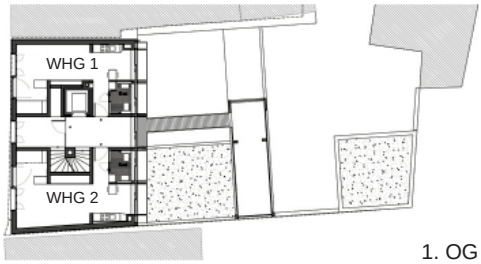


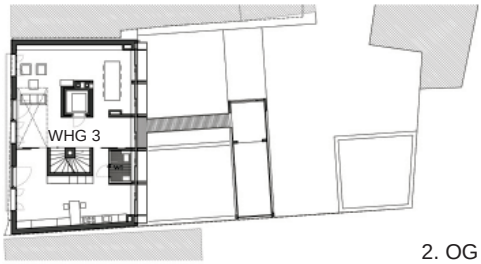
Bild 2.41: Querschnitt



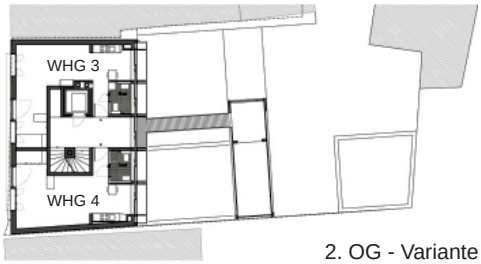
EG



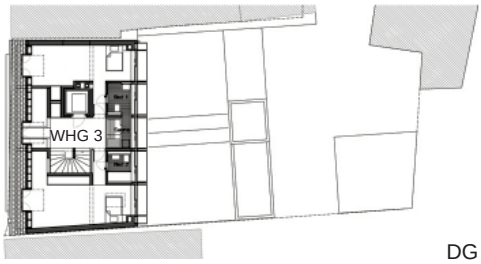
1. OG



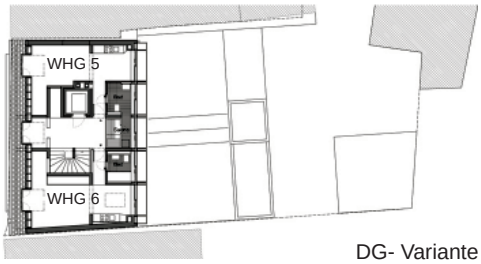
2. OG



2. OG - Variante



DG



DG- Variante

Bild 2.42: Grundrisse mit Variante

realisieren. So ist ein zukunftsweisendes Lebensabschnittsprojekt entstanden. Es bietet mit den flexiblen Nutzungsvarianten die Möglichkeit auf sich eventuelle verändernde Lebensumstände zu reagieren, ohne erneut den Wohnort zu wechseln. Zusätzlich haben sie ein Forum geschaffen, das möglichen Defiziten des Stadtlebens – wie z.B. mangelnder nachbarschaftlicher Nähe und fehlender Kommunikation – entgegenwirkt. Das ausnahmslos ehrenamtliche Engagement der Bauherren trägt mit diesem Treffpunkt für ältere Menschen zur Belebung der Innenstadt und Zusammenführung ihrer Bewohner bei.

Das Bauvorhaben wurde mit dem 1. Preis des KfW-Award 2006 „Europäisch Leben - Europäisch Wohnen“ der KfW Förderbank unter dem Motto: „Neue Ideen für altersgerechtes Wohnen im Eigentum“ sowie im gleichen Jahr mit dem 1. Preis des Wettbewerbs „Wohnen im Zentrum“ der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen – unter Beteiligung einiger Landesministerien – unter der Kategorie „Gebäude und Wohnumfeld“ prämiert.

[2-9], [2-10], [2-11]

2.1.5 Generationenwohnen innerhalb einer Familie in Darmstadt

Bauherr:	k.A.
Architekt:	Kränzle + Fischer-Wasels Architekten und Klotz + Knecht
Standort:	Darmstadt
Fertigstellung:	2003
Grundstücksfläche:	1.551 m²
Wohnfläche:	1.061 m²
Bruttorauminhalt:	4.540 m³
Bruttogeschossfläche:	1.468 m²
Geschosse:	2
Baukosten:	k. A.

Bild 2.43: Lageplan

Bild 2.44: Nord-Osten – Eingang

Mit dem Bau des Mehrgenerationenhauses auf einem bislang ungenutzten Grundstück am Stadtrand von Darmstadt wurde ein Gebäude geschaffen, in dem Großeltern, Eltern und Kinder sowohl in gewünschter Gemeinsamkeit als auch in Eigenständigkeit zusammenleben können.

Das Haus bildet den Abschluss einer offenen Straßenrandbebauung entlang einer stark frequentierten Strasse und öffnet sich zum anliegenden Parkgelände, ohne dass eine Naht zwischen privatem Garten und öffentlichem Park erkennbar wäre. Neben dem älteren Bauherrenehepaar sind auch die beiden Töchter mit ihren Partnern eingezogen.

Bild 2.45: Süden – Gartenseite

Zentrales Entwurfsthema war die Flexibilität, die nötig ist, wenn mehrere Generationen ein Haus bewohnen. Die Balance zwischen Nähe und Distanz musste, um ein harmonsiches Familienleben zu garantieren, baulich auch im Haus umgesetzt werden. Drei einzelne Baukörper, die sich als Symbiose zu Einem zusammenfügen, bieten hierfür eine geeignete Plattform. Das Haus kann sich veränderten Familienverhältnissen – z.B. durch Nachwuchs, Älterwerden oder Wegzug – problemlos anpassen.

Bild 2.46: Süd-Osten – gemeinsame Terrassen

Bild 2.47: Osten

Der zweigeschossige Ziegelbau besteht aus drei separaten, in sich geschlossenen und voll funktionstüchtigen Maisonettewohnungen, jede mit Küche, Bad und interner Erschließung. Es besteht die Möglichkeit die bestehenden drei Wohneinheiten in bis zu sechs Geschosswohnungen umzugestalten, auch eine Gäste- oder Büronutzung sind mögliche Varianten. Zwischen die einzelnen Häuser schieben sich haushohe Lufträumen, die als Wintergärten, Lichthöfe oder Pufferzonen genutzt werden können. Die Geschossebene wurde barrierefrei gestaltet, in den vorhandenen Lufträumen und Galerien können ohne großen Aufwand Aufzuganlagen nachgerüstet werden, um altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen. Verbindende Elemente stellen die durchgängige Holzterrasse sowie die Loggia im Obergeschoss dar, um dort kollektive Kommunikationsplattformen zu bieten. Gemeinsam genutzt wird auch eine große Empfangshalle, von der die einzelnen Zugänge zu den Wohnungen abgehen. Eine Besonderheit des flexiblen Konzepts ist, dass die Wohnungen sich untereinander sowohl horizontal als auch vertikal koppeln lassen, wodurch eine sehr große Raumvariabilität entsteht.

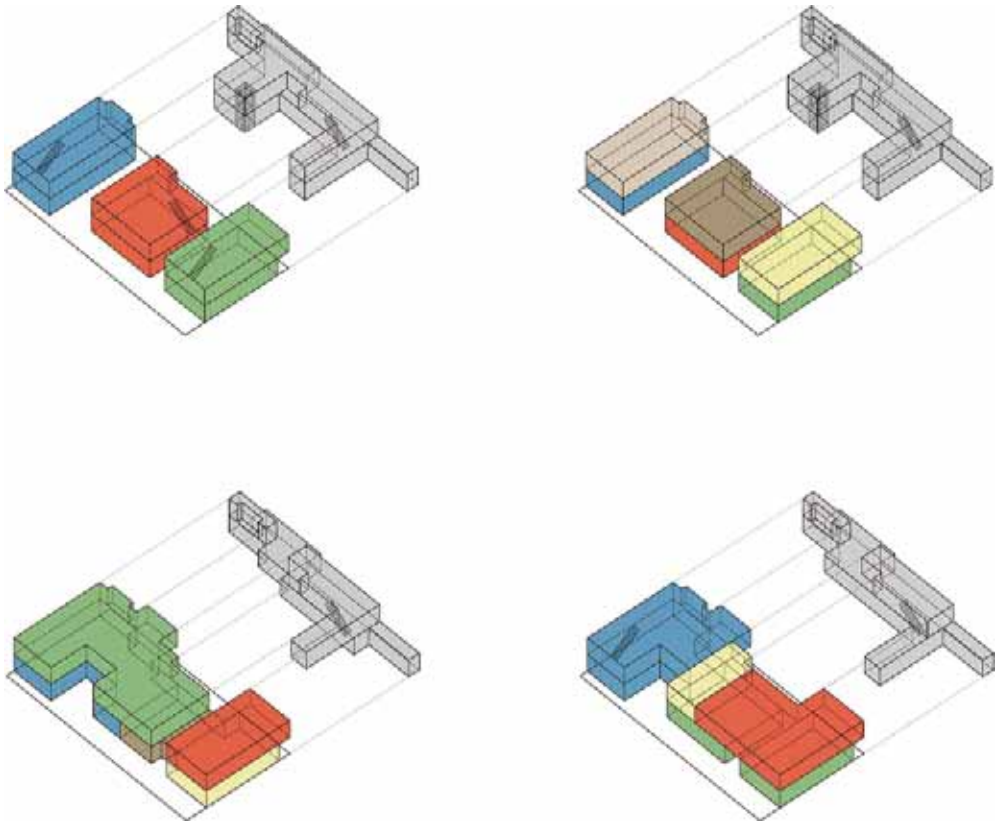


Bild 2.48: Nutzungsschema

Bild 2.49: Essbereich

Bild 2.50: Küche

Das Haus verleiht der Idee des gemeinsamen Wohnens in seiner Einheitlichkeit einen äußeren Ausdruck. Die Fassade ist einheitlich ohne Zäsuren und Brüche strukturiert. Zur Straße hin schließt sich das Gebäude, gestaltet mit dunklen, geheimnisvoll anmutenden Klinkern, zum südlichen Park hin öffnet es sich mit einer durchgängigen Glasfassade.

Besonderer Wert wurde auf Nachhaltigkeit gelegt. So wurde in der Wahl der Materialien, sowohl innen wie auch außen, auf Dauerhaftigkeit geachtet.

Dieses Wohnprojekt stellt eine beispielhafte Lösung für eine Konflikt vermeidende, gemeinschaftliche Wohnform dreier Generationen einer Familie dar. So wird genügend Raum für eigenständiges aber auch gemeinschaftliches Leben der Familienmitglieder – insbesondere unter dem Aspekt der Bewahrung der Würde und Identität der einzelnen Bewohner – gegeben.

Das Bauvorhaben wurde mit dem 2. Preis des KfW-Award 2006 „Europäisch Leben – Europäisch Wohnen“, von der KfW Förderbank unter dem Motto: „Neue Ideen für altersgerechtes Wohnen im Eigentum“ prämiert.

[2-2], [2-11], [2-12], [2-13]

Bild 2.51: Erdgeschoss

Bild 2.52: Obergeschoss

2.2 Familienübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen

Nachfolgend wird ein Projekt vorgestellt, das von einer jungen Bewohnergruppe mit Kindern und gemeinsamen privaten Interessen initiiert wurde. Sie schaffen im verdichteten innerstädtischen Bereich einen nach ihren Bedürfnissen gestalteten gemeinschaftlichen Wohnraum mit Eigenheimqualitäten.

Gemeinschaftliches Wohnen in einem Innenhof in Köln

Bauherr:	Stefan und Birgit Rüberg in der Rechtsform einer Eigentümergemeinschaft
Architekt:	Molestina Architekten, ehemals Gruppe MDK Architektur und Stadtplanung
Standort:	Köln
Fertigstellung:	2002
Grundstücksfläche:	1.700 m²
Wohnfläche:	Atriumhaus 560 m², Lofthaus 230 m²
Geschosse:	2 bis 4
Baukosten:	k. A.

Bild 2.53: Lageplan

Bild 2.54: Innenhof mit Blick auf die Torzufahrt

Die Hofbebauung im Kölner Stadtteil Lindenthal entstand aus dem Wunsch der Bauherren eine neue Form von sozialer Gemeinschaft als Zugehörigkeitskreis zu schaffen, die größer und flexibler ist als die traditionelle Familie. Der kollektive Grundbesitz mit individuellen Wohnungen sowie gemeinsamen Kontakt-, Spiel- und Nutzflächen soll einerseits die Entwicklung dieser Gemeinschaft fördern und andererseits die Individualität des Einzelnen wahren.

Auf dem ehemaligen, nahezu abgeschlossenen Gewerbehof – der durch die Torzufahrt eines Blockrandgebäudes aus der Gründerzeit erschlossen ist – entstand ein Cluster aus fünf Wohngebäuden. Hierzu wurde ein bestehender sanierungsbedürftiger Altbau umgebaut und durch Neubauten in Form von zwei Doppelhäusern ergänzt. Inklusive des Umbaus des bestehenden Blockrandgebäude entstanden vier verschiedene Wohnungsformen:

1. Der straßenbegleitende Altbau mit vier Wohneinheiten.
2. Ein bestehendes Backsteingebäude auf der Grundstücksgrenze, das in eine Einfamilienwohnung umgewandelt wurde.
3. Der Neubau von zwei identischen „Loftgebäuden“ in Holzbauweise.
   Die „Loft“-Qualität besteht aus multifunktionalen Innenräumen, die einfach zu variieren sind und kleinen, inten siv zu nutzenden Außenflächen einschließlich Dachgärten.
4. Der Neubau von zwei Atriumhäusern, die jeweils eine große Wohnfläche mit mehr als 300 m² aufweisen. Jedes Haus ist mit zwei Treppenhäusern sowie jeweils zwei Eingängen ausgestattet, um bei Bedarf unterschiedliche und von einander unabhängige Wohnbereiche zu schaffen.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine vom Straßenraum abgeschlossene und uneinsehbare Lage aus. Die Doppelhäuser ermöglichen ein einfamilienhausähnliches Wohnen und damit ein Gefühl von Individualität, insbesondere da jedem Haus ein privater Garten zugehörig ist.

Die Atriumhäuser schirmen sich mit ihren geschlossenen Aluminiumfassaden von den Gemeinschaftsflächen im Hof ab und öffnen sich gleichzeitig durch große Glasflächen mit Terrassen und Balkon zum westlich gelegenen Garten. Die Wohnebenen gliedern sich als Split-Level um verglaste – bis in das abgesenkte Parterre reichende – Lichthöfe (Atrien). Dies ermöglicht vielseitige Blickbeziehungen innerhalb des Hauses. Besondere Freiraumqualität bieten die den beiden Haushälften zugehörigen Dachterrassen. Im nördlichen Gebäudeteil ist eine eigenständige Wohnung als Maisonette und im südlichen eine Zweizimmer-Wohnung auf der Erdgeschossebene integriert, die auch variabel mit den Hauptwohnungen zusammengelegt werden können. In diesen beiden Einliegerwohnungen leben jeweils die Großeltern.

Bei den Lofthäusern bilden Küche, Bad und Abstellräume einen Kern, um den die Wohnbereiche als Split-Levels angelegt sind. Sie zeichnen sich durch ein besonderes Tageslichtkonzept aus, wobei Licht von hoch gelegenen Fenstern der Badezimmer durch Glasböden im Flurbereich bis in die Küche im abgesenkten Parterre geführt wird. Auch diese Häuser haben Dachterrassen, auf denen die Bewohner Privatheit und Sonne genießen können. Der private Gartenanteil der Lofthäuser liegt auf der hofabgewandten Seite.

Der als Einfamilienwohnung umgebaute Altbau im Innenhof besteht aus einem zweigeschossigen Wohnbereich, dessen privater Gartenanteil durch einen hohen Sichtschutz aus Bambus zum Hof abgetrennt wurde.

Bild 2.55: Eingangsbereich Lofthaus

Bild 2.56: Süden Lofthaus

Bild 2.57: Lofthaus

Bild 2.58: best. Backsteingebäude / Atriumhäuser

Bild 2.59: Gebäudeensemble Richtung Süden

Bild 2.60: Küche Lofthaus

Bild 2.61: Flurbereich Atriumhaus

Bild 2.62: Flur vor dem Bad Lofthaus

Bild 2.63: Wohnraum Atrium

Die Fassaden der einzelnen Häuser zeigen unterschiedliche Erscheinungsbilder und erfüllen somit den Wunsch nach Individualität, wie auch die Innenräume nach den persönlichen Bedürfnissen gestaltet wurden. Materialien wie Putz, Klinker, Holz und Aluminium entsprechen den jeweiligen Vorlieben der Besitzer.

Der sich aus der Bebauung ergebende – größtenteils als Grünfläche angelegte – Hof gehört der Gemeinschaft, seine Nutzung ist durch Sondereigentumsrechte geregelt. Im Hof darf nicht geparkt werden, die Autos finden in der darunter liegenden Garage Platz, die als Hubanlage konstruiert wurde. Der Hof als multifunktionale Fläche wird besonders von den Kindern zum Spielen genutzt und zweimal im Jahr findet ein Hoffest statt.

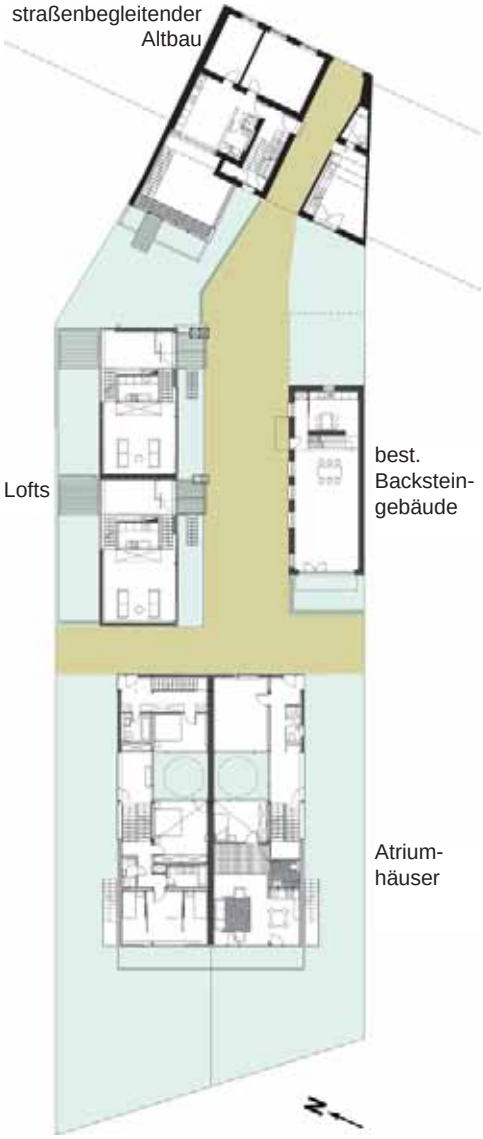


Bild 2.64: Grundstück

Die Idee einer hausübergreifenden Wohngemeinschaft als erweiterte Form der persönlichen und familiären Identität, verbunden mit einem kollektiven Raum als Ausdruck der sozialen Gemeinschaft, wurde in diesem Projekt beispielhaft realisiert. Dieses Projekt stellt eine gelungene Balance von halböffentlichen Raum und komplexen Baukörpern, Abgeschiedenheit und Stadtnähe im Sinne der Bewohner dar.

[2-14], [2-15]

2.3 Wohnprojekte für ältere Menschen

Ältere Menschen ziehen heute wieder gerne in innerstädtische Wohngebiete, um die Vorzüge eines dichten Stadtgefüges zu nutzen. Die Nähe zu Einrichtungen, die den täglichen Bedarf decken – wie z.B. Arztpraxen, Apotheken und kulturelle Institutionen – wird als Vorteil gegenüber den weiten Wegen, die ein Leben auf dem Land mit sich bringt, empfunden.

Mit zwei Projekten wird das gemeinschaftliche selbstständige und betreute Wohnen für ältere Menschen – als Alternative zum konventionellen Pflegeheim – sowie das selbstbestimmte individuelle und gemeinschaftliche Senioren-Wohnen in einem mischgenutzten umgebauten Haus in der Innenstadt vorgestellt.

