



Trendheft

Wie wir in Zukunft wohnen werden

Ideen und Innovationen für
das Bauen und Leben von morgen



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Trendheft

Wie wir in Zukunft wohnen werden

Ideen und Innovationen für
das Bauen und Leben von morgen

Dieses Trendheft ist in Zusammenarbeit mit Dr. Daniel Dettling,
Geschäftsführender Gesellschafter, Institut für Zukunftspolitik, erschienen.



Dr. Daniel Dettling

„Wie werden wir in Zukunft wohnen und bauen?“

»Nicht Zement, nicht Holz, nicht Stein, nicht Stahl, nicht Glas ist das widerstandsfähigste Element. Das widerstandsfähigste Material im Bauwesen ist die Kunst.«

Gio Ponti, Architekt und Designer

Räume und Orte bestimmen unser Leben. In Zeiten der Krisen wie Corona, Krieg und Klimawandel erlebt das Thema „Wohnen und Bauen“ eine Renaissance. Lebenswerte Städte und Gemeinden, bezahlbarer und attraktiver Wohnraum und gemeinschaftsstiftende Wohnformen gehören zu den zentralen Trends der kommenden Jahre. Städtische und ländliche Räume, die zukunftsfähig sein wollen, sind gesund, ressourcenschonend und sozial inklusiv.

Trends und Themen wie Energie und Klimaschutz, Mobilität, Zusammenhalt, neue Lebensgemeinschaften und Digitalisierung fordern das Wohnen der Zukunft heraus. Sie werden unsere Städte und den ländlichen Raum umfassend verändern.

Demografischer und sozialer Wandel

Erstens: der demografische und soziale Wandel. Die häufigste Lebensform in den meisten großen Städten ist der Singlehaushalt. In immer mehr europäischen Städten wohnt jeder Zweite allein. Immer mehr der Alleinlebenden sind älter als 64 Jahre. 2040 wird fast die Hälfte aller Haushalte allein wohnen. Mehr Singlehaushalte führen zu neuen sozialen Herausforderungen. Die Einsamkeit nimmt vor allem unter den Jüngeren und den Älteren zu. Betroffen sind Umfragen zufolge zwei Gruppen: die unter 40- und die über 80-Jährigen.

Um dem entgegenzusteuern, braucht es attraktive Quartiere und Nachbarschaften. Gefragt sind unkonventionelle Lösungen, die zugleich eine hohe Lebensqualität bieten. Den Generationen Y und Z, aber auch vielen Babyboomern geht es um mehr Gemeinschaft, Sharing-Angebote, Möglichkeiten, etwas zu teilen. Aus Büros wird Co-Working, aus Auto-besitz Co-Mobility, aus Gärtnern Co-Gardening und aus Küchen und Wohnzimmern Co-Living.

Altersfreundliches Wohnen

Zum Trend wird auch „altersfreundliches Wohnen“. Mehr als 150 Länder haben ein Netzwerk altersfreundlicher Städte gegründet. Wer aufgenommen werden will, muss einen umfangreichen Kriterienkatalog erfüllen. Die finnische Stadt Tampere hat ältere Menschen, die sich keinen Platz im Altenheim leisten können, eine barrierefreie Umgebung ermöglicht. Die Stadtplanung setzt dabei auf verkehrsberuhigte Zonen und altersgerechte Wege. Von der neuen urbanen Barrierefreiheit profitieren auch andere Bevölkerungsgruppen wie Eltern mit kleinen Kindern und Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen. Das neue Wohnquartier bietet zudem kostenpflichtige Services an wie Physiotherapie und Ernährungsberatung.

Gemein ist den in diesem Trendheft vorgestellten Projekten, dass es ihnen nicht nur um „gutes Wohnen“ geht, sondern auch um den Aufbau guter Nachbarschaften. Bisherige Wohnkonzepte sind oft introvertiert und nach innen gerichtet und wollen die äußere Welt in der privaten Wohnung abbilden: „Meine Garage, mein Auto, meine Familie, mein Garten.“ Die neuen Konzepte sind eine Antwort auf das zunehmende Bedürfnis nach Nachbarschaft und Gemeinschaft und den Trend, die Welt zu entdecken, indem man die eigenen vier Wände nach außen hin öffnet. Co-Living heißt, Individualität in Gemeinschaft leben: in generationengerechten Quartieren, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Wohnumfeld ermöglichen.

