
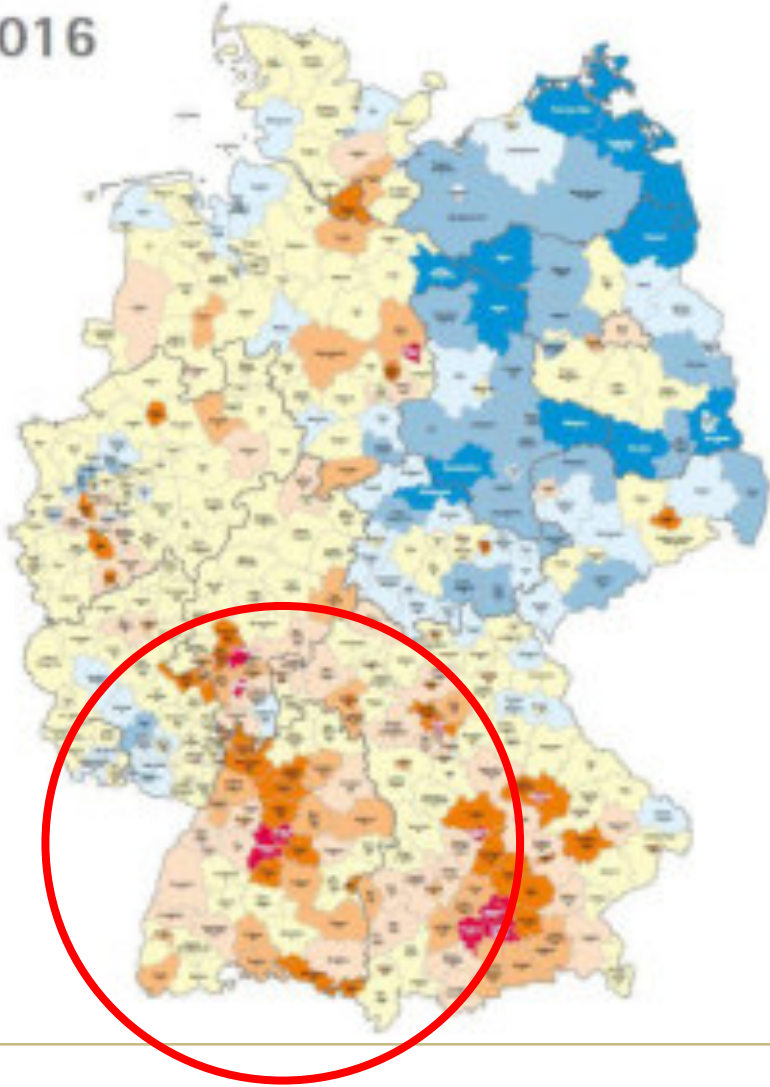


strategische wohnungsbaupolitik baden-württemberg

schlussfolgerungen und lösungsansätze im hinblick auf den landkreis ludwigsburg

Zukunftsatlas
2016

index 



wirtschaftswachstum

binnenwanderung. eu-zuwanderung. Flüchtlinge