2.3.1 Seniorenzentrum für betreutes und selbstständiges Wohnen in Lich

Bauherr:	Oberhessisches Diakoniezentrum Johann-Friedrich-Stift
Architekt:	pfeifer roser kuhn architekten
Standort:	Lich
Fertigstellung:	2003
Grundstücksfläche:	8.750 m²
Bruttogeschossfläche:	7.001 m²
Bruttorauminhalt:	21.636 m³
Wohnfläche:	3.770 m²
Geschosse:	2
Baukosten:	9,0 Mio. EUR (KG 2-7 incl. MwSt.)

Bild 2.65: Innenhof

Bild 2.66: Gesamtanlage Seniorenzentrum

Die Leitidee bei der Entwicklung des Konzepts für das Seniorenzentrum in Lich war die Verbesserung der Wohn- und Lebensumstände für ältere Menschen mit dem Grundsatz: „So viel Normalität und Eigenverantwortung wie möglich, so viel Betreuung wie nötig“. Dieser Grundsatz schließt Menschen mit Demenzerkrankungen ein, wofür ein Programm in Zusammenarbeit mit dem Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) entwickelt wurde. Grundlage für den architektonischen Entwurf war die aus der Zusammenarbeit resultierende Idee der Hausgemeinschaften. Dieses Modell wird in besonderer Weise dem Prinzip der höchst möglichen Selbstständigkeit für ältere Menschen gerecht.

Bild 2.67: Durchgang

Bild 2.68: Kapelle

Bild 2.69: Querriegel und angrenzende Wohnungsriegel

Bild 2.70: Südseite mit Loggien

Das Seniorenzentrum in Lich liegt unmittelbar am Schlosspark, der mit altem Baumbestand und einem Teich einen schönen Spazierweg als angenehme Anbindung an die Stadtmitte bietet. So wird den Senioren einerseits eine Einbindung in eine landschaftlich attraktive Umgebung geboten, andererseits können sie fußläufig das Stadtzentrum erreichen, um kleinere Erledigungen selbst zu tätigen.

Die Grundrissstruktur gliedert sich, den verschiedenen Wohnformen und der jeweils nötigen Betreuungsform entsprechend, in drei Bereiche auf. Die beiden nördlich gelegenen U-förmigen Häuser nehmen insgesamt 7 Hausgemeinschaften auf, die jeweils um einen Hof gruppiert sind. Im südlichen Gebäuderiegel sind die zum Park orientierten Seniorenwohnungen gelegen.

Zentrum der Anlage ist ein trapezförmiger Hof, in dessen südlichen Teil sich eine gläserne Kapelle unter einem weit gespannten Dach befindet, das als Verbindung beider Gebäudeteile dient. Von diesem Gemeinschaftshof aus – der allen Bewohnern eine Plattform für die tägliche Kommunikation bietet – erschließen sich das kollektiv genutzte Nachbarschaftscafé wie auch die Räume der Hausverwaltung.

Die Seniorenwohnungen werden über Laubengänge erschlossen und bieten 27 älteren Menschen die Möglichkeit zum eigenständigen Wohnen. Jede Wohnung hat einen eigenen Schlaf- und Wohnraum, sowie ein Bad und eine Küche zur Selbstversorgung. Im Inneren wurde größter Wert auf Barrierefreiheit gelegt, um Menschen, die zwar körperlich eingeschränkt, aber sonst gesund sind, ein ungehindertes Leben zu ermöglichen. Das Angebot, bei Bedarf jederzeit Hilfe in Anspruch nehmen zu können, bietet darüber hinaus eine angenehme Sicherheit.

Über ein kleines Foyer gelangt man zu den Hausgemeinschaften, die je acht Bewohnern ein zuhause bieten. Den Mittelpunkt jeder Wohngemeinschaft bildet eine geräumige Wohnküche mit angrenzendem Balkon oder Terrasse. Die zugehörigen Pflegezimmer sind entlang eines anschließenden Flures angeordnet.

Bild 2.71: Küche Gemeinschaftsbereich

Bild 2.72: Aufenthaltsbereich mit Zugang zum Innenhof

In den dazugehörigen Gemeinschaftsräumen spielt sich das alltägliche Leben der Bewohner ab. Ziel ist es dieses so normal und selbst bestimmt wie möglich zu gestalten. Daher werden die Bewohner in Tätigkeiten wie das Vorbereiten des gemeinsamen Frühstücks und Abendbrots genauso mit einbezogen, wie in das Waschen, Bügeln und Spülen, natürlich den jeweiligen Vorlieben und Fähigkeiten der Bewohner entsprechend. Eine Präsenzkraft leitet den Tagesablauf der Bewohner und bietet als zentrale Bezugsperson einen vertrauten Ansprechpartner.

Um einen offenen Raumeindruck sowie das Gefühl von Weitläufigkeit und Großzügigkeit zu erzielen, sind die großflächig verglasten Fenster mit niedrigen Brüstungen versehen und geben den Blick nach außen ungehindert frei. Rücksprünge in der Fassade unterstützten diesen Eindruck. Die jeweils abgeschlossenen Höfe können selbstständig und geschützt benutzt werden, für das Betreuungspersonal ist die Aufsicht einfach und übersichtlich. So kann demenzkranken Menschen das Gefühl gegeben werden, ein möglichst frei bestimmtes Leben zu genießen.

Das Konzept des Dienstleitstungszentrums für Senioren zeigt bereits Erfolge. Insbesondere bei Bewohnern, die aus anderen „konventionellen“ Pflegestätten nach Lich gezogen sind, ist eine Verbesserung hin zu mehr Aktivität durch das Leben in der Gruppe und im Tagesablauf der Hausgemeinschaften zu beobachten. Es gelingt, je nach Pflegebedürftigkeit, die Bewohner in alltägliche Arbeiten einzubeziehen. Der personelle Einsatz ist jedoch bedingt durch die kleinen Einheiten von 8 Bewohnern und abhängig von dem Versorgungsaufwand hoch. Dennoch stellt sich die Verknüpfung des betreuten und selbstständigen Wohnens als zukunftsweisendes Vorhaben dar, da sich die Vermeidung des üblichen Wohnheimcharakters positiv auf das Verhalten und die Entwicklung der Senioren auswirktwirkt. [2-2], [2-16]

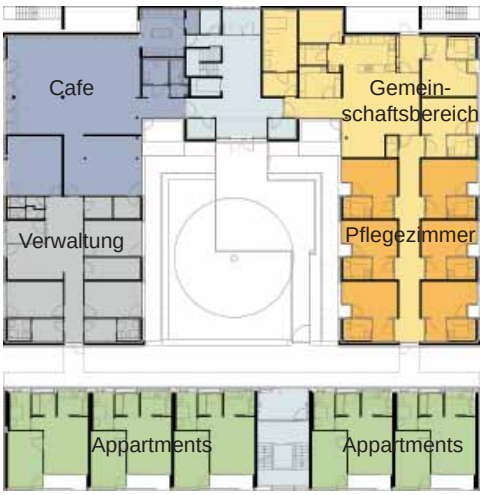


Bild 2.74: Ostflügel Erdgeschoss

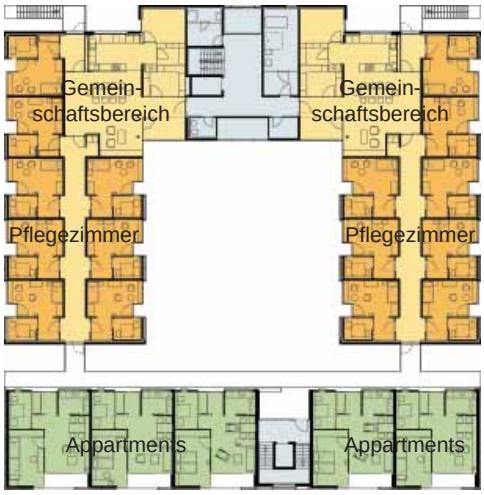


Bild 2.75: Ostflügel Obergeschoss

2.3.2 Senioren-Wohnmodell im ehemaligen Kaufhaus Breuer in Eschweiler

Bauherr:	Anna Maria und Andrea Breuer
Architekt:	BeL Anne-Julchen Bernhardt, Jörg Leeser
Standort:	Eschweiler
Baujahr:	1951
Umbau:	Fertigstellung 5/2006
Grundstücksfläche:	4.420 m²
Bruttorauminhalt:	7.338 m³
Nutzfläche:	1.465 m² (1.330 m² Nutzfläche innen + 135 m² Nutzfläche außen) Einzelhandel: 320 m² + 155 m² Lager- und Sozialräume, Funktionsraum: 330 m², Wohnen: 525 m², + 70 m² Höfe, Dachterrasse: 65 m²
Geschosse:	4
Baukosten:	1.2 Mio. € incl. MWSt

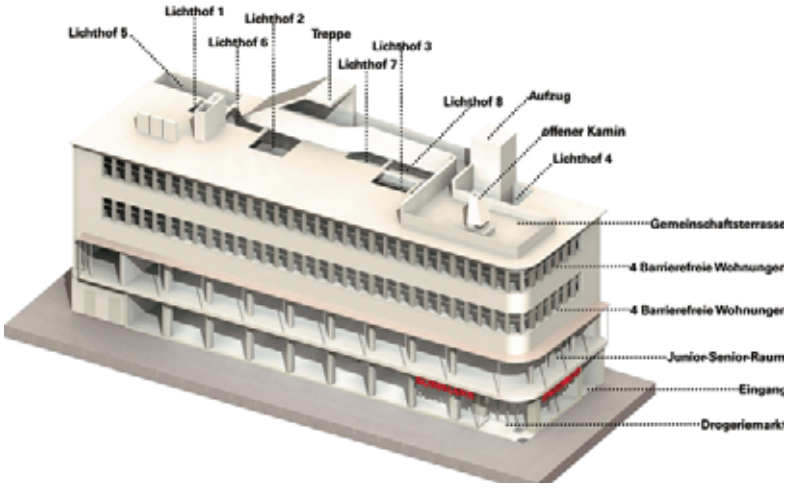


Bild 2.76: Modell mit Nutzungsbereichen

Bild 2.77: Lageplan

Der Umbau des ehemals als Kaufhaus genutzten denkmalgeschützten Gebäudes zu Seniorenwohnungen trägt der Entwicklung Rechnung, dass ältere Menschen wieder gerne ihren Lebensschwerpunkt in eine städtische Umgebung verlegen und die Vorteile eines barrierefreien Wohnens genießen wollen. Das Funktionskonzept sieht als Mischnutzung Gewerbe und Seniorenwohnungen vor, die in unterschiedlicher Form untergebracht sind.

Das Gebäude aus den 50er Jahren stand mehr als 30 Jahre leer, obwohl es einen privilegierten Standort im Zentrum von Eschweiler aufweisen kann.

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht den DIN-Vorschriften für „barrierefreies Wohnen“ und beinhaltet unter anderem einen Aufzug, breitere Flure, stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit

Bild 2.78: Süd-Ostecke

aller Räume, breitere und höhere Türen sowie größere Bäder mit Bodeneinlauf für die Dusche. Diese Wohnungen sollen von allen Menschen ohne fremde Hilfe benutzt werden können. Für ältere Menschen ermöglicht eine solche Wohnung selbst bestimmt, unabhängig und gegebenenfalls mit ambulanter Pflege zu leben.

Im Erdgeschoss befinden sich Flächen für den klassischen Einzelhandel. Das 1. Obergeschoss bietet einen Funktionsraum, der als „städtisches Wohnzimmer“ dienen soll. Diese, als halböffentlicher Aufenthaltsraum konzipierte und mit einer gastronomischen Ausstattung versehene Einrichtung, offeriert den Bewohnern die Möglichkeit in Selbstorganisation die Kinder einkaufender Eltern zu betreuen.

Im 2. und 3. Obergeschoss wurde ein innovatives Wohnmodell für Senioren umgesetzt. Offene Grundrisse, Geschosshöhen von ungewöhnlicher Größe sowie eine 35 m lange Südfassade boten hierfür optimale Grundvorausetzungen für die Verwirklichung von großen, qualitativ hochwertigen Wohngemeinschaften und Einzelwohnungen für Senioren.

Im 2. Obergeschoss dient eine 210 m² große Wohnung als Wohngemeinschaft für Senioren. Sechs Individualzimmer mit jeweils eigenem Duschbad sind um einen 80 m² großen gemeinsamen Wohnbereich mit drei innenliegenden Lichthöfen gruppiert. Eine weitere 75 m² große Wohnung im selben Geschoss ist für Rollstuhlfahrer eingerichtet.

Vier weitere Wohnungen im 3. OG sind als barrierefreie Einzelwohneinheiten angelegt. Die Freibereiche wurden als Leervolumen in das Betonskelett eingeschnitten. So erhält jede der Wohnungen ihren eigenen vollverglasten Innenhof mit der Nutzungsqualität einer Terrasse oder eines Balkons bei gleichzeitiger Erschließungsfunktion.

Um den offenen Charakter des historischen Kaufhauses zu erhalten, sind die Grundrisse durch eingestellte Sanitärkerne sowie schieb- oder drehbare Wandelemente fließend und flexibel gegliedert. Die öffentlichen Nutzungen sowie die Wohnungen werden über eine einläufige Treppe entlang der weiten Brandwand erschlossen. Sie ist Teil eines innen liegenden, nach Bewegungsradien geformten, horizontalen Erschließungsraumes mit Zugängen zu den Wohneinheiten.

Als Ergänzung zu den von der jeweiligen Bewohnergruppe privat genutzten, introvertierten Innenhöfen, bietet eine fast 100m² große Dachterrasse Fläche für eine wohnungsübergreifende Interaktion im Außenraum. Sie wird für Veranstaltungen sowie für Feste genutzt und gewährt einen Panoramablick über die Stadt Eschweiler.

Die Fassade des ehemaligen – an die Formsprache Erich Mendelsohns angelehnten – Kaufhauses Breuer wurde aufwendig saniert und mit seinem ungewöhnlichen Erscheinungsbild als architektonisches „Highlight“ in der Innenstadt wieder erlebbar gemacht. Auffälligstes Merkmal ist die in den Obergeschos-

Bild 2.79: Treppenhaus

Bild 2.80: Einzelwohnung 3. OG Süd-Ostecke

Bild 2.81: Dachterrasse

Bild 2.82: Einzelwohnung 2. OG

Bild 2.83: Gemeinschaftsbereich der Senioren-WG

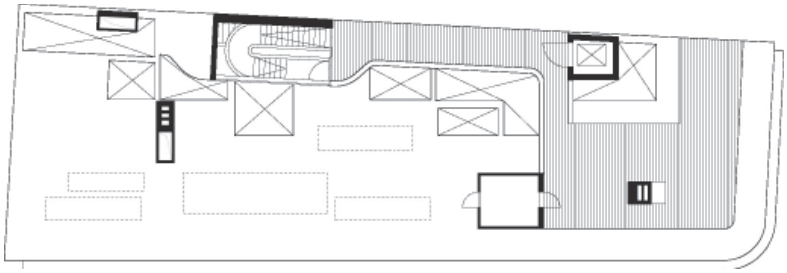


Bild 2.84: Dachterrasse

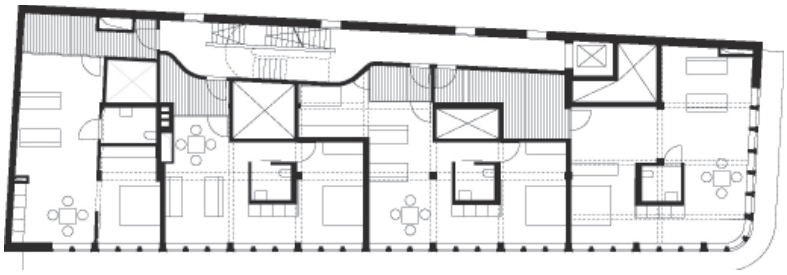


Bild 2.85: 3. OG - 4 barrierefreie Wohnungen

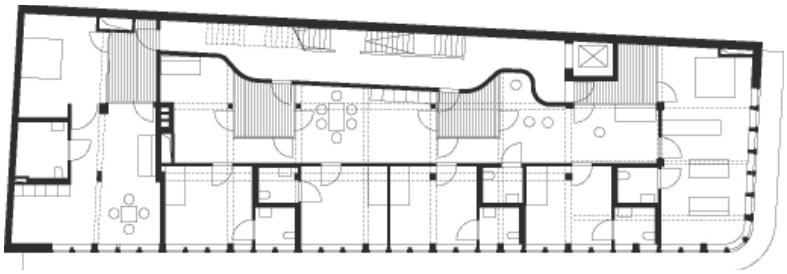


Bild 2.86: 2. OG - Wohngemeinschaft für 6 Senioren und einer rollstuhlgerechten separaten Wohnung

sen abgerundete Gebäudeecke. Durchlaufende Gesimse und Wandflächen, insbesondere aber die gebogenen Fenster schaffen Horizontalität. Wertvolle Edelkranzputze, feine Spenglerdetails, schmale Fenster sowie zarte Kämpfer in den Holzfenstern verleihen dem Gebäude eine filigrane Eleganz.

Das ehemalige Kaufhaus hat sich mit dem Umbau zu einem Zentrum für Senioren entwickelt, die im Alter noch aktiv und größtenteils agil sind und am städtischen Leben anderer Generationen teilnehmen wollen. Gleichzeitig treffen sie durch die Wohnform, die kollektives und individuelles Zusammenleben ermöglicht, auf Gleichgesinnte im selben Lebensabschnitt, mit denen sie ihr Leben gemeinschaftlich gestalten, Interessen teilen und sich gegenseitige Hilfe leisten können. [2-17], [2-18]

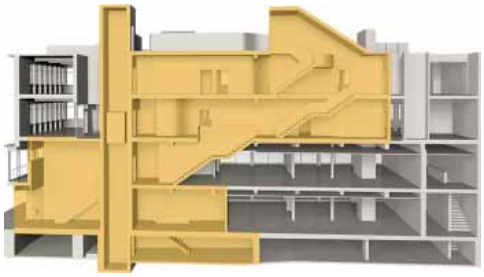


Bild 2.87: Schnittperspektive

Bild 2.88: Panoramabild einer eingerichteten Wohnung

2.4 Soziale Wohnprojekte

Für den kostengünstigen Wohnungsbau mit einer besonderen sozialen Zielsetzung sind im Folgenden ein Wohnprojekt als Umnutzung und Nachverdichtung einer brachliegenden Gebäudeanlage mit besonderer Berücksichtigung von Beschäftigungsförderung und eine qualitativ hochwertige Umsetzung eines geförderten sozialen Wohnungsbaus dokumentiert.

2.4.1 Wohnen an der Gasselstiege – soziales Wohnprojekt in der ehemaligen Lincolnkaserne in Münster

Bauherr:	Wohn+Stadtbau GmbH, Wohnungsunternehmen der Stadt Münster
Architekt:	Neubau: Architekturbüro Prof. Carsten Lorenzen,
	Umbauten: Wohn+Stadtbau GmbH
Standort:	Münster – nördlicher Rand des Stadtzentrums
Baujahr Kasernengebäude:	ab 1923
Fertigstellung:	Um- und Neubauten 1999 - 2005
Grundstücksfläche :	ca. 7 ha
Wohnfläche:	28.000 m², 376 WE 45 bis 167 m²
Geschosse:	Altbau: 2-3, Neubau: 3
Baukosten:	k.A.

Das Projekt „Wohnen an der Gasselstiege“ auf dem Gelände der ehemaligen britischen Lincoln-Kaserne in Münster ist ein Beispiel für die innerstädtische Mischung von historischer, umgenutzter Bausubstanz und der Nachverdichtung durch Neubauten mit dem Ziel, eine stabile und sozial ausgewogene Bewohnerstruktur mit hoher Wohnzufriedenheit, funktionierenden Hausgemeinschaften und gutem Wohnklima zu schaffen.

Um dieses Ziel zu erreichen wurde für den Grossteil der Wohnungen ein Belegungsverfahren durchgeführt. Formale und soziale Kriterien sowie geäußerte Wohnwünsche der Bewerber sorgten für die gewünschte Durchmischung, die von Familien über Alleinerziehende, Ältere, Bewohner mit Migrationshintergrund, Sozialhilfeempfänger und Wohnungslose bis hin zu Gewerbebetreibenden reicht.

