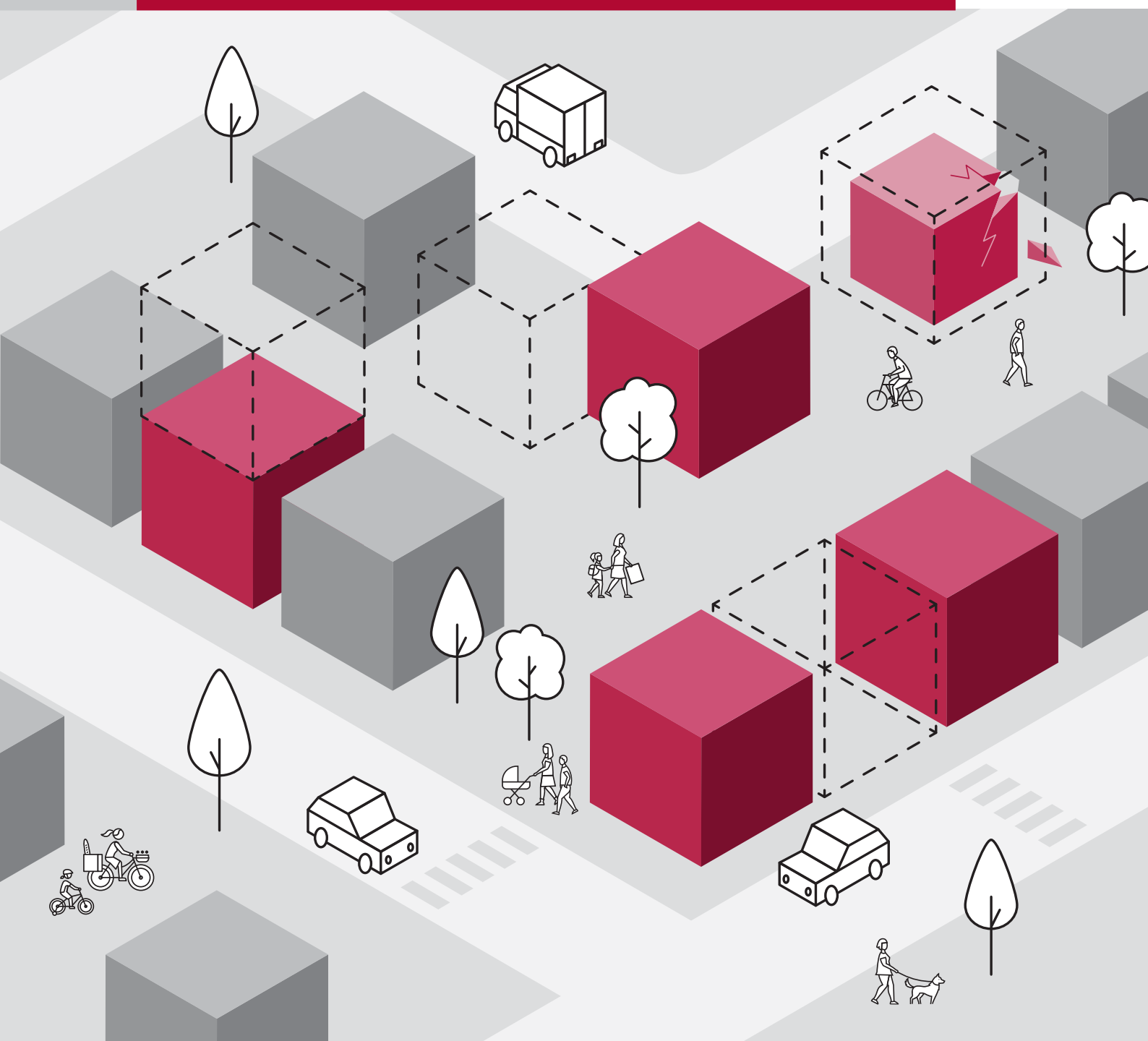


INNEN ENTWICKELN!

CHANCEN FÜR MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM





Inhalt

Grußwort Doris Ahnen	04	Kategorie Anbau	46 – 53
Im Gespräch Doris Ahnen, Michael Ebling, Gerold Reker und Thomas Will	06	Zeilenbau weitergedacht, Ludwigshafen am Rhein	46
Einführung	11	Typologisch reagiert – Quartiersentwicklung, Trier	50
Die Projekte auf einen Blick	12		
Kategorie Ersatzbau	14 – 29	Kategorie Aufstockung	54 – 61
Nachbarschaft mitgedacht – Soziale Quartiersentwicklung, Mainz	14	Behutsam aufgestockt und erweitert, Bad Homburg v. d. Höhe	54
Initiative ergriffen – Genossenschaftlich Wohnen, Gillenfeld	18	Doppelt genutzt – Parkdeck überbaut, Frankfurt am Main/Kalbach-Riedberg	58
Scheune ersetzt – Moderner Wohnungsbau, Niederweis	22	Innen entwickeln! – Ein Gewinn für alle	62
Baufällige Gebäude ersetzt – Wohnen neu gedacht, Selb	26	Handlungsempfehlungen	64
Kategorie Lückenschluss	30 – 45	Weitere Hinweise	66
Wohngebäude eingefügt – Grundstücksentwicklung, Rülzheim	30	Impressum	68
Modular gebaut – Neubau Wohngebäude, Leverkusen	34		
Solitäre hinzugefügt – Soziale Quartiersentwicklung, Speyer	38		
Denkmal ergänzt – Sanierung und Neubau, Halle (Saale)	42		



GRUSSWORT

Fast fünf Jahre nach Gründung des rheinland-pfälzischen Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen können wir eine positive Bilanz ziehen – es wurden viele gemeinsame Projekte, Veranstaltungen und Workshops durchgeführt, mit dem Ziel, den Neubau beziehungsweise die Sanierung von Wohnungen zu fördern. Neben der stetigen Verbesserung der Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung wurden Themen wie serielles Bauen, Barrierefreiheit oder auch Konzeptvergabe für die Veräußerung öffentlicher Grundstücke engagiert diskutiert und zahlreiche Initiativen gestartet. Modellvorhaben, Wettbewerbe, Broschüren und Veranstaltungen dienen hierbei zur landesweiten Verbreitung der Ideen und Erkenntnisse.

So ist deutlich geworden, dass ein wesentlicher Faktor zur Errichtung von neuen bezahlbaren Wohnungen eine bedarfsorientierte Planung ist. Wenn mehr Wohnraum entstehen soll, bedeutet dies auch, dass genügend Grundstücke oder Bauland zur Verfügung stehen müssen – beides ist jedoch in den sogenannten Schwarmstädten ein knappes Gut. Parallel müssen die Stärkung der „Innen- vor Außenentwicklung“, ein gesundes Stadtklima und die Attraktivität der Städte berücksichtigt werden. Das Ziel ist, neuen Wohnraum in lebenswerten und nachhaltigen Orten zu erhalten oder zu schaffen.

Gemeinsam mit unseren Partnerinnen und Partnern des Bündnisses haben wir uns daher einem sehr wichtigen Thema gewidmet, das für eine nachhaltige Stadtentwicklung in angespannten Wohnungsmärkten von wesentlicher Bedeutung ist: der Innenentwicklung.



Für die vorliegende Broschüre wurden daher verschiedene Fragen diskutiert: Wie schafft man in den bebauten Zentren und Quartieren mehr qualitätsvollen, bezahlbaren Wohnraum? Wie erzielt man einen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner der Bestandsgebäude? Welche Faktoren sind für eine soziale Mischung notwendig? Was ist notwendig für die Erhaltung und Förderung des städtischen Klimas? Anhand von Best-Practice-Beispielen werden unterschiedliche Möglichkeiten einer behutsamen Innenentwicklung in der vorliegenden Broschüre erläutert.

Innenentwicklung – dies wird in den Beiträgen deutlich – ist eine Querschnitts- und Gemeinschaftsaufgabe. Kommunen, Verwaltung, Politik, Bauherren, Architektinnen und Architekten und vor allem auch Bürgerinnen und Bürger sind gefragt, wenn vorhandene Potenziale wie beispielsweise Parkdecks oder Baulücken für mehr Wohnraum genutzt werden sollen.

Ich danke insbesondere den Projektträgerinnen und Projektträgern für die Bereitstellung der guten Projektbeispiele und Informationen. Außerdem gilt mein Dank den engagierten Partnerinnen und Partnern des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz.

Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich viele Erkenntnisse und gute Anregungen!

Doris Ahnen, Finanz- und Bauministerin des Landes Rheinland-Pfalz

INNEN ENTWICKELN!

Chancen für mehr bezahlbaren Wohnraum

Über die Chancen der Innenentwicklung und die Herausforderungen, die sich dabei ergeben, sprechen Doris Ahnen, Finanz- und Bauministerin des Landes Rheinland-Pfalz, Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Michael Ebling, Oberbürgermeister der Stadt Mainz und Vorsitzender des rheinland-pfälzischen Städtetags, sowie Thomas Will, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz und Sprecher der ARGE der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen.



DORIS AHNEN – FINANZ- UND BAUMINISTERIN
DES LANDES RHEINLAND-PFALZ

Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung findet als Zielsetzung eine breite Zustimmung. Über die Reduzierung des Flächenverbrauchs hinaus gibt es viele gute Gründe, eine Innenentwicklung zu forcieren. Welche weiteren Chancen sehen Sie?

DORIS AHNEN

Um einer nachhaltigen „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden, ist es wichtig, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorzug zu geben. Dabei bietet sich insbesondere auch die Chance, zusätzliche Wohnraumpotenziale zentral zu erschließen, um bezahlbaren und bedarfsge-

rechten Wohnraum in Stadt- und Ortskernen zu schaffen. Gerade in Ballungsgebieten, in denen die Nachfrage nach Wohnraum besonders hoch ist, ist es für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen oft schwierig, preiswerten Wohnraum zu finden.

Weil Ortskerne, die eine Nutzungsmischung für Wohnen, Arbeit, Kultur und Leben aufweisen, attraktiv sind und unsere Kommunen nachhaltig stärken, ist Innenentwicklung für mich besonders wichtig. Dem Gedanken der „Europäischen Stadt“ folgend, müssen wir darauf achten, wie sich unsere Städte entwickeln und welche Nutzungen wo angesiedelt werden. Und wir können städtebauliche Qualität sichern und Baukultur fördern, indem wir die vorhandene Baustruktur in den Ortskernen behutsam ergänzen.

GEROLD REKER

„Innen vor Außen“ – diesen Grundsatz vertreten auch wir in den Architektur-, Stadtplanungs- und Landschaftsarchitekturbüros.

Zu Zeiten des Klimawandels wird aber auch mehr und mehr klar, wie wichtig Durchlüftung, öffentliche Freiflächen, Grünanlagen und Plätze sind. Die Innenentwicklung kann da ein Motor sein, Quartiere noch einmal neu anzugehen. Innenentwicklung heißt also auch, freibleibende Flächen auf-



GEROLD REKER – PRÄSIDENT DER
ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ

zuwerten, neue Qualitäten zu schaffen und dabei bestehende Defizite zu beheben. Inspirierende Beispiele nutzen erstaunliche Raumreserven von Hochstraßen über Parkgaragen bis zu Brachen, aufgelassenen Gewerbeflächen, alten Hafen- oder Bahnarealen, Dachflächen, Fassaden und Höfen. Raumpotenziale entstehen auch durch eine sich wandelnde Sicht auf den Verkehr.

Neben der grünen und der blauen Infrastruktur sind gemeinsam nutzbare Raumangebote für das, was in jeder einzelnen Wohnung keinen Platz findet, eine Chance für alle. Ich denke beispielsweise an Co-Working-Räume, Gästezimmer oder einen Stadtteiltreff. Teilen und gemeinsames Nutzen wirken dem ausufernden Flächenverbrauch entgegen.

Letztlich ist Innenentwicklung dann gut, wenn sie einen Mehrwert für neue und alte Bewohnergruppen schafft.

”

THOMAS WILL

Ich stimme Herrn Reker zu. Künftig muss diesem Grundsatz „Innen geht vor Außen“ stärker Rechnung getragen werden. Gleichzeitig muss man die Schwarmstädte mit ihrem hohen Bedarf an neuen

Wohnungen im Blick behalten. Die Grundstücksfrage ist immer noch das Nadelöhr für den Bau bezahlbarer Wohnungen. Die Innenentwicklung auf eigenen Grundstücken bietet daher die Chance, Baulandpotenzial zu heben. Das Projekt in Trier zeigt dies anschaulich. Bestehende Wohnquartiere können bereichert und erweitert werden, wie das Beispiel aus Speyer zeigt, mit altersgerechten Wohnungen für ein Verbleiben im Quartier.

Aber auch Konversionsflächen können für bezahlbaren Wohnungsbau gewonnen werden. Diese Chance haben wir in Mainz u. a. mit dem „Cavalier Holstein“-Projekt genutzt.

MICHAEL EBLING

Herr Will hat es gerade angesprochen, eine forcierte Innenentwicklung ist aus vielen Gründen vorteilhaft. Die für die Innenentwicklung infrage kommenden Flächen weisen zumeist zentrale Lagequalitäten, d. h. eine gute Anbindung an den ÖPNV und Infrastruktureinrichtungen sowie fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeiten auf. Ein gelungenes Beispiel hierfür ist das „Cavalier Holstein“ in Mainz.

Zudem eröffnet sich vielfach die Option, an diesen Stellen auch bezahlbares Wohnen in Form von dringend benötigtem öffentlich gefördertem Wohnraum zu realisieren. Durch die oben erwähnten Lagequalitäten bieten sich solche Standorte dann auch für bestimmte Zielgruppen wie z. B. Seniorinnen und Senioren oder Familien an, die eine wohnungsnah Infrastruktur besonders schätzen. Und last but not least stellt eine Innenentwicklung in vielen Fällen auch eine Art der „Stadt- oder Ortsreparatur“ dar – insbesondere im städtischen Raum können hierdurch unbebaute oder mindergenutzte Flächen und Gebäude städtebaulich und architektonisch aufgewertet werden. Idealerweise entsteht also ein Mehrwert für die Stadtgesellschaft.

Welche Herausforderungen ergeben sich auf dem Weg der Umsetzung einer nachhaltigen

Innenentwicklung. Welche Maßnahmen sind notwendig?

GEROLD REKER

Es kommt auf kluge Planung an – und das auf allen Ebenen vom Konzept bis zur planerischen Umsetzung! Mitgedacht werden müssen natürlich Städtebau, Landschaftsarchitektur und Hochbau und darüber hinaus der ganze Prozess. Wir sprechen heute von einer „Phase 0“ als vorbereitende Prozessstrukturierung, die abgeschlossen sein sollte, bevor die konkreten Planungsschritte einsetzen können.

Entwicklungsziele und Planungen müssen transparent und klar auf den Weg gebracht werden. Alle Beteiligten haben die Verantwortung, über Chancen, aber auch über Einschränkungen zu sprechen. Viele sind für das Gelingen des Prozesses verantwortlich: die Kommunen, das investierende Unternehmen, die Planungsbüros, aber auch die Nachbarschaft im Quartier.

DORIS AHNEN

Es ist wichtig, die Planungen und damit zusammenhängende Fragestellungen frühzeitig mit allen Beteiligten zu besprechen. Öffentliche Formate können eine gute Plattform sein, um alle „an einen Tisch“ zu bringen und über die Themen zu diskutieren. In Mainz unterstützen wir beispielsweise mit der Architektenkammer und der Investitions- und Strukturbank (ISB) das Zentrum Baukultur – ein Ort, an dem Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner, Bürgerinnen und Bürger gemeinsam mit der Politik und den Verwaltungen ins Gespräch kommen und auch komplexe Fragestellungen besprechen können.

Grundsätzlich stellt die Innenentwicklung für alle eine Herausforderung dar. Es gilt baurechtliche Fragen zu klären und durch behutsames Vorgehen eine gute Planung voranzubringen. Den Gemeinden steht hierfür in der Bauleitplanung und mit den bauordnungsrechtlichen

Satzungen eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung.

THOMAS WILL

Leider wird jedoch eine Innenentwicklung von umliegenden Bewohnern oftmals als „störende Nachverdichtung“ empfunden. Daher muss die Auswahl der Grundstücke für eine Innenentwicklung transparent und nachvollziehbar aufbereitet werden, um sie begründen zu können. Nicht alle unterschiedlichen Interessen – hier die Belange einer Kommune bzw. des Investors, dort die Anliegen der unmittelbaren Anwohnerinnen und Anwohner – können berücksichtigt werden. Wichtig ist es, einen Mehrwert zu generieren wie mit Angeboten für altersgerechtes Wohnen, soziale Betreuungsangebote im direkten Wohnumfeld, Car-Sharing-Anlagen oder zusätzliche Fahrradabstellplätze.

Besonders bei Projekten der Innenentwicklung benötigt die Wohnungswirtschaft verlässliche Partnerinnen und Partner, um eine Win-win-Situation für alle herstellen zu können. Es wird sicher auch Kompromisse geben hinsichtlich der Versiegelung von Flächen oder des Erhalts von Grün.

Gerade in Fragen der Innenentwicklung sind Transparenz und ständiger Dialog wichtig.