demografie: älter werden + individualisierung

2/3 1- bzw. 2 personen-haushalte

2014 2,20 P je haushalt 4.852.961 haushalte

2016 **2,08 P je haushalt** 5.200.000 haushalte

beispiel: haushaltsgrößen meckenbeuren

1-personen **31,45%**

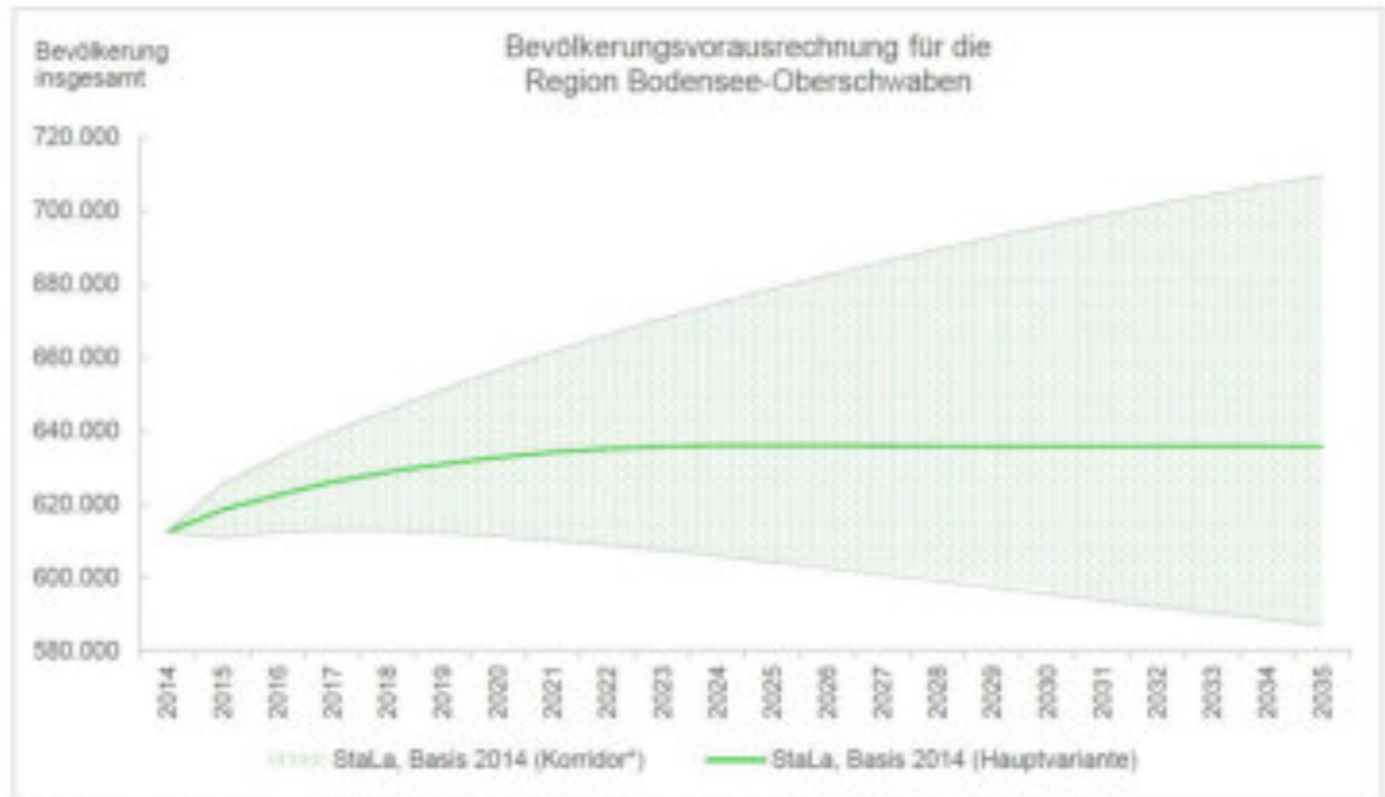
2-personen **32,44%**