Das attraktive Lincoln-Quartier liegt im Norden von Münster in unmittelbarer Nähe zu einem Grünzug, der die Verbindung zwischen Stadtkern und den ländlicher gelegenen Vororten darstellt. Das Zentrum Münsters ist fußläufig sowie mit dem Fahrrad in kurzer Zeit zu erreichen. Der gut ausgebaute Öffentliche Personennahverkehr verbindet das Quartier

Bild 2.90: Lageplan

Bild 2.91: Luftbild

9

Der Verein „Dach überm Kopf“ e.V. arbeitet seit 1991 im Bereich der Vermittlung und Beschaffung von Wohnraum für Wohnungsnotfälle.

Bild 2.92: ehemalige Kasernengebäude

Bild 2.93: Kasernengebäude mit neuen Balkonen

mit der Altstadt von Münster ebenso wie mit den Dörfern und Landschaften der Umgebung.

Erst der Abzug der britischen Streitkräfte von dem rund sieben Hektar großen Gelände bot die Gelegenheit zur Entwicklung und Nachverdichtung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes im Quartier. Bei der behutsamen Sanierung der zwei- bis dreigeschossigen Gründerzeitbauten wurde auf die Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes geachtet, insbesondere die typische Fensteraufteilung erhalten bzw. wieder hergestellt und die Gebäude mit filigranen vorgehängten Balkonen versehen. An Stelle der nichterhaltenswerten Nebengebäude erfolgte eine Nachverdichtung im Norden und Westen des Standortes durch eine größere Zeilenbebauung. Die Mischung von Neu- und Altbauten unterschiedlicher Epochen verleiht der Siedlung einen reizvollen Charakter.

Wohnungsart	Gebäudebestand		Neubau	
	Anzahl	Größe	Anzahl	Größe
Öffentlich geförderte Mietwohnungen	84	45 - 100 m²	102	45 - 110 m²
Freifinanzierte Mietwohnungen	2	ca. 100 m²	-	-
Eigentums-wohnungen	84	49 - 104 m²	58	45 - 110 m²
Reihenhäuser	-	-	46	110 - 167 m²

Tab. 2.2: Angaben nach Wohn+Stadtbau GmbH [2-19]

Insgesamt entstanden in der Altbausubstanz 170 Miet- und Eigentumswohnungen (Art und Größe siehe Tab. 2.1) – etwa zur Hälfte öffentlich gefördert – sowie eine Kindertagesstätte, die sich in einem Gemeinschaftshaus befindet, das allen Bewohnern gleichermaßen zur Verfügung steht.

In der modern gestalteten Neubauwohnanlage befinden sich in zwei- bis viergeschossiger Bauweise 46 Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen sowie 102 – davon etwa 2/3 öffentlich geförderte – Mietwohnungen. Zwölf der angebotenen Wohnungen sind mit einem Aufzug zur barrierefreien Erschließung ausgerüstet.

Manche der Gebäude werden gemischt genutzt, neben Wohnungen befinden sich in ihnen auch Büros, Praxen, Läden und Galerien. Weitere Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf liegen innerhalb der Siedlung in nächster Nähe. Diese guten infrastrukturellen Vorraussetzungen machen es möglich den Autobestand in dem Quartier zu verringern. Zu diesem Zweck besteht auch die Kooperation mit einem Car-Sharing Anbieter. Da die wenigen PKW-Stellplätze in Tiefgaragen im nördlichen Randbereich liegen, konnte so eine parkähnliche, autofreie Innenzone geschaffen werden, die mit Wohnwegen und Spielplätzen bzw. -flächen versehen ist.

Eine Besonderheit dieses Projekts ist die Verknüpfung von Wohnungsbau und Beschäftigungsförderung, die aus der Zusammenarbeit der Wohn+Stadtbau GmbH mit dem Verein „Dach überm Kopf“ e.V.[1] entstanden ist. Ziel dieser Kooperation war es, neben der Sanierung und Umnutzung des Quartiers, drei Beschäftigungsgruppen mit jeweils 15 bis 25 sozial benachteiligten jungen Erwachsenen zu beschäftigen und zu qualifizieren. Durch eine verbindliche Teilnahme an Praktikas entstanden erste Kontakte mit den Baufirmen vor Ort. Mit dem Investor wurde vereinbart, nach Abschluss der Maßnahmen acht der Wohnungen an die Teilnehmer zu vermieten.

Um gegebenenfalls Pflegeangebote stufenweise oder in Form von Pauschalleistungen zu gewährleisten, hat die Wohn+Stadtbau für Pflegebedürftige oder ältere Menschen eine kooperative Vereinbarung mit sozialen Einrichtungen abgeschlossen.

Aufbauend auf die intensiven Kontakte infolge zahlreicher Zusammenkünfte – Informationsveranstaltungen, Wohnungsbesichtigungen, Nachbarschaftstreffen und Bewohnerfeste – gründeten die Bewohner nach Einzug einen Bewohnerverein, der eine Plattform für Kommunikation, Austausch sowie nachbarschaftliche Hilfe bietet und der sich um die Betreuung einer Gästewohnung kümmert. Das Engagement zeigt die hohe soziale Wertschätzung der Bewohner für das Projekt „Wohnen an der Gasselstiege“. Somit kann es als Vorbild für weitere Projekte dieser Art herangezogen werden. Das Quartier bietet sozial benachteiligten Familien mit Kindern und Singles die Möglichkeit in gesicherten und behüteten Lebensumständen zu wohnen bzw. aufzuwachsen. Für alle anderen bietet es die Möglichkeit Toleranz und soziales Miteinander aktiv zu leben.

[2-19], [2-20], [2-21]

Bild 2.94: neue Reihenhausbebauung

Bild 2.95: Gartenseite

Bild 2.96: Eingänge

2.4.2 Wohnvarianten im sozial geförderten Mehrfamilienhaus in Wien

Bauherr:	Neues Leben – Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.
Architekt:	Delugan Meissl Assoziated Architects
Standort:	Wien – Stadtrand
Fertigstellung:	2006
Grundstücksfläche:	883 m²
Bebaute Fläche:	462 m²
Bruttogeschossfläche:	2.595 m²
Wohnnutzfläche:	1.953 m² gesamt für 21 WE
Geschosse:	6
Baukosten:	ca. 2,4 Mio €, 1.230 €/WNFL

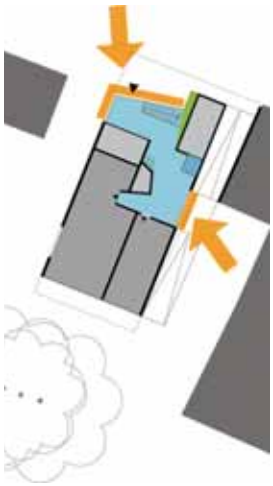


Bild 2.97: Zugänge

Bild 2.98: Lageplan

Bild 2.99: Norden - Eingangsseite

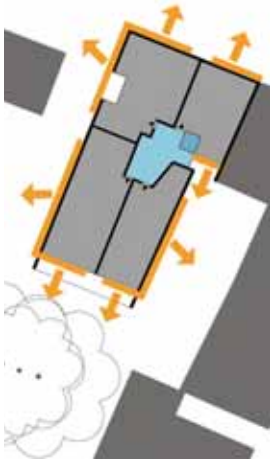


Bild 2.100: Orientierung der Wohnungen

Mit dem Mehrfamilienhaus entstanden 21 sozial geförderte Wohnungen – in einer Baulücke am Wiener Stadtrand. Das Wohnumfeld bietet vielfältige Möglichkeiten zum Einkaufen und zur Wahrnehmung kultureller Angebote in einer unterschiedlichen Bebauungsstruktur, die von der Kleinstsiedlungs- bis zur Hochhausbebauung reicht, aber auch naturnahe Freiräume aufweist.

Die Strategie für das Entwurfskonzept war es, individuellen Wohnraum zu schaffen, der über den üblichen, rein funktionalen Standard des sozialen Wohnungsbaus hinausgeht und eine authentische Lebenssituation ermöglicht, in der die Mieter langfristig wohnen. Mit diesem Hintergrund wurde ein Gebäude entwickelt, das dem Wohnen sowohl durch die Anordnung und Gestaltung der Wohnungen, als auch durch die besondere Fassadengestaltung mit freier Fensteranordnung einen individualistischen Charakter verleiht.

Bild 2.101: Süden - Gartenseite

Der zurückgesetzte Eingangsbereich mündet in einem lichtdurchfluteten Foyer, das sich dem städtischen Umfeld öffnet und dessen Topographie aufgreift, zudem eine Durchquerung zum Hof und Garten ermöglicht.

Bild 2.102: Eingang

Bild 2.103: Wohnungsvariante 1

Bild 2.104: Abgang zum Keller

Bild 2.105: Wohnungsvariante 2

Bild 2.105: Treppenhaus

Bild 2.106: Tageslichtdurchflutung

Das innenliegende, unregelmäßig gestaltete Treppenhaus, das durch schiefwinkelig versetzte Treppenläufe sowie eine Mischung aus dezent positionierter Beleuchtung und natürlicher Belichtung einen architektonisch wertvollen Raum bildet, führt zu jeweils vier Wohnungen pro Geschoss.

Die Grundrisstypologie der Wohnungen resultiert aus der Attraktivität der nach Norden und Süden ausgerichteten Schmalseiten, die jeweils zwei Wohnungen erfassen. Diese sind durch offene Loggien und großzügige Grundrisse geprägt. Die nach Süden orientierten Wohnungen öffnen sich mit ihren Loggien zur Gartenseite. Die nach Norden – zur Straßenseite – gerichteten Wohnungen besitzen Loggien, die sich nach Westen und Osten orientieren und sich durch einen weitläufigen Ausblick in den städtischen Raum auszeichnen.

Die Wohnungen weisen – trotz der unterschiedlichen Anordnung – gleichwertige Qualitäten auf und erhalten durch die unregelmäßig gestalteten Fensteröffnungen unterschiedliche Innenraumstimmungen. Die Fassade ist einerseits identitätsbildendes grafisches Element und resultiert andererseits aus dem spezifischen Außenraumbezug der Wohnungen.

Das Projekt zeichnet sich durch den besonderen Umgang mit dem Thema Wohnen aus, bei dem maximale Qualitäten – bezüglich Belichtung und Ausblick – in

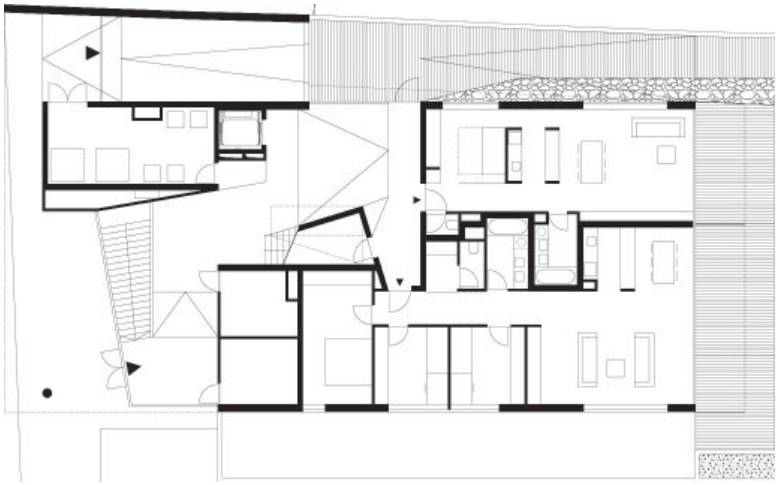


Bild 2.107: Erdgeschoss

Bild 2.108: Belichtung Treppenhaus

Bild 2.109: Regelgeschoss

Bild 2.110: Treppenhaus - Blick nach oben

Bild 2.111: Dachgeschoss

unterschiedlichen Wohnungsvarianten realisiert wurden. Die Gestaltung des Eingangs und des Treppenhauses stellt eine außergewöhnliche Lösung dar, da diese Bereiche nicht nur als notwendige Erschließung, sondern als Bestandteil eines positiven Wohngefühls integriert wurden. Die Fassadengestaltung nimmt Bezug auf die innere Struktur und trägt zur Heterogenität im städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Damit stellt dieses Mehrfamilienhaus ein herausragendes Beispiel für den sozialen Wohnungsbau dar.

[2-22], [2-23], [2-24].

2.5 Projekte für Wohnen und Arbeiten

Die ausgewogene funktionale und soziale Mischung in einem Stadtquartier wird unterstützt durch zukunftsorientierte Arbeitsplätze in einem attraktiven Wohnumfeld. Die Nutzungsmischung innerhalb eines Gebäudes kann einen Beitrag zur Wiederbelebung vorhandener Bausubstanz leisten. Im Neubaubereich hingegen können sich neuartige Ansätze für die räumliche Verschmelzung von Wohnen und Arbeiten entwickeln. Nachfolgend wird ein Projekt dokumentiert, das gemeinschaftlich motiviert war und zwei weitere Beispiele zeigen individuelle, private Lösungen im Neu- und Umbaubereich.

2.5.1 Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten im Aegidienhof in Lübeck

Bauherr:	Aegidienhof GbR, Wohnungseigentümergesellschaft 55 Einzeleigentümer als Eigentümergemeinschaft
Architekt:	Häuser 1-3, 8-12: MEYER STEFFENS Architekten und Stadtplaner BDA, Häuser 4-7: Sigrid Morawe-Krüger
Standort:	Lübeck, Altstadt
Fertigstellung:	Umbau 2003
Grundstücksfläche:	4.089 m²
Wohn- und Nutzfläche:	4.600 m² gesamt
Umbauter Raum:	27.900 m³
Geschosse:	2 bis 5
Baukosten:	5,1 Mio. €

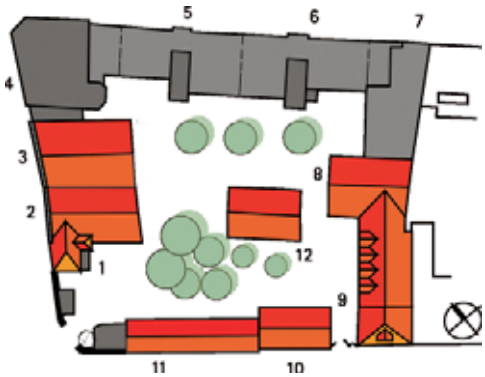


Bild 2.112: Gebäudeensemble Aegidienhof

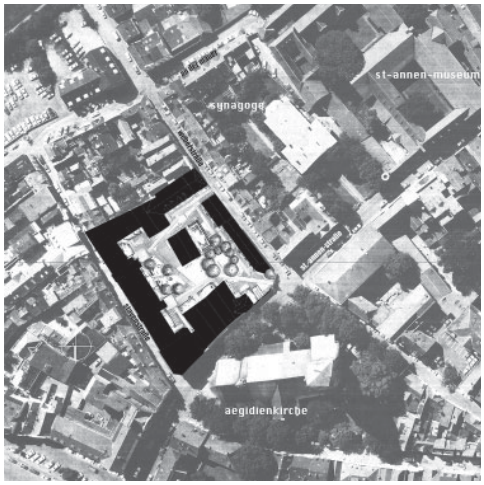


Bild 2.113: Luftbild

Bei dem Wohngruppenprojekt „Agiedienhof“ handelt es sich um den Umbau und die Sanierung von insgesamt 12 denkmalgeschützten Häusern aus 8 Jahrhunderten. Die Ziele der Eigentümergemeinschaft waren dabei vielschichtig. Dazu zählen u.a. das selbstbestimmte Verwirklichen von individuellen Wohnkonzepten, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten an einem Ort, der Verzicht auf das Auto und die Öffnung des Hofes zur Altstadt sowie die Einbindung existierender Netzwerke.

Ursprünglich beherbergte das Ensemble zwei Frauenkonvente, ein Stiftsgebäude zur Unterbringung und Beschäftigung von Armen und Obdachlosen sowie ein Waisenhaus.

Das Gebäudeensemble des Aegidienhofes liegt inmitten der historischen Altstadt von Lübeck. Die direkte Nähe zum Zentrum der Stadt sowie eine hervorragende Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr machen den Verzicht auf ein Auto problemlos möglich. Kindergärten,

Bild 2.114: Haus 10 und 11

Bild 2.115: Hofsituation

Bild 2.116: Haus 11 - Hofseite

Bild 2.117: Haus 3 - Brettstapeldecke

Bild 2.118: Haus 112 - Treppenhaus

Bild 2.119: Haus 3 - Treppenhaus Oberlicht

Bild 2.120: Haus 8 - Küche

Bild 2.121: Haus 8 - Bad

Schulen und Sportmöglichkeiten sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig und sicher erreichbar.

Der Zusammenschluss von Privatleuten und Gewerbetreibenden schuf eine innerstädtische „Oase“, die vielen Menschen sowohl Wohnraum als auch Arbeitsplätze bietet und darüber hinaus das benachbarte Wohnumfeld durch (multi-)kulturelle und gewerbliche Angebote [10] bereichert. 51 Wohnungen mit ca. 100 Bewohnern stehen 11 Gewerbeeinheiten mit ca. 50 Arbeitsplätzen gegenüber. Das Spektrum reicht von Goldschmiede- und Buchbinderwerkstätten über Kinderarzt- und Heilpraktikerpraxen bis zu Architektur-, Projektberater- und Start-Up-Büros. Zusätzlich ist dem Komplex ein Stadtteilcafé angegliedert, in dem körperlich eingeschränkten Menschen der Berufseinstieg im Küchen- und Restaurantbereich vermittelt wird.

Die zukünftigen Bewohner wurden von Anbeginn an der Konzeptionierung der Anlage beteiligt, Planungs- und Sanierungsziele wurden gemeinsam diskutiert und festgelegt. Maßgeschneidert auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bewohnerschaft entstanden sehr individuelle Eigentums- und Mietwohnungen für alte und junge Menschen, darunter Singles, Familien, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften. Etwa ein Drittel der Wohnungen sind barrierefrei bewohnbar, um auch Menschen mit Behinderungen und Älteren die Möglichkeit zu geben in dieser Gemeinschaft zu leben. Eine Ergänzung stellen viele kleinere Appartments für Singles dar, die aber auch als Gästewohnungen, Bed + Breakfast oder Büros genutzt werden.

Der autofreie Hof des Ensembles bietet einen geschützten Raum für Kinder und Senioren, der durch seine Vielfalt und Größe einen idealen Ort der Kommunikation darstellt. Gegenseitige Kinderbetreuung und gemeinsame Einkäufe ergeben sich so fast von selbst. Die individuell begrünten und möblierten „privaten“ Hausvorbereiche stehen in spannungsvollem Kontrast zu der Gestaltung des gemeinschaftlich genutzten Innenhofs, der durch barrierefreie Hauptwege aus Betonsteinplatten sowie Grün- und Spielflächen gegliedert ist.

Bild 2.122: Innenhof zum Ausruhen

Bild 2.123: ... oder zum Treffen

Initiiert wurde das Projekt durch eine kleine Gruppe von Planern, die in enger Abstimmung mit der Stadtentwicklung und der Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck ein bunt gemischtes Nutzungskonzept und für jedes der 12 Häuser denkmalgerechte Planungs-„Visionen“ entwarfen. Bedingt durch das Fehlen abgesicherter Finanzierungsmodelle erstellte die Planungsgemeinschaft – bestehend aus drei Büros – auf eigene Kosten und Risiko die nötigen Vorentwürfe, Kostenschätzungen sowie Nutzungs- und Finanzierungskonzepte. Alle Büros verfügten bereits über Erfahrung mit sozialen Gruppenprojekten. Da neben der Nutzungs- und Altersmischung auch eine soziale Mischung gewünscht war, wurden Finanzierungsmodelle gefunden, die je nach Bauzustand, Sanierungsaufwand und Zuschüssen sowie Abschreibungensmöglichkeiten, individuell zugeschnittene Lösungen ergaben.

