

Neues Wohnungswesen und nachhaltiger Wohnungsbau – Neue Materialien zur Planungskultur



31

PROJEKTE ↗

Neues Wohnungswesen
und nachhaltiger
Wohnungsbau –
Neue Materialien zur
Planungskultur

PROJEKTE ↗ 31

Vorwort

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Anne Keßler, Referatsleiterin (BMWSB)

Liebe Leserinnen und Leser,

„Von der Planungspraxis für die Planungspraxis“ – unter diesem Motto sind die Publikationen des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen (ISW) der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) bekannt. An konkreten Beispielen aus allen Bundesländern zeigen sie, wie die Herausforderungen der Stadtentwicklung durch den kompetenten Einsatz des bestehenden Planungsinstrumentariums, aber auch durch Formen innovativer Vorgehensweisen bewältigt werden können. Das gilt auch für die aktuelle Ausgabe, die eine der dringlichsten Fragestellungen in Politik und Planung behandelt: Wie kann der anhaltende Bedarf an Wohnraum in den Städten und Gemeinden langfristig bewältigt werden?

In der öffentlichen Debatte dominieren oft quantitative Daten wie Angebots- und Nachfragekurven. Doch hinter der mathematischen Kennzahl „Wohnraum“ stehen reale Lebensentwürfe und Biografien. Um diesen gerecht zu werden, müssen wir planerisch mutiger werden. Wir brauchen architektonischen Freiraum für innovative, gemeinschaftliche Wohnformen, im Neubau wie im Bestand. Ebenso gilt es, den Wohnungsbau konsequent klimaschonend und kreislauffähig zu gestalten und administrative Hemmnisse spürbar zu reduzieren.

Diese Herkulesaufgabe gelingt uns nur im Dialog. Wir müssen strategische Leitlinien, rechtliche Rahmenbedingungen

und Genehmigungsprozesse agiler denken. Es braucht den Mut zu Experimenten – sowohl bei der Realisierung moderner Quartiere als auch bei der resilienten Weiterentwicklung unserer gewachsenen Nachbarschaften. Das Fundament bleibt eine qualitätsvolle, gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung, die die Menschen ins Zentrum stellt. Die Neue Leipzig-Charta und die Nationale Stadtentwicklungspolitik bieten uns hierfür einen verlässlichen, wertebasierten Kompass.

Die vorliegende Broschüre ist aus genau diesem kooperativen Geist heraus entstanden. Sie dokumentiert inspirierende Best-Practice-Beispiele und zeigt, wie viel Gestaltungsspielraum wir gewinnen, wenn Kommunen, Planende und die Bürgerschaft partnerschaftlich kooperieren.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre, wertvolle Impulse und viel Freude beim Entdecken neuer Perspektiven für unsere gebaute Umwelt!

Vorwort

Deutscher Städtetag und Deutscher Städte- und Gemeindebund

**Beigeordnete Hilmar von Lojewski (DST)
und Bernd Düsterdiek (DStGB)**

Wohnen gehört zu den drängendsten Herausforderungen unserer Zeit. In vielen Städten und Gemeinden übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin das Angebot. Steigende Baukosten, begrenzte Flächenverfügbarkeiten und eine Vielzahl an Normen erschweren die Schaffung neuer Wohnungen. Gleichzeitig verändern sich die Anforderungen an das Wohnen: Klimaschutz, demografischer Wandel, neue Lebensformen und der Wunsch nach lebenswerten Quartieren verlangen nach Antworten, die weit über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinausgehen.

Die Wohnungsfrage ist damit zu einer zentralen Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung geworden. Gefragt sind nicht nur mehr Wohnungen, sondern vor allem nachhaltige, bezahlbare und qualitätsvolle Lösungen. Den Kommunen kommt hierbei eine Schlüsselrolle zu: Sie schaffen die planerischen Voraussetzungen für den Wohnungsbau, steuern die Entwicklung von Flächen und Quartieren, koordinieren unterschiedliche Interessen und setzen wichtige Impulse für eine ausgewogene soziale und räumliche Entwicklung. Dabei zeigt sich immer deutlicher: Erfolgreiche Wohnraumentwicklung entsteht dort, wo strategische Bodenpolitik, innovative Planungsprozesse und eine langfristige Quartiersentwicklung zusammengedacht werden. Voraussetzung dafür sind handlungsfähige Kommunen, die über die erforderlichen Instrumente und Ressourcen verfügen, um diese Prozesse wirksam zu steuern.

Die vorliegende Publikation illustriert anhand zahlreicher Beispiele aus Städten und Gemeinden in ganz Deutschland, wie unterschiedlich die Wege sein können, um neuen Wohnraum zu schaffen und bestehende Quartiere weiterzuentwickeln. Sie stellt aktuelle boden- und wohnungspolitische Strategien vor, beleuchtet innovative Anwendungen bewährter Planungsinstrumente und zeigt, wie Prozesse gestaltet werden können, um Projekte erfolgreich umzusetzen.

Durch die Bandbreite der vorgestellten Projekte wird sichtbar, dass es keine Patentrezept für die Wohnungsfrage gibt. Vielmehr sind es die unterschiedlichen örtlichen Voraussetzungen, die maßgeschneiderte Strategien erfordern und auch ermöglichen. Gemeinsam ist den Beispielen jedoch der Wille, neue Wege zu gehen, Kooperationen zu stärken und die vorhandenen Handlungsspielräume konsequent zu nutzen. Sie zeigen, dass Kommunen trotz schwieriger Rahmenbedingungen wichtige Impulsgeber für die Schaffung von Wohnraum und die Entwicklung lebenswerter Quartiere sind.

Die Publikation lädt dazu ein, voneinander zu lernen und erfolgreiche Ansätze weiterzudenken. Sie richtet sich an kommunale Entscheidungsträger:innen, Planer:innen, Wissenschaft und Praxis gleichermaßen. Denn die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten lassen sich nur gemeinsam bewältigen. Vielerorts bestehen bereits gute Lösungen, die Impulse für die Stadt- und Wohnraumentwicklung von morgen sein können, diese werden durch die vorliegende Publikation einer erweiterten Fachöffentlichkeit zugänglich gemacht.

Laureen Nievel, Julian Wékel

Unter allen aktuellen Themen der Stadtentwicklung ist die Wohnungsfrage (einmal mehr) zu einer der drängendsten Herausforderungen stadtgesellschaftlicher Praxis geworden. Weit über die Erörterung in Fachkreisen hinaus wird die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt kontrovers diskutiert. Dabei prallen in der teilweise polarisierten öffentlichen Debatte unterschiedliche Ideen von Gründen für die gegenwärtige Schieflage, die Wirkungsweisen staatlicher Regulation und möglichen Lösungen aufeinander.

Scheinbar fast naturgesetzlich steigende Bodenpreise und Mieten, auslaufende Belegungsbindungen bei gleichzeitig stagnierendem Neubau in diesem Segment (aber auch im privaten Wohnungsbau), sogenannte Lock-In-Effekte, Über- und Unterbelegungen, Segregation und Gentrifizierung sind weiterhin auf dem deutschen Wohnungsmarkt zu beobachten. Die Auswirkungen dieser Beobachtungen zeigen sich auf kommunaler Ebene der Städte und Gemeinden. Mit wenigen Ausnahmen lässt sich in fast allen deutschen Großstädten und kleineren Großstädten – mit denen sich die vorliegende Publikation im Schwerpunkt befasst – ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum identifizieren.

Die bundespolitische Lösung scheint auf der Hand zu liegen, wie das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung – umgangssprachlich als „Bau-turbo“ bezeichnet – eindrücklich zeigt. Der Neubau steht einmal mehr im Fokus. Wobei an dieser Stelle zu betonen ist, dass es sich vielmehr um einen „Genehmigungs-Turbo“ handelt, zielt er doch auf eben jenes Verfahren innerhalb der kommunalen Verwaltungen ab. Wenn gleichzeitig der Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, bei derzeit circa 760.000 Einheiten liegt und 2025 ein neuer Tiefstand bei der Zahl der realisierten Wohnungen (-18 %) (DESTATIS 2026) erreicht wurde, bleibt einerseits die Frage offen, wer die genehmigten Wohnungen unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen

am Ende eigentlich bauen soll? Und andererseits, wie sichergestellt werden soll, dass dabei eben jene benötigten bezahlbaren Wohnungen realisiert werden?

Initiativen für weitreichendere Reformen, die beispielsweise das Thema des fehlenden kommunalen Baulands, die befristeten Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau oder des spekulativen Leerstands adressieren, sind derzeit leider kaum zu beobachten.

Um neben den wichtigen öffentlichen Diskussionen und politischen Debatten, die sich mit den angesprochenen allgemeinen Herausforderungen befassen, einen konkreten Einblick in die gegenwärtige kommunale Wohnungsbau-praxis zu geben, haben wir – gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag – diese Beispielsammlung zu kommunalen Strategien, innovativen Projekten und Verfahren im Kontext des Wohnungsbaus und Wohnungswesens erstellt.

Ziel dieser Publikation ist es, die kommunale Arbeit im Themenfeld Wohnen für eine breitere (Fach-)Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Außerdem sollen Planer:innen Einblicke in das Verwaltungshandeln in anderen Städten gegeben werden und somit auch ein Beitrag zur Förderung des kollegialen und fachlichen Austauschs über alternative Lösungsansätze geleistet werden.

Die Publikation ist als eine aktuelle Statusbestimmung zu verstehen und ermöglicht Auskünfte darüber, wie unter den geltenden Rahmenbedingungen Wohnraum vor Ort geschaffen bzw. weiterentwickelt werden kann und welche Wege Kommunen in Deutschland dafür eingeschlagen haben – auf konzeptioneller, prozessualer, bodenpolitischer und natürlich auch städtebaulicher Ebene. Einmal mehr greift das Institut für Städtebau und Wohnungswesen (ISW) damit ein überaus drängendes Thema der aktuellen Stadtentwicklung auf.

Die Gliederung orientiert sich dabei an den inhaltlichen Schwerpunkten und Besonderheiten der jeweiligen Beiträge und ist, wie nachfolgend dargestellt, nicht trennscharf zu verstehen. Die vorliegende Strukturierung soll dabei helfen, die Publikation interessengeleitet nutzen zu können.

In Kapitel A werden (neue) boden- und wohnungspolitische Strategien und Maßnahmen gesammelt, die zum einen veränderte kommunale Haltungen hinsichtlich der Verwertung des Bodens sichtbar werden lassen. Zudem zeigen administrative Maßnahmen wie die Einrichtung einer Wohnbaukoordination, dass auch die Wohnverhältnisse adressierende Überlegungen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Beiträge, deren Schwerpunkte auf einer effizienten und wirkungsvollen Prozessgestaltungen bzw. einem geschickten Einsatz von Planungsinstrumenten liegen, werden in Kapitel B zusammengefasst. Dabei zeigt sich, dass das Planungsrecht, bei entsprechender politischer Unterstützung, bereits viele Handlungsmöglichkeiten zulässt, die eine gelungene Projektumsetzung gewährleisten. Sichtbar wird in diesem Zusammenhang, dass der Erfolg von Wohnungsbauvorhaben eben in hohem Maß von einem gut strukturierten Planungsprozess mit sinnvoll festgelegten Zuständigkeiten sowie deren systematischer Integration abhängig ist.

Kapitel C vereint solche Beiträge, die den Fokus auf Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen legen – sowohl im Wohnungsbestand selbst als auch auf den wohnraumbegleitenden Freiflächen.

Neue Stadtquartiere und Stadtteile werden in Kapitel D versammelt und geben einen Eindruck über neue Schwerpunkte und Qualitäten im Wohnungsbau, wie beispielsweise die Fokussierung auf eine von Anfang an intendierte Nutzungsmischung oder neue, auf gemeinschaftliche Nutzungen orientierte Freiraumgestaltungen.

Schließlich greift das Kapitel E mit Beiträgen zu alternativen Wohnungsbauakteuren und Wohnformen sowie nachhaltigen Bauweisen eben jene neuen Entwicklungen auf, die erst seit einiger Zeit und aufgrund bekannter Fehlentwicklungen (funktionslose Nachbarschaften, steigender Wohnflächenverbrauch, steigende Baukosten etc.) eine erhöhte Aufmerksamkeit erfahren.

Zentral und prägend auch für diese Publikation ist der Anspruch, Perspektiven der aktuellen Planungspraxis zu Gehör zu bringen. Deshalb sind alle Beiträge, wie sie uns aus den sich beteiligenden Städten erreichten, ohne interpretierende Kommentare übernommen worden.

Die vorliegende Publikation ist erneut aufgrund mittlerweile langjährig praktizierter Kooperation und Zusammenarbeit entstanden. Ein besonderer Dank gilt dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für die erneute Förderung einer über die digitale Fassung hinausgehenden Druckauflage.

Dank gilt außerdem dem Deutschen Städtetag (DST) für die gemeinsame Suche nach den mitwirkenden Städten sowie der Wiechers Stiftung Städte für Menschen für die erneute Unterstützung des diese Publikation begleitenden Symposiums.

Schließlich ist in besonderer Weise allen Autor:innen und Mitwirkenden der Beiträge zu danken, die sich trotz verbreiteter hohem Arbeitspensum wesentlich aus eigener Initiative Zeit für die Erstellung der Texte genommen haben!

Quelle

DESTATIS 2026: Pressemitteilung Nr. 174 vom 22. Mai 2026. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/05/PD26_174_31121.html [abgerufen am 08.07.2026].

Julian Wékel

Diverse Themen und Fragen der praktischen Einflussnahme auf Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung werden seit einigen Jahren verstärkt öffentlich in der Stadtgesellschaft diskutiert. Es hat hierbei fast den Anschein, als sollten damit neue Positionen planerischen Aufgaben- und Rollenverständnisses artikuliert werden, um soziale und kulturelle Ansprüche gegenüber eingeübten technischen und ökologischen Dimensionen vorrangiger zu etablieren.

Die Ausgangspunkte dieser, in wesentlichen Teilen neuen, Auseinandersetzung sind unterschiedlich und fußen einerseits in der konkreter werdenden Betroffenheit, unter anderem von den Auswirkungen der Klimaveränderungen. Sie resultieren aber ebenso aus strukturellen Problemstellungen, beispielsweise der Perspektiven städtischen Wohnungsbaus oder einer sozialkulturelle Prozesse fördernden Gestaltung städtischer Freiflächen oder ebenso etwa der urbanen Vorteile intensivierter kleinräumiger Mischung unterschiedlicher Nutzungsarten.

Schließlich werden auch neue Sichten auf die Potenziale der bestandsorientierten Weiterentwicklung bestehender Quartiere zu Kernthemen praxisrelevanter Auseinandersetzung.

Es ist erfreulich, dass diese stadtgesellschaftlichen Diskussionen und praktischen Initiativen vielerorts von der örtlichen Kommunalpolitik zunehmend unterstützt und zur Klärung kontroverser Zielvorstellungen über Planungskonzepte und Entwicklungsvorhaben, etwa der Konversion, genutzt werden.

Die vorliegende Dokumentation von Beispielen exemplarischer und aus praktisch involvierter Autor:innensicht gelungener Praxis zu diesem thematischen Umgriff ist der inhaltliche Zusammenhalt der hier gesammelt angebotenen Texte.

Die praktische Akzeptanz des Leitkonzepts der integrierten Planung führt dazu, dass kaum ein für das Fallbeispiel angesprochenes Thema für sich alleinsteht. Immer wurden in sinnvoller Weise der zu berücksichtigende Rahmen des jeweiligen Vorhabens und verwandte Aufgabenstellungen mitbehandelt.

Das machte zumindest in der gewählten kapitelweisen Gliederung eine Einordnung schwierig und bis zu einem gewissen Grad beliebig. Insoweit dienen die vorgenommenen Zuordnungen nur einer überschlägigen Orientierung und sind durch die eigene Querschau zu ergänzen.

Allgemein wird auf verschiedenen Feldern der Stadtentwicklungspraxis zunehmend den Anforderungen transitorisch nachhaltiger Planung Rechnung getragen. Über das eher strategische Eingehen auf längerfristige Wirkungen und Handlungsbedarfe – wesentlich auf Minderung und Vermeidung der absehbar werdenden Konsequenzen zukünftigen Klimawandels gerichtet – erfolgt eine hochrangig integrierte Auseinandersetzung mit dem Umgang mit bereits akuten Klimawandelfolgen.

Städtebauliche Entwicklungsvorhaben werden aktuell nicht mehr als Projekte mit festgelegtem Anfang und ebenso terminlich vorgesehenem Abschluss verstanden, sondern weit angemessener als eine weitere Stufe in einer Reihe von Entwicklungen und als einen Ausgangspunkt oder Kontinuum weiterer betreuender Planung.

Keinesfalls sollte beispielsweise schon der Abschluss von projektrelevanten Hochbaumaßnahmen und deren Erschließung weiterhin als Schlusspunkt planerischer Aktivitäten missverstanden werden.

Gerade integrative Prozesse innerhalb eines neu gestalteten Quartiers setzen erst in Folgejahren nach dessen Fertigstellung ein und benötigen über einen längeren Zeitraum entsprechende Unterstützung.

Der räumlichen Planung wird zwar im Rahmen der notwendig interdisziplinär konstituierten Teamarbeit durchaus verstärkt eine moderierend prozessleitende Funktion im integrierten Entwicklungsprozess zugestanden.

Es ist aber daraufhin deren besondere Verantwortung, dafür zu sorgen, dass die für den Planungsprozess mit eigenen Perspektiven, Zielen, Interessen und Pflichten selbstständig Mitwirkenden von Anbeginn und ebenso über das bisher oft verfrüht, vor allem baulich definierte Projektende hinaus, einbezogen sind.

Die hieraus resultierende aktive Integration betrifft Vertretungen der lokalen und übergeordneten Politik und deren Verwaltungsspiegelung ebenso wie zivilgesellschaftliche Institutionen und Initiativen, schließlich Vertretungen diverser aus der Fachwelt auf Betroffenheit geprüfter Disziplinen.

Eine Reihe grundsätzlicher, oft restriktiver Bedingungen berührt den Handlungsrahmen räumlicher Planung und Entwicklung existenziell. So setzt das Streben nach ausreichender Flächenverfügbarkeit für die prioritären Aufgaben nachhaltiger Stadtentwicklung an geeigneten Standorten in der Regel eine konsequente städtische Bodenpolitik voraus, die politisch umstritten und planungsrechtlich aufwändig zu gründen ist.

Es stimmt zuversichtlich, dass sich viele Kommunen vor diesem Hintergrund generellen Haltungen – etwa zum systematischen Erwerb privaten Grundbesitzes und ebenso zur Einführung von Verpachtung und Erbbaurechten anstelle bisherigen Weiterverkaufs städtischen Bodens – mit verbindlichen Beschlüssen verschrieben haben.

Ebenso hat sich die regelhafte Definition planungsrelevanter Nutzungen infolge umfassender Weiterentwicklung des Verständnisses allgemeiner gesellschaftlicher Entwicklung und absehbar neuer Anforderungen an die stadträumlichen Strukturen weit wesentlicher als vordem verändert.

Allgemein ist ein Trend festzustellen, in dem diese veränderten, städtebaulich urban wirksamen Bedingungen als Ziele entsprechender innovativer Planung beispielsweise beim Wohnungsbau, beim Gewerbe, aber auch bezogen auf das weite Nutzungsspektrum öffentlicher Infrastrukturen aufgegriffen werden.

Generell tritt sowohl bei baulichen Nutzungen als auch bezogen auf die Entwicklung und Gestaltung städtischer Freiräume eine neue Orientierung auf gemeinschaftliche und integrativ wirksame Aspekte hervor. Diese werden im öffentlichen wie im privaten Bereich als neue, Konzepte leitende Schwerpunkte wahrgenommen.

Es handelt sich um planungspraktische Konkretisierungen der in Fachdiskussionen im Zusammenhang mit dem Postulat transitorisch und nachhaltig wirkender Entwicklungsziele geforderten inhaltlichen Anpassungen städtebaulicher Planung.

Im privaten Lebensbereich spiegelt sich diese neue Form des Umgangs mit der Aufweitung bisheriger, eher familiär spezifisch begründeter Wohnorganisation in innovativen Grundrissstrukturen, innerhalb derer schon auf Gebäudeebene zusätzlich zum traditionellen privaten Wohnen nun Räume für gemeinschaftlich organisiertes Leben angeboten werden.

Auch Freiraumflächen, egal ob bisher eher dem Verkehr dienend oder aus unterschiedlichen Gründen zwar bereits im vorfindlichen Zustand als ökologisch oder stadtgestalterisch wertvoll einzustufen, sollen ebenfalls vermehrt und verstärkt gemeinschaftlicher öffentlicher Nutzung geöffnet werden. Entsprechende Planungen und Konzepte sind sowohl in Neubauquartieren als auch im Bestand bereits vielerorts in der Umsetzung. Neuerdings werden zusätzlich wasserwirtschaftliche Fragen als eine überaus bedeutende Ressource für nachhaltig transitorische Lösungen in einem weiten Spektrum an Themen- und Aufgabenfeldern in ähnlicher Weise als neue Planungsschwerpunkte aufgegriffen.

Inhalt

A Aktuelle boden- und wohnungspolitische Strategien

01 FRANKFURT AM MAIN ↗ S.12

Von der Idee zur Anwendung: Gemeinwohl für Förder- und Vergabeentscheidungen operationalisieren

02 DÜSSELDORF ↗ S.16

Düsseldorfer Baulandmodell mit Quotierungsregelung – preisgünstigen Wohnraum planen und realisieren

03 BOCHUM ↗ S.22

Moderner Wohnraum in Neubau und Bestand durch das Handlungskonzept Wohnen Bochum

04 HILDESHEIM ↗ S.26

Fünf Jahre Wohnungsmarktkoordination – ein aktives Modell kommunaler Wohnungspolitik

05 SCHWERIN ↗ S.32

Nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung unter komplexen Bedingungen

B Prozessgestaltung und innovative Anwendung bewährter Planungsinstrumente

06 ERLANGEN ↗ S.38

Bericht aus der Praxis: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II

07 FRANKFURT AM MAIN ↗ S.44

Das Produktive Quartier Gutleut-West: Strategien einer integrierten urbanen Transformation

08 BERLIN ↗ S.50

Molkenmarkt – eine Transformation vom Straßenraum zum innerstädtischen Wohn- und Kulturquartier

09 FREIBURG ↗ S.56

Kleineschholz – gemeinwohlorientierter Wohnungsbau im Quartiersmaßstab

10 HANNOVER ↗ S.62

Effiziente Projektgestaltung und Flächenbevorratung führen zum Erfolg!

11 MÜNSING ↗ S.68

Mehrgenerationenwohnen Pallaufhof

12 ERFURT ↗ S.72

Von der Suche nach einer „Neuen Mitte“. Der Umbau einer Verkehrsanlage zum Quartierszentrum

13 MAGDEBURG ↗ S.76

Virtual Reality als Instrument partizipativer Bauleitplanung

C Alternative Orientierungen und Ziele für Sanierung und Revitalisierung

14 MÜNCHEN ↗ S.82

Das Klimaquartier Ramersdorf – auf dem Weg zu einem klimaneutralen und resilienten Quartier

15 KARLSRUHE ↗ S.88

Neue Chancen durch die Sportplatzkonversion: Das August-Klingler-Areal

16 HEIDELBERG ↗ S.92

Modellprojekt Pfaffengrund. Sanierungsstrategie für Wohnzeilen aus den 1950er-Jahren

17 CHEMNITZ ↗ S.98

Klimagerechter Umbau im „LebensQuartier Kappel“

18 DRESDEN ↗ S. 102

Genossenschaftlicher Wohnungsbau mit Bibliothek – ein Schlüsselprojekt zur Aktivierung eines Stadtquartiers

19 ZWICKAU ↗ S. 106

Infrastruktur als Impulsgeber: Neues Wohnen und Leben am Planitzer Markt

D Neue Stadtteile und Stadtquartiere

20 BERLIN ↗ S. 112

Buckower Felder – Modellquartier am Stadtrand mit Vorbildwirkung

21 NÜRNBERG ↗ S. 116

Regensburger Viertel – Wohnungsbau unter schwierigen Rahmenbedingungen

22 LUDWIGSHAFEN ↗ S. 122

Gut. Zusammen. Leben. Die Heinrich-Pesch-Siedlung als Modellprojekt für bezahlbares, gemeinschaftliches Wohnen

23 WOLFSBURG ↗ S. 126

Hellwinkelterrassen – ein neues Quartier für die Innenstadt

24 BREMEN ↗ S. 130

Vom geschlossenen Campus zum sozial-ökologischen und inklusiven Quartier: Das Eldon-Burke-Quartier

25 STUTTGART ↗ S. 136

Vom Kinderkrankenhaus zum urbanen Stadtquartier

26 REUTLINGEN ↗ S. 140

Matthias-Erzberger-Höfe – zukunftsweisendes Bauen auf dem alten Bauhofareal

E Neue Wohnungsmarktakteure, alternative Wohnformen und nachhaltige Bauweisen

27 KÖLN ↗ S. 146

Micro-Living: Die (neue) Wohnung für das Existenzminimum?

28 ULM ↗ S. 150

Wohnkonzept „Bassena und Pawlatsche“ im Dichterviertel

29 AUGSBURG ↗ S. 154

Konzeptvergabe als Instrument gemeinwohlorientierter Quartiersentwicklung am Beispiel der WOGENAU eG

30 INGOLSTADT ↗ S. 160

Vom städtischen Baugrundstück zum Haus (fast) ohne Heizung

31 WÜRZBURG ↗ S. 166

Sensible Nachverdichtung einer 70er-Jahre-Siedlung durch zwei Punkthäuser in serieller Holz-Hybridbauweise

FAZIT UND AUSBLICK ↗ S. 170

IMPRESSUM ↗ S. 172



A Aktuelle boden- und wohnungspolitische Strategien

Im nachfolgenden Kapitel A werden (neue) boden- und wohnungspolitische Strategien und Maßnahmen gesammelt, die veränderte kommunale Haltungen hinsichtlich der Verwertung des Bodens sichtbar werden lassen. Der Boden und die (kommunale) Möglichkeit, darüber zu verfügen, sind die wesentlichen Stellschrauben für eine aktiv steuernde Wohnungspolitik. Die Darstellungen zeigen dabei auch, dass gemeinwohlorientierte Ansätze zunehmend unter Druck geraten und ebenfalls an neue Entwicklungen angepasst werden (müssen) – häufig zum Nachteil der ursprünglichen Ziele.

Insgesamt verdeutlichen die dargestellten Programme aber vor allem, dass Leitlinien, Konzepte und Strategien wichtige Anker für die weiteren Planungen bieten; sie liefern Transparenz und Verlässlichkeit für alle beteiligten Akteure.

Darüber hinaus zeigt sich immer mehr, dass auch die individuellen Wohnverhältnisse und Instrumente zur Gestaltung dieser diskutiert und etabliert werden müssen, um beispielsweise auf die angesprochenen Lock-In-Effekte steuernd reagieren zu können.

01 FRANKFURT AM MAIN ↗ S. 12

Von der Idee zur Anwendung: Gemeinwohl für Förder- und Vergabeentscheidungen operationalisieren

02 DÜSSELDORF ↗ S. 16

Düsseldorfer Baulandmodell mit Quotierungsregelung – preisgünstigen Wohnraum planen und realisieren

03 BOCHUM ↗ S. 22

Moderner Wohnraum in Neubau und Bestand durch das Handlungskonzept Wohnen Bochum

04 HILDESHEIM ↗ S. 26

Fünf Jahre Wohnungsmarktkoordination – ein aktives Modell kommunaler Wohnungspolitik

05 SCHWERIN ↗ S. 32

Nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung unter komplexen Bedingungen

01

Von der Idee zur Anwendung: Gemeinwohl für Förder- und Vergabeentscheidungen operationalisieren

FRANKFURT AM MAIN



Valentin Fuchs

„Mieten steigen nicht, sie werden erhöht“ – diese Perspektive auf den angespannten Wohnungsmarkt wird in Frankfurt am Main vermehrt diskutiert. Für viele Menschen haben die Entwicklungen des Wohnungsmarktes existenzielle Folgen. Die Belastung durch die Brutto-Kaltniete ist kontinuierlich gestiegen und lag mit durchschnittlich 30,7 % in Frankfurt am Main zuletzt erstmals über der Schwelle von 30 % (Statistische Ämter des Bundesamts und der Länder 2022). Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen bis 1.500 Euro bzw. zwischen 1.500 und 2.000 Euro ist die Wohnkosten-Belastung mit 54,6 % bzw. 33,7 % überdurchschnittlich hoch.

Gleichzeitig werden durch Programme der Wohnungsbau-förderung, die Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch oder Wohngeld Wohnverhältnisse

abgesichert und Fehlentwicklungen bei einer strukturell angespannten Wohnraumversorgung kompensiert. So werden in Frankfurt am Main etwa 13,5 Mio. Euro anerkannte Unterkunftskosten monatlich gezahlt, wie die monatliche Statistik zur Wohn- und Kostensituation der Bundesagentur für Arbeit zeigt (Bundesagentur für Arbeit 2026).

Kommunen verfügen über vielfältige Instrumente, um die Wohnraumversorgung zu verbessern und den Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Zur Bewertung dieser Instrumente sollte jedoch zunächst nachvollzogen werden, weshalb Mieten überhaupt erhöht werden.

WOHNRAUMBEWIRTSCHAFTUNG IM FOKUS

Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass Mieten erhöht werden, weil Kosten steigen, die beim Bau, der Sanierung und im Betrieb von Wohnraum anfallen.

Wesentlich sind hierbei auch die Finanzierungskosten, die in Folge der Zinswende 2022 die Entwicklung von Wohnraum erheblich erschweren. Die Mietenentwicklung bildet in der Regel jedoch nicht eine reine Kostenmiete ab, die aufgrund steigender Kosten angehoben wird. Mit der Bewirtschaftung von Wohnraum ist in der Regel auch die Erwartung verbunden, Erträge zu erwirtschaften.

Wohnimmobilien gelten als Investitionsmöglichkeit, die bei vergleichsweise geringen Risiken stabile und langfristig kalkulierbare Erträge verspricht. Diese Ertragsorientierung prägt den Wohnungsmarkt über unterschiedliche Akteure hinweg: Aktiengesellschaften schütten Gewinne aus der Wohnraumvermietung an ihre Anteilseigner:innen aus, Stiftungen nutzen entsprechende Einnahmen zur Finanzierung ihrer Zwecke, und auch private Eigentümer:innen betrachten Mieteinnahmen häufig als Bestandteil ihrer individuellen Vermögensbildung und Altersvorsorge.

Wohnungspolitische Ansätze nehmen deshalb nicht nur Bau- und Finanzierungskosten, sondern vermehrt auch die Art der Wohnraumbewirtschaftung und die damit verbundenen Strategien in den Blick. Für Kommunen stellen sich die Fragen: Wie kann eine Wohnraumversorgung gefördert werden, die sich durch Bedarfsorientierung und eine langfristig gedämpfte Mietpreisentwicklung auszeichnet? Und: Wie können hierfür gemeinwohlorientierte Akteure gestärkt werden?

Mit Verweis auf die Anreizstruktur wird oftmals der Einwand vorgebracht, dass ohne Gewinne niemand Wohnungen bauen und verwalten würde. Seit langem zeigt die Praxis jedoch,

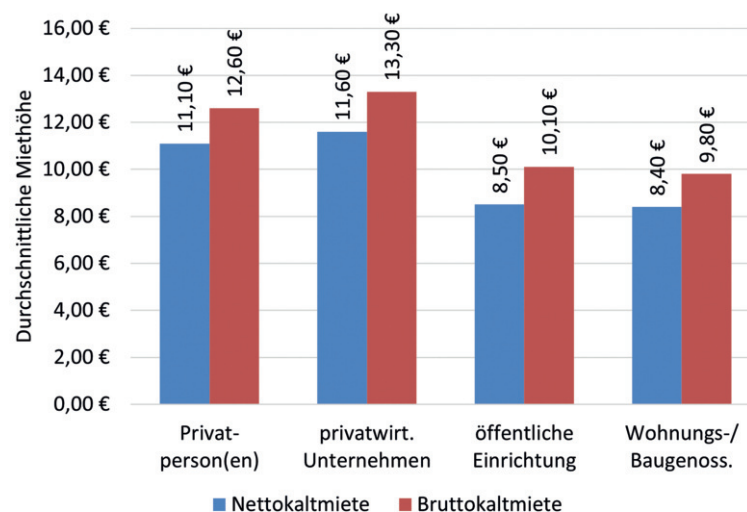
dass ein gemeinwohlorientierter Wohnungssektor tragfähig ist: In Frankfurt errichten und bewirtschaften Genossenschaften seit über 120 Jahren Wohnraum und stellen fast 13.000 Wohnungen (Statistisches Bundesamt 2022). Ergänzt wird dies durch eine wachsende Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte, die Immobilien partizipativ entwickeln und bewirtschaften. Dafür werden eigentumsähnliche Rechtsformen genutzt, die überindividuelles Eigentum begründen und die strategische Bewirtschaftung des geschaffenen Wohnraums dauerhaft sichern. Darin zeigt sich, dass Wirtschaftlichkeit und Ertragszielung nicht dasselbe sind: Unternehmen können langfristig wirtschaftlich tragfähig sein, ohne Renditeanspannen zu maximieren und Gewinne abzuschöpfen.

Dass sich unterschiedliche Strategien der Bewirtschaftung in den Miethöhen niederschlagen, lässt sich auch empirisch belegen. Die Erhebung zum Mikrozensus 2022 zeigt, dass Genossenschaften und öffentliche Träger durchschnittliche Bruttokaltmieten von 9,80 Euro/m² bzw. 10,00 Euro/m² aufrufen. Bei privaten Eigentümer:innen und Wohnungsunternehmen liegen die durchschnittlichen Mieten hingegen bei 12,60 Euro/m² bzw. 13,30 Euro/m².

Titel
Gemeinschaftliches Wohnprojekt „Wohnen mit Kindern“
der Wohngeno eG (Bildnachweis: Josse Straub)

2

Durchschnittliche Brutto- und Netto-Kaltmiete nach Vermietenden-Typen in Frankfurt am Main nach Daten der Statistischen Ämter des Bundesamts und der Länder aus dem Mikrozensus 2022 (Bildnachweis: Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main)



2

INSTRUMENTE ZUR STÄRKUNG DES GEMEINWOHLORIENTIERTEN WOHNUNGSSEKTORS

Vor diesem Hintergrund setzt die Stadt Frankfurt am Main verschiedene Instrumente ein, um die gemeinwohlorientierte Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum gezielt zu stärken. Mit dem Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung wurde 2020 das Ziel verankert, 15 % der Flächen in Entwicklungsflächen im Konzeptverfahren an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte zu vergeben. 2026 folgte ein Beschluss, wonach der Erbbauzinssatz für städtische Liegenschaften reduziert wird, sofern Wohnraum dort gemeinwohlorientiert bewirtschaftet wird.

Eine zentrale Frage bei der Erarbeitung dieses Beschlusses war, wie sich gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung administrativ bestimmen lässt. Politisch existiert häufig ein intuitives Bild darüber, welche Akteure als gemeinwohlorientiert gelten und welche nicht. In der Praxis ist eine Bestimmung jedoch komplexer, denn der Kosmos der gemeinwohlorientierten Träger:innen ist sehr vielfältig. Weder die Neue Wohngemeinnützigkeit noch die Rechtsform von Träger:innen bieten passende Anknüpfungspunkte. Die Neue Wohngemeinnützigkeit ist hierfür zu eng gefasst, da sie schwerpunktmäßig auf einkommensbezogene Förderungen basiert und rein steuerrechtlich verankert ist. Insbesondere für Genossenschaften bietet die Neue Wohngemeinnützigkeit keine Vorteile, sie nehmen den Prüfaufwand hierzu deshalb nicht auf sich. Auch aus der Rechtsform lässt sich Gemeinwohlorientierung nicht zwingend ableiten: Genossenschaften etwa werden aus steuerrechtlichen Gründen zunehmend auch von ertragsorientierten Akteuren entdeckt, während Mietshäusersyndikat-Projekte wiederum als GmbH organisiert sind, ohne deshalb renditeorientiert zu wirtschaften.

Entscheidend war daher, nicht formale Merkmale, sondern die tatsächliche Bewirtschaftungsweise des Wohnraums in den Blick zu nehmen.

KRITERIEN FÜR DIE GEMEINWOHLORIENTIERTE WOHNRAUMBEWIRTSCHAFTUNG

Das von der Stadt Frankfurt am Main entwickelte Prüfschema umfasst drei Kriterien, anhand derer eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung bestimmt werden kann: die Kostenmiete, der Ausschluss von Gewinnausschüttungen und eine Miethöhe, die mindestens 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Wird eines dieser Kriterien erfüllt, kann für die jeweilige Liegenschaft ein reduzierter Erbbauzinssatz in Anspruch genommen werden.

Das erste Kriterium der Kostenmiete ist erfüllt, wenn die Miete nicht höher ist als die Kosten, die für Entwicklung, Finanzierung und Bewirtschaftung anfallen. Dieser Ansatz

betrachtet die Einnahmen und Ausgaben einer einzelnen Immobilie. Decken die Mieteinnahmen lediglich die entstehenden Aufwendungen, spricht dies für eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung, da über die reine Kostendeckung hinaus keine zusätzlichen Erträge realisiert werden. Bis 2001 basierte die Preisbindung im geförderten Wohnungsbau nicht wie heute auf der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern auf der Kostenmiete. Die Kostenmiete ist daher in der II. Berechnungsverordnung ausführlich definiert, sodass für ihre Anwendung auf einen detaillierten rechtlichen Rahmen zurückgegriffen werden konnte.

Viele Wohnprojekte und junge Genossenschaften wirtschaften im Zeitraum der Darlehenstilgung nach dem Prinzip der Kostenmiete. Das Kriterium erfasst jedoch auch den Fall, dass ein ansonsten gewinnorientiertes Unternehmen eine einzelne Immobilie isoliert von seinem sonstigen Portfolio ohne Ertragsabsicht bewirtschaftet. Gewinnorientierte Akteure sind somit in Konzeptverfahren zur Vergabe von städtischen Liegenschaften nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Auch sie können an Konzeptverfahren teilnehmen, sofern sie für das spezifische Objekt dauerhaft eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung verbindlich vorsehen.

Das zweite Kriterium „Ausschluss von Gewinnausschüttungen“ erfasst Bestandhalter:innen, die erwirtschaftete Überschüsse nicht an Eigentümer:innen oder Gesellschafter:innen ausschütten, sondern für den Erhalt und Ausbau ihres gemeinwohlorientierten Bestands reinvestieren. Solche Überschüsse entstehen häufig erst nach Ablauf der Darlehenstilgung, beziehungsweise nach Abschreibung. Bei Genossenschaften und Mietshäusersyndikat-Projekten ist ein solcher Ausschluss von Gewinnausschüttungen meist bereits in Satzungen oder Gesellschafter:innenverträgen verankert, sodass der Nachweis niedrigschwellig möglich ist. Ergänzend ist ein Nachweis durch Vorlage von Jahresabschlüssen denkbar.

Das dritte Kriterium ist erfüllt, wenn die Miethöhe mindestens 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Diese Grenze orientiert sich an den Grenzen, die in der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung gefordert werden. Dieses Kriterium soll mietpreisdämpfend wirken, da auch nach Auslaufen der Bindung die geforderte Miete mindestens 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete verbleibt. Wird die Miete in diesen Fällen nicht an das Marktniveau angepasst, obwohl dies rechtlich möglich wäre, so wird dies als gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung gewertet. Das Kriterium schafft somit auch Anreize für eine dauerhaft preisgedämpfte Vermietung über den Zeitraum förderrechtlicher Bindungen hinaus. Dies kann Verdrängungsrisiken für Menschen verringern, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Anders als beim Kriterium der Kostenmiete ist auch hier der Prüfaufwand verhältnismäßig gering.

3



AUSBLICK: KOMMUNALER FLÄCHEN- ERWERB UND BAUFÖRDERUNG

Mit der Entwicklung dieser drei Kriterien wurde ein differenzierter Rahmen geschaffen, um auf Ebene der Verwaltung prüfen zu können, ob eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung vorliegt. Dadurch wird es möglich, den Zinssatz bei kommunalen Erbbaurechten gezielt zu reduzieren, und damit die gemeinwohlorientierte Wohnraumbewirtschaftung zu fördern. Auch in Konzeptverfahren zur Vergabe kommunaler Flächen für Wohnnutzung können die Kriterien künftig als Teilnahmevoraussetzung herangezogen werden. Die Verfahren werden somit nachvollziehbarer und konsistenter, da die gemeinwohlorientierte Ausrichtung bislang vor allem über programmatische Ansätze sowie über die Rechtsform bestimmt wurde.

Die drei Kriterien zur gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung reichen für sich jedoch nicht aus, um den gemeinwohlorientierten Wohnungssektor zu stärken. Hierzu muss die Stadt künftig in größerem Umfang über geeignete Flächen selbst verfügen. Eine zentrale Herausforderung besteht daher weiterhin in einer aktiven Bodenpolitik, die den strategischen Ankauf von Flächen und den Ausbau kommunaler Bodenvorräte ermöglicht. Erst auf dieser Basis können Instrumente wie die Kriterien zur gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung ihre strukturelle Wirkung entfalten.

Hinzu kommt, dass der Wohnungsbau im Kontext der aktuell hohen Bau- und Finanzierungskosten stark eingeschränkt ist, sowohl bei gemeinwohlorientierten wie auch bei gewinn-

4



orientierten Träger:innen. Wie bereits in der Entstehungsphase der Genossenschaften bedarf es deshalb ergänzender Förderinstrumente, die die Rahmenbedingungen zum Bau und Bestanderwerb verbessern. Relevant sind hierbei nicht unbedingt direkte Zuschüsse, sondern vielmehr zinsvergünstigte Darlehen, die die Finanzierung gemeinwohlorientierter Projekte erleichtern und ihre langfristige Tragfähigkeit sichern können.

3

Innenhof des gemeinschaftlichen Wohnprojekts „BeTrifft in Niederrad“ der Wohngeno eG (Bildnachweis: Josse Straub)

4

Gemeinschaftliches Wohnprojekt „Wohnen mit Kindern“ der Wohngeno eG (Bildnachweis: Josse Straub)

Ansprechperson

Valentin Fuchs, Stabsstelle Wohnungsmarkt, Mietrecht, innovative Wohnprojekte, Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main

Quellen

- (1) Statistische Ämter des Bundesamts und der Länder, 2022: Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2022, Stichtag 15.05.2022. Wiesbaden.
- (2) Bundesagentur für Arbeit, 2026: Wohn- und Kostensituation (Monatszahlen). Januar 2026 – Frankfurt am Main. Zugriff: statistik.arbeitsagentur.de [abgerufen am 30.03.2026].
- (3) Statistisches Bundesamt, 2022: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung, Stichtag 15.05.2022. Wiesbaden.

02

Düsseldorfer Baulandmodell mit Quotierungsregelung – preisgünstigen Wohnraum planen und realisieren

DÜSSELDORF



Cornelia Zuschke, Alexandra Jung-Lorenz

HINTERGRUND UND RÜCKBLICK

Die Attraktivität Düsseldorfs als Wirtschafts- und Lebensstandort sowie Ausbildungs- und Arbeitsplatzstandort hat in den zurückliegenden Jahren zu einem enormen Bevölkerungswachstum geführt. Damit gehen entsprechende Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt einher, die es zu bewältigen gilt. Insbesondere die hohen Miet- und Kaufpreise erschweren es vielen Bevölkerungsgruppen zunehmend, sich auf dem Wohnungsmarkt adäquat mit Wohnraum versorgen zu können.

Aus diesem Grund hat die Landeshauptstadt Düsseldorf bereits 2013 ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt (HKW) aufgestellt, mit dem Ziel ein quantitativ wie qualitativ angemessenes Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Herzstück des Handlungskonzeptes

war eine verbindliche Quotierungsregel für geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau bei neu geplanten Vorhaben. Diese bundesweit beachtete und erfolgreiche Regelung der kooperativen Stadtentwicklung wird weiterhin verfolgt und ist mehrfach an veränderte Rahmenbedingungen und Gegebenheiten angepasst worden.

Nach einer Evaluierung ist das Konzept mit seinen Zielen und Aktionsfeldern 2020 vom Rat als gute Basis für das städtische Handeln bestätigt worden. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, das HKW um bodenpolitische Maßnahmen zu ergänzen, um auch zukünftig ein ausreichendes, nachfragegerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot im ganzen Stadtgebiet anbieten zu können.

Der Rat erachtete mit seinem Prüfauftrag weitere Maßnahmen und Strategien als notwendig. Diese sollen dazu beitragen, gezielt auf die Preisentwicklung des Baulands, die Verfahren insgesamt wie auch die verstärkte Berücksichtigung

von Umwelt- und Klimabelangen Einfluss nehmen zu können. Insbesondere liegenschaftliche und bodenpolitische Ansätze sollten das HKW ergänzen und zu einem Düsseldorfer Baulandmodell weiterentwickeln, das alle Anwendungsebenen und Instrumente in der Wahrnehmung, Vermittlung und der kooperativen Umsetzung verbindet und die Belange sinnvoll bündelt (Landeshauptstadt Düsseldorf 2026: 2).

UMFANGREICHE BETEILIGUNG IM ERARBEITUNGSPROZESS

In der vorbereitenden Auseinandersetzung mit Wohnungskonzepten und Baulandmodellen anderer Städte wurde deutlich, dass es unterschiedliche, aber keine allgemeingültigen, erfolgsversprechenden Wege zur Bereitstellung von günstigem Bauland und preiswertem Wohnraum gibt. Die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen in allen Städten und Gemeinden sind bei einem genauen Blick sehr unterschiedlich. Eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe erarbeitete deshalb eine für Düsseldorf passende Regelung. Wohnungsamt, Liegenschaftsamt und Umlegungsstelle waren neben weiteren Dienststellen intensiv in den Erarbeitungsprozess eingebunden. In einem wohnungspolitischen Dialog diskutierten die Akteure des Wohnungsmarktes (z. B. Vertreter:innen von Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen, Mieter:innenschutzbund, wohnungspolitische Sprecher:innen der Ratsfraktionen und weitere) gemeinsamen Anliegen und Erwartungen an ein Baulandmodell. Das Modell wurde anschließend an verschiedenen Punkten angepasst oder ergänzt.

HANDLUNGSFELDER UND BAUSTEINE IM BAULANDMODELL

Im Ergebnis hat die Planungsverwaltung das Handlungskonzept Wohnen zum Düsseldorfer Baulandmodell weiterentwickelt. Vier Handlungsfelder für eine gemeinwohlorientierte Baulandentwicklung wurden darin identifiziert:

- Kooperation stärken,
- Bodenpolitik aktiv mitgestalten,
- Qualität und Zukunftsfähigkeit im Neubau schaffen und sichern und
- Bestand bedarfs- und umweltgerecht anpassen.

Um die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen, sind den Handlungsfeldern Bausteine auf Maßnahmenebene zugeordnet (ebd.: 9). Die Bausteine sind als „Toolbox“ mit Entwicklungsmöglichkeiten konzipiert: „Es gibt Bausteine, die bereits seit längerem in Düsseldorf Anwendung finden und für die derzeit kein Anpassungserfordernis besteht („Laufende Maßnahme“), dann Bausteine, die bereits bestehen, aber weiterentwickelt oder aktualisiert werden (müssen) („Weiterentwicklung“) und zuletzt Vorschläge für neue Bausteine, die bereits in Ansätzen bestehen oder derzeit in Erarbeitung sind, aber noch konkretisiert und ausformuliert werden müssen („Neuer Vorschlag“)“ (Landeshauptstadt Düsseldorf 2023: 6). Wohnungsbaustrategische und bodenpolitische Handlungs-

stränge der Stadt sind so unter einem Dach zusammengefasst und damit verständlich und transparent kommuniziert.

Innerhalb der Handlungsfelder gibt es eine Schwerpunktsetzung dort, wo die Stadt selber den größten Einfluss auf die Baulandentwicklung hat. Gleichzeitig wurden mit „Planrechtschaffung und Genehmigungswesen verbessern“ sowie „Klimaschutz und Klimaanpassung“ zwei Querschnittsthemen definiert, die als dauerhafter Anspruch an die Prozesse in vielen Bausteinen gestellt werden (Landeshauptstadt Düsseldorf 2026: 11). Der Beschluss zum Düsseldorfer Baulandmodell im Sommer 2023 passte auch die verbindliche Quotierungsregel für preisgünstigen Wohnungsbau bei neu geplanten Vorhaben an aktuelle Entwicklungen an. Als wichtiges und erfolgreiches Instrument der Preisgestaltung wird sie nachfolgend näher dargestellt.

BAUSTEIN KOOPERATIVE PROJEKT- ENTWICKLUNG INKLUSIVE QUOTIERUNGSREGELUNG

Mit dem Beschluss des HKW 2013 wurde in Düsseldorf erstmals eine verbindliche Regelung für den Anteil an geförderten und preisgedämpften Wohneinheiten in Neubaugebieten im Rahmen von Bebauungsplanverfahren festgelegt. Diese Regelung sorgte für Transparenz und Einheitlichkeit im Umgang mit Investor:innen und Entwickler:innen und sollte gleichzeitig den stetigen Rückgang der Anzahl an bezahlbaren Wohnungen bremsen. In Neubaugebieten waren maximal 60 % der Wohneinheiten freifinanziert vorgesehen, kombiniert mit 20 % preisgedämpftem und 20 % öffentlich geförderten Wohnungsbau. Der Rat beschloss 2013 eine Startmiete von 8,50 Euro/m² bzw. ein Kaufpreis von höchstens 2.500 Euro/m² für preisgedämpften Wohnraum, die Preisbindung setzte er auf 10 Jahre fest (Landeshauptstadt Düsseldorf 2013: 90 f.).

Der entsprechende Ratsbeschluss und der transparente Umgang mit der Quote haben zur allgemeinen Akzeptanz auf Seiten der Bauträger:innen beigetragen. Erfahrungen in der Praxis machten jedoch in den Folgejahren verschiedene Anpassungen der Quotierungsregelung aufgrund äußerer Einflüsse erforderlich (s. Abbildung 2). So wurden zum Beispiel die Startmieten und Kaufpreise im preisgedämpften Sektor regelmäßig angepasst und die Quotierungsregelung flexibilisiert, von 40 % auf 50 % erhöht und letztendlich auch von der Anwendung des preisgedämpften Wohnungsbaus abgesehen. Die Anpassungen erfolgten immer mit dem Fokus, die fortlaufende Realisierung von (preisgünstigem) Wohnraum

Titel

Die Entwicklung und Neugestaltung der „Ulmer Höh“ befindet sich kurz vor dem Abschluss. (Bildnachweis: Landeshauptstadt Düsseldorf, Vermessungs- und Katasteramt)

Grundlage Beschluss	Ratsbeschluss „ZUKUNFT WOHNEN DÜSSELDORF – Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt“ am 06.06.2013 mit Ergänzungsantrag	Ratsbeschluss „Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung“ am 28.04.2016	Ratsbeschluss „Evaluierungsergebnis zum Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt, Weiterentwicklung der Quotierungsregelung und weiteres Vorgehen“ am 18.06.2020 mit einem Änderungsantrag der Fraktionen von CDU, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsbeschluss „Weiterentwicklung der Quotierungsregelung im Frühjahr 2022“ am 07.04.2022	Ratsbeschluss „Anpassung der Quotierungsregelung gemäß Handlungskonzept für den Wohnungsbau (HKW) bzw. für städtische Liegenschaften gemäß Ratsbeschluss 2018“ am 07.09.2023
Quotierungsregelung	Insgesamt 40% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau. Davon • 20% öffentlich gefördert und • 20% preisgedämpft	Insgesamt 40% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau. Davon • mindestens 20% bis zu 30% öffentlich gefördert und • mindestens 10% bis zu 20% preisgedämpft	Insgesamt 40% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau. Davon • mindestens 20% bis zu 30% öffentlich gefördert und • mindestens 10% bis zu 20% preisgedämpft	Insgesamt 50% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau. Davon • mindestens 30% bis zu 40% öffentlich gefördert und • mindestens 10% bis zu 20% preisgedämpft Optional: Teilerfüllung der Verpflichtung durch die Abgabe von Baugrund an die Stadt (Konditionen sind noch nicht geklärt)	Insgesamt mindestens 50% der geplanten Wohnfläche in Verbindung mit der geplanten Anzahl an Wohneinheiten im öffentlich geförderten und höchstens 50% im frei finanzierten Wohnungsbau. Kein preisgedämpfter Wohnungsbau. Optional: Teilerfüllung der Verpflichtung durch die Abgabe von Baugrund an die Stadt (Konditionen sind noch nicht geklärt)
Einzelbestimmungen/ Preis	Preisgedämpfter Wohnungsbau • Startwert Nettokaltmiete: 8,50 €/m² • Startwert Verkaufspreis: 2.500 €/m² • Indexierung anhand der Inflationsrate • Bindungsfrist: 10 Jahre	Preisgedämpfter Wohnungsbau • Startwert Nettokaltmiete: 9,60 €/m² • Startwert Verkaufspreis: 2.500 €/m² • Indexierung anhand des Baukostenindex, jährliche Anpassung zum 01.05. • Bindungsfrist: 10 Jahre	Preisgedämpfter Wohnungsbau • Startwert Nettokaltmiete: 9,80 €/m² • Startwert Verkaufspreis: 3.500 €/m² • Indexierung anhand des Baukostenindex bis zu einer Erhöhung von 1,5%, jährliche Anpassung zum 01.05. • Bindungsfrist: 20 Jahre	Preisgedämpfter Wohnungsbau • Startwert Nettokaltmiete: 9,80 €/m² • Startwert Verkaufspreis: 3.500 €/m² • Indexierung anhand des Baukostenindex bis zu einer Erhöhung von 1,5%, jährliche Anpassung zum 01.05. • Bindungsfrist: 20 Jahre Öffentlich geförderter Wohnungsbau: Bindungsfrist standardmäßig 30 Jahre	Öffentlich geförderter Wohnungsbau: Bindungsfrist standardmäßig 30 Jahre

Ab 2016 ergänzend Sonderbestimmungen für besondere Vorhabentypen wie Wohnhochhäuser, Mikroapartments oder Umwandlungen. Für Wohnbauvorhaben auf städtischen Grundstücken hat der Rat der Stadt Ende 2018 eine eigene Regelung beschlossen. Zuständig ist das Liegenschaftsamt.

2

insgesamt nicht zu gefährden. Insbesondere die zum Teil rasanteste Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt, wie auch im Bausektor (Herstellungs- oder Finanzierungskosten) stellen private wie auch gemeinwohlorientierte Investor:innen im Wohnungsbau vor Herausforderungen und erforderten eine Reaktion seitens der Stadt. Im Sinne der Kooperativen Projektentwicklung wurde es notwendig, aufeinander zuzugehen, um die Umsetzung der städtischen wohnungspolitischen Ziele sicherzustellen.

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Die aktuelle Quotierungsregel liegt bei 50 % gefördertem und 50 % freifinanziertem Wohnungsbau im Rahmen der Neuaufstellung von Bebauungsplänen. In den letzten Jahren hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt zum Beispiel durch die schleppende Realisierung von Wohnungen aufgrund von Insolvenzen sowie Bau- und Energiekostensteigerungen noch weiter verschärft. Die Landeshauptstadt hat mit der oben angegebenen Vorgabe im Jahr 2025 eine Rekordförderung von über 200 Mio. Euro erzielt. Perspektivisch sind die Mittel der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalens jedoch nicht unbegrenzt abrufbar. Hinzu kommen die Änderungen im BauGB zum „Bauturbo“. Es ist deshalb eine Anpassung des Baulandmodells erforderlich, die auch für Vorhaben ohne Bebauungsplan die Realisierung preisgünstigen Wohnraums transparent regelt. Auch gemeinwohlorientierte Bausteine wie Baugruppen, Beschäftigtenwohnen oder geeignete Wohnungen für Familien sollen entsprechend angerechnet werden können. Ein notwendiger Anpassungsvorschlag wird derzeit erarbeitet.

Ein weiterer wichtiger Baustein der aktiven Liegenschaftspolitik der Stadt ist die Bestellung von Erbbaurechten. Das

Erbbaurecht bietet Chancen, um in dem gegenwärtigen Marktumfeld einen Beitrag zum nachhaltigen preiswerten Wohnungsbau zu leisten, und zwar solche, die die Übertragung des Eigentums nicht abbilden kann. Mit dem Erbbaurecht können soziale und städtebauliche Zielsetzungen effektiv und vor allem dauerhaft gesichert werden. Durch den laufenden Erbbauszins statt einer einmaligen Kaufpreiszahlung entfällt der Kaufpreis bei der Finanzierung – mit der Konsequenz, dass gerade in der teuren Anfangsphase einer Immobilienentwicklung ein entscheidender Anreiz gesetzt werden kann. Die Landeshauptstadt Düsseldorf erlässt bereits heute in vielen Fällen in der Bauphase den Erbbauszins und ermöglicht zudem eine Reduzierung des Erbbauszinses für öffentlich geförderten Wohnraum. Darüber hinaus soll künftig auch eine weitergehende Reduzierung des Erbbauszinses in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens möglich sein, um den Bau von Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zusätzlich zu fördern.

ERFOLGREICHE BEISPIELE AUS DER PRAXIS

Die Quotierungsregelung als Herzstück des Düsseldorfer Baulandmodells hat sich bewährt und wird von Seiten der Politik und Verwaltung überwiegend positiv beurteilt. Projekte, die mit der Quote realisiert werden, leisten einen wichtigen Beitrag, bezahlbaren Wohnraum auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt bereitzustellen. Trotz verschärfter

2

Übersicht zur Quotierungsregelung für private Grundstücke und ihrer Änderungen (Bildnachweis: Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt, 2026)

wirtschaftlicher Rahmenbedingungen werden die politischen Zielsetzungen umgesetzt und geförderte Wohnungen gebaut und vermietet (Landeshauptstadt Düsseldorf 2026: 5).

BEISPIEL MINDENDER STRASSE „SCHÖFFENHÖFE“

Das Neubauprojekt „Schöffenhöfe“ auf einem ehemaligen Industrieareal in unmittelbarer Nähe zum neuen Amts- und Landgericht ist eine der ersten Entwicklungsflächen, auf der die Quotierungsregel angewendet wurde. Das Konzept des Landeswettbewerbs musste sowohl Gewerbelärm wie auch Verkehrslärm von der geplanten Planstraße Oberbilk umfangreich berücksichtigen. Vivawest als Entwicklerin und Bestandshalterin führte für die einzelnen Bauabschnitte gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt Qualitätswettbewerbe durch, sodass ein vielfältiges Viertel im Geschosswohnungsbau mit hoher Qualität entstand.

B-Plan/Projektname	03/012 Mindener Straße (Schöffenhöfe)
Anzahl WE gesamt	400
Gefördert	83
Preisgedämpft	81
Freifinanziert	236
Förderquote	40 % (Quote 2013, 20 %/20 %)
Eigentümer:innen/ Entwickler:innen	Vivawest



3



5

BEISPIEL ULMER HÖH SÜD

Nach Verlagerung der Justizvollzugsanstalt (JVA) „Ulmer Höh“ bot sich die Chance, die Flächen der JVA unter Einbeziehung von benachbarten Bereichen umfassend neu zu ordnen und zu entwickeln. Dem Bebauungsplan war ein Wettbewerb vorgeschaltet, aufgrund öffentlich-rechtlicher Anforderungen wurde die Entwicklung in zwei Abschnitte unterteilt. Die Schaffung des Planungsrechts und die Realisierung erfolgten zuerst für den Südteil, dabei wurden vielfältige Wohnformen vorgesehen. Das Angebot reicht von geförderten über preisgedämpfte Wohnungen bis hin zu freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen. Hervorzuheben ist ein Projekt der Gruppe Wohnen in Gemeinschaft e. V, das im südlichen Bereich realisiert werden konnte. Im Anschluss wurde auch im Nordteil inzwischen ein breit gefächertes Spektrum an Wohnungen gebaut, unter anderem geförderte Studierendenwohnungen.

B-Plan/Projektname	01/010 Ulmer Höh Süd
Anzahl WE gesamt	215
Gefördert	40
Preisgedämpft	40
Freifinanziert	135
Förderquote	40 % (Quote 2016, 20 %/20 %)
Eigentümer:innen/ Entwickler:innen	Wohnen in Düsseldorf Auf der Ulmer Höh GmbH & Co. KG (Dornieden Gruppe)



4

3
Wohngebiet „Schöffenhöfe“ (Bildnachweis: Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt)

4+5
Wohnbebauung „Ulmer Höh“ (Bildnachweis: Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt)



6

BEISPIEL VERWEYENSTRASSE

Die Bestandswohnanlage der DWG entsprach hinsichtlich Wohnungszuschnitten und energetischen Standards nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Gleichzeitig fehlt auch im Düsseldorfer Norden Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Aufbauend auf einem mehrstufigen, kooperativen Gutachterverfahren wurde ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die bisher zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung wird durch bis zu viergeschossige Neubauten ersetzt. Die Wohnanlage weist aufgrund der beliebten Lage im grünen Norden der Stadt Düsseldorf einen hohen Wohnwert auf. Den Mieter:innen des Altbestandes bietet die DWG die Möglichkeit, zu günstigen Konditionen in den Neubau einzuziehen.

B-Plan/Projektname	05/011 Verweyenstraße
Anzahl WE gesamt	194, davon 100 WE als Ersatz für abgerissenen Altbestand
Gefördert	62
Preisgedämpft	32
Freifinanziert	100
Förderquote	40 % (Quote 2016, 25 %/15 %)
Eigentümer:innen/ Entwickler:innen	Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG)

AUSBLICK

Düsseldorf steht wie viele andere Kommunen vor neuen Herausforderungen: Die Änderungen im BauGB zum „Bauturbo“ eröffnen zwar Chancen für eine beschleunigte Wohnraumschaffung, verlangen aber gleichzeitig neue Antworten auf die Frage, wie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch außerhalb klassischer Bebauungsplanverfahren gewährleistet werden kann. Der bereits erfolgte Grundsatz-

beschluss zum „Bauturbo“ legt eine erste wesentliche Grundlage dafür (Landeshauptstadt Düsseldorf 2026). Die aktuell in Bearbeitung befindliche Anpassung der Quotierungsregelung des Baulandmodells ist zudem ein weiterer wichtiger Schritt, um die Steuerungsfähigkeit der Stadt zu erhalten. Gleichzeitig wächst der Druck auf die kommunalen Haushalte, während die Mittel der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen perspektivisch nicht unbegrenzt abrufbar sind.

Als wirkungsvolle Stellschrauben für die Zukunft haben die Kommunen insbesondere die folgenden drei Handlungsansätze selbst in der Hand: Erstens bleibt die aktive Liegenschaftspolitik – etwa durch den Einsatz von Erbbaurechten und die gezielte Vergabe städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau nach Konzeptqualität statt nach Höchstpreisgebot – eines der wirksamsten Instrumente, um dauerhaft preisgünstigen Wohnraum zu sichern. Zweitens gilt es, die Kooperation zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft weiterzuentwickeln: Nur wenn beide Seiten die jeweiligen Rahmenbedingungen des anderen kennen und gemeinsames Verständnis darüber besteht, lassen sich tragfähige Lösungen finden. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Düsseldorfer Baulandmodell zeigen, dass dieser Dialog trotz aller Spannungen konstruktiv ist. Drittens müssen kommunale Instrumente wie zum Beispiel die Quotierungsregelung flexibel genug sein, um auf veränderte Verhältnisse reagieren zu können – ohne dabei den Kern des Anliegens, nämlich die Sicherung eines sozial gemischten Wohnungsangebots, aus dem Blick zu verlieren.

6

Wohnanlage Verweyenstraße (Bildnachweis: Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt)

7

Wohngebiet „Schöffenhöfe“ (Bildnachweis: Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt)



7

Ansprechpersonen

Cornelia Zuschke, Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen, Grundstückswesen und Mobilität der Landeshauptstadt Düsseldorf

Charlotte Selter, Leiterin Abteilung Stadtentwicklung und Stadterneuerung, Stadtplanungsamt, Landeshauptstadt Düsseldorf

Julia Heitmann, Sachgebietsleitung, Grundstücksentwicklung und Zentralaufgaben, Liegenschaftsamt, Landeshauptstadt Düsseldorf

Quellen

(1+2) Landeshauptstadt Düsseldorf, Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2026: Düsseldorf Baulandmodell, Ausgabe 01/2026. Zugriff: https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt61/Planung/03_Bilder_und_Plaene/Duesseldorfer_Baulandmodell/2026_01_Baulandmodell_Duesseldorf.pdf [abgerufen am 05.03.2026].

(3) Landeshauptstadt Düsseldorf, 2023: Ratsbeschluss „Strategisches Handlungskonzept „Düsseldorfer Baulandmodell“ – eine Weiterentwicklung aus dem Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt“ (HKW), Vorlage APS/087/2023. Zugriff: <https://www.duesseldorf.de/rat/buergerinfo> [abgerufen am 05.03.2026].

(4) Landeshauptstadt Düsseldorf, vgl. 1+2.

(5) Landeshauptstadt Düsseldorf, 2013: Ratsbeschluss „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF – Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt“ am 06.06.2013, Vorlage 61/25/2013, Anlage 1. Zugriff: <https://www.duesseldorf.de/rat/buergerinfo> [abgerufen am 05.03.2026].

(6) Landeshauptstadt Düsseldorf, Der Oberbürgermeister, Amt für Statistik und Wahlen (Hrsg.), 2026: Datenblatt zum Düsseldorfer Wohnungsmarkt 2020 bis 2024, Statistische Informationen Nr. 326, I/2026. Zugriff: <https://statistik.duesseldorf.de/sites/download/Ver%C3%B6ffentlichungen/Datenblatt%20Wohnungsmarkt%2020%20bis%202024.pdf> [abgerufen am 09.03.2026].

(7) Landeshauptstadt Düsseldorf, 2026: Ratsbeschluss „Anwendung der Novelle des Baugesetzbuches („Bau-Turbo“) – Grundsatzbeschluss“, Vorlage APS/007/2026. Zugriff: <https://www.duesseldorf.de/rat/buergerinfo> [abgerufen am 17.04.2026].

Weitere Informationen

www.duesseldorf.de/rat/buergerinfo

03 Moderner Wohnraum in Neubau und Bestand durch das Handlungskonzept Wohnen Bochum

BOCHUM



Heike Möller, Lisa Wilker

Die Stadt Bochum hat in den Jahren 2016/2017 das erste kommunale Handlungskonzept Wohnen aufgestellt, 2023/2024 folgte die Evaluation und Fortschreibung. Das Handlungskonzept bildet die Grundlage zur Gestaltung der kommunalen Wohnungspolitik und stellt die Weichen für mehr Wohnraum und die zeitgemäße Weiterentwicklung vorhandener Wohnungsbestände.

Dem Auftrag zur Aufstellung des ersten Handlungskonzeptes Wohnen ging eine Phase geringer Bautätigkeit voraus. Auch im Vergleich zu den Nachbarkommunen blieb die Bauintensität, trotz zunehmender Anspannungstendenzen unter anderem durch eine hohe Zuwanderung, in nahezu allen Wohnungsmarktsegmenten auf niedrigem Niveau. Abwanderungen von Bochumer Haushalten ins Umland waren eine Folge dieser Entwicklung.

Seit 2008 bestand der „Runde Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure“ als Informationsformat zwischen Stadt und externen, im Handlungsfeld Wohnen aktiven Akteuren. Insgesamt fehlte es jedoch an kontinuierlichem Austausch sowie einer notwendigen Aufbruchstimmung, um den zunehmenden Herausforderungen zur Versorgung der Bochumer Bevölkerung mit Wohnraum begegnen zu können.

Das Handlungskonzept Wohnen umfasst zahlreiche Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsmarktes, von denen sich einige von den bewährten Standards abheben. Diese werden im Weiteren vorgestellt.

BOCHUMER ALLIANZ FÜR WOHNEN

Zur Bewältigung der zunehmenden Wohnungsnachfrage hat die Stadt Bochum zunächst in den Jahren 2016 bis 2020 zu insgesamt vier Konferenzen mit Investor:innen eingeladen, mit dem Ziel der Bewerbung des Investitionsmarktes Bochum. Parallel wurden Bestandsquartiere gemeinschaftlich

2



hinsichtlich möglicher Nachverdichtungspotenziale untersucht und damit der Weg für teils inzwischen umgesetzte und teils konkret geplante Innenentwicklungen bereitet.

Aus der gemeinschaftlichen Arbeit heraus erfolgte im Jahr 2021 die Gründung der „Allianz für Wohnen Bochum“. Die Allianz setzt sich aus Vertreter:innen der in Bochum bestandshaltenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, des lokalen Mieter:innenvereins und der Verbände der Haus- und Grundeigentümer:innen sowie von Projektentwicklungs- und Bauträgergesellschaften, Kreditinstituten und Sozialverbänden zusammen. Naturschutzverbände unterstützen die Allianz in beratender Funktion.

Das Handlungskonzept Wohnen empfahl die Initiierung eines solchen Bündnisses, um eine enge Kooperation und Kommunikation zu etablieren und die im Konzept verankerten Maßnahmen gemeinschaftlich in die Umsetzung zu führen. Als Grundlage für die Zusammenarbeit wurde eine Vereinbarung geschlossen, welche die zentralen Ziele und Beiträge der Allianz-Partner:innen festschreibt.

In der Folge fanden Workshops zu den Themen Kostengünstiges Wohnen, Städtebauliche Qualitäten, Nachhaltigkeit und Wohnen sowie ein Austausch zur Energiekrise statt. Mitglieder der Allianz haben im Rahmen der Workshops beispielsweise Inputs gehalten, gelungene Projekte vorgestellt und eine mögliche Übertragung auf Bochum diskutiert. An der Fortschreibung des Handlungskonzeptes waren die Mitglieder des Bündnisses erneut beteiligt: Unter anderem konnten sich die Mitglieder in einer Werkstatt mit dem Entwurf des Handlungsprogramms auseinandersetzen und konkrete Vorschläge einbringen.

Um der Zusammenarbeit mehr Struktur zu geben, wurde das Bündnis 2024/2025 organisatorisch neu aufgestellt: Neben einem einmal jährlich stattfindenden Forum werden Exkursionen sowie Workshops in interdisziplinären Teams zu von den Allianzmitgliedern priorisierten Themen durchgeführt. So wurden zum Beispiel in Federführung eines Thementeam aus bestandshaltenden Wohnungsunternehmen, Bauträgern und Stadt Bochum die Rahmenbedingungen für die Vergabe

3



städtischer Grundstücke mittels Konzeptvergabe auf den Prüfstand gestellt. Im Ergebnis wurde unter anderem vereinbart, dass bei Konzeptvergaben für städtische Liegenschaften künftig ein Festpreis festgesetzt wird (zuvor ging ein Grundstückspreisgebot in die Angebotsbewertung mit ein) und durch eine umfassendere Dokumentation eine verbesserte Transparenz nach Ende des Verfahrens sichergestellt wird.