3-personen 15,31%

4-personen 14,25%

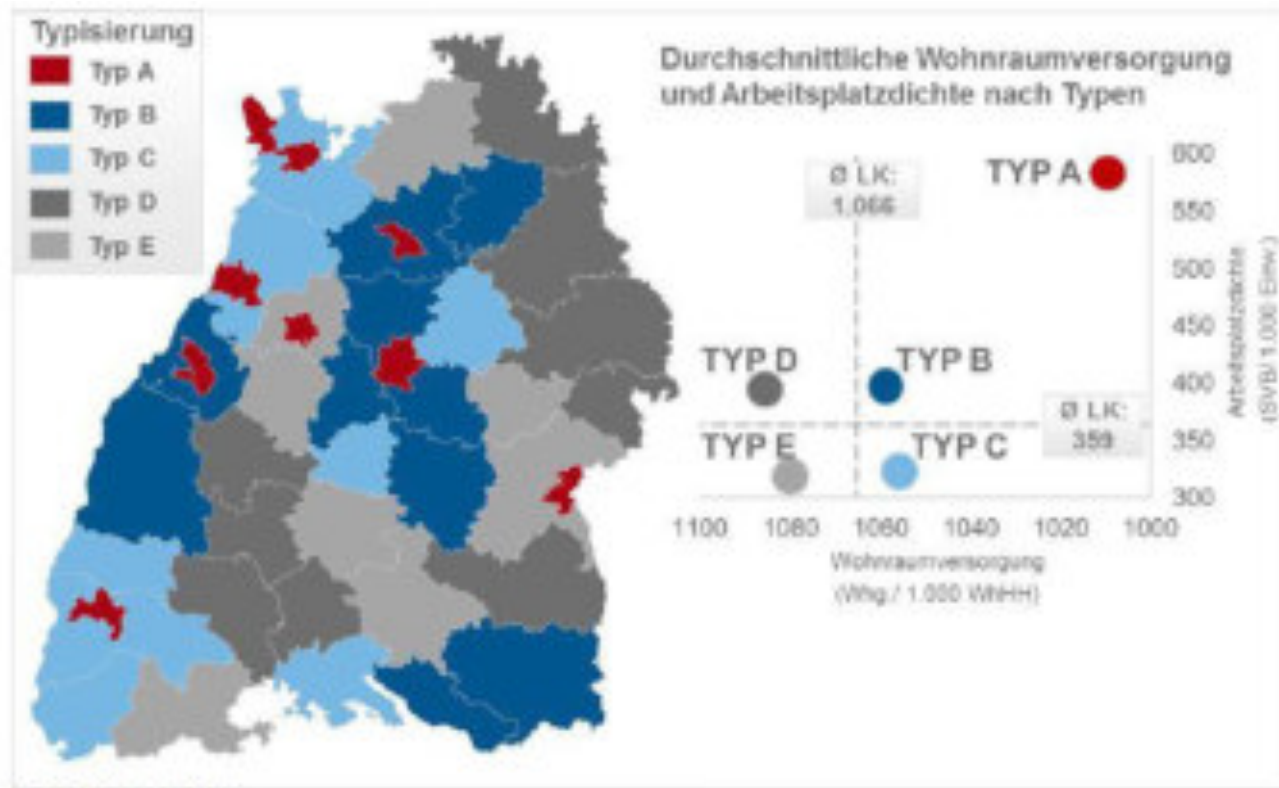
5-personen 6,56%

unschärfe



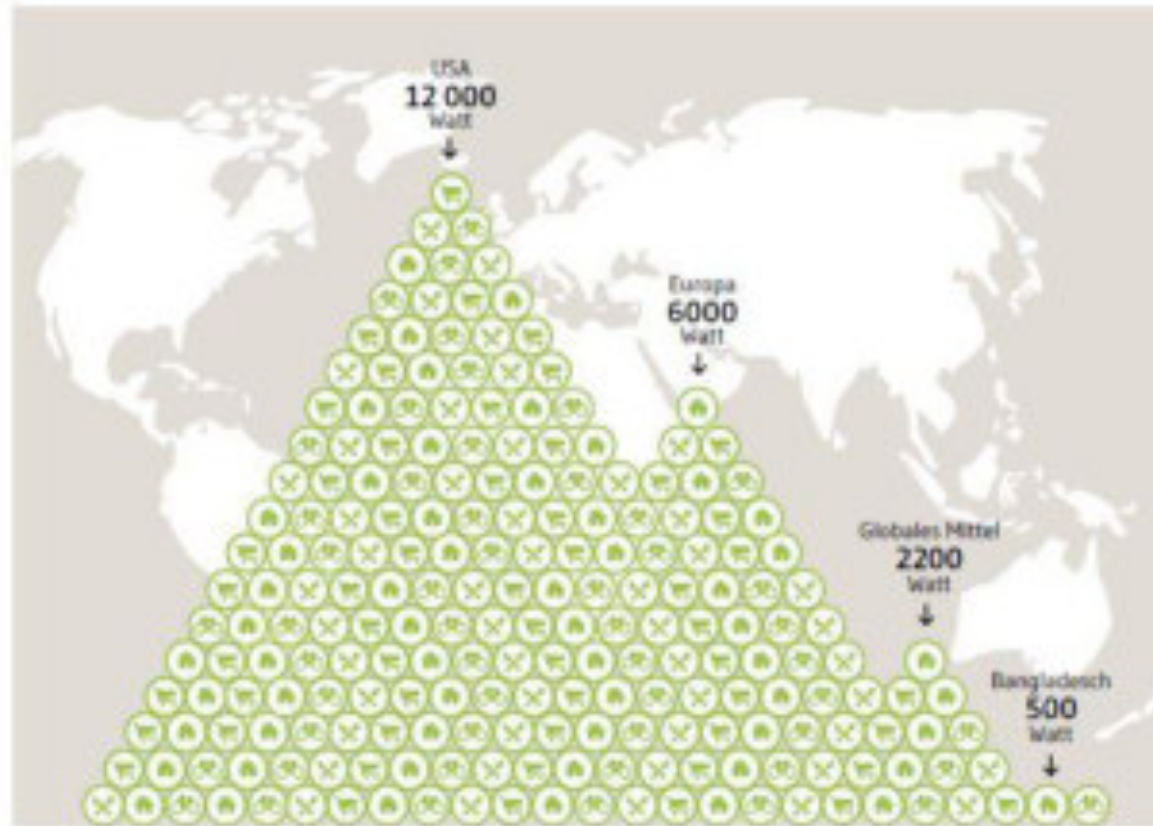
* Abschätzung des Entwicklungskorridors durch Addition der Einzelwerte der Gemeinden, 90 % Abschlag aufgrund methodischer Unsicherheiten