Die Verknüpfung der außerordentlich breitgefächerten Sozialstruktur der Bewohner des Aegidienhofes und die vielfältige Umsetzung der integrierten Arbeitsformen stellt ein gelungenes und attraktives Wohnkonzept dar.

Die Menschen können hier nach ihren eigenen Bedürfnissen leben, arbeiten und an dem facettenreichen Miteinander der Gemeinschaft teilhaben. Der Erfolg des Aegidienhofes hat in Lübeck und Umgebung bereits zu mehreren Nachfolgeprojekten geführt.

Das Projekt wurde mit dem Landespreis 2001 für „Zukunftweisendes Bauen in Schleswig-Holstein“ und mit dem Bauherrenpreis Modernisierung 2005 ausgezeichnet.

[2-25], [2-28], [2-27]

Bild 2.124: Haus 3 - Obergeschoss

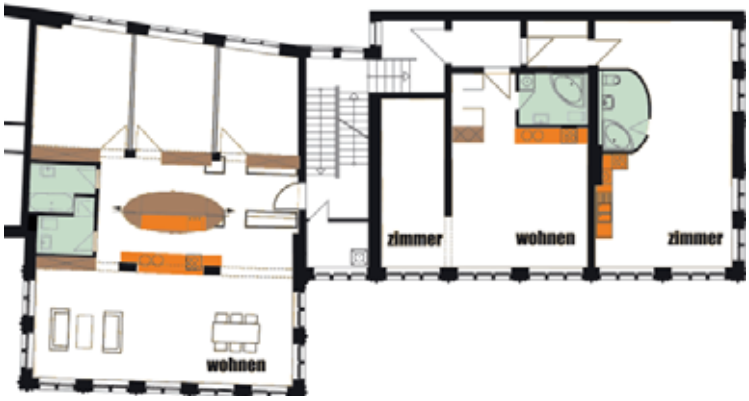


Bild 2.125: Haus 8 - 2. Obergeschoss

Bild 2.126: Haus 11 - Erdgeschoss

10

Das breitgefächerte Programmangebot mit Vorträgen, Singen, Tanzen, Philosophiekursen, etc. wird durch den von Mietern, Anwohnern und Freunden gegründeten Verein Aegidienhof e.V. organisiert. Die Ziele des Aegidienhof e.V. und seiner Gemeinschaft sind der Erhalt und die Pflege der Baukultur, des Denkmal- und Umweltschutzes und die Förderung sozialer Strukturen im Aegidienviertel.

2.5.2 Wohn- und Atelierhaus Hopp in Weimar

Bauherr:	Vollrath und Johanna Hopp
Architekt:	Max Dudler
Standort:	Weimar – Siedlungsgebiet „Neues Bauen am Horn“
Fertigstellung:	2003
Grundstücksfläche insgesamt:	390 m²
Bruttogeschossfläche:	260 m²
Bruttorauminhalt:	570 m³
Wohn- und Nutzflächen:	Wohnhaus 84,1 m² WFL, Atelier 92,6 m² NFL
Geschosse:	2
Baukosten:	409.000 €

Bild 2.127: Lageplan

Bild 2.128: Eingang Atelier

Das Wohn- und Atelierhaus Hopp in Weimar wurde auf einer schmalen Parzelle von 7,5 m Breite errichtet. Das Ensemble erfüllt den Wunsch des Bauherrn nach gleichwertiger baulicher Umsetzung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten – ohne diese zu vermischen – mit einem hohen individuellen, gestalterischen und funktionalen Anspruch. Das Konzept, Wohnen und Arbeiten in enger räumlicher Nähe zueinander anzuordnen, trägt den neuen Entwicklungen sich wandelnder Familienstrukturen und Arbeitsverhältnisse Rechnung.

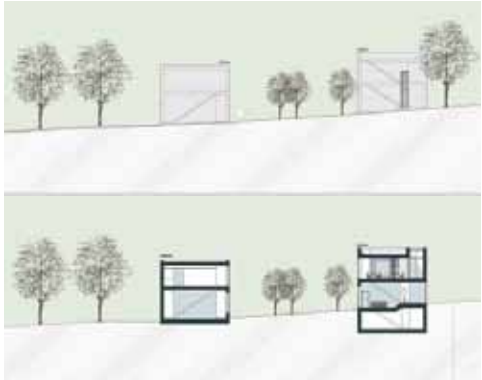


Bild 2.129: Ansicht und Schnitt

Auf einem ehemals als Kasernengelände sowjetischer Streitkräfte genutztem Gebiet entstand unter dem Namen „Neues Bauen am Horn“ ein modellhaftes Stadtquartier, zu dem auch das Haus Hopp gehört. Initiiert von der Bauhaus-Universität Weimar, wurde in Kooperation mit der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) in Thüringen und der Stadt Weimar ein hochwertiges Wohnquartier geschaffen. Durch die in wenigen Gehminuten erreichbare historische Innenstadt Weimars können alle Ansprüche an ein Leben in städtischer Umgebung erfüllt werden.

Bild 2.130: Atelier und Wohnhaus - Nordwesten

Bild 2.131: Wohnhaus und Atelier - Nordosten

Bild 2.132: Terrasse Wohnhaus

Bild 2.133: Eingang Wohnhaus

Die gesamte Formensprache der Siedlung „Neues Bauen am Horn“ erfolgte in Anlehnung an die klassische Moderne. Die Reinheit und Einfachheit der monolithischen, abstrakt-kubischen Form der Häuser Hopp setzt diese Gestaltungsvorgabe konsequent um.

Die gleichgroßen, fast identischen Häuser wurden deutlich voneinander getrennt auf dem orthogonal zur Straße liegenden Grundstück in einer Linie hintereinander platziert. Der Bereich zwischen den Kuben wird durch einen begrünten Gartenraum geprägt, den die Bauherrn als erweitertes „grünes Zimmer“ betrachten. Die in homogenemSchwarz gehaltenen, glatt geputzten Fassaden verstärken den monolithischen Charakter der Baukörper und erhalten durch den wechselnden Tageslichteinfall unterschiedliche Farbnuancen. Fenster- und Türöffnungen sind sorgfältig gesetzt und nehmen jeweils die Position und Form im gegenüberliegenden Gebäude wieder auf.

Der direkt an die Straße – die als zentrale Haupterschließung der Siedlung dient – angrenzende zweigeschossige Baukörper wird als Atelier genutzt. Dieses besitzt im Erdgeschoss einen großen Arbeitsraum, der durch einen Nebenraumblock zweigeteilt ist. Der zweite Kubus bildet das Wohnhaus, in dem die Bereiche Wohnen, Essen und Kochen im Erdgeschoss und der Schlafbereich im Obergeschoss angeordnet sind. Die Erschließungstreppen beider Häuser liegen an der nördlichen Außenwand und bilden mit dem verbindenden Gartenweg eine gedachte Linie.

Bild 2.134: Aufgang zur Dachterrasse

Bild 2.135: Wohnraum

Bild 2.136: Atelier

Obwohl der im Innenbereich zur Verfügung stehende Raum durch Einbauten bis ins kleinste ausgenutzt wird, entsteht trotzdem das Gefühl von Leichtigkeit. Ein helles Grau dominiert als Farbe im Innenausbau, dessen unterschiedliche Farbwirkung allein aus den Verschiedenheiten der Materialien entsteht.

Das Wohn- und Atelierhaus Hopp befriedigt mit einfachen gestalterischen Mitteln zwei bisher traditionell voneinander getrennte Lebensbereiche – die Funktionen Wohnen und Arbeiten. Den Bedürfnissen und Anforderungen des modernen Arbeitsmarktes angepasst, bietet das Haus Hopp die Möglichkeit das Leben flexibel zwischen Freizeit und Arbeitszeit aufzuteilen, trennt diese aber trotzdem räumlich voneinander ab, um die gewünschte Distanz zu bewahren.

Dieses Konzept ermöglicht weiterhin die Verknüpfung von Kinderbetreuung und Berufstätigkeit – ohne externe Betreuungsformen wahrnehmen zu müssen – durch die örtliche Nähe und der Sichtbeziehung der beiden Funktionsbereiche. Darüber hinaus zeigt die Umsetzung, dass Wohnen und Arbeiten in einfamilienhausähnlicher Form im verdichteten Stadtraum realisiert werden kann.

[2-28], [2-29]

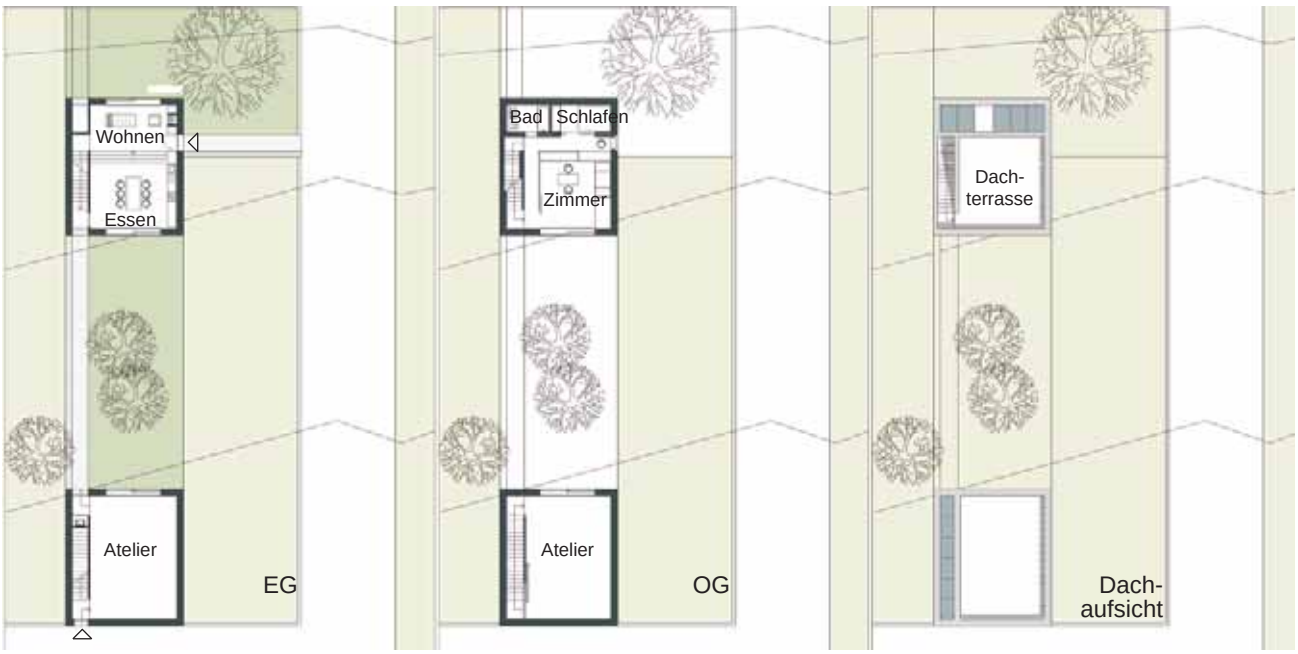


Bild 2.137: Grundrisse

2.5.3 Wohnen und Arbeiten in einer Maisonettewohnung in Berlin

Bauherr:	Carsten Wiewiorra
Architekten:	wiewiorra hopp architekten
Standort:	Berlin-Mitte
Fertigstellung des Umbaus:	2005
Wohnfläche:	65 m²
Bürofläche:	48 m²
Combizone:	35 m²
Geschosse:	2
Baukosten:	k.A.

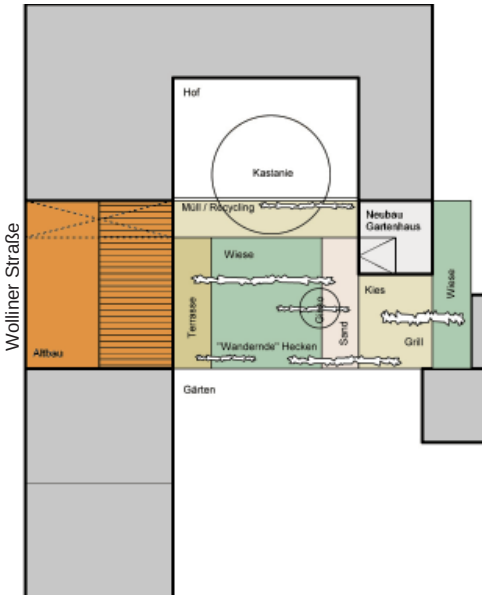


Bild 2.138: Lageplan

Bild 2.139: Straßenfassade

Dieses Projekt stellt beispielhaft dar, wie die herkömmlicherweise getrennten Lebensbereiche Wohnen und Arbeiten auch bei begrenzten Platzverhältnissen im Bestand räumlich und funktional verknüpft werden können. Die Kombination dieser beiden Nutzungen ist durch Umbau bzw. Zusammenlegung zweier übereinanderliegenden Wohnungen eines Gründerzeithauses in der Berliner Stadtmitte realisiert worden. Den Wohnbereich nutzt ein Zwei-Personenhaushalt, der Arbeitsbereich steht dem von den beiden Bewohnern betriebenen Architekturbüro mit vier Mitarbeitern zur Verfügung.

Durch die Möglichkeit, die Funktionsbereiche flexibel zu kombinieren oder zu trennen, kann zum Einen die eventuell nötige räumliche Distanz der beiden Lebensbereiche bewahrt bleiben, zum An-

Bild 2.140: Gartenfassade

Bild 2.141: Treppe zur Seite gerollt

Bild 2.144: Ess-/ Konferenzbereich im EG

Bild 2.142: Blick zur Küche

Bild 2.145: Treppenaufgang zu Wohnen im OG

Bild 2.143: Treppe ausgefahren

Bild 2.146: Wohnen im OG

deren erweist sich dieses Modell durch die Einrichtung einer „Combi-Zone“ als anpassungsfähig, wenn eine lokale Ausweitung der jeweiligen Nutzung nötig ist.

Die Decke zwischen den beiden Geschossen bildet die horizontale Funktionstrennung: Im Erdgeschoss entstand ein Büro von 48 m² mit vier eingerichteten Arbeitsplätzen, das zur Straßenseite gerichtet ist. Dahinter angeordnet liegt die „Combi-Zone“, die je nach Bedarf dem Büro oder der Wohnung zugeschaltet werden kann. Hier liegen Küche und WC, welche privat oder von den Mitarbeitern genutzt werden sowie der Essbereich, der auch als Besprechungsraum dient. Somit kann das Büro um zusätzliche 35 m² auf 83 m² erweitert werden.

Der private Bereich mit seinen Wohn-, Schlaf- und Sanitärräumen befindet sich im oberen Geschoss und wird durch eine mobile Treppe erschlossen. In Zeiten, in denen die „Combi-Zone“ als Büroeinheit genutzt wird, kann diese zur Seite gerollt werden, um die privaten Räume im Obergeschoss abzuschotten und mehr Raum im EG zu schaffen.

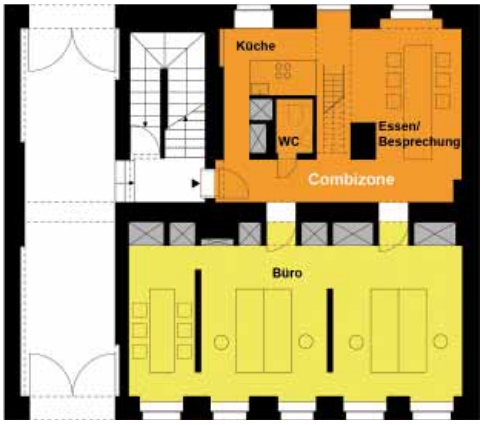


Bild 2.147: Erdgeschoss

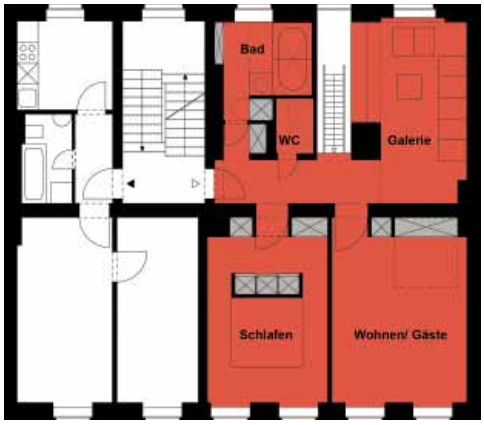


Bild 2.148: Obergeschoss

Optisch betont werden die Funktionstrennungen zwischen der Combi- und der Bürozone im EG sowie zwischen der Schlaf- und der Wohnzone im OG mittels einer massiven, tragenden Trennwand in dominantem Schwarz.

In der gartenseitigen Außenwand wird die Kombination von Wohnen und Arbeiten durch ein über zwei Geschosse reichendes Fenster unterstrichen. Als sechs Meter hohes, vertikales Band ausgebildet, akzentuiert es die Verbindung der beiden Zonen in der Fassade.

Das hohe Maß an Flexibilität der Räume und deren Verteilung auf zwei Geschosse ermöglicht ein raumsparendes Wohnen und Arbeiten mit einfachen Mitteln. Obwohl sich berufliche und private Bereiche räumlich überschneiden, ergeben sich daraus keine gegenseitigen Beeinträchtigungen, da die Nutzungen zu unterschiedlichen Tageszeiten stattfinden. Dies wurde durch einfache, kostengünstige Maßnahmen erreicht und kann daher als Vorbild für junge Unternehmen in der Anfangsphase bzw. Gründerphase dienen.

[2-14]

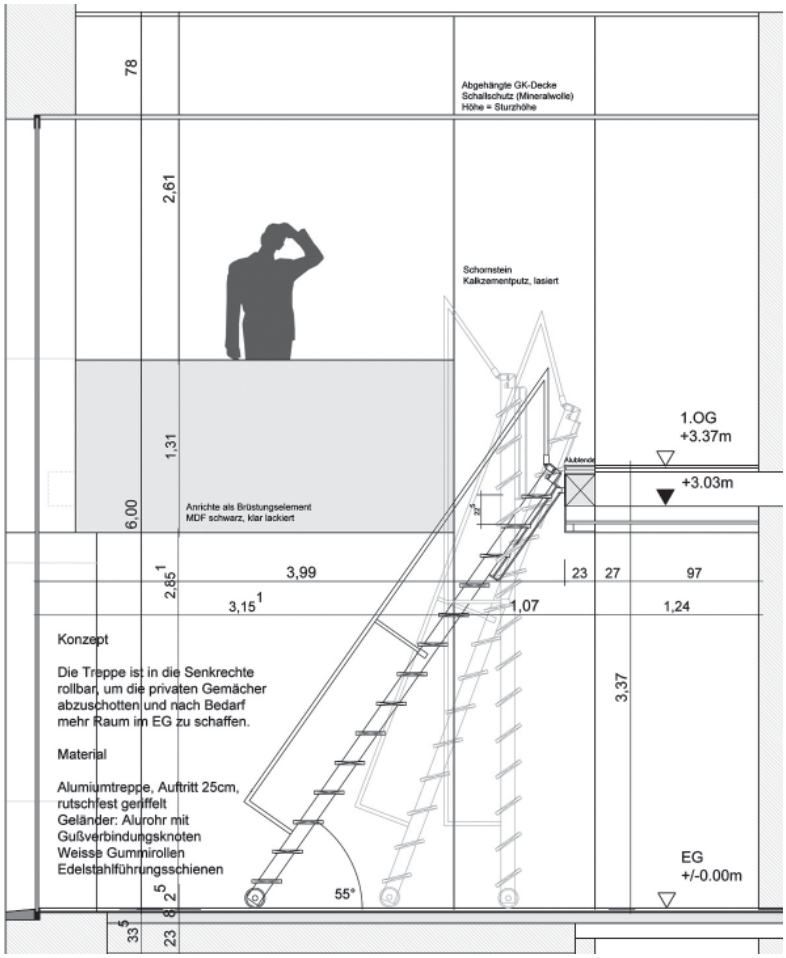


Bild 2.150: Treppe Längsschnitt

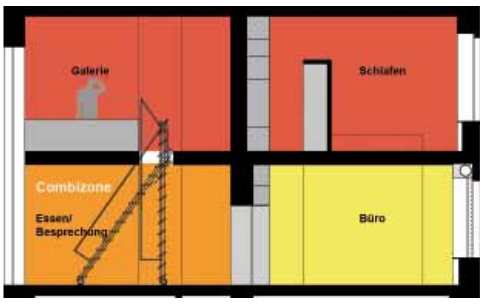


Bild 2.149: Schnitt

2.6 Flächenoptimierte Konzepte und Modulbauweisen für verschiedene Wohnformen

Hier werden innovative Architekturkonzepte vorgestellt, die trotz komprimierter Form ein ansprechendes repräsentatives Wohnen mit flexiblen Lösungen für eine maximale Raumnutzung darstellen. Die Lösungen zeigen neuartige Raumfügungen und additive Raumfunktionen mit wechselnder Nutzungsmöglichkeiten. Des Weiteren werden modulare Raumkonzepte vorgestellt, die als temporäre oder ständige Gebäude in der Stadt Verwendung finden können.