”

MICHAEL EBLING

Ganz besonders wichtig ist in meinen Augen eine frühzeitige, umfassende und transparente Kommunikation mit der Bürgerschaft; dies gilt insbesondere bei größeren Innenentwicklungsprojekten. Sofern Bauleitplanverfahren erforderlich sind, binden wir in Mainz bereits zu Beginn der Planungsüberlegungen die betroffenen Akteure sowie alle interessierten Bürgerinnen und Bürger mit ein, um das Vorhaben zu erläutern, Anregungen aufzunehmen und mögliche Bedenken auszuräumen. Der Umfang geht dabei zumeist deutlich



THOMAS WILL – GESCHÄFTSFÜHRER
DER WOHNBAU MAINZ

über die gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerbeteiligungsformate hinaus.

Mit dieser Vorgehensweise haben wir gute Erfahrungen gemacht – sie ist ein wesentlicher Aspekt, um eine breitestmögliche Akzeptanz zu schaffen.

Welche Themen sind für Sie entscheidend für eine nachhaltige zukunftsorientierte Innenentwicklung? Welche Schwerpunkte werden im Bereich Wohnungsbau, Quartiers- und Siedlungsentwicklung zukünftig eine stärkere Rolle spielen?

THOMAS WILL

Die Aussage von Herrn Ebling möchte ich unterstreichen, frühzeitig mit allen Beteiligten ins Gespräch zu kommen, ist ein wesentlicher Faktor für eine gelungene Innenentwicklungsmaßnahme. Hierbei spielen Themen wie Mobilität, Stellplätze oder auch ökologische Fragen heute und zukünftig verstärkt eine besondere Rolle.

Ziel ist es, die Auswahl der Grundstücke für eine Innenverdichtung sorgfältig und nachvollziehbar zu treffen. Bei den für die Bebauung ausgewählten Grundstücken muss frühzeitig geklärt werden, was baulich möglich ist und welche Anforderun-

gen zu erfüllen sind. Besonders dem Klimaschutz wird mehr Rechnung getragen werden.

Allerdings muss man auch die Wirtschaftlichkeit mitbedenken, gerade wenn es darum geht, im Ergebnis preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können. Ein guter Beitrag hierzu ist eine auskömmliche Wohnraumförderung.

MICHAEL EBLING

Unsere Gesellschaft unterliegt einem steten Wandel. Daher sollten zukunftsfähige Quartiere Wohnformen und -qualitäten für unterschiedliche Nutzergruppen aufweisen – also ein kleinteiliger Mix verschiedener Nachbarschaften, Eigentumsformen, Preissegmente, Wohnungsarten und -größen. Eigentumsformen wie z. B. Baugemeinschaften oder genossenschaftliche Wohnmodelle sowie flexible Nutzungskonzepte werden meiner Meinung nach an Bedeutung gewinnen, bei Letzterem kann dies beispielsweise sowohl bezüglich der Wohnungsgrundrisse als auch der Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Freiräume zum Tragen kommen.

Damit rückt auch das Thema Nutzungsmischung noch stärker in den Fokus: Die Quartiersentwicklung der Zukunft legt Wert auf eine verträgliche Mischung verschiedener Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur/Versorgung. Dies erhöht zum einen die Attraktivität und Wohnqualität in den Quartieren und minimiert andererseits unnötige Verkehrsströme.

UND: Das Ganze muss auch noch bezahlbar bleiben. Wohnen ist ein elementares Bedürfnis und jeder Haushalt sollte sich eine erschwingliche Wohnung leisten können. Die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen zählt für mich zu den Kernaufgaben kommunalen Handelns.

Daneben wird mit Blick auf den Klimawandel die Entwicklung neuer architektonischer Konzepte und Materialien ein wichtiges Zukunftsthema sein.

”

GEROLD REKER

Seit Beginn der Coronakrise wurde noch einmal klarer, wie wichtig die gute Nutzbarkeit der Wohnung ist. Ich meine nicht ein Maximum an Fläche, sondern ein Maximum an Nutzungsoptionen für unterschiedliche Anforderungen verschiedener Menschen oder zu unterschiedlichen Tageszeiten. Zuschalten und Abgrenzen, Rückzug und Gemeinschaft sind für solche Wohnungen keine Gegensatzpaare, sondern unterschiedliche Aggregatzustände des gleichen Raums.

Bei Neubauten sollten zudem eine nachhaltige Materialwahl, energetische Effizienz und eine Konstruktionsweise, die Recycling mitdenkt, selbstverständlich sein. In den Bestandsgebäuden unserer Städte ist enorm viel „graue“ Energie gebunden, Bestandserhalt und Bestandsentwicklung nutzen diese graue Energie. Als Bestandteil von Innenentwicklung spielt die Entwicklung des Gebäudebestandes eine ganz wichtige Rolle und ist vom eingepassten Neubau gedanklich nicht zu trennen, wenn wir über Nachhaltigkeit sprechen.

Und noch mehr als bisher sollten wir auf das Wohnumfeld achten. Den Wert von grünen Räumen in der Stadt haben wir aktuell schätzen gelernt: durch die Einschränkungen der Pandemie und durch die Hitzesommer seit 2018. Diese Lehren können wir gar nicht ernst genug nehmen. Denn nachhaltig ist ein Quartier dann, wenn seine Bewohnerschaft sich hier dauerhaft wohlfühlt.

DORIS AHNEN

Eine Essenz aus dem Gespräch und aus der Sammlung der vorbildlichen Beispiele ist für mich, dass es keine Allgemeinlösungen gibt, wie in unseren Stadt- und Ortskernen behutsam nachverdichtet werden kann. Oftmals sind individuelle Lösungen gefragt, die natürlich den rechtlichen Voraussetzungen und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen müssen.



MICHAEL EBLING –
OBERBÜRGERMEISTER DER STADT MAINZ

Der Bedarf an Wohnraum ist insbesondere in den Schwarmstädten groß und wir müssen offen für Modelllösungen und innovative Ideen sein. Außerdem müssen wir klimagerecht planen und bauen und eine sogenannte „Doppelte Innenentwicklung“ von Anfang an und mit einer breiten Beteiligung mitdenken.

Mit unseren Programmen der sozialen Wohnraumförderung sind wir gut aufgestellt und versuchen auch hierüber, die Projekte der Innenentwicklung zu unterstützen. Wohnen muss bezahlbar bleiben!

Trotzdem müssen wir alle gemeinsam miteinander im Gespräch bleiben, transparente Prozesse voranbringen und vor allem auch die Qualitäten beim Planen und Bauen im Auge behalten.

Unsere gebaute Umwelt und vor allem auch die öffentlichen Räume sollten nachhaltig errichtet werden, um für die nachfolgenden Generationen eine lebenswerte Zukunft zu schaffen.



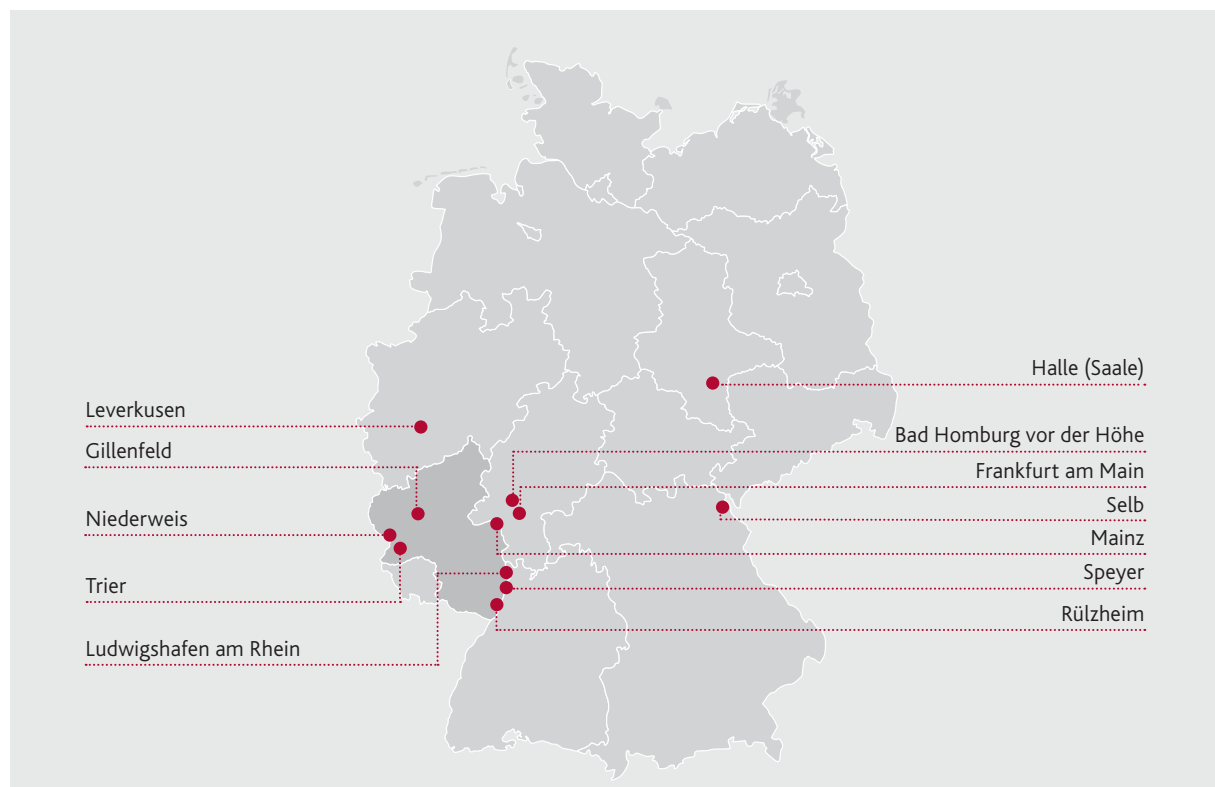
EINFÜHRUNG

Die zwölf ausgewählten Projekte dieser Broschüre zeigen in den vier Kategorien Ersatzbau, Lückenschluss, Anbau und Aufstockung gelungene Beispiele für eine nachhaltige Innenentwicklung.

Im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“ entstand die Idee, gebaute Beispiele der erfolgreichen Innenentwicklung in einer Broschüre zu präsentieren. Diese sollen als Anregung für weitere Vorhaben dienen. Die Projekte wurden vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik in Berlin recherchiert und aufbereitet. Die Projektauswahl erfolgte auf Anregung der Bündnisarbeitsgruppe „Günstiger, wirtschaftlicher und schneller Bauen“.

Besonderen Wert wurde darauf gelegt, auch Beispiele aus kleineren Städten und dem ländlichen Raum zu berücksichtigen. Projekte außerhalb von Rheinland-Pfalz wurden einbezogen, um das Spektrum der Innenentwicklungstypen zu erweitern. Die Auswahl zeigt, dass neben bekannten „Leuchtturm-Projekten“ eine Reihe von Innenentwicklungsstrategien bereits in einer breiteren kommunalen Praxis angekommen ist.

LAGE DER PROJEKTE



DIE PROJEKTE AUF EINEN BLICK



KATEGORIE
ERSATZBAU



KATEGORIE
LÜCKEN-
SCHLUSS



Projekt (S. 14–17):
Nachbarschaft mit-
gedacht – Soziale
Quartiersentwicklung

Ort:
Stadt Mainz

Bauherrin:
Wohnbau Mainz
GmbH

Planung:
Wohnbau Mainz
GmbH

Wohneinheiten: 96

Bauweise:
Massivbau

Fertigstellungsjahr:
2016

**Baukosten netto
(300 + 400):**
1.177 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
6,00 – 7,00 Euro/m²
gefördert,
9,50 Euro/m²
freifinanziert

Fördermittel:
KfW-Förder-
programm; Soziale
Mietwohnraum-
förderung des Landes
Rheinland-Pfalz
www.isb.rlp.de

Projekt (S. 18–21):
Initiative ergriffen –
Genossenschaftlich
Wohnen

Ort:
Ortsgemeinde
Gillenfeld

Bauherrin:
Genossenschaft
am Pulvermaar –
Eine sorgende
Gemeinschaft eG,
Gillenfeld

Planung:
AV1 Architekten
GmbH, Kaiserslautern

Wohneinheiten: 12

Bauweise:
Massivbau

Fertigstellungsjahr:
2019

**Baukosten netto
(300 + 400):**
1.639 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
5,10 Euro/m²

Fördermittel:
Teilnahme beim
Wettbewerb „Mehr
Mitte bittel!"; Landes-
förderprogramm
Rheinland-Pfalz:
Wohnen in Orts- und
Stadtkernen; KfW-
Förderprogramm

Projekt (S. 22–25):
Scheune ersetzt –
Moderner
Wohnungsbau

Ort:
Ortsgemeinde
Niederweis

Bauherr:
Privatinvestor

Planung:
Rainer Roth Architekt,
Meckel

Wohneinheiten: 6

Bauweise:
Massivbau

Fertigstellungsjahr:
2016

**Baukosten netto
(300 + 400):**
1.322 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
7,00 Euro/m²

Fördermittel:
Keine

Projekt (S. 26–29):
Baufällige Gebäude
ersetzt – Wohnen
neu gedacht

Ort:
Stadt Selb

Bauherrin:
SelbWERK GmbH

Planung:
Gutiérrez – De La
Fuente Arquitectos +
TallerDE2 Arquitectos,
Madrid

Wohneinheiten: 26

Bauweise:
Massivbau

Fertigstellungsjahr:
2016

**Baukosten netto
(300 + 400):**
1.365 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
5,00 Euro/m²

Fördermittel:
Bayer. Wohnungs-
bauprogramm
im Rahmen des
Experimentellen
Wohnungsbaus,
staatliche Bau-
darlehen
www.bayernlabo.de

Projekt (S. 30–33):
Wohngebäude
eingefügt – Grund-
stücksentwicklung

Ort:
Ortsgemeinde
Rülzheim

Bauherrin:
Gemeinnütziges
Siedlungswerk
Speyer GmbH

Planung:
ADS Architekten,
Speyer

Wohneinheiten: 9

Bauweise:
Massivbau

Fertigstellungsjahr:
2019

**Baukosten netto
(300 + 400):**
1.975 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
7,50 Euro/m²

Fördermittel:
Keine

Projekt (S. 34–37):
Modular gebaut –
Neubau
Wohngebäude

Ort:
Stadt Leverkusen

Bauherrin:
WGL Wohnungs-
gesellschaft
Leverkusen GmbH

Planung:
ALHO Systembau
GmbH, Friesenhagen

Wohneinheiten: 104

Bauweise:
Modulbau

Fertigstellungsjahr:
2019

**Baukosten netto
(300 + 400):**
1.681 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
5,55 – 6,80 Euro/m²
gefördert,
9,50 Euro/m²
freifinanziert

Fördermittel:
Landesförderpro-
gramm NRW:
Mietwohnraumförde-
rung – Neubau der
NRW.Bank
www.nrwbank.de



KATEGORIE
ANBAU



KATEGORIE
AUFSTOCKUNG



Projekt (S. 38–41):
Solitäre hinzugefügt –
Soziale Quartiers-
entwicklung

Projekt (S. 42–45):
Denkmal ergänzt –
Sanierung
und Neubau

Projekt (S. 46–49):
Zeilenbau
weitergedacht

Projekt (S. 50–53):
Typologisch reagiert –
Quartiersentwicklung

Projekt (S. 54–57):
Behutsam aufge-
stockt und erweitert

Projekt (S. 58–61):
Doppelt genutzt –
Parkdeck überbaut

Ort:
Stadt Speyer

Ort:
Stadt Halle (Saale)

Ort:
Stadt Ludwigshafen
am Rhein

Ort:
Stadt Trier

Ort:
Stadt Bad Homburg
v. d. Höhe

Ort:
Stadt Frankfurt a. M./
Kalbach-Riedberg

Bauherrin:
GEWO Wohnen
GmbH Speyer

Bauherrin:
Bauverein Halle &
Leuna eG

Bauherrin:
GAG Ludwigshafen
am Rhein

Bauherrin:
BVT Bau- und
Vermietungs-
genossen-
schaft Trier eG

Bauherrin:
Hochtaunus Bauge-
nossenschaft eG
Bad Homburg v. d.
Höhe

Bauherrin:
Beamten-Wohnungs-
Verein Frankfurt am
Main eG

Planung:
Jochen Schöne
Architekt, Neustadt
a. d. Weinstraße

Planung:
Märkplan GmbH,
Brandenburg an der
Havel

Planung:
Diringer & Scheidel
Wohn- und Gewerbe-
bau GmbH,
Mannheim

Planung:
Engel+Krejcirik
Architekten, Trier

Planung:
EHK GmbH,
Frankfurt am Main

Planung:
Cornelia Schulz-Anker,
Frankfurt am Main

Wohneinheiten: 36

Wohneinheiten: 22

Wohneinheiten: 27

Wohneinheiten: 19

Wohneinheiten: 26

Wohneinheiten: 14

Bauweise:
Holzbau

Bauweise:
Massivbau

Bauweise:
Massivbau

Bauweise:
Massivbau

Bauweise:
Holzbau

Bauweise:
Massivbau

Fertigstellungsjahr:
2017

Fertigstellungsjahr:
2016

Fertigstellungsjahr:
2019

Fertigstellungsjahr:
2018

Fertigstellungsjahr:
2017

Fertigstellungsjahr:
2020

**Baukosten netto
(300 + 400):**
ca. 2.300 Euro/m²

**Baukosten netto
(300 + 400):**
1.999 Euro/m²

**Baukosten netto
(300 + 400):**
1.595 Euro/m²

**Baukosten netto
(300 + 400):**
1.896 Euro/m²

**Baukosten netto
(300 + 400):**
2.857 Euro/m²

**Baukosten netto
(300 + 400):**
2.500 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
7,70 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
6,50 Euro/m²
gefördert,
8,50 Euro/m²
freifinanziert

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
6,00 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
10,60 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
9,50–10,00 Euro/m²

**Mietpreis Wohnfläche
netto kalt:**
10,50 Euro/m²

Fördermittel:
Übertragung
Belegungs- und Miet-
bindungen auf
Bestandsobjekt (un-
mittelbare Belegung)
www.isb.rlp.de;
Förderprogramm
„Gemeinschaftlich
wohnen – selbstbe-
stimmt leben“
www.bmfsfj.de

Fördermittel:
Städtebaulicher
Denkmalschutz

Fördermittel:
Soziale Miet-
wohnraumförderung
des Landes
Rheinland-Pfalz
www.isb.rlp.de

Fördermittel:
Keine

Fördermittel:
Keine

Fördermittel:
Keine



Weitere Beispiele
finden Sie unter:
www.baukultur.rlp.de



KATEGORIE
ERSATZBAU

NACHBARSCHAFT MITGEDACHT – SOZIALE QUARTIERSENTWICKLUNG

- Ort: Stadt Mainz
- Bauherrin: Wohnbau Mainz GmbH
- Planung: Wohnbau Mainz GmbH
- Wohneinheiten: 96
- Fertigstellungsjahr: 2016
- Baukosten netto (300 + 400): 1.177 Euro/m²
- Mietpreis netto kalt: 6,00 bis 9,50 Euro/m²
- Maßnahme: Neuer Wohnraum durch zivile Konversion



Lageplan



„Bielefelder Modell“ (www.bielefelder-modell.de), das eigenständiges Wohnen mit Versorgungssicherheit kombiniert, fördert das Projekt das selbstbestimmte Leben in der Gemeinschaft. Das Wohnungsangebot richtet sich an Jung und Alt.