regionale differenzierung



Quelle: Prognos 2017

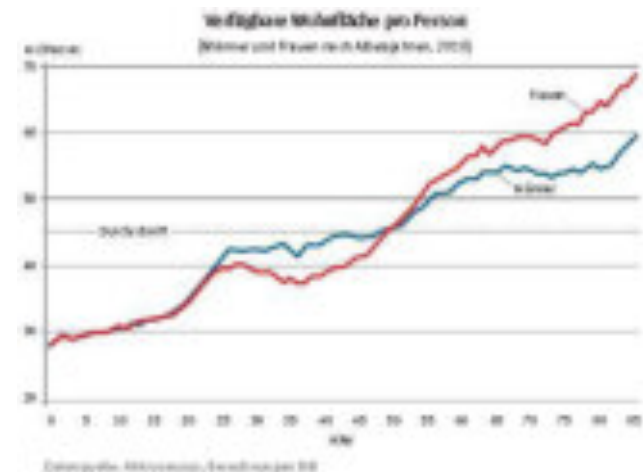
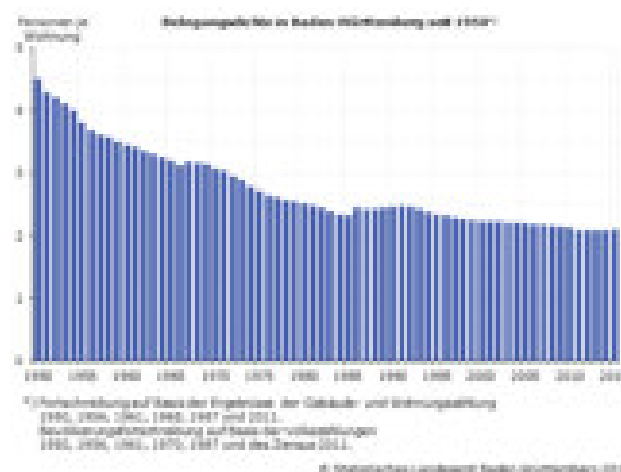
klimawandel und globalisierung



gebäudebestand passt nicht

60,5% efh + 24,8% zfh = **85,3% ein- und zweifamilienhäuser**
 zu

65% 1-personen- und 2-personen-haushalte



betreffene

2017	$2,08 \times 150.000 =$	312.000 menschen
2021	$2,08 \times 206.000 =$	428.500 menschen

3,9 % der bevölkerung in baden-württemberg sind vom wohnungsmangel unmittelbar betroffen.

bezahlbarkeit

schwelle wohnraumberechtigung für 1- und 2-personen-haushalte	2018	48.450 € p.a.
schwelle wohnraumberechtigung für haushalte mit 2 kindern	2018	66.450 € p.a.

3.630.067 von 5.090.253 lohn- und einkommensteuerpflichtigen in baden-württemberg verfügen über einkünfte unter 47.600 €/ p.a., also sind 71,73 % der bevölkerung mittelbar durch die preisentwicklung betroffen.

wenn weite bevölkerungskreise aus dem erwerbseinkommen die kosten der wohnung nicht aufbringen zu können, führt dies zu einer **existenziellen wirtschaftlichen bedrohung** und einer **substanziellen entsolidarisierung der gesellschaft**.

wohnungsbaupolitik ist deshalb eine frage der daseinsvorsorge



lösungsansätze

gartenstadt



Hellerau 1905

“ Tomorrow – A Peaceful Path to Real Reform“ von 1889: die Grundidee der Gartenstadt von Ebenezer Howard.