2.6.1 Komprimierter, multifunktionaler Wohngrundriss – Umbau eines ehemaligen Feuerwehrhauses zum Mehrfamilienhaus in Bad Waltersdorf, Österreich

Bauherr:	Franz und Gertrude Brugner
Architekt:	SPLITTERWERK
Standort:	Bad Waltersdorf, Österreich
Fertigstellung:	2004
Wohnfläche:	59 m²

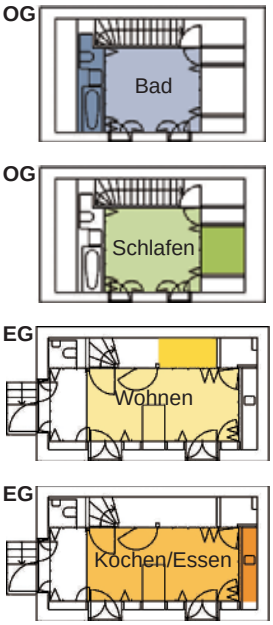


Bild 2.151: Nutzungsoptionen

Das Projekt entstand auf der Grundlage eines Umbaus der alten, nicht mehr im Gebrauch befindlichen Feuerwehrwache des Ortes Bad Waltersdorf in Österreich. Für die zukünftige Nutzung als Mehrfamilienhaus wurden fünf von zehn Wohnungen als zweigeschossige Singlewohnungen mit einer flächenoptimierten Grundrisskonzeption entwickelt.

Diese zeichnet sich durch eine komprimierte Organisationsform des Wohnens aus, bei der alle Funktionen von einem Raum aus zugänglich sind und daher weitere Unterteilungen entfallen. Ein zentraler funktionsneutraler Raum erhält durch das Zu- und Wegschalten von verschiedenen Wohnfunktionen wie z.B. Schlafen, Kochen, Essen, Arbeiten, etc., eine ganze Reihe von Nutzungsmöglichkeiten.

Die einzelnen, umlaufenden Funktionszonen können mit Hilfe von mobilen Faltwänden bzw. -türen zugeschaltet werden und je nach Bedarf in Form eines kleinen Zimmers oder einer Raumnische gestaltet sein. Je nachdem, ob die Küchenzeile, die Sofanische oder der Schreibtisch zugeschalten ist, wird der zentrale Raum zur Küche, zum Wohn- oder Arbeitszimmer. In Analogie zum „Multitasking“ ist es genauso möglich, mehrere Funktionen gleichzeitig zu nutzen.

Durch das Zuschalten einer der Funktionen überlagert die Ausstattung und Möblierung der Nische die Atmosphäre des zentralen Raumes. Dieser besitzt durch seine eigene ornamentale Farbgestaltung sphärischen Charakter.

[2-30], [2-31], [2-18]

Bild 2.152: WC

Bild 2.153: Küche-Essen

Bild 2.154: Essen oder Arbeiten

Bild 2.155: Wohnen-Essen

2.6.2 Komprimiertes Wohnraumkonzept für eine 5-köpfige Familie in Attersee, Österreich

Bauherr:	k. A.
Architekt:	Peter Ebner + Franziska Ullmann - Architects
Standort:	Attersee, Österreich
Fertigstellung:	2005
Wohnfläche:	75 m²

Dieses Raumkonzept stellt ein weiteres flächenoptimiertes Beispiel dar, das zeigt wie eine fünfköpfige Familie auf nur 75 m² Wohnfläche ohne Einschränkung bequem Platz finden kann. Die Wohnung befindet sich in einem mehrgeschossigen Gebäude der 50er Jahre und entstand im Zuge von geplanten Umbaumaßnahmen.

Trotz der vergleichsweise geringen Fläche sollten alle Ansprüche an die heutigen Wohnqualitäten und die unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Familienmitglieder erfüllt werden. Der Leitgedanke bei der Umsetzung war den gesamten zur Verfügung stehenden Raum als zusammenhängendes Volumen zu betrachten bzw. zu erhalten und nicht wie üblich in einzelne Flächen aufzusplitten und mit Monofunktionen zu belegen.

Daraus resultiert die Anordnung der Wohnfunktionen um ein zentral eingestelltes Möbel- bzw. Raumelement, das sich nach allen Seiten öffnet, vielseitig nutzbar ist und unterschiedlichsten Funktionsansprüchen nachkommt. Es wird einerseits als selbstverständlicher, fließender Teil des Raumes wahrgenommen, andererseits ist es als eigenständiges

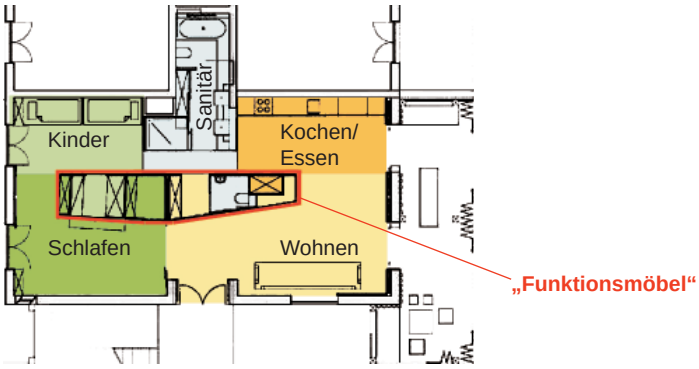


Bild 2.156: Nutzungsbereiche

raumbildendes Element erlebbar. Dies wird durch flexibles Weg- oder Zuschalten von Nutzungsbereichen erreicht: Die Küche kann hinter einem Faltelement verschwinden bzw. hervorgeholt werden, der Tisch klappt aus der Wand, die Sitzbank wird zum Bett, die Trenntüren zwischen Eltern- und Kinderschlafzimmern verbergen gleichzeitig das private Büro.

Boden und Decken der Wohnung wurden von dem Linzer Künstler Rainer Füreder gestaltet und mit Ornamenten aus Blättern und Zweigen bemalt. Dieses Gestaltungsmittel verstärkt das Gefühl, dass Grenzen und klare Raumgeometrie verschoben bzw. aufgehoben werden können.

[2-31]

Bild 2.157: Essen

Bild 2.158: Schlafen

Bild 2.159: Kinderbereich

Bild 2.160: „Funktionsmöbel“

2.6.3 „plug&live“ - das Wohnkonzept Students-Loft®

Entwurf: Students-Loft® // Becker I Essig I Sauter GbR

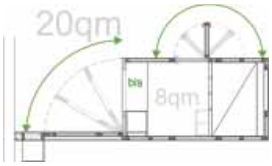


Bild 2.161: Grundmodul

Bild 2.162: Students-Loft®

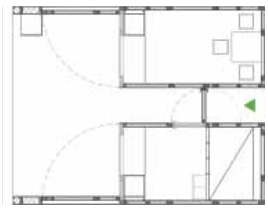


Bild 2.163: Kombination zweier Grundmodule zu einer Einheit

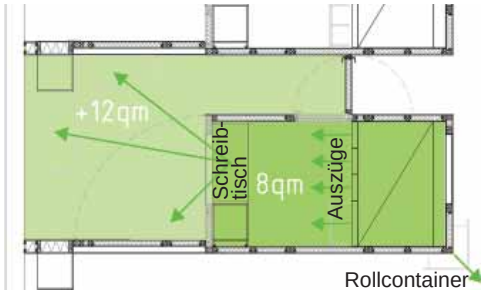


Bild 2.164: Raumerweiterung und variable Möbelfunktionen

Bild 2.165: Beispielgrundriss einer ehemaligen Büroetage

Das Wohnangebot unter dem registrierten Markennamen Students-Loft® ist eine Dienstleistung, die eine auf die Bedürfnisse von Studenten, Auszubildenden, Praktikanten und jungen Berufstätigen abgestimmte Wohnform anbietet. Dazu werden leer stehende Gewerbeflächen zu Wohnraum für junge Leute umgenutzt.

Die vorgefertigten Wohnmodule werden in leerstehenden Büroetagen oder kleinen Hallen in ca. 2,50 m Abstand zur Außenfassade aneinandergereiht aufgestellt. Da sie baurechtlich als Möbel deklariert sind, müssen nur geringe brandschutzrechtliche Anforderungen erfüllt werden. Jede Raumzelle besteht aus einem 8 m² großen Grundmodul, das durch Öffnung eines flexiblen Wandelements um ca. 12 m² erweitert wird. Die aufgeklappte Wand bildet zugleich die Trennwand zur Nachbarmodul.

Das Wohnmodul ist mit einem breiten Bett, Auszügen, einem multifunktionalen Arbeitsplatz, Mobiliar für die Erweiterungsfläche, einer Garderobe und einem außen liegenden Stauraum ausgestattet.

Gemeinschaftlich zu nutzende Bereiche wie Küchen und Sanitärräume lassen sich ebenfalls modular herstellen und einbauen. Die Anordnung der Wohneinheiten ist dabei von der bestehenden Gebäudestruktur abhängig, wobei auf einen möglichst geringen Eingriff in die Bausubstanz geachtet wird. Eine ausgewogene Mischung aus Gemeinschaft und Privatheit wird somit garantiert. Zudem offeriert dieses Modell die Möglichkeit in ungezwungenem Rahmen Menschen kennen zu lernen, um ein Einleben in der neuen Stadt zu erleichtern. Abgerundet wird das Wohnangebot durch diverse Serviceleistungen, wie z.B. Reinigung der Gemeinschaftsbereiche, Bügelservice etc.

Geeignete Objekte für die Integration der Wohnmodule in bestehende Gebäude zeichnen sich durch ihre zentrale Lage, die Nähe zu Bildungseinrichtungen oder ausbildenden Unternehmen aus und liegen in Mischgebieten. Sie verfügen über eine Grundfläche von 150 bis 300 m² je Etage, mindestens ein abgeschlossenes Treppenhaus und die Möglichkeit anzuleitern, eine funktionierende Haustechnik sowie intakte Fenster.

Die Besonderheit dieses modularen Wohnkonzepts, die Kompensierung von Wohnungsnot an vielen Hochschulstandorten und Gewerbeflächenleerständen sowie die vielseitige Anwendbarkeit, stellt einen wertvollen Beitrag zu Strukturverbesserungsmöglichkeiten der Städte dar. Ein Einsatz bei Großereignissen wie z.B. Sportevents ist ebenso vorstellbar wie auch die Verwendung als Jugendhotel oder für Start-up Büros.

[2-32]

2.6.4 Mobile, ortsunabhängige Wohneinheit „Loftcube“

Architekt:	Werner Aisslinger, Berlin
Fertigstellung:	2003 (Prototyp)
Wohnfläche:	39 m² bis 55 m²

Mit der Idee des modularen „Loftcubes“ sollen große und bislang ungenutzte Flächen wie z.B. Flachdächer in Städten als neue, sonnige und qualitativ hochwertige Lebensräume erschlossen werden.

Die leichten und mobilen Wohneinheiten haben bei Innenmaßen von 6,25 m x 6,25 m etwa 39 m² Wohnfläche. Die nächst größere Einheit weist eine Wohnfläche von etwa 55 m² auf.

Die Container können nach persönlichen Wünschen und Vorstellungen ausgebaut werden, einzig der Rahmen ist vorgegeben. Vielseitig nutzbare Wand- und Funktionspaneele ermöglichen eine individuelle Raumaufteilung.

Für mehr Raumanspruch lassen sich die Module über Brücken zu verschieden großen Einheiten verbinden. Mit der Verknüpfung von zwei größeren Elementen, wäre es möglich eine großzügige Nutzfläche von 110 m² zu schaffen.

Die gesamte Tragstruktur eines Loftcubes besteht aus Stahl. Auf vier eingerückten Rundrohrstützen aufgeständert hebt er sich vom Untergrund ab und vermittelt somit einen leichten und schwebenden Eindruck, den Grundgedanken des Loftcubes. Der Bodenrost besteht wie die Dachkonstruktion aus vier Einzelrahmen, acht Fassadenpfosten in den Ecken dienen als Tragwerk. Die Einfachheit und Leichtigkeit der Konstruktion macht den Loftcube beweglich und flexibel.

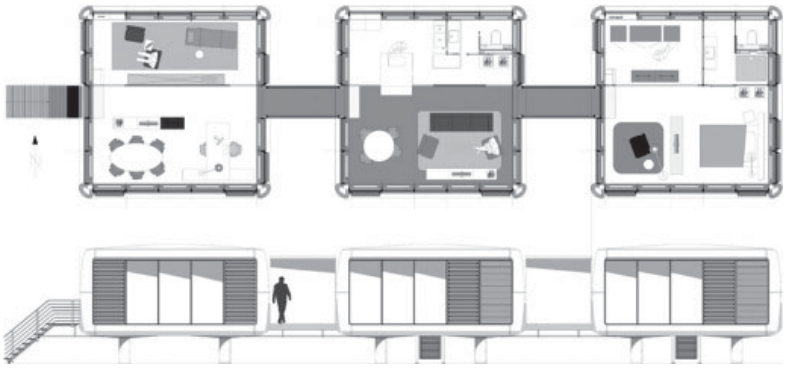


Bild 2.166: Grundriss und Ansicht mit Erweiterungsvariante

Alle Ver- und Entsorgungselemente – z.B. für Strom, Wasser und Kommunikation – werden den Bedürfnissen der Bewohner entsprechend in Funktionspaneele eingebracht, die gleichzeitig als Raumtrennung fungieren, um den verhältnismäßig kleinen Raum bestmöglich zu nutzen.

Der Grundriss des Loftcubes ist stützenfrei und kann mit marktüblichen Ausbauelementen sowie Sondermodulen flexibel gestaltet werden. Angelehnt an den Wohn-Loftcube wurde ein Modell – der „Home Office“ cube – entworfen, das als Büro genutzt werden kann. Somit lassen sich die beiden Lebensbereiche Wohnen und Arbeiten durch ein erweitertes Modul problemlos verbinden.

[2-33]

Bild 2.167: Standort: Brachfläche

Bild 2.168: Bad

Bild 2.169: Kochen

Bild 2.170: Wohnen

Bild 2.171: Standort: Flachdach

2.6.4 „Pile UP®“ – patentiertes Stapel-Raumkonzept in Rheinfelden, Schweiz

Bauherr:	Zapco LTD, Zug
Architekt:	Zapco LTD, Zug / ZIMPFER PARTNER, Basel/Zug
Standorte:	CH-Rheinfelden (1), CH-Zug (2), CH-Neuhaus am Rheinfall (3)
Fertigstellungen:	(1) 2006, (2) und (3) 2008

„Pile UP®“ (zu deutsch: *aufstapeln*) stellt ein Europäisches Patent dar, das nicht auf eine architektonische Konstruktion sondern auf ein Raumkonzept – bestehend aus stapelbaren, z.T. vorgefertigten Modulen – vergeben wurde.

Das Konzept beruht auf der Idee vom „gestapelten Einfamilienhaus“ in urbanen dichten Lagen mit optimaler Infrastruktur. „Pile UP®“ bietet Raum für jeden Lebensabschnitt und vielfältigen, anpassbaren Nutzungsmöglichkeiten für junge Familien und ältere Menschen.

Bild 2.172: Detail

Bild 2.173: Gartenfassade

Bild 2.174: Blick nach innen

Bild 2.175: Blick auf die Terrasse

Dabei ist die Staffelung von Geschosswohnungen nicht auf den Zugewinn an Fläche sondern an Volumen und Belichtung ausgelegt, um das Raumerlebnis und damit die Wohnqualität zu steigern.

Daraus resultiert eine immer wiederkehrende Kombination aus Wohnbereichen, deren Raumhöhen zwischen einem und zwei Geschossen variieren, wie z.B. die Loggien, Terrassen und Wohnzimmer. Diese sind in der Regel 5,70 m hoch und verleihen den nahezu stützenlosen Räumen eine angenehme, luxuriöse Großzügigkeit und Lichtfülle. Beinahe alle Installationen verschwinden in Wänden und dem Bodenaufbau. Nichts soll den Raumfluss bzw. den Gestaltungswillen der Besitzer stören.

Das rein strukturelle Konzept beruht auf der Unabhängigkeit von einer spezifischen Konstruktionsweise. So ist es möglich, „Pile UP®“ wahlweise in Beton, Holz, Stahl, verputzt, ungeputzt etc. herzustellen. Das offene Bausystem ist in allen Ebenen klar strukturiert und besteht aus Stützen und tragenden Erschließungs- sowie Versorgungskernen, variablen Trennwänden in Trockenbauweise und einer nicht tragenden Fassade. Dies ermöglicht einen individuellen Ausbau, der passgenau auf die zukünftigen Mieter bzw. Besitzer abgestimmt werden kann. Bedürfnisse nach Privatheit und Großzügigkeit – ähnlich eines Einfamilienhauses –, der städtische Kontext einer Wohnung und die luftigen Außenbereiche können durch die vielseitige und variable Wohntypologie von „Pile UP“ erfüllt werden.

[2-34]

3 Baugemeinschaften als neue Kooperationsform für Bauherren

Insbesondere innerstädtische Wohnungsbauprojekte werden bis heute auf Grund ihrer Größe und Komplexität überwiegend durch Investoren, Bauträger oder Wohnungsunternehmen abgewickelt und die Wohnungen später verkauft oder vermietet. Begünstigt durch ein zunehmendes Interesse selbstnutzender Bauherren an Kooperationen beim Planen und Bauen entwickeln sich neue, teilweise professionalisierte Netzwerke, z.B. in Form von Baugemeinschaften. Ein ganz wesentlicher Grund liegt in der Tatsache, dass das Bauen in einer Baugemeinschaft gegenüber dem Erwerb einer Wohnung von einem Investor oder Bauträger meist deutlich günstiger ist. Damit wird das selbstgenutzte Wohneigentum in der Stadt auch für Haushalte mit mittleren Einkommen erschwinglich.

Bild 3.1: Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss Bild 3.2: Gartenhaus Bild 3.3: Straßenfassade
Baugemeinschaft: Wohn- und Geschäftshaus Marienburger Straße 31a, Berlin-Prenzlauer Berg; Entwurf: heinhaus architekten

Aber noch eine Reihe weiterer Gründe machen das Bauen in einer Baugemeinschaft für private Bauherren attraktiv:

- Baugemeinschaften fördern eine verantwortungsvolle und engagierte Bewohnerstruktur,
- bereits beim gemeinsamen Planen und Bauen wird die Grundlage für eine gute Nachbarschaft gelegt, so entstehen stabile Hausgemeinschaften,
- durch die frühzeitige Einbindung in die Entscheidungsprozesse wird die Identifikation mit dem späteren Lebensraum gestärkt und
- durch die aktive Beteiligung und laufende Abstimmung werden bedarfsgerechte Gebäude- und Freiflächenkonzepte sowie nutzerbezogene Wohnungsgrundrisse geschaffen.

Das Baugemeinschaftsprojekt kann genauso der Neubau eines reinen Wohnhauses oder teilweise gewerblich genutzten Gebäudes sein, wie auch der Erwerb der Umbau oder die Modernisierung eines Altbaus. Gewerbe und Wohnungen können dabei selbst genutzt, vermietet oder verkauft werden.

Baulücken in gewachsenen Stadtquartieren bieten sich auf Grund der überschaubaren Grundstücksgrößen für Bauherrengemeinschaften an.