Im Jahr 2026 haben sich Teams zur Bearbeitung zukunftsweisender Themen wie Gebäudetyp E, „Bauturbo“ und Energie-/Wärmewende zusammengefunden. Die Stadt Bochum agiert in diesem Kontext als Partnerin auf Augenhöhe und organisiert in Abstimmung mit den Thementeam den Rahmen für in Präsenz und online stattfindende Formate. Die Allianz für Wohnen hat sich als tragfähiges Bündnis bewährt, um im konstruktiven Dialog mit allen Beteiligten zu bleiben und daraus auch konkretes Handeln abzuleiten.

KOMMUNALES MODERNISIERUNGSPROGRAMM

Die Bochumer Innenstadt und die zentrumsnahen Bereiche sind bedingt durch die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs in großen Teilen von Nachkriegsbauten geprägt. Vom Zentrum aus führen acht Radialen in alle Himmelsrichtungen in die Ortsteile sowie Nachbarstädte. Die häufig in Blockrandbebauung ausgebildeten Gebäudebestände, die die Cityradialen unmittelbar flankieren, sind besonderen Belastungen ausgesetzt: Straßenverkehrslärm und Schadstoffemissionen, in großen Teilen hohe Versiegelungsgrade und

Titel

Neu geschaffener Wohnraum im Dachgeschoss, gefördert durch das Kommunale Modernisierungsprogramm (Bildnachweis: © Eigentümer der Immobilie, 2021)

2

Exkursion der Allianz für Wohnen in ein modernisiertes und nachverdichtetes Quartier in Bochum-Werne (Bildnachweis: © Stadt Bochum, 2025)

3

Kleingruppenarbeit bei einem Workshop der Allianz für Wohnen (Bildnachweis: © Stadt Bochum, 2023)

4



5



6



geringe Begrünungsanteile sowie daraus resultierend eine im Gesamtbild eingeschränkte Aufenthaltsqualität. Durch diese Lagedefizite sind der Mietpreisgestaltung für Wohnraum in den dortigen Wohngebäuden sowie Wohn- und Geschäftshäusern Grenzen gesetzt, Investitionen amortisieren sich weniger schnell. Gleichzeitig bilden die Radialen – bildhaft als das Herz versorgende Hauptschlagadern – wichtige Visitenkarten der Stadt.

Das Kommunale Modernisierungsprogramm setzt genau hier an. Es verfolgt die Zielsetzungen, in der vorab skizzierten Gebietskulisse zeitgemäßen und für viele Zielgruppen nutzbaren Wohnraum zu sichern, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, den CO₂-Ausstoß im Gebäudebestand zu verringern sowie Gebäudefassaden gestalterisch zu optimieren.

Im ersten Schritt eröffnet das Programm den Eigentümer:innen der betreffenden Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftshäuser die Möglichkeit, eine kostenfreie Erstberatung durch einen extern beauftragten Modernisierungsberater in Anspruch zu nehmen. Je nach konkret geplanten Modernisierungsmaßnahmen und ggf. sonstigen Förderungen aus öffentlichen Mitteln gewährt die Stadt Bochum Zuschüsse zu den Baumaßnahmen in Höhe von maximal 25 % der förderfähigen Kosten.

Das Programm startete im Herbst 2020 zunächst mit einem auf das erweiterte Stadtzentrum begrenzten Pilotgebiet. Bereits im Folgejahr wurde die Gebietskulisse der Cityradialen bis in peripher gelegene Stadtteile bzw. an die Stadtgrenzen fortgeführt. Im Zeitraum von Programmstart bis Herbst 2022 erfolgte sukzessive die postalische Information der Eigentümer:innen.

Bis Ende 2025 konnten insgesamt gut 220 Förderanträge bewilligt werden, mit Fördersummen zwischen 280 und 50.000 Euro. Für das Programm wurden ausschließlich aus kommunalen Haushaltsmitteln insgesamt rund 2,4 Mio. Euro verausgabt, welche sich aus rund 2 Mio. Euro für die Förderzuschüsse (bewilligte und bereits ausgezahlte Mittel) sowie

rund 400.000 Euro für die Modernisierungsberatung zusammensetzen. Die Investitionskosten für die geförderten Modernisierungsmaßnahmen belaufen sich in Summe auf rund 8,8 Mio. Euro; hinzu kommen in vielen Fällen ergänzende Maßnahmen außerhalb der in der Förderrichtlinie festgesetzten Fördertatbestände.

Nach einer Anlaufphase bestand ab 2022 fortwährend eine sehr gute Nachfrage nach den Förderzuschüssen, sodass bis Ende 2025 keine erneute Bewerbung des Förderangebotes notwendig war. In einigen Bereichen innerhalb der Gebietskulisse ist das Programm durch Maßnahmen der Fassadengestaltung, teils kombiniert mit einer energetischen Erhöhung der Gebäudehülle, auch nach außen hin sichtbar geworden.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Mit dem fortgeschriebenen Handlungskonzept Wohnen wurde ab Herbst 2024 die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen intensiviert. Wohnprojekte haben in Bochum eine lange Tradition; die ersten Projekte gründeten sich in den 1980er-Jahren. Wenngleich die Wohnprojektelandschaft in Bochum heute weiterhin mehrheitlich genossenschaftlich geprägt ist, hat sie sich hinsichtlich der gewählten Formen des Zusammenlebens ausdifferenziert. Allerdings entstanden Wohnprojekte auch in der jüngeren Vergangenheit in aller Regel bottom-up. Die kommunale Rolle beschränkte sich weitestgehend darauf, in Einzelfällen städtische Liegenschaften an Wohnprojekte zu vergeben, die diese konkret angefragt hatten.

4 und 5

Durch das Kommunale Modernisierungsprogramm geförderter Umbau eines Badezimmers mit dem Ziel des Abbaus von Barrieren. (Bildnachweis: © Eigentümer der Immobilie, 2023)

6

Auch der Anbau von Balkonen ist förderfähig und erhöht den Wohnwert der Bewohner:innen. (Bildnachweis: © Eigentümer der Immobilie, 2023)

Die Stadt Bochum versteht gemeinschaftliche Wohnformen, gleichermaßen in der Form eines Wohnprojektes oder einer Baugruppe, als Beitrag zu einer sich ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrage und zur Stärkung der Nachbarschaften im Quartier. Gemeinschaftliche Wohnformen können Ideen für das Wohnen von Morgen entwickeln und diese für eine breitere Öffentlichkeit sichtbar machen. Oftmals bringen gemeinschaftliche Wohnprojekte zum Beispiel eine gewisse Experimentierfreude mit sich: Flächensuffizienz und/oder nachhaltiges Bauen und Wohnen können zentrale Elemente sein. Die häufig gewählte genossenschaftliche Organisationsform stellt dabei langfristig sicher, dass keine Gewinnerzielungsabsicht mit dem Projekt verknüpft ist. Auch zeigen die in Bochum gesammelten Erfahrungen, dass hohes Interesse an einer Umnutzung brachgefallener Bestandsbauten besteht. So konnte bereits verschiedenen Gebäuden, die identitätsstiftend für ihr Viertel sind, eine Zukunft als Wohnhaus gegeben werden.



7

Zentral für eine verbesserte Unterstützung neuer Projekte ist die gezielte Identifikation und Vermarktung von städtischen Liegenschaften an Wohnprojekte und Baugruppen. Im Frühjahr 2025 hat dafür erstmals eine Wohnprojektbörse stattgefunden, in deren Rahmen sowohl bebaute und unbebaute städtische Grundstücke vorgestellt als auch Initiativen in Gründung die Möglichkeit gegeben wurde, sich zu präsentieren.

Ein weiterer wichtiger Baustein der Maßnahme ist das Angebot eines Beratungsgutscheins für Projekte und Initiativen in der Findungs- bzw. Gründungsphase, welches seit 2026 in Anspruch genommen werden kann. Der Beratungsgutschein ermöglicht die Teilnahme an individuell auf eine Projektgruppe zugeschnittenen Workshops zu den Themen Gruppendynamik, Rechtsformen und Finanzen, um grundlegende Fragen zur Gründung eines Wohnprojektes oder einer Baugruppe zu klären. Die Workshops werden von externen, auf dieses Themenfeld spezialisierten Berater:innen durchgeführt und pro Initiative jeweils mit bis zu 1.000 Euro aus kommunalen Mitteln bezuschusst.

Aktuell sind vier Wohnprojekte bzw. Baugruppen in der Umsetzung ihres Projektes oder kurz davor. Ein erstes Interessenbekundungs- und anschließendes Konzeptvergabe-



8

fahren für eine ehemalige Feuerwache ist positiv verlaufen: Im Rahmen einer zweiten Wohnprojektbörse im Mai 2026 wurde eine weitere kommunale Liegenschaft vorgestellt und ein Interessenbekundungsverfahren gestartet. Auch bereits etablierte Wohnprojekte und Baugruppen sollen künftig einbezogen werden, um Learnings für in Gründung befindliche Initiativen zu ermöglichen.

In der Gesamtschau ist festzuhalten, dass das durch Ratsbeschluss legitimierte Handlungskonzept Wohnen den zentralen Erfolgsfaktor für diese wie auch alle anderen Maßnahmen bildet. Neben einer inhaltlichen Beschreibung findet sich im Konzept eine Aufstellung der jeweils benötigten Ressourcen, um von Beginn an maximale Transparenz herzustellen. So ist den drei skizzierten Maßnahmen gemein, dass sie alle fortwährenden personellen Einsatz erfordern. Wenngleich die Umsetzung teils mit Unterstützung externer Berater:innen stattfindet, sind interne Planung und Koordination obligatorisch.

Die benötigten finanziellen Ressourcen bewegen sich für die Allianz für Wohnen und die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen auf niedrigem Niveau. In Anbetracht der sich verschlechternden kommunalen Finanzsituation bleibt abzuwarten, ob insbesondere ambitionierte freiwillige Instrumente wie das Kommunale Modernisierungsprogramm aufrechterhalten werden können. Der Erfolg in den Projekten zeigt, dass gerade die Anreizfinanzierungen der Kommune sichtbare Auswirkungen auf die Stadtgestalt und das Angebot von Wohnraum haben können.

7

Baugruppe „Mia Nia Via hejmo – Wohnen im Ostpark“ beim Spatenstich für ihr Neubaufvorhaben in Altenbochum (Bildnachweis: © hejmo – Wohnen im Ostpark eG&R, 2026)

8

In die Alte Feuerwache in Laer soll neues Leben einziehen. (Bildnachweis: © links: Schreiber Schubert Architekten, 2025; rechts: Stadt Bochum, 2026)

Ansprechpersonen

Heike Möller, Leiterin des Amtes für Stadtplanung und Wohnen, Stadt Bochum

Lisa Wilker, Teamkoordinatorin Wohnraumentwicklung im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stadt Bochum

04 Fünf Jahre Wohnungsmarktkoordination – ein aktives Modell kommunaler Wohnungspolitik

HILDESHEIM



Andrea Döring

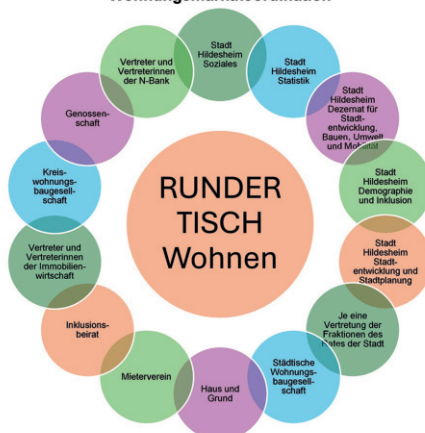
Seit Ende 2024 gilt auch die Stadt Hildesheim als „Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (Niedersächsische Landesregierung 2024). Und das, nachdem sich die Situation in den Vorjahren noch deutlich anders zeigte und beispielsweise die Unterbringung von Geflüchteten ab 2015 in vorhandenen Leerständen vollzogen werden konnte.

Seit 2009 findet eine regelmäßige Analyse des Wohnungsmarktes statt und das Wohnraumversorgungskonzept wird durch die Stadt regelmäßig fortgeschrieben. Die Analyse und Konzeption sind notwendig, dadurch wird aber keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen. Vielseitige Initiativen unterschiedlicher Akteure und Marktteilnehmender sind

notwendig, um den Wohnungsmarkt zu aktivieren und die differenzierte Wohnungsnachfrage zu befriedigen.

Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, die Verbesserung der Wohnungsbestände aus der Wiederaufbauzeit und die Schaffung neuer Wohnformen gehören heute zu den zentralen Herausforderungen moderner Wohnungsbaupolitik. Bei der Stadt Hildesheim wurde 2019 die Wohnungsmarktkoordination im Bereich der Stadtentwicklung eingerichtet. Die Stelle ermöglicht eine aktive, datengestützte und kooperative Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes, wobei auf die enge Vernetzung der Wohnungs- und Immobilienmarktakteur:innen gesetzt wird.

Teilnehmende des Runden Tisches Wohnen unter der Leitung und Moderation der Wohnungsmarktkoordination



2

„RUNDER TISCH WOHNEN“ ALS DISKUSSIONSPLATTFORM UND IMPULSGEBER

Schon im Rahmen der Erstellung des Wohnraumkonzeptes wurde 2009 der „Runde Tisch Wohnen“ eingerichtet. Anfänglich beschäftigte sich die Gruppe mit Datenerhebung und Reflexion der konzeptionellen Ansätze sowie Handlungsfeldern des Wohnraumversorgungskonzeptes (Stadt Hildesheim 2009: 20).

Der damalige Ansatz hat sich stark auf die Identifikation von Wohnungsbaupotenzialen, gerade auch von altindustriellen Standorten oder Konversionsbereichen, gestützt. Erst im Rahmen der Fortschreibung und unter dem zunehmenden Druck auf dem Wohnungsmarkt veränderte sich die Sichtweise in Bezug auf die Aufgaben des Runden Tisches, aber auch auf die Frage, wer in der Stadt die Informationen zusammenträgt und Ansätze weiterverfolgt. Die Forderung nach einer Koordinierung oder Lots:innenstelle für den Wohnungsbau wurde auch aus dem politischen Raum laut.

Ende der 2010er-Jahre sind zudem immer mehr Wohnungen aus der Bindung herausgefallen, außerdem wurde die Wohnungsbauförderung in Niedersachsen für die Investor:innen bei den günstigen Kreditfinanzierungen der Banken sehr unattraktiv. 2018 wurde in Niedersachsen das „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ geschaffen. Im Rahmen des öffentlichen Diskurses und auf Initiative des Fachbereiches Stadtplanung und Stadtentwicklung wurde im Rat der Stadt Hildesheim der Beschluss gefasst, die Wohnungslots:innen-Stelle zu schaffen. Die Aufgaben sollten im Wohnraumversorgungskonzept 2019 genau beschrieben werden und sich mit dem Bestandsmanagement (Wohnberatung, Bedarfsanpassung, Wohnungstausch, Wohnungsmarktbeobachtung und Realisierung neuer Wohnformen) beschäftigen (Stadt Hildesheim 2018).

Der Ansatz konnte durch die fachliche und politische Diskussion weiterverfolgt und konkretisiert werden. Die Aufgabenstellung hat sich bis heute an neue Anforderungen angepasst und wurde stets fortentwickelt. Die Wohnungsmarktkoordination hat sich als Instrument etabliert und kann als Erfolgsmodell und Vorbild für andere Kommunen angesehen werden.

VON DER ANALYSE BIS ZUR AKTION

Maßgeblich für die Hildesheimer Wohnungsmarktkoordination ist die enge Verflechtung von Datenerhebung, Analyse, Konzeption, Strategie, Projekt und Kommunikation. Durch die organisatorische Zuordnung im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung, in dem auch die städtische Statistikstelle angesiedelt ist, ist diese inhaltliche Breite möglich.

Zentrales Element ist die Wohnungsmarktbeobachtung und die damit einhergehende Datenerhebung und -analyse im Rahmen der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes und des Leerstandsmanagements. Sie dient als Grundlage für die inhaltliche Arbeit. Positiv wirksam ist auch der laufende Austausch mit der Grundstücksbewertung des Landes Niedersachsen für die Region Hildesheim.

Dabei liegt die besondere Leistung in der Schaffung eines Instrumentenkastens, der unterschiedliche Ebenen bedient:

- Strategie: Das Wohnraumversorgungskonzept bildet die fachliche Grundlage für die Wohnungsbaupolitik und setzt den Rahmen.
- Instrumente: Der qualifizierte Mietspiegel sorgt für Markttransparenz und dient als Referenz für die seit 2025 geltende Mieter:innenschutzverordnung (Mietpreismbremse). Zusätzlich wird die Zweckentfremdungssatzung und deren Aufbauorganisation vorbereitet.
- Umsetzung und Projekte: Das Initiativförderprogramm zur Leerstandsaktivierung bietet finanzielle Anreize für Sanierungen, Umnutzungen von Gewerbe zu Wohnraum sowie Prämien für die Wiedervermietung nach langem Leerstand. Im Unterschied zur bisherigen Praxis wird Wohnungsbau hier nicht mehr nur als Bau von Neuem verstanden, sondern dient auch der Aktivierung und

Titel

Die Hildesheimer Innenstadt 2025 (Bildnachweis: © Stadt Hildesheim, Geoportal)

2

Teilnehmende des „Runden Tisches Wohnen“ bei der Stadt Hildesheim (Bildnachweis: © Andrea Döring, Stadtbaurätin)

Qualifizierung des Bestands. Ein aktuelles Projekt ist die Durchführung des Rahmenplans Wohnen für die Hildesheimer Innenstadt mit Probewohnen, Wettbewerb von Studierenden für eine Baulücke und Konzepten für Baulücken als Initialzündungen für weitere Entwicklungen.

→ Netzwerk: Der „Runde Tisch Wohnen“ ist das Herzstück der Kommunikation der Stakeholder der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit Politik und Verwaltung, Wohlfahrts- und Interessenverbänden.

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG – ERHEBUNG UND ANALYSE

Das Wohnraumversorgungskonzept hat die Grundlagen für die Wohnungsmarktbeobachtung in einem differenzierter werdenden Markt gelegt. Durch die Fortschreibung circa alle fünf Jahre und die unterjährigen Analysen bei einzelnen Parametern ist es möglich, einen zuverlässigen und aktuellen Überblick über die Situation in Hildesheim zu erhalten (Stadt Hildesheim 2019). Durch die strategische Festlegung des Wohnraumversorgungskonzeptes, den Mietpiegel alle zwei Jahre zu aktualisieren und das Leerstandsmonitoring jährlich fortzuschreiben, ist die Datenbasis für die Wohnungspolitik der Stadt Hildesheim garantiert (Stadt Hildesheim 2024).

Wesentliche Elemente sind die Prognose für den Wohnungsmarkt und die daraus resultierenden strategischen Ansätze in der weiteren Bearbeitung.

Bewertung der Empfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2015 und weiterer praktizierter Instrumente in der Wohnungsmarktsteuerung für 2019

Damalgige Empfehlungen	Weitere praktizierte Handlungsansätze
Stärkere Aktivierung von Baulücken	Einführung Mietpreisbremse
Priorität Innenentwicklung, Chancen für die Dorferneuerung nutzen	Kommunaler Zwischenvertrieb
Vielfalt der Wohnformen & Wohnangebote erweitern	Kommunale Grundstückvergabe mit Auflagen
Schaffung preisgünstiger (Single-) Wohnungen	Quote für den geförderten Wohnungsbau
Begleitung des Generationenwechsels	
In Quartieren denken, Nachbarschaften fördern	
Fortführung Dialog mit Wohnungsmittelstufen	
Einbindung Einzelgentümer	
Wohnungsmarktbeobachtung	

Legende
✓ weiter so
Neudefinition
+ forcieren

Im Leerstandsmonitoring wird die Entwicklung ab 2015 beschrieben und analysiert. Die Leerstände sind in Hildesheim sehr gering, was als Zeichen für eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes gewertet werden kann. Auch sind große Unterschiede hinsichtlich der Leerstandsquote in den Stadtteilen zu erkennen. Der letzte Bericht zum Leerstandsmonitoring wurde 2025 vorgelegt (Stadt Hildesheim 2025).

Zur Erfassung der Leerstände wurde 2020 ein „effektiver Weg“ eingeschlagen. Das kontinuierliche Monitoring der Wohnungsleerstände erfolgt mittels Zählermethode. In Kooperation mit dem örtlichen Netzbetreiber werden Wohnungen identifiziert, die über 90 Tage einen minimalen oder keinen Stromverbrauch aufweisen. Diese objektive Datenbasis ermöglicht es der Stadt, nicht nur auf Trends zu reagieren, sondern proaktiv Stadtteile mit Handlungsbedarf – wie die Stadtmitte/Neustadt mit einer Quote von 4,2 % – zu adressieren.

Wohnungsleerstandsquoten in den Ortsteilen

Ortsteil	Wohnungsleerstände 2024		Anteil am gesamtstädtischen Leerstand	Ortslage
	Quote	Anzahl		
Stadtmitte/ Neustadt	4,2%	421	32,1%	Innenstadt
Nordstadt	3,2%	188	14,3%	Innenstadt
Oststadt/ Stadtfeld	2,2%	184	14,0%	Innenstadt
Bavenstedt	2,1%	15	1,1%	Dorf
Einum	1,4%	6	0,5%	Dorf
Himmelsthür	1,8%	58	4,4%	Vorstadt
Sorsum	1,3%	15	1,1%	Dorf
Neuhof / Hildesheimer Wald / Marienrode	1,7%	30	2,3%	Dorf
Marienburger Höhe / Galgenberg	1,9%	94	7,2%	Innenstadt
Moritzberg / Bockfeld	1,8%	150	11,4%	Innenstadt
Achtm-Uppen	1,9%	10	0,8%	Dorf
Itzum-Marienburg	1,4%	56	4,2%	Vorstadt
Drispensdtedt	1,4%	40	3,0%	Vorstadt
Ochtersum	1,2%	47	3,6%	Vorstadt
Gesamtstadt	2,3%	1.314		

Der jährliche Bericht stellt neben der Analyse der Leerstände und der Aufarbeitung des neuen Mengengerüsts auch eine Einordnung des Marktgeschehens des letzten Jahres und der neuesten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt neben Exkursen zum Beispiel zur Entwicklung der Baugenehmigungen dar. Er bildet somit einen wertvollen Beitrag zur öffentlichen Diskussion als auch zwischen Politik und den Akteur:innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ist damit direkte Entscheidungsgrundlage für gezielte Förderprogramme.

3

Bewertung der Empfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2015 und weiterer praktizierter Instrumente in der Wohnungsmarktsteuerung für 2019 (Bildnachweis: © Stadt Hildesheim 2019)

4

Wohnungsleerstandsquoten in den Ortsteilen (Bildnachweis: © Stadt Hildesheim 2025)

MIETSPIEGEL DER STADT HILDESHEIM

Wohnfläche WF [m²]	unter 45	45-64	65-84	ab 85
Baujahrsklasse	mittlere Miete (Medianwerte) in €/m² WF			
bis 1930	5,96	6,26	6,35	6,70
1931-1948	5,84	6,48	6,59	6,35
1949-1960	6,57	6,16	6,05	6,05
1961-1967	6,18	5,96	6,41	6,28
1968-1994	6,75	6,11	6,18	6,19
1995-2010	5,58	6,00	6,40	6,80
ab 2011	14,05	9,77	9,51	9,77

Anmerkungen:

- Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf eine normale Wohnlage.
Abschlag für mäßige Wohnlage bis zu - 12 %
Zuschlag für bevorzugte Wohnlage bis zu + 11 %

5

ETABLIERUNG DES MIETSPIEGELS IN HILDESHEIM

Ein weiteres Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung im Segment Mietmarkt ist der Hildesheimer Mietspiegel, der alle zwei Jahre mit einer groß angelegten Befragung von Eigentümer:innen und Mieter:innen durchgeführt wird und dann durch den Rat der Stadt beschlossen wird.

Die Wohnungsmarktkoordination erstellt die Befragung digital und analog und wertet sie aus. Sie kümmert sich um die Bekanntmachungen in der Presse und bei Verbänden. Der „Runde Tisch Wohnen“ und weitere Netzwerke sind bei der Datenerhebung wichtige Multiplikator:innen. Daneben werden Unternehmen mit großen Beständen direkt kontaktiert.

Nach der Erstellung gehört auch die laufende Beratung für Eigentümer:innen und Mieter:innen hinsichtlich genereller Auskünfte und der Ergebnisse des Mietspiegels zu den Aufgaben. Die Beratungstätigkeit hat seit Inkrafttreten der neuen Mieter:innenschutzverordnung (Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze) stark zugenommen.

NETZWERK UND KOMMUNIKATION

Der „Runde Tisch Wohnen“ wird durch die Wohnungsmarktkoordination organisiert, präsentiert und moderiert, wobei alle aktuell relevanten Themen für den örtlichen Wohnungsmarkt vorgestellt und diskutiert werden. Dabei ist ein Aspekt der zielgruppenspezifischen Öffentlichkeitsarbeit die Möglichkeit, Beteiligte über laufende und geplante Projekte der Verwaltung zu informieren und die Teilnehmenden aktiv einzubinden.

UMSETZUNG UND PROJEKTE

Aus den Ergebnissen des Leerstandsmonitorings hat sich sehr schnell die Erkenntnis durchgesetzt, ein Initiativförderprogramm zur Aktivierung von Wohnungsleerständen als kommunales Programm ins Leben zu rufen. Dieses Programm bietet finanzielle Anreize für Eigentümer:innen, leerstehende Wohnungen zu sanieren und wieder dem Markt zuzuführen. Im Gegensatz zu klassischen Sanierungsprogrammen ist die Förderung hier an Wiedernutzung und soziale Bedingungen geknüpft.

Zu den Aufgaben der Wohnungsmarktkoordination gehören: Material für die Öffentlichkeitsarbeit zu erstellen und diese durchzuführen, Pflege der Website, Evaluation, Satzungsänderungen bei Bedarf, Prüfung der Anträge und Bescheiderstellung, Fristenüberwachung und Prüfung der Mittelverwendungsnachweise sowie die finale Abrechnung.

Die Direktansprache und intensive Beratung von Eigentümer:innen zu passenden Möglichkeiten für die spezifische Immobilie ist dabei notwendig. Es ist ein niederschwelliges Angebot, denn die kostenfreie Modernisierungsberatung durch unabhängige Architekt:innen im Vorfeld einer Förderung nimmt Eigentümer:innen die Hemmschwelle vor bürokratischen Prozessen.

5

Mietspiegel der Stadt Hildesheim (Bildnachweis: © Stadt Hildesheim 2024)



6

Folgende Elemente gehören zum Initiativförderprogramm Leerstandsaktivierung:

- Mietpreis- und Belegungsbindung: Eigentümer:innen gehen eine Bindung von fünf oder zehn Jahren ein.
- Mietobergrenze: Die Anfangsmiete darf maximal 6,23 Euro/m² (kalt) betragen.
- Zuschüsse: Die Stadt unterstützt dies mit monatlichen Zuschüssen von bis zu 2,00 Euro/m² bei kleinen Wohnungen und einer zusätzlichen Prämie von 20 Euro/m² pro Jahr bei zehnjähriger Bindung.

Der aktuelle Stand zeigt, dass das Förderprogramm eine „Welle an Anträgen“ ausgelöst hat, was die Wirksamkeit der finanziellen Anreize in Kombination mit dem Monitoring belegt (Stadt Hildesheim 2025).

Im Zusammenhang mit dem Förderprojekt des Bundes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren – ZIZ“ wurde die Nutzung Wohnen als Aktivierungsmotor für die Innenstadt aufgenommen. Das Leerstandsmonitoring zeigt, dass die Innenstadt über mehr Leerstände als andere Stadtteile verfügt und sich gleichzeitig auch gewerbliche Nutzungen aus den Obergeschossen zurückziehen. Es bestehen damit große Potenziale für den Wohnungsbau. Hierzu ist in einem intensiven Beteiligungsprozess der Rahmenplan Wohnen für die Innenstadt erstellt und durch den Rat beschlossen worden. Die Wohnungsmarktkoordination hat das Projekt



7

geleitet, war Ansprechpartnerin und Koordinatorin für externe Dienstleister:innen und hat lokalspezifische Aufgaben wie das Probewohnen durchgeführt.

Die im Konzept festgelegten Maßnahmen werden zukünftig weiterverfolgt und von der Wohnungsmarktkoordination aufgegriffen. Sie sind eng mit dem Förderprogramm Leerstandsaktivierung verbunden (Stadt Hildesheim 2025).

FAZIT: NEUE WEGE UND GANZHEITLICHE ARBEIT SIND ERFOLGSFAKTOREN

Die Planungskultur in Hildesheim ist durch Transparenz und Partizipation geprägt. Regelmäßige Berichte und die Einbindung der Öffentlichkeit schaffen Vertrauen bei den Marktakteure. Diese Synergien ermöglichen es, Wissen und Ressourcen zu bündeln, die einer einzelnen Verwaltungsabteilung aber auch den Marktteilnehmenden in diesem Überblick sonst nicht zur Verfügung stünden.

6

Titelblatt des Rahmenplan Wohnen (Bildnachweis: © Stadt Hildesheim 2025)

7

Die Hildesheimer Wohnvision – aus dem Rahmenplan Wohnen, Wohnstandort Innenstadt 2030 (Bildnachweis: © Stadt Hildesheim 2025)

Zentrale Erkenntnisse und neue Handlungsweisen sind dabei:

- Daten sind die Basis: Ohne ein präzises Monitoring und die daraus folgende Analyse bleibt Wohnungspolitik in der Kommune ohne Grundlage. Neu und effektiv ist dabei die Erhebung der Leerstandsdaten durch die „Zählerablesung“ in Zusammenarbeit mit dem städtischen Netzbetreiber. Durch das Monitoring werden die Parameter überprüft und angepasst, wozu Flexibilität in der Nachsteuerung der Instrumente notwendig ist.
- Digitale Beteiligung ermöglichen: Bei der Erstellung des Mietspiegels 2024 wurde erstmals ein hybrides Befragungsmodell mit einem Online-Tool eingesetzt. Dies steigerte nicht nur die Rücklaufquote, sondern erleichterte auch die Datenaufbereitung bei der Auswertung erheblich.
- Zielgerichtete Förderung setzen: Programme sollten räumlich (auf Quartiere mit hohem Leerstand) und inhaltlich (z. B. Barriereabbau) fokussiert sein. Durch Anreize statt Verbote kann es zügiger zu einer Aktivierung von Wohnraum kommen.
- Kümmernde-Struktur: Die Einrichtung einer dedizierten Personalstelle für Wohnungsmarktkoordination ist entscheidend, um den Prozess zwischen Verwaltung, Politik und Privatwirtschaft zu moderieren und Projekte zu forcieren. Es wurde eine institutionalisierte Anlaufstelle geschaffen, die sowohl für private Eigentümer:innen als auch für professionelle Akteure als Bindeglied.

Zusammenfassend zeigt das Beispiel Hildesheim, dass eine koordinierte Wohnungspolitik dann erfolgreich ist, wenn sie Monitoring, Vernetzung und gezielte Förderung als Einheit begreift und somit ein wirkungsvolles Instrument kommunaler Wohnungspolitik darstellt. Sie verbindet Analyse, Netzwerkarbeit, Planung und Umsetzung in einer zentralen Funktion und trägt damit maßgeblich zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes bei.

Angesichts der zunehmenden Herausforderungen in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass die Bedeutung solcher Koordinationsstellen in Zukunft weiterwachsen wird. Zurzeit wird die Zweckentfremdungssatzung für Hildesheim als ordnungspolitischer Rahmen aufgestellt und soll im Sommer 2026 beschlossen werden. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Satzung auf die konkrete Aktivierung von Wohnraum auswirkt und die Arbeit der Wohnraumkoordination beeinflusst.

Ansprechpersonen

Miriam Eckert, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wohnungsmarktkoordinatorin

Sandra Brouër, Fachbereichsleiterin des Fachbereiches Stadtentwicklung und Stadtplanung

Quellen

(1) Niedersächsische Landesregierung 2024: Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs, Nds. GVBl. 2024, Nr. 121 vom 23.12.2024. Hannover.

(2) Stadt Hildesheim, 2009: Kommunales Konzept „Neues Wohnen in Hildesheim“. Zugriff: <https://www.stadt-hildesheim.de/portal/seiten/wohnraumentwicklungskonzept-900000773-33610.html> [abgerufen am 07.04.2026].

(3) Stadt Hildesheim, 2018: Vorlage 18/425. Zugriff: <https://www.stadt-hildesheim.de/rathaus-verwaltung/buerger-und-ratsinfo/> [abgerufen am 07.04.2026].

(4) Stadt Hildesheim, 2019: Wohnraumversorgungskonzept. Zugriff: <https://www.stadt-hildesheim.de/portal/seiten/wohnraumentwicklungskonzept-900000773-33610.html> [abgerufen am 07.04.2026].

(5) Stadt Hildesheim, 2024: Mietspiegel. Zugriff: <https://www.stadt-hildesheim.de/portal/seiten/mietspiegel-900000731-33610.html> [abgerufen am 07.04.2026].

(6) Stadt Hildesheim, 2025: Leerstandsmonitoring. Zugriff: <https://www.stadt-hildesheim.de/portal/seiten/leerstandsmonitoring-900002002-33610.html> [abgerufen am 07.04.2026].

(7) Stadt Hildesheim, 2025: Förderprogramm zur Aktivierung des Wohnraumleerstandes. Zugriff: www.stadt-hildesheim.de/wirtschaft-bauen/stadtplanung-und-stadtentwicklung/foerderprogramme/leerstandsaktivierung [abgerufen am 30.03.2026].

(8) Stadt Hildesheim, 2025: Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030. Zugriff: www.hi-wohnen2030.de [abgerufen am 30.03.2026] und Wohnen mittendrin. Zugriff: <https://www.stadt-hildesheim.de/portal/seiten/wohnen-mittendrin-900004125-33610.html> [abgerufen am 07.04.2026].

05

Nachhaltige Wohnbau- flächenentwicklung unter komplexen Bedingungen

SCHWERIN



SKAI
SCHWERIN
ARCHITECTS

Andreas Thiele, Ute Franke

aufgeworfen, ob eine Kommune im stadtreionalen Kontext nicht auch Außenentwicklungen zulassen darf.

Ziel der integrierten Stadtentwicklungspolitik in der Landeshauptstadt Schwerin ist es, sparsam mit der Ressource Grund und Boden umzugehen und Innen vor Außen zu entwickeln. Anfang der 2000er-Jahre wurde angesichts struktureller Wohnungsleerstände in den Großwohnsiedlungen pauschal oft gefordert, die Stadt möge von außen nach innen schrumpfen. Die Landeshauptstadt Schwerin hat mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse den Stadtumbau in kleinteiligen Projekträumen betrieben. Das führte dazu, dass inzwischen Flächenpotenziale entstanden sind, die schrittweise in kleineren Größenordnungen wiedergenutzt werden können. Anhand aktueller Planungen der Landeshauptstadt Schwerin werden unter nun umgekehrten Vorzeichen wachsender Flächenachfrage die Hemmnisse einer finanzschwachen Kommune bei der Innenentwicklung beschrieben und die Frage

Der Haushalt der Landeshauptstadt Schwerin ist seit 1990 stets defizitär. Die Kommune war deshalb finanziell nie in der Lage, allein kommunale Bodenvorratspolitik zu betreiben. Sofern die Landeshauptstadt Schwerin Grundstücke oder Gebäude besaß, mussten die Liegenschaften als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung veräußert werden. Die Landesregierung ist in der Landeshauptstadt Schwerin die größte Arbeitgeberin, gefolgt vom Klinikum, dem einzigen Maximal Krankenhaus in der Region Westmecklenburg. Durch die Erschließung eines 300 ha großen Industrieparks auf einem ehemaligen Übungsgelände entstanden sukzessive 1.600 Arbeitsplätze in der Medizin- und Kunststofftechnik sowie der Lebensmittelverarbeitung, die die Wirtschaftsstruktur der vorhandenen klein- bis mittelständischen Unternehmen erweiterte. Wegen steigender Gewerbesteuererinnahmen sowie

günstiger Zinssätze konnte in den letzten Jahren das strukturelle jährliche Haushaltsdefizit abgebaut werden. Seit 2024 steigt der negative Saldo per anno aber wieder an.

Die Wanderungssalden für die Stadt Schwerin waren starken Schwankungen unterworfen. Während die Auswirkungen der Außenwanderungen nicht zu prognostizieren sind, ist festzustellen, dass sowohl die Salden mit dem Stadt-Umland-Raum als auch mit dem Landes- und Bundesgebiet stets leicht positiv sind. Deshalb ist die Annahme für die künftige Entwicklung von Wohnbauland, die neben den berechenbareren Größen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung durch das Wanderungsverhalten bestimmt ist, dass jährlich rund 300 Wohneinheiten in Schwerin neu gebaut werden müssen.

Die Wohnbaulandentwicklung in Schwerin seit 1990 war davon geprägt, dass entweder große Flurstücke aus militärischen Konversionen von Treuhand-Liegenschaftsgesellschaften, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) oder der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) vorhanden waren; oder dass Erschließungsträger in der Lage waren, kleine bis mittelgroße Baugebiete durch privaten Erwerb von Grundstücken bis zu 10 ha Gesamtgröße zu beplanen und zu erschließen. Dies erfolgte stets über städtebauliche Verträge, die die Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten und die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie angemessener Folgemaßnahmen durch die Erschließungsträger umfassten.

So entstanden sowohl Einfamilienhausgebiete als auch innenstadtnahe Quartiere mit Geschosswohnungsbauten. In einigen Fällen gründeten sich Baugemeinschaften beim Neubau und bei der Sanierung von Geschosswohnungsbauten, die aber keinen nennenswerten Beitrag bei der Schaffung von Wohnraum in Schwerin schufen.

Seit einigen Jahren ist absehbar, dass die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Baulandentwicklung der letzten drei Jahrzehnte nicht mehr vorliegen: Die Baulandpotenziale haben zumeist entweder heterogene Eigentumsstrukturen mit bis zu 30 natürlichen Personen oder – sofern es sich um Gewerbe- oder Verkehrsbrachen handelt – sind durch hohe Kosten für die Sanierung von Bodenverunreinigungen und Umweltbeeinträchtigungen belastet. Auch die natürliche Waldsukzession auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen oder auf Gewerbebrachen führt bereits in frühen Entwicklungsstadien bis hin zur Zurücknahme der Planungsabsichten.

Die derzeit drei bedeutendsten Planungen für die Stadtentwicklung sind:

LEWENGÄRTEN – ALTE MÖBELWERKE

Das Schlüsselgrundstück dieses Baulandpotenzials war Zweigstelle eines größeren holzverarbeitenden Betriebs in Mecklenburg-Vorpommern, den die Treuhand Anfang der 1990er-Jahre privatisierte. Diese Privatisierung geriet später wegen Investitionsbetrugs in die Schlagzeilen; es dauerte rund 20 Jahre, bis das Grundstück zwangsversteigert wurde. Danach wurde die Fläche noch drei weitere Male veräußert, bis sie vom jetzigen Eigentümer, einem norddeutschen Familienunternehmen mit ausreichend Expertise bei Standortentwicklungen, erworben wurde.

Titel

Lewengärten, Visualisierung Gestaltungshandbuch
(Bildnachweis: © Siemer Kramer Architekten Ingenieure, Hamburg)

2

Lewengärten, Lageplan (Bildnachweis: © Siemer Kramer Architekten Ingenieure, Hamburg)



Zwar ist der Standort stadträumlich exzellent gelegen, und der Entwurf des Bebauungsplans wird gerade für die öffentliche Beteiligung veröffentlicht. Aber ohne eine derzeit nicht absehbare Beteiligung weiterer Grundstückseigentümer:innen, die alte Gewerbehallen unter anderem noch an Spielhallenbetreiber, Baumaschinenlagerbetriebe und freie Kfz-Werkstätten vermieten, wird auf der entwicklungsreifen Teilfläche kein attraktives Wohnquartier vermarktet sein.

Andere Instrumente des besonderen Städtebaurechts, insbesondere die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, kommen wegen der hohen Kosten- und Verfahrensrisiken für eine Verwaltung einer kleinen Großstadt nicht in Betracht.

NEUE MITTE NEU ZIPPENDORF

Das rund 6 ha große Plangebiet liegt in der Mitte der größten Großwohnsiedlung Schwerins aus den 1970er- und 1980er-Jahren. Es ist durch den Rückbau der vormaligen Wohnbebauung (Plattenbauten) entstanden, die von großem Leerstand geprägt und nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren waren. Die städtebauliche Überplanung weist eine neue Wohn- und Freiraumqualität sowie eine Mischung der Gebäudetypologien vom Reihen- bzw. Stadthaus zum Geschosswohnungsbau auf. Ein Bebauungsplan ist seit Dezember 2024 rechtskräftig. Auch hier ist ein Umlegungsverfahren mit drei Verfahrensbeteiligten erforderlich, das noch nicht abgeschlossen ist. Ein besonderer Aspekt sind die Kosten für den Rückbau von Fernwärmeleitungen, die in sogenannten Kollektoren geführt werden: Kollektoren sind unterirdische, tunnelartige Einhausungen, in denen insbesondere die Fernwärmeleitungen und Telekommunikationsanlagen geführt werden. Sowohl beim punktuellen als auch beim flächenhaften Wohnungsrückbau bildet der Rückbau der Kollektoren einen erheblichen zusätzlichen Kostenfaktor. Eine weitere Planungsfrage ist der Umgang mit der dezentralen Niederschlagsentwässerung. Würde man alles Niederschlagswasser,

das bislang in die Vorflut eingeleitet wurde, vor Ort versickern lassen, würde das einen erheblichen Flächenbedarf und zusätzliche Kosten nach sich ziehen. Vergleichbar zu einer städtebaulichen Abwägung in der Bauleitplanung müsste eine Abwägung in der technischen Ausbauplanung und deren fachrechtlicher Anforderungen erfolgen. Die ersten „Verlierer“ bei einer letztendlichen Kosteneinsparung sind meist die öffentlichen Freiräume, sowohl quantitativ als auch qualitativ.

WARNITZER FELD

Das rund 25 ha große Gebiet liegt im Nordwesten der Stadt und ist das letzte Baulandpotenzial, das auf bislang landwirtschaftlicher Fläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könnte. Das Vorhaben war deshalb Gegenstand einer längeren und kontroversen kommunalpolitischen Diskussion um das planungsrechtliche Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und den Siedlungsflächenverbrauch, was ein fast zweijähriges Planungsmoratorium ergab.

Zum Ende des Jahres 2026 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Beginn der Erschließungsarbeiten vorliegen, die von der Entwicklungsgesellschaft des Landes, der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, übernommen werden sollen. Da aber derzeit nur rund die Hälfte des Gebiets im Eigentum der LGE ist, kann erst nach Abschluss des amtlichen Umlegungsverfahrens eine Teilerschließung realisiert werden.

Die kommunalpolitische Diskussion über die integrierte Stadtentwicklung und die sozial-räumliche Entwicklung ist seit 2019 von einer Studie über die Segregation in Deutschland geprägt. Demnach hat die Landeshauptstadt Schwerin

3

Neue Mitte Neu Zippendorf, Entwurf (Bildnachweis:
© RWK Architektur +, Düsseldorf)



3



4

die größte räumliche Ungleichverteilung von SGB-II-Empfänger:innen aller deutschen Großstädte. Dies führte unter anderem dazu, dass erstmals auch Mittel für den sozialen Wohnungsneubau in Schwerin zur Verfügung gestellt wurden. Die Stadtvertretung beschloss ferner, städtische Grundstücke grundsätzlich nur noch als Erbbaurechte zu vergeben. Zudem solle die Stadt Schwerin auch Grundstücke selbst erschließen. Ob dieses Ziel erreicht werden kann, muss angesichts der wieder knappen Finanzressourcen zu einem späteren Zeitpunkt bewertet werden. Da die Baulandpotenziale in der Landeshauptstadt Schwerin aber nur zu einem geringeren Teil in kommunaler Hand sind, wird die Zusammenarbeit mit Erschließungsträgern immer ein bedeutender Beitrag zur Wohnraumschaffung bleiben.

Angesichts der beschriebenen Hemmnisse ist zu befürchten, dass ein Zubau an Wohneinheiten nicht in dem gewünschten Maß von 300 Wohnungen pro Jahr gelingt. Insbesondere droht, dass die Fortzüge in das Umland allein wegen des mangelnden Angebots in der Kernstadt Schwerin wieder ansteigen. Wenn die Siedlungsdynamik im Stadt-Umland-Raum reguliert werden soll, muss die Stadt Schwerin jedoch bedarfsgerecht Wohnraum bereitstellen. Die vom Gesetzgeber beschlossenen bzw. beabsichtigten Änderungen des Planungsrechts versprechen in diesem Zusammenhang wenig Abhilfe.

Bewährt haben sich solide und dialogorientierte Planungsprozesse, auch wenn sie scheinbar viel Zeit in Anspruch nehmen. Dazu zählen konkurrierende Verfahren für den Entwurf, eine enge Zusammenarbeit mit der Umlegungsstelle, die langfristige räumliche Steuerung über die integrierte Stadtentwicklungsplanung und das Zusammenspiel mit privaten Vorhabenträgern. Die Festsetzung von Stadtumbau- und an-

deren Fördergebieten ermöglichen die gezielte Verwendung von Fördermitteln. Sonder- und Modellprojekte wie zum Beispiel die geplante Landesgartenschau können zusätzliche Impulse setzen.

Um mit einem positiven Ausblick zu enden: Es gibt einen kleinen Grundstock an Baulandreserven, der entwickelt werden kann: Auf dem Standort einer ehemaligen Klinik sind rund 70 Wohneinheiten geplant, und auf einem ehemaligen Schulgelände entstehen rund 200 Wohneinheiten. Beide Standorte sind dadurch gekennzeichnet, dass es nur jeweils einen Grundstückseigentümer gibt. Wegen ihrer stadträumlich integrierten Lage entsprechen sie auch den Zielen des integrierten nachhaltigen Stadtentwicklungskonzepts.

4

„An den Weststadtgärten“, Brahmstraße: Auf einem ehemaligen Schulgelände entstehen rund 200 WE. (Bildnachweis: © Architekten und Stadtplaner Stutz und Winter, Schwerin)

Ansprechpersonen

Andreas Thiele, Leiter des Fachdienstes Stadtentwicklung und Stadtplanung, Landeshauptstadt Schwerin

Ute Franke, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung, Landeshauptstadt Schwerin

Prozessgestaltung und innovative Anwendung bewährter Planungsinstrumente



B Prozessgestaltung und innovative Anwendung bewährter Planungsinstrumente

Das Kapitel B vereint Beiträge, deren Schwerpunkte auf einer effizienten und wirkungsvollen Prozessgestaltung bzw. einem geschickten Einsatz von Planungsinstrumenten liegen. Dabei zeigt sich, dass das Planungsrecht, bei entsprechender politischer Unterstützung, bereits viele Handlungsmöglichkeiten zulässt, die eine gelungene Projektumsetzung gewährleisten.

Sichtbar wird in diesem Zusammenhang, dass der Erfolg von Wohnungsbauvorhaben in hohem Maß von einem gut strukturierten Planungsprozess mit sinnvoll festgelegten Zuständigkeiten sowie deren systematischer Integration abhängig ist. Dabei gilt es divergierende Fachinteressen offen und lösungsorientiert

abzuwägen und mit Rückschlägen professionell umzugehen. Beteiligung bekommt dabei eine neue Facette und bezieht sich unmittelbar auch auf die beteiligten Fachplaner:innen. „Gute“ Kompromisse werden dabei zu entscheidenden Treibern des Planungsprozesses und sind letztendlich Pfeiler demokratischer Aushandlungen.

Gleichwohl wird die Langfristigkeit von Stadtentwicklungsplanungen einmal mehr deutlich. Daran zeigt sich auch die Wirkungsweise von Planung: Heute gesetzte Zielvorstellungen und Leitbilder entfalten ihre Wirkung weit in die Zukunft hinein.

06 ERLANGEN ↗ S. 38

Bericht aus der Praxis: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II

07 FRANKFURT AM MAIN ↗ S. 44

Das Produktive Quartier Gutleut-West: Strategien einer integrierten urbanen Transformation

08 BERLIN ↗ S. 50

Molkenmarkt – eine Transformation vom Straßenraum zum innerstädtischen Wohn- und Kulturquartier

09 FREIBURG ↗ S. 56

Kleineschholz – gemeinwohlorientierter Wohnungsbau im Quartiersmaßstab

10 HANNOVER ↗ S. 62

Effiziente Projektgestaltung und Flächenbevorratung führen zum Erfolg!

11 MÜNSING ↗ S. 68

Mehrgenerationenwohnen Pallaufhof

12 ERFURT ↗ S. 72

Von der Suche nach einer „Neuen Mitte“. Der Umbau einer Verkehrsanlage zum Quartierszentrum

13 MAGDEBURG ↗ S. 76

Virtual Reality als Instrument partizipativer Bauleitplanung

06

Bericht aus der Praxis: Städtebauliche Entwicklungs- maßnahme Erlangen-West II

ERLANGEN



Till Zwißler

HINTERGRUND STADT ERLANGEN

In Erlangen leben etwa 120.500 Menschen. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung um über 10.000 Menschen gewachsen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch und Wohnen ist ein zentrales Thema in der Stadt. Vor diesem Hintergrund wendet die Stadt Erlangen alle zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumentarien an, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dazu gehört auch die Außenentwicklung im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach besonderem Städtebaurecht (SEM).

In diesem Beitrag wird die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ vorgestellt. Anhand des Beispiels sollen die Chancen und Möglichkeiten aufgezeigt werden, die das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Städten und Gemeinden bietet.

STADTTEIL ERLANGEN-WEST

Seit Beginn der 1980er-Jahre entsteht in Erlangen ein neuer Stadtteil im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Die erste Entwicklungsmaßnahme „Erlangen West“ wurde noch auf Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes erlassen und umfasste einen Bereich von über 100 ha. In Fortsetzung wurde 2006 die Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ erlassen. Es handelt sich jeweils um Entwicklungen im Außenbereich auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen. Die Entwicklung folgt dabei einem Rahmenkonzept aus dem Jahr 1978, dem sogenannten Kilpper-Plan, der regelmäßig im Bereichsplan West fortgeschrieben wurde. Der Plan sah eine anbaufreie Ringerschließung vor, an die voneinander unabhängige, nach innen orientierte Baugebiete angebunden sind. Ein Kind seiner Zeit, in dem die Orientierung für Außenstehende in Teilen durchaus herausfordernd ist. Der Stadtteil zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil aus, was auch auf die nahezu durchgängige oberflächennahe Führung des Niederschlagswassers in offenen Mulden und

Regenrückhaltebecken zurückzuführen ist. Wesentliche Aspekte des Schwammstadt-Prinzips wurden hier weit vor dem Bekanntwerden des Begriffs umgesetzt.

ENTWICKLUNG IN STÄDTISCHER REGIE

Die Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ wird von der Stadt Erlangen im klassischen Verwaltungsaufbau unter Beteiligung mehrerer Referate umgesetzt. Diese Organisationsstruktur hatte sich in der ersten Entwicklungsmaßnahme bewährt und wurde übernommen.

Die Stadt kauft für die jeweiligen Bauabschnitte die Grundstücke im Entwicklungsbereich an, stellt Bebauungspläne auf, erschließt die Grundstücke und verkauft anschließend entwickeltes Bauland weiter an Bauwillige mit einer Bauverpflichtung. Die vollständige Mobilisierung der entwickelten Baugrundstücke ist somit gesichert. Im gesamten Entwicklungsbereich gibt es keine Baulücken.

Durch die Entwicklungsmaßnahme werden die landwirtschaftlichen Grundstücke zu einem festen Preis als Bauerwartungsland angekauft. Nach der Entwicklung werden Baugrundstücke zu einem festen Preis ohne Gewinnerzielungsabsicht verkauft. Dies verhindert Bodenspekulation und ermöglicht bezahlbare Verkaufspreise. Die Entwicklungsmaßnahme wirkt preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt in Erlangen.

Der Zwischenerwerb der Grundstücke bietet der Stadt große Gestaltungsfreiheiten. So verfügt sie in der Rolle der Zwischeneigentümerin neben den hoheitlichen Regelungsmöglichkeiten des öffentlichen Bauplanungsrechts über privatrechtliche Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Kaufverträge. So ist in den Kaufverträgen eine Verpflichtung zum Selbstbezug aufgenommen und ein zeitlich befristetes Wiederverkaufsverbot. Damit ist eine Nutzung des günstigen Baulands als reine Kapitalanlage ausgeschlossen.

Durch die abschnittsweise Entwicklung bleibt die Vorfinanzierungslast für die Stadt Erlangen kalkulierbar. Die Stadt kann auf Veränderungen der Marktlage und auf Preisentwicklungen reagieren. So bewegten sich die Finanzierungszinsen über die bisherige Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme seit 2006 zwischen 4 und 5 % und unter 1 %. Gleichzeitig sind die allgemeinen Baupreise stark gestiegen. Anpassungen bei den städtebaulichen Zielen und vor allem bei der städtebaulichen Dichte waren immer wieder erforderlich.

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II hat eine Größe von circa 34 ha und besteht aus vier Bauabschnitten. Die anbaufreie Ringerschließung war von Beginn an gesetzt. Im Entwicklungsbereich werden knapp 1.200 Wohneinheiten, davon circa 940 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und circa 230 Wohnungen in Reihenhäusern, Doppelhäusern bzw. freistehenden Einfamilienhäusern, sowie ein Stadtteilzentrum mit Stadtteilbibliothek entstehen.

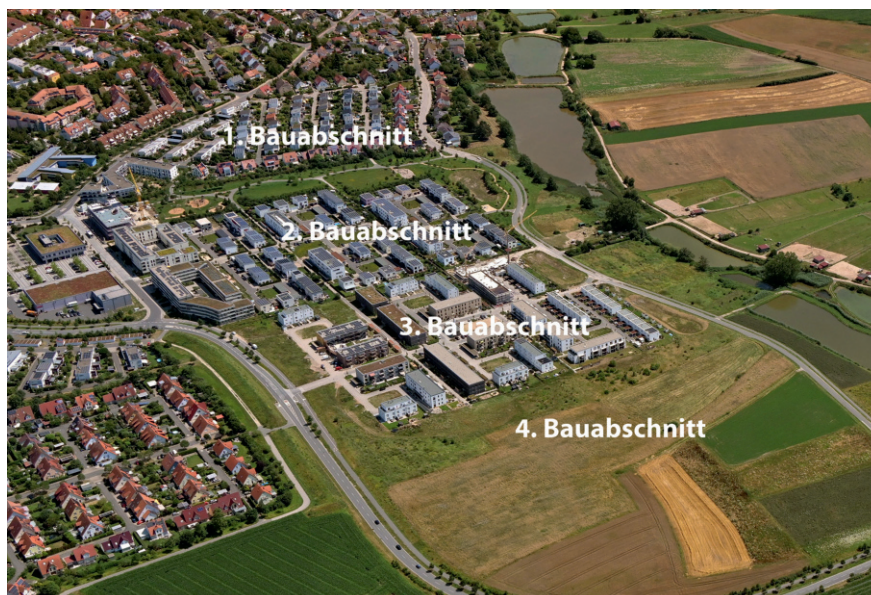
Der erste Bauabschnitt war noch von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Er ist zwischen 2006 und 2013 geplant und gebaut worden und entstand unter der damals üblichen Perspektive, Wohnraum für Familien zu schaffen, um Abwanderungen ins Umland zu verhindern.

Titel

Stadtteil Erlangen-West – Blick von Nordwesten 2021.
Rechts im Bild: städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Erlangen-West II (Bildnachweis: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz)

2

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II –
Blick von Nordwesten 2024 (Bildnachweis: Nürnberg Luft-
bild, Hajo Dietz)



2



3

Im Jahr 2009 wurde der städtebauliche und freiraumplanerische Wettbewerb „Wohnquartiere und Landschaftspark in Erlangen, Büchenbach-West“ ausgelobt. Der Wettbewerbsbeitrag von Franke + Messmer, Emskirchen, Rößner + Waldmann, Erlangen und tautorat.landschaftsarchitekt, Fürth wurde Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung. Die Verfasserinnen haben zwischen dem bereits geplanten ersten Bauabschnitt und den folgenden Quartieren eine grüne Landschaftsfuge vorgeschlagen, die den Stadtteil mit dem südlich gelegenen Landschaftsraum verbindet. Westlich der Landschaftsfuge wurde ein kompaktes Quartier vorgeschlagen, das in drei Bauabschnitten realisiert werden konnte. Die Bauabschnitte setzen sich dabei aus einzelnen Nachbarschaften zusammen, in denen verschiedene Wohnformen – freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau – um einen gemeinsamen öffentlichen Wohnhof gruppiert sind.

Der erste Abschnitt wurde in dieser Form als Energie-Plus-Siedlung zwischen 2010 und 2017 geplant und umgesetzt. Die Vorgaben zu höheren Energiestandards der Gebäude und die Verpflichtung, Solaranlagen auf den Dächern zu errichten, wurden dabei in den Kaufverträgen festgeschrieben und gesichert.

Die Marktlage hatte sich in der Zwischenzeit verändert und die Nachfrage zog noch einmal deutlich an. Als Reaktion wurde im nächsten Bauabschnitt die städtebauliche Dichte

merklich erhöht. Dabei blieb die städtebauliche Grundform mit den öffentlichen Wohnhöfen erhalten. Auf freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser wurde zugunsten eines höheren Anteils von Geschosswohnungsbau ganz verzichtet. Der geförderte Wohnungsbau rückte auch in Erlangen wieder stark in den Fokus. Über 30 % der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden in der Folge dafür reserviert.

Das Vermarktungskonzept dieses Bauabschnitts (Baugebiet 412) ist ein anschauliches Beispiel für die Gestaltungsmöglichkeiten, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen bieten. Die Stadt kann frei festlegen, welche Grundstücke für welche Zielgruppe vorbehalten sind und die Grundstücke dementsprechend ausschreiben.

Der mittlere Bauabschnitt wurde zwischen 2016 und 2023 geplant und umgesetzt. Vor kurzem wurde westlich der Zufahrt mit dem Bau eines Personalwohnheims für das Universitätsklinikum begonnen. Das gegenüberliegende Bauvorhaben mit gefördertem Mietwohnungsbau ist aktuell noch zurückgestellt, auch aufgrund fehlender Fördermittel auf Landesseite.

3

Ergebnis städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb 2009 (Bildnachweis: Architekten Franke + Messmer, Emskirchen, Rößner + Waldmann, Erlangen, tautorat.landschaftsarchitekt, Fürth)



4

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ermöglichte es, Baugruppen als neue Marktteilnehmer:innen in Erlangen einzuführen. Über den Zwischenerwerb konnten Grundstücke explizit für Baugruppen ausgeschrieben werden. Fünf Grundstücke wurden bisher an Baugruppen vergeben. Die Baugruppen hätten auf dem freien Wohnungsmarkt in Erlangen aufgrund der allgemeinen Knappheit und des für sie längeren Planungsvorlaufs keine Chance auf Verwirklichung gehabt. Die architektonische Qualität der realisierten Gebäude im Entwicklungsbereich ist durchschnittlich. Der gesamtstädtische Fokus lag bei der Vermarktung vor allem auf bezahlbarem Wohnraum und einer hohen Energieeffizienz der Gebäude. Ein Beispiel für gelungene Architektur ist das realisierte Vorhaben der Baugruppe „RaumTeiler“.

In Holzbauweise konnten hier 24 Wohneinheiten mit Gemeinschaftsraum, gemeinsamer Dachterrasse und gemeinsamer Werkstatt realisiert werden. In der Werkstatt findet auch regelmäßig ein offenes Repair-Café für das gesamte Quartier statt.

4

Vermarktungskonzept der Baugrundstücke im Baugebiet 412 aus dem Jahr 2018 (Bildnachweis: Stadt Erlangen)

5

Realisiertes Vorhaben der Baugruppe RaumTeiler (Bildnachweis: Carsten Bunnemann)



5



6

Für den letzten Bauabschnitt wurde in den Jahren 2020 und 2021 nochmals ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb „Klimaneutrales Wohnen in Büchenbach Breite Äcker“ durchgeführt. Im Ergebnis bleibt das städtebauliche Grundmuster erhalten. Nachbarschaften mit unterschiedlichen Wohnformen sind um einen gemeinsamen Wohnhof gruppiert. Im Gegensatz zu den vorherigen Quartieren ist nunmehr jedoch unmittelbar an der Quartierszufahrt eine zentrale Quartiersgarage mit Mobility Hub vorgesehen. Das Wohnquartier soll durch kalte Nahwärme mittels Agrothermiekollektoren außerhalb des Gebiets mit Wärme versorgt werden und orientiert sich am Ziel der Klimaneutralität. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde begonnen. Ein neues lebendiges Stadtquartier mit hochwertigen Freiräumen und einem erlebbaren Übergang von Wohnquartier zu Landschaftsraum wird entstehen.

NEUES STADTTEILZENTRUM MIT STADTTEILBIBLIOTHEK

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bot auch die Chance, das Stadtteilzentrum West mit Stadtteilbibliothek in zentraler Lage nördlich der Landschaftsfuge zu realisieren. Der Bau wird über die Entwicklungsmaßnahme finanziert.

Dem Entwurf ging eine intensive Bürger:innenbeteiligung voraus, die vom Architekturbüro Die Baupiloten aus Berlin durchgeführt wurde. Die im Partizipationsprozess formulierten Vorstellungen wie offener Mitgestalten-Marktplatz, vielfältige Handwerker:innen-Wiese, ungezwungene Feierbühne, gesunde Genießer:innen-Lounge und verwinkelte Entspannungs-Oase finden sich heute alle im Entwurf des Architekturbüros Rößner + Waldmann aus Erlangen wieder. Stadtteilhaus und Bibliothek gehen thematisch wie atmosphärisch ineinander auf. So ist es Teil des Konzepts, dass sich die Bibliotheksnutzung im Gesamtgebäude verteilt. In den Freibereichen sind die Belagsflächen größtmöglich entsiegelt. Holzdecks, Leseinseln und Sitzmöglichkeiten an Hochbeeten werden entstehen. Die Freiflächen des Stadtteilzentrums gehen fließend in den sich anschließenden Grünzug im Süden über. Das Gebäude ist nahezu fertiggestellt und überregional beispielgebend.

6

Rahmenkonzept letzter Bauabschnitt (Bildnachweis: DÖMGES ARCHITEKTEN AG, Regensburg und toponauten landschaftsarchitektur Gesellschaft mbH, Freising)



7

FAZIT

Entwicklungsmaßnahmen bieten Städten und Gemeinden sehr große Gestaltungsmöglichkeiten. Die Stadt kommt selbst in die Entwicklerinnenrolle – eine hohe Verantwortung.

Aufgrund des Zwischenerwerbs stehen Städten und Gemeinden neben den Regelungsmöglichkeiten des öffentlichen Bauplanungsrechts auch privatrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten über die Kaufverträge zur Verfügung.

Die hier vorgestellte Entwicklungsmaßnahme wird sich vom Erlass bis zum Abschluss auf etwa fünf bis sechs Wahlperioden des Erlanger Stadtrats erstrecken. Dies zeigt, dass Entwicklungsmaßnahmen einen langen Atem erfordern und Städte und Gemeinden für lange Zeit binden. Somit ist für eine erfolgreiche Durchführung ein Grundkonsens für das Instrument der Entwicklungsmaßnahme im Stadtrat erforderlich.

Insgesamt hat die Stadt Erlangen gute Erfahrungen mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemacht und ein neuer Stadtteil für rund 10.000 Menschen ist entstanden.

Final sei angemerkt, dass die geplante Stadt-Umland-Bahn als neues schienengebundenes Verkehrssystem zwischen Nürnberg, Erlangen und Herzogenaurach künftig auch durch den Stadtteil Erlangen-West geführt werden wird. Die heute schon gute Anbindung des Stadtteils an den öffentlichen Personennahverkehr wird sich damit noch einmal deutlich verbessern.

7

Neues Stadtteilzentrum mit Stadtteilbibliothek – Blick von Norden (Bildnachweis: Stadt Erlangen)

Ansprechperson

Harald Lang, Referent für Planen und Bauen, Stadt Erlangen

07

Das Produktive Quartier Gutleut-West: Strategien einer integrierten urbanen Transformation

FRANKFURT AM MAIN



Christoph Packhieser

Die Transformation noch gewerblich geprägter Bestandsareale zu Nutzungsgemischten, klimaangepassten und sozial integrativen Quartieren zählt zu den zentralen und zugleich komplexen Aufgaben gegenwärtiger Stadtentwicklung. In Frankfurt am Main, einer dynamisch wachsenden Metropole mit weiterhin hoher Flächennachfrage und begrenzten innerstädtischen Entwicklungsreserven, verschärfen sich die Konflikte um Bodenressourcen, Nutzungsmischung und Klimaziele in besonderer Weise. In diesem Zusammenhang stellt das westliche Gutleutviertel ein entscheidendes Schlüsselareal für die Erprobung des Leitbildes der „Produktiven Stadt“ im Sinne der Neuen Leipzig-Charta und einer umfassend verstandenen „urbanen Wende“ dar.

Der vorliegende Beitrag diskutiert das westlich der Frankfurter Innenstadt gelegene Produktive Quartier Gutleut-West als einen Transformationsraum, der sich im Spannungsfeld zwischen einer historischen Gewerbe- und Logistiklandschaft, einer postindustriellen Wissensökonomie und neuen Formen urbaner, zirkulärer Produktion bewegt. Auf der Grundlage eines intensiven, dialogischen Beteiligungsprozesses soll aufgezeigt werden, wie planerische Instrumente, alternative Governance-Ansätze und programmatische Leitbilder synergetisch zusammenspielen müssen, um aus einem bislang randständigen und funktional isolierten Gewerbebestandort ein modellhaftes, klimagerechtes Transformationsquartier zu entwickeln.

Die einer solchen Entwicklung zugrunde gelegte urbane Wende wird dabei als übergeordneter, integrativer Rahmen

verstanden, in dem die Energie-, Mobilitäts-, Wärme- und Bauwende räumlich verschränkt und untrennbar mit der Wiederentdeckung der produktiven Funktionen der Stadt verknüpft werden. Quartiere wie das Gutleut-West können dabei als Reallabore dienen, in denen die Fragen zur baulichen Dichte, zur funktionalen Nutzungsmischung und zur sozialen Integration unmittelbar miteinander verschränkt und praktisch verhandelt werden.

Das Leitbild der Neuen Leipzig-Charta hebt die Produktive Stadt neben der Gerechten Stadt und der Grünen Stadt als eine gleichrangige und unverzichtbare Dimension nachhaltiger Stadtentwicklung hervor. Produktivität wird dabei explizit nicht mehr nur als eine rein ökonomische Kennziffer oder industrielle Ausstoßrate verstanden. Vielmehr umfasst sie die fundamentale Fähigkeit von Stadträumen, vielfältige Formen von Arbeit, Wissensproduktion, Kultur, Sorgearbeit und die Produktion des alltäglichen Lebens räumlich zu integrieren und Synergien zwischen diesen Sphären zu schaffen.

Gerade die sogenannte innere Peripherie – vorwiegend kernstadtnahe Gemengelagen, die oft zwischen großen Verkehrsadern, topografischen Barrieren und bestehenden Wohnquartieren liegen – gewinnt hierbei zunehmend an strategischer Bedeutung. Diese Übergangsräume sind in ihrer jetzigen Form häufig durch untergenutzte Flächenpotenziale, eine geringe bauliche und soziale Dichte sowie eine funktionale Segmentierung charakterisiert, die oft mit einer geringen baukulturellen Qualität einhergeht.

Lange Zeit bildeten diese Areale räumliche „blinde Flecken“, die im planerischen Alltag aufgrund ihrer Komplexität unterschätzt wurden. Gleichzeitig verfügen sie jedoch über erhebliche Transformationspotenziale, weil bestehende Nutzungen restrukturiert, überlagert und vertikal verdichtet werden können, ohne dass zusätzliche Flächen im Außenbereich versiegelt werden müssen. Vor dem Hintergrund der globalen Klimaziele und des dringenden Bedarfs an Ressourcenschonung wird die Transformation solcher Bestandsgewerbeflächen zur zentralen Schlüsselstrategie einer zukunftsfähigen, stärker an den Prinzipien der Suffizienz orientierten Stadtentwicklung.

Die multiplen Krisen der letzten Jahre haben die starke Verwundbarkeit globalisierter, linear organisierter Produktionsketten offengelegt und die Bedeutung lokaler Resilienz unterstrichen. Parallel dazu verschärft der Klimawandel die Notwendigkeit, fossile Energiesysteme und lineare Stoffströme zugunsten regional eingebetteter, zirkulärer Ökonomien umzubauen. In diesem Kontext stellt sich die essenzielle Frage, wie die Rückkehr bestimmter Formen produktiver Tätigkeiten in die Stadt planerisch so gestaltet werden kann, dass sie mit den Anforderungen an modernes Wohnen und ökologische Nachhaltigkeit harmonisieren.

Historisch gesehen war Frankfurt am Main von jeher weniger als klassische Industriestadt positioniert, sondern vielmehr als Handels- und Finanzmetropole. Dennoch prägten mit der Eröffnung des Hauptbahnhofs Ende des 19. Jahrhunderts entlang des Gleisvorfelds im Gallus- und Gutleutviertel bedeutende Fabrikstandorte die Stadtstruktur. Diese in Teilen heute noch vorhandenen gewerblichen Raumstrukturen können nun als wertvolle räumliche Ressource dienen, um eine neue, produktive Stadtlogik im Bestand zu verankern.

Für die Frankfurter Stadtentwicklung stellt das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP) in der Fassung von 2021 planerisch einen wichtigen Referenzrahmen dar. Mit der Einführung der Standorttypen Urbanes Gewerbe/Büro und Urbanes Gebiet wurden Kategorien definiert, die hohe Nutzungsdichten und eine gewerbliche Funktionsmischung bei gleichzeitiger prinzipieller Offenheit gegenüber Wohnen erlauben. Ein wesentliches Ziel bleibt dabei jedoch, die bestehende gewerbliche Nutzung vor schleichender Verdrängung durch lukrativere Wohnprojekte zu schützen. Dieses Instrumentarium bildet die Grundlage für das heutige Verwaltungshandeln, wird jedoch durch sich rasant verändernde Marktbedingungen und neue hybride Arbeitswelten ständig herausgefordert. Die zentrale planerische Frage lautet heute nicht mehr nur, ob Gewerbeflächen in Wohnraum umgewandelt werden sollen, sondern unter welchen spezifischen Bedingungen eine langfristig tragfähige und konflikt sensible Nutzungsmischung aus Gewerbe, Wohnen, sozialer Infrastruktur und Freiraumqualität möglich ist.



2

Titel

Der Gutleuthafen ist der zentrale Baustein des Transformationsquartiers. (Bildnachweis: © C. Packhieser, Frankfurt a. M.)