Ziel: den schlechten Wohnbedingungen eine geplante Stadtentwicklung entgegenzusetzen. Stadtnahe Siedlungen durch großzügige Grünanlagen und Einheit von Wohnen, Arbeiten und Kultur die Vorteile ländlicher Regionen mit dem Leben in der Großstadt kombinieren.

Hellerau als reine Wohnanlage mit großzügigen Villen sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern um einen zentralen Marktplatz. Gartenstadt als Kunst- und Kulturstätte. „Hellerauer Festspielhaus“ - bis heute bestehender Treffpunkt für Kreative.

Architekten: Richard Riemerschmid und Heinrich Tessenow.



gemeinnütziger siedlungsbau



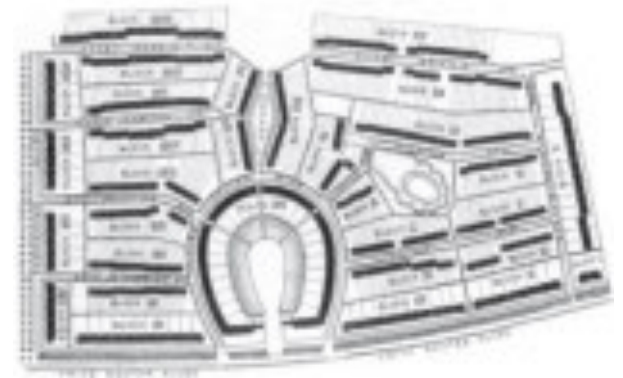
1931 onkel toms hütte, berlin

1100 Geschosswohnungen und 800 Einfamilienhäuser. Projekt der Gemeinnützigen Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft (GEHAG).

„Neues Bauen“ - Klarheit und Einfachheit in der Gestaltung. Baumbestand wurde in die Planungen einbezogen. Große Nähe von Natur und Architektur.

Durch die Gliederung der Baukörper und eine abgestimmte Farbgebung differenzierte Stadträume.

Architekten:
Bruno Taut, Hugo Häring,
Otto Rudolf Salvisberg .



siedlungsbau der 50er jahre



Romeo und Julia

Deutschland hat Erfahrung mit Zuwanderung. Die Einwohnerzahlen vieler baden-württembergischer Städte haben sich in den 50er Jahren verdoppelt.

Die Aufgabe wurde programmatisch mit einer Architektur der freien Welt für eine junge Demokratie beantwortet.

Romeo + Julia, Stuttgart
Architekt: Hans Scharoun

Hansa-Viertel, Berlin





der schlüssel zur lösung der wohnraum-problematik
liegt in programmatischen ansätzen im

blick auf die ursachen

wohlstand.

alterung. individualisierung.

