

Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar



Impressum

Herausgeber:

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im

IEMB

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

Salzufer 14

10587 Berlin

Telefon: 030/39921-888

Telefax: 030/39921-889

E-mail: kompetenz@iemb.de

www.kompetenzzentrum-iemb.de

Geschäftsstelle

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Geschäftsstelle

Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“

Deichmanns Aue 31 – 37

53179 Bonn

E-mail: guenstig.bauen@bbr.bund.de

www.bbr.bund.de

Grafik

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

Druck

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

Stand: März 2008

Alle Rechte vorbehalten



Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt

Bearbeitung:

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Andreas Rietz, Architekt BDB

Wissenschaftliche Mitarbeit:

Dipl.-Ing. Heidemarie Schütz

Prof. Dr.-Ing. Frank Ulrich Vogdt

Mitarbeit:

Sina Katherine Arzt

Jan Legner

Anna Marschall

Doris Meyer

Naja Schüller

u.a.

Inhalt

1 Hintergründe

1.1	Geschichte des Wohnens in Deutschland - Strukturwandel in der Stadt ab 1945	6
1.1.1	Haushaltsstrukturen und Bevölkerungsentwicklung	6
1.1.2	Entwicklung des Wohnungsbedarfs und der Wohnungsversorgung in der Stadt	12
1.2	Aktuelle Wohnformen und sozialräumliche Aspekte in der Stadt	16
1.2.1	Wohnbedürfnisse	16
1.2.2	Wohnformen	17

2 Realisierte und beispielhafte Projekte

2.1	Generationsübergreifendes Wohnen	22
2.1.1	Generationenhaus West – Haus der Brüder Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung in Stuttgart	23
2.1.2	Generationsübergreifendes und integratives Wohnen in der ehemaligen Alten Schule Karlsdorf in Berlin	26
2.1.3	„WohnreWir“ am Tremoniapark – generationsübergreifendes Wohnprojekt in Dortmund	29
2.1.4	Generationenwohnen in Privatinitiative in Weikersheim	32
2.1.5	Generationenwohnen innerhalb einer Familie in Darmstadt	35
2.2	Familienübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen	38
	Gemeinschaftliches Wohnen in einem Innenhof in Köln	38
2.3	Wohnprojekte für ältere Menschen	41
2.3.1	Seniorenzentrum für betreutes und selbstständiges Wohnen in Lich	41
2.3.2	Senioren-Wohnmodell im ehemaligen Kaufhaus Breuer in Eschweiler	44
2.4	Soziale Wohnprojekte	47
2.4.1	Wohnen an der Gasselstiege – soziales Wohnprojekt in der ehemaligen Lincolnkaserne in Münster	47
2.4.2	Wohnvarianten im sozial geförderten Mehrfamilienhaus in Wien	50
2.5	Projekte für Wohnen und Arbeiten	53
2.5.1	Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten im Aegidienhof in Lübeck	53
2.5.2	Wohn- und Atelierhaus Hopp in Weimar	56
2.5.3	Wohnen und Arbeiten in einer Maisonettewohnung in Berlin	59
2.6	Flächenoptimierte Konzepte und Modulbauweisen für verschiedene Wohnformen	62
2.6.1	Komprimierter, multifunktionaler Wohngrundriss – Umbau eines ehemaligen Feuerwehrhauses zum Mehrfamilienhaus in Bad Waltersdorf, Österreich	62
2.6.2	Komprimiertes Wohnraumkonzept für eine 5-köpfige Familie in Attersee, Österreich	63
2.6.3	„plug&live“ - das Wohnkonzept Students-Loft®	64
2.6.4	Mobile, ortsunabhängige Wohneinheit „Loftcube“	65
2.6.5	„Pile UP®“ - Patentiertes Stapel-Raumkonzept in Rheinfelden, Schweiz	66

2.1.3 „WohnreWir“ am Tremoniapark – generationsübergreifendes Wohnprojekt in Dortmund

Bauherr:	WohnreWir Tremonia GbR, Baugemeinschaft aus 30 Erwachsenen und 11 Kindern, von 6 bis 75 Jahre
Architekt:	Post • Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL, Dortmund
Freiraumplanung:	brosk, landschaftsarchitektur und freiraumplanung, Essen
Standort:	Dortmund
Fertigstellung:	2004
Grundstücksfläche:	3.285 m ² gesamt
Wohnfläche:	21 WE zwischen 55 und 165 m ² Gemeinschaftshaus: 190 m ²
Gesamtwohnfläche:	1.940 m ²
Bruttogeschossfläche:	2.403 m ²
Geschosse:	3 bis 4
Baukosten:	ca. 4,3 Mio. €



Bild 2.23: Lageplan



Bild 2.24: Süd-Westfassade

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

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



Bild 2.25: Innenhof



Bild 2.26: Freiräume



Bild 2.27: Innenhof



Bild 2.28: Laubengang

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

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

Die Architektur ist ausgerichtet auf die Ausgewogenheit von gemeinschaftlichen und persönlichen Interessen. Die Grundrisse der Wohnungen sind individuell auf die Bedürfnisse und finanziellen Verhältnisse der einzelnen Bewohner zugeschnitten. Jede Wohnung wurde als „Haus im Haus“ für den Eigentümer und Bauherren in Größe, Zuschnitt und Ausstattung völlig individuell gestaltet. Die wechselnden Schottenbreiten von 6,70 m und 3,35 m und die durchgängige Laubengangerschließung erlauben variable Wohnungsgrößen von 55 bis 162 m². Jede der 21 Wohnungen definiert die Schnittstelle zwischen Gemeinschaft und Privatheit. Alle Hauptwohn- und Schlaf Räume sowie die privaten Freibereiche fügen sich am äußeren Rand der Anlage ein und orientieren sich nach Süden und nach Westen zum Tremoniapark. So ist

der Schutz der Privatsphäre garantiert. Veranden und großzügige Laubengänge stellen die wettergeschützte und barrierefreie Verbindung aller Wohnungen mit den Gemeinschaftsanlagen her. In Anlehnung an die Funktion eines Kreuzgangs werden sie selbst zum Aufenthaltsraum bzw. Ort der Begegnung und bilden den Rahmen für den gemeinschaftlichen zentral gelegenen Wohnhof, in dessen Mitte sich das Gemeinschaftshaus befindet. Die offene Zuwegung und die damit verbundene Einsicht aller Eingänge sorgt für Kommunikation und Sicherheit. Rückzugsorte bieten die Terrassen und Balkone, die zu jeder Wohnung gehören und nur der privaten Nutzung der einzelnen Besitzer dienen.

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

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



Bild 2.29: Blick zum Aufzugsturm



Bild 2.30: Querschnitt

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

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



Bild 2.31: Grundriss EG

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



Bild 2.32: Grundrissvarianten