2

Gewerbebrachen zeugen vom Wandel in der Produktion. (Bildnachweis: © C. Packhieser, Frankfurt a. M.)

Das westliche Gutleutviertel stellt dabei heute eine der letzten großen, innenstadtnahen Konversionsflächen in Frankfurt dar. Eingezwängt zwischen den umfangreichen Gleisanlagen des Hauptbahnhofs im Norden und dem Mainufer im Süden, fungierte dieses Gebiet lange Zeit als eine rein funktionale Rückseite der Stadt. Geprägt von einem stark fragmentierten Charakter und einer eher wahrgenommenen Unzugänglichkeit, hat sich dort ein räumlicher Flickenteppich aus Kraftwerksstandort, Hafenarealen, Lagerhallen, Kleingewerbe, Bildungseinrichtungen und subkulturellen Orten entwickelt.

Die Gutleutstraße fungiert dabei als zugleich verbindende und trennende Hauptachse. Heute zerschneidet sie das Quartier primär als verkehrliche Ausfallstraße in einen nördlichen, bahnnahe und einen südlichen, ufernahen Teil. Trotz der Nähe zum Hauptbahnhof blieb das Areal lange Zeit unbeachtet. Die alternde Bausubstanz und die vergleichsweise günstigen Mieten sicherten zwar Nischen für vielfältige Nutzer:innengruppen, markieren aber zugleich eine deutliche Diskrepanz zwischen der objektiven Standortgunst und der städtebaulichen Vernachlässigung.

Aus stadtökonomischer Perspektive lässt sich zudem ein ausgeprägtes Süd-Nord-Gefälle der Standortvorteile beobachten: Während der Markt am Mainufer nach einer hochpreisigen Wohnentwicklung verlangen würde, scheinen die nördlichen Bereiche primär für flächenextensive Gewerbenutzungen prädestiniert – hier jedoch ohne reale Nachfrage. Ohne gezielte Steuerung droht eine funktionale Spaltung, die durch die anstehende Transformation eher verfestigt als überwunden würde. Angesichts des Wandels der Bürowelten und der Wohnraumknappheit erweist sich eine auf Funktionstrennung ausgerichtete Konzeption jedoch als nicht mehr zeitgemäß.

3

Konzeptplan im Rahmen des Dialogverfahrens (Bildnachweis: © ASTOC Architects and Planners, Köln)



3



Im Rahmen des aktuellen Planungsprozesses wurde daher das Leitbild eines Produktiven Quartiers Gutleut-West entwickelt, das auf einen robusten Nutzungsmix setzt. Insbesondere innovative Wohnformen mit direktem Bezug zum Gewerbe, wie Werks-, Azubi- oder Atelierwohnen, sollen gezielt gefördert werden, um ökonomische Stabilität und kurze Wege mit sozialräumlicher Integration zu verknüpfen. Mit dem Konzept des Transformationsquartiers wird zudem ein langer Zeithorizont eingeführt, der die Entwicklung explizit vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität bis 2045 betrachtet. Das Quartier soll so zum Baustein der Bau- und Wärmewende werden, in dem energetische Sanierung und zirkuläre Baustoffnutzung konkret erprobt werden.

Die städtebauliche Konzeption zielt dabei auf eine funktional hochdurchmischte Struktur ab. Während in kleinräumigen Gewerbegebiets-Anteilen emittierende Nutzungen langfristig gesichert werden, soll im Großteil des Quartiers die Kategorie Urbanes Gebiet (MU) genutzt werden, um stadtverträgliches Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich zu verweben. Der Frankfurter Baulandbeschluss fungiert hierbei als entschei-

dender Hebel, um gemeinwohlbezogene Ziele wie bezahlbaren Wohnraum und soziale Infrastrukturen in der Entwicklung dauerhaft zu verankern.

Das Leitbild konkretisiert sich dabei vor allem in Form von urbanem Gewerbe, das stadtverträgliche Produktion, digitale Fertigung, Handwerk, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie forschungsintensive Industrien umfasst. Durch moderne Produktionstechnologien lassen sich heute emissionsarme und flächensparende Betriebe realisieren, die in Nutzungsgemischte Strukturen integriert werden können. Dies soll insbesondere durch kooperative Gewerbe- und Handwerker:innenhöfe sowie hybride Produktionshäuser geschehen, die Werkstätten, Ateliers und Makerspaces vereinen. Solche Strukturen dienen nicht nur der Flächeneffizienz, sondern fungieren als physische Plattformen für Innovationen, in denen Produktion, Ausbildung und Forschung zusammenfinden.

4

Modell eines Entwicklungskonzeptes im Dialogverfahren
(Bildnachweis: © ASTOC Architects and Planners, Köln)



5

Einen weiteren Impuls liefert der geplante Campus der Städtischen Bühnen im Zentrum des Quartiers, der einen starken kulturell-produktiven Anker bildet. Mit dem Erwerb eines ehemaligen Hochregallagers als Interimsspielstätte der Städtischen Bühnen mit Werkstätten, Lager und Verwaltung eröffnen sich neue Optionen für eine hohe Nutzungsintensität und öffentliche Wahrnehmbarkeit. Diese kulturproduzierenden Nutzungen fungieren als Katalysatoren für weitere produktive Tätigkeiten und verschieben das Verständnis von Kultur weg vom reinen weichen Standortfaktor hin zu einer zentralen Komponente urbaner Produktionsökonomie.

Parallel dazu wird die Gutleutstraße als potenzielles „Urban Backbone“ transformiert. Ihre Entwicklung von der Ausfallstraße zur urbanen Magistrale mit gemischten Erdgeschossnutzungen und Mobility Hubs bildet einen weiteren, wichtigen Baustein der Gesamtstrategie.

Begleitet wird dieser Prozess von einem Dialogverfahren, das Verwaltung, Politik, Eigentümer:innen, ansässige Betriebe und Zivilgesellschaft frühzeitig zusammenbringt. Dieses Verfahren versteht sich als Form der Koproduktion von Stadt-raum, in der unterschiedliche Rationalitäten gezielt in produktive Aushandlungsprozesse überführt werden. Dadurch wird die Umwandlung untergenutzter Areale von einer rein technokratischen Aufgabe zu einem gesellschaftlichen Prozess, in dem Fragen der Bodenpolitik und der Gemeinwohlorientierung idealerweise offen verhandelt werden sollen.

5

Räumliche Nähe von Wohnen und Gewerbe im Transformationsquartier (Bildnachweis: © C. Packhieser, Frankfurt a. M.)



6

So lässt sich festhalten, dass das Produktive Quartier Gutleut-West einen paradigmatischen Wandel markiert: weg von der schrittweisen Umwandlung in wohndominierte Bereiche, hin zur bewussten Stärkung urbanen Gewerbes im Rahmen nutzungsgemischter, klimaneutraler Stadtstrukturen. Es wird deutlich, dass die produktive Stadt keine Rückkehr zu veralteten Industrieformen bedeutet, sondern die räumliche Organisation einer diversifizierten, wissensbasierten und zugleich materiell-zirkulären Stadtökonomie darstellt. Die entscheidenden Hebel zur Erreichung dieses Ziels liegen in der intelligenten Verknüpfung planerischer Instrumente, neuer räumlicher Typologien, kooperativer Governance-Formen und normativer Leitbilder wie Suffizienz und Inklusivität.

Das Projekt hat das Potenzial, als Modellquartier Impulse für die Weiterentwicklung der produktiven, gerechten und grünen europäischen Stadt zu geben. Es zeigt auf, wie stadt-

affines Gewerbe, Wohnen und Klimaneutralität unter dem Druck begrenzter Flächen neu austariert werden können.

6

Der denkmalgeschützte Kinderhort wird zum dritten Ort für das Quartier. (Bildnachweis: © C. Packhieser, Frankfurt a. M.)

Ansprechperson

Christoph Packhieser, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main

08 Molkenmarkt – eine Transformation vom Straßenraum zum innerstädtischen Wohn- und Kulturquartier

BERLIN



Anina Böhme, Arne Siegler

ABSTRACT

Seit mehr als 20 Jahren ringt das Land Berlin darum, aus einem überdimensionierten Straßenraum, mitten in der historischen Berliner Mitte, einen urbanen städtischen Ort mit archäologischen Spuren, erschwinglichen Wohnangeboten, lebendigen Erdgeschossen, Kultur und weiteren städtischen Nutzungen zu schaffen.

Über den Weg der Baurechtschaffung für die Reduzierung eines Straßenraums und die Gewinnung von Baufeldern in öffentlichem Eigentum zur Vermarktung auf dem privaten Immobilienmarkt gedacht, über wechselnde politische Neuaus-

richtungen, die Entwicklung eines hochspekulativen Berliner Wohnungsmarkts, mehrerer Phasen intensiver und umfassender Beteiligungs- und Qualifizierungsformate für Städtebau und Architektur und nicht zuletzt heftiger Debatten zur passenden architektonischen Haltung steht das Quartier Molkenmarkt heute u. a. im Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft kurz vor dem Bau der ersten Häuser.

Dabei unterstützten uns die Formate einer Charta zum Molkenmarkt für das politische Commitment, der Rahmenplan Molkenmarkt und die Bebauungsleitlinien mit Block- und Gebäudesteckbriefen aus einem politisch und medial emotional und kontrovers diskutierten Projekt zu einem umsetzungsorientierten Prozess mit starken und selbstbewussten Partner:innen zu kommen.



AUSGANGSLAGE

Mit der Neugestaltung des Molkenmarkts handelt es sich um eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte der letzten Jahre in der Berliner Mitte. Ziel ist die Transformation eines jahrzehntlang vom Verkehr dominierten Stadtraums in ein urbanes Quartier mit Wohn-, Kultur- und gewerblichen Nutzungen. Der Beschluss eines Bebauungsplanes für das Klosterviertel am Molkenmarkt im Jahr 2016, der sowohl den Rückbau einer innerstädtischen Bundesstraße auf einen reduzierten Stadtstraßenquerschnitt als auch die Gewinnung von vier Baufeldern im städtischen Eigentum vorsah, beendete die vorangegangene jahrelange politische Auseinandersetzung und stellte ab sofort alle Ampeln auf Grün für eine Vermarktung der städtischen Grundstücke. Mit der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik durch eine rot-rot-grüne Berliner Landesregierung im Zeitraum von 2016 bis 2021 veränderte sich diese Perspektive grundsätzlich.

LIEGENSCHAFTSPOLITIK UND ENTWICKLUNG DES NUTZUNGSPROFILS

Der Molkenmarkt gilt als ältester Platz Berlins und bildet gemeinsam mit dem Mühlendamm und dem Bereich rund um das Rote Rathaus einen zentralen Teil der historischen Berliner Mitte. Im Zuge der Kriegszerstörungen des Zweiten Weltkriegs und der anschließenden verkehrsorientierten Planung im Rahmen des Wiederaufbaus zur Hauptstadt der DDR wurde der Bereich stark verändert und verlor nahezu vollständig seine historische Aufteilung eines vor dem Krieg eng bebauten Stadtquartiers. Breite Verkehrsschneisen zerschnitten das historische Stadtgefüge und trennten das Klosterviertel mit dem Molkenmarkt von seinem historischen Gegenüber dem Nikolaiviertel und dem Roten Rathaus. Die von baulichen Spuren beräumten Blockfragmente wurden freiräumlich gestaltet und vermittelten mit Brunnen und Vorplatz zwischen den verbliebenen Zeugnissen gründerzeitlicher Bürgerlichkeit und der Trasse eines modernen, autogerechten Städtebaus.

Schon kurz nach dem Fall der Mauer und der Wiedervereinigung 1990 begann, initiiert durch den damaligen Senatsbaudirektor Dr. Hans Stimmann, eine breite Diskussion zur Reparatur der Stadt unter der Überschrift der kritischen Rekonstruktion Berlins. Und kein Ort eignete sich besser dafür als der Molkenmarkt mit dem Klosterviertel. Die Idee war, aus der Rückgewinnung von Straßenland und dem Verkauf von Baugrundstücken im historischen Parzellenzuschnitt eine Stadtrendite zu erzielen, die anschließend sowohl den Straßenumbau als auch die Gestaltung hochwertiger Grün- und Platzflächen finanzieren sollte. Eine neue Gruppe einer selbstbewussten Berliner Stadtgesellschaft, die sogenannten Urbaniten, sollte sich als Zielgruppe für das Leben und Arbeiten neben dem Roten Rathaus und im Schatten des Fernsehturmes entscheiden.

Aufgrund unterschiedlicher politischer und sich wandelnder planerischer Rahmenbedingungen beschloss das Abgeordnetenhaus von Berlin 2016 mit einer Koalition aus SPD und CDU den dafür notwendigen Bebauungsplan, der drei Baublöcke von A bis C zur Bebauung mit Wohnen und gewerblicher Nutzung und einen Baublock D mit einer Schulbebauung auf dem historischen Grundstück der Schule am Grauen Kloster vorsah.

Nur ein Jahr später veränderte sich der Fokus der Berliner Liegenschaftspolitik. Die nach dem Straßenumbau gebildeten Baugrundstücke sollten, anstelle einer Vermarktung auf dem Immobilienmarkt, an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft übertragen werden. Die Stadtgesellschaft sollte darüber hinaus die Qualitätsziele für die Rückgewinnung der Stadt an diesem geschichtsträchtigen Ort mitformulieren können.

Der entstehende Wohnraum sollte jetzt unter den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft mietpreisgebunden errichtet werden, ergänzt um nutzungsflexible Gewerbeflächen und einem maßgeblichen Anteil an Kulturflächen für die bereits vor Ort vorhandene freie Kulturszene Berlins sowie für andere kulturelle Nutzungsgruppen.

Titel

Informationsmappe Projekt Molkenmarkt (Bildnachweis: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2026)

2

Blick vom Roten Rathaus auf das Alte Stadthaus an der Straßenkreuzung Grunerstraße 1964 (Bildnachweis: ddrbildarchiv.de / Foto: Lothar Willmann)



3

VERKEHRLICHE NEUORDNUNG UND INFRASTRUKTURMASSNAHMEN

Zwischen 2019 und 2024 wurde der gesamte Straßenzug Mühlendamm–Molkenmarkt–Grunerstraße neu geordnet und der Straßenraum insgesamt reduziert. Die neue Grunerstraße wurde eine vierspurige Stadtstraße mit Fahrradstreifen, Fußwegen und Straßenbäumen sowie Mittelstreifen für die künftige Straßenbahnlinie vom Alexanderplatz zum Kulturforum.

Der neue Straßenzug wurde im März 2024 für den Verkehr freigegeben. Damit war ein zentraler Schritt der infrastrukturellen Umgestaltung abgeschlossen. Es entstanden durch die Reduzierung der Straßenquerschnitte insgesamt etwa 40.000 m² künftiges Bauland und etwa 100.000 m² Geschossfläche.

Gleichzeitig verbesserten die Maßnahmen sofort die räumliche Verbindung zu wichtigen historischen Gebäuden wie dem Roten Rathaus, dem Alten und Neuen Stadthaus, der Parochialkirche sowie die Vernetzung der benachbarten Stadträume vom Rathausforum zum Klosterviertel im direkten Umfeld für Fußgänger:innen und Radfahrende.

ARCHÄOLOGISCHE ERKUNDUNG

Der Molkenmarkt ist seit dem Beginn der archäologischen Ausgrabungen im Jahre 2019 das größte zusammenhängende innerstädtische Grabungsfeld Europas. Da sich der Molkenmarkt im ältesten Siedlungsbereich Berlins befindet, wurde bereits im Vorfeld mit zahlreichen archäologischen Funden gerechnet.

In mehreren Grabungsphasen, begleitend zum Straßenumbau wurden verschiedene Überreste dokumentiert, die wichtige

Erkenntnisse der Stadtentwicklung Berlins in unterschiedlichen Bodenschichten vom Mittelalter über die Barockzeit, die Renaissance bis hin zur Neuzeit lieferten.

Ergraben wurden beispielsweise das Berliner Elektrizitätswerk mit der Centralstation Rathausstraße von 1895, genauso wie ein mittelalterlicher Bohlenweg aus gut erhaltenen Eichenstämmen, die Fundamente der berühmten Zorn'schen Apotheke aber auch etwa 15.000 Matrizen für Adressier-Maschinen der Potsdamer Handelskammer in einem gründerzeitlichen Keller.



4

3

Übersichtsplan Gesamtprojektgebiet Molkenmarkt (Bildnachweis: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023)

4

Blick zum Roten Rathaus, 1920 (Bildnachweis: Landesarchiv Berlin F Rep. 290 (02) Nr. II6651 / Foto: k. A.)

BETEILIGUNG UND STÄDTEBAULICHE QUALIFIZIERUNGSVERFAHREN

Während der Straßenumbau schrittweise voranging und die archäologische Erkundung die Geschichte des Stadtquartiers um den Molkenmarkt erklärte, konzipierte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ein mehrstufiges städtebauliches Qualifizierungsverfahren in den Jahren 2020 bis 2022 mit einer vorgelagerten Beteiligung. Ziel der Beteiligung war es, den qualitativen Rahmen für den anschließenden städtebaulichen Wettbewerb aufzuspannen und einen breiten fachlichen und öffentlichen Konsens für die Qualitätsziele der künftigen Bebauung zu finden. Das gelang nur bedingt. Die Vielzahl der qualitativen Ansprüche wurden zwar in acht Leitlinien zusammengefasst, diese standen aber nichtpriorisiert und zum Teil in Flächenkonkurrenz zueinander.

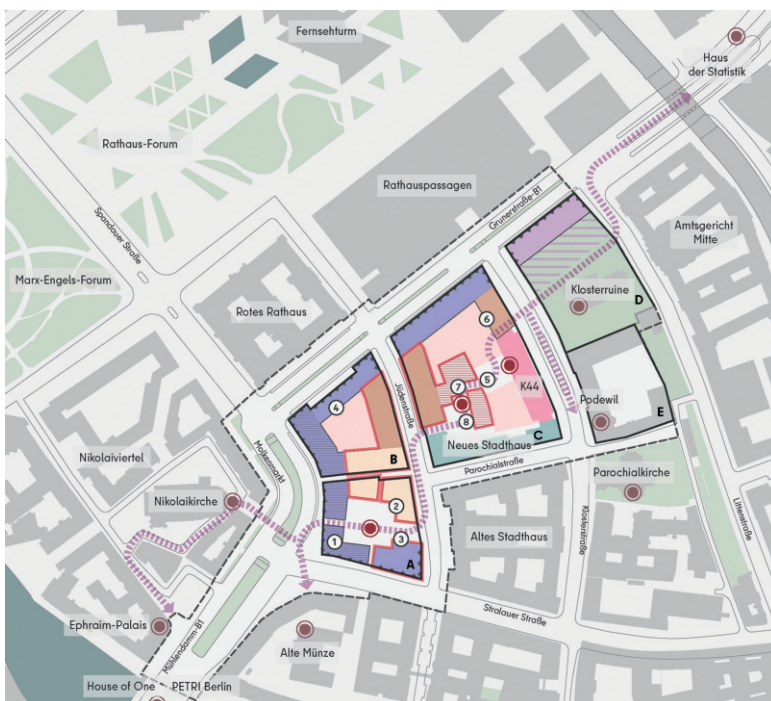
Das daraus entwickelte Wettbewerbsprogramm bildete den Auftakt für den offenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb zum Molkenmarkt im Jahr 2021. Neun Planungsteams entwickelten aus einer Aufgabenstellung, die den Spagat zwischen leistbarem Wohnen im historischen Stadtgrundriss, der Sichtbarmachung archäologischer Spuren, der Modellhaftigkeit eines grünen und autoarmen Quartiers und der Hochwertigkeit einer Nachbarschaft neben dem Roten Rathaus beschrieb, Entwürfe für die zukünftige städtebauliche Umsetzung der einzelnen Quartiersblöcke. Im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wurden zwei Sieger:innenteams ausgewählt, die anschließend gemeinsam mit den Bauherrinnen und den beteiligten Fachressorts im Rahmen eines dialogorientierten Werkstattverfahrens und unter Begleitung eines Gutachtergremiums ihr Konzept vertieften und optimierten. Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens waren die inhaltliche Grundlage für den im Jahr 2023 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Eigenregie erarbeiteten Rahmenplan Molkenmarkt.



5

DIE CHARTA MOLKENMARKT – ZUSAMMENFÜHRUNG FORMELLER UND INFORMELLER PLANUNGSSCHRITTE

Ein bedeutender Meilenstein des Projekts war der Beschluss des Rahmenplanes Molkenmarkt als Teil der Charta Molkenmarkt durch den Berliner Senat im August 2023. Der Rahmenplan Molkenmarkt bündelte erstmalig die Ergebnisse aller bisherigen formellen und informellen Planungsprozesse und definierte die grundlegenden städtebaulichen Prinzipien für die Entwicklung des Quartiers. Er übersetzte in abstrahierter Weise die städtebaulichen Konzepte der beiden Preisträger:innen des städtebaulichen Wettbewerbs und deren Weiterentwicklung aus dem Werkstattverfahren und schaffte es so, ein sowohl politisch und fachlich geeintes als auch der Stadtgesellschaft vermittelbares Zielbild von der Zukunft des Molkenmarktes zu zeichnen.



6

5

Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt (Bildnachweis: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023)

6

Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt. Teil-Rahmenplan Städtebau, Archäologie, Denkmalschutz und Kultur (Bildnachweis: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023)

Machbarkeitsstudien zum Thema Archäologie, fokussiert auf die Integration und Sichtbarmachung von Funden, den Themen Regenwassermanagement, Mobilität und Freiraum sowie zur Energieversorgung ergänzten die inhaltlichen, quartiersbezogenen Vertiefungen und unterzogen den städtebaulichen Setzungen des Rahmenplanes einen Realitätscheck auf der Ebene der Baublöcke.

BEBAUUNGSLEITLINIEN UND ANPASSUNG DES PLANUNGSRECHTS

Die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans 1-14 von 2016, beispielsweise zum Immissionsschutz, die aus denkmalschützenden Gründen entwickelten abgestuften Höhenentwicklungen aber auch die Anwendung der Wohnungsbauförderbestimmungen stellten die Bauherrin als landeseigenes Wohnungsunternehmen für die Umsetzung des Nutzungsprogramms und für ihr wirtschaftliches Handeln vor große Herausforderungen.

Gemeinsam wurde deshalb mit der Bauherrin nach Lösungen gesucht, die das Bauen für ein landeseigenes Wohnungsunternehmen wirtschaftlich leistbar, trotzdem innerstädtisch hochwertig und stadtgeschichtlich kontextualisiert ermöglichen sollten.

Die zwischen 2024 und 2025 von Mäckler Architekten auf Basis der konzeptionellen Vorgaben des Rahmenplans entwickelten Bebauungsleitlinien für den Molkenmarkt dienen dazu, die Vorgaben der Bauherrin für die ersten beiden Baublöcke grundriss-scharf herunterzubrechen und nachzuweisen, dass sowohl förderfähiges leistbares Wohnen und flexible Mietflächen für lebendige Erdgeschosse, gewerbliche und kulturelle Nutzungen möglich sind, als auch ein Quartier mit einer eigenen, modernen Identität in einem historischen Umfeld entstehen kann.

Dargestellt wird dies anhand von Block- und Gebäudesteckbriefen, die Typengrundrisse und -schnitte als auch Angaben zur Lage der Erschließung, Dachaufbauten, Geschoss- und Gebäudehöhen, die Nutzungsverteilung pro Geschoss, sowie die funktionale und räumliche Einbindung der ausgewählten archäologischen Fenster enthalten.

Während der Erarbeitung der Bebauungsleitlinien zeigte sich die Notwendigkeit der Anpassung des festgesetzten Bebauungsplanes mit dem Ziel einer besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und damit der Erhöhung sowohl der Wohnungsbaufäche als auch der gewerblich und kulturell zu nutzenden Flächen. Das Ergebnis der städtebaulichen Überprüfung zur baulichen Fassung einer historischen Gasse als auch die Ausbildung einer zentralen Platzfläche mit umlaufender Arkade im Blockinnenbereich wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls planungsrechtlich umgesetzt.

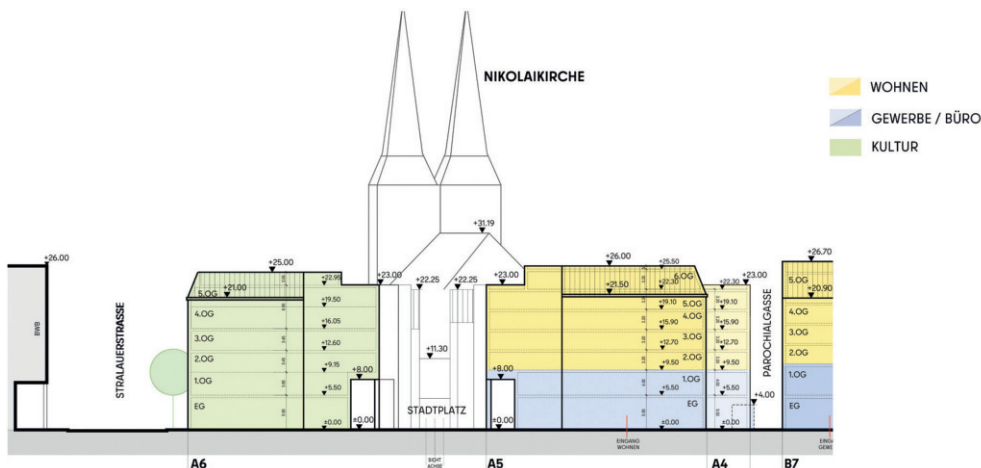


7

Bebauungsleitlinien Quartier am Molkenmarkt. Steckbrief Block A und B (Bildnachweis: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2025)

8

Auszug Bebauungsleitlinien Quartier am Molkenmarkt. Steckbrief Block A und B. Die Judenstraße (Bildnachweis: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2025)



8

ARCHITEKTUR- UND REALISIERUNGS- WETTBEWERBE

Auf Basis der Bebauungsleitlinien werden seit 2025 Architektur- und Realisierungswettbewerbe für die Blöcke A und B des landeseigenen Wohnungsunternehmens durchgeführt. Sie betreffen die Blöcke, die vom Roten Rathaus, dem Alten Stadthaus, der Alten Münze sowie dem Nikolaiviertel umrahmt werden. Für den ersten hochbaulichen Realisierungswettbewerb im Block B wurde durch das Land Berlin gemeinsam mit der Bauherrin ein Wettbewerbs- und Vergabekonzept entwickelt, das es ermöglichte, eine Arbeitsgemeinschaft aus drei Architekt:innenteams ein Los mit drei Gebäuden bearbeiten zu lassen. Der erste hochbauliche Realisierungswettbewerb wurde im November 2025 entschieden. Der zweite hochbauliche Realisierungswettbewerb für den gesamten Block A und den zweiten Teil des Blocks B wurde im Juni 2026 entschieden.

KOMMUNIKATION

Durch die Bedeutung des Projekts für die Berliner Mitte, ein großes Interesse in der Stadtgesellschaft sowie ein vielfältiges Echo in den Medien wird die Projektkommunikation durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im analogen sowie im digitalen Spektrum geführt. Außerdem informiert die Senatsverwaltung über den Projektfortschritt sowie über besondere Projektmeilensteine aber auch über weitere Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten. Hierzu zählen unter anderem die Bauzaungestaltung in Kooperation mit dem Landesdenkmalamt Berlin, die regelmäßige Aufbereitung von Projektinformationen in thematischen Printprodukten sowie die fortlaufende digitale Kommunikation über die Website des Projekts.

PERSPEKTIVEN FÜR DIE BERLINER MITTE

Mit der Entwicklung des Molkenmarkts verfolgt Berlin die Wiederbelebung der Berliner Mitte als lebendigen, vielfältigen und urbanen Stadtraum durch die Herstellung von preisgedämpftem Wohnraum, Kultur- und Gewerbeflächen unter Einbeziehung stadtgeschichtlich wertvoller Spuren in Architektur und Freiraum.

Für die Entwicklung der nächsten Blöcke des Projektgebiets folgen eine notwendige Bodenordnung sowie eine städtebauliche Überprüfung im Block C und die Prüfung der Entwicklung des Schulstandortes im Umfeld der historischen Klosterkirche.

Die Beschleunigung des Entwicklungsprozesses seit Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Jahr 2016 resultiert aus dem Zusammenspiel der Verfügbarkeit personeller und finanzieller Ressourcen in der Landes- und Kommunalverwaltung sowie bei den Bauherrinnen und Projektpartner:innen sowie Stakeholdern zur Umsetzung.

Daneben ist die Formulierung gemeinsam abgestimmter, dabei klarer und abgrenzbarer Entwicklungsziele und ableitbarer Planungsaufgaben sowie die politische Unterstützung und das Interesse der Öffentlichkeit von besonderer Projektbedeutung.

Ansprechperson

Anina Böhme, Referatsleiterin, Abteilung II - Referat IIA – Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Weitere Informationen

Projektwebsite: www.molkenmarkt.berlin.de

09 Kleineschholz – gemeinwohlorientierter Wohnungsbau im Quartiersmaßstab

FREIBURG



Roland Jerusalem, Stefanie Lausch

Im Freiburger Stadtteil Stühlinger entsteht aktuell – zwischen Güterbahnlinie, Agentur für Arbeit und dem Rathaus im Stühlinger – ein neues gemeinwohlorientiertes Quartier mit rund 500 neuen Mietwohnungen, zwei Kindertageseinrichtungen, quartiersbezogenem Gewerbe und weiteren sozialen, kulturellen und inklusiven Nutzungen. Das circa 3 ha große urbane Quartier, das nur etwa zehn Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt liegt und das planungsrechtlich als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt ist, wird durch eine circa 5 ha große Parkerweiterung ergänzt. Der neue Quartierspark schließt an einen bestehenden Park an, bindet das neue Quartier in den umgebenden Stadtteil ein und schafft wohnortnah neue Naherholungs-, Spiel- und Grünflächen für Bewohner:innen und Stadtteilbewohner:innen.

Mit der Quartiersentwicklung verbunden ist auch die Stilllegung einer Haupteinfahrstraße und deren Einbindung in die künftige Parklandschaft als sogenannte Activity Lane. Ein sehr niedriger Stellplatzschlüssel von nur 0,3 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit mit Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer zentralen Quartiershochgarage sowie der Fokus auf eine exzellente Fahrradmobilität im Quartier sind Bestandteile der Planung.

Bei der Quartiersentwicklung, die auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit, auf architektonische und stadtgestalterische Qualität sowie auf Inklusion und Teilhabe setzt, wurden auch neue Wege zur Schaffung bezahlbaren und sozialen Wohnraums beschritten. Das Quartier Kleineschholz wird ausschließlich mit gemeinwohlorientierten Projektakteuren entwickelt, die die künftigen Mieter:innen in den Fokus stellen und die Gebäude im Bestand halten.



Bezahlbarer Wohnraum in Freiburg ist rar, die für Wohnungsbau verfügbaren Flächen im Stadtgebiet begrenzt und zumeist nicht in städtischem Eigentum. Um Lösungswege und Flächen zu finden und die Wohnungsnot zu lindern, wurden bereits 2018 Flächenpotenziale identifiziert, die für eine ressourcenschonende innerstädtische Flächenentwicklung zu Wohnbauzwecken geeignet sind. Ein vielversprechendes Potenzial fand sich im Stadtteil Stühlinger, auf dort befindlichen großen Kleingartenanlagen. Die Flächen wurden langfristig für die Erweiterung von Behördenstandorten vorgehalten.

Die Kündigung und Räumung des Kleingartenareals wurde zu Beginn der Quartiersentwicklung in der Öffentlichkeit sehr kontrovers diskutiert und von Widerständen gegen das Projekt begleitet. Eine gezielte Kommunikation und intensive Bürger:innenbeteiligung begleiteten den Prozess. Das Angebot von Ersatzflächen im Stadtgebiet, die Vermittlung des städtischen Ziels, bezahlbaren Wohnraum für alle und vielfältig nutzbare Freiflächen für den Stadtteil zu schaffen sowie die Integration neuer gärtnerischer Formen (Urban Gardening kombiniert mit Artenschutzmaßnahmen für die Mauereidechse) führten zu einer Beruhigung des Konflikts.

Im Jahr 2018 wurde für das Kleingartenareal und dessen Umfeld ein zweistufiger städtebaulich-landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb mit drei begleitenden Dialogveranstaltungen mit Bürger:innen durchgeführt, um der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, ihre Hinweise zur Wettbewerbsaufgabe und ihre Anregungen zu den städtebaulichen Konzepten in den Planungsprozess einfließen zu lassen. Der Wettbewerb wurde 2019 zugunsten des Entwurfs von Dietrich Untertrifaller Architekten (Bregenz) mit Ramboll Studio Dreiseitl Landschaftsarchitekten (Überlingen) entschieden.

Titel

Vogelperspektive, Wettbewerb Kleineschholz (Bildnachweis: Dietrich Untertrifaller Architekten + Ramboll Studio Dreiseitl)

2

Schwarzplan Lage im Stadtgebiet (Bildnachweis: Stadtplanungsamt Freiburg)



3

Das städtebauliche Konzept für das urbane Quartier Kleinschholz zeichnet sich durch kompakte, flächensparende Stadt- und Wohnstrukturen im Geschosswohnungsbau aus. Städtebauliche Leittypologie ist eine offene vier- bis achtgeschossige Blockrandbebauung, die durch eine Kombination gerader und gewinkelter Zeilenbauten und Punkthäuser gebildet wird und abwechslungsreiche, geschützte Grünräume und Wohnhöfe mit hohen Aufenthaltsqualitäten ermöglicht. Entlang der Güterbahnlinie schirmen ein weitgehend geschlossener Lärmschuttrücken sowie eine Lärmschutzwand das Quartiersinnere von Schallimmissionen ab. Ein urban gestalteter Platz in der Quartiersmitte bildet das soziale Zentrum des neuen Quartiers mit Angeboten des täglichen Bedarfs und einem kleinen Nahversorgermarkt. Zwei Kindertagesstätten sind an den Quartierseingängen im Norden und Süden des Quartiers angesiedelt. Eine zentrale Quartiershochgarage nimmt den Parkierungsverkehr auf und ermöglicht ein verkehrsberuhigtes Quartier, in dem Radfahrer:innen und Fußgänger:innen bevorrechtigt sind.

So kann entstehen, was in Freiburg besonders rar ist: ein bezahlbares Zuhause für Familien, Singles, Alleinerziehende,

Kinderlose, Paare, ältere Menschen, Studierende und Menschen mit Behinderungen. Bunt gemischt soll es werden in Kleinschholz, in einem kompakten städtischen Quartier mit kurzen Wegen, wenig Autoverkehr, besten Anbindungen in alle Richtungen und viel Grün im Umfeld.

STÄDTISCHES VERGABEKONZEPT UND GESTALTERISCHE QUALITÄTS- SICHERUNG

2021 beschloss der Gemeinderat eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM), um die städtischen Ziele der Quartiersentwicklung zu sichern, insbesondere unter den Aspekten bezahlbarer Wohnraum, nachhaltige Mobilität, zukunftsfähige Energieversorgung, Barrierefreiheit und Freiraumqualifizierung. Der Erwerb des früheren Kleingartenareals von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Jahr 2022 ermöglichte der Stadt Freiburg die Vermarktung der Grundstücke in eigener Regie im Rahmen eines Vermarktungskonzeptes. Die sogenannte Verbilligungsrichtlinie der BImA (VerbR 2018) dient der Förderung des sozialen Wohnungsbaus und gewährt den im Quartier bauenden Projekten eine Förderung von je 25.000 Euro pro neu

3

Städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb
(Bildnachweis: Dietrich Untertrifaller Architekten + Ramboll
Studio Dreiseitl)



4

geschaffene, öffentlich geförderte Wohnung. Voraussetzung hierfür ist die bezugsfertige Erstellung der Wohnungen bis November 2028.

Im Dezember 2023 beschloss der Gemeinderat zeitgleich mit dem Bebauungsplan ein innovatives und sozial fokussiertes Vermarktungskonzept für das neue Quartier. Die auf die urbane Quartiersentwicklung abgestimmte, passgenaue städtische Vermarktungsstrategie, die ein eigenes Leitbild mit Vermarktungszielen für das gemischt genutzte Modellquartier beinhaltet, erwies sich als erfolgreich: In zwei Bewerbungsrunden wurden die Grundstücke in der Zeit von März 2024 bis Juni 2025 im Rahmen einer offenen Konzeptvergabe vergeben. Zugangsvoraussetzungen waren eine Gemeinwohlorientierung des Projektakteurs und der Grundstücksnutzung, mindestens 50 % geförderter Mietwohnraum und der Erwerb im Erbbaurechtsablösmodell oder der Erwerb des Grundstücks mit erbbaurechtsähnlichem Wiederkaufsrecht. Entscheidend bei der Grundstücksvergabe war die Auswahl der besten Konzepte in einer Gesamtbetrachtung mit dem Fokus auf das künftige Quartiersleben und unter Beachtung der stadtgestalterischen, sozialen und wohnungspolitischen Vorgaben. Der Grundstückspreis war als Festpreis vorgegeben. Die Konzeptvergabe erfolgte nicht nach einem starren Punktesystem, sondern über eine vergleichende ganzheitliche Betrachtung anhand folgender drei Kriterien im Rahmen eines „Wettbewerbs der Ideen“: die Besonderheiten und Angebote der einzelnen Konzepte, die Qualität der Projektidee sowie die Realisierungsverlässlichkeit.

Kleineschholz steht für ein modellhaftes, gemeinwohlorientiertes und inklusives Quartier, das zu einem besonderen Stück Freiburg werden soll. Ein neues Quartier, das soziale und gesellschaftliche Verantwortung übernimmt und in dem jedes Projekt einen besonderen Beitrag für das Quartier,

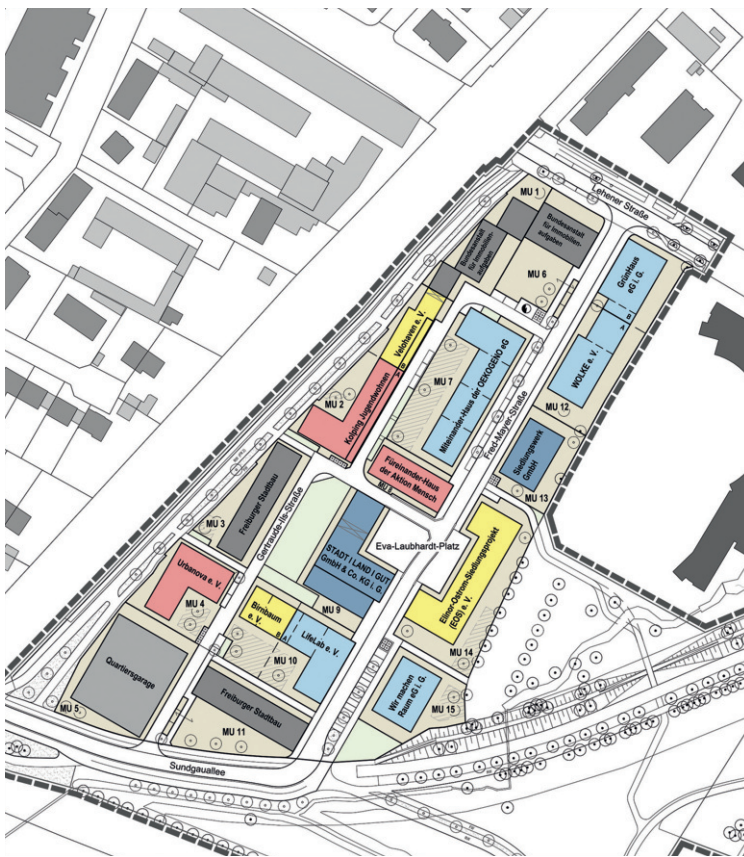
den Stadtteil und die Gesamtstadt leistet. Möglich wird dies durch die Vielfalt der Projekte, lebendige Nachbarschaften sowie generationsübergreifende und solidarische Hausgemeinschaften.

Zur Qualitätssicherung – sowohl der Architektur als auch des Freiraums – wurde ein Gestaltungsleitfaden für das Quartier erarbeitet, der konkrete Anregungen und Empfehlungen für die Umsetzung bietet. Für wichtige Grundstücke im Quartier, vor allem an den Quartierseingängen und am zentralen Quartiersplatz, wurden zusätzlich Mehrfachbeauftragungen oder eine Beratung im städtischen Gestaltungsbeirat vorgesehen.

Neben der Vergabe von jeweils zwei Grundstücken an die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) als städtische Wohnungsbau-gesellschaft sowie an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als ehemalige Grundstückseigentümerin wurden insgesamt 13 Grundstücke an unterschiedliche Akteursgruppen vergeben. So wird künftig eine bunte Mischung an Akteuren das neue Quartier mit Leben füllen, neue Genossenschaften, das Mietshäusersyndikat, die FSB, die BImA sowie weitere gemeinwohlorientierte Akteure, für die Gewinnmaximierung nicht die Hauptrolle spielt. Mindestens die Hälfte der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum gebaut, aktuell entstehen über 60 % der geplanten Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau.

4

Visualisierung Quartiersplatz, Wettbewerb Kleineschholz
(Bildnachweis: Dietrich Untertrifaller Architekten + Ramboll
Studio Dreiseitl)



- Genossenschaften
- etablierte Akteure
- neue in Freiburg auftretende Akteure
- Mietshäuser Syndikat Projekte (MHS)
- Freiburger Stadtbau und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

5

Vergabeplan Quartier Kleineschholz und Legende (Bildnachweis: Stadt Freiburg, Projektgruppe Kleineschholz)

5

Die Vielfalt der angebotenen Konzepte ist beeindruckend: Gebäude in nachhaltiger Holzbauweise, Inklusionsprojekte und Wohnungen für soziale Träger zur Versorgung von Menschen in besonderen Schwierigkeiten wie Wohnungslosigkeit oder Fluchterfahrung, Mehrgenerationenwohnen, barrierefreies und rollstuhlgerechtes Wohnen, Auszubildenden- und Mitarbeitenden-Wohnen, Co-Working-Flächen sowie gemeinschaftlich und gewerblich genutzte Räume, Cluster-Wohnungen und vieles mehr zeichnen die Projektkonzepte aus. Viele Projekte in Kleineschholz setzen bewusst auf eine Verringerung der persönlichen Wohnfläche zugunsten gemeinschaftlich nutzbarer Flächen und implementieren eigene und projektübergreifende Sharing-Konzepte. Auch die Entscheidung für nachhaltige Baustoffe, insbesondere Holz- und Holzhybridbauweise, aber auch Holz-, Lehm-, Strohbauweise, Low-Tech-Ansätze sowie modulare und serielle Systeme zeichnen eine Vielzahl der Planungen aus.

BISHERIGE ERKENNTNISSE AUS DER QUARTIERSENTWICKLUNG KLEINESCHHOLZ

Um bei einer großen Quartiersentwicklung neue Wege zu beschreiten, benötigt es Rückhalt und Unterstützung seitens der Politik, der Stadtspitze, der Gremien, eine gute und eingespielte Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung, transparente und konsequente Kommunikation mit allen Beteiligten sowie tragfähige Gremienbeschlüsse. Die Quartiersentwicklung Kleineschholz wird deshalb seit 2020 durch eine

städtische ämterübergreifende Projektgruppe geführt und begleitet; federführend durch das Immobilienmanagement Freiburg und das Stadtplanungsamt in kooperativer Projektleitung. Die Themen Konzeptvergabe und Bauen in Gemeinschaft werden durch externe Berater:innen unterstützt, um den Entwicklungsprozess insbesondere der Konzeptvergabe für künftige Projekte zu konsolidieren. Die Projekte werden seitens der Projektgruppe von der Bewerbung bis zur Realisierung der Gebäude kontinuierlich und intensiv beraten und begleitet. Die fachübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Projektgruppe ermöglicht es, auf Änderungen und Herausforderungen im Planungsprozess zeitnah zu reagieren.

Voraussetzung für den Erfolg des Projektes ist eine aktivierende Liegenschaftspolitik, die eine Entwicklung der Flächen nach Grundstückserwerb und bauplanungsrechtlicher Sicherung durch ein städtisches Vermarktungskonzept nach eigens aufgelegten wohnungspolitischen und städtebaulichen Zielen ermöglichte. Die Vermarktung der Grundstücke im Rahmen einer offenen Konzeptvergabe war in dieser Dimension und Ausgestaltung mit dem Fokus auf eine Vergabe an ausschließlich gemeinwohlorientierte Akteure ein Novum und kann als großer Erfolg bewertet werden. Wesentlich für den Erfolg der Quartiersentwicklung ist auch ein starker Fokus auf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des gebauten Raumes im Zusammenspiel mit den Außenanlagen, Gärten und Wohnhöfen und der angrenzenden Parkerweiterung. Die städtebauliche Qualitätssicherung durch einen



6

vorgeschalteten städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb, dessen rechtliche Verankerung in einem Bebauungsplan mit klaren Bebauungsvorgaben, die Begleitung und gestalterische Qualitätssicherung durch Mehrfachbeauftragungen, Beratungen im Gestaltungsbeirat und ein projektbezogener beratender Gestaltungsleitfaden verdeutlichen einmal mehr, dass Architektur und Freiraum Hand in Hand entwickelt werden müssen und wesentlich für eine wegweisende Quartiersentwicklung und eine vorbildliche kommunale Baukultur sind.

Die Vergabe an gemeinwohlorientierte Projektakteure ist in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte und steigender Mieten eine große Chance, dauerhaften Mietwohnraum zu schaffen und langfristig zu sichern. Gleichzeitig stellt die aktuelle Förder- und Finanzierungslandschaft insbesondere die kleinen, am Wohnungsmarkt neuen, zivilgesellschaftlich oder genossenschaftlich organisierten Projekte vor große, vor allem finanzielle Herausforderungen, die auch mit einem überdurchschnittlich hohen Engagement der Projektakteure nur schwer zu bewältigen sind. Insbesondere die Einwerbung von erforderlichen Nachrangdarlehen erfordert bei vielen Projekten längere Zeiträume und Vorlaufzeiten für die Projektplanung und -finanzierung als es die vorgesehene Reservierungsphase von einem Jahr und die vorliegenden zeitlichen Restriktionen vorsehen. Nicht zuletzt besteht in Zeiten hoher Baukosten ein großes Risiko, dass wichtige gestalterische Qualitäten dem Kostendruck zum Opfer fallen.

Um gemeinwohlorientierte Projekte bei der Realisierung ambitionierter architektonischer und sozialer Projekte zu unterstützen, ist eine Förderkulisse auf Bundes- und Landesebene wünschenswert, die den Bemühungen und Rahmenbedingungen dieser neuen, wenig professionalisierten Projektakteure angepasst ist und sie befähigt, bei der Realisierung ihrer Projekte mit etablierten, professionellen Projektträgern

Schritt halten zu können. Für die erfolgreiche Umsetzung des Quartiers Kleineschholz im Sinne der beschlossenen Grundstücksvergabe ist dies eine wesentliche Voraussetzung. Dabei liegt der große Mehrwert und die Besonderheit des Quartiers Kleineschholz explizit in der Mischung verschiedener und vielfältig konzipierter Projekte und Projektträgerschaften. Die Projektakteure arbeiten seit einigen Jahren mit sehr hohem persönlichem Engagement an der Umsetzung ihrer jeweiligen Projektideen, sind eng miteinander vernetzt und arbeiten bereits jetzt an tragfähigen Nachbarschaften und dem Wunsch, einen wesentlichen und vorbildhaften Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung zu leisten, der der gesamten Stadtgesellschaft zugutekommt.

AUSBLICK

Die Quartiersentwicklung Kleineschholz unterliegt – bedingt durch die Fristen der Verbilligungsrichtlinie – einem ambitionierten Zeitplan mit dem Ziel, bezahlbaren Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen. Nach erfolgter Grundstücksvergabe und Fertigstellung der Erschließung, haben nun die ersten Projekte Bauanträge eingereicht; andere Projekte bereiten sie vor. Mit dem Bau der ersten Bauvorhaben im neuen Quartier wird im Frühjahr 2026 begonnen werden. Die Bautätigkeit wird sich auf die Jahre 2026 bis 2028 konzentrieren. Die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen soll bis Ende 2028 erfolgen.

6

Visualisierung Quartierseingang Süd, Gebäude MU 11 der Freiburger Stadtbau GmbH, Wohngebäude mit Kindertagesstätte (Bildnachweis: netzwerkarchitekten © luxfeld digital art)

Ansprechperson

Dipl.-Ing. Stefanie Lausch, Projektleitung Projektgruppe Kleineschholz, Stadtplanungsamt Freiburg

10

Effiziente Projektgestaltung und Flächenbevorratung führen zum Erfolg!

HANNOVER



Torsten Rückert

INTRO: DAS NEUE QUARTIER

Das neue Stadtquartier am Kronsberg-Süd, Vermarktungsname „Kronsrode“, vollendet die EXPO-Siedlung Kronsberg mit ihren richtungsweisenden ökologischen und sozialen Standards und setzt dabei eigenständige städtebauliche Akzente. Am südöstlichen Stadtrand der Landeshauptstadt gelegen, wird es künftig circa 8.000 Menschen eine neue Heimat bieten.

Das 53 ha große Gebiet wird durch die Hanglage und den großzügigen Landschaftspark in drei Quartiere (Cluster Nord, Mitte und Süd) mit zentral gelegenen Plätzen gegliedert. Der Städtebau zeichnet sich neben der hochwertigen Architektur und den differenzierten Straßen- und Grünräumen vor allem durch den direkten Bezug und Anschluss

an den offenen Landschaftsraum aus. Die Bebauung wird als Blockrand, der sich dem öffentlichen Straßenraum zuwendet, ausgeführt. Stellplätze werden in Tiefgaragen organisiert. Die Innenhöfe dienen als wohnortnaher und lebenswerter Freiraum der Erholung und sind von einer Bebauung, aber auch von Kfz-Stellplätzen, freigehalten.

Bereits im Sommer 2018, nur knapp zweieinhalb Jahre nach Beginn der Masterplanung und dem zugehörigen Bauleitplanverfahren, konnte mit dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und dem Spatenstich der Kattenbrookstrift als Haupteerschließung der Startschuss für die bauliche Umsetzung gegeben werden. Der Hochbau startete im Sommer 2020, im Herbst 2022 wurden die ersten Wohnungen bezogen. Schon im Juni 2026 hatten mehr als 4.000 Menschen ein neues Zuhause in Kronsberg-Süd gefunden. Ende 2027 werden die Cluster Nord und Mitte mit circa 2.800 Wohneinheiten fast vollständig bebaut sein.

Insgesamt entstehen in 38 Baufeldern etwa 4.000 Wohneinheiten, eine Grundschule, vier Kindergärten, Einzelhandel, Gastronomie und ergänzende Dienstleistungsangebote.

AUSGANGSLAGE

Hannover ist eine wachsende Stadt. Nachdem die Zahl der Einwohner:innen zwischenzeitlich auf unter 500.000 gefallen war, setzte seit den 2010er-Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum ein. Die Zahl der Einwohner:innen wird gemäß den Prognosen auf circa 560.000 im Jahr 2030 anwachsen (vgl. Fabich/Vollmer 2021: 224).

Als Reaktion auf die rasant steigende Nachfrage nach Wohnraum wurde 2013 das „Wohnkonzept 2025“ als Grundlage für die künftige Wohnungspolitik beschlossen. Dieses umfasste vor allem die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen. Parallel hierzu war die Stadt im Rahmen der sogenannten Wohnbauflächeninitiative bereits im engen Austausch mit der Wohnungswirtschaft, da von beiden Seiten die Bereitstellung von Wohnraum als bedeutende Aufgabe der Daseinsvorsorge gesehen wurde.

Interessanterweise war der Kronsberg-Süd im „Wohnkonzept 2025“ nur als sogenannte Vorschaufäche enthalten, da dem planerischen Leitbild der „Innen- vor Außenentwicklung“ Priorität eingeräumt wurde. Die (Re-)Aktivierung von Flächen im innerstädtischen Bereich ist jedoch oft ein langwieriger Prozess, der im Widerspruch zur drängenden Wohnraumfrage steht. Daher vollzog die Politik bereits Ende 2014 eine Kehrtwende und beschloss, die Wohnbaufläche am Kronsberg-Süd vorzuziehen. Dieser bildet den südlichen Teilabschnitt der im Zuge der EXPO in den 1990er-Jahren begonnenen Kronsbergbebauung, wurde aber seinerzeit aufgrund mangelnder Nachfrage nicht weiterverfolgt. Da sich die Flächen komplett im Eigentum der Landeshauptstadt befanden und zusätzlich im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt waren, bestanden jetzt gute Voraussetzungen, sie zügig und konfliktfrei in die Entwicklung und Umsetzung zu bringen. Gleichzeitig konnte man auf die im Zuge der EXPO gebaute Infrastruktur, wie zum Beispiel das Stadtteilzentrum KroKus, die Stadtbahnlinie 6 oder die bereits weitgehend angelegten öffentlichen Parkanlagen und Grünräume zurückgreifen (vgl. ebd.: 225).



Titel

Blick über das neue Stadtquartier Kronsberg-Süd, Stand Frühjahr 2024 (Stadtteilpark und Bebauung Cluster Süd sind Fotomontagen). Direkter Bezug der Bebauung zum offenen Landschaftsraum. (Bildnachweis: © Macina und meravis immobiliengruppe)

2

Masterplan Kronsberg-Süd. Der Stadtteilpark gliedert das neue Stadtquartier in drei übersichtliche Einheiten mit zentral gelegenen Plätzen, an denen sich unter anderem die Kitas befinden. Begrünte Innenhöfe bieten einen lebenswerten und wohnungsnahen Freiraum. Südwestlich gelegen, die Haltestelle EXPO-Ost, als Scharnier zu den benachbarten Gewerbegebieten. Der angrenzende Iris-Runge-Platz bildet das Nahversorgungszentrum (u. a. Aldi, Rewe, Rossmann) des neuen Stadtquartiers. (Bildnachweis: © Landeshauptstadt Hannover, Astoc, West 8, SHP)



3

Entwicklungskonzept Kronsberg zur Zeit der EXPO. Gut zu erkennen ist die direkte Nachbarschaft der Wohnbebauung zum Gewerbe, die neue Stadtbahnlinie 6 sowie die großzügigen Grünstrukturen, die das Gebiet einrahmen. Der Kronsberg-Süd war seinerzeit noch als klassische Rasterstruktur angedacht. (Bildnachweis: © Landeshauptstadt Hannover)

Hier bewährte sich die lange Tradition der Bodenbevorratungspolitik am Kronsberg. Denn schon seit den 1960er-Jahren waren die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen im Blick der kommunalen Bodenbevorratung und wurden als Flächenreserve aufgekauft. Im Rahmen der Vorbereitung zur EXPO zeichnete sich schnell auch die Mitwirkungsbereitschaft der anderen Grundstückseigentümer:innen ab. So erfolgte parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne ein Umlegungsverfahren nach dem BauGB (vgl. ebd.: 227). Neben dem Vorteil der direkten Verfügbarkeit konnte so auch einer Bodenpreisspekulation entgegengewirkt werden. Der oft langwierige Erwerb von Schlüsselgrundstücken entfiel. Zusätzlich ergaben sich für die Stadt als spätere Verkäuferin über begleitende Vertragswerke, wie beispielsweise Kauf- oder städtebauliche Verträge, effektive Steuerungsmöglichkeiten, um architektonische Qualitäten oder aber hohe Energiestandards einfordern und absichern zu können.

PROJEKTUMSETZUNG, PLANUNGSTEAM UND BETEILIGUNGSFORMATE

Das politische Ziel war 2015 klar definiert. Möglichst zügig sollten dem Wohnungsmarkt neue und preisgünstige Wohnungen zugeführt werden. Schnell stellte sich heraus, dass das Ziel mit klassischen Wettbewerbsverfahren und größeren Sonderplanungsgruppen wie zu Zeiten der EXPO weder finanziell, personell noch zeitlich zu erreichen gewesen wäre. Auch intensive Teilbeteiligungs- und Partizipationsformate, wie mehrstufige Planungswerkstätten, hätten nicht zur zeitlichen Projektanforderung gepasst. Ohnehin konnte man auf die Planungen und Erfahrungen aus den ersten beiden Bauabschnitten zurückgreifen, da sich diese bewährt hatten und die Menschen bis heute gerne dort wohnen.

Vor diesem Hintergrund wurde ein pragmatischer und umsetzungsorientierter Ansatz auf mehreren Beteiligungsebenen gewählt.

Zunächst wurde ab 2015 ein interdisziplinäres und schlagkräftiges Planungsteam, bestehend aus Fachleuten der Bauverwaltung sowie externen Planungsbüros, gebildet, welches den städtebaulichen Entwurf erarbeiten sollte. Hierfür konnten die renommierten Büros ASTOC Architekten Köln (Städtebau), West 8 Rotterdam (Landschaftsarchitektur) und SHP Ingenieure Hannover (Verkehrsplanung) gewonnen werden. Unter Hinzunahme städtischer Fachverwaltungen traf man sich ab Ende 2015 im zweiwöchigen Turnus in einer Projektgruppe, um sich über den Stand der Planungen, begleitender Gutachten usw. auszutauschen und das Projekt voranzutreiben. Diese trifft sich, wenn auch mittlerweile ohne Planungsbüros und in größeren Abständen, bis heute und bearbeitet im Zuge der Realisierung aufkommende Fragestellungen.

Parallel hierzu wurde ab 2016 eine zweite Beteiligungsebene unter Einbezug von sogenannten Expert:innengruppen initiiert, um frühzeitig in einen fachlichen Austausch einsteigen zu können. Hier konnten mit der städtischen Politik, den Nachbar:innen (umliegendes Gewerbe), der Wohnungswirtschaft und den Fachverbänden (BDA, SRL) vier zu beteiligende Gruppen (s. Abb. 4) identifiziert werden. Durch den stetigen Austausch konnte nicht nur die Akzeptanz der Planung erhöht oder politische Beschlüsse vorbereitet und zügig eingeholt werden, sondern es erfolgten auch wichtige Impulse für den Planungsfortgang.

Planungsteam: astoc, West8, SHP, Stadt Hannover



4

Zum Beispiel wurde das Nahversorgungszentrum nicht klassisch in der geografischen Mitte angesiedelt, hier steht jetzt die Grundschule, sondern an der Stadtbahnhaltestelle „Messe Ost“. Diese bildet als „Scharnier“ den Übergang zum benachbarten EXPO-Gelände mit seinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Einrichtungen der Universität. Dem ging der Wunsch der Expert:innengruppe Nachbarn voraus, die künftige Infrastruktur auch im Hinblick auf das EXPO-Gelände zu denken, da dort Angebote der Gastronomie und Nahversorgung fehlen würden. Gleichzeitig konnte ihnen durch die enge Einbindung in die Planung die Angst genommen werden, dass die heranrückende Wohnbebauung betrieblichen Erweiterungsabsichten entgegenstehen könnte.

Mit den Fachverbänden (Architektenkammer, SRL) wiederum kam man überein, auf einen städtebaulichen Wettbewerb zu verzichten und stattdessen Hochbauwettbewerbe für die einzelnen Baufelder durchzuführen, um stadträumliche Qualitäten zu sichern.

Als dritter Baustein der Beteiligung etablierte sich die regelmäßige Einbindung der Öffentlichkeit inklusive begleitender Pressearbeit. In drei extern moderierten und gut besuchten Veranstaltungen wurden im Stadtteilzentrum KroKus die im Vorfeld durch das Planungsteam erarbeiteten Entwicklungsszenarien diskutiert (s. Abb. 5), ergänzt und Planentwürfe verworfen, bis sich Mitte 2016 eine Vorzugsvariante herauskristallisierte. Auf dieser Basis konnte eine detaillierte Funktionsplanung erarbeitet und parallel die Neuaufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet werden. Im April 2017 war der Masterplan „Kronsberg-Süd“ mit den Funktionsplänen Städtebau, Grün und Verkehr fertiggestellt und konnte präsentiert werden. Darauf aufbauend wurde bis zum Sommer die sogenannte Gebrauchsanweisung durch das Planungsteam erarbeitet, welche die städtebaulichen Gestaltungsprinzipien erläutert und Vorgaben für Hochbau, Freiraum und Außenanlagen sowie für die Platz- und Straßenräume definiert.

Weitere Informationsveranstaltungen im Jahr 2018 und 2019 folgten und führten zu einer hohen Akzeptanz der Planungen in der Öffentlichkeit.

4

Prozessaufbau, Planungsteam und Beteiligungsformate (Bildnachweis: © Landeshauptstadt Hannover)

5

Ideenfindung und Variantenbetrachtung im Entwurfs- und Diskussionsprozess. Der Landschaftspark wurde als Idee weiterverfolgt. (Bildnachweis: © Landeshauptstadt Hannover, Astoc, West 8, SHP)



Grüne Mitte



Landschaftsfugen



Landschaftspark

5

ZUSAMMENARBEIT MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND AUFGABENTEILUNG

Aufgrund der engen Zusammenarbeit in der Wohnbauflächeninitiative entwickelte sich schnell das Interesse der Wohnungswirtschaft, am Kronsberg-Süd nicht erst in der Phase des Hochbaus, sondern schon bei der Erschließung einzusteigen. Ihr kommt innerhalb der Expert:innengruppen eine besondere Bedeutung zu, da sie vor dem Hintergrund einen Großteil der Planungen später auch selbst zu realisieren, eng in den Planungsprozess eingebunden war. Vor allem das Gestaltungshandbuch „Gebrauchsanweisung“ wurde intensiv mit ihr abgestimmt, als verbindliche und vertraglich gesicherte Grundlage für die bauliche Umsetzung. Auch hier hatte sich mit dem Jour fixe eine bis heute bestehende Routine etabliert, um Fragen der Planung, der Vertragswerke oder der Umsetzung zu erörtern und Vereinbarungen zu treffen.

Ebenso bestand der Konsens, dass der Kronsberg-Süd mit seiner Fläche von circa 53 ha nur gemeinsam entwickelt werden kann. Infolgedessen wurde eine Aufgabenteilung in den begleitenden städtebaulichen, Erschließungs- und Kaufverträgen vereinbart. Die Stadt realisiert die Haupteerschließungsstraße, den Stadtteilpark, zwei der vier Quartiersplätze sowie die Grundschule. Die Unternehmen errichten im Gegenzug die Erschließung innerhalb der Cluster, einen Quartiersplatz, vier Kitas und den zentralen Stadtteilplatz einschließlich Nahversorgung als Quartierseingang.

Der Verkauf der Projektareale Nord und Mitte erfolgte parallel zum Bebauungsplanverfahren an zwei Interessensgemeinschaften. Die IG Mitte hatte sich infolge der Beteiligung an der Wohnbauflächeninitiative aus den lokalen Playern gebildet, die IG Nord auf Initiative der GWH aus Hessen und weiteren Unternehmen, die bereits vereinzelt in Hannover aktiv gewesen waren. Dabei wurde der städtische Anspruch umgesetzt, die Vergabe der Grundstücke an die Umsetzung von architektonischen und freiräumlichen Qualitäten sowie die Einhaltung an Energie- und Materialstandards zu koppeln, statt sie höchstbietend zu veräußern. Zusätzlich wurden eine verbindliche Quote von mindestens 25 % an öffentlich geförderten Wohneinheiten, die Durchführung der hochbaulichen, freiraumplanerischen Wettbewerbe und konkrete Umsetzungsfristen festgeschrieben.



6

Ergänzend wurde vereinbart, dass die Vorgaben auch für die nachgelagerte Einzelvermarktung der Baugrundstücke im Cluster Süd gelten sollten. Hier führt die Stadt seit Ende 2021 Konzeptvergaben durch, das heißt Interessierte geben kein Kaufangebot ab, sondern bewerben sich mit einem konkreten Umsetzungskonzept. Nach der Auswahl erfolgt zunächst eine Anhandgabe, mit der Verpflichtung einen Hochbauwettbewerb analog zu den Clustern Nord und Mitte (vier Architekturbüros plus Freiraumplanung) durchzuführen. Erst danach erfolgen Zuschlag und Verkauf des Grundstücks. Die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wurde auf 30 % erhöht.



7

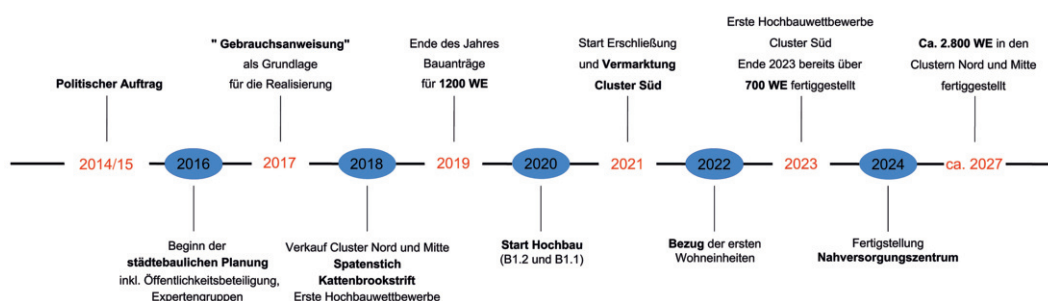
6

Individuelle Architektur durch Hochbauwettbewerbe. Im Vordergrund Bau des in der alten Kronsberg-Bebauung bewährten Mulden-Rigolen-Systems zur Versickerung des Oberflächenwassers (Bildnachweis: © Landeshauptstadt Hannover)

7

Innenhöfe nicht zum Parken, sondern als Lebensraum. (Bildnachweis: © Landeshauptstadt Hannover)

MEILENSTEINE



8

RESÜMEE

Die gewählte Vorgehensweise mit einem überschaubaren und schlagkräftigen Planungsteam, der frühzeitigen Einbindung der Expert:innengruppen und der Öffentlichkeit sowie der engen Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft hat sich bewährt. Nur so war es möglich, die verschiedenen Planungsschritte für die Entwurfsfindung in Varianten, Bauleitplanung, Gestaltungshandbuch sowie die begleitenden Vertragswerke eng ineinandergreifen zu lassen, eine hohe Akzeptanz für das Projekt zu sichern und es trotz Pandemie und Ukraine-Krieg zügig in die Umsetzung zu bringen.

Dabei hat sich neben der Aufgabenteilung mit der Wohnungswirtschaft in Bezug auf die Erschließung und Infrastruktur vor allem die Entwicklung von gemeinsamen und für beide Seiten verbindlichen Planungskonzepten, wie der „Gebrauchsanweisung“, bewährt. Hierdurch entstehen nicht nur stadträumliche Qualitäten, sondern vor allem ein hohes Maß an Verlässlichkeit für alle Projektbeteiligten, da die Grundlagen gemeinsam erarbeitet und abgestimmt wurden.

Vorteilhaft hat sich ebenso die Bodenbevorratungspolitik der Stadt erwiesen. Neben einer direkten Flächenverfügbarkeit ergaben sich über die begleitenden Vertragswerke effektive Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf die angestrebten stadträumlichen Qualitäten, Energiestandards und eine zügige Realisierung.

8

Meilensteine der Entwicklung (Bildnachweis: © Landeshauptstadt Hannover)

Ansprechperson

Dipl.-Ing. Torsten Rückert, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Landeshauptstadt Hannover

Quelle

Fabich, H.; Vollmer, H., 2021: Expo-Stadtteil Hannover-Kronsberg- Quo Vadis? FUB-Flächenmanagement und Bodenbevorratung, 5/2021: 224-228.

Weitere Informationen

Landeshauptstadt Hannover, 2017: Gebrauchsanweisung. Stadterweiterung Kronsberg-Süd, www.kronsrode.de/content/Gebrauchsanweisung.pdf

Aufforth, S.; Dorn, R., 2010: Ein Leben für Hannover, Festschrift zum 100. Geburtstag von Rudolf Hillebrecht. Hannover.

11

Mehrgenerationen- wohnen Pallaufhof

MÜNSING



Manfred Brennecke

DIE MACHT DER BLAUPAUSE

Jahrzehntelang konnten sich Kommunen insbesondere im ländlichen Raum darauf verlassen, dass sie bei der Ausübung ihrer Planungshoheit mit der Ausweisung von Einfamilienhausgebieten dem tatsächlichen Wohnbedarf entsprechen. Das Modell des freistehenden Einfamilienhauses wurde so zur perfekten „Blaupause“ mit eingespielten Abläufen (jeder weiß, wie es geht), geringem Konfliktpotenzial und hoher Kalkulierbarkeit.

Auch gesellschaftliche Veränderungen wie geringere Verfügbarkeit von Bauland verbunden mit höheren Bodenpreisen oder eine zunehmende Gestaltungsfreiheit stellten diese Blaupause nicht infrage, vielmehr führten sie in der Folge zur Ausweisung kleinerer Grundstücke oder einer immer weitergehenden Rücknahme rechtlich verbindlicher Planungsvorgaben.

Jetzt erst zeigt sich auch auf dem Land, wie trügerisch die angebliche „Perfektion“ der Blaupause in gesellschaftlicher und politischer Hinsicht ist: Was als konfliktarm und kalkulierbar erscheint, geht oft mit ökologischen Belastungen, sozialer Abschottung oder Vereinsamung, ineffizienter Raumnutzung und nicht zuletzt auch einer wachsenden Entleerung der Ortskerne einher.

Wie aber mit dieser neuen Herausforderung umgehen? Welche alternativen Wohnformen sind gefragt? Wie lassen sie sich umsetzen? Welche neuen Planungsinstrumente oder Verfahren sind hierzu notwendig? Brauchen wir überhaupt noch neuen Wohnraum, wenn in den nächsten Dekaden die bestehenden Einfamilienhausgebiete zunehmend leerfallen?

Diese und ähnliche Fragen stellen sich inzwischen viele Kommunen und bemerken schnell, wie groß die Pfadabhängigkeit und wie schwerfällig der Richtungswechsel ist. Erfolgreiche Beispiele alternativer Wohnformen können hierbei durchaus hilfreich sein.

BEISPIEL GEMEINDE MÜNSING

Der Ort Münsing – eine ländliche, großenteils noch landwirtschaftlich geprägte Gemeinde mit rund 4.300 Einwohner:innen – liegt in Oberbayern im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen am Ostufer des Starnberger Sees. Im Hauptort mit circa 1.600 Einwohner:innen wie auch in den übrigen 23 Gemeindeteilen zeigt sich heute noch der dörfliche Charakter.

Dank einer gemeindlichen Politik, die die Identität der gewachsenen Baustruktur und der umliegenden Landschaft wertschätzt, gibt es keinen Supermarkt im Gewerbegebiet, sondern einen funktionierenden Edeka-Markt im Ortskern, zwei Bäcker, zwei Metzger, eine Dorfwirtschaft an der Kirche, Rathaus, Apotheke, Grundschule und ein gut frequentiertes Freizeitzentrum am westlichen Ortsrand in fußläufiger Verbindung zur Ortsmitte.

WOHNUNGSMARKT UND BODENPOLITIK

Die Kehrseite: Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt München und einer guten Anbindung an die Autobahn ist der Wohnungsmarkt sehr angespannt mit entsprechend hohen Immobilienpreisen.