wandel der sozialen sicherungssysteme

und die spezifischen stärken baden-württembergs

innovativ und wirtschaftlich erfolgreich

gleichwertige lebensverhältnisse

vorrang der kommunalen planungshoheit

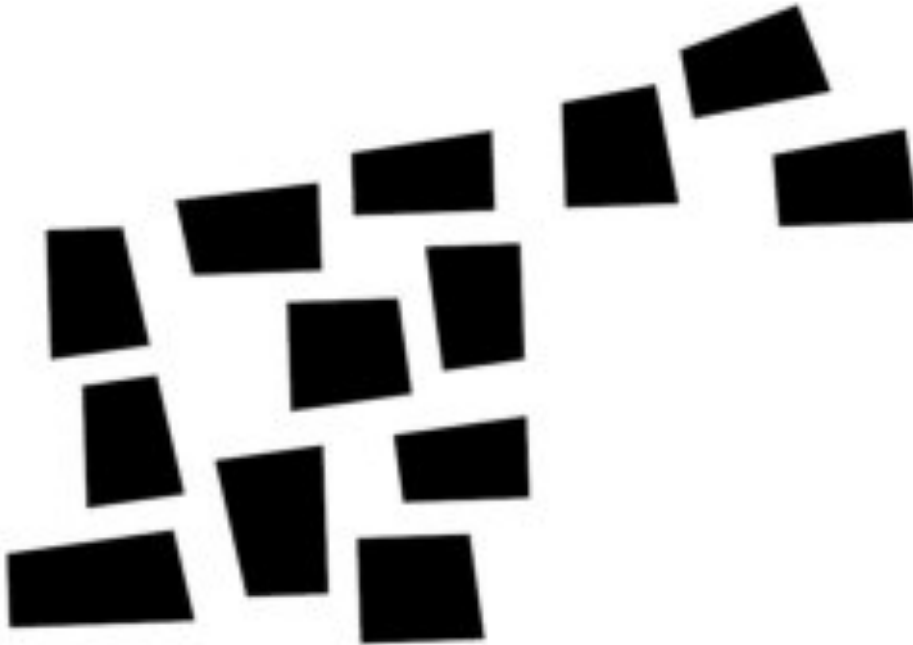
bürger-engagement

wohnungsbaupolitik in baden-württemberg ist eine **milliardenaufgabe**. die **urbanisierung** verschärft die **zukunftsfragen gleichwertiger lebensverhältnisse** und **verkehr**. die **demographische entwicklung** wird in zukunft dem **quartier** soziale aufgaben zuweisen. der **bedarf an barrierearmem und bezahlbarem wohnraum** wächst.

boden ist nicht vermehrbar gleichzeitig aber lebensnotwendig – daher können hier nicht allein die spielregeln des marktes gelten.

ideale - aktuelle projekte

hunziker areal, zürich



Baugenossenschaft mehr als wohnen.
Das 41.000 m² große Areal war früher
Standort der Betonfabrik Hunziker.
Seit 2014/2015 bietet das Hunziker Areal
Wohnraum für 1.200 Personen und etwa
150 Arbeitsplätze.

Wohnraum für Familien, Einzelnen, Ältere
Lebensgemeinschaften: Vom Studio bis
zur 7½-Zimmer-Wohnung, vom
Wohnatelier bis zur 12½-Zimmer-
Gemeinschaftswohnung.

Satellitenwohnungen für Menschen, die
zusammenleben, aber gleichzeitig auch
Rückzugsmöglichkeit möchten.
Zusatzzimmer, z.B. für erwachsene
Kinder oder ältere Familienangehörige.
Arbeitszimmer zur Förderung von
Wohnen und Arbeiten. Allmendräume
ermöglichen den nachbarschaftlichen
Kontakt und fördern das
gemeinschaftliche Engagement im
Quartier.

Städtebauliche Konzeption
FuturaFrosch und Duplex Architekten.
Einzelgebäude
Duplex Architekten,
Müller Sigrist Architekten,
Architekturbüro Miroslav Šik,
pool Architekten.
Konzeption des Außenraumes
Müller Illien Landschaftsarchitekten



Regelwerk

Sechs Spielregeln mit Vergäben zu Städtebau, Architektur und Nutzung.
Die hestliche Gestaltung war den einzelnen Büros überlassen

1. Maximalität

Die definiert das maximale Volumen, das – mit Ausnahme von Erker oder Balkonen – grundsätzlich bebaut werden muss.



2. Subtraktionsprinzip

hof- und Fassadenrisse sind erlaubt, sofern das Innenvolumen weiterhin intakt bleibt.



3. Fassadengliederung

Die Fassaden müssen in Stock, Mitte und Dachgeschoss gegliedert werden, wie genau, ist den Architekten überlassen.



4. Nutzungsverteilung

Die Erdgeschossnutzung ist verbindlich. Öffentliche Bereiche liegen an den Plätzen, Wohnungen im Hochparterre an abgewandter Lage.



5. Adressen

Platzfassaden sind öffentlich, die Eingänge zu den Wohnungen liegen an den Straßen und Gassen.



6. Akzente

Die Fassaden am zentralen Platz unterscheiden sich von den anderen durch ihren repräsentativen Charakter.







genossenschaft wagnisart, münchen



10.610 m² in 5 Häusern

138 Wohnungen,
davon 8 Wohn-Cluster mit 53
Apartments, Künstler-Cluster
ARTrefugio, Ateliers, Praxisräume,
Büros, Speisecafé, Veranstaltungsraum,
Gemeinschaftsräume, Werkstätten,
Waschcafé, Nähstube, Toberaum,
Proberäume, Gäste-Apartments,
Gemeinschafts-Dachgärten,
Gemeinschaftsterrassen und -brücken,
Dorfplatz, Oasenhof.