Die Baugemeinschaft verbindet das Ziel, sich gemeinsam ihr Haus zu bauen oder umzubauen. Häufig übernehmen die einzelnen Mitglieder dabei Aufgaben, die sonst ein Investor oder Bauträger übernimmt. Damit ist in der Regel der Aufwand für den Einzelnen höher, dafür ist er jedoch auch in den laufenden Prozess eingebunden und kann seine Interessen besser vertreten.

Durch die intensive Beteiligung der späteren Nutzer ermöglichen Baugemeinschaften bedarfsgerechte Wohnungsgrundrisse und Gebäudekonzepte. Innerhalb eines Gesamtkonzepts für den Gebäudeentwurf – der bestimmte Parameter wie die Konstruktion, die Haustechnik oder die Fassadengestaltung festlegt – sollten die einzelnen Wohnungen bezüglich der Grundrisse und Materialien nach den individuellen Vorstellungen gestaltbar sein. [3-1]

Häufig werden die Wohnungen ergänzt durch Gemeinschaftsräume für Feste, Kinderspielräume im Erdgeschoss mit Gartenbezug, gemeinsame Dachterrassen oder Gästewohnungen. Damit erfüllen die gemeinschaftlichen Wohnprojekte in der Regel die hohen Qualitätsanforderungen einer zukunftsgerechten Immobilie.

Die frühzeitige Einbindung der späteren Bewohner fördert die nachbarschaftliche Solidarität. Es entstehen Hausgemeinschaften mit großer innerer und äußerer Stabilität. Die dabei entwickelte hohe Beteiligungskultur im Inneren strahlt in der Regel nach außen aus, so dass Baugemeinschaften oft durch Engagement und Identifikation zur Stabilisierung ihrer städtischen Quartiere beitragen. Neben den projektinternen Gemeinschaftsflächen – im Innen- wie im Außenbereich – wird häufig auch eine Integration in das Wohnumfeld angestrebt. Dies kann z.B. über Straßenfeste, die Vermietung von Veranstaltungsräumen oder die Integration eines Nachbarschaftscafés stattfinden.

Baugemeinschaften können sich auf verschiedenen Wegen finden, u.a. über Foren oder Vereine, die entsprechende Informationsveranstaltungen anbieten oder gleichgesinnte Interessenten zusammenführen. Kulturelle Modelle, nach denen sich das Wohnen organisiert, stehen häufig weiterhin im Mittelpunkt der gemeinschaftlichen Interessen. Heute sind bei der Bildung von Baugruppen alle Altersgruppen und Schichten vertreten und eine generationenübergreifende Zusammensetzung – vor allem Kinder sind gerne gesehen – spielt eine wichtige Rolle. Damit bieten Baugemeinschaften die Möglichkeit, Generationenbeziehungen auch außerhalb der Familie zu gestalten und bereits heute Alten- und Kinderbetreuung, Pflegedienste aber auch Freizeit und Kulturangebote zu organisieren. Die Kompetenzen und Erfahrungen der Generationen werden gebündelt und ergänzen sich. [3-2]

Um ein Grundstück erwerben sowie Planungs- und Bauaufträge auslösen zu können, braucht die Baugemeinschaft eine gesicherte Rechtsform, z.B. eine Genossenschaft oder eine GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts), die nach Fertigstellung bestehen bleibt oder in eine Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) überführt werden kann. Ganz wesentlich ist ein professioneller Moderator für die Arbeit der Gruppe, dies kann z.B. der Architekt, ein Anwalt oder ein Baugruppenbetreuer sein. Auf Grund der vielfachen rechtlichen Auswirkungen sollte zur Gruppenbildung juristischer Rat eingeholt werden. In der Regel durchläuft eine Baugemeinschaft folgende Phasen:

<u>Interessengemeinschaft</u>
- Findung einer Initiativ- oder Gründungsgruppe mit gemeinsamer Zielstellung,
- Definition der Gemeinschaft (Größe, Zusammensetzung, Organisationsform etc.),
- Erweiterung der Gruppe durch Einwerben weiterer Mitglieder.

<u>Planungsgemeinschaft</u>
- Formale Gründung der Gemeinschaft (Genossenschaft, GbR, etc.),
- Abschluss der rechtlich verbindlichen Vereinbarungen,
- Schaffung der finanziellen Grundlagen,
- Ankauf des Grundstücks bzw. der Immobilie,
- Beauftragung der Planung.

<u>Baugemeinschaft</u>
- Realisierung des Bauvorhabens oder der Modernisierung.

<u>Eigentümergemeinschaft</u>
- Bildung einer Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) nach Wohneigentumsgesetz zur Verwaltung der Immobilie (sofern nicht die Rechtsform der Genossenschaft gewählt wurde).

Es muss insbesondere geregelt werden, wie die Kostenbeteiligung, das Bauherrenrisiko und ein ggf. anfallender Austritt aus der Gruppe aussieht.

3.1 Freie Baugemeinschaften

Freie Baugemeinschaften sind selbstorganisierte Bauherrengruppen – eventuell als Verein – mit konkreten Zielen für das Zusammenleben in der Haus- oder Siedlungsgemeinschaft, die sich ein passendes Grundstück oder eine Immobilie sowie weitere Partner für die Realisierung suchen. Sie schließen sich bewusst zusammen, um ihre Wohnvorstellungen in Eigenregie zu entwickeln.

Es sollten frühzeitig gleichgesinnte Partner gesucht werden, um ein Projekt in Ruhe planen zu können. Die „Initiativgruppe“ hat bei diesem Modell den größten Einfluss auf die Zusammensetzung der Gruppe, da sie in der Regel selbst die weitere Auswahl von Gruppenmitgliedern vornimmt. Dieser Selbstfindungsprozess nimmt jedoch in der Regel einen längeren Zeitraum ein. Am Anfang wird es auch eine größere Fluktuation geben, da sich erst in den Diskussionen herausstellt, welche Interessen wirklich zusammenpassen und wohin sich die Gruppe inhaltlich entwickelt. Die Gruppe sollte sich professionelle Partner für die Realisierung suchen. Ein wesentlicher Aspekt bei der Auswahl des richtigen Architekten sind seine Kooperationsbereitschaft und die Fähigkeit, die teilweise divergierenden Wünsche der Gruppe in baubare Pläne umzusetzen. Zu empfehlen ist die Besichtigung von Referenzobjekten bereits realisierter Baugemeinschaftsprojekte. Unbedingt beteiligt werden sollte ein erfahrener Rechtsbeistand, der die komplizierten rechtlichen Vereinbarungen entwirft und mit den Interessen der Gruppe abstimmt, sowie ein verlässlicher Finanzierungsberater.

Ein Problem kann darin liegen, dass geeignete Immobilien- oder Grundstücksangebote nicht so lange vorgehalten werden, bis eine Gruppe ihren Planungs- und Abstimmungsprozess abgeschlossen hat. Hier ist auch die Kommune gefragt, auf die Belange und die üblicherweise langen Planungsprozesse in Baugemeinschaften Rücksicht zu nehmen. Dies kann z.B. über langfristige Erwerbsoptionen geschehen. Hier kann die öffentliche Hand mit entsprechendem Baulückenmanagement des Stadtplanungs- bzw. des Liegenschaftsamtes hilfreich sein. Ansonsten müssen Lösungen gefunden werden, wie der Erwerb aus der Kerngruppe heraus vorfinanziert werden kann. Da die zukünftigen Eigentümer Ihre Immobilie selbst finanzieren, wird das Risiko der Vorfinanzierung weitestgehend minimiert. Deshalb sehen auch Banken die Risikobewertung positiv. Die Grunderwerbssteuer ist bei diesem Modell günstiger als beim Bauträgermodell (siehe Kap. 4.4), da diese hier nur auf das Grundstück bezahlt werden muss.

3.2 „Architekten-Baugemeinschaften“

In diesem Fall sucht sich ein Architekt zur Umsetzung seiner Ideen eine Baugemeinschaft [3-3], die von ihm moderiert und in einem straffen Planungs- und Bauprozess unter Berücksichtigung individueller Realisierungswünsche organisiert wird. Die Gruppe wird aktiv am Planungs- und Bauprozess beteiligt. Die dazu notwendigen sorgfältigen Abstimmungsprozesse zwischen Bauherren und Planern erfordern ein hohes Engagement aller Beteiligten. Durch frühzeitige Beteiligung der späteren Eigentümer kann – trotz individueller Planung und hoher Qualität – kostengünstig gebaut werden. Die Festlegung individueller Eigenleistungen der einzelnen Bauherrenhaushalte ist möglich und trägt zur Kostensenkung bei.

Es gibt bereits Architektenbüros, die sich auf Baugemeinschaften spezialisiert haben. Begrüßenswert sind Initiativen der Kommunen, die ein Zusammenfinden der Gruppen unterstützen, z.B. durch Informationsveranstaltungen.

Bild 3.4: Baugemeinschaft Wohnen an der Marie, Marienburger Straße 40, Berlin-Prenzlauer Berg, Entwurf: Arnold und Gladisch Architekten

3.3 Genossenschaftliche Baugemeinschaften

Hier wird von der Initiativgruppe eine Genossenschaft gegründet, die als Bauherr auftritt und deren Mitglieder die späteren Bewohner sind. Durch das lebenslange Wohnrecht entsteht eine eigentumsähnliche Wohnform. Bei dieser Form der Baugemeinschaft spielt der Gedanke des „Miteinanders“ eine zentrale Rolle. [3-4] Der Genossenschaftsansatz stützt sich auf die Prinzipien gemeinschaftlichen Eigentums, Selbstverwaltung, Selbsthilfe sowie Selbstverantwortung [3-5] und ist auch für einkommensschwächere Gruppen geeignet. Außerdem können soziale Dienstleistungen integriert werden, die über das reine Wohnen zu günstigen Mieten hinausgehen. [3-3] Genossenschaftliche Formen bieten sich gerade auch beim Erwerb und der Modernisierung von bestehenden Wohnungsbauten an (Mietergenossenschaft). Dabei werden nicht individuell einzelne Wohnungen erworben, sondern Anteile an der Genossenschaft, die wiederum das Gebäude erwirbt und modernisiert.

Bei der Gründung einer Genossenschaft sind bestimmte verfahrensrechtliche Schritte erforderlich. So sind eine Satzung auszuarbeiten, eine Gründungsversammlung durchzuführen, ein Vorstand und Aufsichtsrat zu wählen sowie die Eintragung in das Genossenschaftsregister zu veranlassen. Das Land oder die Kommune können die Entstehung genossenschaftlich ausgerichteter Wohnformen durch Beratungsprogramme unterstützen.

Auch bei Genossenschaften ist eine Mitgestaltung der künftigen Bewohner an den Grundrissen und der Wohnungsausstattung möglich und stärkt die Bindung. Die Genossenschaft kann jederzeit weitere Mitglieder aufnehmen. Ein Vorschlagsrecht für die Neuvergabe frei werdender Wohnungen – als partizipatives Belegungskonzept – schafft die Möglichkeit, die Nachbarschaft mit zu gestalten. Durch das Mitspracherecht der Bewohner wird die Integration neuer Mitbewohner erleichtert, Kontakte können schneller geknüpft und die Identifikation verstärkt werden. Darüber hinaus kann das genossenschaftliche Bauprojekt auf Grund der preisgünstigen und lebenslangen Wohnraumversorgung eine sichere Altersvorsorge bieten. Diese kann durch den Kauf weiterer Geschäftsanteile – belegt mit einer gewinnbringenden Dividende – ergänzt werden.

3.4 Bauträgermodelle

Die Initiativgruppe sucht sich einen Bauträger – wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, Bauunternehmen, soziale Unternehmen o.ä. – als Bauherren oder ein Bauträger bietet ein Wohnprojekt an. Die Bewohner können sowohl Eigentümer als auch Mieter sein. [3-4]

Dem Vorteil einer professionellen Projektentwicklung, stehen deutliche Nachteile gegenüber. So weist diese Form der Baugruppe den geringsten Grad an Selbstorganisation auf. Das Ausmaß der Beteiligung der zukünftigen Bewohner beschränkt sich hier meist auf individuelle Innenausbauwünsche. [3-3] Durch die erwartete Gewinnmarge des Bauträgers entfallen auch weitgehend die in einer Baugemeinschaft sonst realisierbaren Kosteneinsparungspotenziale.

Die Planung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte setzt veränderte Kommunikations- und Kooperationsformen zwischen Stadtplanung, Investoren, Genossenschaften und privaten Hausbesitzern voraus. Entscheidend dabei ist der Umgang mit bestehenden Wohnstrukturen und der Angleichung von Haushalts- und Wohnungsgrößen im Bestand sowie die Einbeziehung von realisierten und zukünftigen „Inselwohnprojekten“ . Die Bildung von Netzwerken in Form von Vereinen oder offenen Netzwerken kann der Vermittlung von Erfahrungen bis hin zur Unterstützung bei der Projektkonzeption neuer Baugemeinschaften dienen.

4 Ausblick in die Zukunft

In ihrer Vielfältigkeit und Verschiedenheit zeigen die in Kap. 2 dargestellten Projekte, welche Entwicklungen hinsichtlich neuer Wohnformen – orientiert an persönlichen Bedürfnissen – bereits stattgefunden haben und welche Potenziale dabei noch erschlossen werden können. In vielen Wohnprojekten wurden dabei gerade durch die intensive Zusammenarbeit und das besondere Engagement der Bauherren und Architekten so herausragende Ergebnisse erzielt. Mit der entsprechenden Ausdauer werden sich mehr solcher zukunftsfähigen Projekte in den Städten etablieren, denn die Beispiele ermutigen den Einzelnen entsprechende Wohnformen für sich persönlich zu verwirklichen und gleichzeitig von gemeinschaftlichen Aktivitäten zu profitieren.

Es gibt jedoch noch Handlungsfelder, die meist eher allgemeine Konzepte des Wohnens betreffen, meist in größeren gesellschaftlichen und städtebaulichen Zusammenhang zu sehen sind und dabei dem einzelnen Stadtbewohner zugute kommen. Schwerpunkt ist dabei der Abbau der sozialen Ungleichheit durch integrative Maßnahmen und ggf. durch die Förderung der Wohneigentumsbildung. Neben dem Ausbau von Wohnmöglichkeiten für Ältere ist die Weiterentwicklung traditioneller Betreuungseinrichtungen und die konsequente Umsetzung des barrierearmen Bauens ein wichtiger Baustein für die Anhebung der Wohnqualität. Die Berücksichtigung der Lebensbereiche Wohnen und Arbeiten hat nachhaltige positive Effekte für die Städte. Für den Einzelnen kann die örtliche Verknüpfung der beiden Bereiche eine wesentliche Verbesserung seiner Lebensorganisation bedeuten. Das Wohnen kann durch gelungene Raumorganisation und Auflösung starrer Grundrisskonzepte nicht nur eine entscheidende Qualitätsverbesserung erfahren, sondern Stadtbezirken mit entsprechender Aufwertung des Wohnumfeldes mehr Attraktivität verleihen. Dazu tragen auch sozialräumliche und städtebauliche Maßnahmen wie z.B. eine Durchmischung der Bewohnerstruktur und Heterogenisierung der Stadtstrukturen bei.

4.1 Abbau der sozialen Ungleichheit

Städte weisen seit jeher Bereiche mit unterschiedlichen Wohnqualitäten aus. Es besteht auch zukünftig Handlungsbedarf, um die Schere zwischen Gebieten, in denen sich hauptsächlich die stärkeren Einkommensgruppen und jenen, in denen sich die sozial schwächeren Gruppen wiederfinden, nicht größer werden zu lassen – im Idealfall sogar zu minimieren. Die problembehafteten Gebiete zeichnen sich insbesondere durch den Wegzug von Erwerbstätigen und Familien mit Kindern – soweit sie es sich leisten können – aus. Es müssen Konzepte für den Abbau der sozialen Ungleichheit weiterentwickelt werden, die der Zweiteilung des Wohnens in einen Minimal- und einen individuellen High-end-Standard entgegenwirken, bzw. diese mit einander verknüpfen. Eine stärkere Verflechtung sozialer, ökonomischer und baulicher Strukturen kann zur Heterogenisierung von Stadtgebieten und Nachbarschaften positiv beitragen und sozial ausgegrenzte Quartiere und Bewohner reintegrieren. Die Aufwertung der Wohnqualitäten und eine integrative Städteplanungs- und Wohnungsbaupolitik unterstützen die soziale Stabilisierung des Wohnumfeldes, bestärken das beeinträchtigte Selbstwertgefühl und vermindern die Neigung zu Rückzug und Resignation der Bewohner. [4-1]

4.2 Bildung von Wohneigentum

Wohneigentum trägt als weiterer stabilisierender Faktor zur Verbesserung der Wohnqualität im Quartier bei. Eine der zentralen Aufgaben ist deshalb die Verbesserung der Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum für sogenannte Schwellenhaushalte [11] und wirtschaftlich schwächere Gruppen. Diese bilden eine sozialpolitisch wichtige Gruppe, da hier ein großer Anteil von jungen Haushalten mit Kindern zu finden ist. [1-8, S. 29]

Wohneigentumsbildung ist im Rahmen einer individuellen Alterssicherung und vor allem in prosperierenden Ballungsgebieten, in denen für bestimmte Formen von Mietwohnungen Engpässe zu verzeichnen sind, nach wie vor von großer Bedeutung für die Verwirklichung von Wohnwünschen. Um einer größeren Zahl von Haushalten Wohneigentum zu ermöglichen, sind günstige Bedingungen auf dem Kapitalmarkt, eine effiziente Förderung und eine zielgerichtete begünstigende Baupolitik der Kommunen erforderlich. Um flexible und attraktive Angebote zu entwickeln, die auf unterschiedlichste Bedürfnisse eingehen und mit deren Hilfe zugleich die wichtigen Ziele einer ambitionierten Stadtentwicklung erreicht werden können, sind offene und partizipative Prozesse erforderlich, an denen sich die Anbieter, Kommunen und Bewohner beteiligen können. [1-8, S. 31]

Ein herausragendes Beispiel für eine selbstorganisierte Form von Integration einer wirtschaftlich schwachen Bewohnergruppe in der Wohneigentumsbildung stellt das Wohngruppenprojekt „Aegidienhof“ dar, bei dem individuelle – auf die zukünftigen Bewohner aller sozialen Schichten, darunter Singles, Familien, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften zugeschnittene – Finanzierungsmodelle gefunden wurden. (Siehe Kap. 2.5.1 *Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten im Aegidienhof in Lübeck*). Das gemeinschaftlich organisierte Bauprojekt stellt prinzipiell eine gute Möglichkeit dar, Wohneigentum im städtischen Geschosswohnungsbau kostengünstig zu erwerben.

Dieser Ansatz sollte zukünftig weiter verfolgt werden und Unterstützung für die Absicherung und Ausarbeitung der Organisations- und Finanzierungsmodelle durch die Kommunen erhalten, da Planer und Organisatoren von Baugemeinschaften diese bisher oftmals in Eigenregie erbringen. Bisher zeigt sich, dass solche Konzepte vorwiegend bei entsprechendem Eigeninteresse der Fachleute – z.B. als spätere Mitbewohner – erfolgreich realisiert werden.

4.3 Weiterentwicklung traditioneller Betreuungseinrichtungen für Ältere

Es gibt bereits eine Vielzahl von ganzheitlichen Betreuungseinrichtungen, die in neuen Gebäudekonzeptionen eigenständiges Wohnen mit Selbstversorgung sowie Wohngruppen mit Gemeinschaftsbereichen und Pflegezimmern in einem Haus vereinen und dabei dem Prinzip der höchst möglichen Selbstständigkeit für ältere Menschen folgen. (Siehe dazu das Beispiel in Kap. 2.3.1 *Seniorenzentrum für betreutes und selbstständiges Wohnen in Lich*.)