Planungsrechtliche Situation

Für das gesamte Gebiet des Martin-Luther-King-Parks wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der 2013 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan „MLK“ legt ein Allgemeines Wohngebiet und überwiegend eine maximal zulässige Anzahl von vier bis fünf Vollgeschossen fest. Zugunsten einer großzügigen Freifläche wurde beim Projekt „Am Cavalier Holstein“ nicht die gesamte gemäß dem Bebauungsplan zulässige Grundstücksfläche überbaut.

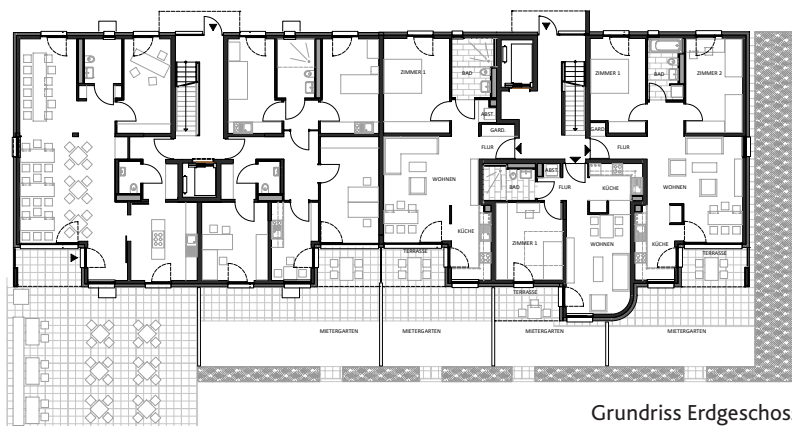
Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

Die Stadt Mainz gehört zu den im deutschlandweiten Vergleich überdurchschnittlich wachsenden Städten, den sogenannten Schwarmstädten. Hier befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs der Martin-Luther-King-Park, eine in den 1990er Jahren durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau Mainz GmbH konvertierte ehemalige Siedlung der amerikanischen Streitkräfte. Die Siedlungsstruktur besteht aus Zeilenbauten mit großzügigen Freiflächen und weist eine geringe bauliche Dichte auf. In Teilbereichen sind historische Festungsanlagen erkennbar, die von alten Baumbeständen umgeben sind.

Im Jahr 2016 stellte die Wohnbau Mainz GmbH im nördlichen Bereich des Martin-Luther-King-Parks das Wohnprojekt „Am Cavalier Holstein“ unter dem Leitbild „Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben“ fertig. In Anlehnung an das

Projektbeschreibung

Das Projekt „Am Cavalier Holstein“ umfasst sechs Gebäude mit insgesamt 96 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die gesamte Anlage wurde barrierereduziert mit anteiligen barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohneinheiten errichtet. Sie bietet Wohnraum für unterschiedliche Mietergruppen wie Familien und ältere Bewohner. Die 2-Zimmer-Wohnungen wurden barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht gemäß der zu diesem Zeitpunkt gültigen DIN 18025 hergestellt. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Alle Ebenen der Gebäude sind über Aufzüge, die Eingangsbereiche, Loggien und Terrassen schwellenlos erreichbar.



Grundriss Erdgeschoss



Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über einen Mietergarten. Die für das Vorhaben erforderlichen 108 Stellplätze entstanden auf dem nördlichen und südlichen Außengelände.

Der Entwurf der Wohngebäude basiert auf zwei Gebäudemodulen, die für das Neubauvorhaben konzipiert wurden und zukünftig weiterverwendet werden können. Es handelt sich um Zwei- und Dreispänner, wobei die Wohnungstypen innerhalb des jeweiligen Gebäudetyps jeweils gleich sind. Durch die Bauweise und die damit verbundene, einfache statische Tragstruktur sowie die standardisierte Detailausführung konnte bei diesem Projekt eine günstige Bauweise umgesetzt werden.

Die Neubauten wurden massiv aus Kalksandstein-Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Sie entsprechen dem Energiestandard des KfW-Effizienzhauses 55 und verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung ohne Wärmerückgewinnung. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Grundstück selbst. In die Fassaden der Gebäude wurden Nistkästen für Mauersegler eingebaut. Die Anwohnerinnen und Anwohner wurden über das Neubauvorhaben informiert. Eine Öffentlichkeits-

beteiligung erfolgte bereits im Rahmen des Bauabwägungsverfahrens.

Das Konzept „Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben“ besteht aus den drei Säulen Gemeinschaft, Versorgungssicherheit und selbstständiges Wohnen. Die Gemeinschaftsräume und -flächen sind ebenso fester Bestandteil des Konzeptes wie auch die Zusammenarbeit mit einem Kooperationspartner aus dem Pflegebereich sowie die Bereitstellung eines Quartiersmanagements. Zwei Gästezimmer stehen bei Bedarf zur Kurzzeitpflege bereit, die auch von Gästen des Quartiers gemietet werden können. Das Nachbarschaftscafé ist Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner und steht allen Menschen aus dem Quartier offen. Es kann auch für private Feiern angemietet werden. Im Außenbereich gibt es einen Boule-Platz, Hochbeete, einen Spielplatz sowie verschiedene weitere Plätze zum Verweilen.

Da das Wohnprojekt eine überaus positive Resonanz und Nachfrage erhielt, sind im Jahr 2018 zwei weitere „Zuhause in Mainz“-Projekte in den Stadtteilen Ebersheim und Mombach entstanden, ein weiteres befindet sich in der Neustadt im Bau.



Auch in Zukunft beabsichtigt die Wohnbau Mainz GmbH, dieses Konzept fortzuführen.

Die Wohnanlage „Am Cavalier Holstein“ wurde im Jahr 2018 mit dem Staatspreis für Architektur und Wohnungsbau des Landes Rheinland-Pfalz ausgezeichnet und für den Deutschen Bauherrenpreis nominiert.

Finanzierung/Förderung

Die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) betrugen rund 1.177 Euro netto pro Quadratmeter. Die Wohnbau Mainz nahm einen KfW-Kredit für energieeffizientes Bauen auf. Für etwa die Hälfte der Wohnungen wurde im Programm „Förderung des Baus von Mietwohnungen“ des Landes über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ein zinsverbilligtes Baudarlehen in Höhe von fast 4 Mio. Euro für Haushalte mit geringem Einkommen und für Haushalte mit Einkommen von bis zu 60 Prozent über der gesetzlichen Einkommensgrenze (mittlere Einkommen) aufgenommen.

Für den Bezug dieser geförderten Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Entsprechend der Vorgaben, die sich durch die soziale Mietwohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz ergaben, lagen die Anfangsmieten für diese Wohnungen bei 6,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter für Haushalte mit geringem Einkommen und bei anfangs 7,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter Wohnfläche für Haushalte mit einem mittleren Einkommen. Die freifinanzierten



Wohnungen wurden bei Erstbezug zu einem Mietpreis von 9,50 Euro netto kalt pro Quadratmeter vermietet.

Übertragbarkeit

Das Projekt ist ein gutes Beispiel, wie nachhaltige, also soziale, ökonomische, ökologische sowie baukulturelle Belange mit einem quartiersorientierten Ansatz berücksichtigt werden können.

Die Neubauten „Am Cavalier Holstein“ stellen mehr als nur neue Wohnungen für die Bewohnerschaft dar. Sie bieten Aufenthaltsqualität im Außenbereich, die Möglichkeit des Austauschs im Nachbarschaftscafé und Versorgungssicherheit durch die Ansiedlung eines Pflegedienstes. Vorbildhaft ist die Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und privatem Dienstleister in Form des Pflegedienstes sowie die Unterstützung durch ein Quartiersmanagement.



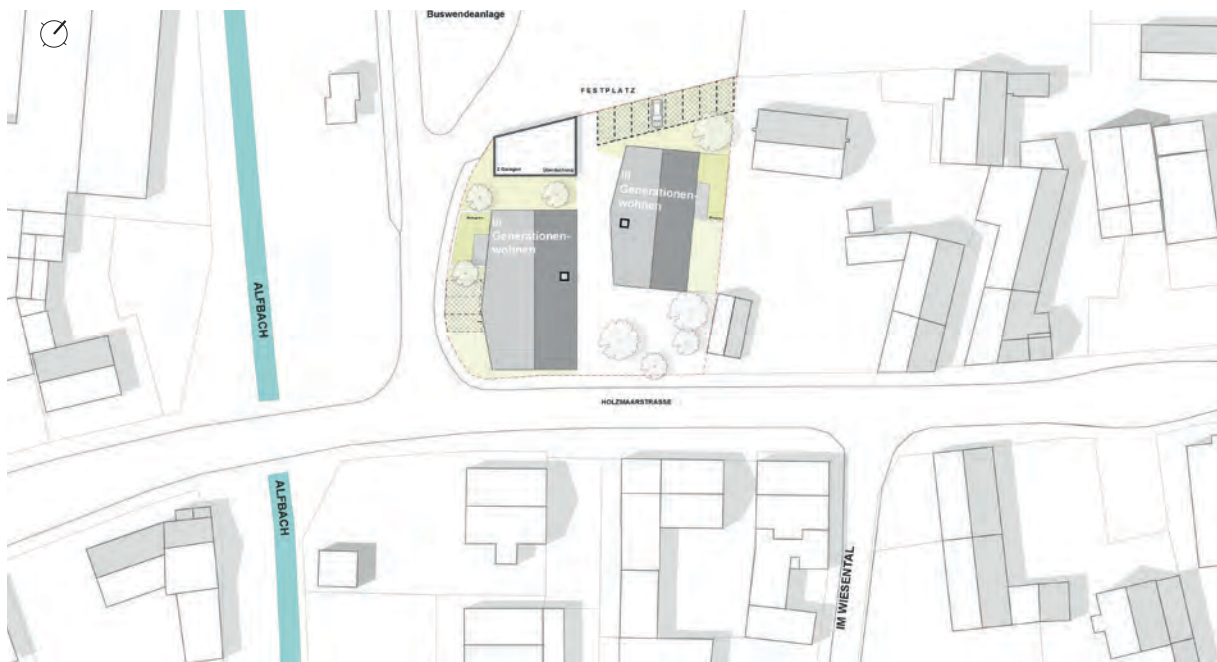


KATEGORIE
ERSATZBAU

INITIATIVE ERGRIFFEN – GENOSSENSCHAFTLICH WOHNEN

- **Ort:** Ortsgemeinde Gillenfeld
- **Bauherrin:** Genossenschaft am Pulvermaar – Eine sorgende Gemeinschaft eG, Gillenfeld
- **Planung:** AV1 Architekten GmbH, Kaiserslautern
- **Wohneinheiten:** 12
- **Fertigstellungsjahr:** 2019
- **Baukosten netto (300 + 400):** 1.639 Euro/m²
- **Mietpreis netto kalt:** 5,10 Euro/m²
- **Maßnahme:** Barrierefreier Ersatzneubau im Ortskern





Lageplan

Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

Die Gemeinde Gillenfeld ist Teil der Verbandsgemeinde Daun im Landkreis Vulkaneifel in Rheinland-Pfalz und rund 74 km südwestlich von Koblenz gelegen. Die beiden neuen Wohngebäude des „Florinshofs“ wurden in unmittelbarer Nähe des Ortskerns angrenzend an ein altes Natursteingebäude, das einst Backhäuschen und somit auch Begegnungsstätte war, errichtet. Die Neubauten liegen direkt an einer zentralen Straße des Ortes unweit des Alfbachs und grenzen im rückwärtigen Bereich an den Festplatz und eine Minigolfanlage.

Das Projekt ist Teil einer übergeordneten Strategie zur Innenentwicklung, die von der Gemeinde Gillenfeld seit mehreren Jahren verfolgt wird. Wichtiger Akteur ist hierbei die AG Innenentwicklung, die im Rahmen einer LEADER-Förderung entstanden ist und sich unter anderem aus Mitgliedern des Gemeinderats zusammensetzt. Aus dieser Initiative heraus wurde im Jahr 2014 die Genossenschaft am Pulvermaar gegründet, die das Neubauvorhaben „Florinshof“ umgesetzt hat. Unter dem Leitbild einer sorgenden Gemeinschaft zielt die Genossenschaft darauf ab, einer älteren Bevölkerung durch neue Wohnformen und Unter-

stützungsangebote möglichst lange das Wohnen in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Das Interesse an barrierefreiem Wohnen wurde in der Gemeinde abgefragt und das Ergebnis als positives Signal für das Bauvorhaben bewertet.

Mit dem Baugrundstück nahm die Gemeinde zusammen mit der Genossenschaft im Jahr 2014 am Wettbewerb „Mehr Mitte bitte!“ teil, der von der Landesregierung Rheinland-Pfalz, unter der Federführung des Finanzministeriums, gemeinsam mit dem Städte- und Gemeindebund Rheinland-Pfalz in Kooperation mit der rheinland-pfälzischen Architektenkammer ausgelobt wurde. Ziel des Wettbewerbs war es, Wohnen und Lebensräume innerörtlich zu erhalten bzw. herzustellen. Es sollten attraktive Ortsbilder entstehen, die zu einem guten Wohnen in Orts- und Stadtkernen beitragen. Der Siegerentwurf des durchgeführten Realisierungswettbewerbs wurde anschließend umgesetzt. Die Öffentlichkeit wurde in mehreren Bürgerversammlungen und an Tagen der offenen Tür über den Projektfortschritt informiert. Der Erstbezug erfolgte im Jahr 2019.

Grundriss Erdgeschoss



Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und genehmigt.

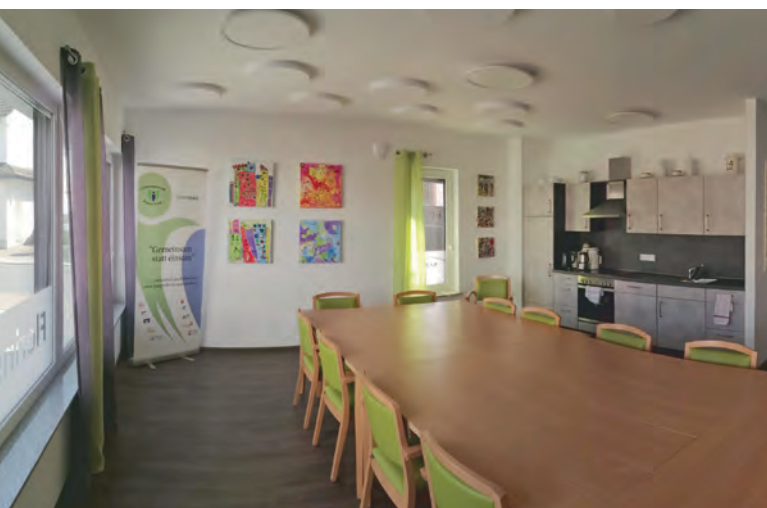
Projektbeschreibung

Die beiden Häuser sind leicht zueinander gedreht, im vorderen Bereich entstand an der Straße ein kleiner Vorplatz. An der südwestlichen Grund-

stücksgrenze und im nördlichen Bereich sind für die beiden Gebäude insgesamt 13 Stellplätze geschaffen worden. Die Wohnanlage ist durchgehend barrierefrei gestaltet.

Auf die beiden Gebäude verteilen sich insgesamt zwölf 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine 3-Zimmer-Wohnung. Sie sind zu zwei Seiten hin ausgerichtet. Die Loggien sind jeweils vom Nachbargebäude weg orientiert. Der Entwurf des Architekturbüros AV1 aus Kaiserslautern überzeugte unter anderem dadurch, dass die Erschließungsflächen im Gebäude möglichst gering gehalten und somit die Wohnflächen entsprechend großzügig gestaltet werden konnten.