Fertigstellung Sommer 2016

bogevischs buero
architekten und stadtplaner gmbh
shag
udo schindler
walter habe architekten gbr







baugemeinschaft 3 mal 3 „on top“, ludwigsburg



9 Winkelhäuser und 1 Terrassenhaus
mit 13 Wohnungen

Direkte Nachbarschaft zum Kinder- und
Familienzentrum . „Teppichbauweise“
erlaubt eine sehr effiziente Ausnutzung
dieses Baufeldes. 2,50m breite
Wohnwege, die bei Bedarf befahren
werden können. Eingangsloggien
schirmen die Zugänge ab und bieten
Freiraum für die individuelle
Ausgestaltung der einzelnen Häuser.

Haus stuft sich nach Süden
treppenförmig ab.
Barrierefreie Etagen- und Maisonette-
Wohnungen. Große Dachterrassen.
Plattform auf dem Dach mit Ausblick für
alle.

Wohnfläche von 130 m² genügend
Raum für familiengerechte Grundrisse.
2014

architectoo





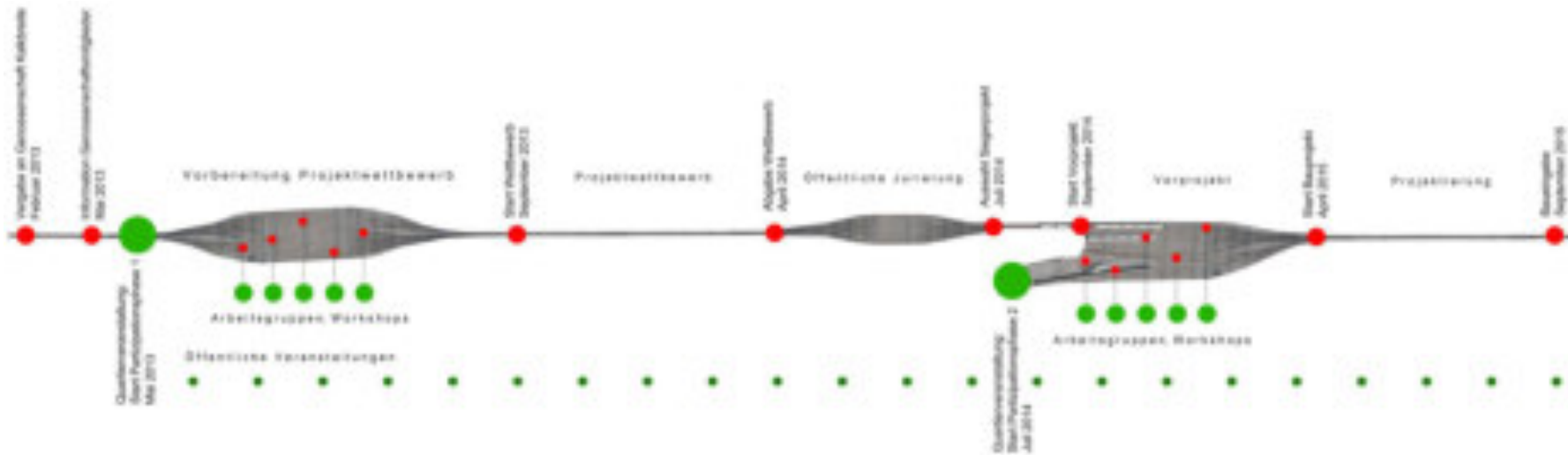


fazit

programmatisch

1. Schaffen von Stadt - nicht Agglomeration: Bekenntnis zum Wohnen in der Stadt und Weiterentwickeln der Stadt.
2. Schaffen von gemeinsam nutzbaren halböffentlichen Flächen: Wunsch nach Freiflächen für Gemeinsames (unmittelbar vor der Wohnung, Hof, Dach).
3. Individuelle Gestaltung des Wohnraums: Bedürfnis nach Selbstbestimmung/Mitbestimmung bei der Ausgestaltung des privaten Wohnraums, «Mitbauen».
4. Wiedereroberung des öffentlichen Raums: im Quartier haben die Fußgänger Priorität - der Verkehr wird verdrängt.
5. Das eigene Quartier: Sehnsucht nach kultureller Identität, «Hemat».
6. Energetische Optimierung: haushälterischer Umgang mit Ressourcen.
7. Nutzungsflexibilität: Entkoppelung des Bauens von Nutzungsvorstellung oder einfache Adaptierbarkeit, Werterhaltung (Gebäude bleibt - Nutzung ändert).
8. Nutzungsdurchmischung im Quartier: keine funktionale Trennung von Arbeit, Wohnen, Freizeit.
9. Die Organisation von Rahmenbedingungen für Selbstorganisation.
10. Räume ohne definierte Nutzung erhalten: Zwischennutzungen zulassen.
11. Wohnen am Existenzminimum.