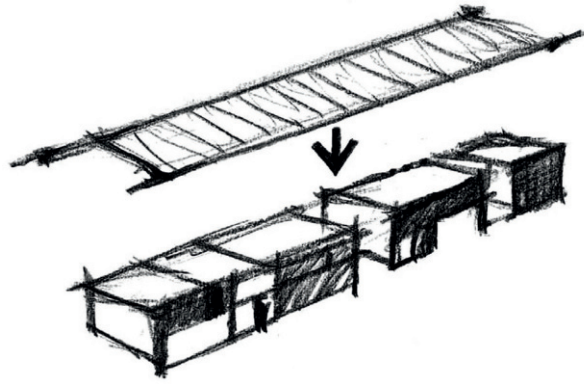
Das erklärt, warum der Gemeinderat frühzeitig damit begonnen hat, sich dem Wohnungsthema zu widmen: Mit einem Baulandbeschaffungsprogramm und der Entwicklung eines gemeindlichen Leitbildes unter der Beteiligung engagierter Bürger:innen, in dem unter anderem sparsamer Flächenverbrauch und die Ermittlung des tatsächlichen Wohnbedarfs durch rechtzeitige Bürger:innenbefragungen vereinbart wurden. Letztlich entscheidend war der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für ein circa 1,6 ha großes brachliegendes Grundstück mitten im Ortskern nahe der Kirche, der ehemalige Pallauhof, und dessen Erwerb durch die Gemeinde.

WIE WEITER WOHNEN?

Ein erster Rahmenplan mit Einfamilien- und Doppelhäusern war in der Bürger:innenversammlung bei den Bürger:innen, die sich beim Leitbildprozess beteiligt hatten, auf deutliche Kritik gestoßen. So kam es dazu, dass der Gemeinderat zu einer internen Klausursitzung einlud, um über folgende Fragen zu diskutieren:

Gibt es Wege, die gesellschaftlich gewünschte Baufreiheit so zu steuern, dass die dörfliche Identität bei der Neubebauung doch gewahrt bleibt? Ist die Durchführung eines Wettbewerbs zielführend? Welche Arten von Wohnbedarf als Grundlage für einen Wettbewerb gibt es?

Eine mögliche Antwort sahen wir darin, die Bürger:innen zu Beteiligten zu machen und den Wohnbedarf über einen zweiten Rahmenplan mit alternativen Wohnformen abzufragen. Als Idee konnten wir uns ein 50 bis 60 m langes Satteldach und darunter unterschiedliche Haus- und Wohnungstypen vorstellen, ähnlich einem Setzkasten: sozusagen einen aus der örtlichen Baukultur entlehnten Bautypus, der aber weder dem Geschosswohnbau noch dem Einfamilienhaus gleicht.



2

BETROFFENE WERDEN BETEILIGTE

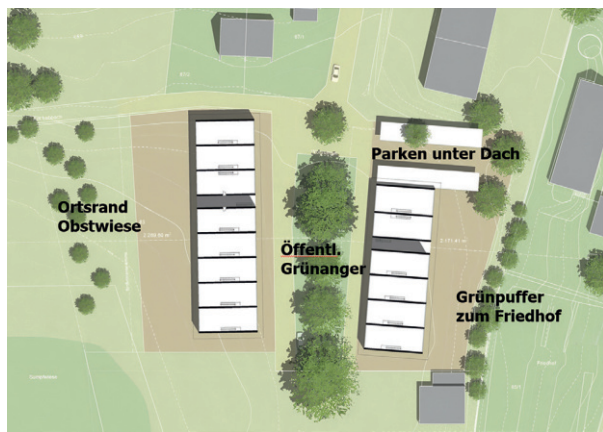
Dieses einfache Bild eines langen Daches zusammen mit dem Angebot verschiedener Wohn- und Lebensformen entwickelte ausreichende Kraft, dass der Gemeinderat einen zweiten Rahmenplan als Vorstufe zum Bebauungsplan beauftragte. Vorgeschlagen wurde darin ein nachbarschaftliches Quartier mit zwei langgestreckten Baukörpern beidseits des bestehenden Baumangers, der damit zum räumlichen Mittelpunkt wird. Ein Carport am Eingang des Wohnquartiers sollte den überwiegenden Teil der Stellplätze aufnehmen.

Aufgrund der hohen positiven Resonanz nach der öffentlichen Informationsveranstaltung sprach sich der Gemeinderat einstimmig dafür aus, von der bislang ausgeübten Vergabe einzelner Bauparzellen abzuweichen und als neuen Weg einheimischen Bürger:innen als Baugruppe Bauland zu verschaffen mit dem Ziel, ein Quartier „aus einem Guss“ zu entwickeln.



3

- Titel
Ansicht von Westen (Bildnachweis: © Arc Architekten)
- 2
Setzkasten (Bildnachweis: © Arc Architekten)
- 3
Münsing Schwarzplan (Bildnachweis: © Arc Architekten)



4

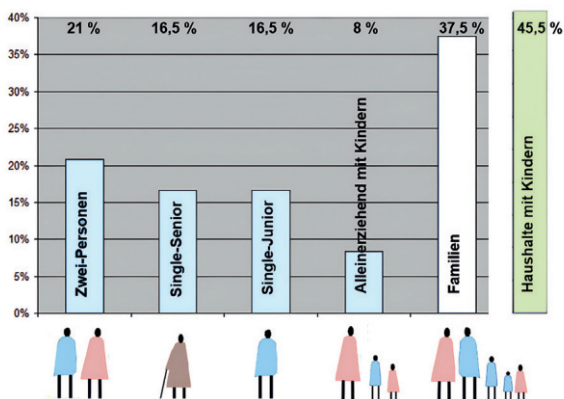


6

Im Rahmenplan bereits grob entwickelte Grundrisse und erste Ansichten trugen wesentlich dazu bei, dass die Baugemeinschaft bereits ein halbes Jahr später gegründet und am Ende der einjährigen Optionsfrist das Grundstück an 24 Bauherr:innen vergeben werden konnte.

Einige Alteingesessene hatten sich entschieden, ihr Einfamilienhaus zu verkaufen und eine kleinere Einheit im Mehrgenerationenwohnen zu erwerben. So wurde wieder Wohnraum für Familien frei, ohne dass dazu neue Siedlungsflächen erschlossen werden mussten.

Die weitaus größere Anzahl von Wohnungen gegenüber Hauseinheiten zeigt, dass sich auch auf dem Land Haushaltsgrößen und Wohnnachfrage spürbar verändert haben. So gibt es im neuen Quartier eine reiche Palette unterschiedlich großer Haushalte, Berufszweige vom Schreiner bis zur Anwältin, im Alter zwischen 30 und 70 Jahren.



5

BEZAHLBARER WOHNRAUM

Serielles Bauen, Vorfertigung in der Werkstatt und Einigung auf Gemeinsamkeiten trugen wesentlich zur Reduzierung der Baukosten bei. Zu verbindlichen Standards gehörten Tragkonstruktion, Holzbauweise, Fassade, Dach sowie das haustechnische System und die einläufigen Treppen. Bäder und Innenausstattung dagegen konnten individuell gestaltet werden. Alle erdgeschossigen Wohnbereiche sind barrierefrei ausgeführt.

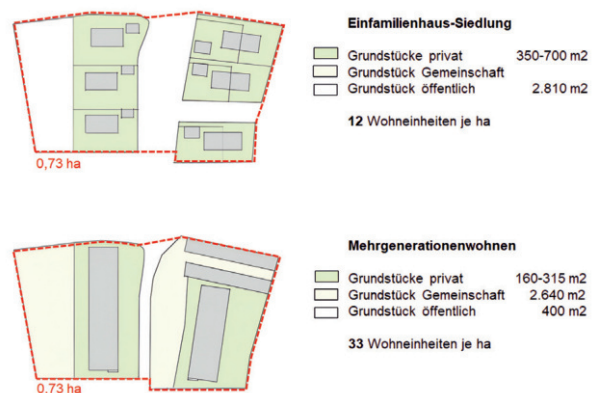
ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ

Das Verhältnis von Hüllfläche zu Volumen bestimmt maßgeblich die Energieeffizienz eines Hauses. Im Münsinger Projekt liegt diese Verhältniszahl circa 50 % unter dem Wert eines freistehenden Einfamilienhauses. Der Anschluss an das Nahwärmenetz der Gemeinde mit Hackschnitzelheizung trägt zudem zu geringem Energieverbrauch und Klimaschutz bei.

BAUKULTUR – TROTZ DICHTEN

Je Quadratmeter Wohnfläche wird im neuen Wohnquartier nur ein Drittel Nettobauland eines üblichen Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Häusern benötigt. Trotz der erreichten Dichte (GFZ 0,61) fügen sich die zweigeschossigen Gebäude maßstäblich in den gegebenen Kontext der Nachbarbebauung ein (siehe Titelbild).

Die langgestreckten Baukörper orientieren sich in Bauform, Maßstab und Materialwahl am dörflichen Vorbild des voralpenländischen Einfirsthofes, interpretieren es jedoch als moderne Holzbauarchitektur auf neue Weise.



7

4

Rahmenplan (Bildnachweis: © Arc Architekten)

5

Haushalte (Bildnachweis: © Arc Architekten)

6

Lageplan mit Erdgeschossgrundriss (Bildnachweis: © Arc Architekten)

7

Dichtevergleich (Bildnachweis: © Arc Architekten)

FAZIT

Dank aktiver Grundstückspolitik konnte die Gemeinde Münsing auf einem zuvor erworbenen Grundstück mit leerstehendem Bauernhof in der Ortsmitte ein neues Wohngebiet vorwiegend für einheimische Bürger:innen initiieren und fördern, das als Mehrgenerationenprojekt mit unterschiedlichen Haus- und Wohnungsgrößen unter einem Dach dem auch im ländlichen Raum gegebenen Wandel der Haushalte und Lebensstile entspricht.

Möglich wurde es dadurch, dass eine bürgerschaftliche Gruppe den von der Gemeinde entwickelten Rahmenplan des neuen Baugebietes als Baugemeinschaft umgesetzt und dabei die vorgegebene Einheimischenquote mit über 70 % noch übertroffen hat.

Damit zeichnet das Projekt eine besondere Organisationsform aus, die als eine Art „Baugemeinschaft light“ beschrieben werden kann: im Unterschied zu klassischen Baugemeinschaften, die eine hohe Verbindlichkeit, lange Vorlaufzeiten und intensive Selbstorganisation erfordern, reduziert dieses Modell die Einstiegshürden signifikant.

So konnten die ersten Familien nach zweieinhalbjähriger Planungs- und Bauzeit ihr neues Zuhause beziehen – trotz schwieriger Baugrundverhältnisse und nicht vorhersehbarer archäologischer Funde während der Bauzeit.

Durch Initiative und Einsatz der Kommune ist eine nachhaltige Quartiersbebauung entstanden, die ökonomisch, ökologisch, sozial und kulturell einen positiven Beitrag zur Ortsentwicklung leistet und sich nahtlos in Ortsbild und Landschaft einfügt – mit einer einfachen, klaren Architektursprache, frei von fossilen Energieträgern:

- für einheimische Bürger:innen
- in der Mischung von Haus- und Wohneinheiten
- mit unterschiedlichen, auch kleinen Wohnungsgrößen
- in flächensparender, ökologischer Bauweise
- mit regionalen Materialien
- zu finanziell leistbaren Konditionen.

Als Pilotprojekt stellt es eine Balance her zwischen

- dem Wunsch nach Individualität und Gemeinschaft,
- dem gesellschaftlichen Ziel der Nachhaltigkeit und
- der Notwendigkeit einer sparsamen Bodennutzung.

Im Vergleich zur Realisierung eines herkömmlichen Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Einzelimmobilien war der neu eingeschlagene Weg für alle Beteiligten notwendigerweise mit Mehraufwand verbunden. Ergebnis und hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner:innen zeigen andererseits, dass es sich auch für die Gemeinde gelohnt hat, in diese neue Form des Wohnens und Zusammenlebens zu investieren.

SKALIERBARKEIT

Der sichtbare Erfolg, verbunden mit der öffentlichen Anerkennung, kann Anlass zur Nachahmung sein und erfordert eine Antwort, inwieweit das Modell auf andere



8

Kommunen im ländlichen Raum übertragbar ist. Zentrale Voraussetzung für die Skalierung ist eine aktive kommunale Boden- und Planungspolitik. Erst dadurch wird die Kommune handlungsfähig.

Die Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität statt nach Höchstpreis, im Einzelfall auch der verstärkte Einsatz von Erbbaurechten, erleichtert den Zugang für gemeinschaftliche Wohnformen. Im ländlichen Raum mit der gegenüber der Stadt geringeren Bevölkerungsdichte bedarf es aber zusätzlich institutioneller Unterstützung. Dazu zählen Beratungs- und Koordinationsstrukturen auf kommunaler oder landkreisweiter Ebene, eine stärkere Einbindung gemeinwohlorientierter Träger und Genossenschaften sowie standardisierte Verfahren zur Gründung von Baugemeinschaften.

Die Organisationsform der „Baugemeinschaft light“, wie sie im Pallauhof umgesetzt wurde, kann dabei eine wichtige Rolle spielen. Sie senkt die Einstiegshürden und macht gemeinschaftliches Wohnen für mehr Menschen zugänglich, ohne ein vollständig neues System zu erfordern.

Letztlich ist die Skalierung des Modells untrennbar mit einem kulturellen Wandel verbunden. Solange das freistehende Einfamilienhaus als dominantes Leitbild ländlichen Wohnens gilt, bleiben alternative Modelle erklärungsbedürftig und Ausnahmefälle.

Eine veränderte gesellschaftliche Bewertung von Dichte, Gemeinschaft und Nutzungsmischung hat andererseits das Potenzial, Projekte wie in Münsing vom singulären Beispiel zur verbreiteten Wohnform zu machen und weiterzuentwickeln, beispielsweise auch im Bestand.

8

Luftbild Quartier (Bildnachweis: © Peck-Daam Architekten)

Ansprechpersonen

M. Brennecke, S. Kohlmeier, M. Leidl, F. Riesinger,
Arc Architekten Partnerschaft mbB

12

Von der Suche nach einer „Neuen Mitte“. Der Umbau einer Verkehrsanlage zum Quartierszentrum

ERFURT



Jakob Kratzsch, Sönke Böhm

Herrenberg, Wiesenhügel und Drosselberg sind Großwohnsiedlungen der 1980er-Jahre, die – Sie werden es vermuten – auf Anhöhen erbaut wurden. Die städtebaulichen Anlagen waren jeweils nach innen konfiguriert für die moderne sozialistische Stadt – kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildung, Freizeit, Konsum; vieles fußläufig erreichbar, großzügige Grünflächen, Bezüge zur Landschaft, Steigerwald, Wiesen und Flur. Zwischen den Hügeln steht der Rest. Das sind zum einen vom Abriss verschonte einzelne Gebäude sowie der Ortsteil Melchendorf und sein Friedhof. Die Ortschaft, die bis in die 80er-Jahre hinein mit sicherem Abstand zur Großstadt Erfurt bestand, steht seitdem eingezwängt zwischen Wohnscheiben und Gleisanlagen. Zum

Rest gehören auch die Verkehrsanlagen, die das Paradigma der Funktionstrennung verkörpern: Wohn- und Arbeitsstätten wurden durch eine großzügige vierspurige Straße und eine hindernisfreie und für hohe Geschwindigkeiten ausgelegte Straßenbahntrasse verbunden. Unterführungen und eine Brücke schließen die Begegnung der Verkehrsarten in weiten Teilen aus. Dies alles erfordert Fläche, sodass die zentrale Kreuzung „Abzweig Wiesenhügel“ mit Mühe, Detailarbeit und Stützwänden in das Tal zwischen die Hügel gepresst wurde. An der Brücke, die den Autoverkehr über die Straßenbahn führt, nagt die Korrosion, was die Anlagen für die Erfurter Verwaltung zunehmend in den Fokus rückt. Hier, in der geografischen Mitte der Siedlungen, plant die Stadt nun ein neues Stadtteilzentrum, um den städtebaulich nie konsequent zu Ende entwickelten dispersen Zwischenraum zu qualifizieren.

2



HERAUSFORDERUNGEN UND ZIELE

Was soll das neue Zentrum leisten? Die betroffenen Großwohnsiedlungen leiden typischerweise an Stigmatisierung und Imageverlust. In die öffentlichen Räume wurde seit der Entstehung nur punktuell investiert, sie sind Transiträume ohne Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten. Die ehemaligen Quartierszentren, von denen jeder Hügel eines hatte, sind leerstehend bzw. ersetzt durch reinen Einzelhandel. Ein Kaufland sowie eine kleine Mall übernehmen seit Mitte der 1990er-Jahre so gut es geht auch die eher sozialen Aufgaben der untergegangenen Quartierszentren und des öffentlichen Raumes: Aufenthalt, Begegnung, Austausch. Die „Neue Mitte“ soll für alle umliegenden Ortsteile ein gemeinsames Zentrum werden – dort, wo aktuell noch die Verkehrsstraßen die Siedlungen trennen, sollen sie miteinander verwoben werden. Verbindung statt Barrieren, Miteinander statt Abgrenzung und sichere Verkehrswege statt Angsträumen. Mit einer auf Dialog und Beteiligung basierenden Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten und großzügig unterstützt durch Fördermittel, soll dieser Kraftakt gelingen. Bund und Freistaat Thüringen unterstützen aus dem Sonderprogramm „Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung“, in das die Landeshauptstadt als eine von sieben Städten aufgenommen wurde.

Der Stadt Erfurt geht es dabei nicht allein um die Reparatur der maroden Verkehrsinfrastruktur und eine Vitaminspritze für den öffentlichen Raum. Die Verbindung der einzelnen Ortsteile und die gemeinsame Identifikation mit „Südost“ soll nicht allein baulich-funktional, sondern zuallererst in den Herzen der Menschen entstehen. Dazu braucht es einen symbolischen Ort, ein neues Stadtbild, eine identitätsstiftende Gestaltung mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität für die Bewohner:innen. Dies ist das städtebauliche Versprechen, welches im Zuge des Förderprogramms wissenschaftlich evaluiert und im besten Falle übertragbar und beispielhaft, anderen Kommunen mit ähnlichen städtebaulichen Situationen als Referenz dienen kann.

EIN STADTTEILZENTRUM IN GRÜN

Das Planungskonzept von iproplan Planungsgesellschaft aus Chemnitz und plandrei Landschaftsarchitektur aus Erfurt ist eine These: Ein Stadtteilzentrum funktioniert



3

hier auch ohne städtebauliche Nachverdichtung und die Ausbildung von baulichen Raumkanten durch die ein ordentlich eingefasster Stadtplatz geschaffen würde. Die „Neue Mitte“ ist grün!

Ein von Nord nach Süd verlaufendes grünes Band verbindet die Siedlungen untereinander; es integriert und vernetzt die zentralen Funktionen, die bereits vorhanden sind. Die das Tal heute noch dominierende Verkehrsachse wird deutlich reduziert: Brücken, Tunnel und Straßenrampen sollen abgetragen und gegen eine niveaugleiche Anlage ersetzt werden. Das einst verstellte Tal soll sich wieder in alle Richtungen öffnen. So entsteht eine völlig neu gestaltete Stadtlandschaft, die die Siedlungen ebenerdig miteinander vernetzt. Überspannt wird sie durch eine neue Fuß- und Radbrücke, durch die die beiden Anhöhen, Herrenberg und Wiesenhügel, barriere- und kreuzungsfrei miteinander verbunden werden. Am Schnittpunkt dieser drei axialen Strukturen entsteht ein neuer Platz. Hier treffen zukünftig alle Mobilitätsarten mit gesenkter Geschwindigkeit und gesteigerter Aufmerksamkeit aufeinander. Ein Aufzug bildet die barrierefreie Schnittstelle zwischen dem Höhenweg und der zentral gelegenen Haltestelle. Östlich des Platzes verbindet eine kreisrunde Straße die Wege in die Siedlungen, die Straßenbahn fährt hindurch. Der vorhandene Gebäudebestand wird also nicht angetastet, wohl aber durch einen bedeutenden Baustein ergänzt.

Titel

Nach dem Umbau vernetzt ein grünes Quartierszentrum die Siedlungen. (Bildnachweis: iproplan® Chemnitz und plandrei Erfurt)

2

Gut angebunden, aber wenig einladend: Fußgänger:innen sind auf Rampen und Unterführungen angewiesen, um die zentrale Straßenbahnhaltestelle und das benachbarte Quartier zu erreichen. (Bildnachweis: Steve Bauerschmidt)

3

Die Verkehrsanlage aus den 1980er-Jahren führt Pkws über eine Autobrücke über die Straßenbahn. In einer Schlucht zwischen den Fahrbahnen liegt die Haltestelle. (Bildnachweis: Stadtverwaltung Erfurt)



4

SYMBOL DER VERBINDUNG

Durch ein sogenanntes Terrassenhaus wird dieser wichtige Nexus, an dem die beiden Ebenen sich treffen, zum zentralen stadtgestalterischen Element, zum Symbol der Verbindung und einem – eine gemeinsame Identität stiftenden – Merkzeichen. Oben geht der Blick durch das Tal Richtung Altstadt, unten sollen ein Café und ein Wasserspiel als Treffpunkt für Belebung und hohe Aufenthaltsqualität sorgen. Im Dunkeln weithin wahrnehmbar durch LED verschiedenfarbig illuminiert, wird es zum Anziehungspunkt auch über die Grenzen der unmittelbar benachbarten Quartiere hinaus.

DIALOG AUF ALLEN EBENEN

Die mutigen Planungsansätze für die „Neue Mitte“ sind für die Stadt Erfurt keine Selbstverständlichkeit. Ein intensiver dialogischer Vorbereitungsprozess über Jahre war nötig, damit sich der Stadtrat im September 2025 mit der Bestätigung des Wettbewerbsentwurfs endgültig von den bestehenden Verkehrsanlagen, an die man sich gute vierzig Jahre gewöhnt hat, verabschiedete.

Eine erste Verkehrsstudie brachte 2021 verschiedene Varianten zutage. Eine Variante mit Rückbau, jedoch damals noch ohne Kreisverkehr, wurde insbesondere von technischen Ämtern und den Verkehrsbetrieben entschieden abgelehnt. Insgesamt schien es als gesetzt, mit der bestehenden Verkehrsanlage auskommen zu müssen. Geschwächt war das Projekt zudem vom plötzlichen Tod des damaligen Leiters des Stadtplanungsamtes, Paul Börsch, der das Projekt konzeptionell aus der Taufe gehoben hatte. So schlingerte die Stadt in einen städtebaulichen Wettbewerb, mit verkehrlichen und freiraumplanerischen Anteilen, der nach RPW 2013 durchgeführt wurde. Im Ergebnis schlug jedes der Büros, das einen Beitrag einreichte, den Rückbau der Verkehrsanlagen vor. Auch die externe Jury warb gegenüber der Stadtverwaltung nachdrücklich für diesen progressiven Ansatz. Die großen Maßstäbe der städtebaulichen Planungen überzeugten in der Stadt jedoch nur bedingt. Auch ließ das Drehbuch der RPW keinen Raum für Dialog und Überzeugung. Dass der städtebauliche Entwurf auch wichtige, äußerst positive Setzungen abseits des Verkehrs hervorbrachte, wurde daher kaum wahrgenommen; der Fokus auf die Verkehrsanlagen, der den Prozess bei jedem Schritt dominierte, war einfach viel zu stark.

Der Wendepunkt für das Projekt wurde schließlich erst durch zwei Komponenten erzielt: Die stadteigenen Verkehrsplaner:innen gaben der Sache eine zweite Chance und ließen erneut verkehrstechnisch untersuchen, wie die Anlage im Siegerentwurf von Octagon Architekturkollektiv, Impuls Landschaftsarchitektur und teamed funktionieren könnte. Das Ergebnis der kurzen Untersuchung war die kreisrunde Straße mit Querung durch die Straßenbahn bei den bekannten und viel diskutierten Nachteilen (Abstützung des Hanges und Verlust großer Teile des Baumbestandes). Unter neuer Leitung erklärte sich auch das Stadtplanungsamt bereit, gemeinsam noch einmal ergebnisoffen die Prämissen zu überprüfen und auch andere Ansätze durchzuspielen. Dazu wurde ein Workshop zwischen den am Projekt beteiligten Ämtern organisiert: Mit genügend Zeit wurden alle Varianten noch einmal besprochen und auch weitere Szenarien wohlwollend und auf Augenhöhe diskutiert und abgewogen. Alle Ebenen von Tiefbau-, Garten- und Stadtplanungsamt waren aktiv dabei, von den Projektmitarbeitenden bis zu den Amtsleitungen. Zu Hilfe kam ein neues Umgebungsmodell: Mit Knetmasse, Styro und Pappe wurden unterschiedliche Varianten gebaut, eingesetzt, umgebaut, verworfen. Im Ergebnis des Workshops waren die Ämter, die zuvor eher argwöhnisch und mit unterschiedlichen Zielvorstellungen das Projekt bearbeiteten, zu einem Team geworden. Am Ende waren inhaltlich alle auf einer Linie: Der Rückbau zur niveaugleichen Verkehrsanlage war Konsens und die Idee der Fuß- und Radbrücke wurde gemeinsam beschlossen. Im Eiltempo wurde daraufhin eine neue wettbewerbliche Vergabe vorbereitet, um in einem engeren, vom städtebaulichen Entwurf abgeleiteten Rahmen die nötigen Objektplanungen zu vergeben und ein kraftvolles Umsetzungskonzept für den Kernbereich zu entwickeln.



5

4

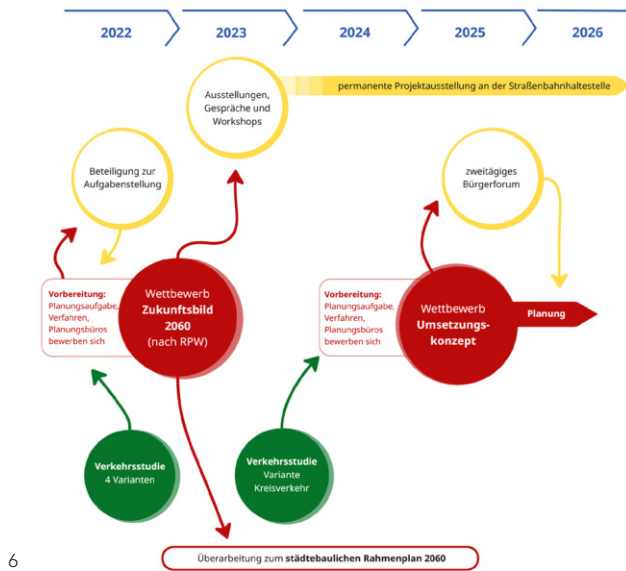
Das neue Stadttor in den Südosten wird markiert durch ein Terrassenhaus, das die Ebenen zwischen Tal und Siedlungen überbrückt. (Bildnachweis: iproplan@ Chemnitz und plandrei Erfurt)

5

Die Ämter der Stadtverwaltung sammeln, modellieren und diskutieren in einem Workshop alle Varianten für den Verkehrsumbau. (Bildnachweis: Stadtverwaltung Erfurt)

DER WETTBEWERBLICHE DIALOG

Um der komplexen Planungsaufgabe gerecht zu werden, das eigene Knowhow einzubringen und mehr Möglichkeiten für den Austausch, auch mit den Wettbewerbsteilnehmenden zu gewinnen, wurde der wettbewerbliche Dialog nach § 18 VgV als Verfahrensart gewählt und angelehnt an die RPW gestaltet. Auch verschiedene Formate der Bürger:innenbeteiligungen wurden bewusst vor, zwischen und nach den beiden Wettbewerben durchgeführt, die Ergebnisse gesammelt und in das nächste Verfahren einge spielt. Der Dialog konzentrierte sich somit auf die fachliche Auseinandersetzung mit den Konzepten. Die Ämter wurden dabei weiter stark einbezogen. Sie wählten etwa die Fachgutachter:innen aus, die mit ihnen selbst den Prozess vollständig begleiten sollten.



6

Nach einem Teilnahmewettbewerb wurden fünf interdisziplinäre Planungsteams für das Verfahren zugelassen. In einer anschließenden Dialogphase wechselten sich drei Arbeitsphasen mit drei Kolloquien ab: An je zwei Tagen stellten die Teams einzeln ihre Konzepte vor und diskutierten diese mit externen Gutachter:innen und der Stadtverwaltung. Das erste Zusammentreffen begann außerdem mit einer geführten Ortsbegehung für jedes Team. Auch beim Abschlusskolloquium erhielten die Teilnehmenden Gelegenheit, ihre Entwürfe zu präsentieren und letzte Fragen zu beantworten. Der intensive Austausch während der Kolloquien mündete schließlich in ein einstimmiges Ergebnis über die Bewertung der Konzeptqualitäten in Form einer Rangfolge der fünf eingereichten Arbeiten.

Durch die intensiven Dialoge und das aufgebaute Vertrauen zwischen allen Akteuren hat das Projekt in Erfurt seine nötige Fahrt aufgenommen, um auch einen progressiveren Ansatz im Sinne einer Transformation weg von Verkehrsfläche und hin zu städtebaulichen- und freiräumlichen Qualitäten weiter zu verfolgen.



7

STÄDTEBAUFÖRDERUNG WEITERENTWICKELN

Stadtentwicklung funktioniert am besten als Gemeinschaftsaufgabe und Beteiligung hört bei den Bürger:innen noch lange nicht auf. Letztlich geht es fast allen Akteuren gleich: kontinuierlicher Dialog und Vermittlung schaffen Verständnis für Gegenpositionen und sind das Fundament zur Entwicklung einer gemeinsamen Haltung. Natürlich helfen Visualisierungen, gerne auch ein Modell, dabei, ungewohnte Ideen besser zu verstehen. Schließlich brauchen Menschen aber einfach genug Zeit und immer wieder motivierende Impulse, um von Gewohntem Abstand zu gewinnen und etwas Neues an sich heranzulassen. In einer Demokratie sollte das nicht nur zugelassen, sondern aktiv betrieben werden.

Das Erfurter Beispiel der Modellvorhaben zeigt sehr deutlich, wie Kommunen mithilfe der passenden Förderung, aber auch genügend zeitlichen Ressourcen und inhaltlichen Spielräumen in die Lage versetzt werden, neben dem „Tagesgeschäft“ der Städtebauförderung auch für hochkomplexe, großmaßstäbliche Herausforderungen des Klimawandels und der Quartiersentwicklung kohärente und übertragbare Lösungen zu entwickeln und umzusetzen. So kann sogar ein Tal zum Höhepunkt werden.

6

Ablaufschema „Neue Mitte Erfurt Südost“ (Bildnachweis: Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung)

7

An einem Infostand kommen die Besucher:innen des Stadtteilstestes jährlich ins Gespräch mit Verwaltung und Planer:innen. (Bildnachweis: Stadtverwaltung Erfurt)

Ansprechpersonen

Sönke Bohm, Leiter Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Stadtverwaltung Erfurt

Jakob Kratzsch, Projektleiter Modellvorhaben Erfurt Südost, Stadtverwaltung Erfurt

13 Virtual Reality als Instrument partizipativer Bauleitplanung

MAGDEBURG



René Kupfer, Nicole Mencke, Lena Jahnke

ABSTRACT

Die Digitalisierung eröffnet der Stadtplanung neue Möglichkeiten, räumlich komplexe Planungsinhalte anschaulicher zu vermitteln und Beteiligungsprozesse zu erweitern. Insbesondere Virtual Reality (VR) ist prädestiniert dafür, geplante städtebauliche Situationen bereits vor ihrer Realisierung räumlich erlebbar zu machen.

Der Beitrag untersucht, inwiefern VR-gestützte Visualisierungen zur Verbesserung der Verständlichkeit und zur Förderung dialogischer Beteiligungsprozesse in der Bauleitplanung beitragen können. Er stellt das vom Bund geförderte Projekt „Parti-VR – Partizipative VR für die Stadtentwicklung durch innovative Interaktionstechniken“ vor, das von der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Fraunhofer-Institut für Fabrikbetrieb und -automatisierung IFF gemeinsam um-

gesetzt wurde. Im Fokus stehen die technische Umsetzung der VR-Anwendung durch das Fraunhofer IFF sowie die gemeinsam mit dem Berliner Planungsbüro AG.URBAN entwickelten Beteiligungsformate.

Anhand des Anwendungsfalls im Bebauungsplanverfahren „Große Münzstraße“ wird gezeigt, wie immersive Visualisierung die Verständlichkeit planerischer Inhalte verbessern und den Dialog mit der Öffentlichkeit unterstützen kann. Zugleich wird deutlich, dass Wirkung und Akzeptanz wesentlich von der Ausgestaltung des Formats, dem Grad der Immersion und der zielgruppengerechten Vermittlung abhängen.

AUSGANGSLAGE: ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG IM DIGITALEN ZEITALTER

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch ist ein verbindlicher Bestandteil der Bauleitplanung und dient der Sicherung von Transparenz und demokratischer Legitimation.

In der praktischen Umsetzung zeigen sich jedoch weiterhin strukturelle Grenzen klassischer Beteiligungsformate. Planungsunterlagen sind für fachlich nicht spezialisierte Bürger:innen häufig schwer zugänglich, da sie ein hohes Maß an planerischer Kompetenz und räumlichem Vorstellungsvermögen voraussetzen. Die räumlichen Auswirkungen geplanter Vorhaben müssen häufig aus zweidimensionalen Zeichnungen, textlichen Festsetzungen und fachplanerischen Erläuterungen abgeleitet werden. Gerade bei komplexen Vorhaben kann dies zu Missverständnissen sowie zu Konflikten oder Akzeptanzproblemen führen.

Vor diesem Hintergrund eröffnen digitale und insbesondere immersive Technologien neue Möglichkeiten, Planungsinhalte anschaulicher und verständlicher zu vermitteln. VR ermöglicht es, zweidimensionale Planunterlagen in räumlich erfahrbare Modelle zu überführen, in denen Baukörper, Freiräume und Sichtbeziehungen realitätsnah erlebt werden können. Auf diese Weise können Bürger:innen frühzeitig in die Diskussion möglicher Entwicklungsvarianten einbezogen werden. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 233-1 „Große Münzstraße“ in der Landeshauptstadt Magdeburg diente in diesem Zusammenhang als Anwendungsfall für die Erprobung eines VR-gestützten Beteiligungsformats.

PARTI-VR: ZIELSETZUNG, FORSCHUNGS- RAHMEN UND ROLLENVERTEILUNG

Parti-VR verfolgt einen menschenzentrierten Ansatz: Im Fokus steht nicht die Visualisierung als Selbstzweck, sondern die Förderung informierter, inklusiver und dialogischer Beteiligung.

Das Projekt untersucht, wie VR die Verständlichkeit komplexer städtebaulicher Planungen verbessert und welchen Einfluss immersive räumliche Erfahrungen auf die Urteilsbildung von Bürger:innen haben. Dabei werden Interaktionsmechanismen erprobt, die deliberative Prozesse unterstützen, sowie Methoden entwickelt, um qualitative Rückmeldungen systematisch zu erfassen und für die Weiterentwicklung planerischer Entwürfe zu nutzen.

Die technische Umsetzung erfolgte durch das Fraunhofer-Institut für Fabrikbetrieb und -automatisierung IFF, inklusive innovativer Interaktionstechniken und eines digitalen 3D-Stadtmodells von Magdeburg. Es entstanden sowohl eine mobile Anwendung als auch eine Variante für den Elbedome. Die Landeshauptstadt Magdeburg verantwortete die inhaltliche Gestaltung des Beteiligungsprozesses, definierte gemeinsam mit dem Fraunhofer IFF den Planungsbereich, legte veränderbare Parameter fest und integrierte die Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf. Darauf aufbauend entwickelte AG.Urban die Beteiligungsformate für die Workshops sowie die Online-Beteiligung und bereitete die Inhalte zielgruppengerecht auf. AG.Urban führte die Workshops durch, moderierte die Diskussionen und wertete die Beiträge im Nachgang systematisch aus.



2

Ein zentraler Baustein war die gemeinsame Festlegung des Planungsbereichs anhand von Kriterien wie Planungsstand, Datenverfügbarkeit und Gestaltungsspielräumen. Dieser kollaborative Ansatz schuf ein gemeinsames Verständnis und ermöglicht die Übertragbarkeit auf weitere Verfahren.

Erprobt wurde die Methodik im Bebauungsplanverfahren „Große Münzstraße“ in Magdeburg, das als erster Anwendungsfall ihre Wirksamkeit unter realen Bedingungen prüfte.

ANWENDUNGSFALL: BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN „GROSSE MÜNZSTRASSE“

Die Große Münzstraße befindet sich im Zentrum der Magdeburger Innenstadt. Das Areal wird derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt, bietet jedoch aufgrund seiner zentralen Lage ein erhebliches Entwicklungspotenzial für eine innerstädtische Nachverdichtung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 233-1 „Große Münzstraße“ verfolgt die Landeshauptstadt Magdeburg das Ziel, auf der Fläche ein urbanes Quartier mit gemischten Nutzungen zu entwickeln. Geplant sind Wohnnutzungen, Gewerbe, Gastronomie sowie öffentlich zugängliche Freiräume. Der 2022 beschlossene Rahmenplan Innenstadt bildet hierfür die strategische Grundlage und identifiziert das Areal als eine zentrale Entwicklungsfläche im innerstädtischen Kontext.

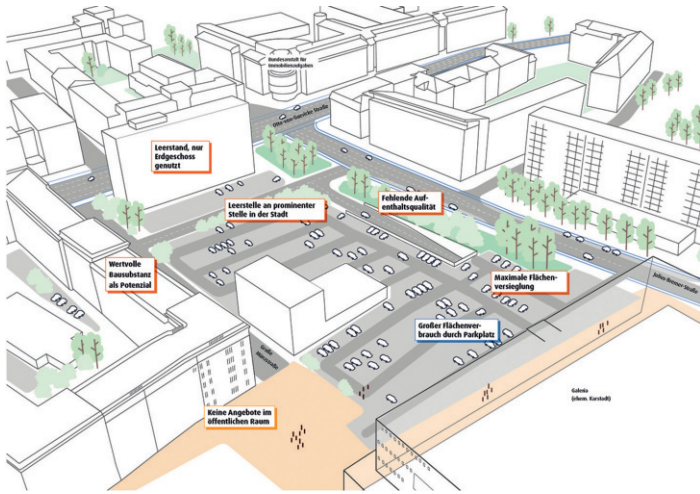
Der Planungsstand des Bebauungsplans befand sich zum Zeitpunkt der Beteiligung noch in einer frühen Phase. Damit bot das Verfahren geeignete Voraussetzungen, unterschiedliche städtebauliche Varianten zu diskutieren und neue Formen der digitalen Bürger:innenbeteiligung zu erproben.

TECHNISCHE UND METHODISCHE UMSETZUNG

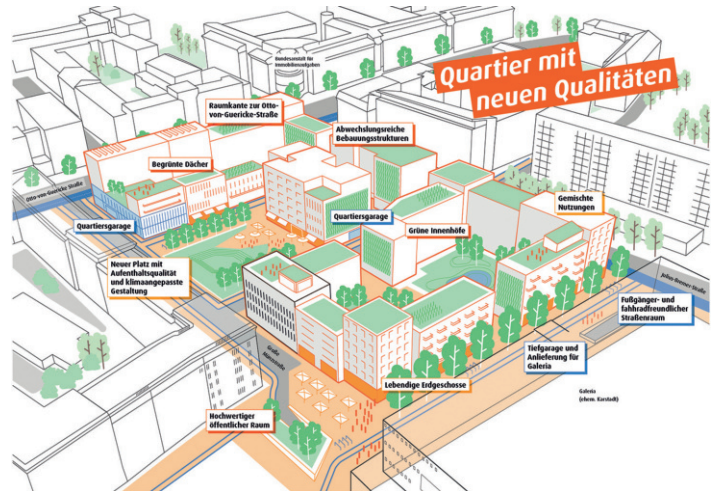
Für die digitale Bürger:innenbeteiligung wurde ein detailliertes Virtual-Reality-Modell für das Areal rund um die Große Münzstraße entwickelt. Ziel war eine realitätsnahe und zugleich verständliche Darstellung des geplanten

Titel
Visualisierung im Elbedome (Bildnachweis: © AG.URBAN)

2
Visualisierung Variante Plangebiet „Große Münzstraße“
(Bildnachweis: © Fraunhofer IFF)



3



4

Stadtquartiers, die es den Teilnehmenden ermöglichte, städtebauliche Varianten räumlich zu erleben und miteinander zu vergleichen.

VR-MODELL UND INTERAKTIONSKONZEPT

Im ersten Schritt wurde ein statisches Grundmodell des Quartiers erstellt. Die für die Beteiligung relevanten Bereiche wurden besonders detailliert ausgearbeitet, einschließlich fotorealistischer Gebäudemodelle sowie eines präzise modellierten Straßenraums mit Gehwegen, Bordsteinen und Vegetation. Ergänzend wurden Stadtmöbel wie Sitzbänke, Papierkörbe und Laternen integriert, um Atmosphäre und Aufenthaltsqualität anschaulich darzustellen.

Zur realistischen Einbettung wurden auch angrenzende Stadtbereiche in reduzierter Detailtiefe modelliert, etwa durch vereinfachte Gebäudekubaturen und weniger aufwendige Texturen. Stadtbildprägende, vom Quartier aus sichtbare Gebäude – darunter der Magdeburger Dom und das Luisencarré – wurden ebenfalls berücksichtigt, um die räumliche Orientierung zu sichern. Dynamische Elemente wie Menschen, Autos und Fahrräder sorgten zusätzlich für ein lebendiges Stadtbild.

Auf dieser Grundlage entstand ein niedrigschwelliges, intuitives Interaktionskonzept. Zentrales Element war ein interaktiver Planungstisch als digitaler Baukasten, über den Teilnehmende Planungsvarianten auswählen und direkt in der virtuellen Umgebung visualisieren konnten. Physische Eingaben wurden in Echtzeit in das 3D-Modell übertragen, sodass sich etwa Gebäude kombinieren, verschieben oder in der Höhe anpassen ließen. Zur differenzierten Bewertung wurden Funktionen zur Veränderung von Tages- und Jahreszeiten integriert. So konnten sowohl Verschattungs- und Belichtungseffekte als auch die atmosphärische Wirkung zu unterschiedlichen Tageszeiten – etwa in Dämmerung mit aktivierter Beleuchtung – realistisch dargestellt werden.

Die Präsentation des Modells erfolgte in zwei komplementären Formaten: Im Elbedome, Europas größtem 360°-Mixed-Reality-Labor, konnten Teilnehmende das Stadtmodell immersiv

erleben und gemeinsam diskutieren. Ergänzend ermöglichte eine mobile Variante den flexiblen Einsatz an verschiedenen Orten und die Ansprache weiterer Zielgruppen. Die mobile Variante machte das VR-Modell auch außerhalb des Elbedomes erlebbar. Der Planungstisch, über den das Modell gesteuert wird und der an einen Bildschirm angeschlossen



5



6

3 und 4

Rahmenplan Innenstadt Vertiefungsbereich Große Münzstraße (Bildnachweis: © Urban Catalyst GmbH, Berlin)

5

Blick auf den Ist-Zustand im Plangebiet während des Workshops im Elbedome (Bildnachweis: © AG.URBAN)

6

Entwicklungsvarianten für das Plangebiet im direkten Vergleich – virtuell erlebbar im Elbedome (Bildnachweis: © AG.URBAN)

werden kann, ist ortsunabhängig einsetzbar, in diesem Fall im Magdeburger Rathaus.

So entstand durch die Verbindung von detailliertem Stadtmodell, interaktiver Steuerung und vielfältigen Präsentationsformaten ein Beteiligungsinstrument, das städtebauliche Varianten räumlich erfahrbar und unmittelbar vergleichbar macht.

ERGEBNISSE UND ERKENNTNISSE

Die Ergebnisse des Parti-VR-Projekts zeigen, dass VR über alle Zielgruppen und Formate hinweg grundsätzlich positiv aufgenommen wurde. Teilnehmende berichteten von einer besseren räumlichen Orientierung im Vergleich zu klassischen 2D-Plänen, wodurch die Verständlichkeit der Planungsinhalte spürbar erhöht wurde. Besonders hilfreich erwies sich der direkte Vergleich zwischen Ist-Zustand und Bebauungsvarianten, um städtebauliche Zusammenhänge und Planungsfolgen besser einzuschätzen. Im Elbedome wurden vier Veranstaltungen mit insgesamt rund 62 Teilnehmenden durchgeführt. Ergänzend fand eine weitere Veranstaltung im Rathaus mit etwa 40 Teilnehmenden statt, bei dem die mobile Variante zum Einsatz kam. Parallel zu den Workshops wurde zudem eine Online-Beteiligung mit über 500 Personen realisiert.

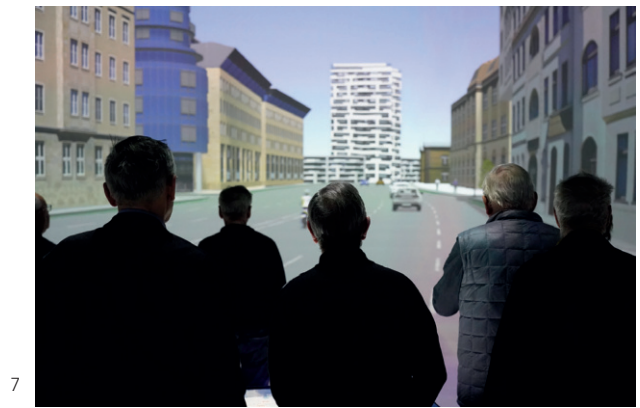
Der hohe Detailgrad des 3D-Stadtmodells förderte differenzierte Urteile: Realistische Fassaden, Freiräume und Begrünung regten Diskussionen an und ermöglichten konkrete Rückmeldungen, während einzelne Varianten aufgrund der Detailtiefe auch kritisch bewertet oder abgelehnt wurden. Teilnehmende wünschten teils realistische, teils stärker abstrahierte Darstellungen; der Vergleich zwischen Bestand und Planung sollte verstärkt hervorgehoben werden.

Unterschiede zwischen Zielgruppen zeigten sich deutlich: Senior:innen reagierten überwiegend positiv, Jugendliche kritisch, aber interessiert an Straßenraum-Perspektiven, und die Fachöffentlichkeit erkannte den Vermittlungsnutzen, bewertete den Realitätsgrad jedoch zurückhaltender. Ähnliche Tendenzen zeigten die quantitativen Ergebnisse: Rund 82 % der Workshop-Teilnehmenden befürworteten VR in weiteren Verfahren, während dies bei der öffentlichen Veranstaltung knapp über die Hälfte waren. Die Wirkung von VR hängt damit vom Grad der Immersion und der Intensität der moderierten Auseinandersetzung ab.

Frühzeitige Visualisierung machte Konfliktpotenziale im Vorentwurfsstadium sichtbar und erleichterte die Integration von Hinweisen in den weiteren Planungsprozess. Aussagen zur Bedienbarkeit des Planungstisches sind bislang nur eingeschränkt möglich, da viele Teilnehmende die Steuerung nicht selbst nutzten. Die Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung dauert noch an.

DISKUSSION UND ÜBERTRAGBARKEIT

Die Ergebnisse zeigen, dass VR-gestützte Beteiligung die Verständlichkeit von Planungsinhalten erhöht, die Auseinandersetzung intensiviert und Konfliktpotenziale frühzeitig sichtbar macht. Zugleich müssen Darstellungstiefe,



Realitätsgrad und Vermittlungsform präzise auf Zielgruppe, Planungsphase und Kontext abgestimmt werden.

Entscheidend ist die Darstellungsstrategie: Während einige möglichst realistische Visualisierungen erwarten, bevorzugen andere abstrahierte Darstellungen zur besseren Vergleichbarkeit. Eine transparente Kommunikation über den Planungsstand ist daher unerlässlich.

Unter diesen Voraussetzungen ergänzt VR klassische Beteiligungsformate sinnvoll, indem sie räumliche Wirkungen frühzeitig erfahrbar macht und Diskussionen auf eine gemeinsame visuelle Grundlage stellt. Das Projekt zeigt, dass abstrakte Planwerke so in erlebbare Zukunftsbilder übersetzt werden, wodurch städtebauliche Strukturen nicht nur verstanden, sondern räumlich erfahren werden können.

Am Beispiel des Bebauungsplans „Große Münzstraße“ in Magdeburg wird dieses Potenzial deutlich: Inhalte werden anschaulicher vermittelt, Diskussionen fundierter geführt und Konfliktfelder frühzeitig erkannt.

VR ersetzt klassische Formate nicht, sondern erweitert sie um eine räumliche Perspektive. Richtig eingesetzt erhöht sie Transparenz, vertieft den Dialog und verbessert die Qualität der Beteiligung insgesamt.

Das Projekt „Parti-VR: Partizipative VR für die Stadtentwicklung durch innovative Interaktionstechniken“ wurde im Rahmen der Fördermaßnahme „DATIPilot“ im Förderbereich „Modul 1 – Innovationssprints“ vom Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt gefördert und vom Projektträger Jülich betreut.

7

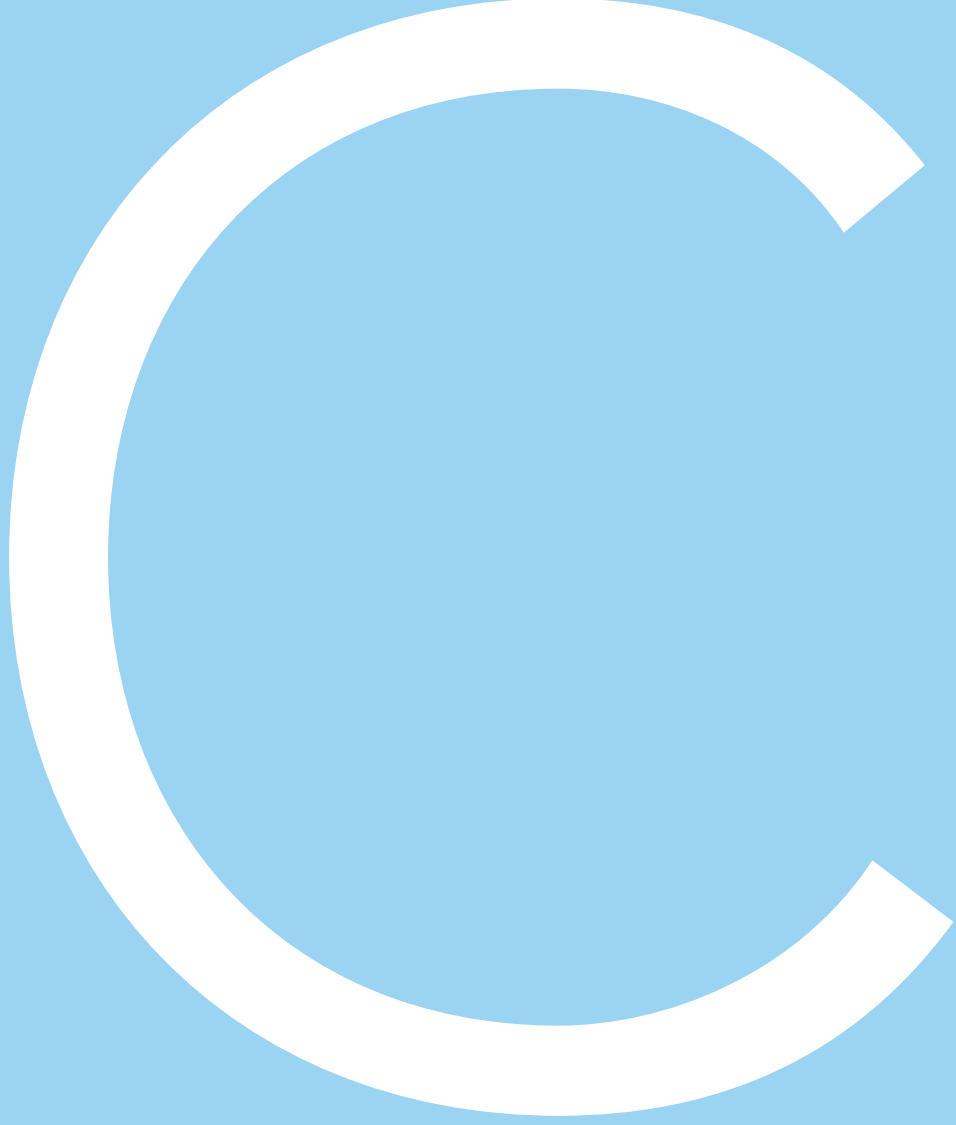
Senior:innen stehen im Elbedome virtuell auf der Otto-von-Guericke-Straße (Bildnachweis: © AG.URBAN)

Ansprechpersonen

Ken Gericke, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Vermessung, Elke Schäferhenrich, Fachdienstleiterin Bauleitplanung, Anika Bruhn, Sachbearbeiterin Bauleitplanung – Fachbereich 64 Stadtplanung und Vermessung der Landeshauptstadt Magdeburg

Lena Jahnke, Beteiligungsformat, Berliner Planungsbüro AG.URBAN

Nicole Mencke, Projektmanagerin, Fraunhofer-Institut für Fabrikbetrieb und -automatisierung IFF Magdeburg



C Alternative Orientierungen und Ziele für Sanierung und Revitalisierung

Beiträge, die den Fokus auf Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen legen, sowohl im Wohnungsbestand selbst als auch in den wohnraumbegleitenden Freiflächen, finden sich im Kapitel C. Im Kontext von Wohnungsknappheit, Klimaneutralität und Wahrung individueller Lebensqualitäten liegt im Bestand eine bedeutende, wenngleich mindestens so herausfordernde Aufgabe.

Die Beispiele adressieren unterschiedliche Aspekte des Bestands: sowohl in baulicher Hinsicht als auch bezogen auf Weiterentwicklungen bestehender Freiflächen. Wohnraumqualität entsteht dabei nicht allein durch einzelne Gebäude, sondern – im Sinne eines integrierten Ansatzes – in der Verknüpfung mit Fragen nach Freiräumen, Mobilität, Versorgung oder auch technischer Infrastruktur.

Neben den in der Mehrheit angespannten Wohnungsmärkten in den hier dargestellten Projektstädten liefert das Beispiel aus Chemnitz Hinweise dafür, dass der Wohnungsmarkt insgesamt zutiefst regional geprägt ist und dass auch ein Überangebot an Wohnraum neue Herausforderungen und Gestaltungsaufgaben mit sich bringt. Ein Argument dafür, dass Neubauvorgaben stets mit Weitsicht und Bedacht sowie im Kontext sich zukünftig möglicherweise verändernder Bedarfe und demografischer Entwicklungen entwickelt werden sollten.

14 MÜNCHEN ↗ S. 82

Das Klimaquartier Ramersdorf – auf dem Weg zu einem klimaneutralen und resilienten Quartier

15 KARLSRUHE ↗ S. 88

Neue Chancen durch die Sportplatzkonversion: Das August-Klingler-Areal

16 HEIDELBERG ↗ S. 92

Modellprojekt Pfaffengrund. Sanierungsstrategie für Wohnzeilen aus den 1950er-Jahren

17 CHEMNITZ ↗ S. 98

Klimagerechter Umbau im „LebensQuartier Kappel“

18 DRESDEN ↗ S. 102

Genossenschaftlicher Wohnungsbau mit Bibliothek – ein Schlüsselprojekt zur Aktivierung eines Stadtquartiers

19 ZWICKAU ↗ S. 106

Infrastruktur als Impulsgeber: Neues Wohnen und Leben am Planitzer Markt

14

Das Klimaquartier Ramersdorf – auf dem Weg zu einem klimaneutralen und resilienten Quartier

MÜNCHEN



**Ulrike Klar, Carole Rausch,
Katharina Tüshaus**

Der Münchner Stadtrat hat beschlossen, bis 2035 klimaneutral zu werden. Ein zentraler Hebel für das Erreichen der Klimaziele liegt in der Beschäftigung mit dem Bestand. Gleichzeitig steht München vor der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – trotz Flächenknappheit. Um Klimaneutralität, Wohnraumschaffung und Lebensqualität miteinander zu verbinden, setzt die Stadt auf den Integrierten Quartiersansatz. Im Klimaquartier Ramersdorf wird dieser Ansatz erstmals systematisch umgesetzt und exemplarisch gezeigt, wie bestehende Quartiere zukunftsfähig, ressourceneffizient und sozial verträglich transformiert werden können.

DER INTEGRIERTE QUARTIERSANSATZ ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT

Der Integrierte Quartiersansatz betrachtet urbane Räume ganzheitlich und verknüpft Themen wie Klimaschutz, Klimaanpassung, bezahlbarer Wohnraum, Gebäudeenergieeffizienz, Strom- und Wärmerzeugung, Kreislaufwirtschaft, Grün- und Freiraumversorgung, Mobilität, lebendige Nachbarschaften, Digitalisierung, städtebauliche Qualität und Baukultur in einem integrierten Handlungskonzept. Im Mittelpunkt steht die Frage: Wie kann ein bestehender Stadtteil zu einem klimaneutralen, klimaresilienten und lebenswerten Quartier weiterentwickelt werden?

Anders als bei klassischen Sanierungsstrategien wird nicht nur das einzelne Gebäude optimiert, sondern das gesamte



2

Gefüge eines Quartiers. Das Quartier vermittelt dabei als Ebene zwischen der gesamtstädtischen Strategie und den gebäudebezogenen Interventionen. Dadurch lassen sich lokale Potenziale gezielt heben und sektorübergreifende Synergien realisieren – etwa durch die integrierte Betrachtung und Umsetzung von klimaschutzrelevanten Handlungsfeldern wie Energie, Mobilität und Freiraum.

Wesentliche Voraussetzung für den Erfolg ist die aktive Mitwirkung der Bewohner:innen. Beteiligung wird als gestaltender Prozess verstanden, der Transformation ermöglicht und soziale Stabilität sichert. Der Integrierte Quartiersansatz fördert daher eine neue Planungskultur, die Kooperation und Kontinuität in den Mittelpunkt stellt.

EIN QUARTIER MIT GESCHICHTE UND POTENZIAL

Die Siedlung Ramersdorf-Süd der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen liegt im Münchner Südosten, mit 916 Wohnungen, wohnungsnahem Gewerbe und großzügigen Grünräumen. Ursprünglich von 1949 bis 1950 als „Amerikanische Siedlung Neuramersdorf“ entstanden, diente sie dem Personal und den Angehörigen der US-Luftwaffe. Nach deren Abzug in den 1960er-Jahren wurde die Siedlung für die lokale Bevölkerung angepasst und um drei achtgeschossige Punkthäuser ergänzt. Das Quartier hat durch seine morphologische Gliederung in Randbebauung und innere Zeilen einen hohen Wiedererkennungs- und Identifikationswert.

Die Anlage besteht aus drei- bis viergeschossiger Randbebauung entlang der Straßen mit einer sechsgeschossigen Akzentuierung am Karl-Preis-Platz und dreigeschossigen Zeilenbauten im Inneren. Der gesamte Gebäudebestand ist in einfacher serieller Bauweise errichtet, erdgasversorgt und weist ein hohes energetisches Modernisierungspotenzial auf. Gleichzeitig bietet die lockere Struktur mit den großzügigen Freiflächen Chancen für Wohnraumschaffung durch Aufstockungen und Nachverdichtung.

DAS INTEGRIERTE QUARTIERS-KONZEPT – WISSEN ALS GRUNDLAGE DER TRANSFORMATION

Ein interdisziplinäres Planungsteam, bestehend aus dem Ingenieurbüro Hausladen GmbH, Laux Architekten GmbH, Inovaplan GmbH, Maier Neuberger Architekten und Baumanagement GmbH, Sailer Stepan Tragwerkteam München GmbH und Uniola GmbH Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, erarbeitete im Auftrag der Münchner Wohnen ein Integriertes Quartierskonzept, welches im KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ gefördert wurde. Ausgehend von einer Analyse der Bestandssituation wurden Ziele und Maßnahmen formuliert und, unter Hinzuziehung von Lebenszyklusbetrachtungen, realistische Szenarien für ein klimaneutrales Quartier entwickelt.

Titel

Visualisierung Wettbewerb (Bildnachweis: © dresslermayerhoferroessler_michellerundschalk)

2

Lageplan Wettbewerb (Bildnachweis: © dresslermayerhoferroessler_michellerundschalk)



3

Kernpunkte aus dem Integrierten Quartierskonzept:

- Bestandserhalt statt Abriss/Neubau: Über eine Analyse des gesamten Lebenszyklus des Quartiers konnte dargestellt werden, dass der Schlüssel zur Erreichung der Klimaziele im größtmöglichen Bestandserhalt liegt, da dort massiv graue Energie bereits gebunden ist. Eine Sanierung des gesamten Quartiers im Effizienzhaus-70-Standard würde über 50 Jahre rund drei Mal weniger Emissionen verursachen als der Abbruch und die Neuerrichtung des Quartiers im EH 40-Standard.
- Wechsel auf Fernwärme: Durch den zeitnahen Anschluss an das städtische Fernwärmenetz können bereits im Bestand die Emissionen in der Nutzungsphase um bis zu 95 % gesenkt werden.
- Erneuerbare Energien kombinieren: Horizontale und vertikale Flächen werden für Photovoltaik genutzt, gekoppelt mit Dachbegrünung. Der dadurch regenerativ produzierte Strom kann anteilig direkt im Quartier genutzt werden. Zusammen mit der Umstellung auf Fernwärme und der Verwendung nachwachsender Rohstoffe wird ein frühes Erreichen der Klimaneutralität ermöglicht.
- Effizienz im Lebenszyklus: Bei Sanierungen sollte grundsätzlich ein hoher energetischer Standard umgesetzt werden – individuell optimiert unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Aufwand und Nutzen und des Materialeinsatzes.
- Mobilität neu denken: Der bewusste Verzicht auf Tiefgaragen, in Verbindung mit einem innovativen Mobilitätskonzept zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 0,74 auf 0,3 Stellplätze pro Wohnung, schafft den größtmöglichen Baumerhalt und eine verbesserte Ökobilanz.
- Räume mehrfach nutzen: Erschließungsstraßen und Stellplätze werden zu grünen Aufenthalts-, Spiel- oder Kommunikationsräumen umgestaltet.

BEHUTSAME SCHRITTWEISE UMSETZUNG ALS ERFOLGSFAKTOR

Die weitläufige Siedlung verfügt über ein hohes Nachverdichtungspotenzial. Rund 650 neue Wohnungen sollen durch Bestandsaufstockungen, Ergänzungsbauten und Neubauten entstehen. Als Umsetzungsstrategie wird im Integrierten Quartierskonzept eine Realisierung in mehreren Phasen vorgeschlagen, die in erster Linie aus baurechtlichen Anforderungen resultiert. Das Quartier wird in drei Phasen über 10 bis 15 Jahre entwickelt. Diese sukzessive Umsetzung ermöglicht soziale Verträglichkeit und Anpassungsfähigkeit bei sich wandelnden Rahmenbedingungen.

Phase 1 – kurzfristig: Start in die Energie- und Sanierungswende

Im ersten Schritt erfolgt die energetische Sanierung der Gebäude entlang der Claudius-Keller- und Rosenheimer Straße sowie am Karl-Preis-Platz. Dämmung, Fenster- und Dachsanierung, Heizungsmodernisierung und Anschluss an das Fernwärmenetz bilden dabei den Schwerpunkt. Parallel werden auf allen Dächern Photovoltaik-Anlagen montiert, deren Strom als Mieter:innenstrommodell direkt genutzt werden kann. Die Arbeiten laufen sozialverträglich im bewohnten Zustand.

Phase 2 – mittelfristig: Serielle Sanierung, Aufstockung und Erweiterung

Diese Phase betrifft die neun Nord-Süd-orientierten Zeilenbauten beidseits der Triester Straße. Aufgrund der Homogenität bietet sich hier eine serielle Sanierung in Kombination

3

Luftbild (Bildnachweis: © Münchner Wohnen)

mit einer zweigeschossigen Aufstockung und sechsgeschossigen Anbauten an den Giebelseiten an. Das Planungsteam schlägt ein Exoskelett als Stützstruktur vor, welches vom Bestand statisch entkoppelt ist. Neben der energieeffizienten zweigeschossigen Aufstockung in Holzbauweise erlaubt diese Konstruktion die Integration neuer Balkone für die Bestandswohnungen, Aufzüge, sowie eine komplette energetische Modernisierung der Gebäudehülle im bewohnten Zustand. So können Bauzeiten und Eingriffe in den Wohnungen minimiert und die bestehenden Freiflächen mit ihrem alten Baumbestand bestmöglich geschont werden. Die neu entstehenden Flachdächer werden begrünt und mit Photovoltaikanlagen versehen. Gleichzeitig erfolgt die Heizungsumstellung auf Fernwärme. Insgesamt entstehen rund 260 neue Wohneinheiten, insbesondere kleinere Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen, um eine bessere Durchmischung und soziale Stabilität im Quartier zu erreichen. 40 % davon werden als geförderte Wohnungen realisiert.

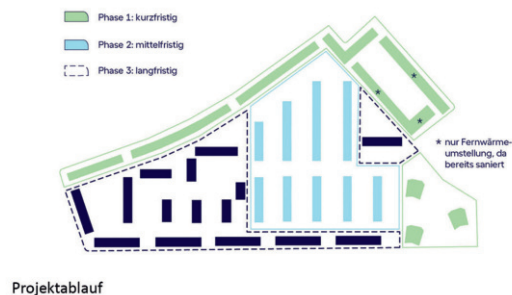
Phase 3 – langfristig: Quartiersmitte, Neubau und Mobilitätswende

Mit der dritten Phase beginnt die strukturelle und funktionale Neuordnung des Quartiers. Aufbauend auf einem Realisierungswettbewerb im Jahr 2025 wurden Aufstockungen, Ersatzneubauten – in begrenztem Umfang und nur dort, wo sie aufgrund der neuen ergänzenden Nutzungen erforderlich sind (z. B. gemischt genutzte Gebäude an der Quartiersmitte, Mobilitätshaus) – und ein zusammenhängendes Freiraumkonzept für das gesamte Quartier planerisch untersucht. Der Wettbewerb wurde im Rahmen des Modellvorhabens „Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen. Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand“ durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert und bildet den planerischen Rahmen für die Umsetzung dieser Phase.

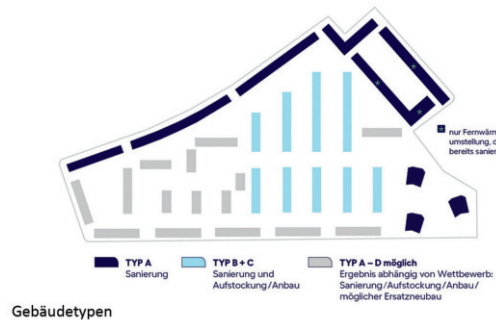
Im Zentrum steht die neue Quartiersmitte mit klarer räumlicher Fassung und hoher Aufenthaltsqualität. Der Platz wird zur lebendigen sozialen Adresse des Quartiers, mit einer Kindertagesstätte, einem Quartierstreff sowie Flächen für Nahversorgung. Entlang der Triester Straße entsteht ein Mobilitätshaus mit Sharing-Angeboten und einem Fahrrad-Service.

Parallel wird die Triester Straße neugestaltet: als begrünte Hauptachse mit versickerungsfähigen Belägen, verschatteten Aufenthaltszonen und sicher geführten Rad- und Gehwegen.

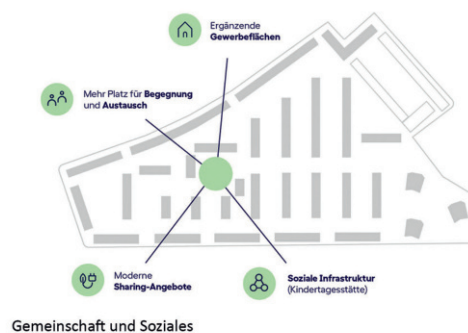
Diese Phase markiert die räumliche und funktionale Vollendung der Transformation – von der autogepägten Nachkriegssiedlung der 1950er-Jahre hin zu einem klimaneutralen und -resilienten Quartier der Zukunft.



Projektablauf



Gebäudetypen



Gemeinschaft und Soziales

4

4

Projektablauf, Gebäudetypen, Gemeinschaft und Soziales
(Bildnachweis: © Münchner Wohnen)

5



FREIRAUM, KLIMARESILIENZ UND MOBILITÄTSWENDE

Im Sinne der dreifachen Innenentwicklung sind Frei- und Grünräume sowie die Mobilität wichtige Handlungsfelder des Integrierten Quartiersansatzes – umso mehr aufgrund der umfangreichen Wohnraumschaffung und der Klimaanpassungsziele.

Die klimaangepasste Aufwertung der Freiräume, als Teil des Realisierungswettbewerbs, begleitet alle Phasen. Bestehende Grünzüge und alter Baumbestand werden weitgehend erhalten und durch neue Pflanzungen ergänzt. Regenwasser wird künftig über Baumrigolen, Versickerungsmulden und Regengärten auf dem Grundstück gehalten, statt in die Kanalisation zu fließen. Extensive Dach- und Fassadenbegrünungen mindern Hitzeinseln, fördern Biodiversität und verbessern die Luftqualität.

Die Triester Straße fungiert in diesem Konzept sowohl als Erschließungs- als auch Klimakorridor: Sie verknüpft die neue Quartiersmitte und die nachverdichteten Bestandsgebäude, integriert Mobilität und Energieinfrastruktur und wird zum grünen Rückgrat des transformierten Quartiers. Der Fernwärmeausbau entlang der Triester Straße und die dadurch bedingte Baustellenphase dienen als Initiator und Katalysator für die bauliche Aufwertung dieser Fläche.

Die Umgestaltung zu einem autoreduzierten Quartier ist essenzieller Bestandteil des Integrierten Quartierskonzepts. Durch einen reduzierten Stellplatzschlüssel, Sharing-Angebote, verbesserte Rad- und Fußwege sowie ein zentrales Mobilitätshaus wird der Modal Split neu ausgerichtet. Ein umsetzungsorientiertes Mobilitätskonzept in Kombination mit Parkraummanagement ermöglicht es, Flächen zurückzugewinnen und Freiräume für Begrünung, Spiel und Aufent-

halt zu schaffen. Damit werden nicht nur Emissionen gesenkt, sondern auch soziale Teilhabe und Lebensqualität gestärkt. Die Transformation wird so zu einem sichtbaren Beitrag der Münchner Mobilitätswende.

KOOPERATION ALS SCHLÜSSEL – DAS SANIERUNGSMANAGEMENT

Die Umsetzung eines integrierten Quartiers erfordert kontinuierliche Koordination und Kooperation – sowohl operativ als auch gesellschaftlich.

Ab 2026 wird deshalb ein Sanierungsmanagement eingerichtet, das Stadt, Eigentümer:innen, Energieversorger:innen und Bewohner:innen zusammenführt. Es aktiviert die Beteiligten, erkennt Abhängigkeiten, synchronisiert die Planung und koordiniert die Umsetzung. Denn die Weiterentwicklung eines Quartiers ist eine Gemeinschaftsaufgabe.