Die Mietkosten der zwölf Wohnungen sind gestaffelt nach Dauer der Mietzeit, beginnend bei 5,10 Euro netto kalt pro Quadratmeter, nach drei Jahren liegen die Mietkosten bei 6,50 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Damit liegen die Mietpreise zwar über dem örtlichen Durchschnitt, allerdings weisen die Wohnungen einen vergleichsweise hohen Wohnstandard auf. Die Mieter müssen Anteile der Genossenschaft erwerben, die 40 Prozent der Erstellungskosten (ca. 2.350 Euro pro Quadratmeter) der zu beziehenden Wohnung entsprechen.





Neben den Wohneinheiten entstand eine gewerbliche Einheit, die von der Koordinierungsstelle des Caritasverbands Westeifel e. V. angemietet wurde. Ein Gemeinschaftsraum in der Wohnanlage fördert das Zusammenleben.

Das Haus wurde in konventioneller Bauweise als Niedrigenergiehaus in der Kategorie KfW-Effizienzhaus 55 gebaut.

Finanzierung/Förderung

Für das Vorhaben haben die Gemeinde und die Genossenschaft mehrere Förderungen erhalten: Die Vorbereitung des Vorhabens unterstützte ein externer Dienstleister über die Moderationsförderung für Initiativen von Bewohnergenossenschaften des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz. Im Rahmen des Wettbewerbs „Mehr Mitte bittel!“ des Gemeinde- und Städtebundes mit dem Finanzministerium wurde in Kooperation mit der Architektenkammer die Durchführung des Architektenwettbewerbs finanziert und die Beauftragung des Siegerentwurfs unterstützt.

Für einen Teil der Wohnungen wurde ein Zuschuss des Landes über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) (200.000 Euro) im Rahmen des Landesprogramms „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ in Anspruch genommen, hierbei ergaben sich Vorgaben für Grundrissgrößen und Mietpreise.

Im Rahmen des Programms „Energieeffizient Bauen“ wurde ein KfW-Kredit für den Bau eines KfW-Effizienzhauses 55 aufgenommen. Die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) betrugen 1.639 Euro netto pro Quadratmeter.

Übertragbarkeit

Das Projekt „Florinshof“ ist ein gutes Beispiel für Eigeninitiative im ländlichen Raum: Die Gemeinde Gillenfeld implementierte mit der Genossenschaft am Pulvermaar einen Akteur, der gezielt altersgerechten Wohnraum errichtet und mit weiteren Angeboten die ältere Bevölkerung unterstützen kann. Hierfür wurde eine Brachfläche in der Ortsmitte reaktiviert. Mit dem Projekt „Florinshof“ schuf die Genossenschaft nicht nur ein Wohnangebot, sondern bietet mit dem Gemeinschaftsraum zudem Möglichkeiten für soziale Kontakte. Mit den Räumlichkeiten für eine Gewerbeeinheit ermöglichte sie ferner die Ansiedlung der Koordinierungsstelle des Caritasverbands Westeifel e. V. Neben der durchgehenden Barrierefreiheit in der Anlage und den Außenbereichen sind die hohen Ansprüche an die energetische und architektonische Ausgestaltung des Neubaus hervorzuheben.

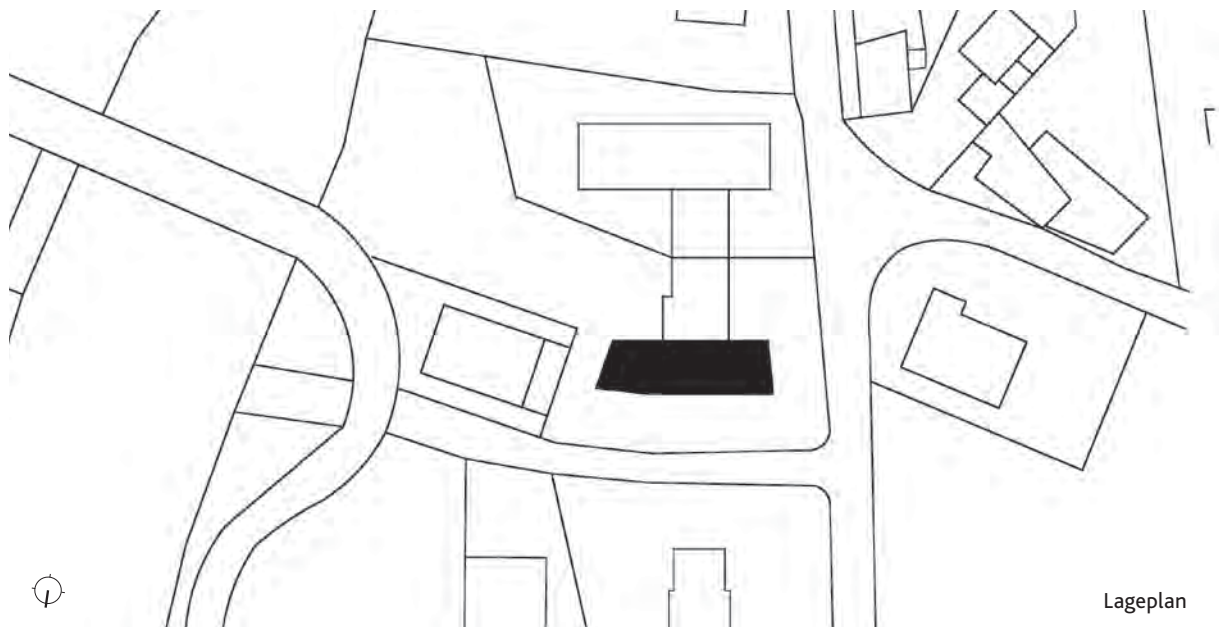


KATEGORIE
ERSATZBAU

SCHEUNE ERSETZT – MODERNER WOHNUNGSBAU

- Ort: Ortsgemeinde Niederweis
- Bauherr: Privatinvestor
- Planung: Rainer Roth Architekt, Meckel
- Wohneinheiten: 6
- Fertigstellungsjahr: 2016
- Baukosten netto (300 + 400): 1.322 Euro/m²
- Mietpreis netto kalt: 7,00 Euro/m²
- Maßnahme: Ersatzneubau im Ortskern





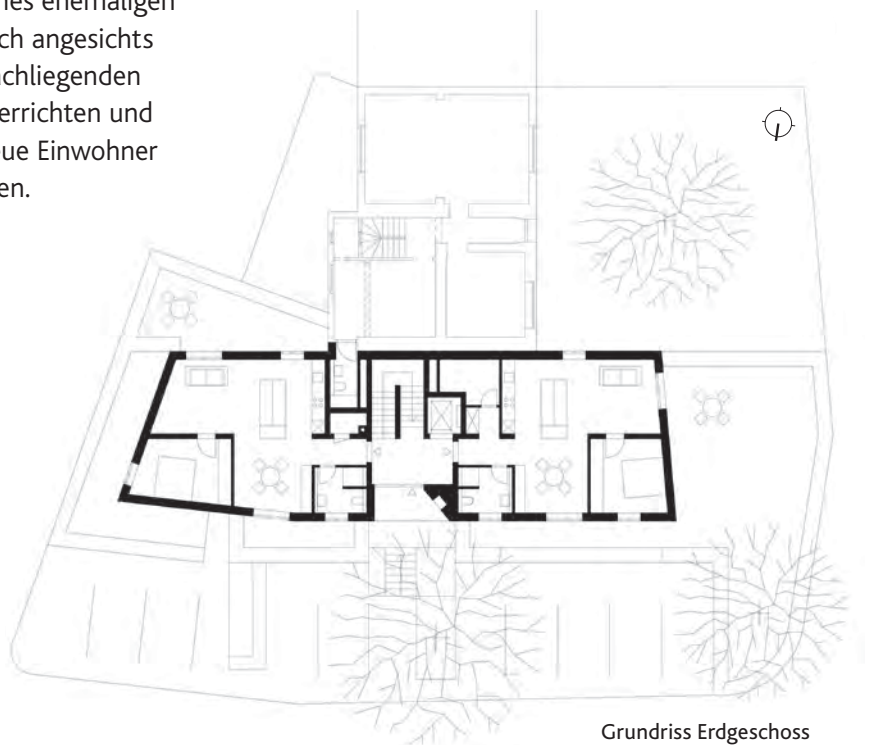
Lageplan

Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

Das Dorf Niederweis gehört mit rund 270 Einwohnern zur Verbandsgemeinde Südeifel. Es liegt nordnordwestlich von Trier und südwestlich von Bitburg nahe der Grenze zu Luxemburg. Niederweis droht wie vielen Eifeldörfern durch landwirtschaftlichen Struktur- und demografischen Wandel Leerstand und der Verlust des Dorfcharakters. Der Eigentümer eines ehemaligen Scheunengrundstücks entschied sich angesichts dieser Situation, an Stelle einer brachliegenden Scheune ein Mehrfamilienhaus zu errichten und damit auch den Ortskern durch neue Einwohner nachhaltig zu beleben und zu stärken.

Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und genehmigt.



Grundriss Erdgeschoss



Projektbeschreibung

Direkt am Schlosspark von Niederweis entstand 2016 ein neues Wohngebäude mit insgesamt sechs Wohnungen, über zwei Geschosse und ein Dachgeschoss verteilt. Das Gebäude wurde bewusst in die Ortsstruktur eingepasst und setzt die regionaltypische Bauweise nachhaltig fort.

Es orientiert sich am traditionellen Trierer Quereinhaus, bei dem Wohnhaus wie auch Ställe und Scheunen unter einem Dach mit durchlaufendem First zusammengefasst sind. Der Neubau ersetzt in Form und Abmessung die ehemalige Scheune. Zusammen mit dem vorhandenen angrenzenden Wohnhaus entsteht ein vorgelagerter Hofraum mit Aufenthaltsqualität.

Die Material- und Formensprache orientiert sich an der Umgebung: Die Dacheindeckung erfolgte mit Schiefer, Fenster und Türen sind handwerklich aus Holz gefertigt. Die Fassade trägt Kratzputz und wird durch unterschiedlich große Fenster gegliedert.

Die sechs Wohnungen sind barrierefrei hergestellt und werden über eine Rampe bzw. einen Aufzug erschlossen. Die offen gestalteten Wohnungen sind zwischen 55 und 70 Quadratmeter groß und verfügen über kleine Terrassen und Loggien. Das Vorhaben wurde 2017 durch die Initiative Baukultur Eifel mit dem 1. Preis ausgezeichnet und erhielt beim Staatspreis für Architektur und Wohnungsbau 2018 des Landes Rheinland-Pfalz eine Anerkennung.

Finanzierung/Förderung

Die Wohnungen sind freifinanziert. Die Baukosten betrugen insgesamt 680.000 Euro, 1.322 Euro netto pro Quadratmeter. Die Mietpreise liegen bei 7,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter.

Übertragbarkeit

Das Beispiel Niederweis zeigt, dass innerörtlicher Neubau unter Wahrung regionaltypischer Bautraditionen gleichzeitig dorfverträglich sein kann.

Attraktive moderne Wohnungen tragen zur Belebung der vom Strukturwandel bedrohten Dorfkerne bei. Das Projekt ist Vorbild für eine Um- und Nachnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Gebäude im ländlichen Raum. Der baukulturell wertvolle Dorfcharakter bleibt erhalten. Durch zeitgemäßen attraktiven Wohnraum können abwanderungsbereite Bewohner gehalten und Neubürger für den Ort gewonnen werden. Eine klassische Win-win-Situation für alle Beteiligten.





KATEGORIE
ERSATZBAU

BAUFÄLLIGE GEBÄUDE ERSETZT - WOHNEN NEU GEDACHT

- Ort: Stadt Selb
- Bauherrin: SelbWERK GmbH
- Planung: Gutiérrez-De La Fuente Arquitectos + TallerDE2 Arquitectos, Madrid
- Wohneinheiten: 26
- Fertigstellungsjahr: 2016
- Baukosten netto (300 + 400): 1.365 Euro/m²
- Mietpreis netto kalt: 5,00 Euro/m²
- Maßnahme: Quartiersentwicklung





Lageplan

Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

In der bayerischen Kleinstadt Selb, rund eine halbe Autostunde südöstlich von Hof, leben knapp 14.000 Einwohner. Hier befanden sich auf einem innerstädtischen Grundstück mehrere auffällige Gebäude. Um das Grundstück zu entwickeln, erwarb es die kommunale Wohnungsbaugesellschaft SelbWERK GmbH. Im Rahmen des von der Bayerischen Obersten Baubehörde ausgelobten Modellvorhabens „IQ - Innerstädtische Wohnquartiere“ wurde im Jahr 2010 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf für die Umsetzung ausgewählt wurde.

Auf dem Baugrundstück befanden sich zwei Wohngebäude und mehrere Nebengebäude, die in der Mehrzahl bereits für den Abriss vorgesehen waren. Eines der Wohngebäude hätte laut der

Ausschreibung des Architektenwettbewerbs auch als Bestand in das Konzept integriert werden können. Dies erwies sich jedoch als unwirtschaftlich, da zum einen die Bausubstanz in einem schlechten Zustand war und zum anderen die Grundrisse nur mit hohem Aufwand hätten umgestaltet werden können.

Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und genehmigt. Eine Abweichung wurde bezüglich der Abstände zu den Nachbargebäuden zugelassen.



Grundriss Erdgeschoss

Projektbeschreibung

Inmitten von Selb entstand ein Neubau-Ensemble mit drei Mehrfamilienhäusern. Insgesamt 26 Wohneinheiten wurden geschaffen. In der tendenziell schrumpfenden Kleinstadt wurde bei dem Projekt der Fokus auf familienfreundliches Wohnen gesetzt, um den Zuzug junger Familien in die Innenstadt zu fördern. Durch eine umfassende Barrierefreiheit wurde gleichzeitig auch den Ansprüchen einer alternden Bevölkerung Rechnung getragen.

Als Teil des Modellvorhabens „IQ“ waren mit der Bebauung des Grundstücks mehrere Vorgaben verbunden. So wurde die Barrierefreiheit als wichtiger Bestandteil der Planungen angesehen, ebenso eine generationengerechte Gestaltung der Außenflächen, gemeinschaftlich nutzbare Bereiche, familiengerechte Wohnungen und ein Ener-

gieeffizienzhaus-Standard KfW 70. Zudem sollten die Baukosten keine höheren als die lokal durchschnittlichen Mieten verursachen.

Ausschlaggebend für die Auswahl des Siegerentwurfs war vor allem die gute Eingliederung der Baukörper in die Umgebung und die effiziente Grundrissorganisation. Zudem wurden trotz der Verdichtung neue Freiräume geschaffen. Zwischen den Neubauten entstand eine halb-öffentliche, teilweise überdachte Freifläche mit verschiedenen Spielzonen.

Positiv wurde auch der Umgang mit dem südlich auf dem Grundstück verlaufenden Erkersreuther Bächlein bewertet, dessen ehemals verrohrter Bachlauf renaturiert wurde. Zwar konnte eine naturnahe Gestaltung mit direktem Zugang aufgrund der vorhandenen engen räumlichen

Situation nicht umgesetzt werden, aber ein transparentes Geländer mit Sitzgelegenheiten davor ermöglicht den Blick auf den Bachlauf. Die Öffentlichkeit wurde mit einer Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse über die Planungen informiert. Die Anlieger wurden bezüglich der Freiflächengestaltung und der Abgrenzung zu ihren Grundstücken in die Planungen miteinbezogen. Die Neubebauung wurde von den Anliegern begrüßt, da mit der Beseitigung des baufälligen Altbestandes eine Aufwertung für das gesamte Areal erfolgte.

Gemäß den Vorgaben des Modellvorhabens „IQ - Innerstädtische Wohnquartiere“ war das Ziel, die Gebäude kostengünstig und energieeffizient zu optimieren. Die Außenwände wurden in monolithischer Bauweise mit hochwärmedämmtem Ziegelmauerwerk errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Holzhackschnitzelheizung.

Finanzierung/Förderung

Für das Vorhaben erhielt die Wohnungsbaugesellschaft einen Zuschuss aus dem Modellvorhaben "IQ" (91.300 Euro) und staatliche Baudarlehen der Landesregierung Bayern (1.832.200 Euro). Die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) betru-

gen 1.365 Euro netto pro Quadratmeter. Die Mietpreise entsprechen mit 5,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter den Vorgaben der bayerischen Wohnraumförderungsbestimmung. Die Bindungsfrist beträgt 25 Jahre. Die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen in Selb für Neubau und Gebäude in vergleichbarem Zustand zwischen 4,90 und 6,65 Euro netto kalt pro Quadratmeter.

Übertragbarkeit

Das Vorhaben ist ein Vorbild für eine aktive Boden- und Wohnungspolitik im ländlichen Raum. Mit dem Erwerb eines mit baufälligen Gebäuden besetzten Grundstücks konnte die städtische Wohnungsbaugesellschaft SelbWERK GmbH die Wohnattraktivität in der Innenstadt für Familien und auch Senioren steigern. Die Durchführung eines Architektenwettbewerbs sicherte eine intensive Auseinandersetzung mit dem Grundstück aus verschiedenen Blickwinkeln und damit letztendlich eine hohe Qualität des realisierten Entwurfs zu bezahlbaren Preisen. Mit der Schaffung von Freiräumen und der Öffnung des Bachlaufes konnten zudem neue Orte des Verweilens für die anliegenden Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier geschaffen werden.