Bei herkömmlichen Altenwohnanlagen besteht jedoch aufgrund der Überalterung vieler Gebäude weiterhin Handlungsbedarf dem heutigen seniorengerechten Qualitätsstandard mit Hilfe von Modernisierungsmaßnahmen gerecht zu werden. Die traditionellen Anlagen stellen ein quartiersbezogenes Wohnangebot dar, das besonders für wirtschaftlich benachteiligte Ältere preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellt. [4-5]

[11] Schwellenhaushalte sind die Haushalte, deren finanziellen Möglichkeiten sich in etwa an der unteren Grenze der Vermögensverhältnisse befinden, die für den Erwerb von Wohneigentum nötig sind. [1-8]

Hier müssen barrierefreie Standards und Mindestanforderungen an unterstützende Betreuungsangebote umgesetzt werden. Dies kann z.B. in Form von verschiedenen Service-Stufen der unterstützenden Betreuung und Pflege – ggf. mit Hilfe von Eigendienstleistungen seitens der Angehörigen – unter Berücksichtigung größtmöglicher Identifikationsmöglichkeit der Bewohner geschehen.

Die wettbewerbliche Öffnung der Altenwohnanlagen von staatlich hin zu privatwirtschaftlich geführten Einrichtungen bietet zwar ein breiteres Angebot von Wohnformen, der Zugang zu den letzt genannten Anlagen könnte jedoch u.U. für größere Teile der Bevölkerung an finanziellen Hürden scheitern. Es gilt kostengünstige Angebote mit angenehmer Wohnqualität für Ältere trotz Ansteigen der privatwirtschaftlich organisierten sozialen Dienstleistungen aufrecht zu erhalten bzw. auszubauen. Hierbei kann die Öffnung des Pflegemarktes auch als Chance gesehen werden, da der Wettbewerb zwischen öffentlichen, frei-gemeinnützigen und privatwirtschaftlichen Organisationen Verbesserungen in allen Bereichen mit sich bringt. [4-6]

Bei allen Modellen sollte in jedem Fall berücksichtigt werden, dass ältere Menschen eine dauerhafte Wohnform bevorzugen, mit der sie sich verbunden fühlen und gleichzeitig ihre sozialen Kontakte wahrnehmen können. Weiterhin muss eine sehr gute fußläufige Vernetzung von Wohnort, Grünflächen, Infrastrukturangeboten und sozialen Einrichtungen sowie deren Barrierefreiheit vorhanden sein.

Die Weiterentwicklung von Wohnformen für Ältere und wohnortnaher Infrastruktur – die ein selbstbestimmtes, sozial integriertes Leben im Alter ermöglichen – setzt den Willen zur Veränderung und die Bereitschaft voraus, neue Wege zu bedenken und Lösungsmöglichkeiten zu formulieren.[4-5]
Die Verantwortung hierfür sollte nicht allein den Angehörigen und staatlichen Institutionen überlassen werden. Voraussetzung für den Erfolg ist die Information und frühzeitige Partizipation der Betroffenen, die eine stärkere Verknüpfung aller Beteiligten – sowohl auf der Maßnahmen- als auch auf der Planungsebene – erfordert. Eine externe Moderation der Kooperationspartner kann wesentlich zur Umsetzung beitragen. [4-5]

4.4 Barrierefreies bzw. barrierearmes Wohnen

Das Thema „Barrieren“ ist nicht nur für das Wohnen im Alter und für Menschen mit körperlichen Schwächen, sondern – in Form von **barrierearmen Bauen** – für alle Generationen und gerade für Haushalte mit kleinen Kindern hilfreich.

Im Allgemeinen existiert nur dann ein Interesse für barrierefreies Bauen, wenn eine persönliche Betroffenheit des privaten Bauherren dies erforderlich macht. Bei den Wohnungsunternehmen lässt sich bereits eine Aufgeschlossenheit gegenüber dem barrierefreien Bauen erkennen, aus der Einsicht, dass der Wohnungsmarkt zukünftig wesentlich von der älteren Generation bestimmt wird. Es gibt jedoch Handlungsbedarf bei der Durchsetzung und Förderung von weitgehend barrierefreier Gestaltung von Neubaugebieten. [4-5] Hier gilt es neben der Erfüllung der Normen die Umsetzung von barrierearmen Bauen – im Sinne der individuellen Anforderungen und eines vertretbaren Aufwandes – in den Mittelpunkt zu stellen, womit ggf. andere Prioritätensetzungen erforderlich werden. Barrierearmes Wohnen kann auch einen Beitrag leisten, das Wohnen mit Kindern und für Ältere in der Stadt attraktiver zu gestalten. Dazu gehört eine bedürfnisgerechte und barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Personennahverkehrs.

Ergänzend dazu ist eine kontinuierliche Aufklärung und Überzeugungsarbeit sowie ein konstantes Angebot der Bauberatung zur fachgerechten Umsetzung geeigneter Maßnahmen für Planer und Bauherren bereitzustellen. Dies ist Aufgabe der öffentlichen Verwaltungen, aber auch der im Baubereich tätigen Initiativen und Verbände, wie z.B. der Architektenkammer etc.

4.5 Wohnen und Arbeiten

4.5.1 Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort

„...Wohnen ereignet sich heutzutage möglicherweise erst in der Überlagerung der Bedingungen unseres Lebens.“ [4-2]
Die veränderten Arbeitsaufgaben in vielen Branchen und die Möglichkeiten der Informations- und Kommunikationstechniken haben eine weitgehende Unabhängigkeit vom spezifischen Arbeitsort ermöglicht. Arbeiten von zu Hause wird immer häufiger zum selbstverständlichen Teil des Wohnens. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten bewirkt, dass sich Wohnräume der Arbeit öffnen und ermöglicht die Wahrnehmung wohnungs- und haushaltsnaher Aufgaben – wie z.B. der Kinderbetreuung – sowie eine freiere Zeiteinteilung zwischen privaten und beruflichen Terminen.

Die bevorzugten Standorte hierfür sind die innerstädtischen Quartiere, die auf Grund Ihrer kurzen Wege eine optimale Basis für eine gute Kundenbetreuung bieten. Die Voraussetzungen innerhalb der Quartiere sind – neben der notwendigen Verfügbarkeit hochwertiger Telekommunikationsmedien und störungsfreien Abläufen innerhalb des Bereichs Wohnen-Arbeiten – ein kreatives Milieu, die Identifikation durch Wohnatmosphäre und eine gute Infrastruktur – wie z.B. ÖPNV sowie Service- und Betreuungseinrichtungen.

Bereits gemischt genutzte Altbauquartiere genügen oftmals diesen besonderen Ansprüchen, hingegen gibt es bisher kaum Beispiele für neue Mischgebiete, die eine entsprechende Qualität erreichen. Hier besteht weiterhin Handlungsbedarf, um Konzepte für Wohnen und Arbeiten innerhalb der Quartiere und Gebäude zu schaffen, die speziell auf die dort ansässigen Bewohner zugeschnitten sind. Dabei sind Lösungen gefragt, die Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur unter Beibehaltung von Wohnatmosphäre und Wohnumfeldqualität verknüpfen. Kennzeichnend für zukunftsorientierte Gebäude sind neben der hochwertigen technischen Ausstattung folgende Kriterien: [4-3]

- Flexible Grundrisse,
- nutzungsneutrale Räume,
- einfache Umbauoptionen,
- möglichst barrierefreie und behindertengerechte Ausstattung,
- abtrennbare Bereiche für unterschiedliche Wohnansprüche und wohnungsintegrierte Arbeitsplätze.

4.5.2 Wohnen, Arbeiten und Mobilität

Die zunehmende Dezentralisierung von Erwerbstätigkeit hat oftmals höhere Anforderungen an die räumliche, zeitliche und organisatorische Flexibilität und Mobilität für viele Berufstätige zur Folge. [4-3]

„Der flexible Mensch organisiert sein Leben zuallererst nach den wechselnden Engagements seiner Berufskarriere.“ [4-2]
Durch die zunehmende Auflösung langfristiger Arbeitsverhältnisse und den immer häufiger wechselnden örtlichen Arbeitseinsatz der Mitarbeiter folgt das Wohnen immer mehr einer Logik des Umziehens. Flexibilität des Wohnortes auf Grund der Anforderungen des Arbeitsmarktes stellt jedoch – unter Voraussetzung der Bereitschaft der Beteiligten – zumindest ein organisatorisches Problem dar. Betroffen sind hier insbesondere Familien mit Kindern und Haushalte, die eine Familie planen. Dazu wäre ein Netzwerk für temporäres Wohnen und dauerhafte Umzugsvorhaben als Internetplattform hilfreich, das überregional betrieben, von den Kommunen gepflegt und von der Wirtschaft unterstützt wird. Bestandteile des Netzwerkes könnten sein:

- Analytische Erfassung von Beschäftigungsangeboten für Fachkräfte sowie des dafür benötigten Wohnraums,
- Wohnungstauschbörse für zeitliche befristete oder dauerhafte Miet- und Eigentumsvorhaben,
- Informationen für die Organisation des Alltags der weiteren Familienmitglieder (Internet-links zu Kindergarten- und Schuleinrichtungen, Jobbörsen, Umzugsfirmen, etc.)

Da nach einer Studie zum Thema „Mobilität und Wohnen“ des Instituts für Zukunftsstudien und Technologiebewertung [4-4] fast die Hälfte aller Eigentümerhaushalte Bereitschaft zum Ortswechsel für den Fall besserer Erwerbsmöglichkeiten signalisieren, sind maßgeschneiderte Konzepte und Eigentumsmodelle mit stark reduzierten Transaktionskosten erforderlich.

4.6 Wohnung und Wohnumfeld

Die zukunftsfähige Gestaltung von Wohnraum erfordert eine ständige Hinterfragung der „herkömmlichen“ Sichtweise aller Beteiligten, um die Kluft zwischen Gewohnheit – die meist kaum Veränderungen zulässt – und der Chance auf Optimierung der Wohnsituation zu verringern.

Ein perfektes Konzept gibt es nicht, sondern vielmehr eine Vielzahl von Möglichkeiten, die idealerweise individuelle Anliegen und soziales Geschehen in einer hochwertigen räumlichen Hülle bzw. Umgebung vereinen, also weit mehr als minimale und einheitliche Wohnstandards darstellen.

Dabei gilt es Wohnlösungen zu schaffen, die auf zukünftige Entwicklungen des Wohnalltags vorausschauend reagieren, damit nicht nur Defizite aufgeholt, sondern eine rechtzeitige Angebotsanpassung bei Nachfrageänderungen ermöglicht werden.

4.6.1 Wohnungsgestaltung

Da das Wohnen vielfältigen und sich verändernden Lebensentwürfen gerecht werden muss, ist eines der wichtigsten Wohnkonzepte die flexible Raumgliederung und -organisation. Damit ist zum einen die **konstruktive Flexibilität** gemeint, die durch eine möglichst stützen- und/oder sturzfreie Bauart – z.B. durch Reduzierung der Tragstruktur auf Treppenhauskerne und Schotten – realisiert werden kann. Dadurch lassen sich offene, frei einteilbare Räume schaffen, die ohne großen Eingriff in die Bausubstanz veränderbar sind. Mittig im Gebäude gelegene Versorgungsschächte ermöglichen die Anordnung der haustechnischen Installationen um diesen zentralen Punkt und damit eine größtmögliche Flexibilität für die Lage von Küche und Bad.

Zum anderen können räumliche Veränderungen durch **innovative Grundriss- und Organisationskonzepte** mit optionalen Nutzbarkeiten ohne baulichen Eingriff verwirklicht werden. Die Gleichbehandlung aller Räume als Wohnräume bietet die Möglichkeit, Nutzungen – wie z.B. Schlafzimmer gegen Arbeitszimmer – auszutauschen. Schaltbare Grundrisse, d.h. die Addition von zusätzlichen Räumen als Option für eine Nutzungserweiterung ist eine weitere Möglichkeit, um auf veränderte Wohnbedürfnisse zu reagieren. Durch Zu- und Wegschalten von verschiedenen Funktionsflächen, die sogenannte Nebenzonen bilden, kann ein zentral angeordneter Raum eine weitere Nutzung erhalten. Siehe hierzu das Beispiel *Komprimierter, multifunktionaler Wohngrundriss – Umbau eines ehemaligen Feuerwehrhauses zum Mehrfamilienhaus in Bad Wolterdorf, Österreich* in Kap. 2.6.1.

Ein weiteres Beispiel veranschaulicht, wie ein zentral eingestelltes Möbel bzw. Raumelement durch Veränderbarkeit nach allen Seiten die umliegenden Funktionsbereiche flexibel nutzbar macht.

(Siehe Kap. 2.6.2 *Komprimiertes Wohnraumkonzept für eine 5-köpfige Familie in Attersee, Österreich*.)

Als Möglichkeit zur Wohnungserweiterung oder auch -reduzierung können Räume dienen, die zwischen zwei Wohnungen liegen und bei Bedarf der einen oder anderen Wohnung zugehörig sein können. So kann ein **Nutzungswechsel** auch **innerhalb eines Gebäudes** zwischen den Wohneinheiten – ggf. mit Optimierung durch Einrichtung einer „Nutzungsbörse“, in der man den Bedarf ankündigt – organisiert werden.

4.6.2 Wohnumfeld

Die vor genannte Nutzungsbörse ließe sich natürlich auch für **Wohnraumbedarfsänderung innerhalb des Quartiers** nutzen, um eine größere oder kleinere Wohnung im gewohnten Umfeld zu beziehen. Nicht immer ist eine Veränderung innerhalb der Wohnung möglich oder gewünscht – das Bedürfnis im gleichen Quartier zu leben ist jedoch meist vorhanden. Dies setzt eine funktionierende Kommunikation zwischen den Bewohnern voraus, die über ein Quartiersnetzwerk koordiniert werden kann.

Das Wohnumfeld dient als Pufferzone zwischen dem Privatbereich und der anonymen Stadt. Für jede Form des Wohnens und für alle Bewohner gleichermaßen wichtig sind ausreichende **Grün- und Aufenthaltsflächen im Freien**, die unterschiedlich abgestuft private, halböffentliche und öffentliche Bereiche miteinander verzahnen. Hier besteht Handlungsbedarf zumeist in Altstadtquartieren, insbesondere in dicht besiedelten Gebieten. Eine Möglichkeit ist die systematische **Entkernung und Umgestaltung von eng bebauten Hinterhöfen**, was jedoch häufig nur innerhalb von Sanierungsgebieten realisiert werden kann. Zudem würde eine **konsequente Begrünung von Plätzen und Brachflächen** die Wohnqualität für die umliegenden Bewohner steigern, was vielerorts leider wegen des erhöhten Pflegeaufwandes vermieden wird und stattdessen versiegelte Flächen vorgezogen werden. Ein wesentlicher Aspekt bei der Wohnumfeldgestaltung sind Lösungen für den ruhenden Verkehr.

Ein weiterer Handlungsansatz ist oftmals die Schaffung eines ausreichenden infrastrukturellen Angebots wie z.B. ÖPNV und Kultur- und Betreuungseinrichtungen mit einer quartiersübergreifenden Vernetzung. Häufig ist leider der Handlungsdruck, die im Zuge von Sparmaßnahmen gekappten Angebote wieder zu aktivieren, erst dann groß genug, wenn Quartiere bereits als Problembezirke erkannt und eingestuft werden.

4.7 Weitere sozialräumliche und städtebauliche Aspekte

Bevölkerungsprognosen bis 2050 rechnen für Deutschland mit einem Rückgang der Einwohnerzahl – abgemindert durch Wanderungsgewinne – von 82 auf rund 65 bis 70 Mio. Dabei altert die Gesellschaft aufgrund höherer Lebenserwartung und niedrigem Geburtenlevel immer deutlicher: Der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung steigt von 23 auf 35,8 %, so dass es zu einer Verdopplung des Altenquotienten kommt. Die Gruppe der älteren, allein stehenden Haushalte wächst. Aufgrund der schwindenden Bevölkerungszahlen und gleichzeitigen Immigration ausländischer Menschen, verschieben sich die Relationen: Zunehmende Multikulturalität und die dringende Erfordernis nachhaltiger Integrationsmaßnahmen sind die Folge. [1-7], [1-8]

In den Städten ist der Wandel ebenfalls von Rückläufigkeit geprägt: Bis 2020 werden diese rund eine halbe Mio. Einwohner Verlust verzeichnen, da die Suburbanisierung in abgeschwächter Form

weiter anhält und sich die Haushaltstypen, die urbane Gebiete bevorzugen, reduzieren werden. [1-7]
Die Zukunft bzw. „Renaissance“ der Städte muss daher bewusst unterstützt werden. Nach der Analyse von Schneider und Spellerberg zu urteilen, sollten den heterogenen Bedürfnissen und dem allgemeinen Wunsch nach suburbaner Lebensqualität mittels maßvoller Dichte, neutraler und flexibler Grundrisse, Maisonetten, Expansion eigentumsähnlicher Formen, Berücksichtigung ökologischer Aspekte und Qualitätssteigerung des Umfeldes Rechnung getragen werden. Letzteres kann durch Errichtung von Grüngürteln, Innenhofbegrünung, Gärten und Terrassen, Verbesserung des Schallschutzes Ausdifferenzierung der Infrastruktur sowie Verkehrsberuhigung realisiert werden. [1-3], [1-5], [1-7]

Das Potenzial der Städte liegt insbesondere in ihrer Nutzungsdurchmischung, die eine Fülle von wohnungsnahen Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungen bereithält, d. h. der als ungünstig empfundenen Trennung von Wohnen und Arbeiten entgegensteuert. Durch die Eingliederung altersgerechter Wohnkonzepte kann die Attraktivität des urbanen Raums für die zunehmenden, älteren Bevölkerungsschichten gesteigert werden.

Das Konzept der kleinräumigen Segregation, d.h. Zusammenschließung von Gruppen mit ähnlichen Lebensstilen und deren Verbindung durch fließende Übergänge, kann die Integration der heterogenen Bewohner in der Stadt fördern und Konflikte minimieren helfen. [1-16]

Unter Berücksichtigung, dass für eine Einschätzung der derzeitigen und zukünftigen Wohnsituation eine regional differenzierte Betrachtung der einzelnen Städte und Stadtquartiere notwendig ist, kann man dennoch grundsätzlich sagen, dass eine vielfältige Durchmischung der verschiedenen Wohnformen der Zufriedenheit der Bewohnerschaft und dem Wohnungsmarkt dient.

Im Folgenden werden die Potenziale aufgezeigt, die sich aus der Kombination einzelner Wohnformen im Stadtquartier ergeben und zukunftsweisende Ansätze für die bauliche Umsetzung von Konzepten für neue Wohnformen darstellen: [4-7]

- Die Verschiedenheit einer durchmischten Bevölkerungsstruktur schafft Kommunikation und eine vielseitige Infrastruktur in einem Stadtquartier, das sich trotzdem als Einheit verstehen kann.

- Ein Stadtquartier mit vielseitigem Angebot an Wohnformen kann leichter auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren.

- Die Auflösung gleichförmiger Stadtstrukturen und die Vielfalt der Wohnmöglichkeiten erhöht die Attraktivität.

- Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten Ökologisierungspotenziale auch in städtischen Quartieren.

- Sozialisierungspotenziale entwickeln sich insbesondere durch die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld.

- Die Integration sozial schwacher Gruppen oder alleinlebender Mitbürger in gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten schafft eine ausgewogene Sozialstruktur. Darüber hinaus bilden diese Projekte informative Netzwerke.

- Die Organisation gemeinschaftlicher Wohnformen kann eine Erleichterung bei der Bewältigung der steigenden Mobilitätsanforderungen für Erwerbstätige (Globalisierung des Arbeitsmarktes) bewirken.

- Die Gemeinschaft ermöglicht selbstbestimmtes Wohnen Hilfsbedürftiger.