Gleichzeitig fungiert das Sanierungsmanagement als wichtige soziale Schnittstelle und sorgt durch transparente Kommunikation und Partizipation für Akzeptanz. Beteiligung ist dabei mehrstufig angelegt – von Information über Bedarfsabfragen bis hin zu gemeinschaftlicher Mitgestaltung und Co-Kreation. So wird die Selbstwirksamkeit und Gemeinschaft gefördert und die Grundlage für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung geschaffen. Insbesondere sichtbare, gemeinschaftlich gestaltete Projekte – etwa Platzgestaltungen oder Mobilitätsstationen – wirken identitätsstiftend und stärken die Lernkultur im Quartier.



6



7

EIN NEUES VERSTÄNDNIS VON PLANUNG

Das Klimaquartier Ramersdorf verdeutlicht, dass nachhaltige Stadtentwicklung im Bestand vor allem Prozessarbeit ist und nur interdisziplinär gelingen kann: Architektur, Städtebau, Energie, Freiraum und Soziales müssen gemeinsam gedacht werden. Die enge Kooperation zwischen den Disziplinen erzeugt Synergien, die über Einzellösungen hinausgehen. Die städtebauliche Gestalt ist nicht Ausgangspunkt, sondern Ergebnis der integrierten Entwicklung.

Der Integrierte Quartiersansatz schafft dabei die methodische und organisatorische Basis, auf der sich Übertragbarkeit und Lernprozesse für andere Münchner Quartiere aufbauen lassen. So steht das Klimaquartier Ramersdorf nicht nur für die energetische Modernisierung einer Siedlung, sondern für eine neue Planungskultur, die Prozessqualität, Kooperation und gesellschaftliche Teilhabe in den Mittelpunkt rückt – interdisziplinär, kooperativ und lernorientiert. Es zeigt, dass Klimaneutralität im Bestand erreichbar wird, wenn Akteure zusammenwirken und sozial, ökologisch und ökonomisch ausgewogene Lösungen priorisieren. Damit wird das Klimaquartier Ramersdorf zu einem modellhaften Baustein auf Münchens Weg in die klimaneutrale Zukunft.

5

Freiraum (Bildnachweis: © Gabriela Neeb)

6

Historisches Türdetail (Bildnachweis: © Gabriela Neeb)

7

Modernisierung am Karl-Preis-Platz (Bildnachweis: Thilo Haerdtlein, Münchner Wohnen)

Ansprechpersonen

Carole Rausch, Sachgebietsleitung Integrierte Quartiersanierung, LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Manuela Kohl, Projektleitung Klimaquartier Ramersdorf, LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

15

Neue Chancen durch die Sportplatzkonversion: Das August-Klingler-Areal

KARLSRUHE



Pia Lux

ABSTRACT

Das August-Klingler-Areal in Karlsruhe-Daxlanden ist ein zeitgemäßes, gemischt genutztes Quartier mit einer starken sozialen Infrastruktur. Die Volkswohnung, die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Karlsruhe, bebaute das Areal zwischen 2020 und 2025 nach den Plänen von und in Umsetzung mit dem Büro ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH. Die Voraussetzungen dafür wurden durch eine Sportplatzkonversion geschaffen. Durch die Fusion zweier Daxlander Sportvereine 2017 wurde die innerstädtische Sportfläche für Wohnraum frei. Im neuen Quartier entstanden auf 3,5 ha sieben vier- bis siebengeschossige Gebäudezeilen mit 357 Wohnungen, davon 181 öffentlich gefördert, die sich um zwei autofreie, begrünte Innenhöfe gruppieren.

Soziale Angebote (Tagespflege, Kita, Quartierscafé und Pflegestützpunkt) decken den Bedarf verschiedener Generationen. Barrierefreie Zugänge, Carsharing-Angebote, Lastenräder und die direkte ÖPNV-Anbindung fördern nachhaltige Mobilität. Ein Gemeinschaftsraum, eine Gästewohnung und ein Servicebüro mit Hausmeisterstützpunkt stehen den Bewohner:innen zur Verfügung. Die energieeffiziente Bauweise mit Fernwärme, Dachbegrünung und vollständiger Regenwasserversickerung unterstreicht den Klimaschutzanspruch.

ÜBER DIE VOLKSWOHNUNG

Die Volkswohnung ist die drittgrößte kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Baden-Württemberg und versorgt seit über 100 Jahren breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Mehr als 30.000 Mieter:innen leben in rund 14.200 Wohnungen. Mit dem August-Klingler-Areal wird dieser Auftrag weiterentwickelt: Statt nur Wohnraum

2



bereitzustellen, werden Lebensräume gestaltet, die Wohnen, Betreuung, Pflege, soziale Infrastruktur und nachhaltige Mobilität systematisch miteinander verbinden. Die Wohnungsbau-gesellschaft agiert nicht nur als Bauherrin, sondern als gestaltende Akteurin eines integrierten Quartiers.

Im Zentrum dieses Projektes steht dabei die Sportplatzkonversion als strategisches Instrument der innerstädtischen Entwicklung Karlsruhes. Die Konversion des ehemaligen Sportplatzes wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe und den zwei Daxlander Sportvereinen umgesetzt. Bereits 2014 wurde hierzu eine Absichtserklärung unterzeichnet, mit dem Ziel, die Vereine im Gegenzug mit einer zeitgemäßen Sportanlage zukunftsfähig auszustatten. Durch ihre Fusion im Jahr 2017 wurde die Grundlage für die Wohnbebauung des ehemaligen Vereinsgeländes geschaffen. Mit Beteiligung der Stadt Karlsruhe und des Badischen Sportbunds konnte die Volkswohnung 2018 in der Fritschlach neue, im Grünen gelegene Sportflächen für die fusionierte Sportgemeinschaft DJK/FV Daxlanden 1912 e. V. errichten. Nach der Auslobung einer Planungskonkurrenz für die zwei neuen Baufelder in Daxlanden begann 2020 der Bau des August-Klingler-Areals. Ein dreifacher Mehrwert: Die Stadt gewinnt dringend benötigten Wohnraum, die Volkswohnung kann geförderten Wohnungsbau in innerstädtischer Lage realisieren und die Vereine erhalten zukunftsfähige und hochwertige Sportflächen.

Die Volkswohnung konnte dabei auf Erfahrungen aus der Konversion anderer Sportflächen, etwa in Karlsruhe-Knie-lingen oder in Karlsruhe-Kirchfeld-Nord zurückgreifen, wo ebenfalls Flächen für Wohnungsbau entstanden waren. Die planungspraktische Leistung liegt besonders in der Verbindung von städtebaulicher Verdichtung, Freiraumqualität und Identität des Ortes.

In städtebaulichen Verträgen wurden die Neuordnung der Verkehrsflächen (Straßenführung, Radwege, Baumpflanzungen) sowie die Umsetzung der Grün- und Freiflächen verbindlich festgelegt. Während die Stadt für planungsrechtliche Rahmenbedingungen, verkehrliche Einbindung, Schul- und



3

Kita-Bedarfsplanung sowie die Koordination mit anderen städtischen Fachämtern verantwortlich war, fokussierte sich die Volkswohnung auf Gebäudeplanung, Ausbau der sozialen Infrastruktur in Kooperation mit Trägern, das Energiekonzept, Mobilitätsbausteine und die spätere Bewirtschaftung. Abstimmungstreffen mit Akteuren im Quartier und eine enge Einbindung der sozialen Träger (Caritasverband, Evangelische Kirche, Lebenshilfe) gewährleisteten, dass ergänzend zum Wohnen soziale Einrichtungen entstanden. Die Einbindung erfolgte frühzeitig: Bereits 2021 wurde ein Vertrag mit dem Caritasverband Karlsruhe für die Tagespflege geschlossen. Die Vertragsunterzeichnung mit der evangelischen Kirche erfolgte 2024: Die Kita wurde im Sommer 2025 in Betrieb genommen. Die Sanierung des denkmalgeschützten Vereinsheims wird nach Plänen des Büros lennermann krämer architekten umgesetzt. Im Juni 2026 öffnet ein inklusives Quartierscafé in den Räumlichkeiten. So wurde eine soziale Infrastruktur geschaffen, die auch über das Quartier hinaus wirkt.

Die Ganzheitlichkeit des Quartiers entsteht vor allem aus der Verknüpfung von Begegnungsräumen, Betreuung und Nachbarschaft: Eine Kindertagesstätte, eine Tagespflegereinrichtung und ein Pflegestützpunkt, ein Servicebüro der Volkswohnung und das denkmalgeschützte Vereinsheim als gastronomischer Treffpunkt sowie die kreative Freiraumgestaltung bilden eine starke soziale Infrastruktur.

Titel

Luftaufnahme des gesamten August-Klingler-Areals (Bildnachweis: Jens Arbogast für Volkswohnung)

2

Die neuen Sportflächen der fusionierten Sportgemeinschaft DJK/FV Daxlanden 1912 e. V. (Bildnachweis: Stephan Baumann, bild_raum, für Volkswohnung)

3

Im neu errichteten Gebäude sind die Duschen und Umkleidekabine der fusionierten Vereine untergebracht. (Bildnachweis: Stephan Baumann, bild_raum, für Volkswohnung)



4



5

Das Quartier ist konsequent sozial gemischt angelegt: öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, eine Gästewohnung, ein Gemeinschaftsraum, ein Servicebüro, eine Tagespflege sowie verschiedene Wohnungsgrößen von Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen sprechen unterschiedliche Haushalte und Einkommensgruppen an. Auch nachhaltige Mobilität wird als fester Bestandteil des Wohnkonzepts verstanden: Ein reduzierter Stellplatzschlüssel, rund 800 Fahrradstellplätze, eine Fahrrad-Reparatursäule, Carsharing-Angebote, Lastenräder, Paketboxen und eine barrierefreie Stadtbahnhaltestelle ermöglichen ein weitgehend autoarmes Alltagsleben.

Auch die Bauweise ist durchdacht: Die kompakte, mehrgeschossige Bebauung mit überwiegend monolithischer Bauweise ermöglicht robuste, langlebige Gebäude mit guten energetischen Kennwerten. Die energieeffiziente Bauweise wird mit einem Fernwärmeanschluss, dezentraler Warmwasserbereitung und einer großflächigen Photovoltaikanlage kombiniert. Die PV-Anlage ist mieterstromtauglich ausgelegt, um langfristig kostengünstigen Strom im Quartier anbieten zu können. So werden bauliche, technische und betriebliche Aspekte von Anfang an verknüpft.

Das neue Wohnareal baut bewusst auf der räumlichen DNA des ehemaligen Stadions auf: Die Bebauung besetzt die ehemaligen Sportflächen als kompakte Typologie, orientiert sich an Grundstücksgeometrie und Grünstrukturen und nimmt zugleich Bezug auf die Umgebung. Der Erhalt des begrünten Stadionwalls und des Vereinsheims wirkt identitätsstiftend und macht die Geschichte des Ortes im neuen Quartier ablesbar. Das denkmalgeschützte Vereinsheim wird zum gastronomischen und sozialen Ankerpunkt des Quartiers. Der frühere Haupteingang fungiert weiterhin als prominente Adresse und prägt die Adressbildung des neuen Quartiers. So wird die Geschichte des Ortes nicht überformt, sondern in eine neue Nutzung überführt. Neue, wasserdurchlässige Beläge und großzügig begrünte Flächen ersetzen den ehemals stark versiegelten Sportboden.

4

Die evangelische Kindertagesstätte Sonnenschein
(Bildnachweis: Anne-Sophie Stolz für Volkswohnung)

5

Barrierefrei umgebaute Stadtbahnhaltestelle, direkt im Quartier (Bildnachweis: Jens Arbogast für Volkswohnung)

6

Visualisierung des inklusiven Quartierscafés Samocca Augustine in den Räumlichkeiten des denkmalgeschützten ehemaligen Vereinsheims (Bildnachweis: Ienermann Krämer Architekten PartGmbH)



6



7

Die Gebäude sind so angeordnet, dass zwei klar gefasste Hofräume entstehen, die nicht unterbaut sind und somit großflächig entsiegelt, bepflanzt und als Aufenthalts- und Spielbereiche gestaltet werden konnten. Alle Erdgeschosswohnungen und Hauseingänge orientieren sich mit schwellenfreien Zugängen zu diesen Räumen, wodurch die Höfe als gemeinsamer, generationsübergreifender Lebensraum wirken. Um die Autofreiheit der Höfe dauerhaft zu sichern, wurden die Tiefgaragen an die Quartiersränder verlegt beziehungsweise zum Teil in den ehemaligen Stadionwall integriert. Die Zufahrten bleiben auf wenige, klar definierte Punkte beschränkt und verlaufen nicht durch die Innenbereiche.

Die Konversion zeigt, dass eine Transformation gelingt, wenn alle Beteiligten dauerhaft an einem Strang ziehen und die jeweiligen Mehrwerte für Stadtentwicklung, Wohnungsversorgung und Vereinsukunft anerkennen.

Die besondere planungspraktische Leistung liegt in der Verbindung dieser Elemente: Eine kommunale Wohnungsbau-gesellschaft übernimmt Verantwortung für die Schaffung von Wohnraum, soziale Infrastruktur und Mobilität; eine Stadtverwaltung steuert aktiv über Planungsinstrumente und Verträge; soziale Träger und Einrichtungen gestalten ihre Angebote eng am Quartiersalltag. Es zeigt sich, dass anspruchsvolle Planungsziele in der frühen Phase städtebaulicher Wettbewerbe und Bebauungsplanung klar definiert und mit verbindlichen Instrumenten hinterlegt werden müssen. Auch ist die Rolle kommunaler Wohnungsbaugesellschaften entscheidend: Integrierte Angebote gelingen dann besonders

gut, wenn Wohnungsunternehmen bereit sind, ihre Aufgaben in Richtung Quartiersmanagement, Mobilitätsmanagement und Kooperation mit sozialen Trägern zu erweitern.

So ist ein Quartier entstanden, in dem rund 900 Bewohner:innen eine enge Verzahnung von Wohnen, Betreuung, Pflege, Versorgung und Nachbarschaft erfahren. Das Quartier bietet nicht nur Wohnraum, sondern einen gestalteten Lebensraum, in dem unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe Platz finden.

7

Lageplanausschnitt des August-Klingler-Areals (Bildnachweis: Planstatt Senner GmbH)

Ansprechperson

Pia Lux, Leitung Kommunikation und Unternehmensentwicklung, Volkswohnung GmbH

16

Modellprojekt Pfaffengrund. Sanierungsstrategie für Wohnzeilen aus den 1950er-Jahren

HEIDELBERG



**Jürgen Odszuck, Eva Witt,
Kirsten Staemmler, Annalena Veit**

DER RAHMEN

Im Format Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ widmet sich das Land Baden-Württemberg in Form von verschiedenen Modellprojekten den Herausforderungen im Bereich Planen, Bauen und Wohnen mit dem Ziel, „Voraussetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder neu zu erschließen, das Bauen ökologischer zu machen, sowie die Digitalisierung und die Transformation der Bauwirtschaft voranzutreiben“ (Bietergemeinschaft Architektur Nachhaltig Bauen 2026).

Eines der Modellprojekte aus der Themensäule „Innovatives und ökologisches Bauen und Sanieren“ befasst sich mit

Sanierungsstrategien von Wohnungsbauten aus den 1950er- und 60er-Jahren im Heidelberger Stadtteil Pfaffengrund. Die Ergebnisse des Modellprojekts werden in mehreren Forschungsberichten dargestellt. Zusätzlich fließen sie in die Politikberatung im Rahmen des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ (SDB) des Landes Baden-Württemberg ein. Die GGH hat im Rahmen ihrer Unternehmensstrategie 2035 die Projektidee entwickelt und mit starken Partnerschaften aus Wissenschaft und Wirtschaft umgesetzt. Sie hat das Projekt im Strategiedialog zur Diskussion gestellt und es wurde als Förderprojekt aufgenommen.

DER PFAFFENGRUND

Der Stadtteil „Pfaffengrund“ im Westen Heidelbergs entstand in den 1920er-Jahren als große Stadterweiterung nach der Idee der Gartenstadtbewegung. Die nach dem zweiten Weltkrieg in der Phase des Wiederaufbaus errichteten, für den

Stadtteil charakteristischen Reihenhäuser liegen eingebettet in großzügige Grünstrukturen – so auch im südlichen Pfaffengrund, der geprägt ist durch eine Vielzahl an Zeilenbauten aus den 1950er-Jahren. Typologie und einfache Bauart, meist unsaniert und energetisch in einem verbesserungswürdigen Zustand, sind so in den meisten größeren Städten Deutschlands zu finden.

Ein Grund mehr, verschiedene Sanierungsstrategien vergleichend in Augenschein zu nehmen und möglicherweise übertragbare Erkenntnisse zu gewinnen.

„EINFACH (UM-)BAUEN UND SANIEREN“

Von Sommer 2024 bis Ende 2025 ging die städtische Wohnungsbaugesellschaft GGH gemeinsam mit der TU München der Frage nach, in welchem Umfang sich eine energetische Sanierung tatsächlich lohnt, sowohl in wirtschaftlicher als auch in klimatologischer Hinsicht.

Muss es immer gleich das „Komplettpaket“ oder der Spitzenstandard sein? Wie viel Sanierung macht Sinn, wenn man die CO₂-Emissionen des Sanierungsaufwandes und die Energieeinsparung gleichermaßen betrachtet? Macht eine Sanierung das Wohnen nur teurer, weil die Mieten trotz sinkender Nebenkosten unverhältnismäßig steigen? Könnten am Ende einfachere Strategien effektiver und günstiger sein und so dazu beitragen, dass Bestandssanierungen breiter angegangen werden?

Hierfür wurden an sieben baugleichen Häusern im Pfaffengrund unterschiedliche Varianten zum Erreichen der CO₂-Neutralität untersucht – unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Nutzungsverhaltens und der Wirtschaftlichkeit, mit dem Fokus auf sozialem Wohnungsbau.

Die Sanierungstiefe erstreckte sich von einer sehr einfachen Sanierung, bei der nur Fenster im Wohnzimmer getauscht und die Kellerdecke gedämmt wurde, bis hin zum Standard „Effizienzhaus 55“ – auf die im Vergleich referenziert wurde.

AUSGANGSZUSTAND DER GEBÄUDE

Die Zeilenbauten wurden Mitte der 1950er-Jahre in Massivbauweise errichtet. Sie bieten jeweils circa 560 m² Wohnfläche in Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen an. Treppenhaus, Dachboden und Keller sind unbeheizt. Die Bausubstanz ist im Original erhalten, lediglich die Fenster wurden Mitte der 1980er-Jahre durch Zweifach-Isolierverglasung mit Rollläden modernisiert, circa 2010 wurde eine 6 cm dicke XPS-Dämmung auf dem Dachboden aufgebracht.

Die Gebäude wiesen laut Energiebedarfsausweis die Energieklasse F mit einem durchschnittlichen Energiebedarf von 199 kWh/m² Nutzfläche aus. Die Wärmeversorgung des Quartiers wurde 1994 auf Fernwärme umgestellt.

EINFLÜSSE AUF DEN HEIZENERGIEVERBRAUCH

Den größten Einfluss auf den Heizenergiebedarf von Mehrfamilienhäusern haben der U-Wert der Außenwand und der Fenster sowie die Luftwechselzahl und die angestrebte Innenraumtemperatur. Diese Einflussgrößen lassen sich in zwei Kategorien einteilen:

BAULICHE, TECHNISCHE UND STANDORTBEDINGTE EINFLÜSSE	NUTZUNGSBEDINGTE EINFLÜSSE
U-Wert Gebäudehülle	Bevorzugte Raumtemperatur
Fensterfläche und -qualität	Lüftungsverhalten (Dauer, Häufigkeit)
Heizungsanlage und -system	Verschattung der Fenster
Gebäudegeometrie und Lage	Anwesenheitszeiten

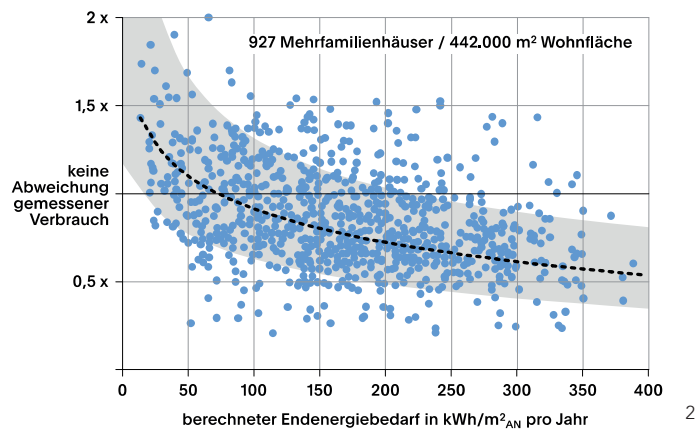
Bauliche und technische Variablen lassen sich im Rahmen einer Sanierung gezielt verändern. Auf das Nutzungsverhalten hingegen hat die planende Person keinen Einfluss. Aus diesem Grund kommt dem Nutzungsverhalten im Projekt eine zentrale Rolle zu: Es wird explizit als wichtige, nicht steuerbare Variable in die Untersuchung einbezogen.

PERFORMANCE-PREDICTION-GAP

Aufgrund des großen Einflusses des Nutzungsverhaltens treten regelmäßig zum Teil enorme Abweichungen zwischen dem errechneten Energiebedarf und dem tatsächlich gemessenen Verbrauch auf. Dieses Phänomen wird als Performance-Prediction-Gap bezeichnet. Walberg & Gniechwitz haben den Bedarf und den Verbrauch von knapp 1.000 Mehrfamilienhäusern abgeglichen und daraus eine charakteristische Streuung mit Grenzwerten sowie eine Mittelwertlinie abgeleitet. Mithilfe dieser Linie lässt sich der wahrscheinliche Energieverbrauch nach einer Sanierung in Abhängigkeit des bestimmten Energiebedarfes quantifizieren und in die Planung einrechnen.

Titel

Blick Richtung Südost auf die Wohnzeilen im Pfaffengrund (Bildnachweis: GGH/C. Buck)



PREBOUND- UND REBOUND-EFFEKT

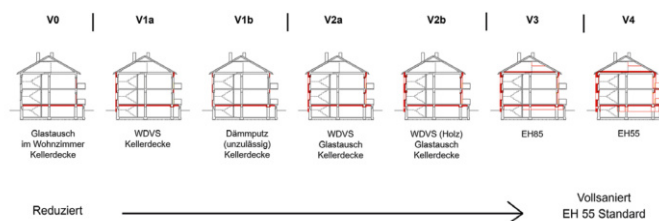
Nach einer Sanierung sorgt die verbesserte Wärmedämmung für homogenere und höhere Raumtemperaturen. Diese passen jedoch nicht immer zu den individuellen Komfortvorstellungen der Bewohnerschaft; häufig wird daraufhin mehr oder länger gelüftet, was den Energieverbrauch wieder nach oben treibt.

Gleichzeitig verschieben sich Komfortansprüche und Verhaltensmuster: Vor der Sanierung wird oft sparsamer geheizt, weil hohe Nebenkosten befürchtet werden, wodurch Gebäude mit schlechter Energieeffizienz einen weniger hohen Verbrauch haben als angenommen (Prebound-Effekt). Nach der Sanierung erscheinen mehr Wärme und komfortableres Raumklima als leistbar; das Verhalten passt sich entsprechend großzügiger an (Rebound-Effekt).

Das zentrale Problem dabei: Die versprochene Energieeinsparung stellt sich in der Praxis häufig nicht im prognostizierten Umfang ein. Das führt zu Enttäuschung bei der Bewohnerschaft und verfälscht die Klimabilanz der Maßnahme. Werden Rebound-Effekte nicht von vornherein mitgedacht, entstehen unrealistische Erwartungswerte, sowohl für die Nutzenden als auch für Wohnungsunternehmen und Fördergebende.

SANIERUNGSVARIANTEN

In der Konzeptphase wurden folgende Sanierungsvarianten für die Umsetzung ausgewählt (Abb. 3):



Neben diesen Maßnahmen bedurfte es je nach Eingriffstiefe zusätzlicher Nebenmaßnahmen, um Kältebrücken zu entschärfen oder konstruktive Übergänge wieder fachgerecht herzustellen: zum Beispiel Verlängerung des Dachüberstands am Ortgang, Einkürzung der Balkongeländer, Dämmung der Werksteingewände an den Fensterlaibungen oder Erneuerung der Außenfensterbänke.

Insbesondere bei der EH55-Variante kamen weiter kostenintensive Maßnahmen dazu, zum Beispiel mussten Balkone gedämmt, Balkongeländer erneuert, einzelne Heizkörper ausgetauscht und aufwendige Schleppdämmungen entlang aller Kellerwände eingebracht werden.

MESSERGEBNISSE UND LEBENSZYKLUSBETRACHTUNG

Um den Einfluss des Nutzungsverhaltens von Anfang an in die Bewertung einzubeziehen, wurden alle Sanierungsvarianten bereits während der laufenden Bauarbeiten thermisch-dynamisch simuliert. Die Simulationen wurden

2

Streuung des gemessenen Energieverbrauchs gegenüber dem berechneten Energiebedarf bei 927 Mehrfamilienhäusern mit 442.000 m² Wohnfläche (Bildnachweis: Walberg & Gniechwitz, 2021, Darstellung: Tilmann Jarmer)

3

Einzelne Sanierungsvarianten nach Sanierungstiefe von reduziert bis Effizienzhaus 55 (Bildnachweis: TU München)

anhand realer Verbrauchsdaten aus der Zeit vor der Sanierung, unter Einbeziehung von Raumtemperatur, Lüftungsgewohnheiten und internen Wärmegewinnen, kalibriert. So entstand zunächst ein theoretischer Referenzwert ohne Verhaltensänderung. In einem zweiten Schritt wurde dieser um einen Korrekturfaktor aus der Studie von Walberg & Gniechwitz ergänzt, der den zu erwartenden Performance-Prediction-Gap nach der Sanierung abbildet.

Erste Messdaten liegen für Januar und Februar 2025 vor, witterungsbereinigt und auf ein Volljahr hochgerechnet. Die höchste Einsparung erzielt die Vollsanierungsvariante V4 (Effizienzhaus 55) mit 64 % gegenüber dem Verbrauch vor der Sanierung. Auffällig ist dabei jedoch die Differenz von 13 Prozentpunkten zwischen Prognose und gemessenem Wert, ein deutlicher Hinweis auf einen Rebound-Effekt bzw. Performance-Prediction-Gap, ausgelöst durch gestiegene Komfortansprüche nach der umfassenden Sanierung oder Bauausführungsabweichungen. Mit Ausnahme der Varianten V0 und V3 (Effizienzhaus 85), bei denen die Simulation und Messung nahezu deckungsgleich sind, zeigen alle übrigen Varianten einen messbaren Rebound-Effekt. Bei V3 lässt sich

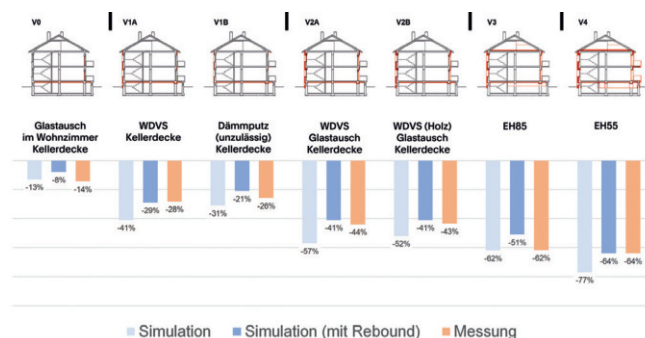
dies auf ein bereits vor der Sanierung sehr sparsames Nutzungsverhalten zurückführen, das zum aktuellen Stand der Auswertung stabil geblieben ist.

LEBENSZYKLUS: KLIMASCHUTZ UND KOSTEN IM VERGLEICH

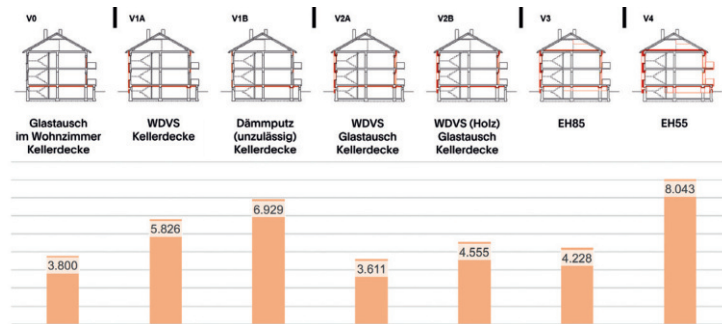
Über den 25-jährigen Betrachtungszeitraum erzielen alle Varianten eine positive Gesamtumweltbilanz: Die durch die Baumaßnahmen eingebrachte graue Energie wird in jedem Fall durch die betrieblichen CO₂-Einsparungen überkompensiert. Den stärksten Klimaschutzbeitrag leisten V3 und V4 mit nahezu identischen Werten von rund -155 bzw. -156 kg CO₂eq/m² Wohnfläche – ein Befund, der zeigt, dass der erhebliche Mehraufwand für den EH55-Standard gegenüber dem EH85 unter den gegebenen Fernwärmebedingungen kaum zusätzliche Klimawirkung entfaltet.

4

Energieeinsparung für Raumwärme bei Umbauvarianten in Prozent laut Simulation ohne Rebound, mit Rebound und Messung gemäß Verbrauch Jan./Feb. 2025 (hochgerechnet) (Bildnachweis: TU München)



4



5

Auf der Kostenseite wächst der Unterschied jedoch erheblich: Während V2A mit rund 425 Euro/m² ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Investition und Heizkosteneinsparung aufweist, steigen die Gesamtkosten bei den Vollsanierungsvarianten deutlich (bei V3 auf 657 Euro/m² und bei V4 gar auf 1.258 Euro/m²), ohne dass die betrieblichen Einsparungen den Mehraufwand innerhalb des Betrachtungszeitraums ausgleichen könnten.

CO₂-VERMEIDUNGSKOSTEN ALS EFFIZIENZMASSSTAB

Als verdichteter Effizienzindikator setzen die CO₂-Vermeidungskosten den wirtschaftlichen Aufwand ins Verhältnis zur tatsächlich erzielten Emissionsreduktion. Die Varianten mit mittlerer Sanierungstiefe V2A und V2B schneiden mit am besten ab und erweisen sich damit als kosteneffizienteste Lösung bei gleichzeitig relevanter energetischer Einsparung. Die minimalinvasive Variante V0 liegt in der ersten Hochrechnung im selben Bereich, allerdings auf Basis einer deutlich geringeren absoluten Einsparung.

Durch das Ausbleiben eines Rebound-Effekts der Vollsanierung auf EH85-Niveau (V3) liegt auch diese Variante trotz hoher Investitionskosten im vertretbaren Bereich. Der weitere Schritt auf EH55 (V4) hingegen ist aus klimapolitischer Sicht mit über 8.000 Euro/t CO₂eq nicht zu rechtfertigen: Der Grenznutzen der zusätzlichen Dämmmaßnahmen übersteigt den Grenzertrag deutlich, auch weil weitere energetische Einsparungen ausbleiben und dieses Geld aus Sicht eines kommunalen Wohnungsunternehmens in anderen Sanierungsprojekten sinnvoller eingesetzt werden könnte.

VORLÄUFIGES FAZIT DER WISSENSCHAFTLICHEN BEGLEITUNG

Kombinierte Maßnahmenpakete aus Einzelmaßnahmen sind einer Vollsanierung nach EH55-Niveau in nahezu jeder Hinsicht überlegen. Eine mittlere Sanierungstiefe (V2) erweist sich als ausgewogenste Strategie: rund 44 % bzw. 43 % Heizenergieersparnis bei gleichzeitig moderaten Investitionskosten. Eine Vollsanierung auf EH85-Niveau bleibt zwar im aktuellen Stand der Auswertung die wirkungsstärkste Option, jedoch weist sie aufgrund der hohen Investitionskosten bereits deutlich höhere CO₂-Vermeidungskosten auf; der Schritt darüber hinaus zum EH55-Standard lässt sich weder ökonomisch noch klimatisch rechtfertigen, schon gar nicht bei einem kommunalen Wohnungsunternehmen, dessen beschränktes Sanierungskapital auf eine möglichst große Anzahl von Wohneinheiten verwendet werden sollte. Und nicht zuletzt zeigen die Messdaten: Der Rebound-Effekt ist real. Eine energetische Sanierung, die ohne begleitende Aufklärung und Mitwirkung der Nutzenden durchgeführt wird, bleibt hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Bewohnerschaft muss frühzeitig in den Sanierungsprozess einbezogen, über die Wirkungsweise der getroffenen Maßnahmen informiert und für einen bewussten Umgang mit Energie sensibilisiert werden. Nur so können die prognostizierten Einsparungen annähernd erreicht und Enttäuschungen auf

5

CO₂-Vermeidungskosten der Umbauvarianten in
Euro/tCO₂eq | Umbau 2024 | Nutzung ab 2025 | Bilanz 2050
(25 Jahre) gemäß Verbrauch Jan./Feb. 2025 (Bildnachweis:
TU München)

beiden Seiten – bei Nutzenden wie bei Wohnungsunternehmen – vermieden werden. Energieaufklärung ist damit kein optionales Add-on zur baulichen Maßnahme, sondern ein integraler Bestandteil jeder wirkungsvollen Sanierungsstrategie.

AUSBLICK

Nach der vorläufigen Auswertung der Ergebnisse erweist es sich, dass energetische Sanierungen auf einen EH55-Standard unverhältnismäßig teuer, letztlich ineffektiv und so auch sozial problematisch sind. Unter dem Gesichtspunkt der CO₂-Vermeidungskosten sind reduzierte Varianten, in denen Flächenbauteile gedämmt, aber Wärmebrücken nicht detailaufwendig bearbeitet werden, zielführender. Allerdings kann auch damit keine Warmmietenneutralität erreicht werden, sodass die finanzielle Belastung der Mieterschaft im Auge behalten werden muss.

Die Ergebnisse bestätigen die Hypothese, dass zum Erreichen der Klimaschutzziele ein Umdenken von der reinen Energieeffizienz zur Betrachtung der CO₂-Bilanzen erforderlich ist. Nach derzeitigem Stand sind dabei Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Heizungsanlagen (Wärmepumpe, Fernwärme ...) effektiver.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt bleibt in dieser Studie unberücksichtigt. Nahezu flächendeckend werden in deutschen Kommunen enorme Anstrengungen unternommen, erneuerbare Energien zu erschließen und großflächig auch dem Gebäudesektor zur Verfügung zu stellen. Alle Kalkulationen gehen jedoch statisch von gleichbleibendem, dem Kilowatt induzierten CO₂ (zum Beispiel im Strom oder der Fernwärme) auf heutigem Stand aus. Dies verzerrt jedoch das Bild, wenn material- oder energieaufwändige Sanierungsmaßnahmen (im Bau) mit weniger energiereduzierenden Sanierungsmaßnahmen verglichen werden. Denn die CO₂-Moleküle, die durch Materialproduktion oder Einbau jetzt emittiert werden, werden in jedem Falle und früher in der Atmosphäre wirksam (Zeiteffekt). Die durch den Heizenergieverbrauch emittierten sind – je nach Erfolg der Energiewende vor Ort – in der Anzahl reduziert und werden auch erst zu einem späteren Zeitpunkt einen Beitrag zum Klimawandel leisten. Dies trifft sowohl auf Wohn- wie auch auf Nichtwohngebäude zu.

Diese Erkenntnisse haben in Heidelberg die Abkehr von der lange gepflegten Passivhaus-Doktrin geführt. Neben den hohen Bau- und Betriebskosten dieser höchsttechnisierten Gebäude können weder Energieverbräuche überzeugen (neben dem Performance-Prediction-Gap und dem Rebound-Effekt sind bei zentralen Lüftungsanlagen großer Häuser auch die Stromverbräuche enorm), noch die CO₂-Bilanzen auf den Lebenszyklus betrachtet, wenn die Konstruktion mit berücksichtigt wird.

All diese Argumente haben in Heidelberg zu der Erkenntnis geführt, dass einfaches Bauen mit einschaligen Wänden aus nachhaltigen Materialien und geringstmöglicher technischer Gebäudeausrüstung die vorteilhaftere Bauweise ist. Hier gibt es kein einheitliches Rezept – Bauaufgaben müssen, je nach Art, Größe und Umfang, individuell betrachtet werden.

Wegen der hohen Bau- und Betriebskosten muss im Wohnsektor auch die soziale Komponente der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsanteile entscheidungsrelevant sein. Denn sind Bau- und Nebenkosten zu hoch, kann auch ein um bis zu 40 % reduzierter Mietpreis durch die Landeswohnraumförderung dazu führen, dass die Leistungsfähigkeit der Empfangsberechtigten überfordert wird.

Ansprechperson

Kirsten Staemmler, Projektleiterin GGH Heidelberg

Quelle

Bietergemeinschaft Architektur Nachhaltig Bauen, 2026: Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“. Zugriff: <https://www.sdb-bw.de/> [abgerufen am 18.03.2026].

17

Klimagerechter Umbau im „LebensQuartier Kappel“

CHEMNITZ



Elvira Gallas, Thomas Bartel

Der klimagerechte Umbau von Stadtquartieren ist ein zentrales Zukunftsthema in Chemnitz. Integrierte, städtebauliche und energetische Quartierskonzepte mit Förderung durch das Programm KfW 432 sind seit etwa 20 Jahren in Chemnitz die konzeptionelle Grundlage für die Transformation mehrerer Quartiere. Städtebauliche Veränderungen werden mit der Betrachtung der Energieeffizienz auf Quartiers- bzw. Nachbarschaftsebene über das einzelne Gebäude hinaus verbunden und potenzieren damit die Möglichkeit, CO₂-Emissionen zu senken, den Wärmebedarf zu reduzieren und die Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien umzustellen. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung des Gebäudebestands und des öffentlichen und privaten Freiraums im Quartier an die aktuellen Bedürfnisse und Stadtentwicklungsziele.

Die Stadt Chemnitz nutzt das Programm KfW 432 zur Erstellung der Konzepte mit den Partner:innen im Quartier und auch zur Begleitung der Umsetzung über ein energetisches Sanierungsmanagement. Im Jahr 2017 fiel gemeinsam mit der Stadt Chemnitz und der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG (WCW) der Startschuss zur Erstellung eines solchen Integrierten Quartierskonzepts zur energetischen und städtebaulichen Quartiersentwicklung „Regenbogenviertel“ Chemnitz-Kappel in den Straßenzügen Irkutsker Straße sowie Platner-, Lützow-, Horst-, Kleist- und Hardenbergstraße. Das beschriebene Quartier erhielt später den Arbeitstitel „LebensQuartier Kappel“. Es entstand, von den vorhandenen Siedlungshausbeständen abgesehen, vor circa 50 Jahren als erstes Baugebiet der späteren Großwohnsiedlung „Fritz-Heckert“ in industrieller Plattenbauweise. Die WCW verfügt dort anteilig über den größten Wohnungsbestand im Quartier.



2

Für die Erarbeitung des Quartierskonzepts konnte ein breites Akteursbündnis gewonnen werden, das neben der Stadt Chemnitz selbst und der WCW die S&P Gruppe als renommiertes Planungsbüro, weitere Gebäudeeigentümer:innen, den städtischen Energieversorger eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, die Förderbank KfW, die Energiepioniere der FASA AG (Expert:innen im Solarbereich) sowie als Interessensvertretung den VSWG bündeln konnte. Grundlage der Zusammenarbeit war eine städtebauliche Vereinbarung zwischen der Stadt und der Wohnungsgenossenschaft sowie der fortlaufende Kooperationsvertrag zwischen der Stadt und der eins energie.

Im Ergebnis entstand in etwa zweijähriger Detailarbeit ein Quartierskonzept, welches eine umfassende energetische Quartiersanalyse sowie eine Potenzialbetrachtung beinhaltet und dabei konkrete Maßnahmen des Umbaus der Gebäude und Räume zu einem generationengerechten, klimagerechten Quartier enthält. Aus den Potenzialen wurde ein Maßnahmenkatalog abgeleitet, welcher konkrete Lösungsvorschläge für Probleme im Quartier aufzeigte und Aussagen zum zeitlichen Rahmen, zu den Kosten und beteiligten Akteuren enthielt. Darauf aufbauend wurden Ziele und Szenarien abgeleitet, die schließlich in einem konkreten Handlungs- bzw. Maximalszenario zur CO₂-Minderung mündeten. Im Schlussteil des Konzepts wurde die Umsetzungsstrategie erläutert sowie Ansätze zur Finanzierung aufgezeigt.

Das Quartierskonzept beleuchtete dabei mehrere Handlungsebenen zugleich, wie Energie und Klima, Freianlagen und Demografie sowie Städtebau und Architektur. Diese Kombination ermöglichte nicht nur die Einbettung energetischer Themen in den vorhandenen städtebaulichen Kontext, sondern auch die Betrachtung von CO₂-reduzierenden Maßnahmen, die nicht ausschließlich an die energetische Sanierung im Bestand geknüpft sind.

Während der gesamten Konzepterstellung konnten durch Einzelgespräche mit den betreffenden Akteuren und durch Veranstaltungen mit den Gebietsvertreter:innen (Ansprechpartner:innen im Quartier) direkte Feedbacks in die Konzeption einfließen. Damit entstand eine Vision für das „LebensQuartier Kappel“ hin zu einem modernen, attraktiven, naturnahen, aber auch ressourcenschonenden Wohnstandort.

Kernstück des „LebensQuartiers Kappel“ sind neben Siedlungshausbeständen aus den 1920er-Jahren entlang der Platner- und Lützowstraße zum überwiegenden Teil DDR-Plattenbauten des Bautyps P2 entlang der Irkutsker Straße, die in den Jahren 1973 und 1974 errichtet wurden und als Baugebiet o als Vorstufe des Heckert-Gebiets in Chemnitz bekannt sind. In den 1990er-Jahren erfolgte dann eine erste grundlegende Sanierung und Umgestaltung des Gebiets hin zum „Regenbogenviertel“.

Zug um Zug mit der Entwicklung des Integrierten Quartierskonzepts für das „Regenbogenviertel“ wurde bereits die Umsetzungsphase initiiert. Den Auftakt bildete das mit dem Architekturpreis der Stadt Chemnitz prämierte Bauvorhaben an der Irkutsker Straße 187-195. Nachdem auch hier bereits in den 1990er-Jahren eine Teilsanierung der gesamten Anlage

Titel

Luftbildaufnahme „Regenbogenviertel“ an der Irkutsker Straße in Chemnitz, 2020 (Bildnachweis: Fotostudio Gerth)

2

Der Kappler Stadtgarten in Chemnitz heute – Irkutsker Straße 187-195 (Architekturpreis) (Bildnachweis: Fotostudio Gerth)



3

stattgefunden hatte, wurde ein über 100 m langer Gebäude-riegel nach Freizug – bei dem die Mieter:innen Wohnungsangebote aus dem genossenschaftlichen Bestand erhalten haben und durch ein serviceorientiertes Umzugsmanagement in der gesamten Phase des Freizugs intensiv begleitet wurden – in zwei kleinere Kubaturen gegliedert und umfassend saniert. Dabei wurde der Wohnungsbestand reduziert: Aus ursprünglich 85 Wohneinheiten entstanden 48 hochwertige Wohnungen. Ausgehend von den stereotypen Grundrissen des Typs P2 wurden dabei individuelle Wohnungsgrößen von Zwei- bis Fünfraumwohnungen abgeleitet. Die Jury des Architekturpreises würdigte insbesondere die von dem Bauvorhaben ausgehenden Impulse für Sanierungsprojekte des Typenbaus, bei denen einerseits Wohnraum marktgerecht erhalten und andererseits die Wohnqualität entscheidend angehoben sowie eine neue Aufenthaltsqualität im Freiraum erreicht werden kann.

Vor allem durch die Gestaltung der in das Innere der baulichen Struktur eingegliederten und teilweise über Eck laufenden sehr großen Balkone wurde eine interessante schichtartige Profilierung der nunmehr zwei Gebäude erzielt. Dadurch entstanden ausdrucksstarke Licht-Schatten-Reliefs, die Lebendigkeit mit einer klaren Gliederung verbinden. Eine helle Farbgebung und transparente Balkon-/Fenstergeländer unterstreichen den einladenden Gesamteindruck. Die leichte Hanglage wurde von den Architekt:innen aufgenommen, um die Gebäude von zwei Fronten her – teilweise behindertengerecht – zugänglich zu machen. Es wurden dadurch einladende Eingangsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Neu hinzugefügte Aufzugsanlagen ermöglichen eine altersgerechte Nutzung der fünfgeschossigen Wohnanlagen. Trotz der weitgehend kompletten Neugestaltung wurden überkommene Strukturen und Materialien zum Beispiel in den Treppenhäusern belassen. Sie symbolisieren die historische Herkunft und tragen zur Identitätsbildung bei.

Insgesamt betonte die Jury, dass mit klaren und relativ einfachen Gestaltungsmitteln intelligente Lösungen gefunden wurden. Die Sanierung des DDR-Typenbaus Chemnitz



4

Kappel ist somit eines der wenigen sehr gelungenen Beispiele für die Sanierung und Modernisierung größerer typisierter Wohnanlagen der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts (Stadt Chemnitz 2018).

Das Bauvorhaben Irkutsker Straße 187-195 legte den Grundstock für gebietsprägende Folgeprojekte in Kappel. Für die Umsetzung des Integrierten Quartierskonzepts konnten in einer zweiten Stufe Fördermittel für das Energetische Sanierungsmanagement eingeworben werden mit einem Projektzeitraum von Januar 2022 bis Dezember 2024. Dabei stand unter anderem die Aktivierung und Beteiligung der Anwohner:innen im Fokus, die durch Umfragen, Energieberatungen und Informationsveranstaltungen an der Wandlung des Gebietes – hin zum „LebensQuartier Kappel“ – beteiligt wurden. Maßgeblicher Akteur dabei war der Energetische Sanierungsmanager. Diese Aufgabe wurde dem Energie-Effizienzexperten und Betriebsleiter der WCW Service GmbH übertragen, einem Tochterunternehmen der Wohnungsbau-genossenschaft Chemnitz West eG.

Nachhaltigkeit, Integration regenerativer Energien und Ressourcenschonung sowie das Eruiere möglicher Förderungen waren wesentliche Aspekte der Arbeit des Sanierungsmanagements. Neben dem Ausbau der Ladeinfrastruktur, der Errichtung von PV-Anlagen und der energetischen Optimierung des Gebäudebestands spielen weitere Ziele eine gewichtige Rolle in der Arbeit der nächsten Jahre. Die bauliche Auflockerung der bisher teilweise durch monotone Zeilenbebauung geprägten Straßenzüge sowie die Gestaltung des

3

Der Kappler Stadtgarten in Chemnitz heute – Irkutsker Straße 105-123 (Bildnachweis: Fotostudio Gerth)

4

Der Kappler Stadtgarten in Chemnitz heute – Irkutsker Straße 223-227 (Bildnachweis: Fotostudio Gerth)

Wohnumfelds zur Förderung der Artenvielfalt und Schaffung von grünen Wohlfühlorten zum Verweilen, Spielen und Erholen werden aktiv umgesetzt. Unter dem Stichwort „Grünes Wohnzimmer“ wurden ein teilverschatteter Aufenthaltsbereich mit Spieltischen sowie ein Bücherbaum aus Eschenholzstämmen im Freiraum eingeordnet. Neben der Entsiegelung von Flächen, dem Zugewinn an Grünflächen und der gezielten Regenwassernutzung durch Zisternen werden auch die Begrünung von Fassaden und der Ausbau alternativer Mobilitätsangebote weiter vorangetrieben.

Mit dieser konzeptionellen, strategischen Sicht- und Handlungsweise ist die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG in der Lage, sich den besonderen Herausforderungen des Chemnitzer Wohnungsmarkts zu stellen. Selbiger ist durch ein seit Jahrzehnten vorherrschendes Überangebot an Wohnraum geprägt. Dieses Überangebot verstärkt den Preisdruck auf die verschiedenen Wohnungsanbieter:innen. Unangefochten hält Chemnitz den ersten Rang unter den deutschen Großstädten mit den günstigsten Kaltmieten. Dabei ist nicht jedes Marktsegment gleich betroffen. Insbesondere im Plattenbaubestand mit sehr homogenen Typengrundrissen sind Mietinteressent:innen jedoch stark umworben. Hinzu kommt, dass Chemnitz eine der ältesten Städte Europas ist. Das hohe Alter der Chemnitzer Bürger:innen korrespondiert mit einem erwartbaren Anstieg der Fluktuation in den kommenden Jahren. Gleichzeitig steigt vorab der Bedarf an Wohnraum- und Gebäudeanpassung zum Abbau von Barrieren (z. B. Nachrüstung von Aufzügen, Wohnraumanpassung im Bestand u. a. durch Umbaumaßnahmen im Sanitärbereich). Dieser besonderen Marktprägung trägt das Energetische Quartierskonzept mit angegliedertem Sanierungsmanagement genauso Rechnung wie dem klimagerechten Umbau der Wohnungsbestände.

Dieser integrative Mehrwert des Konzepts lieferte eine Grundlage für die Vision des „Kappler Stadtgartens“, die in den letzten acht Jahren Gestalt annehmen und viele Neumiet:innen zu einem Umzug in das Quartier bewegen konnte. Insbesondere die Auflockerung des Gebäudebestands durch vertikalen Rückbau und Schaffung von Verbindungswegen, Belüftungsschneisen und Blickachsen durch die geschaffenen Lücken, die ästhetische Aufwertung der Außenanlagen mit Spiel- und Verweilbereichen, Blumenrabatten, Hochbeeten, Sitzgelegenheiten und Freiraummöbeln wurde stringent umgesetzt.

Die Handlungsoptionen des Quartierskonzepts im Modul Energie lieferten Denkanstöße für den Einsatz regenerativer Energien, die ihren aktuellen Höhepunkt in dem zukunftsweisenden Projekt „Haus Sonne im Kappler Stadtgarten“ in der Irkutsker Straße 161 finden konnten. Hier können die künftigen Mieter:innen einzigartiges, modernes Wohnen mit Teilautarkie (mindestens 50 %) durch Sonnenenergie erleben. Darüber hinaus bietet das Projekt den Vorteil, dass

5



die Wohnungen zur Pauschalmiete mit Energieflatrate und Festpreisgarantie für die ersten vier Jahre angemietet werden können, wobei auch der Haushaltsstrom inkludiert ist.

Die ersten Mieter:innen der zehn Projektwohnungen werden im August 2026 einziehen. Die Nachfrage ist hoch, bereits Monate vor der Fertigstellung sind fast alle Wohnungen vermietet.

Damit beschreitet die WCW konsequent den durch das Integrierte Quartierskonzept skizzierten Entwicklungspfad für ihre Wohnungsbestände in Kappel und macht die Vision des „Kappler Stadtgartens“ erlebbar und lebenswert.

Zur anteiligen Finanzierung bisher umgesetzter Bauabschnitte wurden verschiedene Förderprogramme, zum Beispiel Städtebauförderung zum Rückbau, Förderprogramme der KfW und SAB zur energetischen Sanierung und zur Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum und weitere erschlossen. Eine beispielhafte Fassadenbegrünung erhielt Unterstützung aus einem städtischen Programm für Fassadenbegrünungen. Derzeit wird in einem kooperativen Prozess gemeinsam durch die Stadt und die WCW die Planung für den öffentlich nutzbaren Raum der neuen Quartiersmitte erstellt, deren Umsetzung dann aus Städtebauförderung erfolgen soll.

5

Der Kappler Stadtgarten in Chemnitz morgen – Projektanimation „Haus Sonne“ Irkutsker Straße 161 (Bildnachweis: Virtuelle Darstellung: MC Grundriss von WCW beauftragt)

Ansprechpersonen

Elvira Gallas und Thomas Bartel, Vorstand:innen der WCW

Quelle

Stadt Chemnitz, 2018: Preisverleihung 2018. Zugriff: <http://architekturpreis-chemnitz.de/preistraeger.html#kappel> [abgerufen am 22.04.2026].

DRESDEN



Matthias Lerm

Auf einem unbebauten Grundstücksteil eines großflächigen Neuaufbaubereiches in Dresden eine Wohnzeile für eine Genossenschaft zu ergänzen, erbrachte, weit über diese Aufgabenstellung hinaus, ein architektonisches Juwel mit allgemein nutzbarem Grünhof und einer Bibliothek, möglich durch ein vorbildliches Zusammenwirken der Akteure. Wiederholbar und insofern als beispielhaft zu schildern, ist der Weg, der zu diesem Ergebnis führte.

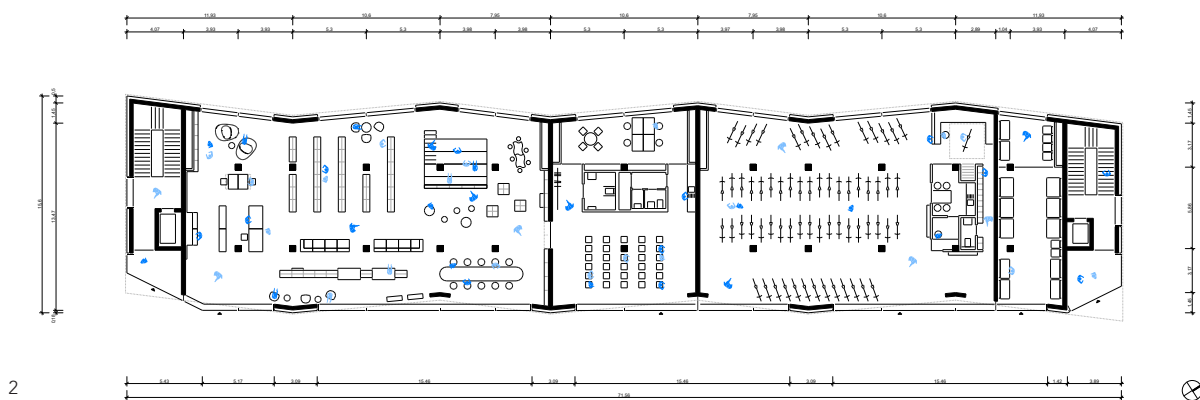
Der Bauplatz grenzt westlich an den nordöstlichen Abschnitt der Fetscherstraße. Die frühere Fürstenstraße, zugleich die Grenze zwischen den Stadtbezirken Altstadt und Striesen, schließt an die Fürstenallee im Großen Garten an und verbindet diese als breite, verkehrsreiche und platanengesäumte Magistrale mit der Elbe.

Inmitten der nach den großflächigen Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und den nachfolgenden Großflächenenttrümmierungen in industrieller fünfgeschossiger Blockbauweise mit Steildächern errichteten Wohnzeilen, zur Fetscher-/Blasewitzer Straße hin durch ein Wohnhochhaus abgeschlossen,

hatte die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt mehrfach für Aufsehen gesorgt, indem sie mehrere Blöcke zumeist in zweigeschossiger Holzbauweise aufstockte.

Nun sollte ein brauchbarer Entwurf für zeitgemäße Wohnformen durch einen Neubau an der Fetscherstraße 67 gefunden werden. Für die im Erdgeschoss geplanten Gewerberäume fanden sich zunächst keine Nutzer:innen – zu gering erschien der Passant:innenlauf entlang der Wohnhäuser dieser Straßenseite.

Am Beginn des Planungsprozesses stand eine Mehrfachbeauftragung von zehn Büros für das genossenschaftliche Wohnprojekt mit einem zweigeschossigen Fitnessstudio als Ankermieter, dazu weiteren gewerblichen Nutzungen des Erdgeschosses. Hier überzeugten leinert lorenz Architekten aus Dresden, 2007 gegründet, mit dem Schwerpunkt Wohn- und Geschäftshäuser. Sie akzeptierten den Städtebau – offene Wohnzeilen – so, wie er war, und legten ihn auch dem neuen Gebäude längs der Fetscherstraße zugrunde. Bei der weiteren Durcharbeitung entfiel die zweite gewerbliche Ebene zugunsten der insgesamt 39 Wohnungen. Ein Wohnstaffelgeschoss konnte später ergänzt werden.



Unter der hofseitigen Terrasse liegen die Tiefgarage mit Zufahrt südlich des Gebäudes, unter dem Gebäude Abstellräume und Fahrradkeller. Die langgezogene Wohnzeile wird über je ein stirnseitiges Treppenhaus erschlossen. Zur Fetscherstraße sind den Wohnungen Laubengänge vorgelagert, deren etagenhohe Verglasungen die Blätterdächer der Platanenallee zum Teil des Wohnerlebnisses werden lassen. Die Faltung dieser Fassade in stumpfen Winkeln und etagenübergreifende Lichthöfe vor den Wohnungseingängen ergeben eine spannende Längssicht aus der Fetscherallee auf das Gebäude. Erdgeschoss und aufgesetztes Staffelgeschoss verblieben geradlinig durchlaufend. Sie verklammern den Bau vertikal.

Die statisch wie ein Tisch ausgebildete Geschossdecke des Erdgeschosses ermöglicht eine flexible gewerbliche Nutzung. So konnte etwa eine Sitztribüne frei in die offenen Grundrisse eingestellt werden. Die Hauptetagen werden durch eine Längswand vor den Küchen und Bädern parallel zum Laubengang stabilisiert, in Querrichtung durch Wohnungstrennschotten. Der oberste Laubengang bietet sich als Dachterrasse an, da er nach Osten, zum Fernblick bis zu den Elbhängen hin, offen ist. Die Laubengänge auf den übrigen Etagen sind ein Angebot zu Begegnung und ungezwungener Kommunikation der Mieter:innen.

Vor der ungedämmten offenbaren Verglasung der Laubengänge zum Schutz vor Straßenlärm, den sie um 2 Dezibel absenken, und vor sämtlichen Wohnungen wurde außenliegender Sonnenschutz angebracht, der von innen durchscheinend ist. Die unterschiedlichen Öffnungsgrade erzeugen ein lebendiges Fassadenbild. Die Ecken der Laubengänge kragen frei

aus, bedingt durch die Geometrie nördlich kanzelartig, und verleihen dem Gebäude so eine optische Leichtigkeit. Die geschlossenen Fassadenteile konnten mit Edelputzen, mehrfach geschliffen, bekleidet werden und erscheinen in Betonoptik als „Wandterrazzo“. Horizontale Putzfugen verdeutlichen den Maßstab der Zeile und betonen ihre Lagerhaftigkeit.

Kippelemente in der Fassade im ersten Stock dienen der Lüftung und Entrauchung. Die Verglasungen ohne seitliche Rahmen erscheinen sehr transparent – man nimmt sie kaum wahr und wähnt sich auf einem Baumwipfelpfad zwischen den Platanenkronen.

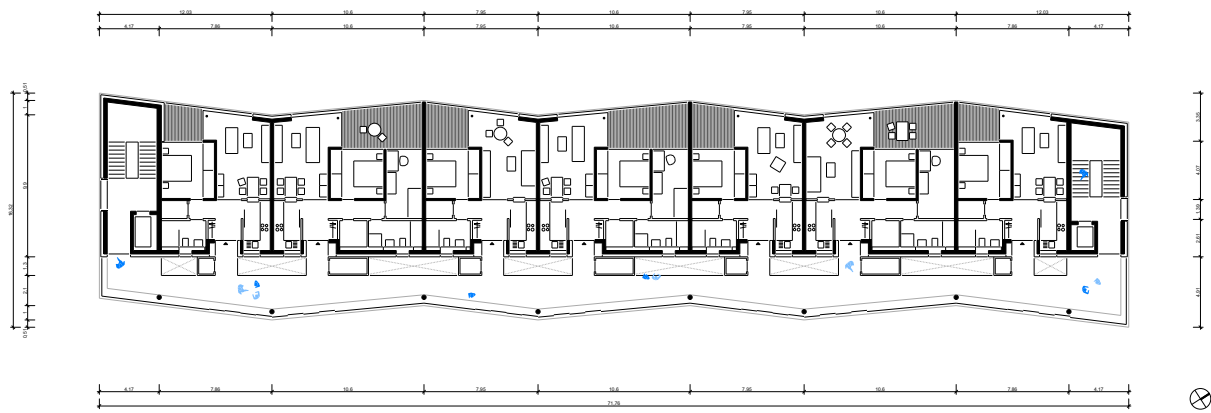
Die Zwei- bis Vierraumwohnungen sind zum ruhigen, grünen Innenhof ausgerichtet. Wohnungszugänge, Küchen und Bäder – mit den der Belichtung der Nebenräume dienenden Lichtschächten – zum Laubengang.

Während die Wohnungen nach Fertigstellung 2024 unmittelbar vermietet werden konnten, stand die Gewerbefläche im Erdgeschoss dann fast zwei Jahre lang leer, nachdem der Kernmieter, ein Fitnessstudio, abgesprungen war.

- Titel
Lageplan (Bildnachweis: leinert lorenz Architekten)
- 2
Grundriss des Erdgeschosses (Bildnachweis: leinert lorenz Architekten)
- 3
Ansicht aus Richtung Südosten (Bildnachweis: Till Schuster)



3



4

Doch dann kam es zur positiven Wendung: Eine Exkursion des Deutschen Werkbundes Sachsen gemeinsam mit dem BDA Sachsen Ende Mai 2024 nach Liberec zeigte mit der dortigen Bibliothek im Stadthaus ein ausgesprochen positives Beispiel, das Dirk Lorenz, leinert lorenz Architekten und Anja Heckmann, Abteilungsleiterin Stadtplanung Innenstadt im Amt für Stadtplanung und Mobilität, auf die Idee brachte, mit dieser Idee einen neuen Player ins Spiel zu bringen: die Städtischen Bibliotheken Dresden. Schon am 1. Juni wurde beim Ortstermin mit der WG Johannstadt laut Marit Kunis, Direktorin der Städtischen Bibliotheken, „aus dem Fragezeichen ein Ausrufezeichen“. Sie sah die folgenden Vorteile für alle Beteiligten: Der Mieterschaft würde Kultur und Gemeinschaftserlebnis geboten, Synergieeffekte bestünden innerhalb des Hauses, hin zur Freiraumnutzung und weit in den Stadtteil hinein und für die Wohnungsgenossenschaft ergäbe sich eine langfristig gesicherte Mieteinnahme.

Das städtische Amt für Hochbau und Immobilien erklärte sich einverstanden, an der Entmietung des bisherigen wenig repräsentativen Bibliotheksstandortes am Fetscherplatz und der Umwandlung in ein auch dringend benötigtes Lager mitzuwirken. Baubürgermeister Stefan Kühn, begeistert von der Idee, ermöglichte die Mittelfreigabe noch im Jahr 2024. Das Architekturbüro visitierte mit Maßstab und Innenraummodell die Zentralbibliothek, um technische Anforderungen, Abläufe und Nutzer:innenwünsche aufnehmen und umsetzen zu können, immer auch in enger Abstimmung mit Roman Raabe, erfahrenem Fachdirektor der Bibliothek, der seinerzeit an bautechnischen Grundlagen für den Bibliotheksbau mitgewirkt hatte.

Dann begann voller Enthusiasmus die Planung der Einrichtung, Ausstattung und Gestaltung der neuen Bibliothek mit Veranstaltungsbereich, Küche und Außenbereich durch das gleiche Architekturbüro, das auch das Haus gebaut hatte.

Schon kurz nach der Eröffnung im August 2025 erwies sich die neue Zweigstelle als voller Erfolg. „Da lief nie jemand lang“, so Dirk Lorenz, was sich nun komplett änderte, indem sich der nördliche Teil der Fetscherstraße zusehends belebte. Die neue Stadtteilbibliothek spricht besonders junge Menschen in einem sich absehbar weiter verjüngenden Stadtteil an.

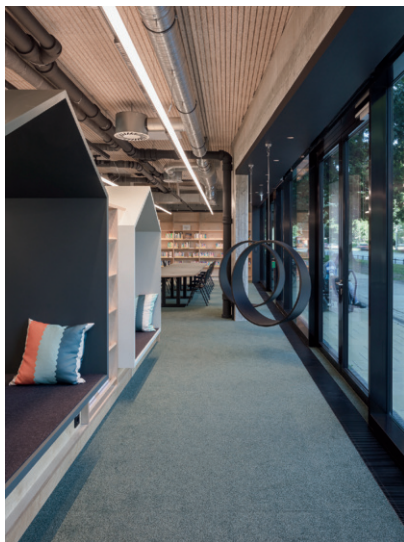
Es erwies sich, so Kunis, dass integrierte Stadtteilentwicklung „mehr ist als Bäcker, Fleischer, Discounter und Parkplätze“. Gerade in Ostdeutschland mit über mehrere Generationen vorangeschrittener Entkirklichung würden Sportplätze, Vereinsarbeit und insbesondere Bibliotheken Bindekräfte entfalten, die Gemeinsinn und Gemeinschaft stiften. Bibliotheken seien künftig „DER Ort für Allmende und Gemeinwohl“. Die Städtischen Bibliotheken Dresden – außer der Zentralbibliothek aus 19 Zweigstellen bestehend – gehören zu den beliebtesten und bestgenutzten öffentlichen Bibliotheken Deutschlands, gerade als „Bibliothek des Jahres 2025“ ausgezeichnet. 200 Jahre, nachdem 1828 die erste öffentliche Bibliothek im nahegelegenen Großenhain gegründet worden sei, wäre nun, so Kunis weiter, zur Fortsetzung der Erfolgsgeschichte anzustreben, dass der Bibliotheksausweis kostenlos ausgegeben werden könne...

Die Eigenschaften der neuen Zweigstelle seien ideal: Sie sei sehr gut mit dem ÖPNV (Bus und Straßenbahn) erreichbar, ebenerdig und damit so barrierearm wie möglich, und durch die großen, bodenbündigen Schaufenster transparent. Man sähe, was dort los sei, auch von der Straße aus, „da liegt ja wer mit einem Buch in der Schaukel!“, was neugierig stimme und Kundschaft anzoге – „da will ich auch mal sein!“ und schließlich sogar zur sozialen Kontrolle beitrüge. Ist Mensch dann erst einmal dort, so Kunis, sei festzustellen, dass manchmal nur scheinbar gelesen werde. Vielmehr genießen manche, unter Menschen zu sein und aus dem Fenster zu schauen. Das würde schließlich nichts anderes bedeuten als eine unterschwellige, aber höchst wirksame Integration in die Stadtgesellschaft. Bibliotheken erweisen sich in diesem Lichte – außer Kirchen, Parks und Verkehrsräumen – als einzige nichtkommerzielle Räume in der Stadt.

Was trägt dazu bei? Zunächst einmal wird man beim Besuch der Zweigstelle gar nicht gefragt, ob man einen Bibliotheksausweis besitzt. Über die Servicezeiten mit Anwesenheit von Bibliotheksfachpersonal hinaus gibt es weitere Öffnungszeiten auch am Wochenende. Jugendliche haben schon ab 14 Jahren

4

Grundriss der Wohngeschosse (Bildnachweis: leinert lorenz Architekten)



5

freien Zutritt über die Servicezeiten hinaus – täglich von 10 bis 22 Uhr. Mittlerweile beträgt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2,5 Stunden. Selbst zu eigentlich konzentriertem Lernen, so Befragungen, gehe man gerne in die Bibliothek – wegen der als angenehm empfundenen Anwesenheitsgeräusche. Ein Wohnzimmer, so Frau Kunis im Interview, sei das nicht geworden, vielmehr erinnere es an eine Wohngemeinschaft: Dem häuslichen Wohnzimmer entspräche der lange Arbeitstisch, die flexiblen Arbeitsbereiche wiesen Arbeitsraumatmosphäre auf, Schaukeln und Spiele erinnerten an ein Kinderzimmer, eine Tribüne oder ein Podest mit Sitzstufen diene der Leseförderung für Vorschulkinder. Zu Präsentationen kann eine Leinwand heruntergezogen werden. Eine Küche, die samt Veranstaltungsraum gebucht werden kann, gibt es auch und alles ist als offene „Wohnung“ gestaltet, in Teilen mit Teppichboden belegt. Etliche zögen hier die Schuhe aus, ganz wie zu Hause. Der Veranstaltungsraum, ausgestattet mit Medientechnik, diene auch als Lernraum, Club- und Leseraum. Da absolvierten drei Kinder einen Computerkurs, abends sei eine „klassische“ Buchlesung mit Wasserglas, vormittags kämen Schüler:innen und Student:innen und bereiteten sich gemeinsam auf eine Klausur vor. Zur guten Auslastung trügen auch die Kooperationen mit den umliegenden Kindergärten und Schulen bei, wodurch jedes Kind mindestens einmal jährlich in die Bibliothek käme. Dort gibt es Bücher, Zeitungen und Zeitschriften, CDs, Filme als DVDs, sogar Tonis, die „Bibliothek der Dinge“ mit Spielen für drinnen und draußen und bald auch Bilder.

Ein großes Plus sei auch der große Garten, den Innenhof einnehmend und direkt von der Bibliothek aus über eine große Terrasse ebenerdig zu erreichen. Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt hat sofort 3.000 Euro bereitgestellt für eine Möblierung mit Tischen und Bänken. Darüber hinaus hat sie den festen Innenausbau nach den Vorstellungen des Architekturbüros und der Bibliothek vorgenommen, dessen Refinanzierung über die Miete gewährleistet wird. Im Garten bestehen Spielmöglichkeiten. Man kann sich mit seinen entliehenen Medien hier im Freien tummeln, sitzt umgeben von Gräsern, Stauden und Gehölzen, eingehüllt in Bienensummen und Vogelgezwitscher.



6

Die Vorstandsmitglieder Alrik Mutze und Sylvie Fischer im Interview: „Für unsere Genossenschaft ist das eine ganz und gar optimale Lösung – verbindend, nicht kommerziell, immer offen, ein ergänzendes Gemeinschaftsangebot, das die Werte der Genossenschaft vermittelt: Gemeinschaft zählt!“

Das Zusammenbringen von Akteuren konnte so zu unterschiedlichen Nutzungen über das Wohnen hinaus verhelfen. So führte eine bauliche Ergänzung homogener Aufbaubereiche zu deren städtebaulichen Individualisierung und Aktivierung. Zeitgenössische Architektur, aus dem Ort und den Anforderungen der Bauaufgabe heraus entwickelt, verstärkte diese Prozesse und verhalf den wohnungswirtschaftlichen Akteuren zur Zukunftsfähigkeit ihrer Bestände und zur Bindung neuer Nutzergruppen. Ein öffentliches Angebot wie die Bibliothek schließlich schuf über Bildung, Kultur und Miteinander einen Mehrwert für das Haus, der weit in die gebaute und gesellschaftliche Umgebung wirkt.

Interviewpartner:innen

- › Sylvie Fischer und Alrik Mutze, Vorständ:innen der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG
- › Dirk Lorenz und Falk Leinert, leinert lorenz Architekten, Dresden
- › Anja Heckmann, Abteilungsleiterin Stadtplanung Innenstadt, Amt für Stadtplanung und Mobilität, Landeshauptstadt Dresden
- › Marit Kunis, Direktorin der Städtischen Bibliotheken Dresden

Die Interviews wurden vom Autor im Zeitraum Januar bis März 2026 geführt.