KATEGORIE
LÜCKENSCHLUSS

WOHNGEBÄUDE EINGEFÜGT – GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

- **Ort:** Ortsgemeinde Rülzheim
- **Bauherrin:** Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH
- **Planung:** ADS Architekten, Speyer
- **Wohneinheiten:** 9
- **Fertigstellungsjahr:** 2019
- **Baukosten netto (300 + 400):** 1.975 Euro/m²
- **Mietpreis netto kalt:** 7,50 Euro/m²
- **Maßnahme:** Städtebauliche Ergänzung





Lageplan

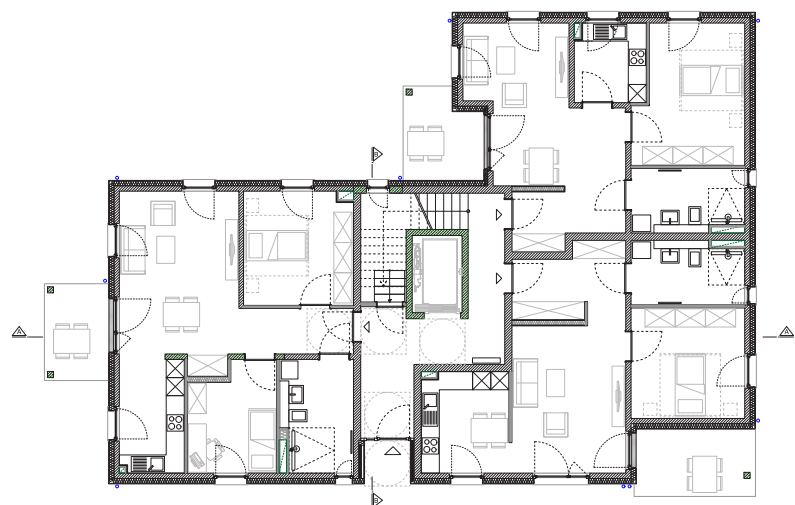
Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

Die Verbandsgemeinde Rülzheim hat eine Gesamtfläche von ca. 53 km² und ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner, die Ortsgemeinde rund 8.000. Sie liegt südöstlich von Landau i. d. Pfalz nahe der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologieregion Karlsruhe. Aufgrund dieser günstigen Lage ist die Nachfrage nach Bauplätzen hoch.

Die Verbandsgemeinde Rülzheim verfolgt seit Jahren eine konsequente Innenentwicklung: Für

Wohnungsbau werden große Grundstücke geteilt bzw. brachliegende Infrastruktur- und Industriegrundstücke umgenutzt. Planungsrechtlich wird, soweit nötig und möglich, die Umsetzung über Innenentwicklungspläne gesteuert.

2010 veräußerte die Gemeinde Rülzheim das Grundstück in der Römerstraße an das Gemeinnützige Siedlungswerk Speyer. Das Grundstück war mit drei Wohngebäuden bebaut. Die Bestandsgebäude stellten ein zu den Straßen offenes Gebäudeensemble dar.



Grundriss Erdgeschoss



Im Jahr 2014 wurden die Bestandsgebäude energetisch saniert und großzügige Balkone vorgestellt. Ein nachträglicher Einbau von Aufzügen war nicht möglich, sodass die Barrierefreiheit nicht hergestellt werden konnte.

Als kirchliches Wohnungsunternehmen sieht sich das Gemeinnützige Siedlungswerk der sozialen Wohnraumversorgung besonders verpflichtet. Um dem steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum gerecht zu werden, prüfte man die Möglichkeiten der behutsamen Nachverdichtung auf dem Grundstück.

familienhaus in konventioneller Bauweise mit einem Anteil barrierefreier Wohnungen in Größen zwischen 60 und 77 Quadratmeter Wohnfläche in Massivbauweise errichtet. Es entstanden helle und großzügige Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse im Erdgeschoss. Das nicht unterkellerte Wohngebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet. Da ein Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnnutzung aufgrund der geringen Dachneigung nicht möglich war, wurden hier Abstellräume und der Technikraum untergebracht. Die Wohnungen sind ein gutes Angebot für ältere Bestandsmieter mit

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Ost“ aus dem Jahr 1966 wurde in einem Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB geändert. Konkret wurde ein weiteres Baufeld auf dem Grundstück als Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0 sowie einer Dachneigung von 30 Grad festgesetzt.

Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück wurde in einer Bauzeit von nur zehn Monaten ein dreigeschossiges Mehr-





Mobilitätseinschränkungen, um in der gewohnten Umgebung zu bleiben.

Mit dem Neubau wurde an dieser Stelle eine städtebauliche Aufwertung erzielt: Die Straßeneinmündung ist jetzt baulich klar definiert und korrespondiert mit der gegenüberliegenden Seite. Zwischen den Gebäuden wurde eine geschützte Innenhofsituation mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Auf dem Anwesen wurde auch ein Kinderspielplatz neu angelegt.

Die energetische Versorgung des Gebäudes erfolgt über eine bivalente Wärmepumpe, die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) werden damit unterschritten.

Finanzierung/Förderung

Die Baukosten wurden freifinanziert und lagen bei 1.975 Euro netto pro Quadratmeter (Baukostengruppen 300 und 400). Die Mieten liegen zwischen 7,00 und 8,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter, je nach Lage und Größe der Wohnung. Im umliegenden Bestand liegen die durchschnittlichen Mietpreise bei 5,60 Euro netto kalt pro Quadratmeter.

Übertragbarkeit

Die Erweiterung auf eigenen Grundstücken stellt generell eine Option in Wohngebieten mit offener Bauweise und großen Grundstücken dar. Sie ist in allen Siedlungsgebieten der Städte, aber auch im ländlichen Raum gegeben. Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für bestimmte Nachfragegruppen kann die Nachverdichtung auch zur Komplettierung der städtebaulichen Strukturen und Aufwertung des Wohnumfelds beitragen.





KATEGORIE
LÜCKENSCHLUSS

MODULAR GEBAUT – NEUBAU WOHNGEBÄUDE

- **Ort:** Stadt Leverkusen
- **Bauherrin:** WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH
- **Planung:** ALHO Systembau GmbH, Friesenhagen
- **Wohneinheiten:** 104
- **Fertigstellungsjahr:** 2019
- **Baukosten netto (300 + 400):** 1.681 Euro/m²
- **Mietpreis netto kalt:** 5,55 bis 9,50 Euro/m²
- **Maßnahme:** Einfügung neuer Baukörper





Lageplan

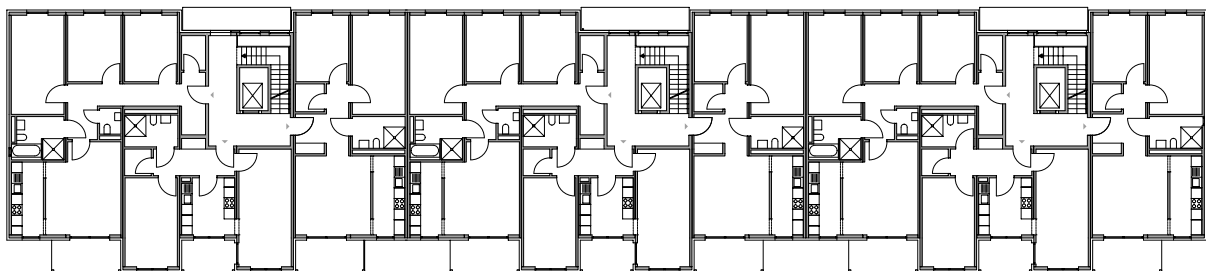
Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

Im Leverkusener Stadtteil Rheindorf, zwischen Rheinufer, Wupperzufluss und einem seenreichen Freizeitareal, besitzt die WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH Wohngebäude aus den 1950er/1960er Jahren. Die größte Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt erweitert ihre Bestände kontinuierlich durch Neubau. Angesichts der Wohnungsknappheit und insbesondere des Fehlens von bezahlbarem Wohnraum sieht die WGL in modular errichteten Neubauten eine wirtschaftliche und schnell realisierbare Lösung. In Rheindorf bot sich der WGL durch Ankauf einer

Vorbehaltsfläche der Deutschen Bahn, deren Freihaltung für den Bau einer Bahntrasse obsolet geworden war, die Gelegenheit einer Nachverdichtung.

Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und genehmigt.



Grundriss Erdgeschoss



Projektbeschreibung

Vorgesehen waren insgesamt drei Wohngebäude. Das Projekt wurde in zwei Bauabschnitten realisiert. Der erste Bauabschnitt ist ein viergeschossiges Gebäude in Stahlmodulbauweise mit 36 Wohnungen, das in knapp einem Jahr von der Auftragsvergabe bis zur Übergabe der Wohnungen errichtet wurde.

Dabei übernahm die Firma ALHO Systembau GmbH sowohl die Planung als auch die Realisierung des Projekts. Der zweite Bauabschnitt mit 68 Wohnungen in zwei weiteren Gebäuden war Ende 2019 bezugsfertig.

Das Gebäude des ersten Bauabschnitts ist unterkellert und in drei separat erschlossene Bereiche gegliedert. Während der Kellerrohbauarbeiten wurden parallel im ALHO-Werk die Raummodule vorgefertigt. Die freitragenden Stahlkonstruktionen der Raummodule ohne tragende Innenwände ermöglichen flexible Raumgrößen und Grundrisse. Dank dieser Flexibilität konnten sowohl die Anforderungen an eine architektonisch-städtebauliche Einfügung in den Bestand als auch die der Förderbedingungen für den sozialen Wohnungs-



bau im ersten Förderweg eingehalten werden. Es entstanden jeweils zwölf 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei gestaltet. Sie verfügen über ausreichend Bewegungsfläche, Türen mit einer Breite von einem Meter und bodengleich geflieste Duschen. Ansonsten entspricht die Ausstattung dem normalen Ausbaustandard der WGL. Die Vorfertigung erreichte einen hohen Grad, das Raummodul „Bad“ wurde sogar zu 100 Prozent vorgefertigt.



Zur Installation einer Photovoltaikanlage stellte die WGL das Dach des 68 Meter langen Gebäudes der Energieversorgung Leverkusen zur Verfügung. Über ein Photovoltaik-Mieterstrommodell kommt deren Ertrag den Mietern in Form von Kosteneinsparungen zugute.

Finanzierung/Förderung

Zur Finanzierung der Wohnungen wurden Darlehen der NRW.Bank im Programm der Mietraumförderung für den Neubau in Anspruch genommen. Die anfänglichen Mieten der Wohnungen im ersten Bauabschnitt lagen bei 5,55 Euro netto kalt pro Quadratmeter, im zweiten Bauabschnitt liegt die anfängliche Mietobergrenze der geförderten Wohnungen bei 6,80 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Damit wird die anfänglich höchstzulässige Mietobergrenze gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen in beiden Gebäuden leicht unterschritten. Im freifinanzierten Gebäude betragen die Mieten bei Erstbezug 9,50 Euro netto kalt pro Quadratmeter.

Diese Mieten sind verhältnismäßig günstig. Die Bestandsmieten liegen bei der WGL bei 5,75 Euro netto kalt pro Quadratmeter (Durchschnitt aller 6.885 Wohnungen). Die Baukosten der Kostengruppen 300 und 400 liegen bei 1.681 Euro netto pro Quadratmeter. Dennoch konnten die Erwartungen an die Kostenbegren-

zung aufgrund der allgemein gestiegenen Baukosten nach Auskunft des Geschäftsführers nicht ganz erfüllt werden. Einen gewissen Ausgleich stellt die schnellere Vermietung durch die kurzen Bauzeiten dar.

Übertragbarkeit

Nachverdichtung in Modulbauweise wird derzeit an vielen Ort diskutiert und in konkreten Planungen auch umgesetzt. Das Beispiel aus Leverkusen zeigt die Vorteile: Die Modulmontage dauert nur wenige Tage, anschließend werden die modulübergreifenden Verbindungen geschaffen und das Dach sowie die Fassade montiert. Die kurze Bauzeit begrenzt die Lärm- und Schmutzbelastungen für die Anwohnerinnen und Anwohner. Zudem entsteht durch die schnellere Vermietung ein wirtschaftlicher Vorteil.





KATEGORIE
LÜCKENSCHLUSS

SOLITÄRE HINZUGEFÜGT – SOZIALE QUARTIERSENTWICKLUNG

- Ort: Stadt Speyer
- Bauherrin: GEWO Wohnen GmbH, Speyer
- Planung: Jochen Schöne Architekt, Neustadt a. d. W.
- Wohneinheiten: 36
- Fertigstellungsjahr: 2017
- Baukosten netto (300 + 400): 2.300 Euro/m²
- Mietpreis netto kalt: 7,70 Euro/m²
- Maßnahme: Neubau von Punkthäusern

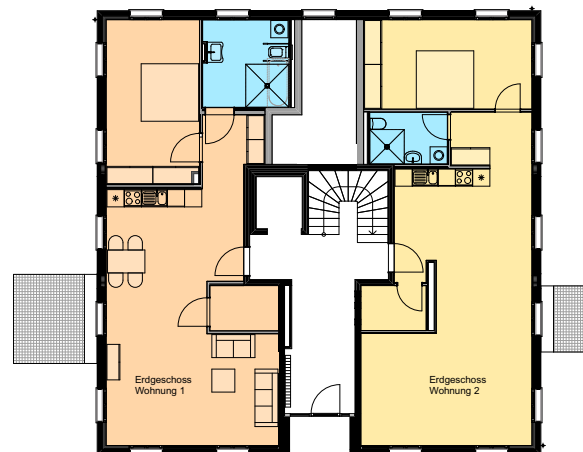




Lageplan

Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

Im Stadtteil West der wachsenden Mittelstadt Speyer besitzt die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWO Wohnen GmbH eine Zeilenbausiedlung aus den 1970er Jahren. Unter dem Leitbild „Gemeinschaftlich wohnen – selbstbestimmt leben“ errichtete die GEWO im Jahr 2017 auf den großzügigen Freiflächen der Siedlung drei Punkthäuser. Für den hohen Anteil von älteren Mietern wurde ein attraktives Wohnungsangebot geschaffen, um diesen auch zukünftig das Wohnen im Quartier zu ermöglichen.



Grundriss Erdgeschoss

Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und genehmigt.

Projektbeschreibung

In drei Punkthäusern mit vier bzw. fünf Geschossen sind insgesamt 36 neue Wohnungen entstanden. Sie sind barrierefrei bzw. barrierereduziert

hergestellt, drei der Wohnungen sind auch für Rollstuhlfahrer nutzbar. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse, Tageslichtbäder, Fußbodenheizung und bodengleiche Fenster. Die Dächer wurden begrünt. Dank einer Konstruktion in Holzbauweise konnten die Gebäude in nur einem Jahr Bauzeit errichtet werden.

Die Wohnungen wurden vorrangig den Bestandsmietern innerhalb der Siedlung angeboten. Zehn Mieter nahmen die Möglichkeit wahr und zogen schließlich aus den Bestandsgebäuden aus. Die GEWO bot zusätzlich Unterstützung im Rahmen eines professionellen Umzugsmanage-



ments an, das gut angenommen wurde. Fünf frei gewordene größere Bestandswohnungen wurden modernisiert und in erster Linie an junge Familien vermietet.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaus können außerdem vom Projekt „Am liebsten daheim“ profitieren, das die GEWO mit einem Kooperationspartner in Speyer-West umsetzt. Es wurde ein Quartiers-Café eingerichtet, in dem Mittagstisch, Spielenachmittage und Beratungen angeboten werden. Ein ambulanter Pflegedienst ist ohne Betreuungspauschale rund um die Uhr für die Bewohnerinnen und Bewohner erreichbar.

Das Vorhaben wurde in mehreren Planungsphasen den Anwohnerinnen und Anwohnern im Umfeld vorgestellt. Vorschläge wurden in der Planung berücksichtigt, beispielsweise wurde der Abstand zu den Nachbargebäuden erhöht.

Finanzierung/Förderung

Das Grundstück befand sich bereits im Eigentum der GEWO Wohnen GmbH, sodass keine Kosten für den Grundstückserwerb entstanden. Die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) lagen bei rund 2.300 Euro netto pro Quadratmeter.

Für das Bauvorhaben erhielt die Wohnungsbaugesellschaft 3 Mio. Euro Förderdarlehen und einen Tilgungszuschuss von ca. 475.000 Euro über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) im Rahmen des Förderprogramms „Förderung des Baus von Mietwohnungen“ Rheinland-Pfalz.

Das Vorhaben wurde zudem in der Konzepterstellung durch das Förderprogramm des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend in Kooperation mit dem FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ mit 200.000 Euro gefördert.

Der Mietpreis beträgt 7,70 Euro netto kalt pro Quadratmeter. In den Beständen der GEWO Wohnen GmbH in Speyer-West liegt der Mietpreis im Durchschnitt bei 5,35 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Die Neubauwohnungen unterliegen keiner Belegungs- und Mietbindung, da die mit der sozialen Mietwohnraumförderung verbundenen Bindungen über das Instrument der mittelbaren Belegung auf 46 Bestandswohnungen im Quartier Speyer-West übertragen wurden.

Übertragbarkeit

Siedlungsstrukturen der 1950er bis 1970er Jahre bieten mit ihren großzügigen Freiflächen Entwicklungspotenzial für die Innenentwicklung. Die Neubauten am Eduard-Mörke-Weg sind ein gutes Beispiel, wie Zeilenbausiedlungen mit kompakten Baukörpern ergänzt werden können. Darüber hinaus ist der quartiersbezogene Ansatz des Projekts hervorzuheben. Mit dem neuen Wohnungsangebot wird auf aktuelle Bedürfnisse der älteren Mieterschaft im Umfeld reagiert. Gleichzeitig können auch neue jüngere Mieter in freigezogenen Bestandswohnungen zur Durchmischung der Altersstruktur beitragen.