prozesshaft



vielfältig

nutzungsmischung

öffentlich und privat

unterschiedliche bewohnergruppen

preisdifferenzierung und querfinanzierung

flexibel

unterschiedliche eigentumsformen

unterschiedliche projektträger



städtebaulich integriert

**aus historischem kontext entwickelt
angrenzende stadtfelder
nutzerorientierte außenräume**

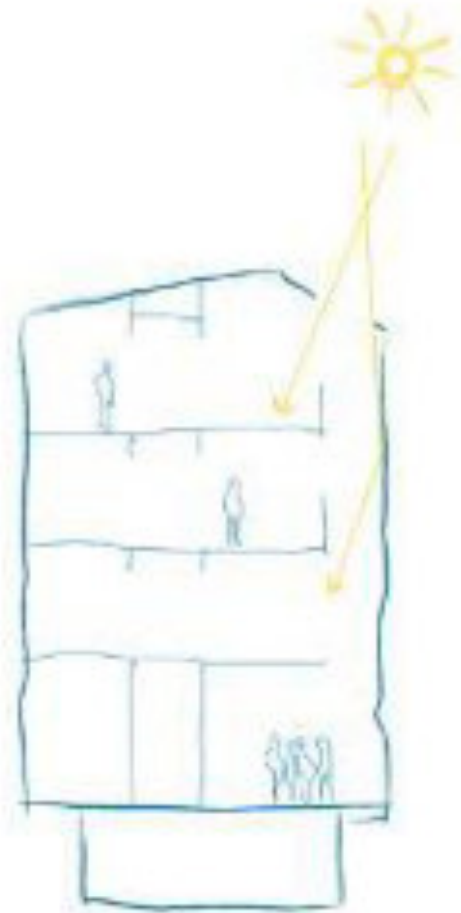
qualitätvolle dichte



energetisch zukunftsgerichtet

bedürfnis-orientiert
ressourcenschonend
regenerativ

nachhaltig = dauerhaft sinnvoll



Re-evaluating Net-Zero –
opening and lighting a
confined space

sozial kompetent: nachbarschaftlich

über sozialstruktur von stadt und quartier nachdenken
nachbarschaft stützen – verantwortlich füreinander
überraschende beiträge
perfektion vermeiden



wohnungsbau-pakt-BW im landkreis ludwigsburg

ziele

realistische szenarien

road-map

selbst mit einer relativ flachen anlaufkurve könnte bereits für das jahr 2019 eine geringfügige trendwende hin zu einer verringerung und bis 2025 die schließung der wohnungsbau-lücke gelingen.

alle marktsegmente

mobilisierung von leerstehendem wohnraum

bodenbevorratung

zweckgebundene abschöpfung der bodenwertsteigerung

expo.Plan.Stadt.Wohnen.BW

förderung von projekten, die mit besonderen qualitätsanforderungen exemplarische lösungsansätze bieten.

wohnungsbau ist nicht bewältigung des mangels, sondern **entwicklungschance** im hinblick auf die veränderung der städte **im kontext von gesellschaftlichem wandel,** neuen formen des wirtschaftslebens, konsums, des klimaschutzes und der mobilität.

land greift nicht in die kommunale planungshoheit ein.
wettbewerb und landesweiter dialogprozess um die besten ansätze.
selbstverständnis des landes als erfolgreicher innovationsmotor.

**die erfahrung aus landesgartenschauen zeigt,
dass eine mobilisierung komplexer wohnungsbauvorhaben initiiert
werden könnte, die ohne expo-format nicht stattfinden würden.**

beispielhafte projektgrößen:

z.b. 3 x > 100 = 400 WE in kleinen expo-städten

z.b. 3 x > 350 = 1.500 WE in großen expo-städten

z.b. 3.000 WE in bewerberstädten

5.000 WE pro tranche

wir schlagen vor, dass bewerberkommunen, die nicht ausgewählt wurden,
aber die vergabekriterien erfüllen, eine – geringere – förderung erhalten.