5

Stadtteilbibliothek im Erdgeschoss (Bildnachweis: Till Schuster)

6

Hofansicht mit dem durch die Bibliothek nutzbaren Hofgarten (Bildnachweis: Till Schuster)

Ansprechperson

Dr. Matthias Lerm, Amtsleiter, Amt für Stadtplanung und Mobilität, Landeshauptstadt Dresden

19

Infrastruktur als Impulsgeber: Neues Wohnen und Leben am Planitzer Markt

ZWICKAU



Silvia Queck

Wohnqualität entsteht nicht allein durch Gebäude. Sie entsteht aus dem Zusammenspiel von Raum, Mobilität, Versorgung, Freiraum und technischer Infrastruktur. Die Umgestaltung des Planitzer Marktes in Zwickau zeigt, wie infrastrukturelle Erneuerung zur Grundlage einer nachhaltigen innerstädtischen Wohn- und Stadtteilentwicklung werden kann. Das Projekt steht exemplarisch für eine kommunale Planungspraxis, die unterirdische Systeme nicht nur als technische Notwendigkeit behandelt, sondern als aktiven Möglichmacher städtebaulicher Transformation begreift.

Der Planitzer Markt im Ortsteil Oberplanitz ist seit jeher ein zentraler Versorgungs- und Begegnungsort. Mit den umliegenden Geschäften, dem Wochenmarkt, der ÖPNV-Anbindung und seinen stadträumlichen Bezügen ist er weit mehr als

eine Verkehrsfläche. Umso schwerer wogen die funktionalen und gestalterischen Defizite des Areals. Über Jahre war das Stadtteilzentrum durch eine dominante Verkehrsorganisation, geringe Aufenthaltsqualitäten, bauliche Mängel im öffentlichen Raum und fehlende räumliche Klarheit geprägt. Hinzu kamen strukturelle Probleme im Untergrund, die auf den ersten Blick unsichtbar blieben, die Entwicklung des Standorts jedoch maßgeblich blockierten.

Im Zentrum dieser Problemlage stand der unter der Äußeren Zwickauer Straße verlaufende Wiesenbach, der als abwasserführendes Gewässer beziehungsweise Mischwasserkanal genutzt wurde und erhebliche bauliche Mängel aufwies. Sein Zustand war nicht nur technisch unzureichend; aufgrund seiner Lage stellte er zugleich eine zentrale Restriktion für jede städtebauliche Neuordnung des Platzes dar. Damit wurde deutlich: Eine attraktive Neugestaltung des Marktes konnte nicht an der Oberfläche beginnen. Sie musste im Untergrund



2

ansetzen. Erst die Klärung dieser infrastrukturellen Grundbedingungen eröffnete die Chance, den Planitzer Markt funktional, räumlich und atmosphärisch neu zu denken.

Genau darin liegt die besondere Qualität des Vorhabens. Die Stadt Zwickau hat die Erneuerung des Planitzer Marktes nicht als klassisches Straßenbauprojekt verstanden, sondern als integrierte Stadtentwicklungsmaßnahme.

Die Neuverlegung des Wiesenbachs, die Erneuerung von Trinkwasser-, Gas- und Abwasserleitungen, die Anpassung weiterer Versorgungsnetze, die Neuordnung der Straßenbeleuchtung in LED-Technik sowie die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und klimabezogener Anforderungen wurden von Beginn an mit den Zielen der Freiraumgestaltung, der Mobilitätsneuordnung und der Stärkung des Wohn- und Geschäftsumfelds verknüpft. Der Eingriff reicht damit sinnbildlich von bis zu drei Metern unter Geländeoberkante bis weit in die sichtbare stadträumliche Neuordnung hinein – ein Projekt „von unten nach oben“.

Gerade im Kontext des Themenschwerpunkts „Neues Wohnungswesen und nachhaltiger Wohnungsbau“ liegt hierin eine übertragbare Erkenntnis: Neue Wohnqualitäten entstehen nicht erst dort, wo neue Gebäude errichtet werden. Sie entstehen bereits dann, wenn ein Stadtteilzentrum durch ruhiger geführte Verkehre, bessere Erreichbarkeit, barrierefreie Haltestellen, mehr Grün und nutzungsoffene Aufenthaltsbereiche so umgestaltet wird, dass Wohnen wieder Teil eines attraktiven urbanen Alltags wird.

Auf der Oberfläche wird diese Strategie in der neuen räumlichen Organisation des Platzes sichtbar. Künftig wird der Bereich des Planitzer Marktes als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die starre Trennung von Fahrbahn und Seitenraum wird zugunsten offener, flexibel nutzbarer Bereiche reduziert, Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmer:innen werden gestärkt und dem Fußverkehr wird mehr Präsenz und Aufenthaltsrecht eingeräumt.

Damit verändert sich nicht nur das Verkehrsregime, sondern die Grundhaltung des Raums: aus einer verkehrlich dominierten Passage wird ein Stadtplatz mit alltagsbezogener urbaner Qualität. Hinzu kommt die Neuordnung des ÖPNV-Knotens mit barrierefreien Haltestellen, wodurch der Markt auch für ältere Menschen, Familien und mobilitätseingeschränkte Personen deutlich besser nutzbar wird. Ein Wohnumfeld wird nicht allein über seine Architektur attraktiv, sondern darüber, ob Wege kurz, lesbar, sicher und barrierefrei organisiert sind. Der Planitzer Markt adressiert genau diese Ebene der Alltagsqualität.

Titel

Luftbild nach Fertigstellung (Bildnachweis: Stadt Zwickau)

2

Bauphase (Bildnachweis: Stadt Zwickau)

3 und 4

Luftbild Bauphase (Bildnachweis: Stadt Zwickau)



3



4

5



Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Freiraumgestaltung. Vorgesehen sind multifunktionale, barrierefreie Platzflächen mit hohem Aufenthaltscharakter sowie Themeninseln mit Schwerpunkten wie Spiel, Sitzen, Denkmal oder Pyramide. Ergänzt wird dies durch Baumpflanzungen, Sträucher und Stauden. Gerade Straßenbäume leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Verschattung und zur Minderung sommerlicher Aufheizung. Auch in diesem Sinne ist das Projekt mehr als Marktgestaltung: Es ist ein Beitrag zur klimaangepassten Erneuerung eines Stadtteilzentrums.

Die besondere planungspraktische Leistung liegt jedoch nicht nur im Ergebnis, sondern im Weg dorthin. Aus einem zunächst enger gefassten Umgestaltungsprojekt entwickelte sich seit 2019 schrittweise ein komplexes Gesamtvorhaben, in dem nahezu der gesamte öffentliche Raum im Projektbereich mit einer Fläche von mehr als 8.000 m² neu gedacht wird. Früh zeigte sich, dass die Betrachtung einzelner baulicher Maßnahmen nicht ausreichen würde. Vielmehr musste ein umfassender Ansatz gewählt werden, der technische Infrastruktur, Stadtraum, Nutzungsperspektiven und Immobilienentwicklung zusammendenkt.

Politisch wurde dieser Weg durch mehrere Beschlüsse abgesichert. Zugleich war die Projektentwicklung keineswegs geradlinig. Vergaberechtliche Auseinandersetzungen bei den Planungsleistungen sowie später auch bei den Bauleistungen führten zu Verzögerungen und machten neue Meilensteine im Verfahren erforderlich.

Gerade hierin zeigt sich eine wichtige Facette zeitgemäßer Planungskultur: Qualität entsteht nicht allein aus Tempo, sondern aus Belastbarkeit, Transparenz und der Fähigkeit, auch mit Rückschlägen professionell umzugehen.

Mit der Bürger:innenbeteiligung zum Projektstand im Jahr 2020 sowie der Einbindung der Initiative der Händler:innen im Jahr 2022 wurden für den Ort relevante Perspektiven frühzeitig aufgenommen. Das war bedeutsam, weil der Planitzer Markt nicht nur gebauter Raum, sondern gelebter Alltag ist.

6



Wer hier plant, greift in Wegeroutinen, betriebliche Abläufe, Handelsbeziehungen und Wahrnehmungen von Nachbarschaft ein. Eine integrierte Planungskultur muss deshalb nicht nur technisch und gestalterisch überzeugen, sondern auch kommunikativ tragfähig sein.

Die Umsetzung erfolgt als Gemeinschaftsmaßnahme mit den städtischen und regionalen Infrastrukturakteuren. Neben dem Tiefbauamt der Stadt Zwickau sind insbesondere die Wasserwerke Zwickau GmbH und die Zwickauer Energieversorgung GmbH beteiligt, die ihre Leitungsbestände im gesamten Areal umfassend erneuern. Hinzu kommen weitere Versorgungsunternehmen etwa im Bereich Telekommunikation und Strom. Gerade diese enge Verzahnung ist übertragbar: Die Qualität des Projekts beruht nicht zuletzt darauf, dass nicht nacheinander, sondern miteinander geplant und gebaut wird.

Finanziell wird die Umgestaltung durch Städtebaufördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ getragen. Mit geplanten Gesamtkosten von rund 5,55 Mio. Euro handelt es sich um die umfangreichste Einzelmaßnahme im Fördergebiet. Förderkulissen werden hier nicht nur als Finanzierungsquelle genutzt, sondern als Instrument zur Umsetzung einer strategisch ausgerichteten Gesamtmaßnahme.

Besonders deutlich wird die Hebelwirkung der öffentlichen Investition im Zusammenhang mit dem „Schocken“-Ensemble. Das historische Kaufhaus in unmittelbarer Marktlage war lange Zeit von Funktionsverlust, Leerstand und baulichem Verfall geprägt. Die Stadt Zwickau hat hier aktiv gehandelt und das gemeindliche Vorkaufsrecht genutzt, um das Ensemble zu sichern. Diese bodenpolitische Intervention war zentral, weil sie verhinderte, dass eine städtebaulich hochrelevante Immobilie weiter ohne tragfähige Entwicklungsperspektive im Stillstand verbleibt.

5

Visualisierung zukünftige Platzgestaltung: Nutzungsszenarien (Bildnachweis: Stadt Zwickau)

6

Visualisierung Aufenthaltsbereiche: Themeninseln und Grünstruktur (Bildnachweis: Stadt Zwickau)



Die anschließende Weiterveräußerung erfolgte auf Grundlage eines Nutzungskonzepts, das die denkmalgerechte Sanierung des historischen Warenhauses mit neuen Wohn- und Geschäftsflächen verbindet. Genau hier schließt sich der Kreis zum Planitzer Markt: Erst durch die sichtbare und verlässliche Aufwertung des öffentlichen Raums entstehen jene Rahmenbedingungen, die private Investitionen in Bestandsimmobilien und Neubauten wirtschaftlich und städtebaulich plausibel machen.

Dies zeigt sich auch daran, dass durch die Bauherrenschaft zusätzlich eine benachbarte Brache erworben wurde, um eine städtebaulich relevante Lücke bis in Richtung Bunsenstraße zu schließen. Vorgesehen ist dort ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit gastronomischen und handelsbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss. Zusammen mit der Sanierung des historischen „Schocken“-Gebäudes entsteht so ein neues Ensemble, das den Planitzer Markt räumlich fasst, funktional belebt und wohnungsbezogen erweitert.

Dabei gewinnt auch der denkmalpflegerische Aspekt an Gewicht. Historische Details wie der markante marktseitige Giebel bleiben erhalten beziehungsweise werden denkmalgerecht wiederhergestellt. Die Identität des Ortes wird also nicht überformt, sondern weitergeschrieben. Gerade für Zwickau liegt darin ein besonderer Charme: Die Stadt entwickelt sich dort am stärksten, wo sie ihre Geschichte nicht museal konserviert, sondern selbstbewusst mit heutigen Anforderungen verbindet.

Im Ergebnis entsteht ein Ort, an dem Wohnen, Versorgung, Mobilität und Aufenthalt wieder in eine produktive Beziehung zueinander treten.

Die neu geordnete Platzfläche kann für Wochenmarkt, Veranstaltungen, alltägliche Wege und Aufenthalt gleichermaßen genutzt werden. Die bessere Erreichbarkeit stärkt bestehende Geschäfte, neue Nutzungen erzeugen zusätzliche Frequenz und neue Wohnangebote profitieren von einem deutlich attraktiveren Umfeld. Auch das sanierte Toilettenhaus und weitere stadträumliche Bausteine tragen dazu bei, dass der Markt wieder als Mitte wahrgenommen wird.

Die Gesamtfertigstellung erfolgte am 7. Juli 2026. Schon jetzt lässt sich jedoch erkennen, welche übertragbaren Lehren das Projekt bereithält: Infrastruktur sollte in der Stadtentwicklung nicht erst am Ende mitgedacht werden, sondern am Anfang. Stadtteilzentren mit Wohnfunktion profitieren besonders von Projekten, die Mobilität, Freiraum, Klimaresilienz und Versorgung gemeinsam bearbeiten. Öffentliche Investitionen entfalten die größte Wirkung dort, wo sie mit aktiver Bodenpolitik und einer strategischen Entwicklung von Schlüsselimmobilien verbunden werden. Planungskultur entsteht aus ressortübergreifender Zusammenarbeit, klarer politischer Rückendeckung und der Bereitschaft, auch komplexe Verfahren fachlich und kommunikativ sauber zu führen.

Für andere Kommunen ist der Planitzer Markt deshalb weit mehr als ein gelungenes Umbauprojekt. Er ist ein Beispiel dafür, wie technische Erneuerung, Städtebauförderung, kommunale Bodenpolitik und privates Engagement zu einer gemeinsamen Entwicklungserzählung zusammengeführt werden können. Infrastruktur wird hier nicht nur erneuert, sondern wirksam gemacht. Genau darin liegt die eigentliche Qualität des Vorhabens: Aus einem lange belasteten Raum entsteht Schritt für Schritt wieder ein lebendiger Mittelpunkt von Oberplanitz – mit neuem Wohnen, neuem Handel und neuem Selbstbewusstsein.

7

„Schocken“-Ensemble (Bildnachweis: Marko Kaufmann)

Ansprechpersonen

Silvia Queck, Bürgermeisterin Bauen, Stadtverwaltung Zwickau

Thomas Pühn, Amtsleiter Tiefbauamt, Stadtverwaltung Zwickau

Andre Kämmer, Sachgebietsleiter Stadterneuerung/Vermessung/Geoinformation, Stadtverwaltung Zwickau

Marko Kaufmann, Marko Kaufmann GmbH, Zwickau



D Neue Stadtteile und Stadtquartiere

Kapitel D versammelt Beiträge, die den Fokus auf die Entwicklung neuer Stadtquartiere und Stadtteile legen und dabei die Gesamtheit dieser Entwicklungen adressieren. Mittlerweile eingeübte und etablierte integrierte Verfahrensweisen, lösungsorientierte Prozessabläufe und effiziente Beteiligungsprozesse zeichnen die Projekte ebenso aus wie die Fokussierung auf eine von Anfang an intendierte Nutzungsmischung und neue, auf gemeinschaftliche Nutzungen orientierte sowie klimaangepasste Freiraumgestaltungen.

Deutlich wird, dass neue Stadtbausteine mittlerweile auch auf vormalig „unüblichen“ Flächen entstehen und die Standortfrage in Zeiten kaum mehr vorhandener Flächenreserven neue Perspektiven ermöglicht, aber auch mutiges Handeln erfordert.

Einmal mehr zeigt sich auch bei Durchsicht der nachfolgenden Beiträge die Wirkungsweise einer oftmals langen Planungs- und Realisierungsphase im Wohnungsbau: Die heute geltenden städtebaulichen Leitbilder und politisch durchsetzbaren Lösungen prägen die Gestalt der gebauten Umwelt in der Zukunft und können nur im Kontext ihrer Entstehungszeit sinnvoll bewertet werden.

20 BERLIN ↗ S. 112

Buckower Felder – Modellquartier am Stadtrand mit Vorbildwirkung

21 NÜRNBERG ↗ S. 116

Regensburger Viertel – Wohnungsbau unter schwierigen Rahmenbedingungen

22 LUDWIGSHAFEN ↗ S. 122

Gut. Zusammen. Leben. Die Heinrich-Pesch-Siedlung als Modellprojekt für bezahlbares, gemeinschaftliches Wohnen

23 WOLFSBURG ↗ S. 126

Hellwinkelterrassen – ein neues Quartier für die Innenstadt

24 BREMEN ↗ S. 130

Vom geschlossenen Campus zum sozial-ökologischen und inklusiven Quartier:
Das Eldon-Burke-Quartier

25 STUTTGART ↗ S. 136

Vom Kinderkrankenhaus zum urbanen Stadtquartier

26 REUTLINGEN ↗ S. 140

Matthias-Erzberger-Höfe – zukunftsweisendes Bauen auf dem alten Bauhofareal

20 Buckower Felder – Modellquartier am Stadt- rand mit Vorbildwirkung

BERLIN



Nils Krüger, Mike Petersen, Lars Loebner

Seit Mitte der 2000er-Jahre ist Berlin wieder eine wachsende Stadt. Der daraus resultierende Bedarf an Wohnungsneubau konnte nicht nur durch die klassische Nachverdichtung in Baulücken erfolgen. 2016 wurde mit dem Wohnungs- und Städtebauprogramm „Wachsende Stadt“ das Konzept der Neuen Stadtquartiere eingeführt. Der Fokus liegt hierbei insbesondere auf der Entwicklung von urbanen nutzungs- und sozialgemischten Quartieren zwischen 1.000 und 8.000 WE auf landeseigenen Flächen. Dies wird unteretzt durch dezidierte Leitlinien (Abgeordnetenhaus Berlin – Drucksache 18/0724) und unterscheidet sich auch von den Lösungsansätzen ehemaliger Großwohnsiedlungen. Eines dieser neuen Stadtquartiere sind die Buckower Felder im Bezirk Neukölln am südlichen Stadtrand.

STADTGESCHICHTLICHE EINORDNUNG

Buckow als mittelalterliches und frühneuzeitliches Angerdorf, gegründet von deutschen Siedler:innen um 1230 wurde 1920 als Teil des Bezirks Neukölln nach Berlin eingemeindet. Unmittelbar südlich der Buckower Felder lagen mit dem Bau der Berliner Mauer ab 1961 Grenzanlagen. Die massive Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg und die begrenzten Flächen nach dem Mauerbau führten zu weitreichenden Veränderungen in Buckow. Bis heute prägend ist der gemeinwohlorientierte Wohnungsneubau der Großsiedlung Berlin-Buckow-Rudow (heute Gropiusstadt), der Wohnsiedlung an der Ringslebenstraße (heute Buckower Höfe) sowie der Hans-Martin-Helbich-Siedlung (direkt nördlich angrenzend) in den 1970er- bis 1980er-Jahren. Dies führte zu einem heterogenen Umfeld in dem freistehende Einfamilienhäuser, großmaßstäbliche, in Grünflächen eingebettete Siedlungsbauten und ein Pferdehof an die Buckower Felder grenzen.

STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB, STADTENTWICKLUNGSPOLITISCHE ENTWICKLUNG UND PLANUNGS- RECHTLICHE SICHERUNG

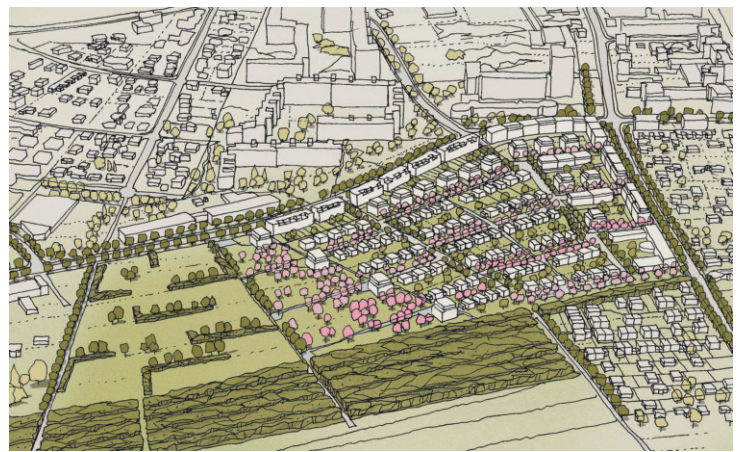
Die landeseigene, wenig ertragreiche Acker-/Weidefläche bot eine vorteilhafte Ausgangslage für die Entwicklung von bezahlbarem Wohnungsneubau. Erste planerische Grundlagen für die Entwicklung wurden durch einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb gelegt, der 2012 unter dem Titel „Wohnen an den Buckower Feldern“ durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Neukölln und dem Liegenschaftsfonds Berlin ausgelobt wurde. Den ersten Preis bekam die Arbeitsgemeinschaft ANP – Architektur- und Planungsgesellschaft mbH, Kassel, mit GTL Landschaftsarchitekten GbR, Kassel. Dieses Wettbewerbsergebnis – auch wenn es über den Planungsverlauf überarbeitet und weiterentwickelt wurde – bildet bis heute die konzeptionelle Grundlage. Aufgrund seiner Bedeutung hat der Senat von Berlin das Plangebiet 2015 in die Zuständigkeit für die Schaffung des Planungsrechts auf Landesebene gezogen.

Zentraler Aspekt der Umsteuerung war der Verzicht auf den flächenmäßig großen Anteil an Einfamilienhäusern zugunsten eines flächeneffizienten Geschosswohnungsbaus mit deutlich höherer Dichte und die Ergänzung von gemeinwohlorientierten bzw. gewerblichen Nutzungen in bestimmten Erdgeschossen (Angerhäuser) an den (Anger-)Plätzen sowie im Gebäude am Stadtplatz mit weiteren Nutzungen (Gesundheitspraxen, Café, Kiosk). Der Stadtplatz bildet eine qualifizierte Vorzone im Kreuzungsbereich zum gegenüberliegenden Nahversorgungszentrum. Qualifizierte Übergänge in die Landschaft, Anger (begrünte/baumbestandene Straßen mit Plätzen), Vorgärten sowie grüne Innenhöfe sorgen für ein durchgrüntes Quartier.

2



Begleitet wurde dieser Planungsprozess durch einen intensiven Bürger:innendialog. Eingebunden wurde auch die zwischenzeitlich von Anwohnenden gegründete Bürger:inneninitiative „Rettet die Buckower Felder“, die sich gegen eine Bebauung aussprach. Im Ergebnis wurde die Gebäudehöhe auf im Regelfall vier Vollgeschosse begrenzt und die Bebauung vom (Einfamilienhaus-)Bestand durch eine private Grünanlage parallel zum Buckower Damm abgerückt.



3

In der aktuellen öffentlichen Diskussion um geringer werdende Wohnungsbaupotenziale wird dieses Entgegenkommen durchaus kritisch betrachtet, verhalf aber zu einer höheren Akzeptanz in der Nachbarschaft.

Um das Ziel bezahlbaren Wohnraums zu gewährleisten, wurde das Grundstück bei der STADT UND LAND, einem landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, eingebracht. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung erfolgte ab 2017 ein Werkstattverfahren zur Erarbeitung eines Entwicklungsleitfadens für den künftigen Hochbau. Gegenstand waren auch die Konkretisierung des Regenwasserkonzepts sowie der Umgang mit der Mobilität am Stadtrand.

Das Bebauungsplanverfahren konnte mit der Festsetzung am 7. August 2019 abgeschlossen werden. Beginnend mit dem Baustart im Jahr 2021 ist das Quartier mit rund 900 WE 2026 weitgehend fertiggestellt.

WOHNUNGSBAUAKTEURE, VIELFÄLTIGES ANGEBOT AN WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN

Durch Entwicklung einer landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft kann über die Bindungsfrist der Wohnungsbau-förderung hinaus dauerhaft bezahlbarer Wohnraum gewährleistet werden. Für ein Fünftel der Flächen wurde ein Konzeptverfahren zur Vergabe an gemeinwohlorientierte Dritte über Erbpacht durchgeführt, das der neuen Liegen-schaftspolitik entsprach und soziale Mischung, Nachhaltig-keit sowie die architektonische Qualität sichern sollte. Zwei Genossenschaften erhielten einen Erbpachtvertrag für 99 Jahre. Neben klassischen Wohnungsangeboten ergänzen somit vielfältige andere Wohnkonzepte das Angebot, wie Wohngemeinschaften für junge, alleinerziehende Eltern mit Kind und dazugehöriger Betreuung, betreutes Wohnen für

Titel
Schrägluftbild 2026 (Bildnachweis: © STADT UND LAND/
Christian Kruppa)

2
Kopfbau am Stadtplatz (Bildnachweis: © Marcus
Ebener)

3
Vogelperspektive Wettbewerbssieger (Bildnachweis:
© ANP/GTL Kassel)

wohnungslose Senior:innen, einem Generationenhaus sowie für Menschen mit und ohne Behinderungen in einer Hausgemeinschaft bzw. gemeinschaftlich organisierten Wohnformen. Zusätzlich haben circa 250 Geflüchtete, hiervon viele Familien, ein neues Zuhause gefunden.

Während bei den Genossenschaften mindestens 30 % der Geschossfläche geförderter Wohnungsbau sind, realisierte das landeseigene Wohnungsbauunternehmen aufgrund der Kooperationsvereinbarung mit dem Gesellschafter Land Berlin „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mindestens 50 % der Wohnfläche mietpreis- und belegungsgebunden.

Die fünfgeschossigen Angerhäuser, die auch Gemeinschaftsräume bzw. Räume für den Nachbarschaftstreff aufweisen, heben sich städtebaulich mit fünf Geschossen gegenüber den sonst vier- und dreigeschossigen Gebäuden sowie architektonisch von den Typenhäusern auf den Baufeldern ab.

Eine Jugendfreizeiteinrichtung, eine Kita und ein großer öffentlicher Kinderspielplatz komplettieren das Angebot und bilden mit der auf der anderen Straßenseite liegenden Oberschule eine Bildungslandschaft. Eine Erweiterung der im Umfeld befindlichen Christoph-Ruden-Grundschule wurde durch die Vorhabenträger mitfinanziert.

MODELLPROJEKT FÜR KLIMAGERECHTES BAUEN

Hervorzuheben und zukunftsgerichtet ist die Umsetzung serieller, standardisierter und nachhaltiger Bauweisen – auch hinsichtlich der Erkenntnisse für die weiteren Neuen Stadtquartiere. So wurden im großen Umfang und verteilt über das ganze Quartier durch die STADT UND LAND serielle Gebäude (Typenhäuser) errichtet. Hierdurch war eine schnelle, ressourcenschonende, standardisierte, flächeneffiziente und kostengünstige Umsetzung mit hohem Wohnkomfort möglich. Als Vergleich zur konventionellen Massivbauweise wurde als Forschungsprojekt (gefördert durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umweltschutz) ein Gebäude als „Typenhaus eco“ mit einer Holzhybrid-Bauweise umgesetzt, wodurch rund 40 % der Treibhausgasemissionen eingespart werden konnten. Die Genossenschaften ergänzen diesen Kanon durch weitere Holzhybrid-Gebäude mit modularem Charakter als CO₂-ärmere Bauweisen.

Hohe energetische Standards und Nutzung erneuerbarer Energien fügen sich nahtlos in die Zielstellung ein und sind beispielhaft auch für andere Neue Stadtquartiere. Die (bilanziell) klimaneutrale und effiziente Wärmeversorgung im Betrieb wird mit den Systemkomponenten Abwasserwärmenutzung, Niedertemperatur (LowEx)-Nahwärmenetz, Wärmepumpen mit kleineren Warmwasserspeichern sowie Solarstrom von den Dachflächen gewährleistet. Der aus-

schließlich Einsatz von Unterflurcontainer-Systemen führt ebenso zur effizienteren Entsorgung und weniger CO₂-Ausstoß. Insgesamt stellen die Buckower Felder damit ein Modellprojekt bezüglich Klimaschutz, Ressourcenschonung und kreislaufgerechter Planung dar.



4

KLIMAANGEPASSTE FREIRAUM- GESTALTUNG UND REGENWASSER- MANAGEMENT

Der große Landschaftspark, die grünen Angerstraßen, die attraktiven Aufenthalts- und Bewegungsräume und die Begrünung der Innenhöfe und Straßen sind Teil eines innovativen und integrierten Regenwassermanagements im besten Sinne der Schwammstadt. Niederschlagswasser wird vor Ort in Mulden, Mulden-Rigolen, Tiefbeet-Rigolen, Rinnen und Grünstrukturen wie Gründächern, den großzügigen begrünten Höfen sowie umfangreichen Baumpflanzungen zurückgehalten, gedrosselt versickert und verdunstet. Dies ermöglicht eine am natürlichen Wasserkreislauf orientierte Oberflächenentwässerung. Die Baumrigolen sind zudem Teil eines Pilotprojekts, mit dem die Berliner Wasserbetriebe erstmalig in Berlin ein Baumrigolen-Element im öffentlichen Straßenraum erproben.

Auch der öffentliche Landschaftspark profitiert vom innovativen Umgang mit dem Regenwasser. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende überschüssige Regenwasser wird, oberflächlich in den Landschaftspark geleitet. Dieser ist so modelliert, dass das System auch resilient gegenüber Starkregenereignissen ist. Dadurch wird nicht nur die Kanalisation entlastet, sondern auch ökologische und klimatische Funktionen gestärkt. Der Landschaftspark als öffentliche naturnahe Parkanlage, der auch einen großen Spielplatz umfasst, ist damit ein multifunktionales Element im Übergang zur offenen Landschaft. Ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche ist erhalten geblieben und soll als artenreiche Frischweide in

4

Typenhaus Eco und Gebäude der Bürgerstadt AG (Bildnachweis: © Nils Krüger)



5

Verbindung mit einer extensiven Bewirtschaftung (Pferdekoppel) entwickelt werden. Der südlich angrenzende Berliner Mauerweg wurde in die Freiraumstruktur und das Wegenetz integriert.

MOBILITÄT AM STADTRAND

Eine besondere Herausforderung stellt die Mobilität am Berliner Stadtrand dar, insbesondere da eine geplante Straßenbahnanbindung erst langfristig realisiert werden kann. Daher lag der planerische Fokus auf einem integrierten Mobilitätskonzept, das unter Berücksichtigung des motorisierten Individualverkehrs alternative Mobilitätsformen stärkt. So wurden neben einer verbesserten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über eine neue Buswendeschleife im Quartier auch Sharing-Angebote und fahrradfreundliche Infrastrukturen umgesetzt.

Der öffentliche und private Straßenraum ist zudem als Mischverkehrsfläche mit begleitenden Baumalleen/-reihen umgesetzt. Er dient damit auch dem Aufenthalt und der Erholung. Ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegen ermöglicht kurze Wege innerhalb des Quartiers und zur Umgebung. Die Wohnstraßen sind dabei als zwei separate Ringe organisiert und unterbinden Durchgangsverkehr. Die Stellplätze (mit Ausnahme von Kurzzeitparkplätzen) sind am Gebietsrand insbesondere in zwei Quartiersgaragen konzentriert, die zukunftsorientierte Mobilitätsangebote wie Carsharing-Plätze umfassen bzw. auch E-Ready sind.

PERSPEKTIVE FÜR DIE QUARTIERSENTWICKLUNG

Das Neue Stadtquartier Buckower Felder steht beispielhaft für eine gelungene Lösung, die Wohnen, Landschaft und Nachhaltigkeit mit Vorbildwirkung miteinander verbindet. Gleichzeitig verdeutlicht das Projekt die Herausforderungen, vor denen wachsende Städte stehen: den steigenden

Wohnraumbedarf zu decken und zugleich verantwortungsvoll mit den begrenzten Flächenressourcen umzugehen. Gewürdigt wurde dies auch in Form des Berliner Klimaschutzpreises 2021 von KlimaSchutzPartner Berlin sowie einer Auszeichnung beim Projektwettbewerb „Regenial 2024“ der Berliner Regenwasseragentur. Erreicht werden konnte dieses Gesamtergebnis durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur städtebaulichen Struktur, zur Begrünung und zum Umgang mit dem Regenwasser, durch ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Gestaltung, Mobilitätskonzept) und durch die aktive Bereitschaft der Wohnungsbauakteure, hier nachhaltig und zukunftsorientiert zu agieren.

5

Visualisierung Rahmenplan (Bildnachweis: © RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH)

Ansprechpersonen

Nils Krüger, Mike Petersen, Lars Loebner (Referatsleitung),
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
Referat II W – Wohnungsbauprojekte äußere Stadt

Weitere Informationen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/buckower-felder

Abgeordnetenhaus Berlin – Drucksache 18/0724: www.parlament-berlin.de/adoss/18/IIIPlen/vorgang/d18-0724.pdf

STADT UND LAND: stadtundland.de/mieten/angebote-neubau/neukoelln/buckower-felder-baufelder-i-ii-iv-vermietung-wohnen-und-gewerbe

STADT UND LAND – Typenhaus Seiten: stadtundland.de/bauen/typenhaus

Bürgerstadt AG: buergerstadt.de

UCB Rot Buckow EG: web.ucb-rotbuckow.berlin/web

21 Regensburger Viertel – Wohnungsbau unter schwierigen Rahmen- bedingungen

NÜRNBERG



Siegfried Dengler

EINLEITUNG: STADT ENTSTEHT AN DEN RÄNDERN DES MÖGLICHEN

Stadt entsteht selten dort, wo die Bedingungen ideal sind. Sie entsteht vielmehr an den Rändern des Möglichen – dort, wo Konflikte, Unsicherheiten und Erwartungen aufeinandertreffen. Das Regensburger Viertel im Nürnberger Osten ist ein solches Projekt. Es ist ein Quartier, das unter schwierigen Rahmenbedingungen entstanden ist: zwischen Bahntrasse, Hauptverkehrsstraße und gewerblich geprägter Umgebung. Gerade deshalb eignet es sich als Beispiel für eine gegenwärtige Planungspraxis, die weniger in linearen Abläufen denkt als in iterativen Prozessen, Kooperationen und Aushandlungen.

Das Projekt steht exemplarisch für eine Planungskultur, die versucht, trotz knapper Flächen, steigender Nachfrage und komplexer Governance-Strukturen urbane Qualität zu erzeugen – und sich dabei an Leitbildern der Europäischen Stadt orientiert. Planung erscheint hier nicht mehr nur als technischer Vollzug einer Bauleitplanung, sondern als kulturelle Praxis: als Prozess des Aushandelns, Prüfens, Zweifelns und erneuten Entwerfens.

AUSGANGSLAGE: WOHNRAUMBEDARF UND SCHWIERIGE LAGE

Als Nürnberg Mitte der 2010er-Jahre stark wuchs und sich der Wohnungsmarkt zuspitzte, traf der Handlungs-

druck auf begrenzte kommunale Bodenreserven. Gleichzeitig standen 2015/16 Fragen der Unterbringung und Integration Schutzsuchender im Raum, die den Bedarf nach schnell realisierbarem, bezahlbarem Wohnraum zusätzlich verschärften.

In dieser Situation rückte ein Areal im Stadtteil Zerzabelshof an der Regensburger Straße in den Fokus: infrastrukturell hoch vorbelastet (zwischen Autobahnzubringer, ICE-Trasse und gewerblich geprägter Umgebung), zugleich jedoch eine der wenigen Flächen, die prinzipiell planungsrechtlich aktivierbar waren.

Dass ausgerechnet eine Lage mit erheblichen Lärmimmissionen, sensiblen Frei- und Baumbeständen sowie historisch aufgeladenen Nachbarschaften – etwa dem denkmalgeschützten August-Meier-Heim, in den späten 1930er-Jahren als Gemeinschaftsunterkunft bzw. Lagerbau von Albert Speer im Kontext des Reichsparteitagsgeländes errichtet – als Wohnstandort diskutiert wurde, verweist auf eine grundlegende Verschiebung der Planungspraxis. Wohnungsbau entsteht heute zunehmend dort, wo Zielkonflikte nicht vermeidbar sind, sondern aktiv bearbeitet werden müssen.

FLÄCHENAKTIVIERUNG UND TRANSFORMATION ÖFFENTLICHER BODENPOLITIK

Die Initiative zur Umsteuerung ging maßgeblich von der Stadt Nürnberg aus. Die Fläche gehörte dem Freistaat Bayern und war ursprünglich für eine Verwaltungsnutzung vorgesehen. Sie war Bestandteil eines städtischen Sonderprogramms zur Schaffung von Wohnraum. Über politische und administrative Gespräche wurde erreicht, die Fläche für den Wohnungsbau zu öffnen und dem staatlichen Siedlungswerk Nürnberg zur Entwicklung zu übertragen.

Damit zeigt sich ein zentrales Merkmal gegenwärtiger Stadtentwicklung: Sie beginnt häufig nicht mit kommunalem Grundeigentum, sondern mit der strategischen Aktivierung vorhandener Flächen. Öffentliche Bodenpolitik wird

zunehmend kooperativ organisiert – über Vereinbarungen zwischen Kommune, Land sowie öffentlichen und privaten Wohnungsbaugesellschaften.

Der Bebauungsplan bildet dabei zwar den rechtlichen Rahmen; die eigentliche Steuerung erfolgt jedoch über ein Geflecht aus Wettbewerb, Gutachten, städtebaulichem Vertrag und politischer Verständigung. Stadtentwicklung wird damit zu einer Frage der Governance – eine kooperative, prozessorientierte Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure mit dem gemeinsamen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig urbane Qualität zu sichern. Wichtigstes Werkzeug der Stadtplanung ist der Dialog, das Vorgehen weitgehend iterativ tastend.

STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB UND RÄUMLICHE LEITIDEE

Trotz erheblichen Zeitdrucks entschied sich der Bauherr auf Anregung des Stadtplanungsamts, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Diese Entscheidung markiert eine zentrale Haltung zeitgenössischer Planungskultur: Beschleunigung darf nicht zu Lasten räumlicher Qualität gehen.

Den Wettbewerb gewann ein Team aus Behles & Jochimsen Architekten und Topos Landschaftsarchitekten, beide aus Berlin. Ihr Entwurf formulierte eine klare Leitidee: „Stadt statt Siedlung“. Vier überschaubare Blöcke bilden ein Quartier mit eigener Identität. Zwischen ihnen entstehen kleinteilige Stadträume, Höfe und schmale Gassen, die am zentralen Quartiersplatz zusammengeführt werden.

Titel

Blick Richtung Speer'sche Arbeitersiedlung (Bildnachweis: © Marcus Bredt)

2

Lageplan (Bildnachweis: © Behles & Jochimsen, TOPOS)



2



3

Dort befinden sich Läden, eine Kindertagesstätte und Orte des alltäglichen Lebens. Die Blockstruktur wird von einem Waldsaum aus Kiefern und Eichen gerahmt. Denkmalschutzte Hauszeilen werden in die neue Struktur integriert, während ein schlankes Hochhaus an der Regensburger Straße als Stadttor fungiert und den östlichen Eingang Nürnbergs markiert.

Die Gebäude erscheinen als Reihung einzelner Häuser: verwandt, aber nicht identisch. Knicke im Grundriss, differenzierte Höhenentwicklungen und variiierende Fassaden erzeugen ein lebendiges Stadtbild. Ziel war es, Großformen zu vermeiden und stattdessen ein Quartier zu entwickeln, das Maßstäblichkeit, Adressbildung und Aneignung ermöglicht.

Im Wettbewerbsentwurf wurde die Differenzierung der Baukörper nicht allein volumetrisch, sondern auch über eine bewusst starke farbliche Ausprägung vorgeschlagen. Dieser Ansatz wurde im Verfahren durchaus kontrovers diskutiert. Die Sorge, es könne sich um einen formalistischen Akzent oder gar einen gestalterischen Gag handeln, lag nahe.

Im Verlauf der Auseinandersetzung wurde jedoch deutlich, dass die Farbigkeit integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist. Sie unterstützt die im Entwurf angelegte Kleinteiligkeit und macht die einzelnen Häuser als eigenständige Bausteine innerhalb des Gesamtgefüges ablesbar. Farbe fungiert hier nicht als Dekoration, sondern als Mittel der Differenzierung und Orientierung. Sie trägt zur Adressbildung bei und stärkt die Identität des Quartiers.

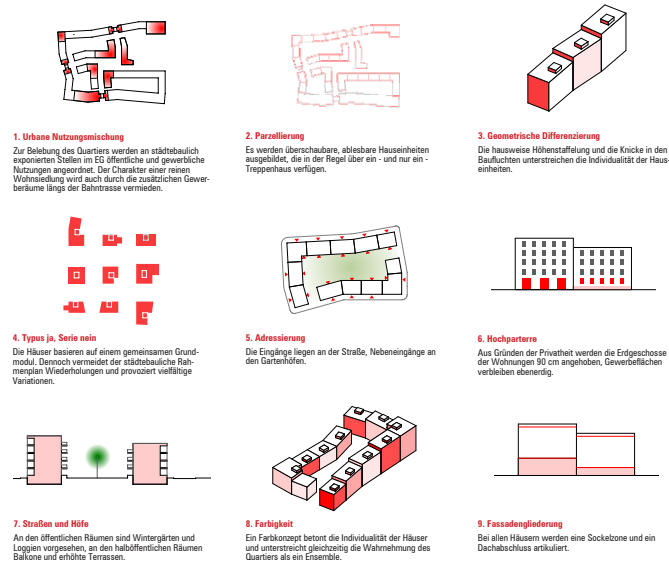
Unterstützt wird diese Haltung durch bewusst gesetzte Qualitäten an den für die Bewohner:innen zentralen Stellen. So werden etwa Hauseingänge durch die Verwendung von Echtholz und Bodenbelägen in Naturstein als sinnlich wahrnehmbare Schwellenräume ausgebildet. Elemente zur Anzeige der Energieerzeugung machen technische Systeme sichtbar und erfahrbar, während die Führung des Regenwassers im Sinne einer Schwammstadt offen gestaltet und in den Freiraum integriert wird. Auf diese Weise werden ökologische und technische Zusammenhänge nicht verborgen, sondern Teil der alltäglichen Wahrnehmung.

Im realisierten Projekt zeigt sich, dass diese Entscheidungen tragfähig sind. Die differenzierten Farbtöne und die gezielt eingesetzten materiellen und räumlichen Qualitäten unterstützen die Wahrnehmung eines aus Einzelhäusern gefügten Stadtquartiers.

3

Quartiersplatz (Bildnachweis: © Marcus Bredt)

BUNTE MISCHUNG GESTALTUNGSPRINZIPIEN FÜR DAS REGENSBURGER VIERTEL



4

LEBEN ZWISCHEN DEN HÄUSERN: STÄDTEBAULICHE THEORIE UND PRAXIS

Die planerische Leitidee orientierte sich nicht allein an funktionalen Anforderungen, sondern auch an stadtsoziologischen Debatten. Jan Gehl (2010) beschreibt mit „Life between Buildings“ die Bedeutung der Zwischenräume als eigentliche Orte urbanen Lebens.

Jane Jacobs (1961) betonte bereits früh die soziale Bedeutung kleinteiliger Stadtstrukturen. Stadt lebt von Vielfalt; monofunktionale Zonen führen dagegen zu „toten“ Stadträumen. Ihre Forderung nach „Eyes on the Street“ beschreibt soziale Kontrolle durch Öffentlichkeit – je mehr Alltag auf der Straße stattfindet, desto sicherer und lebendiger wird sie. Kurze, durchlässige Blöcke, die Einbeziehung des Bestands und eine hohe räumliche Komplexität sind dabei zentrale Elemente.

Robert Venturi (1966) plädierte für die produktive Akzeptanz von Komplexität und Widerspruch in der Architektur. Diese Gedanken spiegeln sich im Regensburger Viertel, bewusst oder unbewusst, wider. Die eigentlichen Qualitäten liegen weniger in den Gebäuden selbst als in den Räumen zwischen ihnen – in Höfen, Gassen und dem zentralen Platz.

Gerade vor dem Hintergrund internationaler Migration gewinnt diese Perspektive zusätzliche Bedeutung. Doug Saunders (2010) beschreibt mit dem Konzept der „Arrival City“ urbane Quartiere als Orte des Ankommens und der Integration. Wohnquartiere müssen deshalb mehr sein als funktionale Wohnmaschinen. Sie müssen Orte sein, an denen sich Menschen verorten und beheimaten können.

„Harter Realismus, Hingabe an das Seiende und Dienst am Wirklichen ist die Aufgabe des Städtebaus“. Mit diesem Satz fasste Theodor Fischer (1926 im ‘Colleg für Städtebau’) seine Haltung zusammen“ (Castorph 2016); er könnte auch der Leitgedanke für das Regensburger Viertel sein.

LÄRMRESILIENZ UND URBANE FORM

Die besondere Herausforderung der Lage bestand in der erheblichen Lärmbelastung durch Straße und Bahn. Die städtebauliche Antwort darauf ist eine geschlossene, lärmresiliente Randbebauung. Bürogebäude, Parkhaus und Wohnbauten bilden gemeinsam eine schützende Struktur, während sich die Aufenthaltsräume der Wohnungen zur ruhigen Hofseite orientieren.

Gerade das Parkhaus war Gegenstand intensiver Diskussionen im Nürnberger Baukunstbeirat. Der Beirat verstand dieses Gebäude nicht nur als technische Infrastruktur, sondern als stadträumliches Element, das die Wirkung des Quartiers nach außen prägt. Seine Hinweise trugen wesentlich dazu bei, die architektonische Qualität dieses Bausteins zu schärfen.

4

Gestaltungsprinzipien (Bildnachweis: © Behles & Jochimsen, TOPOS)

5



ARCHITEKTUR, KUNST UND STADTBILD

Realisiert wurde das Quartier zwischen 2021 und 2024 durch das Siedlungswerk Nürnberg als Bauherrin. Die Architektur stammt von Behles & Jochimsen, die Freiraumplanung von Topos Landschaftsarchitekten, die Projektsteuerung lag bei GCA Nürnberg, Generalunternehmer war Max Bögl.

Ein besonderes Element bildet die Kunst am Bau. Arbeiten von Martin Wöhr, Sebastian Kuhn und Christian Ruckdeschel wurden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags eingefordert und unterstützen – bewusst zurückhaltend – die städtebauliche Konzeption der vier Höfe, der Stadttore und des zentralen Platzes.

Kunst wird hier nicht als dekorative Ergänzung verstanden, sondern als Teil der räumlichen Erzählung des Quartiers – als Element, das Orientierung stiftet und die Identität des Orts stärkt.

FAZIT: PLANUNGSKULTUR IM WANDEL

Heute umfasst das Quartier rund 381 Wohnungen, ergänzt durch soziale Infrastruktur, Gewerbe und öffentliche Räume. 45 % der Wohnungen sind einkommensorientiert gefördert. Alle weisen gleiche Standards auf, es ist äußerlich nicht erkennbar, wo geförderte und freifinanzierte Wohnungen verortet sind.

6



Doch seine eigentliche Bedeutung liegt weniger in den Zahlen als in der Art seines Entstehens.

Das Regensburger Viertel zeigt, dass zeitgenössische Planungspraxis im Wohnungsbau mehrere Rollen zugleich erfüllen muss: Flächen aktivieren, institutionelle Kooperationen organisieren, räumliche Qualität sichern und soziale Integration ermöglichen. Gleichzeitig muss Planung Entscheidungen unter Unsicherheit treffen.

Zweifel ist hier eine produktive Ressource: Die Konflikte (Dichte vs. Baumerhalt, Wohnraumbedarf vs. Immissionschutz, Schnelligkeit vs. Aushandlung, Skepsis in der Bürgerschaft) markieren keine Schwäche, sondern den eigentlichen Gegenstand einer reifen Planungskultur: Entscheidungen nachvollziehbar zu begründen und in belastbare Maßnahmen zu übersetzen.

Genau darin liegt die eigentliche Qualität dieses Projekts: dass hier nicht nur Wohnungen entstanden sind, sondern ein Stück Stadt – ein Ort, der zeigt, dass urbane Qualität auch unter schwierigen Bedingungen möglich ist, wenn Planung als kulturelle Aufgabe verstanden wird.

5

Innenhof (Bildnachweis: © Marcus Bredt)

6

Quartiersplatz, Blick Richtung Süden, Adressbildung mit Klinker und Eichenholtzür (Bildnachweis: © Marcus Bredt)



7

7
Blick Richtung Südosten (Bildnachweis: © Marcus Bredt)

8
Fassadenausschnitt (Bildnachweis: © Marcus Bredt)

Ansprechperson

Siegfried Dengler, Stadtplaner DASL und Architekt BDA, DWB, Leiter des Stadtplanungsamtes Nürnberg.

Quellen

- (1) Gehl, J., 2010: Cities for People / Leben zwischen den Häusern. Washington, D.C.
- (2) Jacobs, J., 1961: The Death and Life of Great American Cities. New York.
- (3) Venturi, R., 1966: Complexity and Contradiction in Architecture. New York.
- (4) Saunders, D., 2010: Arrival City. New York.
- (5) Castorph, M., 2016: Stadtbaukunst heute? Stadt als Raum denken. Zugriff: <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/stadtbaukunst-heute> [abgerufen am 03.06.2026].

Weitere Informationen

Baunetz, 2025: Wohnquartier von Behles & Jochimsen in Nürnberg, www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Wohnquartier_von_Behles_-_Jochimsen_9728474.html

Baumeister, 2025: Regensburger Viertel Nürnberg – Projektbericht, www.baumeister.de/regensburger-viertel-nuernberg



8

Bauwelt, 2025: Regensburger Viertel Nürnberg, www.bauwelt.de/rubriken/bauten/Regensburger-Viertel-Nuernberg-Behles-Jochimsen-4228992.html

db Bauzeitung, 2025: „Regensburger Viertel“ in Nürnberg, www.db-bauzeitung.de/architektur/wohnungsbau/regensburger-viertel-in-nuernberg

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2020: Städtebaulicher Vertrag Regensburger Viertel Nürnberg, www.stmb.bayern.de/med/aktuell/archiv/2020/201117regensburgerviertel

Stadt Nürnberg, 2015: Sonderprogramm Wohnen – Sonder- und Sofortprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, www.nuernberg.de/internet/stadtentwicklung/sonderprogramm.html

Stadt Nürnberg, 2018: Stadtplanungsamt: Bebauungsplanverfahren Regensburger Straße. Nürnberg. www.nuernberg.de/imperia/md/stadtplanung/plaene/fnp_ae14_begruendung.pdf

Sennett, R., 2018: Building and Dwelling – Ethics for the City. London.

Siebel, Walter, 2004: Die europäische Stadt. Frankfurt am Main.

TOPOS Landschaftsarchitekten, 2021: Regensburger Viertel – Projektbeschreibung und Freiraumkonzept, topos-planung.de/wp-content/uploads/2021/02/TOPOS_Regensburger_Viertel.pdf

LUDWIGSHAFEN



Ernst Merkel, Thorsten Will

Die geplante Heinrich-Pesch-Siedlung (HPS) in Ludwigshafen am Rhein ist ein neues urbanes Wohnquartier auf rund 15 ha Fläche, das ein vielfältiges, sozial durchmisches Miteinander von Wohnen, Bildung und Arbeiten schaffen will und als Modellprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung gilt. Die Besonderheit des Projekts ist seine integrative Konzeption: In einem Mix aus Stadt-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sollen Menschen aller Einkommensschichten zusammenleben, begleitet von Gemeinschaftseinrichtungen wie einem Begegnungshaus, einem Quartiersmanagement von Beginn an sowie Grünflächen, Mieter:innengärten, einer Kita und einer städtischen Schule.

VON DER VISION ZUR UMSETZUNG

Die Ausgangssituation ist geprägt von steigenden Mieten, Zuzugsdruck und Mangel an bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig brachliegenden Flächen. Eine solche wurde für die HPS entwickelt. Der Impuls kam von kirchlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren mit dem Ziel, ein sozial gemischtes und nachhaltiges Quartier zu etablieren. Aufgrund der Komplexität wurden professionelle Entwickler:innen eingebunden.

Die zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen gehörten dem Heinrich Pesch Haus und der Katholischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen und wurden in die Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG eingebracht. Das Projekt genießt breite politische und gesellschaftliche Unterstützung.

Seit Dezember 2020 besteht Baurecht. Geplant sind rund 800 Wohnungen für etwa 2000 Menschen. Der Baubeginn war im April 2026.

Eine Besonderheit ist die soziologische Begleitung durch Wissenschaftler:innen, um sicherzustellen, dass die baulichen Strukturen auch die gewünschten sozialen Interaktionen fördern.

ERBBAURECHT

Die Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG (HPS-KG) ist – anders als klassische, rein gewinnorientierte Projektentwickler:innen – an den Werten der katholischen Soziallehre orientiert. Durch die ausschließliche Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht behält sie dauerhaft die Kontrolle über Nutzung und soziale Ausrichtung. Investor:innen werden nicht nur als Kapitalgebende verstanden, sondern als Partner:innen, die sich dem „Sozialkonzept“ und der „Charta des Zusammenlebens“ verpflichten müssen. Dieser Ansatz unterscheidet das Projekt deutlich von der üblichen Praxis des Verkaufs nach Höchstpreis.

Gleichzeitig sollen durch das Erbbaurecht langfristig bezahlbarer Wohnraum und eine ausgewogene soziale Durchmischung gesichert werden. Ökologische Maßnahmen wie Photovoltaikanlagen, innovative Energie- und Mobilitätskonzepte sowie die Autoarmut des Quartiers sollen exemplarisch zeigen, wie klimagerechtes, bezahlbares und gemeinschaftliches Wohnen in einer wachsenden Metropolregion funktionieren kann.

GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN ALS SOZIALER ANKER IM QUARTIER

Ein prägendes Merkmal der Heinrich-Pesch-Siedlung ist die Integration einer Baugenossenschaft in das Quartierskonzept. Während vergleichbare Großprojekte häufig ausschließlich von gewinnorientierten Entwickler:innen oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt werden, tritt hier ein zusätzlicher Akteur auf, der die soziale Dimension des Wohnens zusätzlich verstärkt.

Die Bedeutung der Genossenschaft liegt nicht allein in der Anzahl der geplanten Wohnungen – 40 von insgesamt rund 800. Entscheidend ist vielmehr die Qualität der Wohnform und ihre Signalwirkung für das gesamte Quartier. Rund 70 Genoss:innen, die im Durchschnitt etwa 30 % Eigenkapital einbringen, sind zugleich Mieter:innen und gemeinschaftlich organisierte Eigentümer:innen. Sie gestalten ihr Wohnumfeld aktiv mit und entscheiden demokratisch über bauliche Fragen, Gemeinschaftsflächen und nachbarschaftliche Strukturen.

Ein zentraler Unterschied zur gewinnorientierten Projektentwicklung liegt im Mietmodell: Grundlage ist die sogenannte Kostenmiete, die sich an den tatsächlichen Aufwendungen für



2

Bau, Finanzierung und Bewirtschaftung orientiert. Dadurch entkoppeln sich die Mieten mit der Zeit von der Marktentwicklung und liegen nach einer Anlaufphase in der Regel deutlich unter dem marktüblichen Niveau. Überschüsse können entweder an die Mitglieder zurückfließen oder als Dividende an Fördermitglieder ausgeschüttet werden, die Eigenkapital bereitgestellt haben.

PARTNERSCHAFTLICHE ZUSAMMENARBEIT

Die HPS GmbH & Co. KG liefert die Gesamtstruktur, Erschließung und vertraglichen Rahmenbedingungen. Die Genossenschaft übernimmt innerhalb dieses Rahmens die eigenständige Planung, Finanzierung und Bewirtschaftung ihres Baufeldes. Grundstücke werden – wie im gesamten Quartier üblich – im Erbbaurecht vergeben. Dies reduziert Anfangsinvestitionen und sichert die langfristige Gebundenheit des Bodens an das Genossenschaftsmodell.

Die Rolle der Genossenschaft reicht somit über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinaus. Sie wirkt als Impulsgeber für Gemeinschaft und fördert eine Lebensform, die auf Mitbestimmung, Verantwortung und Zusammenhalt basiert. Dieser Ansatz strahlt auf das gesamte Quartier aus und stärkt dessen Profil als sozial orientierter Wohnstandort. Zugleich zeigt das Modell, dass bezahlbarer Wohnraum nicht ausschließlich durch staatliche Förderung entstehen muss, sondern auch durch alternative Eigentums- und Organisationsformen realisierbar ist.

Titel

So wird die Siedlung einmal aussehen. Im Vordergrund rechts das Heinrich Pesch Haus, die katholische Akademie Rhein-Neckar. (Bildnachweis: © HPS)

2

Bauliche Strukturen fördern das Miteinander – hier zum Beispiel durch Innenhöfe. (Bildnachweis: © HPS)



3

PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN: DAS URBANE GEBIET ALS WEGBEREITER

Die HPS ist als sogenanntes Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen – eine planungsrechtliche Kategorie, die der Gesetzgeber 2021 mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführt hat, um Nachverdichtung zu erleichtern und hohe städtebauliche Qualitätsstandards zu sichern. Dies erlaubt flächendeckend eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Arbeiten und Versorgung.

Konkret wird dies am Beispiel des Baufelds B deutlich. Hier sind Wohnungen erst ab den oberen Geschossen zulässig, während die unteren Geschosse für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandel reserviert sind. Diese vertikale Mischung vermeidet eine reine „Schlafstadt“.

Besondere Aufmerksamkeit widmet das Planungsrecht dem Immissionsschutz. Da urbane Gebiete eine höhere Nutzungsmischung zulassen, müssen architektonische Lösungen den Lärmschutz gewährleisten. Dies geschieht etwa durch „durchgesteckte“ Grundrisse, bei denen Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten orientiert sind, oder durch feststehende, schallgedämmte Verglasungen an belasteten Fassaden.

DIE PLANUNGSRECHTLICHEN VERFAHRENSCHRITTE IM ÜBERBLICK

Das Projekt wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB umgesetzt, der als vertragliche Grundlage zwischen Kommune und Entwicklerin städtebauliche Vorgaben (u. a. Infrastruktur, Grünflächen, Erschließung) verbindlich festlegt.

Nach der Eignungsprüfung der Fläche beschloss die Stadt die Planaufstellung, begleitet von früher Bürger:innenbeteiligung. Parallel wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt, der unter anderem Erbbaurecht, Gestaltung, Gemeinschaftseinrichtungen und Quartiersmanagement regelt. Nach den gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Einstufung als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) fördert kurze Wege, unterstützt das Ziel eines autoarmen Quartiers und ermöglicht eine höhere Dichte – wenngleich sich die Projektverantwortlichen mit Blick auf die Wohnqualität und die Umwelt bewusst entschieden haben, diese Möglichkeit nicht auszuschöpfen. Gleichzeitig schreibt § 6a eine Mischung von Nutzungen vor – Wohnen, Arbeiten, Versorgung –, was dem integrativen Ansatz der HPS entgegenkommt. Bemerkenswert ist, dass die Stadt Ludwigshafen mit der Heinrich-Pesch-Siedlung einen vergleichsweise frühen und ambitionierten Einsatz des Instruments Urbanes Gebiet vornimmt.



4

ENTWICKLUNGSZIELE UND IHRE BESONDERHEITEN

Die Entwicklungsziele der Siedlung gehen weit über die reine Wohnraumschaffung hinaus. Das Projekt folgt dem Prinzip der Subsidiarität: Kleine Einheiten (Nachbarschaften, Cluster) sollen sich weitgehend selbst organisieren, unterstützt durch eine professionelle Infrastruktur. Dabei vereint die HPS drei Dimensionen, die als Einheit gedacht werden:

3

Die Heinrich-Pesch-Siedlung, ein urbanes Dorf mit allem, was für das Leben notwendig ist. (Bildnachweis: © HPS)

4

Wenn die ersten Bewohner:innen einziehen, sorgen Bäume für Schatten. (Bildnachweis: © HPS)

5



1. Soziale Integration

Die Siedlung will Menschen aller Einkommensschichten einen Zugang zu Wohnraum ermöglichen. Das Erbbaurecht sichert Preisstabilität. Der Mix aus genossenschaftlichem, gefördertem und marktgängigem Wohnen verhindert Monostrukturen. Quartiersmanagement ist von Beginn an integriert. Weitere zentrale Elemente des Konzepts sind ein Begegnungshaus und Gärten für Mieter:innen.

2. Ökologische Nachhaltigkeit

Photovoltaik, innovative Energiekonzepte, ein autoarmes Quartier mit durchdachter Mobilitätsplanung und großzügige Grünflächen gehören zum Entwurf. Autoarmut wird durch positive Anreize wie Carsharing, eine gute ÖPNV-Anbindung mit einer zusätzlichen Straßenbahnhaltestelle, gute Radverbindungen und reduzierte Stellplatzverpflichtungen umgesetzt. Ein sozialökologisches Konzept ist die Grundlage für ein gemeinsames Gelingen.

3. Wirtschaftliche Tragfähigkeit

Das Erbbaurecht, die Beteiligung eines wirtschaftlich handelnden Entwicklers und Beraters an der Gesamtplanung und die Einbindung der VR Bank als Partnerin der Genossenschaft zeigen, dass das Projekt auf wirtschaftlich solider Basis steht.

HERAUSFORDERUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

Eine Herausforderung liegt in der Abstimmung zwischen verschiedenen Bauträger:innen innerhalb des Quartiers. Qualitätsstandards, Freiraumgestaltung und Infrastruktur müssen eng koordiniert werden – die vorhabenbezogene Planung bietet den Rahmen, doch die Umsetzung erfordert laufende Kommunikation.

Herausforderungen zeigen sich auch bei der Finanzierung der Genossenschaft. Das notwendige Eigenkapital kann eventuell eine Hürde darstellen. Hier zeigt sich ein strukturelles Spannungsfeld: Genossenschaftliches Wohnen soll gerade Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen zugänglich sein, doch die Anfangsinvestition kann zu Schwierigkeiten führen. Die Projektberatenden arbeiten an Lösungen, etwa durch die Möglichkeit eines sozial geförderten Drittels der Wohnungen oder durch schrittweise Anpassung der Eigenkapitalanforderungen.



6

Der entscheidende Erfolgsfaktor ist die frühzeitige und verbindliche Integration sozialer und ökologischer Ziele in die planungsrechtliche Rahmung.

ZENTRALE LEARNINGS UND ÜBERTRAGBARKEIT

Die Heinrich-Pesch-Siedlung liefert wertvolle Erkenntnisse für andere Kommunen:

- Akteursvielfalt als Stärke: Die Einbindung kirchlicher und genossenschaftlicher Akteure schafft eine Wertebasis, die rein marktgetriebene Projekte nicht bieten können.
- Instrument Erbbaurecht: Es entzieht Boden dauerhaft der Spekulation und sichert Bezahlbarkeit.
- Qualität durch Vorgaben: Detaillierte gestalterische Vorgaben im Investor:innenwettbewerb (z. B. Briefkästen, Hausnummern, Materialität der Vordächer, Dach- und Fassadenbegrünung) führen zu einem stimmigen und wertigen Erscheinungsbild.
- Urbane Gebiete nutzen: Die Flexibilität Urbanen Gebiets sollte öfter genutzt werden, um echte Nutzungsmischung (Arbeiten und Wohnen) auf engem Raum und immer knapper werdenden Bauflächen zu ermöglichen.
- Quartiersmanagement von Beginn an und auf Dauer: Es ist eine Notwendigkeit, wenn soziale Ziele ernst gemeint sind.

Die Heinrich-Pesch-Siedlung zeigt, dass bezahlbares, nachhaltiges und gemeinschaftliches Wohnen keine Utopie bleiben muss – wenn die richtigen Akteure an einem Strang ziehen und die Planungskultur neue Wege zulässt.

5

Gute Anbindung an den Nahverkehr. Hier, am östlichen Rand der Siedlung, wird eine zusätzliche Straßenbahnhaltestelle gebaut. (Bildnachweis: © HPS)

6

Bald werden hier Kinder spielen und Menschen das Leben im Urbanen Dorf genießen. (Bildnachweis: © HPS)

Ansprechpersonen

Ernst Merkel, Horst Schröder und Thorsten Will, Geschäftsführer der Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG

23 Hellwinkelterrassen – ein neues Quartier für die Innenstadt

WOLFSBURG



Silke Lässig

Die Stadt Wolfsburg stand ab 2012 vor der Aufgabe, den Geschosswohnungsbau neu auszurichten. Nach einer langen Phase der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten fehlte ein zeitgemäßes Angebot im Miet- und Eigentumswohnungsbau. Der vorhandene Bestand war geprägt von kleinen Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen aus den 1950er- bis 1970er-Jahren in aufgelockerten Quartieren; attraktive und nachhaltige Innenstadtquartiere waren kaum vorhanden. Vor diesem Hintergrund entstand die Aufgabe, neue Wohnformen mit hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität in die Innenstadt zu bringen und zugleich die soziale Mischung zu stärken.

Eine besondere Ausgangslage ergab sich aus der Eigentums-situation in Wolfsburg: Große Teile der Innenstadt befanden

sich im Erbbaurecht der Stadt. Dadurch konnte die Kommune über einen langen Zeitraum strategisch Flächen sichern und zwei innerstädtische Kleingartenanlagen zurückbauen und verlagern. So wurde das Gebiet schrittweise für ein neues Wohnquartier vorbereitet, ohne dass es zu nennenswerten Widerständen in der Bevölkerung oder bei den Kleingartenpächter:innen kam. Die KGA „Waldfrieden“ wurde bis Ende 2016, die KGA „Steimkerberg“ bis 2019 beräumt; danach begann die Erschließung des Baugebiets. Diese langfristige Flächenpolitik war eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass das Projekt in dieser Form realisiert werden konnte.

Ziel war die Entwicklung eines Wohnquartiers mit rund 1.000 Wohneinheiten und ergänzender Nahversorgung, das mit der angrenzenden Wohnbebauung und der sozialen Infrastruktur verknüpft wird. Das Quartier sollte nachhaltig, sozial durchmischt und freiräumlich hochwertig entwickelt werden. Vorgesehen waren eine innovative Regenrückhaltung, alternative



2

energetisch-konstruktive Konzepte für die Hochbauten, unterschiedliche Wohnformen sowie hohe Qualitäten im Freiraum. Zudem sollte auf städtischen Flächen ein Anteil von 12,5 % gefördertem Wohnraum entstehen. Das Vorhaben verband damit wohnungspolitische Ziele mit dem Anspruch, ein eigenständiges, identitätsstiftendes Stadtquartier zu schaffen.

PLANGEBIET

Das Plangebiet umfasst rund 11 ha und weist einen Höhenunterschied von etwa 5,5 m auf, der das Areal in vier terrassierte Ebenen gliedert. Innerhalb von 27 Baufeldern sollten Einfamilienhäuser, Reihenhausstrukturen – die Typologien Einfamilienhaus bzw. Reihenhaus sind dabei nur in wenigen Baufeldern möglich und dort auch nur in verdichteter Form – und Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Maßstäben realisiert werden. Grundsätzlich wurde im Plangebiet Hellwinkel das sonst in Wolfsburg übliche Prinzip 90 % Einfamilien-, Doppel und Reihenhäuser und 10 % Geschosswohnungsbau zu 90 % Geschosswohnungsbau und 10 % Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser umgekehrt.

Die Innenstadt ist fußläufig in rund zehn Minuten erreichbar und grenzt gleichzeitig an ein innenstadtnahes Waldgebiet, wodurch das Quartier eine klare Lagegunst besitzt. Gerade diese Mischung aus innerstädtischer Nähe, Topografie und differenzierter Bebauungsstruktur machte das Projekt planerisch anspruchsvoll, eröffnete aber zugleich die Chance für ein eigenständiges, gut eingebundenes Quartier.

ARBEITSSTRUKTUR

Die Stadt Wolfsburg setzte das Vorhaben über eine fachübergreifend organisierte Projektsteuerung um. Der Prozess wurde durch eine neu eingerichtete Stabsstelle mit unterschiedlichen Fachkompetenzen koordiniert und durch

ein dauerhaft tagendes Fachgremium begleitet. Stadtgesellschaft, Politik und externe Fachleute wurden frühzeitig und kontinuierlich eingebunden; der Ansatz verband strategische Steuerung mit fachlicher Vertiefung. Auf diese Weise wurde eine Planungskultur etabliert, die ressortübergreifend arbeitet und komplexe Vorhaben über längere Zeiträume trägt. Die Entwicklung des Quartiers war damit nicht als rein technisches Bauvorhaben angelegt, sondern als kommunal gesteuerter Prozess mit klaren Qualitätsanforderungen und institutionell gesicherter Begleitung.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF UND GESTALTUNGSHANDBÜCHER

Nach einer kooperativen, dreiphasigen Planungsworkstatt wurden auf Basis des ausgewählten Entwurfs die Gestaltungshandbücher entwickelt. Sie definierten mit den Themen „Leitbild und Atmosphäre“, „Öffentliche und private Freiräume“ sowie „Baublöcke und Typologien“ den planerischen Rahmen für den weiteren Prozess. Die Gestaltungshandbücher waren Grundlage für Auswahlverfahren mit Investor:innen, Bebauungsplanung und spätere Baugenehmigungen. Damit wurden nicht nur allgemeine Zielvorstellungen formuliert, sondern konkrete, verbindliche Qualitätsmaßstäbe geschaffen, die den gesamten Entwicklungsprozess strukturierten und für alle Beteiligten nachvollziehbar machten.

Titel

Ansicht Hellwinkel von Westen (Bildnachweis: Stadt Wolfsburg)

2

Lageplan (Bildnachweis: Grafik: Stadt Wolfsburg)



3

UMSETZUNG DER PLANUNG

Für 13 Baufelder wurden Investor:innen- und Architekt:innenteams in einem Auswahlverfahren gesucht; drei Baufelder gingen direkt an das städtische Wohnungsunternehmen, ein Baufeld an eine Baugruppe. Die Auflagen umfassten neben dem Planungsrecht die Einhaltung der Gestaltungshandbücher, die Rückkopplung der Entwurfsentwicklung mit dem Fachgremium sowie energetische Anforderungen, darunter ein maximaler Jahresheizwärmebedarf für die Hochbauten von 40 kWh/m²a. Ein Großteil der EG-Wohnungen, auch im Mietwohnungsbau, verfügt über eigene Eingänge von der Straße aus, um die soziale Sicherheit und die Nachbarschaftsbildung zu stärken. Da sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt befanden, konnten diese Anforderungen vertraglich gesichert werden. Genau diese Kombination aus kommunalem Grundeigentum, klaren Qualitätsvorgaben und einem kooperativen, aber verbindlichen Auswahlverfahren stellte einen wesentlichen Unterschied zur üblichen Praxis dar. In der ersten Umsetzungsphase wurde das Quartier weitgehend im Sinne der festgelegten Leitlinien realisiert. Zu den bemerkenswerten Projekten zählen die sogenannten Woodscaper als zirkuläre Hochhausstrukturen auf Basis nachwachsender Rohstoffe sowie Wohngebäude mit transluzenten Hüllen aus Polycarbonat. Diese Gebäude stehen exemplarisch für den experimentellen und nachhaltigkeitsorientierten Anspruch des Quartiers. Sie zeigen zugleich, dass das Projekt nicht nur auf Mengenziele, sondern ausdrücklich auf architektonische und ökologische Innovation ausgerichtet war.