KATEGORIE
LÜCKENSCHLUSS

DENKMAL ERGÄNZT – SANIERUNG UND NEUBAU

- **Ort:** Halle an der Saale
- **Bauherrin:** Bauverein Halle & Leuna eG
- **Planung:** Märkplan GmbH, Brandenburg a. d. Havel
- **Wohneinheiten:** 22
- **Fertigstellungsjahr:** 2016
- **Baukosten netto (300 + 400):** 1.999 Euro/m²
- **Mietpreis netto kalt:** 6,50 bis 8,50 Euro/m²
- **Maßnahme:** Quartiersentwicklung durch Lückenschluss und Neubau





Lageplan



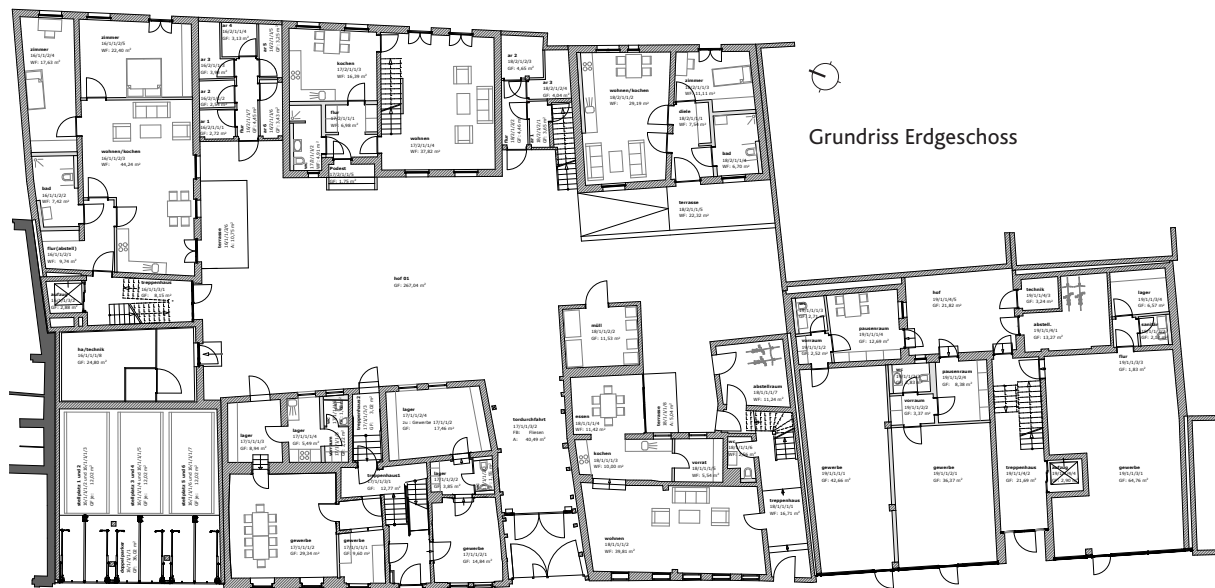
Straßenansicht

Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

Halle (Saale) ist mit rund 240.000 Einwohnern neben Magdeburg die einzige Großstadt in Sachsen-Anhalt. Die Stadt verfolgt seit vielen Jahren eine konsequente Innenentwicklung und fokussiert auf die Inwertsetzung der innerstädtischen Quartiere. Dies galt sowohl in den Jahren, als sie Einwohner verlor, als auch heute, wo die Bevölkerung wieder wächst. Auch die aktiven Wohnungsunternehmen, zu denen die Wohnungsbau-genossenschaft Bauverein Halle & Leuna eG gehört, unterstützen diesen Kurs.

Die Genossenschaft widmete sich einem besonders prominenten und anspruchsvollen Standort in der Nähe des Marktplatzes im Herzen der historischen Altstadt mit ihren vielfältigen

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Drei äußerst sanierungsbedürftige mittelalterliche Fachwerkhäuser standen zwischen Baulücken seit 20 Jahren leer. Flurstücke im Hofbereich lagen brach bzw. waren teilweise mit verfallenen Nebengebäuden bebaut. Die mit der Genossenschaft verbundene Bauverein Denkmal GmbH erwarb insgesamt 13 Grundstücke und führte sie zum „Altstadtquartier Mittelstraße“ zusammen. 2010 wurde ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, den das Architekturbüro Märkplan aus Brandenburg an der Havel für sich entschied. Bereits frühzeitig wurde der Verein Arbeitskreis Innenstadt e. V., der sich für den Erhalt wertvoller Bausubstanz in Halle einsetzt, in die Projektentwicklung eingebunden.



Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und genehmigt.

Projektbeschreibung

Das zwischen 2012 und 2016 realisierte Gebäudeensemble besteht aus den drei umfassend sanierten historischen Fachwerkgebäuden, flankierenden Neubauten und der Hofbebauung mit insgesamt 13 Miet- und neun Eigentumswohnungen. Im Blockinnenbereich entstand ein begrünter Wohnhof. In den Vorderhäusern befinden sich erdgeschossig Gewerbeeinheiten, darüber sind die

Mietwohnungen angeordnet. Die Eigentumswohnungen sind in den Hofgebäuden untergebracht und verfügen über einen Zugang zum nördlich angrenzenden Garten. Damit sollen sie für junge Familien eine Alternative zum Wegzug in Eigenheimstandorte bieten.

Die Wohnungen sind mehrheitlich mit Terrassen oder Balkonen ausgestattet. Zwei Wohnungen sind entsprechend der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt barrierefrei ausgeführt. Das Spektrum an Wohnungsgrößen (2-Zimmer-, 3-Zimmer-, 4-Zimmer- sowie 6-Zimmer-Wohnungen) und Wohnungszuschnitten spricht unterschiedliche Zielgruppen an und sorgt für eine soziale Mischung. Hof und Garten bieten hierbei Raum und Möglichkeiten für Kommunikation und gemeinsame Aktivitäten.





Im Erdgeschoss eines der Neubauten sind sechs Stellplätze als Doppelparker untergebracht. Für Fahrräder sind Abstellflächen im Hofbereich vorgesehen. Die Wärme- und Energieversorgung aller Wohnungen sowie eines Nachbargebäudes erfolgt über ein vorgeschaltetes Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Gasbrennwertthermen.

2018 wurde das Projekt „Altstadtquartier Mittelstraße“ für den Deutschen Bauherrenpreis nominiert.

Finanzierung/Förderung

Die Finanzierung stellte aufgrund der denkmalgerechten Sanierung eine Herausforderung dar. Zur Querfinanzierung des bezahlbaren Wohnraums wurden neben Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen eingeplant. Mit 1.999 Euro netto pro Quadratmeter lagen die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) für das Projekt etwas über den Preisen, für die der Bauverein Halle & Leuna eG normalerweise Neubauten realisiert. Das Projekt

erhielt Fördergelder im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Höhe von 812.000 Euro. Die Mieten liegen zwischen 6,50 Euro netto kalt pro Quadratmeter für die geförderten Wohnungen im sanierten Altbau und 8,50 Euro netto kalt pro Quadratmeter im Neubau. Die Eigentumswohnungen wurden für 2.750 Euro pro Quadratmeter veräußert.

Übertragbarkeit

In vielen Stadtkernen stellen Baulücken, brachliegende Blockinnenbereiche und sanierungsbedürftige Altbauten ein Potenzial für innerstädtische Entwicklungen dar. Das Beispiel aus Halle (Saale) zeigt, dass die städtebauliche Weiterentwicklung historischer Bereiche mit guter Architektur gelingen und in historischen Stadtkernen mit denkmalgeschützten Gebäuden zugleich bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Die Kombination von Miet- und Eigentumswohnungen bietet einen Baustein in der Finanzierung komplexer Bauvorhaben.

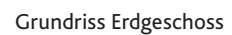


KATEGORIE
ANBAU

ZEILENBau WEITERGEDACHT

- Ort: Stadt Ludwigshafen am Rhein
- Bauherrin: GAG Ludwigshafen am Rhein
- Planung: Diring & Scheidel
Wohn- und Gewerbebau GmbH, Mannheim
- Wohneinheiten: 27
- Fertigstellungsjahr: 2019
- Baukosten netto (300 + 400): 1.595 Euro/m²
- Mietpreis netto kalt: 6,00 Euro/m²
- Maßnahme: Anbau an Siedlungszeile





In den vergangenen Jahren wurden in der Valentin-Bauer-Siedlung bereits diverse Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fassaden und die Dächer der Gebäude wurden erneuert, die Eingangsbereiche mit Vordächern und Briefkastenanlagen überarbeitet sowie die Außenanlagen umgestaltet. Für das komplette Gebiet wurde ein einheitliches Farbkonzept erstellt, damit sich Bestand und Neubau äußerlich angleichen.



Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und genehmigt.

Projektbeschreibung

Die Neubebauung besteht aus zwei Baukörpern, einem fünfgeschossigen Anbau an die bestehende Zeile und einem mit dem Anbau verbundenen viergeschossigen Gebäude. Dachform, Gebäudehöhe und -tiefe sowie die Anzahl der Geschosse wurden an den Bestand angepasst. Diese Orientierung der Maßstäblichkeit und Anordnung der neuen Baukörper am Bestand ist Ziel des Rahmenplans zur Entwicklung des Sanierungsgebiets Ludwigshafen-West.

Insgesamt sind 27 Wohnungen entstanden, davon zehn 3-Zimmer-Wohnungen, neun 2-Zimmer-

Wohnungen und acht 4-Zimmer-Wohnungen. Nach den Anforderungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (Fassung vom 15.06.2015) mussten drei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar und eine weitere Wohnung barrierefrei sein. Zwei weitere Wohnungen waren gemäß den damaligen Fördervorschriften der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz barrierefrei zu errichten. Die beiden Hauseingänge sind stufenlos ausgeführt und alle Wohnungen über einen Aufzug erreichbar.

Eine besondere Herausforderung ging von der hohen baulichen Auslastung des Grundstücks aus. Die GAG musste ein Grundstück erwerben, um die erforderlichen zusätzlichen Stellplätze nachweisen zu können. Die Anforderung, einen Kinderspielplatz auf dem Grundstück zu errichten, konnte nur teilweise erfüllt werden. Da sich ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe befindet, wurde eine Abweichung genehmigt. Lediglich eine Sandspielfläche für Kleinkinder wurde angelegt.

Finanzierung/Förderung

Die GAG Ludwigshafen nahm für das Mietwohnungsbauvorhaben Förderdarlehen des Landes über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Anspruch. Für das Bauprojekt wurden insgesamt 3,5 Mio. Euro Fördergelder bewilligt, davon 1,0 Mio. Euro als Tilgungszuschuss. Die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) betrugen 1.595 Euro netto pro Quadratmeter. Die von der GAG vorgegebene Baukostenobergrenze wurde damit durch den Generalübernehmer punktgenau erzielt.

Die Anfangsmiete entspricht der Mietobergrenze gemäß den Förderbestimmungen des Landes im Förderprogramm „Förderung des Baus von Mietwohnungen“ für Haushalte mit geringem Einkommen von 6,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter (Fördermietenstufe 5). Die durchschnittlichen Mieten im Bestand der GAG Ludwigshafen liegen bei 5,68 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung beträgt ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen 25 Jahre.

Übertragbarkeit

Durch die Ergänzung der Neubauten konnte nicht nur ein Angebot an kostengünstigem und barrierefreiem Wohnraum geschaffen, sondern zugleich die städtebauliche Struktur komplettiert werden. Besonders hervorzuheben ist die gute Einbindung in den Bestand und die gleichzeitige Sanierungstätigkeit der GAG, durch die eine einheitliche Anmutung von Bestand und Neubau erreicht wird. Eine sensible Nachverdichtung im innerstädtischen Kontext und eine optimierte Ausnutzung der Grundstücksfläche standen dabei im Fokus.





KATEGORIE
ANBAU

TYPOLOGISCH REAGIERT – QUARTIERSENTWICKLUNG

- Ort: Stadt Trier
- Bauherrin: BVT Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG
- Planung: Engel+Krejcirik Architekten, Trier
- Wohneinheiten 1. BA: 19
- Fertigstellungsjahr: 2018
- Baukosten netto (300 + 400): 1.896 Euro/m²
- Mietpreis netto kalt: 10,60 Euro/m²
- Maßnahme: Anbau und Einfügung neuer Baukörper

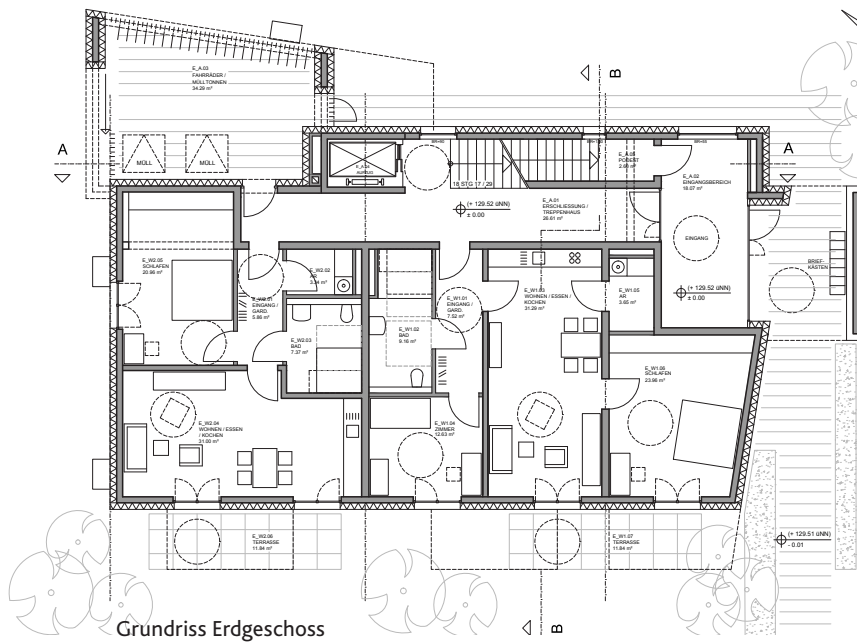




Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

Unweit der Innenstadt von Trier, mit guten Einkaufsmöglichkeiten sowie sozialen und kulturellen Angeboten, besitzt die BVT Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG einen Siedlungsbestand, der in mehreren Bauabschnitten seit den 1930er bis 1980er Jahren entstanden ist. Die Siedlung besteht aus überwiegend Zeilenbauten

mit vier bis sechs Geschossen und einem achtgeschossigen Punkthaus. Die für die Entstehungszeit typischen großzügigen Freiflächen bieten das Potenzial zur Schaffung von dringend benötigtem, vor allem bezahlbarem Wohnraum, da auch Trier zu den Städten mit extrem angespanntem Wohnungsmarkt gehört.





In einem ersten Bauabschnitt wurde mit dem Anbau an ein Bestandsgebäude die Siedlungsstruktur der Zeilenbauten komplettiert. Im zweiten Bauabschnitt sollen zwischen den Zeilenbauten drei Punkthäuser ergänzt werden. Darüber hinaus werden im Zuge der Errichtung der Neubauten Freiflächen neu gestaltet, insgesamt wird eine Aufwertung der Gesamtanlage verfolgt.

Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und genehmigt.

Projektbeschreibung

Der Anbau im ersten Bauabschnitt an ein sechsgeschossiges Wohngebäude erfolgte mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Der Neubau wurde nur mit einem dreigeschossigen, zurückgesetzten Verbindungsbau angeschlossen, um die Belichtung und Belüftung der Küchen und Bäder im Bestandsgebäude erhalten zu können. Die giebelseitigen Balkone des Bestandsgebäudes wurden von der Nordwestseite auf die Südwestseite verlegt. Durch die Ausrichtung zur Sonnen-

seite konnte auch der Wohnwert der Bestandswohnungen erhöht werden. Insgesamt sind 19 Wohnungen neu entstanden. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei, die darüber liegenden barriere reduziert ausgeführt. Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse, das Staffelgeschoss über großzügige Dachterrassen.

Die anfangs aufkommende Skepsis der Bewohnerinnen und Bewohner des Bestandsgebäudes gegen die Baumaßnahmen wurde durch mehrere Informationsveranstaltungen und letztlich durch die Aufwertungen der Bestandswohnungen ausgeräumt.

Im zweiten Bauabschnitt sollen drei Punkthäuser auf der zentralen Freifläche zwischen den Zeilenbauten entstehen. Bislang wird diese Fläche u. a. für Stellplätze und Garagen genutzt. Es ist geplant, die entfallenden oberirdischen Stellplätze mit den zusätzlich erforderlichen der Punkthäuser in einer Tiefgarage unterzubringen. Hier soll auch eine Ladestation für E-Autos sowie ein Carsharing-Angebot bereitgestellt werden. Mit vier bis fünf Vollgeschossen und teilweise Staffelgeschossen passen sich die Punkthäuser den Höhen im Bestand an. Insgesamt 28 weitere Wohnungen werden hier entstehen, 27 davon im geförderten Wohnungsbau mit Bewilligungsmieten von 7,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter.

Finanzierung/Förderung

Die Wohnungen im ersten Bauabschnitt sind freifinanziert. Die Baukosten für die Kostengruppen 300 und 400 lagen bei 1.896 Euro netto pro Quadratmeter, die Mieten im Schnitt bei 10,60 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Im Bestand der Genossenschaft werden zwar niedrigere Mieten abgerufen, laut dem Mietspiegel 2018 der Stadt Trier ist der Mietpreis jedoch vergleichbar mit ähnlich ausgestatteten Neubauwohnungen.