Zukunftswirksame Wohnkonzepte in den Städten zeichnen sich dadurch aus, dass sie nicht mehr nur das Wohnen „an sich“ betrachten, sondern vielmehr die Lebensbedingungen insgesamt berücksichtigen, die das Wohnen heute existentiell formen. Dies wirft Fragen auf, wie die Menschen in der Stadt arbeiten, in welchen Formen von Beziehungen sie miteinander leben, welches Freizeitverhalten bevorzugt wird, wie viel Mobilität für die jeweilige Lebensform nötig ist und welche Verknüpfungen genutzt werden müssen, um den Lebensalltag zu organisieren. [4-2]

5 Forschungsprojekte und Informationen

5.1 Forschungsprojekte und Studien

Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau – ExWoSt des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung

- Modellvorhaben „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“
- Modell genossenschaftlichen Wohnens – Erschließen von Genossenschaftspotenzialen
- Lebenswerte Innenstädte
- Attraktive Stadtquartiere für das Leben im Alter
- Best Practices – „Vernetzung im Verkehr zur Verbesserung von städtischen Quartieren“
- Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien
- Migration/ Integration und Städteteilpolitik – Städtebauliche Strategien und Handlungsansätze zur Förderung der Integration
- „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau“ als Beitrag für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung
- Modellvorhaben „Kostengünstiger Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“
- Raumordnungsprognose 2020/2050

Ausgewählte Forschungsberichte des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

- Modellprogramm „Selbstbestimmt wohnen im Alter“
- Neue Wohn- und Betreuungsformen im heimrechtlichen Kontext – Gutachten von Crößmann, G. und Börner K.

5.2 Netzwerke

Für die Gründung und Organisation eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes sind gemeinnützige Netzwerke sehr hilfreich, die eine professionelle Unterstützung anbieten. Z.T. stehen diese Netzwerke in Kooperation mit anderen hilfreichen Einrichtungen wie Arbeitsgemeinschaften, Vereinen und Wohlfahrtsverbänden.
Hierzu einige Beispiele:

www.wohnbund.de	Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen
www.netzwerk-wohnprojekte.de	Bayerisches Netzwerk-Wohnprojekte
www.fgw-ev.de	Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung
www.neue-wohnraumhilfe.de	Neue Wohnraumhilfe gemeinnützige GmbH
www.neue-wohnformen.de	NetWerk Internet Intranet Services GmbH
www.selbstbau-genossenschaft.de	Mietergenossenschaft SelbstBau e.G.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von regionalen Internet-Plattformen.

5.3 Weitere Informationen

www.bundesstiftung-baukultur.de	Fördervereins Bundesstiftung Baukultur e.V., Teilprojekt: „wie weiter wohnen“
www.modellprogramm-wohnen.de	Modellprogramm des Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Neues Wohnen - Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter
www.mehrgenerationenhaeuser.de	Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser zur Förderung des Miteinanders und Austausches der Generationen
www.seniorenwirt.de (Rubrik Veröffentlichungen – Broschüren)	Wohnen im Alter – Trendreport im Rahmen des Forschungsprojektes des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend Zukunftschancen durch Produkte und Dienstleistungen für mehr Lebensqualität im Alter

6 Quellennachweise

Literaturnachweis:

Kap. 1

[1-1] Brühl, H., u.a.: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?, Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41, Deutsches Institut für Urbanistik, 2. Auflage 2006.

[1-2] Görtemaker, Manfred: Geschichte der Bundesrepublik Deutschland. Von der Gründung bis zur Gegenwart. Frankfurt a. M. 2004.

[1-3] Zapf, Kathrin: Haushaltsstrukturen und Wohnverhältnisse. In: Flagge, Ingeborg (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau. Bd. 5, Stuttgart 1999, S. 563-614.

[1-4] Häußermann, Hartmut: Neue Haushalte – Wohnformen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung. Neue Lebensstile – neue Haushaltstypen. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Neue Wohnformen. Stuttgart, Berlin, Köln 1999, S. 12-21.

[1-5] Andritzky, Michael: Balance zwischen Heim und Welt. Wohnweisen und Lebensstile von 1945 bis heute. In: Flagge, Ingeborg (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. Aufbau – Neubau – Umbau. Stuttgart 1999, S. 615-686.

[1-6] Hannemann, Christine: Historischer Abriss zu wesentlichen Entwicklungslinien städtischen Wohnens in Deutschland seit 1945.
URL: http://www2.hu-berlin.de/stadtsoz/mitin/ch/wohngeschichte.pdf.pdf
[Datum des letzten Zugriffs: 06.08.2007]

[1-7] Selle, Klaus (Hrsg.): Praxisprojekt „Zukunft Wohnen“ am Borgschenhof in Duisburg-Friemersheim. Architekturconsulting, Altbaumodernisierung, Strategische Bestandsentwicklung. Aachen 2005.

[1-8] Krämer, Stefan: Wohnbauen in Deutschland. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Wohnbauen in Deutschland. Stuttgart 2002, S. 12-31.

[1-9] Schneider, Nicole / Spellerberg, Annette: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen 1999.

[1-10] Spellerberg, Nicole: Lebensstile und Wohnprofile: Trends. Einige Empirische Befunde. In: Schader-Stiftung (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt 2001, S. 276-285.

[1-11] Gebiet und Bevölkerung – Ausländische Bevölkerung, Statistische Bundesämter des Bundes und der Länder, 07.09.2006,
URL: http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab2.asp,
[Datum des letzten Zugriffs: 13.03.2007].

[1-12] Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Wohnsituation Alleinerziehender III. Ergebnisse des Forschungsfeldes „Wohnsituation Alleinerziehender und alleinstehender Schwangerer in Notlagen“ des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Bonn 1996.

[1-13] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Herausforderungen deutscher Städte und Stadtregionen. Ergebnisse aus der Laufenden Raum- und Stadtbeobachtung des BBR zur Entwicklung der Städte und Stadtregionen in Deutschland. BBR-Online-Publikation, Nr. 8/2006.

[1-14] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsleerstand; Internet information unter der Rubrik „Forschen und Bereaten“ und „Wohnungs- und Immobilienmarkt; URL: http://www.bbr.bund.de; [Datum des letzten Zugriffs: 04.12.2007].

[1-15] Brech, J.: Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs. Eine Studie zu Neuen Wohnformen; in: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Neue Wohnformen. Stuttgart, Berlin, Köln 1999, S. 81-124.

[1-16] Spellerberg, A.: Lebensstilspezifische Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse. Vortrag 05.11.03; URL: http://www.ifw.uni-karlsruhe.de/vortrag/ws_03_04/speller.DOC, [Datum des letzten Zugriffs: 03.09.2007].

[1-17] Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (Hrsg.): Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin 2006.

[1-18] Schader-Stiftung: wohn:wandel. Wohnformen im Alter; URL: http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1004.php; [Datum des letzten Zugriffs: 05.09.2007].

[1-19] Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V. , Institut Arbeit und Technik, Ruhr-Universität Bochum (Hrsg.): Lebens- und Wohnpräferenzen Älterer: was liegt an empirischen Wissen vor?; In: Wohnen im Alter, Mai 2006, URL: http://www.inwis.de/htm/start/images/wus_trendreport.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 05.09.2007].

[1-20] Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (Hrsg.): Die Zukunft gemeinsam gestalten. Gemeinschaftliche Wohnprojekte. Berlin 2006.

[1-21] Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Modellprogramm: Selbstbestimmt wohnen im Alter, Kurzfassung und Ausblick, November 2004, URL: http://www.bmfsfj.de/Kategorien/Forschungsnetz/forschungsberichte,did=18864.html; [Datum des letzten Zugriffs: 13.03.2007].

[1-22] Wikipedia - Die freie Enzyklopädie: Wohnen für Hilfe, URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnen_f%C3%BCr_Hilfe; [Datum des letzten Zugriffs: 13.03.2007].

[1-23] Schader-Stiftung: wohn:wandel. Interkulturelles Wohnen; URL: http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/474.php; [Datum des letzten Zugriffs: 13.03.2007].

[1-24] Tornow, B.: Jugend und Wohnen – Studie zu jugendrelevanten Themen im Wohnbereich und Wohnumfeld, Hammonia Verlag GmbH, Hamburg 2007.

Kap. 2

[2-1] Kohlhoff Architekten, Sven Kohlhoff

[2-2] Schnittich, C.: Integriertes Wohnen – flexibel, barrierefrei, altengerecht; Hrsg: 2007 Institut für internationale Architekturdokumentation GmbH & Co. KG München, Edition Detail, Birkhäuser Architektur Verlag.

[2-3] Baunetz-Online-Dienst: Generationenhaus West in Stuttgart; URL: http://www.baunetz.de/sixcms_4/sixcms/detail.php?id=141192&area_id=2055; [Datum des letzten Zugriffs: 02.08.2007].

[2-4] architekten thommes weißheimer gbr

[2-5] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Alte Schule Karlshorst – ein generationsübergreifendes und integratives Wohnprojekt; URL:http://www.berlin.de/special/wohnen/alter/wie/musterprojekt/schule-karlshorst/index.html; [Datum des letzten Zugriffs: 02.08.2007].

[2-6] Norbert Post • Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

[2-7] Fachhochschule Coburg: Wohnen in allen Lebensphasen – Aspekte der Anpassungsfähigkeit am Beispiel von Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus in Bayern, Hrsg: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Februar 2006; URL: http://www.experimen-teller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/wal-brosch.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 27.08.2007].

[2-8] Kunze, R.: Für Jung und Alt: „WohnreWir“ am Dortmunder Tremoniapark, STADT und RAUM Messe und Medien GmbH, Internet-Datenbank; URL: www.stadtundraum.de, [Datum des letzten Zugriffs: Juni.2007].

[2-9] Architekturbüro Martin Wolf

[2-10] Bund Deutscher Architekten BDA - Landesverband Baden-Württemberg: Auszeichnung „Guter Bauten der Kreisgruppe Franken“; URL: http://www.bda-bawue.de/franken/hhpreise_detaill.asp?id=426; [Datum des letzten Zugriffs: 22.08.2007].

[2-11] KfW Förderbank: KfW-Award 2006; URL: http:// http://www.kfw-foerder bank.de/DE_Home/KfW_Foerderbank/Gesellscha12/KfW-Award96/KfW-Award06/index.jsp; [Datum des letzten Zugriffs: 23.08.2007].

[2-12] Kränzle + Fischer-Wasels Architekten BDA.

[2-13] Baunetz-Online-Dienst: Generationenhaus West in Stuttgart; URL: http://www.baunetz.de/sixcms_4/sixcms/detail.php?object_ =12&area_id=2303&id=140943; [Datum des letzten Zugriffs: 29.08.2007].

[2-14] Molestina Architekten Gruppe MDK – Architektur und Stadtplanung

[2-15] Weeber, H., u.a.: Besser Wohnen in der Stadt – Konzepte und Beispiele für Familienwohnungen, Fraunhofer IRB Verlag, 2005

[2-16] pfeifer roser kuhn architekten

[2-17] BeL Anne-Julchen Bernhardt und Jörg Leeser

[2-18] archplus, Zeitschrift für Architektur und Städtebau: Senioren–Wohnmodell–Kaufhaus Breuer, Ausgabe176/177 Mai 2006, Hrsg: ARCH+ Verlag GmbH, Sabine Kraft, Nikolaus Kuhnert, Günther Uhlig.

[2-19] Wohn+Stadtbau, Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH.

[2-20] Stockey-Buhl, K.: Dach überm Kopf: Wohnen an der Gasselstiege – Die ehemalige Lincoln-Kaserne, Internetplattform der Bundestransferstelle Soziale Stadt; URL: http://www.sozialestadt.de/praxisdatenbank/suche/ausgabe.php?id=65&; [Datum des letzten Zugriffs: 29.08.2007].

[2-21] Programmgeschäftsstelle Universität Duisburg-Essen: Wohnprojekt „Arbeiten für ein Dach über´m Kopf“, Münster, URL: http://www.wohnungsnotfallhilfe.nrw.de/de/projekte/muenster_5.html; [Datum des letzten Zugriffs: 29.08.2007].

[2-22] Delugan Meissl Assoziated Architects

[2-23] Be., K.: Tretis, Puzzle, Skin ... Die Suche nach dem Grundriss, DBZ (Deutsche Bauzeitschrift) 4/2007, Bauverlag BV GmbH.

[2-24] Frühwirth, M.; Kaiser, G.: Wohngebäude Steigenteschgasse; © 2006 Architekturzentrum Wien; URL: http://www.nextroom.at/building_article.php?building_id=29078&article_id=25886, [Datum des letzten Zugriffs: 14.11.2007].

[2-25] MEYER STEFFENS Architekten und Stadtplaner BDA

[2-26] Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2005: Lübeck, Aegidienhof – Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten im denkmalgeschützten Hof, Hrsg, u.a.: Bund Deutscher Architekten BDA, Architektur Verlag Nord GmbH, Hamburg und Berlin 2005.

[2-27] Internetplattform des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung: Lübeck, Altstadt „Aegidienhof“ – Neues Wohnen und Arbeiten in alten Mauern, URL: http://www.werkstatt-stadt.de/ipros/03_suche/detail.php?projekt=63, [Datum des letzten Zugriffs: 29.08.2007].

[2-28] Max Dudler Architekt

[2-29] Schnittich, C.: Verdichtetes Wohnen – Konzepte, Planung, Konstruktion; Hrsg: 2004, Institut für internationale Architekturdokumentation GmbH & Co. KG München, Edition Detail, Birkhäuser Architektur Verlag.

[2-30] SPLITTERWERK

[2-31] Ebner, P., u.a.: Housing is back 01 – Architekten ziehen Position zum Wohnungsbau, Hrsg: LWW Stiftungslehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft, Technische Universität München, 2006 Springer-Verlag/Wien.

[2-32] Students-Loft® // Becker I Essig I Sauter GbR

[2-33] Keck, H., Mayr, W.: Minimalhäuser – Recherche 250102, URL: http://www.wohnbau.tuwien.ac.at/downloads/entwerfen%20ss05/holz_trift/gruppe_01_minimalhaus.pdf, [Datum des letzten Zugriffs: 29.08.2007].

[2-34] Käpplinger, C.: Das erste Raumkonzept mit europäischem Patent – Pile UP am Rhein, Rheinfelden/ CH, DBZ (Deutsche Bauzeitschrift) 4/2007, Bauverlag BV GmbH.

Kap. 3

[3-1] Wohnungsneubau durch Baugemeinschaften; Dokumentation Symposium am 30.11.2005; Hrsg. S.T.E.R.N. GmbH; Berlin, Februar 2006; URL: http://www.stern-berlin.com/docs/symposium_baugemeinschaften.pdf, [Datum des letzten Zugriffs: 13.11.2007].

[3-2] Kläser, S.: Selbstorganisiertes Wohnen; archplus 166/177; Mai 2006; ARCH+ Verlag GmbH, Aachen.

[3-3] Kuhn, G.; Krämer, S.: Bauen mit Baugruppen – Chancen und Impulse durch Baugemeinschaften, Deutsches Architektenblatt 2/2007, Hrsg.: Bundesarchitektenkammer, Forum-Verlag GmbH & Co.KG, Stuttgart.

[3-4] Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Die Zukunft gemeinsam gestalten, Inforeihe: Wohnen mit Zukunft, Bundesgeschäftstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. und LBS Nord deutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover, 02/2006, URL: http://www.lbs.de/lbs/pics/upload/tfmedia1/HBAAA0baiBB.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 13.03.2007].

[3-5] Studienarbeit: Praxisprojekt „Zukunft Wohnen“ am Borgschenhof in Duisburg-Friemersheim. Architekturconsulting, Altbaumodernisierung, strategische Bestandsentwicklung. Bd. 1: Strategische Bestandsentwicklung, Hrsg.: RWTH Aachen, Fakultät Architektur, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung, Aachen 2005, URL: http://www.ils-shop.nrw.de/down/zukunft-wohnen1.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 08.03.2007].

Kap. 4

[4-1] Häußermann, H.: Marginalisierung als Folge sozialräumlichen Wandels in der Großstadt, URL: http://www.spw.de/118/Hausermann.htm; [Datum des letzten Zugriffs: 13.03.2007].

[4-2] Ruby, A.: Essay: Über das schwierige Verhältnis zwischen Wohnen und Architektur – Am Nullpunkt des Wohnens in db deutsche bauzeitung, Heft 10/01, Hrsg: Katja Kohlhammer, Verlag: Konradin Medien GmbH.

[4-3] Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (Hrsg.): Eine Zukunft für Wohnen und Arbeiten – Städte und Gemeinden im Wandel, Ergebnisse der Wettbewerbsinitiative 2003/ 1004, November 2004.

[4-4] Knoll, M., Prof. Kreibich, R. u.a.: Studie „Mobilität und Wohnen“, IZT Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung Berlin 2002, im Auftrag der LBS-Bundesgeschäftsstelle Berlin, URL: www.lbs.de/lbs/pics/upload/tfmedia1/HBBAACgaOp6.pdf; [Datum des letzten Zugriffs: 06.11.2007].

[4-5] Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Modellprogramm: Selbstbestimmt wohnen im Alter, Kurzfassung und Ausblick, November 2004, URL: http://www.bmfsfj.de/Kategorien/Forschungsnetz/forschungsberichte,did=18864.html, [Datum des letzten Zugriffs: 13.03.2007].

[4-6] Kristin Brinker, Das Bild vom Alter und dessen Einfluss auf die Wohnformen für ältere Menschen im 20. Jahrhundert in Deutschland, Eine gesellschaftspolitische und gebäudetypologische Untersuchung, Promotion an der TU Berlin, 11. August 2005.

[4-7] Fedrowitz, M.; Gailing L.: Zusammen wohnen – Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung, Blaue Reihe: Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 112, Hrsg.: Institut für Raumplanung (IRPUD), Fakultät, Universität Dortmund, 2003.

Bildnachweis:

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bevölkerung Deutschlands bis 2050 – 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung; Pressestelle - Wiesbaden 2007; URL: www.destatis.de.	Bild 1.1
Banse: J.: Demographischer Wandel und Wohnansprüche Älterer (60+); in: IÖR info, Heft 37Juni 2007, Hrsg: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung.	Bild 1.4
Kohlhoff Architekten, Sven Kohlhoff	Bilder 2.1, 2.10 bis 2.12
Janzer, Wolfram	Bilder 2.2 bis 2.5, 2.9
Gonzales, Brigida	Bilder 2.6 bis 2.8
architekten thommes weißheimer gbr	Bilder 2.13 bis 2.22
Norbert Post • Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL	Bilder 2.23, 2.30 bis 2.32
Suhan, Cornelia	Bilder 2.24 bis 2.29
Architekturbüro Martin Wolf	Bilder 2.33 bis 2.42
Kränzle + Fischer-Wasels Architekten und Klotz + Knecht	Bilder 2.43, 2.48, 2.51, 2.52
Altenkirch, Dirk	Bilder 2.44 bis 2.47, 2.49 bis 2.50
Molestina Architekten	Bilder 2.53, 2.64
Kohler, Carola	Bilder 2.54 bis 2.63
Giovanelli, Francesca	Bilder 2.65, 2.67 bis 2.72
pfeifer roser kuhn architekten	Bilder 2.66, 2.74, 2.75
BeL Anne-Julchen Bernhardt, Jörg Leeser	Bilder2.76, 2.77, 2.81, 2.84 bis 2.88
Landwehr, Veit Wohn+Stadt GmbH	Bilder 2.78 bis 2.80, 2.82, 2.83 Bilder 2.90 bis 2.96
Delugan Meissl Assoziated Architects	Bilder 2.97, 2.98, 2.100, 2.107, 2.109, 2.111
Hurnaus, Hertha	Bilder 2.99, 2.101 bis 2.106, 2.108, 2.110
MEYER STEFFENS Architekten und Stadtplaner BDA	Bilder 2.112 bis 2.119, 2.124 bis 2.126
Baumann, Stefan	Bilder 2.120 bis 2.121
Büttner, Sebastian	Bilder 2.122 bis 2.123

Max Dudler Architekt	Bilder 2.127 bis 2.137
wiewiorra hopp architekten	Bilder 2.138 bis 2.150
SPLITTERWERK	Bild 2.151
Paul Ott	Bilder 2.152 bis 2.155
Peter Ebner + Franziska Ullmann - Architects	Bilder 2.156 bis 2.160
Students-Loft® // Becker I Essig I Sauter GbR	Bilder 2.167 bis 2.171
Werner Aisslinger, Berlin	Bilder 2.166
Jänicke, Steffen	Bilder 2.167 bis 2.171
Marburg Johannes	Bilder 2.172 bis 2.175

Alle nicht aufgeführten Fotos und Grafiken: IEMB