Mit der COVID-19-Pandemie und den wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Kriegs verschlechterten sich die Rahmenbedingungen deutlich. Dies führte zu einer zeitweisen Unterbrechung der Entwicklung und machte Anpassungen der ursprünglichen Zielsetzungen erforderlich. So konnten einzelne Anforderungen, etwa flächendeckende Tiefgaragen oder bestimmte ökologische Standards, nicht mehr im ursprünglich vorgesehenen vollen Umfang durchgesetzt werden. Die Stellplatzfrage soll zukünftig über eine Quartiersgarage auf einem freien Baufeld neu organisiert werden. Auch weitere Standards mussten teilweise angepasst werden, ohne die grundlegende Qualitätssicherung aufzugeben. Das Projekt zeigt damit, dass langfristige Quartiersentwicklung nicht statisch ist, sondern auf äußere Rahmenbedingungen reagieren muss.

Trotz dieser Anpassungen bleibt das Projekt ein belastbares Beispiel für eine qualitätsorientierte und zugleich anpassungsfähige Quartiersentwicklung. Die ursprünglich stark auf freifinanzierten Wohnungsbau ausgerichtete Programmierung hat sich im Verlauf verbreitert; senior:innengerechte Angebote und weitere geförderte Wohnbauprojekte ergänzen inzwischen das Spektrum. Dadurch ist eine größere soziale

3

Wiesenterrassen (Bildnachweis: Stadt Wolfsburg)

4



und demografische Durchmischung entstanden, die das Quartier langfristig stabilisiert. Die Entwicklung hat sich damit von einem vor allem marktgetriebenen Wohnungsangebot hin zu einer stärker ausdifferenzierten, sozial robusteren Quartiersstruktur bewegt.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum hängt auch mit der bereits etablierten sozialen Infrastruktur, den realisierten technischen und grünen Infrastrukturelementen sowie der bevorstehenden Nahversorgung zusammen. Diese Faktoren erhöhen die Alltagstauglichkeit des Quartiers und unterstützen seine Einbindung in die Stadt. Gerade für Bewohner:innen verschiedener Alters- und Einkommensgruppen entsteht so ein Standort, der nicht nur Wohnraum bietet, sondern auch funktional in den städtischen Zusammenhang eingebettet ist. Das Projekt zeigt damit, dass Quartiersqualität nicht allein aus Architektur entsteht, sondern aus dem Zusammenspiel von Nutzungsvielfalt, Infrastruktur, Freiraum und langfristiger Steuerung.

Als zentraler Erfolgsfaktor erweist sich die langfristige, ressortübergreifende Steuerung mit kontinuierlicher Fachbegleitung, politischer Einbindung und verbindlichen qualitativen Leitplanken. Die Stadt hat den Prozess nicht nur initiiert, sondern über Jahre hinweg gesteuert, abgesichert und inhaltlich weiterentwickelt. Gerade diese Kontinuität war entscheidend, um ein komplexes innerstädtisches Vorhaben mit vielen Beteiligten, unterschiedlichen Interessen und langen Zeithorizonten erfolgreich zu führen. Der Hellwinkel zeigt



5

damit, dass kommunal gesteuerte Wohnquartiere auch unter veränderten Markt- und Krisenbedingungen anspruchsvoll entwickelt und über längere Zeiträume qualitätssichernd weitergeführt werden können.

Übertragbar ist vor allem der Ansatz, kommunale Flächenreserven aktiv zu nutzen, frühzeitig verbindliche Qualitätsvorgaben zu formulieren und diese über geeignete Steuerungsinstrumente konsequent abzusichern. Ebenso wichtig ist die institutionelle Verankerung eines fachübergreifenden Prozesses, der Planung, Politik und externe Expertise miteinander verbindet. Für andere Städte lässt sich daraus ableiten, dass nachhaltige Quartiersentwicklung nicht allein von einzelnen Projekten oder Marktimpulsen abhängt, sondern von einer klaren strategischen Haltung, verlässlicher Steuerung und der Bereitschaft, Qualität über den gesamten Prozess und sich verändernde Rahmenbedingungen hinweg zu sichern.

4

Innenhof Baublock-Reihe (Bildnachweis: Stadt Wolfsburg)

5

Wohnzwillig mit Polycarbonat-Fassade (Bildnachweis: Stadt Wolfsburg)

Ansprechperson

Kersten Lenzen, Abteilungsleiter Projektkoordination im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung, Stadt Wolfsburg

24

Vom geschlossenen Campus zum sozial-ökologischen und inklusiven Quartier: Das Eldon-Burke-Quartier

BREMEN



**Gesche Weiss, Christoph Theiling,
Chiara Kerber, Bettina Wegner,
Manfred Meyer, Martin Höche-Heemsath,
Linda Velte, René Kotte**

Es ist bebaut mit circa 50 Bestandsgebäuden unterschiedlicher Bauzeiten – die überwiegend seit den 1950er-Jahren entstanden sind – auf bislang privatem Gelände. In den Gebäuden befinden sich heute Einrichtungen für die Pflege älterer Menschen, der beruflichen Rehabilitation sowie Angebote zur Unterstützung für Menschen mit Behinderungen.

Die Stiftung Friedehorst wurde nach Ende des 2. Weltkriegs auf dem Gelände eines ehemaligen Militärlazarets in Bremen-Burlesum gegründet, nachdem die amerikanischen Truppen das Gelände verlassen hatten und es der Inneren Mission übergeben wurde. Auf der Grundlage eines Abkommens – initiiert von Dr. Eldon Burke – konnte die Sprengung der vormals militärisch genutzten Gebäude eines Kasernenareals verhindert und diese als Gesundheitseinrichtung der Inneren Mission weitergenutzt werden.

Die Arbeit ist geprägt von der täglich gelebten Haltung, dass alle Menschen gleichwertig sind und es normal ist, unterschiedlich zu sein. Daraus speist sich der Gedanke einer inklusiven Gesellschaft. Dieses Verständnis wirkt zunehmend auch in die Stadtteile und Quartiere Bremens hinein.

Vor diesem Hintergrund soll die über die Jahrzehnte gewachsene Struktur des ehemals weitgehend abgeschlossenen Campus baulich-konzeptionell weiter geöffnet und aus dem ehemals eingezäunten Areal ein offener Stadtteil werden. Ziel ist es, das Areal – im Sinne der Leitprinzipien der Neuen

Heute liegt das rund 17 ha große Gelände grenzüberschreitend teilweise in Bremen und teilweise in Niedersachsen.



2

Leipzig-Charta – schrittweise zu einem gerechten, grünen und produktiven öffentlichen Stadtquartier weiterzuentwickeln und in den angrenzenden Bremer Stadtteil mit seinen gut ausgebauten Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen zu integrieren.

Zur Erreichung dieses Ziels soll eine standortspezifische Nutzungsmischung etabliert werden: Durch eine Ergänzung des städtebaulichen Bestands und durch die Umnutzung von Bestandsgebäuden soll es zu einer Mischung der Funktionen Wohnen und (soziale) Arbeit kommen, aber auch Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitinfrastrukturen sind Bestandteil der Entwicklung. Auf neuen öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Grünflächen soll ein vielfältiges und inklusives städtisches Leben möglich werden. Das künftige Stadtquartier profitiert dabei von einer erhaltenswerten, jedoch zu qualifizierenden Freiraum- und Grünstruktur mit bestehenden Grünflächen, einem großzügigen Spielplatz, vielen alten Bäumen und dem angrenzend an das Quartier gelegenen, circa 9 ha großen Friedehorst-Park. Teil der Transformationsaufgabe ist auch, die aktuellen Herausforderungen wie Starkregenvorsorge und Hitzereduzierung im Kontext der Klimaanpassung ebenso zu berücksichtigen wie die Entwicklung einer möglichst fossilfreien Versorgung mit Strom und Wärme (Photovoltaik, Wärmepumpen, Energiezentralen). Weil all diese Veränderungen in einem vorhandenen sozial-räumlichen Zusammenhang stattfinden, wird es schließlich auch zu stadtgesellschaftlichen Veränderungen kommen, welche ebenfalls berücksichtigt werden. Diese Herausforderung beinhaltet, die vorhandenen Akteure mitzunehmen und neue wie alte Nutzungen zu einem neuen städtebaulich plausiblen Quartier zu entwickeln. Auf diese Weise soll für das Eldon-Burke-Quartier die Transformation zu einem sozial-ökologischen und inklusiven Stadtquartier gelingen.

Die hier kurz umrissene Geschichte des Eldon-Burke-Quartiers verweist auf die besondere Aufgabe, aus einem Bestand mit einem Anteil an herkömmlichen Wohnformen von 0 %, einen inklusiven Ort zu entwickeln. Dies soll durch den Bau neuer Wohnungen für viele verschiedene Nutzer:innen und darauf aufbauende Bedarfe für weitere alltägliche Dienstleistungen und Versorgung – quasi als umgekehrte Inklusion – realisiert werden. Damit profitieren alte und neue Bewohner:innen zukünftig von dem gemeinsamen Leitbild des sozial-ökologischen und inklusiven Quartiers.

Mit dieser Aufgabenstellung hat die Stiftung Friedehorst mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) der Freien Hansestadt Bremen zu Beginn des Jahres 2024 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, welchen das Planungsbüro p+t planung fachlich-organisatorisch begleitet hat. Der städtebauliche Wettbewerb war als dialogisches Verfahren mit einer Zwischenpräsentation angelegt. An diesem Wettbewerb haben sechs Planungsteams von Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros teilgenommen. Nach der Zwischenpräsentation im April hat das Büro mosaik architekten mit studiomauer und nsp landschaftsplaner aus Hannover Ende Mai 2024 den Wettbewerb für sich entschieden.

Titel

Visualisierung Eldon-Burke-Quartier, Perspektive „Quartierseingang Süd“ (Bildnachweis: mosaik, studiomauer, nsp)

2

Luftbild Friedehorst aus Richtung Nordosten (Bildnachweis: Friedehorst/adpleo)



3

Die Preisträger:innen haben den Siegerentwurf inzwischen mit der Stiftung Friedehorst zu einem „dynamischen Masterplan“ weiterentwickelt. Dieser Plan steht unverändert unter dem Motto „grün, nachbarschaftlich, inklusiv und vernetzt“.

Der Siegerentwurf und der Masterplan erweitern die bestehende zentrale Grünfläche und stellen damit die ikonische Holzkirche mit Glockenturm aus der Nachkriegszeit und den prägenden Baumbestand in den Mittelpunkt des Quartiers. Das Kirchengebäude wird ergänzt um drei weitere charaktervolle Bauten mit Nutzungen für Kinder, Jugendliche und Menschen aller Generationen. Als Quartierstreiff geben diese Gebäude dem Quartier eine soziale Mitte und damit einen gemeinschaftlich nutzbaren, inklusiven Identitätsort für alle. Der Städtebau ist im Übrigen ohne konkurrierende herausragende Lagen konzipiert. Bestandsgebäude und Neubauten fügen sich in ihrer Geschossigkeit und Maßstäblichkeit in die baulich-räumliche Gesamtkomposition ein. Die Baufelder sind für zukünftige Entwicklungsszenarien flexibel und anpassungsfähig, die für eine Entwicklung über mindestens zehn Jahre mitzudenken sind. Die Parzellierung ermöglicht eine Vielfalt an Gebäudetypologien und Nutzungen und eine schrittweise Realisierung des Quartiers nach den zeitlichen Erfordernissen der Grundstückseigentümerin. Neben kompakten Baustrukturen für öffentlichkeitswirksame Nutzungen, Bildungsangebote und die Verwaltung der Stiftung werden vor allem flexibel zu entwickelnde Baustrukturen für

differenzierte Wohnformen vorgeschlagen, die eigenständige Quartierseinheiten bilden können. Insbesondere rund um die grüne Mitte sind aber auch öffentlichkeitswirksam genutzte Erdgeschosszonen denkbar.

Die Mitte mit dem zentralen Quartierstreiff ist Teil einer Platzfolge, die an einer Ost-West-Achse zwischen dem Eingang an der Rotdornallee und einem neuen Quartierseingang am Friedehorst-Park verortet ist. Zugleich gibt es neue Verbindungen in die angrenzenden Quartiere im Norden und Süden, sodass die Quartiersmitte von allen Richtungen fußläufig gut zu erreichen ist. Die Mitte selbst wird weitgehend Pkw-frei sein, da das zukünftig öffentliche Erschließungssystem bis zu den zufahrtstnah gelegenen Mobilitätshäusern geführt wird und im weiteren Verlauf entlang des nördlichen Rands der grünen Mitte mit reduzierter Breite verläuft, um die dort gelegenen Gebäude zu erschließen.

Durch die planerische Erweiterung der bereits im Bestand bestehenden großen Grünfläche nach Süden, wird der eher extensiv angelegte Grüngürtel mit seinem ausgewachsenen

3

Dynamischer Masterplan (Bildnachweis: mosaik, studio-mauer, nsp)

4



Baumbestand, der das Stiftungsgelände bislang vom angrenzenden Ortsteil eher abschirmt, in die Grünfläche integriert und qualifiziert; die Grünfläche selbst überschreitet diese ehemalige Barriere und schließt damit künftig direkt an den südlich angrenzenden Ortsteil an.

Zeitgleich mit der planerischen Bearbeitung erfordert die Quartiersentwicklung einen sensiblen Umgang mit den bestehenden Nutzungen sowie mit den bereits dort lebenden Bewohner:innen, die zum Teil besondere Bedürfnisse haben.

VON DER PLANUNG IN DIE UMSETZUNG

Als Startpunkt für die Transformation des Areals kann der Beschluss des Kuratoriums der Stiftung Friedehorst gewertet werden, das Gelände zu öffnen und gezielt inklusiver zu gestalten. Auf der Grundlage des Siegerentwurfs und im Dialog mit der Stadt Bremen wird ein Konzept als dynamischer Masterplan entwickelt, der die wesentlichen Inhalte der Quartiersentwicklung festlegt. Diese Festlegungen sind vor allem auf wesentliche Bausteine des Quartiers, aber nicht auf die gesamte Entwicklung aller Baufelder in einem engen Zeitrahmen abgestimmt. Daher soll der dynamische Masterplan Möglichkeiten bieten, die Entwicklungen der nächsten fünf bis zehn Jahre aufzunehmen, und dynamisch weiterentwickelt werden. Das ist seit dem städtebaulichen Wettbewerb kontinuierlich weitergedacht worden. Und auch die Festlegungen zum Planungsrecht sollen darauf reagieren.

5



Eine zentrale öffentliche Erschließung soll das Gelände zugänglicher machen, während die grüne Mitte als zentraler sozialer Ort weiterentwickelt wird. Diese bleibt im Besitz der Stiftung und wird weiterhin von ihr gepflegt. Darüber hinaus werden zuvor bestimmte Baufelder veräußert oder im Erbbaurecht an Dritte vergeben. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf dem Wohnungsbau, der bezahlbar gestaltet werden soll. Dieses Angebot richtet sich ausdrücklich auch an die umliegenden Siedlungsbereiche, die überwiegend von Einfamilienhäusern und einer älteren Bewohner:innenstruktur geprägt sind. Ziel ist es, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig bestehende Wohnflächen besser zu nutzen (Wohnraummobilisierung).

Die Entwicklungsperspektiven für das Eldon-Burke-Quartier sind eher durch kleinteilige Umstrukturierungen, einzelne Entwicklungsschritte, die noch nicht vorhersehbar sind und eine angemessen zu beteiligende Bewohner:innenstruktur geprägt.

4

Bestandsgebäude Kirche und aktuelles Verwaltungsgebäude (Bildnachweis: p+t)

5

Vorhandene zentrale Grünfläche und Altbaumbestand (Bildnachweis: p+t)



6

Für die Weiterentwicklung des Siegerkonzepts zum dynamischen Masterplan werden belastbare Kennzahlen, etwa zur Bruttogeschossfläche im Bestand und Neubau sowie zur Anzahl von Stellplätzen für Pkws und Fahrräder, ermittelt und als Basis für die weitere Entwicklung festgelegt. Dies geschieht auf der Grundlage von weiteren vorbereitenden Untersuchungen. Hierzu gehören eine Verkehrszählung und -prognose, ein Mobilitätskonzept, Artenschutz- und Lärmgutachten sowie Untersuchungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser. Die Planungsprozesse werden dabei möglichst schlank gehalten und auf Ebene des Masterplans gebündelt und abgestimmt. Herkömmliche städtebauliche Instrumente wie die Bauleitplanung sollen in diesem Fall in bestimmten Lagen die zentralen (aber unrentablen) Qualitäten des Entwurfs sichern. Dies sind die zentrale Grünfläche mit ihren identitätsstiftenden Gebäuden, die als private Grünfläche festgesetzt und damit gesichert werden könnten, sowie das Erschließungsgerüst.

Zur Baurechtsschaffung ist die Bauleitplanung vor allem bei der Erschließung des Gebiets erforderlich. Das Stiftungsgelände wird zurzeit intern über private Wege und Straßen



7

erschlossen. Eine Übertragung und Übernahme des Erschließungsgerüsts in öffentliche Trägerschaft wird beabsichtigt. Zuvor sind nach der bedarfsgerechten Dimensionierung der Verkehrsflächen allerdings noch der Umbau der Verkehrsflächen und die Ertüchtigung der Kanalisation entsprechend der Standards der Stadtgemeinde erforderlich. Als Voraussetzung für die öffentliche Erschließung mit anschließender Widmung der Verkehrsflächen dient der Bebauungsplan. Allerdings liegen wenige Quadratmeter der künftigen öffentlichen Quartierserschließung in der niedersächsischen Gemeinde Ritterhude und sind damit der Planungshoheit der Stadtgemeinde Bremen entzogen. Die Verwaltung der Gemeinde Ritterhude ist in die Fragen der Quartiersentwicklung daher vielfach eingebunden.

6

Erschließung westlich der Grünen Mitte (aus Richtung Norden) (Bildnachweis: p+t)

7

Zentral gelegener Spielplatz auf Grünfläche mit Altbaumbestand (Bildnachweis: p+t)



8

Die hochbaulichen Masterplan-Inhalte können nach jüngst erfolgter Teil-Aufhebung eines Bebauungsplans, der seit 1966 nur rund ein Drittel des Plangebiets als Sondergebiet „Krankenanstalt Innere Mission“ festsetzte, weitgehend nach den für den unbeplanten Innenbereich geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen umgesetzt werden. Die südlich des Grüngürtels gelegenen Bauflächen des Masterplans wiederum liegen in einem wirksamen Bebauungsplan neueren Datums. Sie sind darin als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt. Die Umsetzung des abgestimmten Masterplans kann hier gegebenenfalls ebenfalls ohne Bauleitplanung unter Anwendung des sogenannten Bauturbos erfolgen.

Als Teil des Entwicklungs- und Umsetzungsprozesses wird die Einbindung zusätzlicher Partner:innen verfolgt. Denkbare, zukünftige Nutzungen sollen strukturiert und frühzeitig abgestimmt werden: Neben Wohnungsbaugesellschaften für den Baustein Wohnen gehören dazu weitere gemeinwohlorientierte Akteure, etwa inklusive Anbieter:innen kultureller oder gesundheitsorientierter Dienstleistungen oder Sport- und Freizeitangebote (zum Beispiel inklusive Angebote zum Bouldern).

Auf diese Weise soll in einem Zeithorizont von fünf bis zehn Jahren schrittweise ein Quartier mit einer vielfältigen und gemischten Nutzungsstruktur entstehen.

8

Baumallee nördlich der zentralen Grünfläche (Bildnachweis: p+t)

Ansprechpersonen

René Kotte, Leiter Stadtplanung und Bauordnung, Freie Hansestadt Bremen

Bettina Wegner, Vorständin Stiftung Friedehorst

25

Vom Kinderkrankenhaus zum urbanen Stadtquartier

STUTTGART



Claudia Fuhrich

Wohnraum ist knapp – das gilt in besonderem Maße für die Landeshauptstadt Stuttgart, die auch in topografisch bedingter beengter Kessellage konsequent auf Innenentwicklung setzt. Die Konversion vorhandener Flächen spielt daher eine wichtige Rolle im Bemühen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Stuttgarter Westen ist einer der fünf innerstädtischen Stadtbezirke im Stuttgarter Talkessel. Als gründerzeitliches Stadtquartier ist er geprägt von einer hochverdichteten Blockstruktur mit teils noch gründerzeitlicher Bausubstanz sowie nach Kriegsschäden errichteten Gebäuden der 1950er- und 60er-Jahre. Ein Stadtquartier mit guter Infrastruktur, gemischten Nutzungen und vielfältigem kulturellen Angebot, als urbanes, zentrumsnahes Wohnquartier sehr beliebt.

Anfang der 1970er-Jahre war auf einem Baublock mitten im Stuttgarter Westen ein Neubau für das traditionsreiche, 1842

gegründete und durch die Schirmherrschaft von Kronprinzessin Olga, der späteren Königin von Württemberg, unterstützte Kinderkrankenhaus Olga-Hospital entstanden – eine zehngeschossige Hochhausscheibe, flankiert von An- und Seitenbauten. Gut 30 Jahre später führte der Beschluss über eine groß angelegte Zentralisierung der Stuttgarter Kliniklandschaft zum Umzug des „Olgäles“. Der Stadt bot sich damit eine einmalige Chance – die Entwicklung und Neustrukturierung eines gesamten Baublocks, 16.400 m², in innerstädtischer integrierter Lage ganz in städtischer Hand.

Der Gebäudebestand wurde untersucht – weder funktional noch ökonomisch für eine Nachnutzung geeignet, so lautete das Ergebnis. Nachdem zunächst ein großer Vollsortimenter das Areal für großflächige Einzelhandelsnutzung bebauen wollte, formierten sich sowohl im Bezirksbeirat West als auch in einer bürgerschaftlichen Initiative die Interessen der Menschen vor Ort. Ab 2008 setzte sich die Bürger:inneninitiative „Olgäle 2012“ intensiv für eine differenzierte Entwicklung des Areals ein. Das Stadtplanungsamt hatte bereits 2006 einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, auf dessen Grundlage

2



die Stadt 2011 einen offenen städtebaulichen Wettbewerb auslobte. Zur Wettbewerbsauslobung fand ein reger Austausch mit allen Beteiligten statt, Nutzungsprogramm und städtebauliche Qualitäten wurden unter anderem in einer Zukunftswerkstatt und in thematischen Workshops erarbeitet und diskutiert. Ein Eckpunktepapier hielt die wesentlichen Grundlagen fest und wurde in der Auslobung verarbeitet. Das ambitionierte Ziel des urbanen Flächenrecyclings durch Transformation des Areals in ein zukunftsorientiertes Stadtquartier, sozial und funktional divers, nachhaltig und energieeffizient, gestalterisch anspruchsvoll und kooperativ entwickelt, war formuliert.

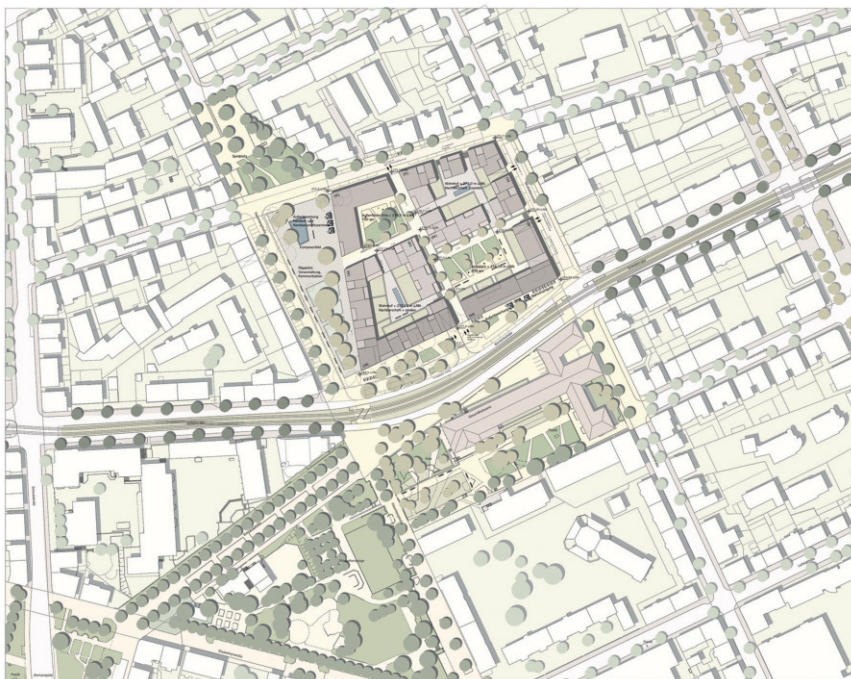
92 Arbeiten gingen ein. Den ersten Preis gewannen Schüler Architekten und Stadtplaner, Düsseldorf, mit faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg. Der Entwurf nimmt die umgebenden gründerzeitlichen Strukturen auf und entwickelt

sie weiter zu einem fein gegliederten urbanen Stadtquartier mit hoher Dichte und gleichzeitig hohen freiräumlichen Qualitäten. Das Areal ist in vier Baufelder unterteilt, deren Bebauung sich so miteinander verzahnt, dass differenzierte Innen- und Außenräume entstehen mit unterschiedlichen Freiraum- und Nutzungsqualitäten für die Bewohnerschaft. Die städtebauliche Dichte nimmt von außen nach innen ab (GRZ zwischen 0,6 und 0,4; maximal fünf Geschosse plus Staffelgeschoss). Durch das Zurücksetzen von Baufluchten entlang zweier Straßen profitieren auch die umgebenden Quartiere: es entstehen wertvolle, von allen nutzbare öffentliche Freiräume. Entlang der öffentlichen Wege durch das autofreie Quartier konnten dank Einschränkung der Unterbauung Baumstandorte realisiert werden.

Der städtebauliche Entwurf bildete die solide und stabile Basis sowohl für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren als auch für die weitere Entwicklung des Vermarktungs- und Umsetzungsprozesses. Gemeinsam mit der Überarbeitung des Siegerentwurfs (eine praktikable Lösung für die Tiefgaragen war zu erarbeiten ebenso wie eine sensible Abstufung der Gebäudehöhen im Hinblick auf Topografie und klimatische Belange) begann die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit differenzierten Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten. Parallel dazu erfolgte die umfassende Programmplanung mit dem Fokus auf Nutzungsmischung und sozialen Ausgleich im Quartier.

2012 fasste der Gemeinderat den Beschluss „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“. Das Areal wurde kleinteilig parzelliert und die Grundstücke erstmals im neu entwickelten Konzeptverfahren, das der Gemeinderat 2014

Vorplanung Baufeld 1 - geförderte Mietwohnungen



Lageplan
Stand 12.12.2014

THOMAS SCHÜLER ARCHITEKTEN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

3

Titel

Schrägluftbild 2025 (Bildnachweis:
Stadtmessungsamt Stuttgart)

2

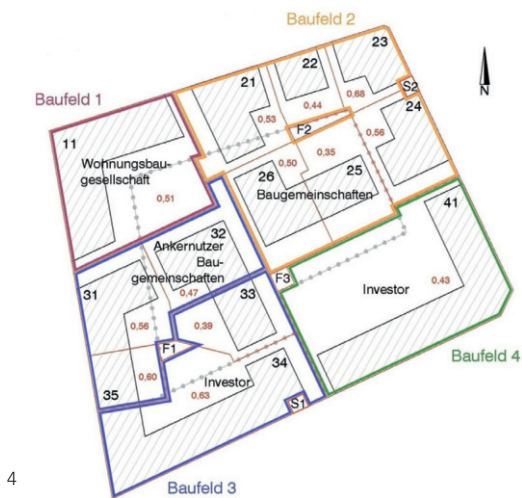
Schrägluftbild 2013: Das Kinderkrankenhaus
der 70er-Jahre beherrscht einen ursprünglich
gründerzeitlichen Baublock (Bildnachweis:
Stadtmessungsamt Stuttgart)

3

Erster Preis städtebaulicher Wettbewerb Schüler
Architekten/faktorgrün: Vier kompakte Baufelder
und differenzierte Freiräume verknüpfen das Areal
mit der umgebenden Stadtstruktur (Bildnachweis:
Schüler Architekten/faktorgrün)

beschlossen hatte, vermarktet. In einem mehrstufigen Verfahren waren Bewerber:innen zunächst aufgefordert, auf Basis des städtebaulichen Entwurfs ein Nutzungskonzept sowie ein architektonisches Konzept einzureichen. Die Grundstücke für Baugemeinschaften wurden zum Festpreis vergeben. Bei Bauträger:innen zählte zur Hälfte das Konzept, zur anderen Hälfte der Angebotspreis. Die mehrstufigen Verfahren wurden zur Qualitätssicherung von einem Sachverständigenbeirat begleitet.

In umfangreichen Abstimmungsprozessen wurden die städtebaulichen und programmatischen Qualitäten der ausgewählten Konzepte über ein Zusammenspiel von Bebauungsplanfestsetzungen, städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen auch langfristig gesichert.



Es entstanden insgesamt 224 Wohnungen, davon 117 gefördert. Drei Programme sichern die soziale Durchmischung: Sozialer Wohnungsbau (33 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete); Mietwohnungen für mittlere Einkommensbeziehende (20 % unter Vergleichsmiete) und preiswertes Wohneigentum. Eine Kita, ein Stadtteil- und Familienzentrum, ein Nahversorger (Vollsortiment) und kleinteilige Gewerbeflächen ergänzen den Nutzungsmix. Sieben Baugruppen haben 90 Wohnungen und weitere ergänzende Angebote realisiert, darunter ein ökologischer Vollholzbau, prämiert mit der Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“ der Architektenkammer Baden-Württemberg. Dem leistungsstärkeren Bauträger wurden koordinierende Aufgaben übertragen wie der Bau der gemeinsamen Tiefgarage und die partizipative Planung und Umsetzung eines gemeinschaftlichen Innenhofs mit LBO-Spielfläche.

In Zusammenarbeit von Stadt und Stadtwerken konnte ein innovatives Energiekonzept mit dezentraler Stromversorgung, die unter anderem von Photovoltaikanlagen auf 1.700 m² Dachfläche gespeist wird, und einem hocheffizienten Wärmenetz durch ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung realisiert werden.

4.000 m² Freiraum sorgen für ein attraktives Wohnumfeld: vom intimeren Innenhof bei den Baugemeinschaften über halböffentliche Bereiche und einen gemeinschaftlichen Innenhof mit Spielplatz, der bei allen Bauherr:innen als LBO-Spielfläche angerechnet wurde, bis hin zu den am Rand des Quartiers gelegenen öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen.

Diese wurden im Rahmen eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets in einem umfangreichen Beteiligungsprozess mit Planungswerkstätten und Workshops mit den künftigen Nutzer:innen entwickelt. Sie bieten mit einem Baumhain, einer Multifunktionsfläche, Sitzbänken, Begrünung und der gemeinsam entwickelten Kletterskulptur „Olly“ auch den angrenzenden Gebieten einen großen Mehrwert.



Innerhalb der Stadtverwaltung hat eine IPG (interdisziplinäre Planungsgruppe) Koordination und Weiterentwicklung des Projekts übernommen. Entscheidend für eine gelingende Kommunikation mit der Vielzahl der Beteiligten war die verwaltungsinterne Projektsteuerung, die auch in der Umsetzungsphase durch regelmäßige Jour fixes mit den Bauherr:innen die Koordination der vier Baufelder untereinander übernommen hat.

Nachdem das Kinderkrankenhaus 2014 umgezogen war, erfolgte nach einer Zwischennutzung als Geflüchtetenunterkunft ab 2015 der Abbruch des Olga-Hospitals. 2019 konnten die ersten Nutzer:innen einziehen, wobei die Baugemeinschaften als erste das neue Quartier mit Leben füllten.

4

Auf Baufeld 1 realisiert die städtische Wohnungsbaugesellschaft SWSG Kita, Nachbarschaftszentrum und gefördertes Wohnen, Baufeld 2 wird von privaten Baugemeinschaften entwickelt. Baufeld 3 teilen sich Investor:innen und Baugemeinschaften. Der Investor auf Baufeld 4 integriert einen Lebensmittelmarkt. (Bildnachweis: Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart)

5

Der großzügige Freiraum entlang der Hasenbergstraße wurde gemeinsam mit der Bürgerschaft gestaltet und hat sich zum Anziehungspunkt über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus entwickelt. (Bildnachweis: Kraufmann & Kraufmann GmbH, Stuttgart)

6



Heute zeigt sich das Olga-Areal als bestens integriertes attraktives Quartier mit lebendiger Nachbarschaft, geprägt von funktionaler und sozialer Vielfalt, mit hohem Wohnwert und gut genutzten Freiflächen. Wenn auch einzelne anfänglich projektierte und zunächst auch realisierte Nutzungen sich nicht verstetigen konnten, wie beispielsweise ein Reformhaus, bietet das Konzept jedenfalls ein langfristig stabiles Grundgerüst – nachhaltig und resilient.

Für Stuttgart hat das Projekt Olga-Areal Maßstäbe gesetzt: Wegweisend, da in vielerlei Hinsicht neue Wege gegangen wurden – in der Projektentwicklung und Prozessorganisation, bei der internen Zusammenarbeit ebenso wie in der partizipativen Entwicklung. Das Olga-Areal dient der Stadt als Referenzprojekt für die Vergabe über Konzeptverfahren, Maßnahmen und Instrumente der Qualitätssicherung wurden erprobt.

Beispielhaft und teils pioniermäßig wurden Themen bearbeitet, die nach wie vor hochaktuell sind: soziale Quartiersentwicklung und Gemeinwohl, Klimaanpassung und Energieeffizienz, die Stadt der kurzen Wege in bester Tradition des gründerzeitlichen Erbes.

Herausfordernd war die Komplexität durch die Kleinteiligkeit der Parzellierung, die umfangreichen qualitativen Anforderungen und die Vielzahl der Beteiligten, die städtebaulich und konzeptionell eng miteinander verwoben waren. Die lange Zeitdauer von den ersten Planungsansätzen bis zur Realisierung stellte insbesondere den bürgerschaftlichen Verein „Olgäle 2012“ und die Baugruppen vor große Schwierigkeiten. Beides führte zu einem sehr hohen Koordinierungsaufwand sowohl bei der Verwaltung als auch bei Bauträger:innen und innerhalb der Baugemeinschaften.

Gleichzeitig hat sich die Kleinteiligkeit als städtebaulich resilient und durch den menschlichen Maßstab lebendig und lebenswert erwiesen. Sie ist die städtebauliche Grundlage der sozialen und nutzungsgemischten Vielfalt und ermöglicht darüber hinaus eine sehr individuelle und abschnittsweise Realisierung.

Das hohe bürgerschaftliche Engagement und die durchgängig gelebte partizipative Entwicklung sorgten von Anfang an für eine große Akzeptanz und Verankerung im Stadtbezirk. Für die Verwaltung bot sich mit dem Verein „Olgäle 2012“ ein kompetenter Ansprechpartner, der zusammen mit dem



7

Bezirksbeirat insbesondere in der programmatischen Konzeptionierung und als Sprachrohr der Bürgerschaft wertvolle Unterstützung lieferte.

Neben dieser Kooperation auf Augenhöhe waren Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung insbesondere klare Strukturen, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten innerhalb der Verwaltung, um Entscheidungsprozesse koordinieren und steuern zu können. Der Planungs- und Entwicklungsprozess wurde vorbereitet und abgesichert durch Grundsatzbeschlüsse und regelmäßige Berichterstattung in den städtischen Gremien.

Rückblickend erweist sich die sorgfältig vorbereitete, gut durchdachte und kooperativ erarbeitete Wettbewerbsauslobung als entscheidender Faktor. Das Wettbewerbsergebnis als Fundament der weiteren Entwicklung beinhaltetete nicht nur das städtebauliche Grundgerüst, sondern bot gleichzeitig eine stabile Basis für die Umsetzung der programmatisch-konzeptionellen Ziele von funktionaler Mischung und sozialer Vielfalt.

Die Umsetzung des ambitionierten Projekts Olga-Areal wurde mit dem Polis AWARD 2019, dem Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg 2022 und einer Belobigung beim Deutschen Städtebaupreis 2023 ausgezeichnet.

6

Die Baugemeinschaften haben ihren Innenhof liebevoll gemeinsam gestaltet. Die zahlreichen Öffnungen vernetzen das Quartier mit der Umgebung und ermöglichen Durchblicke auf die benachbarte gründerzeitliche Bausubstanz. (Bildnachweis: Pressefoto Kraufmann & Kraufmann GmbH)

7

Der großzügige grüne Vorbereich an der Schlossstraße schafft Abstand zur dort verlaufenden Stadtbahntrasse und sorgt für ein urbanes Vorfeld der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss. (Bildnachweis: Pressefoto Kraufmann & Kraufmann GmbH)

Ansprechpersonen

Claudia Fuhrich, stellv. Abteilungsleiterin Städtische Planung Mitte im Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart

Michael Kunert, heute Projektplaner in der Abteilung Städtische Planung Mitte, vormals Kontaktstelle Baugemeinschaften, Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart

Jana Schulz, heute IBA '27 Koordinatorin im Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart, vormals Projektleiterin im Liegenschaftsamt Stuttgart

26

Matthias-Erzberger-Höfe – zukunftsweisendes Bauen auf dem alten Bauhofareal

REUTLINGEN



**Florian Bertz, Pascal Späth,
Michelle Gruszka**

Die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums unter den Bedingungen wachsender sozialer, ökologischer und städtebaulicher Anforderungen zählt zu den zentralen Herausforderungen eines zukunftsfähigen Wohnungswesens. Kommunen stehen vor der Aufgabe, Flächen effizient zu nutzen, soziale Infrastruktur frühzeitig zu integrieren und gleichzeitig klimaresiliente Standards zu verankern. Dieser Aufgabe hat sich die Stadt Reutlingen gemeinsam mit der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH auf dem ehemaligen Bauhofareal im Reutlinger Stadtteil Voller Brunnen gewidmet. Als das bis dahin stadtintern genutzte Areal frei wurde und die Funktion als Bauhof nicht mehr erforderlich war, ergab sich die Gelegenheit für die Stadt Reutlingen, hier Wohnungsbau an einem zentralen Standort zu realisieren.

Nachdem die Stadt Reutlingen einen städtebaulichen Entwurf ausgelobt hat, sollte auf Grundlage des Siegerentwurfs eine Konzeptvergabe an Baugemeinschaften erfolgen. Aufgrund der stark veränderten Marktlage in der Baubranche konnte das Plangebiet jedoch nicht wie ursprünglich vorgesehen mit Tiefgaragen und über eine Konzeptvergabe mit Baugemeinschaften entwickelt werden. Um die zeitnahe Bebauung des Areals sicherzustellen und den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, entschloss sich die Stadt Reutlingen für eine Entwicklung durch die kommunale WGR – Wohnungsgenossenschaft Reutlingen eG, die das Vorhaben über ihre Tochtergesellschaft GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH operativ umsetzt.

Die Idee der GWG, serielles Bauen in verschiedenen Varianten umzusetzen und dadurch erhebliche Kosten- und Zeitvorteile zu erzielen, fand in den politischen Gremien großen Anklang. Es wurde eine gemeinsame klare Zielsetzung



2

formuliert: bezahlbarer Wohnraum, soziale Infrastruktur, ökologische Standards und eine städtebauliche Struktur, die den Stadtteil stärkt.

Die Rahmenbedingungen des Standorts selbst waren komplex. Altlasten und Schadstoffbelastungen im Boden erforderten angepasste technische Lösungen. Die geologischen Verhältnisse erwiesen sich als heterogen und anspruchsvoll, was eine präzise Abstimmung zwischen Planung, Statik und Ausführung notwendig machte. Zusätzlich liegt das Gebiet in Erdbebenzone 3, sodass erhöhte Anforderungen an Tragwerk, Bauweise und konstruktive Details zu berücksichtigen waren. Hinzu kamen die Erwartungen an eine städtebauliche Struktur, die eine eigene Identität ausbildet und gestalterisch hohen Ansprüchen gerecht wird.

Um auf die Anforderungen des Standorts zu reagieren und die Vorteile des seriellen Bauens optimal nutzen zu können, wurde der ursprüngliche städtebauliche Entwurf, unter der Maßgabe, die städtebauliche Grundstruktur zu erhalten, weiterentwickelt. Die Anpassung von Baufenstern auf die neue Typologie und das Ersetzen der Tiefgaragen durch eine Quartiershochgarage, ermöglichten die Umsetzung von Bautypen aus dem Rahmenvertrag „serielles Bauen 2.0“ des GDW. Im Rahmen eines Auswahlverfahrens auf Basis einer Vorkonzeption der GWG konnten drei verschiedene Bautypen ausgewählt werden. Dadurch wurde ein Modellprojekt für serielles Bauen mit drei unterschiedlichen Bausystemen an einem Standort möglich.

In wöchentlichen Planungsbesprechungen wurde gemeinsam mit den drei Partner:innen und ihren internen Planungsteams die Vorentwurfsplanung weiterentwickelt, abgestimmt und optimiert. Durch die bereits integrierte Planung der Fachdisziplinen (HLSE, Tragwerk) in der systematisierten Bauweise entstehen erhebliche Zeitvorteile gegenüber konventionellen Planungsprozessen. Die Umsetzung verlief hocheffizient, ohne Abstriche bei der Flexibilität der Planung und gestalterischen Qualität in Kauf nehmen zu müssen.

Politische Geschlossenheit im kommunalen Gremium, eine enge Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen sowie die kontinuierliche fachliche Reflexion durch den Gestaltungsbeirat schufen einen Rahmen, in dem Entscheidungen zügig und verbindlich getroffen werden konnten. Diese zielabgestimmte Vorgehensweise und offene Planungskultur erwiesen sich als zentraler Erfolgsfaktor. Sie ermöglichte es, dass zwischen dem Grundsatzbeschluss zur

Titel

Baufeld der Matthias-Erzberger-Höfe aus der Vogelperspektive: Altlasten, geologische Heterogenität und Lage in Erdbebenzone 3 prägten die technischen und planerischen Anforderungen. (Bildnachweis: © GWG Reutlingen)

2

Freiraum und Erdgeschosszone der Matthias-Erzberger-Höfe: zentrale Elemente eines sozial und städtebaulich aktiven Quartiers (Bildnachweis: © GWG Reutlingen)



3

Veräußerung an den Bauherren und dem Baubeginn lediglich 18 Monate lagen und in dieser Zeit planungsbegleitend das Bebauungsplanverfahren bearbeitet und abgeschlossen wurde – ein Zeitraum, der im Wohnungsbau Maßstäbe setzt.

Entstehen werden nun insgesamt 158 Wohneinheiten, die alle öffentlich gefördert sind. Der Notwendigkeit, dem Wohngebiet soziale Stabilität und Attraktivität zu verleihen, begegnet man mit vielfältigen Nutzungs- und Begegnungsangeboten wie einem Kinder- und Familienzentrum, einer Arztpraxis, einem Quartiersraum, einem attraktiven gastronomischen Angebot und einem Waschsalon. Das Angebot wird durch eine Mobilitätsstation ergänzt.

Vorfertigung, Typenbildung und Wiederholungsfaktoren ermöglichten eine Beschleunigung der Prozesse, ohne gestalterische Qualität einzubüßen. Drei Gebäudetypologien bilden die Grundlage für ein Ensemble, das trotz des repetitiven Ansatzes differenziert wirkt. Variierende Fassaden, präzise gesetzte Freiräume und eine klare städtebauliche Struktur erzeugen ein Quartier, das Wiedererkennbarkeit und Vielfalt verbindet.

Die Entscheidung für eine oberirdische Quartiersgarage und den Entfall der Tiefgaragen ermöglichte die Umsetzung hochwertiger, klimaresilienter Freiräume mit großkronigen

bodenständigen Bäumen. Durch den Verzicht auf eine teure und zeitintensive Tiefgarage konnten Bauzeiten verkürzt, Ressourcen geschont und spätere Anpassungen an neue Mobilitätsformen – etwa Sharing-Angebote oder gewerbliche Nutzungen – von Beginn an mitgedacht werden. Damit wurde ein zentrales Prinzip nachhaltiger Quartiersentwicklung umgesetzt: Mobilität wurde neu organisiert, um Flächen für ökologische und soziale Qualitäten freizusetzen.

Die Grundrisse folgen dem Prinzip funktionaler Klarheit. Jokerzimmer erweitern flexibel und bedarfsgerecht die Wohnflächen (z. B. für Homeoffice oder Gäste). Barrierearme Wohnungen reagieren auf unterschiedliche Lebenslagen, und die soziale Infrastruktur – Quartiersraum, Waschsalon, Arztpraxis, Gastronomie und Gewerbe – ist integraler Bestandteil des Konzepts. Damit entsteht ein Quartier, das nicht nur auf aktuelle Bedarfe reagiert, sondern strukturell in der Lage ist, demografische, soziale und klimatische Veränderungen aufzunehmen, und gleichzeitig eine Verzahnung mit den umliegenden Quartieren schafft.

3

Freiraum und Erdgeschosszone der Matthias-Erzberger-Höfe: zentrale Elemente eines sozial und städtebaulich aktiven Quartiers (Bildnachweis: © GWG Reutlingen)



4

Die Matthias-Erzberger-Höfe entfalten bereits während der Umsetzung eine Wirkung, die über das konkrete Bauvorhaben hinausweist. Das Projekt zeigt, wie ein kommunal getragenes Quartier entsteht, das soziale, ökologische und städtebauliche Anforderungen integriert und damit ein Modell für ein neues Wohnungswesen bildet. Die räumliche Struktur entwickelt das Bild eines lebendigen, gut vernetzten Wohnumfelds, das den Stadtteil stärkt und neue Qualitäten in den öffentlichen Raum bringt.

Die Übertragbarkeit des Projekts ergibt sich aus seiner strukturellen Logik. Die Kombination aus einer klaren gemeinsamen Zielsetzung und serieller Bauweise ist nicht an besondere lokale Bedingungen gebunden, sondern bietet ein Modell, das auch in anderen Städten flexibel angewendet werden kann. Die zentralen Erkenntnisse lassen sich klar benennen: Serielle Bauweisen entfalten ihr Potenzial, wenn sie strategisch eingesetzt werden. Eine wirtschaftliche Umsetzung lässt sich durch eine auf das Bausystem abgestimmte Planung darstellen.

Die enge und offene Zusammenarbeit zwischen der GWG und der Stadt Reutlingen ermöglichte die Schaffung eines zukunftsweisenden Quartiers in Rekordzeit. Die GWG übernahm hierbei die operative Verantwortung und brachte ihre Erfahrung in Planung, Projektentwicklung und sozial orientierter Vermietung ein. Die Bau- und Planungsbeteiligten

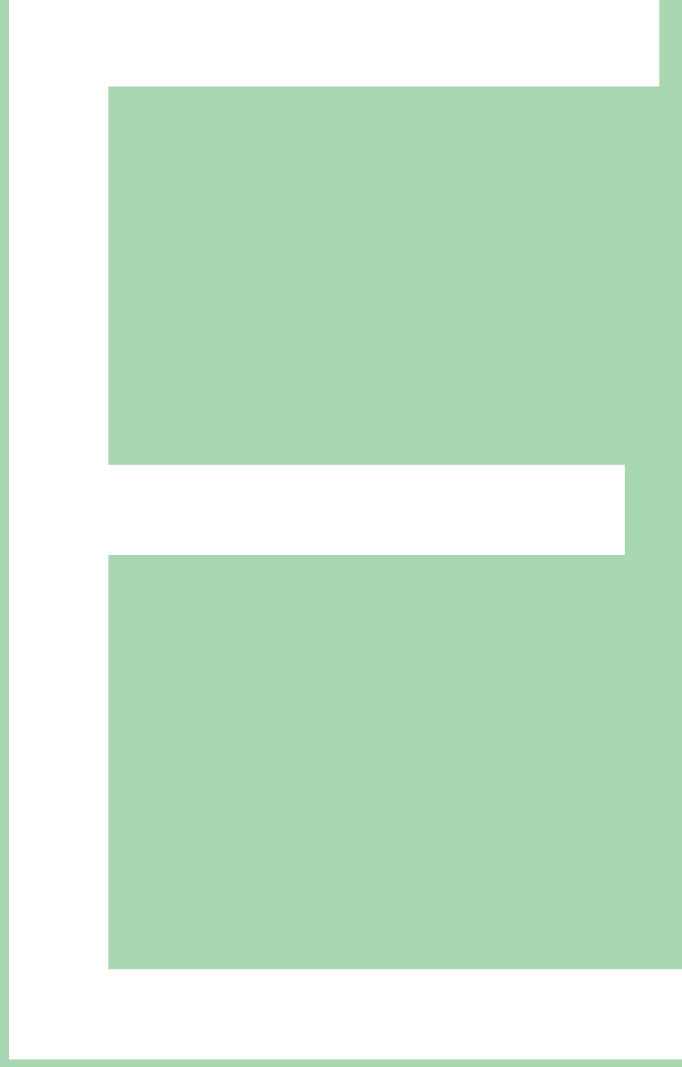
entwickelten auf der Grundlage einer gemeinsamen Zielsetzung ein Konzept, das die Chancen der seriellen Bauweise optimal genutzt hat. Die IBA'27 bestätigte die gute Konzeption und Umsetzung des Prozesses durch die Aufnahme in das IBA-Netz und erhöhte dadurch die Sichtbarkeit des Projekts auf ein überregionales Niveau.

4

Gesamtansicht des Quartiers: Typologien, Freiräume und Wegebeziehungen bilden ein robustes, übertragbares städtebauliches System. (Bildnachweis: © GWG Reutlingen)

Ansprechperson

Florian Bertz, Abteilungsleiter Technik, GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH



E Neue Wohnungsmarktakeure, alternative Wohnformen und nachhaltige Bauweisen

Schließlich greift das Kapitel E mit Beiträgen zu alternativen Wohnungsmarktakeuren und Wohnformen sowie nachhaltigen Bauweisen eben jene neuen Entwicklungen auf, die erst seit einiger Zeit und aufgrund bekannter Fehlentwicklungen (funktionslose Nachbarschaften, steigender Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch, steigende Baukosten etc.) eine erhöhte Aufmerksamkeit erfahren.

Vor allem genossenschaftliche und stärker auf das Gemeinwohl orientierte Akteure, die in den vergangenen Jahren besonders in Groß- und Mittelstädten zu neuen Partner:innen in der Stadtentwicklung geworden sind, zeigen, dass Wohnungsbau jenseits primärer Kapitalverwertungslogiken funktioniert. Sie bilden wichtige Anker in neuen Stadtquartieren und tragen zu belebten Nachbarschaften bei.

Die Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt bringen mit sogenannten Mikro-Apartments oder Flatrate-Wohnungen aber auch neue Wohnformen auf den Markt, deren Wirkung hinsichtlich Bezahlbarkeit und städtebaulicher Wirkung mindestens in Frage gestellt werden kann.

Ansätze zu neuen Bauweisen, wie beispielsweise des Gebäudetyps E, werden nach und nach in der Praxis erprobt und liefern wichtige Erkenntnisse für eine neue Auseinandersetzung mit der Art und Weise, wie wir Gebäude bauen und welche Ansprüche wir an diese stellen.

27 KÖLN ↗ S. 146

Micro-Living: Die (neue) Wohnung für das Existenzminimum?

28 ULM ↗ S. 150

Wohnkonzept „Bassena und Pawlatsche“ im Dichterviertel

29 AUGSBURG ↗ S. 154

Konzeptvergabe als Instrument gemeinwohlorientierter Quartiersentwicklung am Beispiel der WOGENAU eG

30 INGOLSTADT ↗ S. 160

Vom städtischen Baugrundstück zum Haus (fast) ohne Heizung

31 WÜRZBURG ↗ S. 166

Sensible Nachverdichtung einer 70er-Jahre-Siedlung durch zwei Punkthäuser in serieller Holz-Hybridbauweise

27 Micro-Living: Die (neue) Wohnung für das Existenzminimum?

KÖLN



Eva Herr

Vor circa 100 Jahren publizierte Ernst May sein epochales Werk „Die Wohnung für das Existenzminimum“ (May 1929: 209 ff.). Das Thema ist seit Erscheinen der Publikation nie ganz aus der Mode gekommen und erscheint aktueller denn je. Die Frage, wie man an eine Wohnung kommt, die man sich leisten kann, treibt die Menschen in den Ballungszentren um.

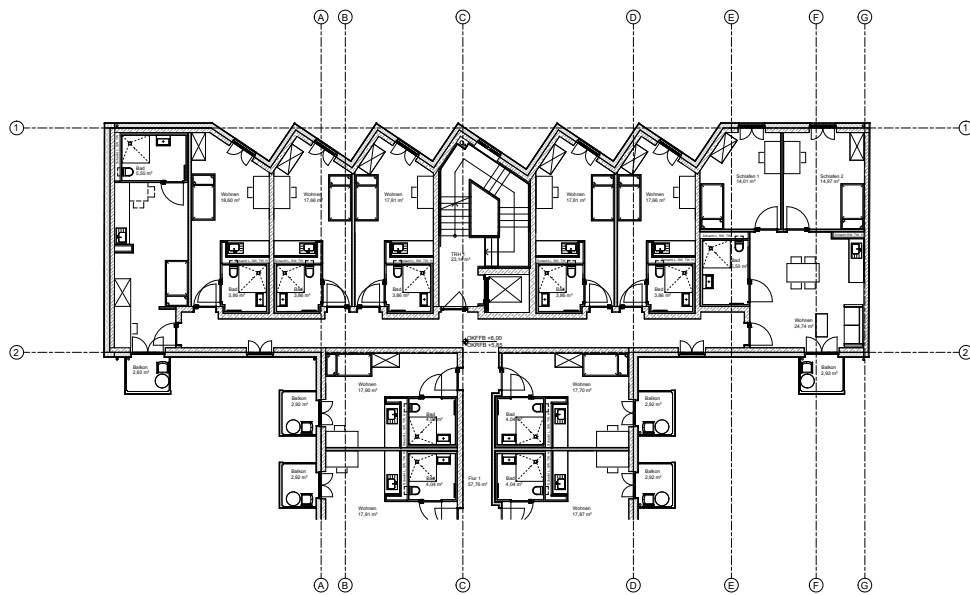
Das Wohnen auf das Existenzminimum zu reduzieren, war schon damals provokant. Wohnen zu „reduzierten Bedingungen“ war und ist nicht gut beleumundet, aus durchaus nachvollziehbaren Gründen: Die Folgen der Überbevölkerung der Gründerzeitstadt hat sich in das kollektive Gedächtnis der Planer:innen zunft eingebrannt und war in den 1920er-Jahren noch deutlich präsenter als heute: Drastische Bilder schlimmster Wohnbedingungen, sowie die Slum-Landlords, die daraus Profit schlugen, traten eine Welle philanthropischer und öffentlicher Interventionen los, um der Verelendung der (ärmeren) Stadtbevölkerung entgegenzuwirken. Die Konsequenzen schlagen sich noch heute in der kommunalen Planungspraxis und den Wohnraumförderbedingungen nieder.

Für Köln ist, Stand heute, am Wohnungsmarkt keine Entspannung in Sicht. Die „marktaktive“ Leerstandsquote lag nach offiziellen Zahlen im Jahr 2022 bei 1,2 % (Stadt Köln, 2025: 1). Aktuelle interne Dokumente sehen die Leerstandsquote inzwischen bei unter 1 % und damit deutlich unter der Schwelle der natürlichen Fluktuation.

Um drastische Mieterhöhungen bei Neuvermietungen zu vermeiden, floriert stattdessen der Markt mit Tauschwohnungen. Haushalte, die sich verkleinern wollen, müssen davon absehen, denn die Neuanmietung einer deutlich kleineren Wohnung ist erheblich teurer als der bestehende Altmietvertrag. So entstehen Verhaltensweisen, die die Wohnungsknappheit weiter verstärken.

Schon seit längerem drängt die Wohnungswirtschaft mit neuen Produkten auf den Markt: (teilweise) möblierte Mikro-Apartments. Die Nachfrage ist riesig.

Am Puls der Großstadt und mit einem gewissen Maß an Komfort – das scheint die Kleinstwohnungen gerade für Single-Haushalte sehr attraktiv zu machen. Diese Bevölkerungsgruppe ist kein Randphänomen: 52 % der Kölner Haushalte



2

waren im Jahr 2024 Einpersonenhaushalte (Stadt Köln 2024). Die angesprochenen Zielgruppen reichen von Young Professionals bis Senior Living.

Privatwirtschaftliche Marktuntersuchungen sehen in zentralen Lagen in Köln im Segment Mikro-Wohnen mögliche Mieten von bis zu 30 Euro/m². Das ist fast doppelt so hoch wie die stadtweite Durchschnittsmiete von aktuell 17 Euro/m² (Engel & Völkers 2026). Geförderte Wohnungen liegen bei einer Miete von 7,85 Euro bis 9 Euro pro Quadratmeter (MHKBD 2025: 20). Die Kostensprünge sind gravierend.

Aus Sicht der freien Immobilienwirtschaft ist ein Ende des Trends nicht abzusehen. „Wer wissen will, was auf dem Wohnungsmarkt los ist, muss einfach nur bei ImmoScout gucken“, sagt ein Branchenkenner und erläutert: „Für den Nutzer zählt nicht die Miete pro Quadratmeter, sondern es zählen die Gesamtkosten und der Komfort. Ein WG-Zimmer ist in der Regel weder besser noch billiger.“ So sind möblierte Mikro-Apartments auch bei vermeintlich horrenden Quadratmeterpreisen für viele dennoch die bestmögliche Alternative.

Die öffentliche Hand sieht diese Wohnform kritisch. Bewohner:innen von möblierten Mikro-Apartments gelten als „Durchreisende“, die wenig zur Quartiersbildung beitragen. Auch wenn ein breiter Wohnungsmix immer das Ziel einer Quartiersentwicklung ist, sind Familienwohnungen ein besonderes Anliegen, da diese Bevölkerungsgruppe stabile Nachbarschaften fördert. Wenn in den Quartieren eine ausgewogene Bewohnerschaft leben soll, muss gerade ihnen ein gutes Angebot gemacht werden.

In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, zu denen auch Köln gehört, gelten möblierte Wohnungen vor allem als Mittel, die Mietpreisbremse zu unterlaufen. Denn diese dämpft die mögliche Miete, nicht jedoch einen „Zuschlag“ für die Ausstattung der Wohnung. Manche Kritiker:innen von Mikro-Wohnen formulieren es daher auch schärfer. Die „Beliebtheit“ von Mikro-Apartments verdeutlicht demnach vor allem, wie dysfunktional der Wohnungsmarkt ist:

„Bezahlbarer Wohnraum entsteht durch diese Wohnform ganz sicher nicht.“

Aber was ist bezahlbar? Ernst May hatte sich noch zum Ziel gesetzt, dass die Miete den Wochenlohn eines Arbeiters nicht überschreiten sollte (May 1929: 210). Im Nachkriegsdeutschland unter Konrad Adenauer zahlte ein vierköpfiger Arbeitnehmerhaushalt eine Miete, die etwas 15 % des Nettoeinkommens entsprach (Die Zeit 2026). Heute wird unterstellt, dass Mieter:innen sich eine Miete leisten können, die 30 % ihres Nettoeinkommens entspricht. Damit hat sich die Definition von bezahlbar deutlich nach oben verschoben. Inzwischen müssen knapp 25 % der Kölner Haushalte sogar mehr als 40 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden (Stadt Köln 2024).

Während die öffentliche Hand sich um ausgewogene Quartiere müht, investiert der Markt dort, wo es derzeit am attraktivsten ist. Die zentrale Frage ist nicht neu: Mit welchen Strategien kann die öffentliche Hand das Marktgeschehen positiv beeinflussen, um vor allem mehr bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen? Und setzen die bisherigen Ansätze an der richtigen Stelle an?

BESTEHENDE ANSÄTZE

Seit 2014 hat Köln ein Baulandmodell, das jedoch faktisch erst seit 2017 greift. Für neue Wohnungen, die im Zuge von Bebauungsplanverfahren realisiert werden, fordert die Stadt 30 % geförderte Wohnungen. Auch wenn das Modell von Teilen der Wohnungswirtschaft als Hemmnis gesehen wird, kann der Neubau von geförderten Wohnungen bei weitem nicht deren Verlust kompensieren (Stadt Köln 2024: 6).

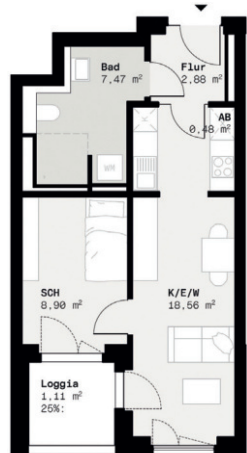
Titel

Blick vom Deutzer Hafen auf die Kölner Innenstadt (Bildnachweis: © Eva Herr)

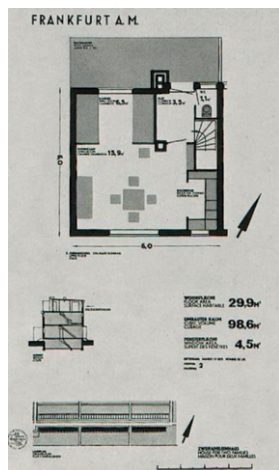
2

Zoll 5 Apartments: aktuelle Mikro-Wohnung in Köln mit bis zu 23 m² (Bildnachweis: © CUBE Real Estate mit JSWD Architekten)

3



4



Aufgrund schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen hat die Stadt aktuell eine Initiative „Köln baut bezahlbar“ mit der Wohnungswirtschaft initiiert. Konkret geht es darum, Kostentreiber im Wohnungsbau zu identifizieren und diese abzumildern. Neben hohen Baustandards geht es auch um effizientere Verwaltungsabläufe. Die Initiative orientiert sich an dem vergleichbaren „Hamburg Standard“, bei dem dargelegt wurde, dass durch kostenreduzierte Baustandards, optimierte Prozesse und beschleunigte Verfahren ein Drittel der Baukosten eingespart werden können (Freie und Hansestadt Hamburg 2026).

BEZAHLBAR BAUEN

Die Initiative „Köln baut bezahlbar“ zeigt, dass zahlreiche Standards im Wohnungsbau das Wohnen nur in Teilen besser, aber mit Sicherheit teurer gemacht haben. Deutlich wird dies, wenn man in die Details geht. So ist beispielsweise fraglich, ob hohe Dämmstandards bis in die Treppenhäuser und Kellergeschosse wirklich einen Mehrwert haben, angesichts der Kosten, die sie verursachen. Wäre es denkbar, ein Treppenhaus im Rohbauzustand zu belassen, was vielleicht nicht jeden Geschmack trifft, aber eine günstigere Miete ermöglicht? Muss jede geförderte Wohnung zwingend einen Freisitz haben, so wie es die aktuellen Wohnraumförderrichtlinien in NRW derzeit vorsehen? Und warum benötigt eine Zweizimmerwohnung 28 Medienanschlüsse, wie die DIN vorschreibt?

Kostentreiber sind nicht nur die kumulierten Vorschriften auf Bundes-, Landes und kommunaler Ebene. Auch gewohnheitsmäßige Komfort-Ansprüche und eine fehlende Bereitschaft, technisch aufwändige und daher kostentreibende Normen zu hinterfragen, tragen dazu bei. Vieles ist bei genauer Betrachtung nicht rechtlich zwingend. Der vielfach kritisierte Reflex, sich vorschnell abzusichern, betrifft nicht nur Behörden, sondern auch Wohnungsbaukonzerne und Finanzierende. Gerade Letztere haben in jüngster Zeit bei der Regulierung eher auf- als abgerüstet. Die Wechselwirkung sich überlagernder Regelungsgeflechte unterschiedlicher Akteure macht die Entbürokratisierung so kompliziert. Doch wenn es schneller und günstiger werden soll, müssen alle Hand anlegen.

AUSGEWOGEN REGULIEREN

Bei der Debatte um hohe Standards und Kostentreiber ist das Kölner Baulandmodell immer wieder Anlass für Kontroverse. Zentrales Anliegen des Modells ist die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau. Mit der Verpflichtung, 30 % der Geschossfläche Wohnen für gefördertes Wohnen zur Verfügung zu stellen, ist das Modell erstaunlich moderat, angesichts des drastischen Rückgangs öffentlich geförderter Wohnungen. Anfang der 1990er-Jahre waren noch 20 % des Wohnungsbestands öffentlich gefördert. Anfang der 2020er-Jahre waren es nur 6 % (Stadt Köln 2024). Dies ist besonders dramatisch, wenn man bedenkt, dass 40 % der Kölner Haushalte einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben.

Was das Modell jedoch auch leistet: „die planbedingten Folgekosten auf die Planbegünstigten zu übertragen.“ Was sich dahinter versteckt ist ein ganzes Paket weiterer Maßnahmen, zum Beispiel die Errichtung von Spiel- und Grünflächen sowie soziale Infrastruktur, insbesondere Kindergärten. Im Jahr 2024 wurde das Baulandmodell um das Thema Pflege-wohnen erweitert (Stadt Köln 2024). Diese Aufgaben, die früher die öffentliche Hand übernahm, wurden damit auf die Wohnungswirtschaft übertragen. Bei allen positiven Auswirkungen, die das Baulandmodell gebracht hat, kann man die Frage stellen, ob eine Refokussierung angezeigt ist, um den klaren Schwerpunkt wieder beim geförderten Wohnungsbau zu setzen. Ein erster Anlauf dazu erfolgte im Jahr 2024 unter dem Titel „Wohnungsbau stärken“ (Stadt Köln 2024). Nach achtmonatigem politischem Ringen fand sich dazu eine Mehrheit. Nur knapp mehrheitlich entschieden wurde eine Reduzierung des Grünflächenbedarfs.

BEDARFSGERECHTE ANGEBOTE SCHAFFEN

Die Frage nach bedarfsgerechten Angeboten führt zurück zu Ernst Mays provokanter These von der Wohnung für das Existenzminimum und den heute entstehenden Mikro-Apartments in den großen Ballungsräumen. Trotz berechtigter Kritik am Mikro-Wohnen stellt sich die Frage, ob die öffentliche Hand mit diesem nicht wegzudiskutierenden Phänomen schon den richtigen Umgang gefunden hat.

Wenn die Rahmenbedingungen des Markts dazu führen, dass kleine, teilweise kleinste Wohnungen, für viele Einzelpersonenhaushalte die bestmögliche Alternative ist, spricht viel dafür, diese Wohnform nicht zu verhindern, sondern sie besser zu gestalten. Dies fordern auch Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft und stellen die Chancen dar, die sie in dieser Wohnform sehen. Sie argumentieren: Auch wenn Nutzende möblierter Mikro-Apartments wenig Bindung an ihren Standort haben, lässt sich Gemeinschaft erzeugen.

3

Moldaustraße, Köln. Förderfähige Einpersonnen-Wohnungen mit 39-43 m². Förderfähig sind nur Wohnungen, bei denen sich die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum befinden. Statt eines vollwertigen zweiten Zimmers gibt es eine Schlafkammer. (Bildnachweis: © GAG Immobilien AG mit Lorber Paul Architekten)

4

Einliegerwohnung Frankfurt-Praunheim mit 29 m² (Bildnachweis: © Architekten May und Kaufmann 1929)

Zum Beispiel durch gut gemanagte Gemeinschaftsräume oder Freianlagen. Apps bieten die Möglichkeit, die Community zu vernetzen. Und damit zeichnen sich Ansätze ab, auch Bewohner:innen auf Zeit an einen Standort zu binden – zumindest befristet.

Und auch in möblierten Mikro-Apartments lässt sich soziale Mischung gut organisieren, so ein Branchenkenner: Nicht nur Studierende, Auszubildende und Young Professionals fragen die Wohnform nach. Sie eignet sich auch für ältere alleinstehende Menschen und lässt sich mit Pflegewohnen gut ergänzen. Letzteres häufig kombiniert mit ambulanten Servicestellen, die auch eine Wirkung für das Quartier haben können.

Auch wenn dies für manche einem Bruch mit einer jahrzehntelangen Tradition gleichkommt: Bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GAG laufen derzeit erste Untersuchungen, ob ein größeres Angebot an kleinen Wohnungen ein sozialer Auftrag sein kann.

FAZIT

Nach jetzigem Kenntnisstand sind die bisherigen Strategien nicht ausreichend, um trotz eines tendenziell stagnierenden Bevölkerungswachstums für Entspannung am Wohnungsmarkt zu sorgen. Aktuelle Ansätze sind die Reduzierung kostentreibender Standards und die Anpassung des Kooperativen Baulandmodells, um mehr geförderten Wohnraum zu realisieren und den Abgang der geförderten Wohnungen aufzufangen. Dies könnte ergänzt werden um einen anderen Umgang mit Wohnungen für Einpersonenhaushalte. Besonders relevant ist dabei die Frage, wie sich diese Wohnform besser gestalten und gezielter regulieren lässt, um die steigende Anzahl von Einpersonenhaushalten am Wohnungsmarkt zu versorgen. Auch wenn das aktuelle Angebot möblierter Mikro-Apartments für bestimmte Nutzungsgruppen geeignet ist: Zur langfristigen Wohnraumversorgung der durchschnittlichen Bevölkerung kann es in seiner jetzigen Ausprägung nicht dienen. Dass die Nachfrage anhaltend hoch ist, unterstreicht eher den Handlungsbedarf.

Die drei benannten Punkte sind Ansätze und Überlegungen, um den Wohnungsmarkt stärker positiv zu beeinflussen. Es ist davon auszugehen, dass weitere Maßnahmen und politische Initiativen erforderlich sind, wenn eine nachhaltige Verbesserung eintreten soll. Können beispielsweise die gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften stärker aktiviert werden? Welchen Beitrag kann der Umbau des Bestands leisten?

Die Entwicklung am Wohnungsmarkt beschäftigt längst die Massenmedien. In der zweiten Jahreshälfte 2025 hat die Kölner Tagespresse das Thema fast wöchentlich aufgegriffen. Ein aktuelles Dossier der „Zeit“ verdeutlicht, wie bedeutsam das Wohnungsmarktgeschehen für den Wirtschaftsstandort insgesamt ist: Eine erfolgreiche Wirtschaft braucht wettbewerbsfähige Löhne. Die kann es nur geben, wenn einer der wichtigsten Ausgabeposten der Arbeitnehmenden nicht zu stark ansteigt: die Wohnkosten (Die Zeit 2026). Die Wohnungsfrage ist längst nicht mehr ein Nischenthema von Auszubil-

denden, Studierenden und wenigen einkommensschwachen Haushalten. Sie ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen.

Die Autorin bedankt sich bei Daniel Delbrück (GAG Immobilien AG), Thore Marenbach (Puentes Real Estate) und Christoph Moossen (Kölner Wohnungsgenossenschaft eG) für die Unterstützung und bei Laureen Nievel für gute Nachfragen. Sämtliche Ansichten sind die der Autorin und geben nicht die Meinung der Stadt Köln oder der Unterstützenden wieder.