Im zweiten Bauabschnitt wird überwiegend geförderter Wohnraum entstehen. Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung ist neben einem Wohnberechtigungsschein der Erwerb von zwei Pflichtanteilen der Genossenschaft BVT im Wert von 600 Euro.

Übertragbarkeit

Die großzügigen Freiflächen von Siedlungen aus den frühen bis späteren Nachkriegsjahren stellen ein großes Potenzial für Nachverdichtungen dar. Neuer bezahlbarer Wohnraum kann häufig dann gut geschaffen werden, wenn Grunderwerbskosten entfallen, da das Grundstück bereits im Eigentum ist. Zudem ist die Erschließung bereits gesichert, Nahversorgungsmöglichkeiten sowie eine breite Palette an Infrastrukturangeboten sind vorhanden und auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist meist gegeben. Eine gute Voraussetzung, die Innenentwicklung durch eine gezielte sensible Nachverdichtung offensiv zu befördern.





KATEGORIE
AUFSTOCKUNG

BEHUTSAM AUFGESTOCKT UND ERWEITERT

- Ort: Bad Homburg v. d. Höhe
- Bauherrin: Hochtaunus Baugenossenschaft eG, Bad Homburg v. d. Höhe
- Planung: EHK GmbH, Frankfurt am Main
- Wohneinheiten: 26
- Fertigstellungsjahr: 2017
- Baukosten netto (300 + 400): 2.857 Euro/m²
- Mietpreis netto kalt: 9,50 bis 10,00 Euro/m²
- Maßnahme: Siedlungsmodernisierung





Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

Die Kurstadt Bad Homburg ist durch ihre unmittelbare Nähe zur Metropole Frankfurt am Main und ihre Lage im Vordertaunus zum beliebten Wohnsitz geworden, was sich auch in hochpreisigem Wohnraum widerspiegelt. Im Ortsteil Kirdorf besitzt die größte Baugenossenschaft Bad Homburgs, die Hochtaunus Baugenossenschaft eG, die Siedlung „Kronberger Karree“. Die Siedlung entstand 1952 und umfasste 156 Wohnungen in 13 dreigeschossigen Gebäuden mit Walm-dächern. Die Baugenossenschaft stand vor der Entscheidung, diese Nachkriegssiedlung aufgrund des Sanierungsstaus und der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum durch Neubauten zu ersetzen oder den Bestand umfassend zu sanieren. Die Lösung lag in einer kombinierten Maßnahme aus Vollmodernisierung und Aufstockung sowie einem ergänzenden Neubau nebst Tiefgarage im Innenbereich.

Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan ließ Aufstockungen und eine weitere Bebauung nicht zu. Im Wege von Befreiungen von der festgesetzten Geschossflächenzahl konnten bereits seit 2009 Aufstockungen mit Staffelgeschossen auf vier Gebäuden genehmigt werden.





Grundriss Staffelgeschoss

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung weiterer neun Gebäude sowie einen Neubau zu schaffen, wurde ein Teilbereich des bestehenden mit dem neuen Bebauungsplan „Kronberger Karree“ überplant. Dieser setzt im Innenbereich des Karrees eine weitere überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Erweiterung der Baugrenzen im Bereich der Bestandsgebäude wurde einheitlich in Süd-West-Ausrichtung verlagert, um die Ergänzung von Balkonen auf der sonnenzugewandten Seite zu ermöglichen. Die zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen bleibt unverändert. Die Errichtung von Staffelgeschossen wird durch die geänderte Rechtsgrundlage (BauNVO 1990) des neuen Bebauungsplans ermöglicht.

bauweise erstellt. Der Vorfertigungsgrad war bei diesem Vorhaben eher gering und bestand aus den Außenwänden, die teilweise verputzt waren, und wenigen Innenwänden. Die Dämmung erfolgte mit umweltfreundlicher Zellulose und Holzfasern. Der Rohbau für eine Wohnung entstand in drei Tagen, der Innenausbau erfolgte innerhalb von zwei Monaten. Die Wohnungen in den Staffelgeschossen sind 70 bis 80 Quadratmeter groß, haben eine lichte Höhe von 2,90 Meter und durchgehend bodentiefe Fenster. Durch geschickte Anordnung der Staffelgeschosse entstanden sehr großzügige Dachterrassen (9 m x 4 m), die einen freien Blick nach drei Seiten eröffnen.

Projektbeschreibung

Die Gebäude der Siedlung sind alle um eine zentrale Freifläche in Ost-West-Ausrichtung angeordnet. Sie wurden mit einem Staffelgeschoss aufgestockt und umfassend saniert. Zentralgasheizungen wurden eingebaut, Treppenhäuser und Fassaden erneuert und zur Steigerung des Wohnwerts einheitliche Vorstellbalkone angebracht. Der Einbau von Aufzügen war gemäß der hessischen Bauordnung aufgrund der Höhe nicht erforderlich.

Aus statischen Gründen wurden die 26 neuen Wohnungen in den Staffelgeschossen in Holz-



Auf der Freifläche inmitten der Siedlung hat die Hochtaunus Baugenossenschaft in einem zweiten Bauabschnitt einen Neubau mit 16 Genossenschaftswohnungen und einer Tiefgarage mit 29 Stellplätzen errichtet. Die Wohnungen sind mit Terrassen, Balkonen und Dachterrassen im Staffelgeschoss ausgestattet und barrierefrei per Aufzug erreichbar.

Finanzierung/Förderung

Die Baumaßnahmen sind freifinanziert worden, Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen. Die Baukosten für die Kostengruppen 300 und 400 betrugen für die Wohnungen im Staffelgeschoss 2.857 Euro netto pro Quadratmeter. Die Mietpreise betragen 9,50 bis 10,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Zusätzlich sind Geschäftsanteile der Genossenschaft zu erwerben, sie werden mit 50 Euro pro Quadratmeter berechnet und auf volle Geschäftsanteile – ein Geschäftsanteil beträgt 300 Euro – aufgerundet. Für die Wohnungen mit 70 bis 80 Quadratmeter mussten folglich zwölf bis vierzehn Geschäftsanteile erworben werden. Die Mieten im Altbestand betragen 8,40 Euro netto kalt pro Quadratmeter und stellen typische Bestandsmieten der Genossenschaft dar. Die Wohnungen im Neubau werden für 12,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter vermietet.



Übertragbarkeit

Siedlungen wie das „Kronberger Karree“ stellen einen großen Anteil der Bestandswohnungen in Deutschland und sind in fast jeder deutschen Stadt anzutreffen. Das hier vorgestellte Projekt zeigt, dass eine behutsame Nachverdichtung durch Aufstockung attraktiven Wohnraum ohne Neuversiegelung von Flächen schaffen und dabei den städtebaulichen Charakter wahren sowie zeitgemäß interpretieren kann. Mit der Modernisierung der Bestandswohnungen und der Ergänzung von Balkonen entsteht ein Mehrwert für die Mieter und eine Aufwertung der Gesamtanlage. Dies trägt zu einer höheren Akzeptanz der Baumaßnahmen bei.



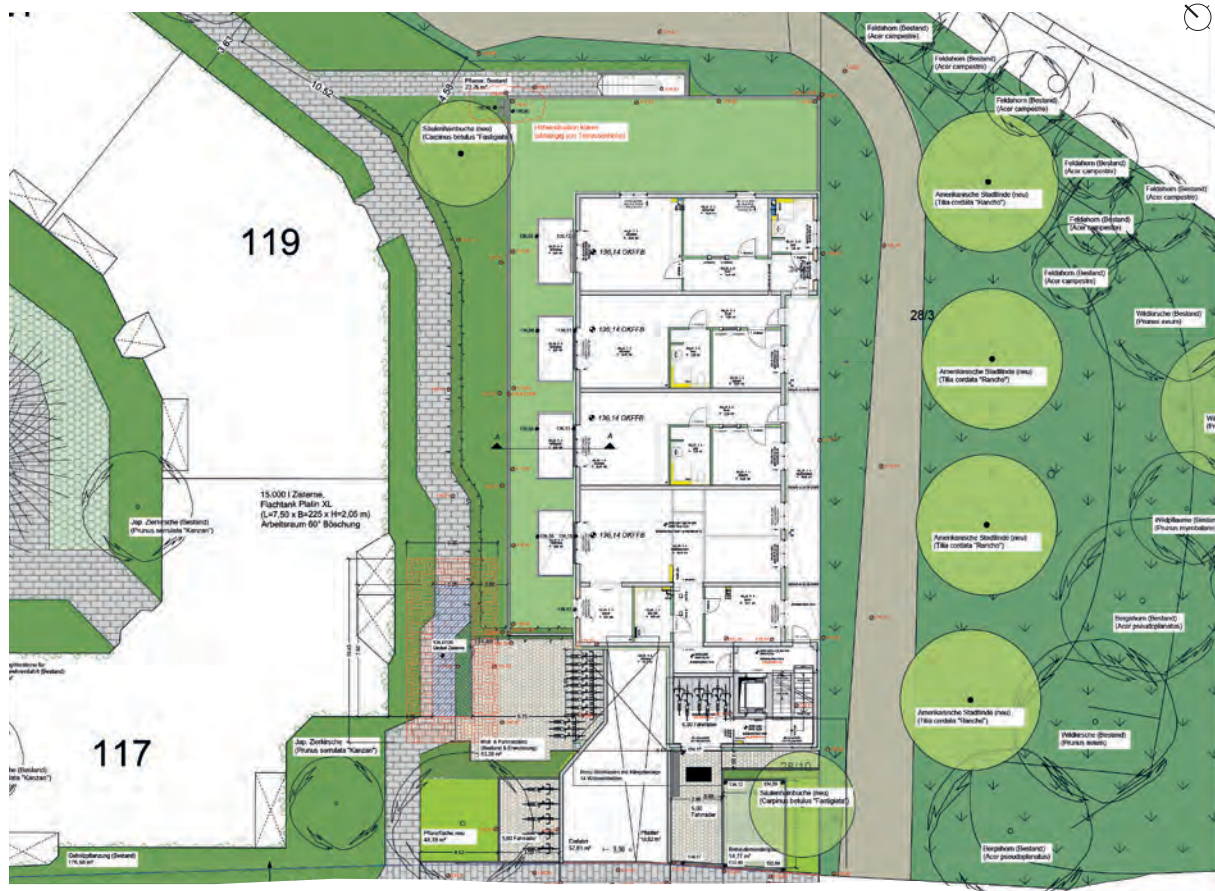


KATEGORIE
AUFSTOCKUNG

DOPPELT GENUTZT – PARKDECK ÜBERBAUT

- **Ort:** Stadt Frankfurt am Main/Kalbach-Riedberg
- **Bauherrin:** Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG
- **Planung:** Cornelia Schulz-Anker, Frankfurt am Main
- **Wohneinheiten:** 14
- **Fertigstellungsjahr:** 2020
- **Baukosten netto (300 + 400):** 2.500 Euro/m²
- **Mietpreis netto kalt:** 10,50 Euro/m²
- **Maßnahme:** Neubau Wohngebäude auf Parkdeck





Lageplan mit Grundriss Erdgeschoss

Projektentstehung/städtebauliche Einbindung

Der Stadtteil Kalbach-Riedberg befindet sich im Norden der Großstadt Frankfurt am Main. Städtebaulich ist Kalbach-Riedberg überwiegend geprägt von Einfamilienhäusern und nur wenigen mehrgeschossigen Wohngebäuden. Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG besitzt hier eine Wohnanlage mit 36 Einheiten und einer angeschlossenen Tiefgarage mit oberirdischem Parkdeck. Dieses wurde nur im Untergeschoss von den anliegenden Mietern genutzt und wies einen hohen Sanierungsbedarf auf. Vor diesem Hintergrund entschied sich die Genossenschaft für die Überbauung mit einem Wohngebäude.

Planungsrechtliche Situation

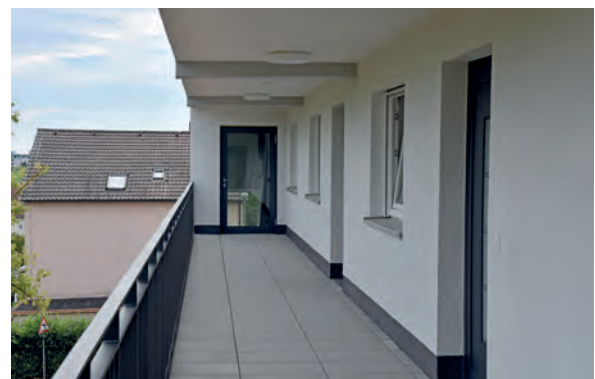
Der Aufbau auf das Parkdeck wurde über Befreiungen von Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans genehmigt. Insbesondere war eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung notwendig. Planungsrechtlich ist die Grundstücksfläche mit dem Parkdeck im Bebauungsplan als Stellplätze festgesetzt. Mitentscheidend bei der Erteilung der Befreiung war die Tatsache, dass die Stellplätze in der Tiefgarage und auf dem Parkdeck nicht vollständig von den Mietern genutzt wurden. Die Anzahl der für den Neubau nachzuweisenden Stellplätze konnte zudem um den Faktor 0,5 reduziert werden, indem die Genossenschaft ein Carsharing-Angebot für ihre Mieter bereitstellt. Somit wurden alle erforderlichen Stellplätze für den Bestand und den Neubau auf dem Grundstück nachgewiesen.



Projektbeschreibung

Die Errichtung des dreigeschossigen Wohngebäudes auf dem Parkdeck stellte eine statische Herausforderung dar. Zur Lastabtragung wurden 200 Mikropfähle mit 20 cm Durchmesser fünf Meter tief in den Boden der Tiefgarage eingelassen und die Trennwände zwischen den Parkflächen verstärkt.

Das Gebäude mit insgesamt 14 Wohnungen wurde 2020 fertiggestellt. Auf drei Ebenen entstanden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 45 bis 90 Quadratmetern. Der Erschließungskern des Wohngebäudes wurde giebelseitig neben der Zufahrt zur Tiefgarage angeordnet. Von hier aus sind die Wohnungen über einen Laubengang zu erreichen. Das Wohngebäude verfügt über einen Aufzug, sodass alle Wohneinheiten barrierefrei erschlossen werden können. Da das Untergeschoss weiterhin ausschließlich für Stellplätze vorgesehen ist, werden die für jede Wohnung erforderlichen Abstellräu-





kalt pro Quadratmeter. Den Mietern im Neubau und im Bestand der Genossenschaft steht zudem ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Die Baukosten betragen für die Kostengruppen 300 und 400 rund 2.500 Euro netto pro Quadratmeter.

Übertragbarkeit

Das Beispiel der Genossenschaft verdeutlicht, dass Nachverdichtung mit einer höheren Grundstücksausnutzung auch ohne Neuversiegelung von Flächen erfolgen kann. Die Überbauung von Parkgaragen bietet hierfür eine Option. Gerade bei anstehenden Sanierungen lohnt es sich, darüber nachzudenken, ob gleichzeitig neuer Wohnraum entstehen kann. Abzuwägen sind hierbei die aufwendigen statischen Ertüchtigungen.

me der Mieter im Dachgeschoss untergebracht. Hier befindet sich auch die Technik des Gebäudes, eine Gasbrennwertheizung mit solar unterstützter Warmwasseraufbereitung sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Im Zuge der Errichtung des Wohngebäudes wurde die Freifläche neu gestaltet und ein Spielplatz errichtet. Das in einer unterirdischen Zisterne gespeicherte Regenwasser wird sowohl zur Gartenbewässerung als auch für die Toilettenspülung im Neubau genutzt.