Ansprechperson

Dipl.-Ing. Eva Herr, MSc, Leiterin des Stadtplanungsamts, Stadt Köln

Quellen

- (1) May, E., 1929: Die Wohnung für das Existenzminimum. In: May, E. und Wichert, F., 1929: Das neue Frankfurt: internationale Monatschrift für die Probleme kultureller Neugestaltung, 3. Jg. (11) 209-212. Zugriff: https://digi.ub.uni-heidelberg.de/diglit/neue_frankfurt1929/0343/image.info [abgerufen am 16.03.2026].
- (2) Stadt Köln, 2025: Wohnungsleerstände in Köln. In: Stadt Köln, 2025: Kölner Statistische Nachrichten, (13) 8. Zugriff: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/wohnungsleerstaende_in_koeln_-_ergebnisse_des_zensus_2022.pdf [abgerufen am 16.03.2026].
- (3) Stadt Köln, 2024: Statistik Privathaushalte in Köln. Zugriff: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/74190/index.html> [abgerufen am 16.03.2026].
- (4) Engel & Völckers, 2026: Mietspiegel 2026 für Köln. Zugriff: <https://www.engelvoelckers.com/de-de/mietspiegel/nordrhein-westfalen/koeln/> [abgerufen am 16.03.2026].
- (5) Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, 2025: Öffentliche Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen – Förderjahr 2025. Zugriff: <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2024-04-02-mhkbd-final-frl-off-wohnen-2024.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/> [abgerufen am 16.03.2026].
- (6) May, E. vgl. (1).
- (7) Die Zeit, 2026: Wie man ein Wohnwunder schafft – und wie nicht. Die Zeit, 26. Februar: 10.
- (8) Stadt Köln, 2024: Das Mietwohnungsangebot in Köln 2023. In: Stadt Köln, 2024: Kölner Statistische Nachrichten, (17) 8. Zugriff: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/dms_ksn_17_2024_das_mietwohnungsangebot_in_koeln_2023.pdf [abgerufen am 14.04.2026].
- (9) Stadt Köln, 2024: Kooperatives Baulandmodell Köln – Sachstandsbericht und Evaluation. Zugriff: <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=1004209&type=do> [abgerufen am 16.03.2026].
- (10) Freie und Hansestadt Hamburg, 2026: Der Hamburg Standard. Zugriff <https://www.bezahlbarbauen.hamburg/> [abgerufen am 27.03.2026].
- (11) Stadt Köln vgl. (9).
- (12) Stadt Köln, 2024: Ratsvorlage – Priorisierung von Pflege in Verfahren von Stadtentwicklung und Stadtplanung. Zugriff: <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=1013369&type=do> [abgerufen am 16.03.2026].
- (13) Stadt Köln, 2024: Ratsvorlage Wohnungsbau stärken – Maßnahmenpaket zur Unterstützung und Stabilisierung des Wohnungsbaus. Zugriff: <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=981862&type=do> [abgerufen am 31.03.2026].
- (14) Die Zeit vgl. (7).

28 Wohnkonzept „Bassena und Pawlatsche“ im Dichterviertel

ULM



Jochen Aminde

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DES NÖRDLICHEN DICHTERVIERTELS

Das Dichterviertel, das seinen Namen auf Grund der nach Dichtern benannten Straßenzüge trägt, liegt zentral zwischen der Innenstadt und der Weststadt. Das Viertel wird arrondiert von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnanlage und der Bundesstraße 10, die ab 1960 auf der ehemaligen Wallanlage der Bundesfestung errichtet wurde. Die beiden hochfrequentierten Verkehrsachsen schnüren das Gebiet ein und verhindern eine direkte räumliche Verknüpfung mit der Innenstadt und der Weststadt. Aufgrund der Eingrenzungen verfestigte sich im Dichterviertel eine Mischung aus flächigen gewerblichen Nutzungen und unmittelbar angrenzenden Geschosswohnbauten.

Im Jahr 2007 wurde das Dichterviertel als Teil des Sanierungsgebiets Weststadt festgelegt und 2011 als eigenständiges

Sanierungsgebiet beschlossen. Die wichtigsten Sanierungsziele verfolgten eine städtebauliche Neuordnung und den Umbau zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung, eine bessere Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtquartieren – auch durch bessere Wegeverbindungen innerhalb des Gebiets mit hochwertigen Freiflächen – und die Aufwertung und Erlebbarmachung der beiden Flussarme der Blau und ihrer Uferzonen. Im Zusammenhang mit einer weitestgehenden Neubebauung stand das Ziel, einen Lärmschutz entlang der hochfrequentierten B10 zu schaffen.

Mit der zukünftigen Erreichbarkeit von Stuttgart mit der Bahn in etwa einer halben Stunde (bislang über eine Stunde) und der Neuordnung des gesamten Bahnhofareals mit Bahnhofplatz und anschließenden Quartieren, ist auch das westlich anschließende Dichterviertel stärker in den Entwicklungsfokus gerückt. Die Lage und die Anbindung des Quartiers bieten hervorragende Ausgangsbedingungen für eine umfassende Aufwertung und Neuentwicklung.



2

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und der Festlegung des Sanierungsgebiets wurde 2013 ein städtebaulicher Planungswettbewerb für den nördlichen Bereich durchgeführt. Die Planungsziele und Leitlinien orientierten sich im Wesentlichen an den bereits 2011 formulierten Sanierungszielen (siehe oben). Dabei wurde das Berliner Büro bbzl böhm benfer zahiri landschaften städtebau (bbzl) mit dem ersten Preis gewürdigt. Die prämierte Arbeit wurde in einen Rahmenplan überführt und dient bis heute als Basis für die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die hierfür benötigten Vorhabenbezogenen Bebauungspläne. Ein Kernziel des Rahmenplans Dichterviertel lautet „Bauen auf der Parzelle“: Innerhalb der Blockstrukturen sollen verschiedene, klar ablesbare Gebäudeteile entstehen, die durch unterschiedliche Architektursprachen und Nutzungen zur Vielfalt des Gebiets beitragen.

PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG DER NEUBAUVORHABEN

Das nördliche Dichterviertel war vor der städtebaulichen Entwicklung der letzten Jahre mittels mehrerer Bebauungspläne aus den 1970er- und 80er-Jahren planungsrechtlich gesichert. Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung war es deshalb notwendig – aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan und im Zusammenhang mit den anstehenden Hochbauprojekten – Vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB aufzustellen.

Für die bereits entstandenen Baublöcke wurden fünf verbindliche Bauleitpläne erstellt. Die im Zusammenhang mit den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausgearbeiteten Vorhaben- und Erschließungspläne sowie Durchführungsverträge gewährleisteten die kommunale Einflussnahme auf eine besonders hohe gestalterische und funktionale Qualität und ermöglichen Regelungen weit über die Festsetzungsinhalte üblicher Bebauungspläne hinaus.



3

AUFWERTUNG DER ÖFFENTLICHEN RÄUME UND VERKNÜPFUNGEN IN DIE NACHBARQUARTIERE

Die Aufwertung der öffentlichen Räume im nördlichen Dichterviertel wurde in Form eines vom Büro bbzl, Berlin, ausgearbeiteten Gestaltungshandbuchs vorgegeben. Mittelpunkt des öffentlichen Raums bildet ein zentral im Quartier entstandener Stadtplatz, der das neue Zentrum des Viertels darstellt und gleichzeitig als Verteiler dient. Vom Platz aus gehen Wegeverbindungen in alle Himmelsrichtungen ab und schließen an das bestehende Straßen- und Wegenetz an. Südlich öffnet sich der Platz zur Kleinen Blau und bindet den vorhandenen Flusslauf als adressbildendes Orientierungselement in das Quartier ein. Uferterrassen bzw. Sitztreppen verbessern die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Wasserlaufs. Eine Brücke für Fußgänger:innen führt in eine weitere Platzsituation auf der südlichen Uferseite und verknüpft das Quartier mit dem südlichen Teil des Dichterviertels. Zur verbesserten Verknüpfung des Quartiers an die umliegenden Stadtbereiche ist langfristig in östlicher Richtung eine neue „Achse Innenstadt“ über die Bahngleise geplant. Darüber hinaus werden die Wegebeziehungen zu den bestehenden Unterführungen in westlicher und nordwestlicher Richtung ausgebaut.

Titel

Wohnbauprojekt „Bassena und Pawlatsche“ am neuen Stadtplatz im Dichterviertel (Bildnachweis: © UWS, ulmer heimstätte, Conné van de Grachten)

2

Luftbild 2013, Ausschnitt nördlicher Teil (Bildnachweis: © SAN_Sanierungstreuhand)

3

Wettbewerbssieger 2014: Büro bbzl, Berlin (Bildnachweis: © SAN_Sanierungstreuhand)

LANDESGARTENSCHAU ULM 2030

Im Jahr 2030 findet in Ulm nach 1980 zum zweiten Mal eine Landesgartenschau statt. Im Mittelpunkt stehen die Freiflächen um die Anlagen der ehemaligen Bundesfestung Ulm, das sogenannte Glacis. In den 1960er-Jahren wurden unter der Prämisse der autogerechten Stadtentwicklung viele Festungsanlagen abgebrochen oder durch die Verkehrsstrassen der B10 überformt. Daher streift das Landesgartenschau-gelände auch den westlichen Teil des Dichterviertels. Durch die prominente Stellung für die Besucher:innen der Gartenschau und aufgrund des festgelegten Eröffnungstermins wirkt die geplante Landesgartenschau wie eine Beschleunigerin für städtebauliche Maßnahmen, die ohnehin geplant waren: Das Dichterviertel entwickelt sich in wenigen Jahren vom teilweise isolierten und sanierungsbedürftigen Stadtgebiet zu einem grünen, integrierten, urban gemischten Quartier mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität.

Durch die Verlegung der Bundesstraße 10 in einen kurzen Tunnel am Blaubeurer Tor wird das historische Bauwerk der Bundesfestung ebenerdig und fuß- und fahrradläufig direkt an das Dichterviertel angebunden. Dadurch erweitern sich die Freiraumqualitäten des Dichterviertels sowohl quantitativ als auch qualitativ enorm.

DAS WOHNKONZEPT „BASSENA UND PAWLATSCHÉ“

Einer der acht neuen Wohnblöcke im Dichterviertel wurde gemeinsam durch die Ulmer Heimstätte und die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft errichtet. Auf insgesamt 6.773 m² wurden 77 Wohneinheiten, eine viergruppige Kindertagesstätte und eine sozialpädagogische Einrichtung gebaut. Der regional agierende RehaVerein für soziale Psychiatrie betreibt hier ein Zentrum mit tagesstrukturierenden Angeboten für Menschen mit psychischen Erkrankungen. Dies ergänzt die Dienstleistungsangebote im Dichterviertel und erhöht die Frequenzen von Fußgänger:innen und Radfahrenden.



4

Das Bauvorhaben ergänzt das Angebot an bezahlbaren Wohnungen in Ulm. Mehr als ein Drittel davon wird durch das Landeswohnraumförderungsprogramm gefördert und steht Bezieher:innen niedriger und mittlerer Einkommen zur Verfügung. Die übrigen Wohnungen sind frei finanziert und werden durch die Wohnungsunternehmen zu bezahlbaren Mieten auf dem Markt angeboten, wodurch eine ausgewogene soziale Mischung sichergestellt werden kann. Das Angebot von Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen schafft zudem ein Angebot an eine breite Bevölkerungsschicht. Alle Wohnungen bleiben im Bestand der beteiligten Wohnungsunternehmen.

WIENER WOHNUNGSBAU IN ULM

Architektonisch orientiert sich das Konzept an tradierten Elementen des Wiener Wohnungsbaus. Das neue Wohnkonzept „Bassena und Pawlatsche“ setzt stark auf eine Art genossenschaftliches Wohnen mit sozialen Qualitäten, was das gemeinschaftliche Leben in guter Nachbarschaft in den Fokus rückt. Geplant wurde das Projekt vom Wiener Architekturbüro WUP architektur.

Großzügige, kommunikative Innenschließungen und Laubengänge (Pawlatsche) dienen als Treffpunkte (Bassena) für Nachbarschaft und sozialen Austausch. Durch diesen unterschiedlich nutzbaren Vorbereich der Wohnungen wird der gemeinsame Erschließungsraum zum erweiterten Wohnzimmer. Zwei Gemeinschaftsterrassen und ein Gemeinschaftsraum sowie ein gemeinsamer Innenhof sorgen für weitere kommunikative Treffpunkte mit den Nachbar:innen.

4

Montessori-Kinderhaus im Wohnprojekt „Bassena und Pawlatsche“ (Bildnachweis: © UWS, ulmer heimstätte, Conné van de Grachten)

5

Innenhof im Wohnprojekt „Bassena und Pawlatsche“ (Bildnachweis: © UWS, ulmer heimstätte, Conné van de Grachten)



5

6



ANPASSBARE WOHNUNGSGRUNDRISSSE

Die Wohnungsgrundrisse in Bassena und Pawlatsche zeichnen sich durch flexible Raumnutzungen aus. So lassen sich die Wohnungen an die jeweilige Lebenssituation anpassen. Beispielsweise lässt sich eine Drei-Zimmerwohnung über die Jahre mit Hilfe von Schiebewänden von einer dreiköpfigen Wohngemeinschaft über eine Wohnung für ein Paar mit untervermieteter Einliegereinheit bis hin zu einer Familienwohnung immer wieder einfach umbauen. Hinzu kommen die sogenannten Kabanen (Wienerisch für Strandkabine) als flexibel nutzbare Raumeinheiten in den Wohnungen. Individuell gestaltbare Wohnungseingänge schaffen zudem ein hohes Maß an persönlicher Identifikation und grenzen den privaten Bereich von halböffentlichen Fluren erkennbar ab.

COMMUNITY BUILDING

Die Nutzung der Gemeinschaftsräume und -flächen sowie das nachbarschaftliche Kennenlernen wird vom Büro wohnbund:consult aus Wien organisiert, wo dieses Community Building im geförderten Wiener Wohnbau eine lange Tradition hat. Gemeinsam mit dem Team von wohnbund:consult gibt es mehrere nachbarschaftliche Workshops, die das Kennenlernen und gemeinschaftliche Leben in Bassena und Pawlatsche unterstützen.

8



7



Zur Erläuterung:

Bassena (franz. bassin / ital. bacino = Wasserbecken): Die Bassena ist ein typisches Merkmal des Wiener Wohnbaus und bezeichnet eine für die Allgemeinheit zugängliche Wasserstelle. In den Wohnhäusern der Gründerzeit gab es noch keinen Wasserzugang innerhalb der Wohneinheiten. Die Bassena im Gang übernahm daher eine wichtige Versorgungsfunktion. So wurde dem Wasserholen auch eine soziale Komponente hinzugefügt. Die Bassena wurde zum Treffpunkt der Hausbewohner:innen und ein Ort des Austauschs. Daher spricht man auch vom sogenannten Bassenatratsch.

Pawlatsche (tschech. pavlač = offener Hauseingang): Alte Häuser der Stadt Wien waren üblicherweise rund um einen Innenhof gebaut. Entlang der Hoffassaden verband eine Art Balkon alle Wohneinheiten des jeweiligen Stockwerks miteinander. Dieser Laubengang wurde Pawlatsche genannt und war seit jeher ein Element des sozialen Wohnbaus in Wien. Er ermöglichte den Zutritt von außen in die Wohnungen und war ein Ort der Kommunikation und Lebensmittelpunkt vieler Mieter:innen. Sie konnten hier draußen Wäsche zum Trocknen aufhängen, arbeiten oder Informationen austauschen.

6

Wohnungsplan 2. OG, Ausbaumöglichkeit für eine fünfköpfige Familie (Bildnachweis: © UWS)

7

„Pawlatsche“ als großzügige Laubengang-Erschließung (Bildnachweis: © UWS, ulmer heimstätte, Conné van de Grachten)

8

Wohnprojekt „Bassena und Pawlatsche“ von der Bachmannstraße aus (Bildnachweis: © UWS, ulmer heimstätte, Conné van de Grachten)

Ansprechpersonen

Philipp Kopp, Projekt- und Gebietskoordination, Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Dr.-Ing. Frank Pinsler, Geschäftsführer, Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Eva Ruf, Geschäftsführerin, ulmer heimstätte eG

29

Konzeptvergabe als Instrument gemeinwohlorientierter Quartiersentwicklung am Beispiel der WOGENAU eG

AUGSBURG



**Hilde Strobl, Frank Lattke,
Sabine Haller**

Vier Grundstücke im Umgriff der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Sheridan-Kaserne Augsburg“ stellte die Stadt Augsburg 2021 für ihr erstes Konzeptvergabeverfahren zur Verfügung. Die Flächen mit einer Größe zwischen 2.500 und 4.000 m² befinden sich im Nordwesten der inzwischen weitgehend entwickelten Konversion. Das ehemalige Kasernenareal umfasst eine Gesamtfläche von etwa 70 ha, geprägt durch den Sheridanpark, der das Gebiet von Norden nach Süden durchzieht und die unterschiedlichen Nutzungen voneinander trennt.

Gemeinsam mit ihrer Treuhänderin, der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln, hat sich die Stadt auf den Weg gemacht, die Lücke in der Qualitätssicherung bei Stadtentwicklungsprojekten mit dem Werkzeug der Konzeptvergabe zu schließen.

Die Bauleitplanung reicht nicht aus, um städtebauliche, architektonische, nutzungsbezogene, aber vor allem auch soziale Ansprüche zu definieren und zu sichern. Für die vier Wohnbaugrundstücke wurde vom Stadtplanungsamt in Kooperation mit der Treuhänderin ein Ausschreibungsverfahren aufgesetzt und vom Stadtrat beschlossen. Um eine größtmögliche Vielfalt der Bewerbungen zu erreichen, sollte die Vergabe nicht entlang eines standardisierten Fragenkatalogs, sondern einer differenzierten Bewertung der eingegangenen Bewerbungen erfolgen.

Neben den technischen, ökonomischen und planerischen Mindestanforderungen wurden folgende Kriterien für die Vergabe formuliert:

- lebendige Quartiere und Nachbarschaft,
- Wohnen für Alle – langfristig und sicher,
- Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement,
- Klima- und Ressourcenschutz,
- Qualität und Innovation.

Die Zielsetzungen beziehen sich dabei auf die unterschiedlichen räumlichen Ebenen

- der Stadtgesellschaft (Makro-Ebene),
- des Quartiers (Meso-Ebene) sowie
- der Hausgemeinschaft (Mikro-Ebene).

Ein Entscheidungsgremium unter Beteiligung städtischer Fachdienststellen und Vertreter:innen der Fraktionen wählte unter den Bewerbungen vier Konzepte aus. Diese unterscheiden sich nicht nur inhaltlich, sondern auch im Hinblick auf die Rechtsform der Baugruppen.

Im Anschluss folgte ein Anhandgabeverfahren. Innerhalb einer Reservierungsfrist von knapp zwei Jahren wurden die Konzepte in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt weiterentwickelt und die Qualitätssicherung durch den Baukunstbeirat der Stadt Augsburg begleitet. Während der Reservierungsphase hatten die Baugruppen mit einem deutlichen Anstieg der Baukosten durch den Angriffskrieg auf die Ukraine, dem Anstieg der Darlehenszinsen und dem Entfall der KfW-55-Förderung zu kämpfen. Die Finanzierungslücken konnten nicht durch städtische Zuschüsse kompensiert werden, allerdings wurde die Reservierungsphase verlängert, um eine Neuaufstellung der Finanzierung zu ermöglichen. Mit Freigabe einer abgestimmten Entwurfsplanung erfolgte dann der Grundstücksverkauf. Von den vier Projekten ist inzwischen eines bereits bezogen, zwei stehen kurz vor der Fertigstellung, für eines musste der Kaufvertrag leider rückabgewickelt werden.

Die WOGENAU eG als eines der beiden genossenschaftlichen Projekte plant nun den Einzug für Herbst 2026.

MEHR ALS WOHNEN FÜR EINE BUNTE UND NACHHALTIGE GESELLSCHAFT

Mit dem Ziel, den Wohnungsmarkt in Augsburg mitzugestalten, bewarb sich die jüngste der Augsburger Genossenschaften, die WOGENAU eG. Zwei Jahre zuvor hatte sich die Genossenschaft gegründet. „Wir wollen Teil einer Wohnungsbewegung sein und schaffen mehr als Wohnen für eine bunte Gesellschaft“ – das war und ist das erklärte Motto. Nachbarschaft wird großgeschrieben, Kind und Jung sein ebenso wie das Ältersein und -werden. Inklusion ist ebenso Selbstverständnis wie Beteiligung der Bewohnerschaft. Die Gründe für die Beteiligung am WOGENAU-Projekt sind ganz unterschiedlich: Über die Lust am Zusammenleben hinaus, ermöglicht das Genossenschaftsprojekt einerseits eine leistbare Wohnung für die Großfamilie und auf der anderen Seite für unter anderem Alleinstehende die Chance, dem anonymen Wohnblock oder dem stillen, einsamen Reihenhaus den Rücken zu kehren. Wer im Herbst 2026 in das WOGENAU-Haus einzieht, kennt längst seine Nachbar:innen und geht schon heute mit ihnen auf den Spielplatz oder ins Kino. Es freuen sich aktuell rund 90 Erwachsene und 30 Kinder auf ein neues Zuhause.



2



3

Titel

Visualisierung mit Quartiersplatz (Bildnachweis: © WOGENAU eG + ARGE Lattke Architekten + Bayr Glatt Guimaraes Architekten PartG mbH)

2

Luftbild Sheridankaserne mit Baufeldern Konzeptvergabe (Bildnachweis: Geoportal, Bearbeitung Stadtplanungsamt)

3

Mitglieder der WOGENAU eG (Bildnachweis: © WOGENAU eG + ARGE Lattke Architekten + Bayr Glatt Guimaraes Architekten PartG mbH)

Die WOGENAUT:innen haben sich für ein Wohnen in ökologisch-nachhaltiger Umgebung entschieden. Dazu zählt nicht nur die Entscheidung für die höchste Nachhaltigkeitsstufe im Wohnungsbau, sondern dazu gehören auch ein umfangreiches Mobilitätskonzept und reduzierte Wohnungsgrundrisse für den privaten Raum – nur so lässt sich auch Gemeinschaft leisten. Ein Waschsalon, Gästezimmer, ein großzügiger Veranstaltungsraum, Werkstatt, Coworking, Jokerraum (für Musik), ein großer Garten und eine Dachterrasse werden gemeinschaftlich bewirtschaftet. Zwei Flex-Appartements dienen darüber hinaus der Hausgemeinschaft als Wohnungserweiterung auf Zeit mit kurzfristigen Mietverträgen. Ziel ist, eine Hausgemeinschaft und ein Haus für die verschiedensten Lebensabschnitte zu schaffen. Auch eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ist durch 40 % Wohnungen in EOF-Förderung gewährleistet.

DAS HAUS UND DIE HAUSGEMEINSCHAFT RICHTEN SICH AN DAS QUARTIER

Das eingereichte Grundkonzept konnte durch seinen ausgeprägten Gemeinschaftsgedanken überzeugen. Dieser zeigte sich in einem richtig situierten Quartiersplatz, der Bezug auf die umliegenden Baufelder und eine benachbarte Kirche nimmt und den intensiven Beteiligungsprozess. Die konzeptionelle Entscheidung, das EG zu einem Quartiersplatz

auszurichten und an dieser Stelle die Gemeinschaftseinrichtungen inklusive Café-Kiosk zu platzieren, unterstützt die Belebung des Platzes und den Austausch zwischen Bewohner:innen und Nachbar:innen. Unter den Bewerber:innen, die einen Zuschlag für eines der vier Baufelder erhalten hatten, entwickelte sich ein reger Austausch – vor allem mit den unmittelbaren Nachbar:innen, der Münchner Genossenschaft wagnis eG, verständigten sich die Vorständ:innen zu einem frühen Schulterchluss und Absprachen bezüglich gegenseitiger Ergänzung und Unterstützung.

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die ehemalige Kaserne wurde im Rahmen eines umfassenden Konversionsprozesses zu einem urbanen, gemischt genutzten Quartier entwickelt. Der etwa 20 ha umfassende Sheridanpark (als Teil des übergeordneten Westparks) bildet das zentrale Rückgrat der Planung und verbindet die Stadtteile Kriegshaber und Pfersee. Als Freiflächenzäsur trennt dieser die Konversionsflächen räumlich und funktional. Das Nutzungskonzept basiert auf der strukturellen Abfolge von Arbeiten, Mischnutzung und Wohnen im Uhrzeigersinn.

4

Konzeptionelle Verzahnung der Wohnprojekte (Bildnachweis: © Prof. Dipl.-Ing. Frank Lattko, Architekt BDA)



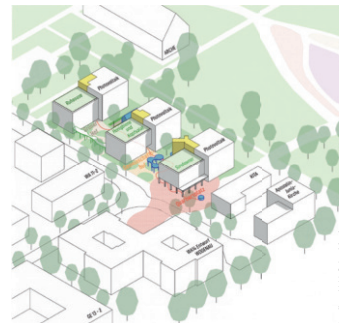
Baugemeinschaft Sheridan-Park & Junia



Baugenossenschaft wagnis eG



Baugenossenschaft WOGENAU



Quelle: NVO Architekten

4



5



6

Die für eine Konzeptvergabe vorgesehenen Flächen befinden sich im Nordwesten des Plangebiets. Der auf Grundlage der Rahmenplanung entwickelte Bebauungsplan sah hier ursprünglich gewerblich genutzte Flächen vor, aufgrund der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wurde der Bebauungsplan 2019 geändert und in den östlichen Teilbereichen Wohnbebauung zugelassen.

Hier bietet der Neubau der Baugenossenschaft WOGENAU eG nun als bunter Baustein zahlreiche soziale Angebote. Dabei wirkt das Projekt nach innen und außen gleichermaßen. Das Versprechen eines öffentlichen belebten Quartiersplatzes auf dem eigenen Grundstück wird zum Dreh- und Angelpunkt des genossenschaftlichen Projekts. Der Baukörper tritt in Form einer liegenden Acht an seiner prominenten Ecke zurück und bietet einen Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum. Der kompakte Baukörper ist auf der Platzebene mit großzügigem Foyer und zuschaltbarem Salon als Veranstaltungs- und Gemeinschaftsraum durchlässig gestaltet. Der Weg führt vom Platz in die vertikale Erschließung des zentralen Treppenraums. Das Bauvolumen gibt im größeren Bereich einen Innenhof frei, an dem die Wohnungen über Laubengänge erreicht werden. Dieser Hof in Verbindung mit der offenen Erdgeschosszone ist ein großer Gemeinschaftsbereich. Die alltäglichen Wege durch das Gebäude werden so zu Orten informeller Begegnung. Diese räumliche Organisation fördert ein niedrigschwelliges Miteinander und unterstützt die genossenschaftliche Idee eines offenen, gemeinschaftlich geprägten Wohnens.

KOMPAKTHEIT, WIRTSCHAFTLICHKEIT UND SOZIALE QUALITÄT

Die kompakte offene Architektur vereint die strukturellen Anforderungen der WOGENAU eG mit den Vorgaben der Stadt für die Quartiersentwicklung und Grundstücksver-

gabe, die allesamt dazu beitragen, dass im kleinen Maßstab des Gebäudes und im großen Maßstab des Quartiers ein sozialer Mehrwert zeitgemäßer Wohnformen geschaffen wird. Das Projekt liefert im Innen- und Außenraum eine Vielfalt an räumlichen Qualitäten, die trotz dem eng gesetzten Kostenrahmen einen erkennbaren Mehrwert hinsichtlich der sozialen, ökologischen und architektonischen Aspekte abseits einer rein ökonomischen Betrachtung bietet.

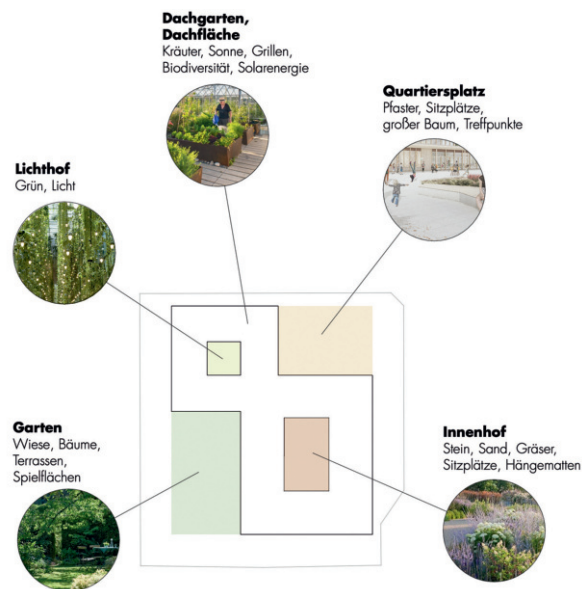
Der Entwurf dieses vielfältigen Wohn- und Lebensraums basiert auf der wirtschaftlichen Prämisse eines flächeneffizienten kompakten Gebäudes. Bei maximaler Ausnutzung der förderfähigen Grundrisse und möglichst geringen Außenwandflächen wird dennoch ein hohes Maß an Interaktion innerhalb des Gebäudes ermöglicht. Die Kombination von kompakten Wohnungen, die den Förderrichtlinien folgen, und einem breiten Angebot an verschiedenen Wohnformen von der Kleinsteinheit mit einem Zimmer bis zur Wohnung für eine große Familie entstand auf einem disziplinierten Grundriss, der den konstruktiven Regeln des modernen Holzbaus entspricht. Die dadurch entstandene Vielfalt von unterschiedlichen Lebensentwürfen und Lebensphasen trägt zu einem aktiven und zukunftsfähigen Wohnumfeld bei.

5

Grundriss Konzept EG (Bildnachweis: © WOGENAU eG + ARGE Lattke Architekten + Bayr Glatt Guimaraes Architekten PartG mbH)

6

Fertigungsprozess (Bildnachweis: © WOGENAU eG + ARGE Lattke Architekten + Bayr Glatt Guimaraes Architekten PartG mbH)



7

GEMEINSCHAFT ALS RÄUMLICHES UND PROGRAMMATISCHES PRINZIP

Die gemeinschaftlichen Nutzungen sind zentrale Bausteine dieses Miteinanders, von der die Genossenschaft lebt. Neben den offenen Erschließungszonen, die als Begegnungsflächen dienen, bietet der großzügige Innenhof mit Laubengang, die Dachterrasse, der gemeinschaftliche große Garten und der Quartiersplatz einen bunten Blumenstrauss an vielfältigen kommunikativen Möglichkeiten. Für Bewohner:innen, aber auch Besucher:innen sind zudem gemeinschaftliche Angebote wie ein großer Salon, ein Kiosk, ein Coworking-Bereich, eine Werkstatt und ein Multifunktionsraum vorgesehen. Diese halböffentlichen Nutzungen vermitteln zwischen den Bewohner:innen und der neuen Nachbarschaft. Die bewusste Öffnung ist ein Versprechen eines sozial stabilen Miteinanders im Wohnquartier, das nicht am Gartenzaun endet.

ARCHITEKTONISCHE AUSFORMULIERUNG UND IDENTITÄT

Die architektonische Gestaltung unterstützt diese inhaltlichen Zielsetzungen. Eine maßstäblich gegliederte Fassadenstruktur sowie die sensible Farbgebung der Holzschalung verleihen dem Gebäude eine eigenständige, zugleich zurückhaltende Präsenz im Stadtraum. Die Materialität des Holzbaus trägt nicht nur zur ökologischen Qualität des Projekts bei, sondern stärkt auch die Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Wohnumfeld.

RESÜMEE UND AUSBLICK

Mit der WOGENAU eG wird das genossenschaftliche Bauen in Augsburg in zeitgemäßer Form neu interpretiert. Das Projekt zeigt, wie durch die Verbindung von kompakter Bauweise, sozial orientierter Programmierung und räumlicher Offenheit ein nachhaltiges und resilient wirkendes Wohnmodell entstehen kann. Im Zusammenspiel mit den Qualitäten des mit dem Deutschen Landschaftsarchitekturpreis 2021 prämierten Westpark entsteht ein Quartiersbaustein, der über das Einzelgebäude hinauswirkt und als übertragbares Beispiel für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung gelesen werden kann.

Aus Sicht der Genossenschaft hilft im Planungsprozess vor allem, von Beginn an Parameter festzulegen (Wohnungsgrößen und Anteil EOF-Wohnungen) und Gemeinschaftsflächen zu definieren, wodurch das Gesamtkonzept für alle klar ersichtlich wird. Solche Festlegungen erfordern im Vorfeld viel Zeit und Abstimmungen und sollten dann nicht mehr zur Diskussion stehen. Der WOGENAU eG war es immer wichtig, das erarbeitete Raumkonzept nachträglich nicht in Frage zu stellen.

7

Räumliche Qualitäten (Bildnachweis: © WOGENAU eG + ARGE Lattke Architekten + Bayr Glatt Guimaraes Architekten PartG mbH)



8

Darüber hinaus ist es wichtig, sich im Planungsprozess immer wieder an die ursprünglichen Ziele und Vorstellungen zu erinnern, mit denen das Projekt initiiert wurde, und dafür Architekt:innen zu beauftragen, deren Verständnis des Bauens den Zielen der Genossenschaft entspricht.

Auch zukünftig soll es Konzeptverfahren in Augsburg geben. In der Sheridan-Kaserne stehen zeitnah weitere Grundstücke zur Verfügung. Der Prozess soll sowohl für die Bewerber:innen als auch die Verwaltung und die Treuhänderin vereinfacht werden, insbesondere die erste Phase der Bewerbung soll niederschwellig erfolgen. Die grundlegend definierten Mindestanforderungen und Bewertungskriterien werden beibehalten und der Fokus liegt weiter auf den formulierten städtebaulichen Zielen, dem Mehrwert für das Quartier bzw. die Stadtgesellschaft sowie auf Aspekten der Nachhaltigkeit und Klimaschutz/-anpassung.

Auch in der nördlich angrenzenden Reese-Kaserne ist mittelfristig die Vergabe von Grundstücken im Konzeptverfahren vorgesehen. Der Wettbewerbsentwurf für ein neues Quartier mit circa 550 Wohneinheiten, ergänzenden sozialen, kulturellen und kleingewerblichen Nutzungen sieht eine kleinteilige Grundstücksvergabe vor. Für die Quartiersentwicklung an der Sommerstraße ist zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

8

Gemeinsamer Planungsprozess (Bildnachweis: © WOGENAU eG + ARGE Lattke Architekten + Bayr Glatt Guimaraes Architekten PartG mbH)

Ansprechpersonen

Dr. Hilde Strobl, Vorständin WOGENAU eG

Prof. Dipl.-Ing. Frank Lattke, Architekt BDA

Lukas Glatt, BAYR GLATT GUIMARAES Architekten
PartG mbH

Sabine Haller, Stadtplanungsamt Augsburg, Team
Entwicklungsmaßnahmen

30

Vom städtischen Baugrundstück zum Haus (fast) ohne Heizung

INGOLSTADT



**Philipp Münster, Christian Neuburger,
Jörg Koch, Elisabeth Reichmann**

AUSGANGSLAGE

Ingolstadt ist mit circa 145.000 Einwohner:innen die fünftgrößte Stadt in Bayern, gleichzeitig aber die jüngste Großstadt im Freistaat. Aufgrund der historischen Bedeutung als Festungsstadt blieben klassische Stadterweiterungsgebiete der Industrialisierung aus. Erst nach dem Zweiten Weltkrieg wuchs die Stadt enorm und zählt bis heute zu einer der am schnellsten wachsenden Städte Deutschlands. Während sich das Bevölkerungswachstum in jüngerer Zeit moderat abgeschwächt hat, ist weiterhin ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohner:innenzahl zu beobachten.

BEREITSTELLUNG VON WOHNRAUM

Zwar lag und liegt der Fokus der Stadtentwicklung auf der Innenentwicklung, doch konnte in der Vergangenheit der benötigte Wohnraum nicht gänzlich innerhalb des Siedlungszusammenhangs geschaffen werden.

Wenn die Stadt Bauland ausweist, geschieht dies üblicherweise mittels 50/50-Modell – so werden im Vorfeld mindestens 50 % der zu entwickelnden Grundstücke von der Stadt Ingolstadt erworben. Nach Aufstellung des Bebauungsplans werden die Eigentumsverhältnisse im Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB neu geordnet. Die Stadt hat damit baureife Flächen in ihrem Eigentum und kann diese für hoheitliche Aufgaben wie Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen und Steuerung des preisgedämpften Wohnungsbaus verwenden.



2

Maßgeblich ist der Flächenbesitz, da im privatrechtlichen Rahmen umfassendere Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bestehen als im ausschließlich öffentlich-rechtlichen Kontext.

KONZEPTVERGABE

Neben einem Einheimischenmodell, welches für die Bereitstellung von Wohnungseigentum für ortsansässige Familien im Stadtgebiet sorgt, befinden sich auch Grundstücke für Geschosswohnungsbau im Eigentum der Stadt Ingolstadt. Gemeinsam mit der Liegenschaftsverwaltung steuert das Stadtplanungsamt die Vergabe solcher Grundstücke und erarbeitet individuell auf den Mikrostandort bezogen Anforderungen für das jeweilige Verfahren.

Es fließen lokale Gegebenheiten, Baurecht und die Bedarfe aus der Sozialplanung sowie dem jeweiligen Stadtbezirk ein. Per Stadtratsbeschluss werden die Eckpfeiler, wie zum Beispiel ein verpflichtender Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau oder die Gewichtung des Kaufpreisangebots, festgelegt. Gute Erfahrungen wurden mit einer Bewertungsstruktur erzielt, die eine Gewichtung von 70 % Konzeptqualität und 30 % Kaufpreis vorsieht.

Das Vergabeverfahren ist zweistufig aufgebaut: Es beginnt mit einer Interessensbekundung, in der die wesentlichen Eckpfeiler dargestellt werden. Anschließend werden die geeigneten Bietenden aufgefordert, ein detailliertes Konzept einzureichen. Ein Gremium aus externen Expert:innen sowie Vertreter:innen der Stadtverwaltung bewertet die eingereichten Arbeiten und bepunktet diese anhand der festgelegten Bewertungsmatrix.

A. KONZEPT (700 PUNKTE)		max.	err.
1. Architektur/Städtebau (350 Punkte / 50 %)			
architektonische und städtebauliche Qualität	• Einhalten der Festsetzungen des Bebauungsplans, Stellplatzsatzung, Abstandsflächen etc. • Baukörper, Fassadengliederung, Zugänge, interne Erschließung, Gestaltungsqualität • Einfügung in den städtebaulichen Kontext, Qualität der Erschließung, Parkierung, Freiflächengestaltung		
2. Wohnungsbau (210 Punkte / 30%)			
Belegungskonzept, Wohnungsmix, Bewohnerstruktur, Qualität der Wohnungsgrundrisse	• Vielfalt der Nutzungen • Angemessenheit der Wohnfläche und Einhaltung Art. 11 BayWoFG • Einhaltung der Regelungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) 2012 • Gemeinschaftsflächen • Barrierefreiheit		
3. Zusätzliche Qualitäten (140 Punkte / 20 %)			
Nachhaltigkeit ökologische Bauweise Energiekonzept	• Maßnahmen, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen (z.B. integrative Klimakonzepte, Dach- und Fassadenbegrünung, solarenergetische Optimierung etc.) • Berücksichtigung kleinclimatischer Auswirkungen, Starkregenvorsorge, sommerliche Verschattung		
Gesamt (Konzept)		700	
B. KAUFPREIS (300 PUNKTE)		300	
GESAMT (KONZEPT 700 PUNKTE/PREIS 300 PUNKTE)		1000	

3

Titel

Haus (fast) ohne Heizung in Ingolstadt (Bildnachweis: © GWG Ingolstadt)

2

Luftbild Ingolstadt/Friedrichshofen (Bildnachweis: © Stadt Ingolstadt)

3

Grafik Bewertungsmatrix Konzeptvergabe (Bildnachweis: © Stadt Ingolstadt)

WOHNEN IN FRIEDRICHSHOFEN-WEST

Im Jahr 2021 wurde mittels Stadtratsbeschluss festgelegt, ein Grundstück innerhalb des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Friedrichshofen-West“ für eine Bebauung mit Mietwohnraum innerhalb des Einkommensorientierten Förderung (EOF) auszuscheiden. Ziel war es, auf dem etwa 2.200 m² großen Grundstück mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 ein innovatives Vorhaben als Beitrag für bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet zu realisieren.

Neben den städtebaulichen und architektonischen Qualitäten war ein weiteres Beurteilungskriterium, wie innovativ das Nachhaltigkeitskonzept des Projekts geplant wird. Um den Bietenden einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für ihre vorgeschlagenen Konzepte zu geben, wurden bewusst keine detaillierten Anforderungen formuliert.

DAS PILOTPROJEKT

„HAUS (FAST) OHNE HEIZUNG“

Diese Art der städtischen Konzeptvergabe ermöglichte es, dass sich die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) mit einem technisch innovativen und sozial ausgewogenen Konzept durchsetzte. In enger Zusammenarbeit mit nbundm* Architekten und der 2226 GmbH wurde das Gebäude so konzipiert, dass es grundsätzlich ohne konventionelle Heizung, Lüftung und Kühlung auskommt.

Durch diesen innovativen Ansatz wurde es als eines der 19 Pilotprojekte des bayerischen Gebäudetyps E ausgewählt. Der Fokus des Projekts liegt auf Ressourcenschonung und Recyclingfähigkeit sowie sozialer Gerechtigkeit.

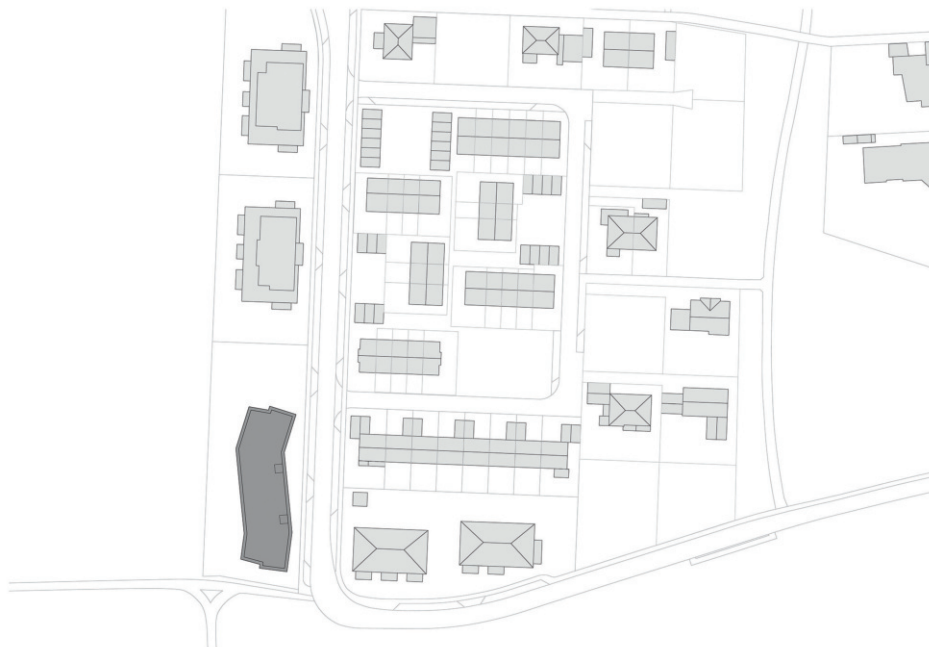
Basis der Planungen war die Freiheit, im Zusammenspiel von Bauherrin, Architekturbüro, Fachplaner:innen und Baufirmen, bestehende Regeln und Normen zu hinterfragen. Gemeinsam wurde eine Strategie des Weglassens verfolgt, welche Mehrwert schaffen kann. Durch den Verzicht auf eine konventionelle Heizung, auf eine Tiefgarage und Unterkellerung des Gebäudes sowie weitere Maßnahmen wie beispielsweise das Reduzieren von Schaltern und Steckdosen oder den Verzicht auf Deckenspachtelung, konnten signifikant Ressourcen und Kosten eingespart werden.

Das Gebäude ist sortenrein rückbau- und recyclebar. Es konnte weitgehend auf Verbundbaustoffe verzichtet werden. Durch massive Innenwände aus Ziegel sowie einen alternativen Bodenaufbau ohne EPS-Dämmung und Zementestrich, konnte der Einsatz von Problemstoffen wie Gips und Zement reduziert werden.

Der längsrechteckige Zuschnitt des Grundstücks und der Bezug zur freien Landschaft legen die Ost-West-Ausrichtung, die Körnung der gegenüberliegenden Zeilenbauten einen durchgängigen statt mehrerer Baukörper nahe. Die Länge des Baukörpers wird durch zwei Knicke gebrochen, die Fassaden optisch verkürzt. Die polygonale Geometrie sorgt für optimierte Blickrichtungen, Sonnenlichteinfall in alle Räume sowie differenzierte und gut nutzbare Außenräume. Es wurden insgesamt 15 unterschiedlich geschnittene Zweibis Fünf-Zimmerwohnungen realisiert.

4

Lageplan (Bildnachweis: © nbundm* Architekten)



4

BAUPHYSIKALISCHES LEITPRINZIP: DAS 2226-KONZEPT

Zentrales bauphysikalisches Leitprinzip des Projekts ist das sogenannte 2226-Konzept, welches eine ganzjährige Raumtemperatur zwischen 22 und 26 °C ohne den Einsatz konventioneller Heiz-, Kühl- oder Lüftungssysteme erreicht. Der Entwurf des Gebäudes wurde von der 2226 GmbH, in Abstimmung mit den Architekt:innen, für einen kompletten Jahreszyklus simuliert und der Entwurf daraufhin optimiert. Durch die passgenaue Auslegung konnte der Nachweis geführt werden, dass das Gebäude ohne zusätzliche Heizung auskommt.

Eine Temperatur-, Feuchte- und CO₂-Steuerung von motorisch betriebenen Fensterflügeln garantiert natürliche Lüftung mit geringen Verlusten. Die massive Gebäudehülle aus Thermoziegeln mit vorgesetzter Holzverschalung wird, zusammen mit massiven Innenwänden und Geschossdecken, als Wärmespeicher zum Einsatz gebracht, der sich aus Sonneneinstrahlung sowie Abwärme von Menschen und Beleuchtung speist. Für wenige Extremtemperatursituationen ist eine dünne elektrische Flächenheizung in Form von Heizpapier als Notfallsystem integriert.

Die technikreduzierte Ausrichtung senkt sowohl Investitions- als auch Betriebskosten signifikant und ermöglicht gleichzeitig ein robustes Gebäudekonzept mit geringer Störanfälligkeit. Die Nutzer:innen behalten die Möglichkeit zur manuellen Fensteröffnung und Heizungssteuerung, was das System trotz Gebäudeautomation flexibel macht.

KONSTRUKTIONSPRINZIPIEN

Der polygonale Baukörper dient mit seiner hochdämmenden Hülle und dem schweren Kern als Puffer, welcher kurzfristige Temperaturschwankungen weitestgehend ausgleicht. Dadurch wird die Wärme im Winter im Gebäude gehalten und im Sommer bleibt das Gebäude im Inneren relativ kühl.

Verantwortlich dafür ist das Zusammenspiel von Fassade und Fensterflächen, mit gut geplanten Proportionen für die optimale Nutzung des Tageslichts. Die tiefen Leibungen sorgen dafür, dass im Winter durch die tief stehende Sonne solare Gewinne für die Innentemperatur genutzt werden.

Im Sommer sind die Fensterflächen größtenteils verschattet. Zusätzlich trägt die vorgehängte hinterlüftete Fassade dazu bei, dass der sommerliche Wärmeschutz optimiert wird und keine außenliegende Verschattung erforderlich ist.

Parallel verfolgt das Bauvorhaben einen konsequent ressourcenschonenden Materialeinsatz. Die Konstruktion besteht aus seit Jahrhunderten bewährten, robusten Baustoffen wie Ziegel und Holz, welche überwiegend sortenrein und gut rückbau- und recycelbar sind. Auf Verbundmaterialien wurde weitestgehend verzichtet.

Die Fassade besteht aus mit Holzwolle gefüllten Ziegeln, einer vorgehängten Holzschalung und Lärche-Fenstern. Beim Bodenaufbau wird auf konventionelle EPS-Dämmung und Zementestrich verzichtet, stattdessen wurden Estrichziegel auf OSB-Platten verlegt. Für den Trittschall, Toleranzausgleich und Leitungsverzug wurden Holzweichfaserplatten auf Mineralwolle verlegt; die Basis bildet eine ökologische Ausgleichsschüttung aus mineralisierten Holzspänen. So ist auch für die Zukunft ein sortenreiner Rückbau des Gebäudes gewährleistet und der Anteil an Problemstoffen konnte reduziert werden.



5

5

Fassadendetail (Bildnachweis: © Sebastian Schels)



6

SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Wichtigste soziale Verpflichtung der GWG ist die Bereitstellung von bezahlbarem, attraktivem und sicherem Wohnraum.

Die Finanzierung des Projekts wurde wesentlich durch Fördermittel aus der Einkommensorientierten Förderung (EOF) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr finanziert. Mit einer Bindungsdauer von 55 Jahren wird hiermit langfristig preisgünstiger Wohnraum gesichert. Das Projekt besitzt damit nicht nur technischen, sondern auch sozialpolitischen Modellcharakter, nicht zuletzt wegen seiner Lage in einem Gebiet, das von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen geprägt ist.

Die Gestaltung der Freianlagen und Spielflächen hat einen hohen Stellenwert. Sie entwickeln sich um das Haus herum, schaffen verschiedene Begegnungsflächen für die Bewohner:innen und tragen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts bei.

Das Bauvorhaben stellt den Nachweis dar, dass auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau innovativ und qualitativ hochwertig gebaut werden kann. Durch den von gezieltem Hinterfragen und Weglassen bestimmten Planungs- und Bauprozess konnten auch die Baukosten deutlich unter den aktuellen Werten vergleichbarer Bauvorhaben bleiben.

Das Ergebnis ist, dass die Bewohner:innen eine überdurchschnittlich hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sowohl innerhalb ihrer Wohnungen als auch in den mit großer Umsicht gestalteten Freibereichen erleben.

FAZIT

Das „Haus ohne Heizung“ in Ingolstadt demonstriert die Potenziale technikreduzierter Bauweisen für den zukunftsfähigen Wohnungsbau. Die Kombination aus hoher Speichermasse, natürlicher Lüftung und materialeffizienter Konstruktion ermöglicht kostengünstiges Bauen bei hoher Wohnqualität. Die erfolgreiche Umsetzung im Rahmen einer Konzeptvergabe verdeutlicht das Potenzial kommunaler Steuerungsinstrumente, innovative und nachhaltige Konzepte in den geförderten Wohnungsbau zu integrieren. Das „Haus ohne Heizung“ fungiert damit als Referenzprojekt aus der Praxis für zukünftige städtebauliche und wohnungspolitische Strategien im Kontext nachhaltiger Bauweisen.

6

Wohnungsbeispiel (Bildnachweis: © Sebastian Schels)



7

Als eines der ersten fertiggestellten Projekte des bayerischen Gebäudetyp E liefert das Gebäude wichtige Erkenntnisse hinsichtlich des Umgangs mit Abweichungen von geltenden Normen und Vorschriften.

Die größte Unsicherheit besteht in der Haftungsfrage und Rechtssicherheit für die Planenden bei Abweichungen von DIN-Normen oder den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Wenn der Planungs- und Handlungsrahmen rechtssicher festgelegt ist, wird der Spielraum ermöglicht, welcher dazu einlädt, einfach zu denken, zu planen und zu bauen.

Mit der steigenden Anzahl realisierter Projekte erweitern sich die Möglichkeiten, wie bestehende Standards hinterfragt und anders interpretiert werden können. Der daraus entstehende Effekt sollte eine grundsätzliche Vereinfachung im Denken, Entwerfen, Planen, Konstruieren und Materialisieren erzeugen.

Der Anspruch muss sein, dass nicht alle bestehenden Normen und Vorschriften zu 100 % erfüllt werden müssen, sondern nur das, was sinnvoll ist, in die Praxis übertragen wird. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben wie zum Beispiel Sicherheit und Brandschutz sowie die Einhaltung des Mietrechts bilden die Basis für den Planungsprozess und die Umsetzung der Projekte. Der gesamte Projektprozess ist von gezieltem Hinterfragen und Weglassen bestimmt. Durch die Reduzie-

rung von Standards und die Vereinfachung des Bauens ergeben sich Möglichkeiten, innovative Konzepte umzusetzen.

Das Ergebnis ist, dass langfristig in hoher Qualität nutzbare Gebäude zu niedrigen Kosten für Bau, Unterhalt und die Bewohner:innen bereitgestellt werden können. Hierzu ist das Mitwirken mutiger Auftraggeber:innen, Planer:innen und Handwerker:innen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden die grundlegende und bestimmende Voraussetzung.

7

Ausblicke (Bildnachweis: © Sebastian Schels)

Ansprechpersonen

Philipp Münster, Stadtplanungsamt Ingolstadt

Christian Neuburger, nbundm* neuburger, bohnert und müller Architekten BDA und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Jörg Koch und Elisabeth Reichmann, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

31

Sensible Nachverdichtung einer 70er-Jahre-Siedlung durch zwei Punkthäuser in serieller Holz-Hybridbauweise

WÜRZBURG



Claudia Kaspar, Matthias Schubert, Kilian Ulsamer

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Lindleinsmühle wurde in den 1960er-Jahren für die stetig wachsende Bevölkerung als Ausgleich für die zerstörte Innenstadt geplant und umgesetzt, um Abwanderung zu verhindern. Der erste Entwicklungsabschnitt umfasste die Bereiche zwischen der Franken-, Bayern- und Versbacher Straße, welche sich vor allem durch Wohnblöcke und Hochhäuser auszeichnen. Insbesondere bei diesem Gebiet übernahm die Bautätigkeiten die Gemeinnützige Baugesellschaft für Kleinwohnungen mbH (heute Stadtbau Würzburg GmbH).

Die 1970er-Jahre-Siedlung in der Lindleinsmühle war stark von größeren, weniger barrierearmen Wohnungen und einem insgesamt wenig ausdifferenzierten Wohnungsmix, Parkdruck und überformten Freiflächen geprägt. Ziel des Projekts war eine sensible Nachverdichtung am „Entrée“ des Straßenzugs: bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum für eine älter werdende Bewohnerschaft, kurze Bauzeiten bei laufendem Betrieb des Bestands, klimasensible Freiräume, verlässliche Stellplatzorganisation und eine Ergänzung der sozialen Infrastruktur zur Stärkung des Quartiers.

Der direkt benachbart Quartiersplatz St. Albert wurde im Rahmen der Sozialen Stadt neugestaltet und wertet den Bereich zusätzlich auf.



2

NEUE WEGE IM PROZESS

Stadtbau und Stadtverwaltung haben das Vorhaben fachlich eng vorbereitet. Aufbauend auf einer Standortsuche zur möglichen Verdichtung des bestehenden Wohnquartiers der Stadtbau Würzburg GmbH wurden zunächst in einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie die Rahmenbedingungen für das Vorhaben geklärt und ein Konzept für eine mögliche Nachverdichtung des Quartiers entwickelt.

In vier Lenkungsgruppen wurden dann wesentliche Themen wie Städtebau, Rettungswege/Brandschutz, Baumbilanz, Schallschutz und Stellplätze/Parkpalette gemeinsam intensiv diskutiert und vorabgestimmt – moderiert durch Fachplanende, dokumentiert mit klaren Entscheidungslinien. Das B-Plan-Verfahren (§ 13a BauGB) konnte so zügig, innerhalb von 13 Monaten, mit geteiltem Zielbild und breiter Akzeptanz der Stadtteilbewohner:innen umgesetzt werden.

ALLTAGSTAUGLICHKEIT UND WOHNUNGSANGEBOT

Die beiden Punkthäuser ergänzen den Bestand gezielt um kleine, gut möblierbare Wohnungstypen (1-3 Zimmer) bei hundertprozentiger Barrierefreiheit. Der Wohnungsmix schafft Umzugsanreize im Quartier, insbesondere für langjährige Mieter:innen, die sich verkleinern wollen. Die konsequente Nutzung von Landes- und Bundesfördermitteln sorgt für bezahlbaren Wohnraum für Mieter:innen mit geringen bis mittleren Einkommen. Kleinteilige Hausgemeinschaften, stufenlose Erschließung, klar zonierte Grundrisse und private Freibereiche erhöhen die Nutzbarkeit im Alltag.

Ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss und eine Kita mit zwei Gruppen (12/25 Kinder) wirken über das Projekt hinaus und stärken die Nachbarschaft im Quartier.

SERIELLE HOLZ-HYBRIDBAUWEISE IM BESTAND

Die Gebäude entstehen in Holz-Hybrid-Systembauweise mit hohem Vorfertigungsgrad (Wand- und Badmodule, Systemdecken): Das Errichtungstempo mit einem Geschoss pro Haus und Woche verringert Bauzeit, Lärm und Staub deutlich gegenüber konventionellen Lösungen. Dies schafft Akzeptanz im unmittelbar angrenzenden bewohnten Nachbarbestand. Tragende Vollholzwände (BSP), Stahlbetonkerne und Holzfassade bilden robuste, wartungsarme Hybride. Rund 420 t biogener Kohlenstoff werden in Holzbauteilen gebunden; Luft-Wärmepumpen versorgen die Häuser CO₂-neutral und zeitgemäß.

Titel

Perspektive Bayernstraße mit Parkdeck (Bildnachweis: Benjamin Brückner)

2

Vogelperspektive Lageplan (Bildnachweis: Benjamin Brückner)



3

BAUMERHALT ALS ENTWURFSTREIBER

Die gebietsprägende Rotbuche mit einer Höhe von circa 35 m fungiert als Gelenk zwischen beiden Neubauten und dem angrenzenden Bestand; die Gruppe japanischer Kirschen bleibt als grüner Auftakt in die Straße erhalten und beschattet die Freiflächen der Kita ab Nutzungsaufnahme. Um unnötige Fällungen zu vermeiden, wurde der Brandschutz konsequent projektiert, ein Sicherheitstreppenraum (Kombination 1. und 2. Fluchtweg) und Laubengänge zur Entrauchung sichern kompakte Rettungswege. So profitieren Klima und Aufenthaltsqualität – und die Neubauten fügen sich atmosphärisch unmittelbar in den Bestand ein.

FREIRAUM, WASSER UND MOBILITÄT

Die Außenanlagen sind aufgewertet: Aufenthaltsbereiche, Hochbeete (Partizipation), Spielplatzerneuerung und -ergänzung, zusätzliche Pflanzungen. Retentions- und Gründächer unterstützen die Schwammstadt-Logik. Eine Parkpalette (als Ersatz/Überbauung des bestehenden, funktional und gestalterisch erneuerungsbedürftigen Parkhofs) entlastet den Parkdruck, ohne neue Flächen zu versiegeln und bietet die Möglichkeit einer großflächigen Photovoltaik-Nutzung. Das Mobilitätskonzept schafft ein bis dato nicht vorhandenes Carsharing-Angebot (2 Stellplätze), hochwertige überdachte und abschließbare Fahrradstellplätze (für 66 Räder, auch für Lastenräder und Fahrradanhänger, inklusive Lademöglichkeiten für E-Bikes) und eine Unterflur-Müllentsorgung. Es werden positive Wechselwirkungen mit dem direkt angebundenen Radnetz erwartet. Die gute ÖPNV-Anbindung rundet dieses Angebot ganzheitlich ab.

AKZEPTANZ IM BETRIEB

Die serielle Bauweise mit kurzen, planbaren Montageschritten, die klare Kommunikation (Tauschoptionen für Bestandsmieter:innen, Parkentlastung, Freiraumqualitäten und das zusätzliche Angebot in der Kinderbetreuung) sowie der sichtbare Baumerhalt halfen, den anfänglichen Vorbe-



4

halten der Nachbarschaft gegenüber der Nachverdichtung zu begegnen und die Akzeptanz spürbar zu erhöhen. Die Neubauten generieren Umzugs- und Bauphasenspielflächen für die anstehende Bestandsmodernisierung und setzen einen kräftigen Impuls für die Revitalisierung des Straßenzugs.

WIRKUNG UND ÜBERTRAGBARKEIT

- Wirkung: Mehr bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum; Entlastung beim Parken, alternative Mobilitätsformen, spürbar bessere Freiraumqualitäten; Kita, Gemeinschaftsraum und Begegnungsflächen schaffen darüber hinaus einen Mehrwert für alle Bewohner:innen des Quartiers.
- Übertragbarkeit: Das Vorgehen mit einem integralen Planungsansatz unter Beteiligung aller wesentlichen Akteure ist beispielgebend und hat wesentlich zum Erfolg dieses ganzheitlich ausgelegten Projekts und der damit verbundenen Quartiersstärkung beigetragen.
- Learnings:
 - ▶ Freifläche mit Qualitäten und Restriktionen von Anfang an mitdenken. Die Innen- und Außenwirkung bezogen auf das Projekt, den Standort konsequent ermitteln und abwägen.
 - ▶ Vorfertigung zahlt in Bauzeit, Qualität und Nachbarschaftsverträglichkeit ein.
 - ▶ Chance zur Ausdifferenzierung des Wohnungsmixes unter Berücksichtigung der Bedarfe der Mieter:innen.
 - ▶ Die Möglichkeiten der Förderlandschaft helfen, die wirtschaftlichen Herausforderungen zu bewältigen.
 - ▶ Mehrwert entsteht durch Bündelung: Wohnen + Kita + Gemeinschaft + Freiraum + Mobilität.

3

Ergänzungsneubau und Baumbestand (Bildnachweis: Benjamin Brückner)

4

Seitenansicht Parkdeck (Bildnachweis: Benjamin Brückner)



5

KURZPROFIL

- Ort: Würzburg, Lindleinsmühle (Bayernstraße/Frankenstraße)
- Vorhabenträgerin: Stadtbau GmbH Würzburg
- Verfahren: B-Plan § 13a BauGB (2022–2023), Baugenehmigung 05/2024
- Programm: 2 Punkthäuser in Holz-Hybrid-Systembauweise, 43 barrierefreie 1-3-Zimmer-WE (100 % EOF nach dem Bayerischen Wohnbauförderprogramm), Kita (eine Gruppe mit 12 Kleinkindern, eine Gruppe mit 25 Kindergartenplätzen) und Gemeinschaftsraum
- Ergänzungen: Quartiersgarage/Parkpalette (Ersatz/ Überbauung bestehender Stellplatzfläche), qualifizierte Freiräume, Mobilitätskonzept (Carsharing, hochwertige Fahrradabstellung, Fahrradhäuser mit E-Lademöglichkeit, Unterflur-Müll)
- Bau/Zeiten: Baubeginn 08/2024; Montage Obergeschoss in 7 Wochen (1 Geschoss/Woche je Haus); Bezug ab April 2026
- Energie/Klima: Luft-Wärmepumpen mit PV-Anlage, Schwammstadt (Retentions-/Gründächer), Baumerhalt (Rotbuche, Kirschgruppe), Holzspeicher ~420 t biogener Kohlenstoff

TECHNISCHE ECKDATEN

- Haus A (7 Geschosse): 24 WE (pro Regelgeschoss 1×3Z, 2×2Z, 1×1Z), Kita im EG
- Haus B (5 Geschosse): 19 WE (gleiches Raster), Gemeinschaft im EG
- GRZ 0,4 (Überschreitung bis 0,6), GFZ 1,2; Gebiet WA
- Wohnfläche circa 2.270 m²; Kita circa 300 m²
- Montage: 1 Geschoss/Woche je Haus; Obergeschosse gesamt 7 Wochen
- Energie: Luft-Wärmepumpen mit PV-Anlage; Retentions-/Gründächer
- Mobilität: Carsharing 2 STPL (Gutschrift im Stellplatzbedarf), 66 Fahrradplätze (E-Bikes/Lastenrad/Anhängerquoten), Fahrradhäuser mit E-Laden, Unterflur-Müll
- Parkpalette: Stellplatzorganisation als Ersatz/Überbauung, Entlastung Parkdruck
- Förderung: 100 % EOF (43 WE)

5

Perspektive Bayernstraße (Bildnachweis: Benjamin Brückner)

Ansprechperson

Kilian Ulsamer, Projektleitung, Stadtbau GmbH Würzburg

Julian Wékel, Laureen Nieveel

Mit der vorliegenden Publikation hat das Institut für Städtebau und Wohnungswesen (ISW) erneut eine Beispielsammlung gegenwärtiger Planungspraxis veröffentlicht. Der Schwerpunkt „Neues Wohnungswesen und nachhaltiger Wohnungsbau“ adressiert einmal mehr ein aktuell sowohl gesellschaftspolitisch als auch fachplanerisch prägendes Thema.

Anspruch und Ziel dabei ist es, abseits der politischen und akademischen Debatten, eine Statusbestimmung zur aktuellen kommunalen Planungskultur in diesem Themenfeld zu liefern. Die Sammlung bietet konkrete Einblicke in örtliche kommunalpolitische Diskurse, aufgelegte Konzepte und Strategien, interne Verfahrensabläufe und Prozessgestaltungen sowie die konkrete Umsetzung städtebaulicher Wohnprojekte. Die in den letzten Jahren stark veränderten Rahmenbedingungen im Wohnungsbau stellen viele Städte vor große Herausforderungen. Die hier illustrierten Beispiele zeigen Lösungsansätze auf, spiegeln Möglichkeiten und Grenzen kommunalen Handelns wider und geben Hinweise auf die lokal sehr unterschiedlichen Ausgangslagen und Zielbilder. Anspruch der Publikation ist es deshalb auch, die fachplanerische Diskussion mit konkretem Anschauungsmaterial zu ergänzen und den interkommunalen Erfahrungsaustausch zu fördern.

Als Herausgebende dieser Dokumentation stehen wir in einer gewissen Neutralität zu den gezeigten Projekten und Vorgehensweisen. Die Texte stellen die Sicht der Autor:innen und jeweiligen Projektverantwortlichen dar. Es handelt sich dabei nicht um wissenschaftliche Aufsätze, sondern um Berichte aus der Anwendungspraxis, die die konkrete Gemengelage vor Ort verdeutlichen. Einmal mehr kann dabei

beobachtet werden, in welche übergeordneten Spannungsfelder der Wohnungsbau eingebunden ist und wie Pfadabhängigkeiten teilweise nur langsam und mühsam aufgelöst werden können. Umso erfreulicher ist es, dass bei der Lektüre deutlich wird, mit welch großem Engagement und mit welcher Bereitschaft, neue Lösungen zu erproben, die Akteure vor Ort an den identifizierten Aufgaben arbeiten.

Wir freuen uns, wenn die vorliegende Beispielsammlung erneut dazu anregt, über die Wirksamkeit gegenwärtiger Stadtentwicklungsplanung zu diskutieren und zu reflektieren. Akteure aus Kommunalpolitik und Verwaltung, Forschung und Lehre, aber auch einer interessierten Fachöffentlichkeit, sind gleichermaßen angesprochen, sich an diesem Diskurs zu beteiligen.

Wir danken dem Deutschen Städtetag (DST) für die Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Projekten und nochmals allen Autor:innen für die engagierte Zusammenarbeit und die Bereitschaft, Einblicke in die eigenen Planungsprozesse zu geben. Außerdem gilt unser besonderer Dank dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die die Drucklegung dieser Publikation im Rahmen des Programms „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ unterstützt haben.

HERAUSGEBER:INNEN

Prof. Julian Wékel (ISW)
Laureen Nievel (ISW)

Institut für Städtebau und Wohnungswesen (ISW)
der Deutschen Akademie für Städtebau und
Landesplanung e. V. (DASL)
Schwanthalerstraße 22
80336 München
www.isw-isb.de

REALISATION IN ZUSAMMENARBEIT MIT

Deutscher Städtetag (DST)
Dr.-Ing. Timo Munzinger

Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB)
Bernd Düsterdiek

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Stephan Willinger

GESTALTUNG UND SATZ

Teresa Albert-Uyanik (ISW) nach Layoutvorlage
Büro Schramm für Gestaltung GmbH

LEKTORAT

Annika Mayer (ISW)
Mara Steigenhöfer (ISW)

DRUCK

ESM Satz und Grafik GmbH

BILDNACHWEIS

Alle Abbildungen in den Projektbeiträgen wurden von den Autor:innen der jeweiligen Beiträge zur Veröffentlichung bereitgestellt. Die Rechte liegen bei den angegebenen Personen bzw. Kommunen, Landkreisen, Institutionen, Vereinen oder Unternehmen.

Die Abbildungen und Tabellen wurden teilweise durch das ISW bearbeitet und entsprechen nicht mehr der ursprünglichen Fassung der genannten Personen.

Umschlag: Institut für Städtebau und Wohnungswesen nach Layoutvorlage Büro Schramm für Gestaltung GmbH. Nachweise Abbildungen von Rückseite links oben bis Vorderseite rechts unten: 1 Josse Straub (Beitrag 01 Frankfurt am Main). 2 © UWS, ulmer heimstätte, Conné van de Grachten (Beitrag 28 Ulm). 3 Stadt Wolfsburg (Beitrag 23 Wolfsburg). 4 Pressefoto Kraufmann & Kraufmann GmbH (Beitrag 25 Stuttgart). 5 © RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH (Beitrag 20 Berlin). 6 © Arc Architekten (Beitrag 11 Münsing). 7 © GWG Ingolstadt (Beitrag 30 Ingolstadt). 8 Carsten Bunnemann (Beitrag 06 Erlangen). 9 © Marcus Bredt (Beitrag 21 Nürnberg).

DATENQUELLEN UND SCHREIBWEISEN

Die Beiträge dieser Publikation wurden von den jeweiligen Autor:innen zur Verfügung gestellt. Sie geben eine authentische Perspektive der genannten Kommunen, Landkreise, Institutionen, Vereine oder Unternehmen wieder.

Für eine einheitliche Darstellung wird in dieser Publikation auf die Nennung akademischer Titel verzichtet. Dies impliziert keinerlei Wertung oder Missachtung der entsprechenden Qualifikationen. Bei der möglichen Nennung der Ansprechpersonen werden die Titel aufgeführt.

Um auf die Vielfalt von Geschlechtern und Geschlechtsidentitäten aufmerksam zu machen und alle Personen gleichermaßen anzusprechen, verwenden wir in dieser Publikation die gendergerechte Schreibweise mit dem Doppelpunkt (z. B. „Leser:innen“). Die Herausgeber:innen sind sich der erweiterten Problematik diesbezüglich bewusst. Werden explizit männliche oder weibliche Formen verwendet, sind diese auch als solche zu verstehen und beziehen sich auf die Sachlage des jeweiligen Kontextes. Wir bitten um Verständnis für diese Entscheidung und hoffen, damit zu einer respektvollen und bewussteren Auseinandersetzung mit dem Thema beizutragen.

Sonderveröffentlichung München, August 2026

Nachdruck und Vervielfältigung verboten.
Alle Rechte vorbehalten.

ISBN 978-3-00-088190-9



Institut für Städtebau und
Wohnungswesen, München
Institut für Städtebau Berlin



Deutscher
Städtetag

NATIONALE
STADTENTWICKLUNGS
POLITIK

Gefördert durch:
Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen
aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Eine Dokumentation des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund. Die Publikation wird im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördert.

ISBN 978-3-00-088190-9