Finanzierung/Förderung

Das Gebäude wurde freifinanziert. Der Mietpreis der Wohnungen beträgt 10,50 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Die Neumieter müssen einen Genossenschaftsanteil in Höhe von 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erwerben. Im Bestand der Nachbargebäude liegen die Mietpreise zwischen 6,50 Euro und 7,00 Euro netto

INNEN ENTWICKELN! – EIN GEWINN FÜR ALLE

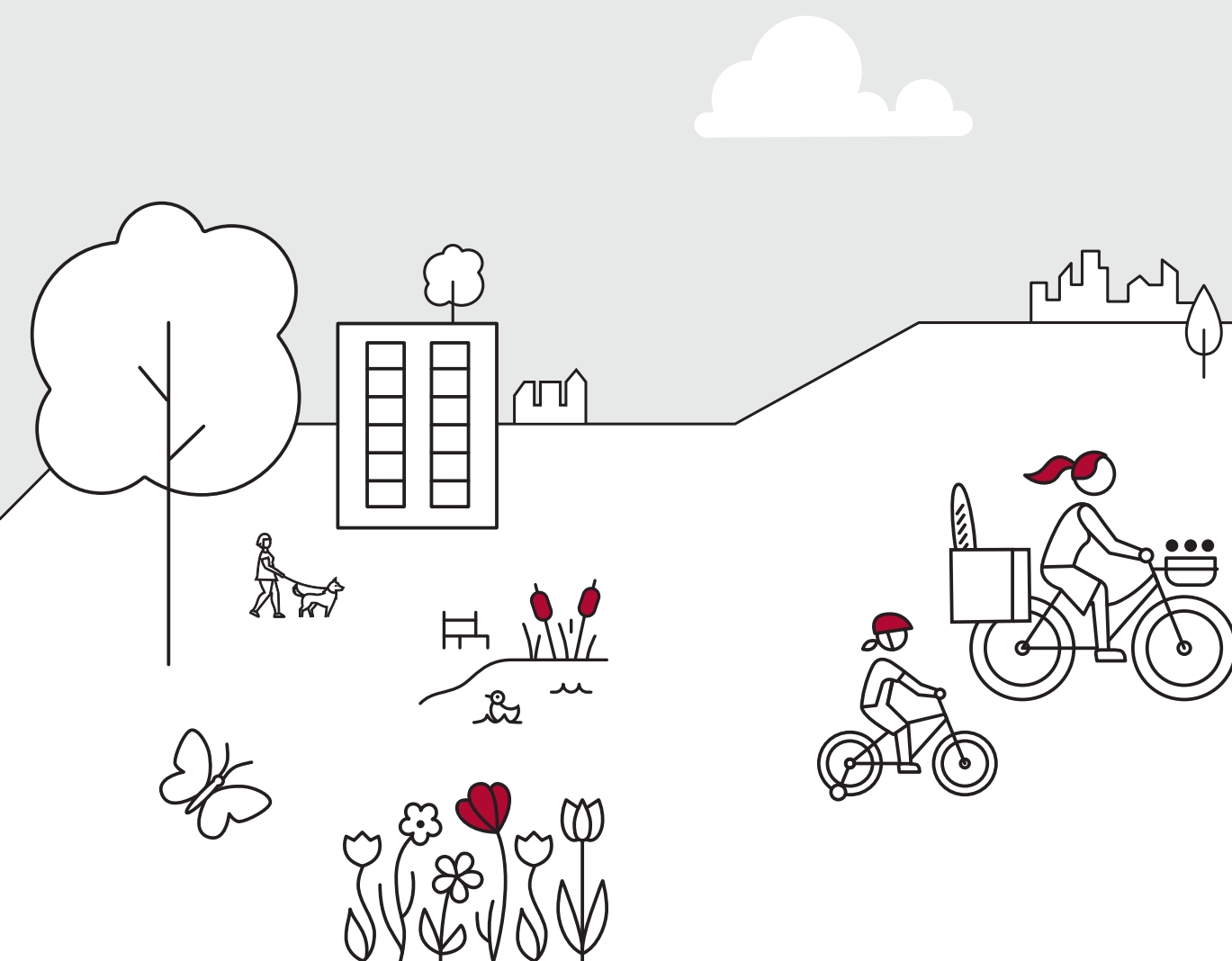


Stärkung der Ortskerne und Quartiere

Innenentwicklung bietet die Chance, städtebauliche Qualität zu sichern und Baukultur zu fördern. Eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Baustruktur mit der Erstellung von Wohnraum in Ortskernen schafft lebendige Quartiere, die dabei eine soziale, ökologische und architektonische Aufwertung erfahren.

Attraktives Wohnen und Leben in der Ortsmitte

Innenentwicklung bietet die Chance, bedarfsgerechten, bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum zentral anzubieten. Quartiere können durch gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte gestärkt werden. Die Nahversorgung ist bereits gesichert und vorhandene soziale und kulturelle Angebote können genutzt werden.



Ressourcen schonen durch aktiven Klimaschutz

Innenentwicklung bietet die Chance, Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren. Flächenreserven im Siedlungsbestand können nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden, um Stadtkerne lebenswerter und ökologischer zu gestalten. Man spricht hierbei von „Doppelter Innenentwicklung“.

Mehr Vielfalt durch eine Stadt der kurzen Wege

Innenentwicklung bietet die Chance, durch die Mischung von Arbeits- und Wohnfunktion belebte Innenstädte zu schaffen. Die für die „Europäische Stadt“ typische kompakte Form der Innenstadt und ausgeprägte Vielfalt auf kleinem Raum werden gestärkt.

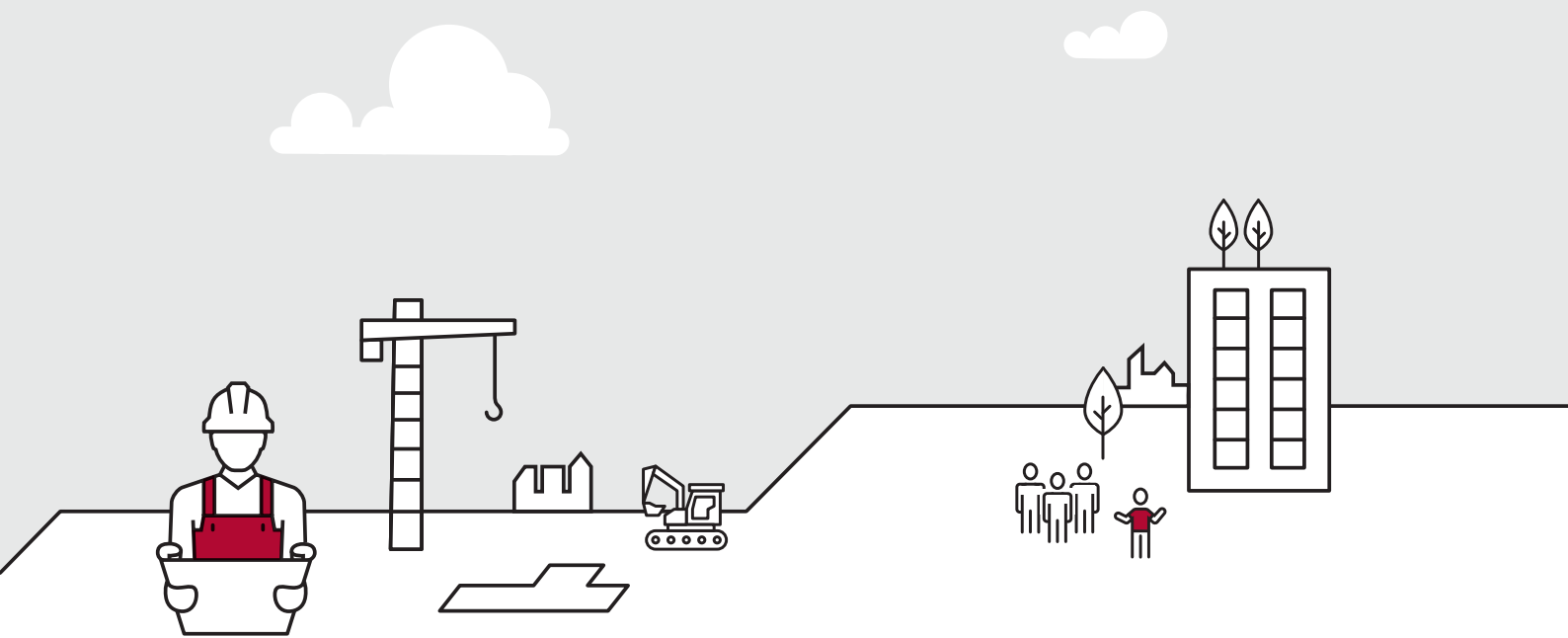
HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Für eine gelungene Innenentwicklung braucht es eine gute Gesamtstrategie. Nachfolgend sind einige wichtige Eckpunkte stichpunktartig zusammengefasst. Die Auflistung ist jedoch nicht abschließend. Die örtlichen Gegebenheiten und Bedarfe sind jeweils zu berücksichtigen.



Vorbereiten

- Bedarfe erkennen und ermitteln, beispielsweise mit Hilfe eines Wohnungsmarktgutachtens
- Innenentwicklungspotenziale systematisch und qualitativ erfassen (Brachflächen-, Baulückenkataster, Leerstandserfassung usw.)
- Frühzeitige Gespräche initiieren mit allen Beteiligten (Verwaltung, Politik, Bürgerinnen und Bürger etc.)
- Aktive Liegenschaftspolitik betreiben, z. B. Baulandmobilisierung, Konzeptvergabe
- Nachhaltige (ökologische, ökonomische, soziale sowie baukulturelle) Entwicklung planen – Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes und des Landes beachten
- Potenziale gezielt nutzen – Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Flächenversiegelung insbesondere durch Aufstockung und Überbauung reduzieren
- Vorhandene technische und soziale Infrastruktur einplanen
- Grundstückseigentümer ansprechen, beraten und unterstützen
- Wettbewerbe zur Sicherung architektonischer, städtebaulicher sowie landschaftsplanerischer Qualität einplanen
- Quartiere stärken durch die Förderung von verschiedenen Wohnprojekten wie Baugemeinschaften und Genossenschaften
- Soziale Quartiersentwicklung – Verbleib von Bestandsmieter*innen im Quartier ermöglichen und eine Vielfalt von Wohnungstypologien anbieten
- Förderprogramme einbeziehen (EU, Bund, Land, Kommune)



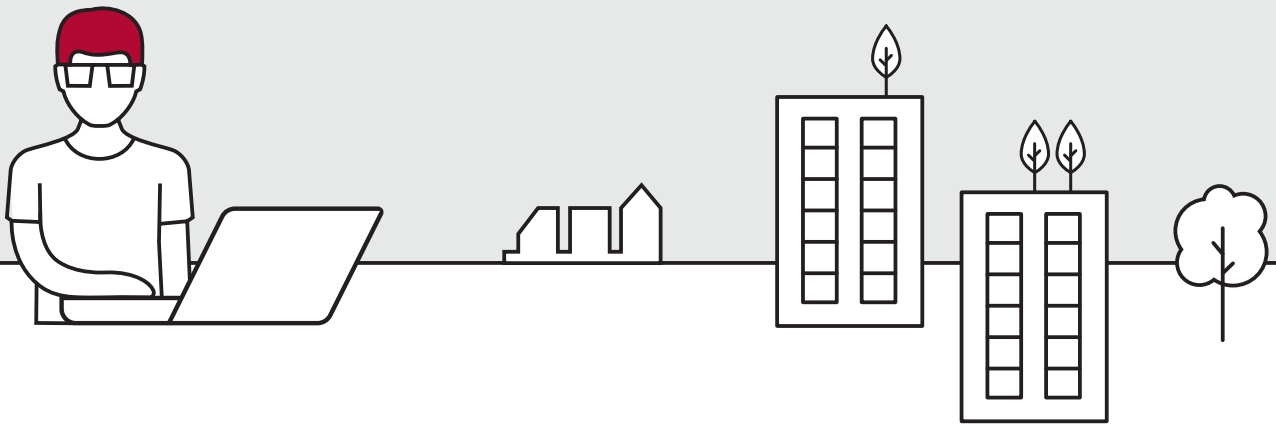
Handeln

- Freiräume und Brachflächen behutsam bebauen, eigene Grundstückspotenziale nutzen
- Minderwertige Bausubstanz beseitigen und durch Neubauten ersetzen
- Bestehende Gebäude aufstocken
- Mindergenutzte Flächen überbauen (z. B. Parkdeck, Parkplatz)
- Vorteile des seriellen Bauens und der Modulbauweise gezielt anwenden
- Bei statisch anspruchsvollen Vorhaben, wie Aufstockungen, entsprechende Materialien wählen, z. B. Holz

Beteiligen

- Akzeptanz schaffen durch frühzeitige Partizipation der Nachbarschaft bzw. Bewohnerinnen und Bewohner
- Anliegen von Bürgerinnen und Bürgern ernst nehmen
- Sensible Ausnutzung – ausreichend qualitätsvolle Freiräume und Grünflächen sichern, pflegen und weiterentwickeln
- Quartiere gestalterisch und funktional aufwerten
- Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner aufzeigen und herstellen, z. B. durch Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude und Anbau von Balkonen

WEITERE HINWEISE



Informationen und Beratungen

- **Barrierefreies Bauen und Wohnen**
Landesberatungsstelle
Barrierefrei Bauen und Wohnen
www.barrierefrei-rlp.de
- **Baukultur Rheinland-Pfalz**
www.baukultur.rlp.de
- **Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz**
Ministerium der Finanzen
www.fm.rlp.de
- **Förderprogramme Kommunalentwicklung – Städtebauförderung – Dorferneuerung des Landes Rheinland-Pfalz**
Ministerium des Inneren und für Sport
www.mdi.rlp.de
- **GdW Rahmenvereinbarung – Serielles und modulares Bauen**
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
www.gdw.de
- **Neues Wohnen – Wohnprojekte**
Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie
www.msagd.rlp.de
Landesberatungsstelle
Neues Wohnen Rheinland-Pfalz
www.lzg-rlp.de
- **Wettbewerbe und Konzeptvergabe**
Architektenkammer Rheinland-Pfalz
www.diarchitekten.org
- **Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz**
Ministerium der Finanzen
www.fm.rlp.de
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
www.isb.rlp.de



Wettbewerbe und Dokumentationen

- **Besser Bauen in der Mitte (2018)**
Bundesstiftung Baukultur (BSBK)
www.bundesstiftung-baukultur.de
- **Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie**
Bundesamt für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit
www.bmu.de
- **Ideenwettbewerb für bezahlbaren Wohnungsbau Sozial Schnell Gut**
Bauforum Rheinland-Pfalz
www.bauforum.rlp.de
Ministerium der Finanzen
Rheinland-Pfalz
www.fm.rlp.de
- **Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz**
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau
www.mwvlw.rlp.de
- **Strategien der Innenentwicklung (2020)**
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
www.bbsr.bund.de
- **Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung (2016)**
Bundesamt für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit
www.bmu.de
- **Wettbewerb für Wohnen und Leben in ländlichen Ortskernen Mehr Mitte bitte!**
Baukultur Rheinland-Pfalz
www.baukultur.rlp.de
- **Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz**
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
www.isb.rlp.de

IMPRESSUM

Herausgeber

Ministerium der Finanzen
Rheinland-Pfalz
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
www.fm.rlp.de
www.baukultur.rlp.de
baukultur@fm.rlp.de

Redaktion

Elke Braun, Bettina Egner, Bianca Klein
Ministerium der Finanzen
Rheinland-Pfalz

Projektrecherche und -aufbereitung

Greta Ertel, Dr. Anja Nelles,
Bärbel Winkler-Kühlken
IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH, Berlin

Gestaltung

pure:design, Mainz

Druck

Druckerei Zeidler GmbH & Co. KG,
Mainz-Kastel

September 2020, 1. Auflage

Das in dieser Dokumentation verwendete Bildmaterial ist urheberrechtlich geschützt. Sollte es trotz aller Sorgfalt Abbildungen geben, deren Bildnachweis nicht korrekt ist, wenden Sie sich bitte an: baukultur@fm.rlp.de

Sämtliche Zeichnungen in dieser Publikation sind ohne Maßstab abgebildet.

Bildnachweis

- S. 4–5, 14–17: Twain Wegner/
Wohnbau Mainz GmbH
S. 15: Wohnbau Mainz GmbH (Pläne)
S. 6: Elisa Biscotti (Porträt Doris Ahnen)
S. 7: Heike Rost (Porträt Gerold Reker)
S. 9: Stefan F. Sämmer (Porträt Thomas Will)
S. 10: Alexander Heimann (Porträt Michael Ebling)
S. 18, 20, 21: Karl-Heinz Schlifter
S. 19–20: AV1 Architekten (Pläne)
S. 22–25: Christine Schwickerath,
Rainer Roth Architekt
S. 26–29: SelbWERK GmbH
S. 30, 32, 33: Anna Schütz, ADS Architekten/
GEWO Wohnen GmbH
S. 31: ADS Architekten (Pläne)
S. 34, 37: Martin Lässig/WGL/
ALHO Systembau GmbH
S. 35: WGL/ALHO Systembau GmbH
S. 36: Martin Lässig/ALHO Systembau GmbH
S. 38, 40: Petra Steinbacher, Stadtberatung
Dr. Fries/GEWO Speyer GmbH
S. 39: GEWO Speyer GmbH (Pläne)
S. 42, 44, 45: Barbara Bräuer/
Bauverein Halle Leuna eG
S. 43: Uta Zerjeski, Märktplan GmbH
S. 44: Bauverein Halle Leuna eG (Plan)
S. 46, 49: Ben Palanski Fotografie/
GAG Ludwigshafen am Rhein
S. 47: Diring & Scheidel, Wohn- und Gewerbe-
bau GmbH/GAG Ludwigshafen am Rhein (Plan)
S. 48: Immograph GmbH/GAG Ludwigshafen
am Rhein (Visualisierung)
S. 50, 51, 53: Engel+Krejcirik architekten
PartGmbH
S. 52: Bianca Klein
S. 54, 55, 56: heli-works GmbH/
Eckhart Matthäus Fotografie
S. 55, 57: Hochtaunus Baugenossenschaft eG
(S. 50: Bestand)
S. 56: EHK-GmbH (Plan)
S. 58–61: Beamten-Wohnungs-Verein
Frankfurt am Main eG
S. 60, 61: Peter Stulz, pure:design
(Innenaufnahmen)
S. 62–67: Adobe Stock, iStock
Titel: Adobe Stock, iStock, shutterstock

Danksagung

Die vorliegende Dokumentation entstand im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen Rheinland-Pfalz. Wir danken insbesondere allen Beteiligten der Arbeitsgruppe „Günstiger, wirtschaftlicher und schneller Bauen“ für ihr Engagement und ihren wertvollen Input:

- Architektenkammer Rheinland-Pfalz
- Gemeinde und Städtebund Rheinland-Pfalz
- Landesberatungsstelle
Barrierefrei Bauen und Wohnen
- Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit
und Demografie Rheinland-Pfalz
- Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen

Unser Dank gilt vor allem auch allen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern der dokumentierten Projektbeispiele, die uns mit Informationen und Bildmaterial unterstützt haben.

Information

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen/Wahlwerbern oder Wahlhelferinnen/Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einer politischen Gruppe verstanden werden könnte.