»Die neuen Konzepte sind eine Antwort auf das zunehmende Bedürfnis nach Nachbarschaft und Gemeinschaft und den Trend, die Welt zu entdecken, indem man die eigenen vier Wände nach außen hin öffnet.«

Ökologie und Mobilität

Aber auch die Megatrends Ökologie und Mobilität werden das Wohnen und Bauen nachhaltig verändern. Ein Großteil der der jährlichen Treibhausgasemissionen geht auf Gebäude zurück. Bei der Transformation in eine dekarbonisierte Wirtschaft spielt deshalb der Gebäudesektor eine zentrale Rolle. Die großen deutschen Städte müssen sich auf eine Erhöhung der Hitzetage von heute fünf auf 15 im Jahr 2050 und eine Zunahme von intensiveren Starkregenereignissen einstellen. Die Entsiegelung von Flächen und Fassaden- und Dachbegrünungen helfen, die Auswirkungen von Hitzeextremen einzugrenzen. Der Bauwirtschaftssektor wird in Zukunft auf alternative Baumaterialien setzen. Die Kreislaufwirtschaft steht vor einem Durchbruch. Konzepte wie Urban Mining, wo gebrauchte Materialien wiederverwertet werden, und Initiativen wie das „Neue Europäische Bauhaus“ verwandeln den Sektor in eine grüne Wachstumsbranche. Ressourcen werden künftig gezielter eingesetzt, Häuser werden langlebiger.

Im Zusammenspiel mit Mobilität wird Ökologie zum Treiber einer umfassenden Transformation des Verkehrs, individuell wie öffentlich. Aus Verkehrsräumen werden Möglichkeitsräume einer neuen, vernetzten Mobilität. Der Wandel von der autozentrierten zur grünen Stadt erhöht die Lebensqualität: Lebens-, Wohn- und Arbeitsräume werden gesünder und attraktiver. Zum Gewinner wird in den Städten vor allem das Fahrrad, im ländlichen Raum E-Mobilität und autonomer ÖPNV.

»Aus Verkehrsräumen werden Möglichkeitsräume einer neuen, vernetzten Mobilität.«

Neues Arbeiten und Wirtschaften

Neues Arbeiten und Wirtschaften wird als dritter Megatrend das Wohnen verändern. Das Home-Office wird nach Corona bleiben. Eine große Mehrheit will weiterhin zumindest zum Teil in den eigenen Wänden arbeiten. In gut erschlossenen Regionen außerhalb der Metropolen wird das Wohnen zunehmend attraktiver. Dazu trägt auch der digitale Fortschritt bei. Telemedizin macht lange Wartezeiten in den Arztpraxen und Kliniken überflüssig. Viele Krankheiten können künftig mit Hilfe von elektronischer Kommunikation behandelt werden. Immer mehr Gesundheitslösungen kommen in die eigenen vier Wände. „Home Care“ wird zum Wachstumsmarkt.

Nähe, Öffentlichkeit und Agilität

In Zukunft geht es um drei Faktoren: Nähe, Öffentlichkeit und Agilität. Städte und ihre Quartiere entwickeln sich zunehmend in Richtung Hypernähe und lokaler Wirtschaft und setzen auf eine Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Das Leitbild der gesunden, grünen und gemischten Stadt setzt auf Trinkwasserbrunnen, Sitzbänke, Gärten, Bauernmärkte und Fitnessplätze auch im Freien. Die Nachfrage nach breiteren Fahrradwegen und Bürgersteigen ist heute in den meisten Städten größer als vor der Coronakrise. Städte und Gemeinden, die auf Beteiligung und Integration setzen, sind auch sicherere Orte, ihre Bewohner sind gelassener und gesünder.

In diesem Trendheft werden etliche Projekte und best practices einer neuen Kommunität, einer neuen Gemeinschaftlichkeit, in Stadt und Land vorgestellt. Interviews mit Expertinnen und Experten und jungen Politikerinnen und Politikern gewähren weitere Einblicke in das neue Wohnen und Bauen. Akteure und Treiber der vorgestellten Ideen und Projekte werden kreative Kommunen sein: vitale Klein- und Mittelstädte und agile Dörfer, Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen. Insofern versteht sich das Trendheft als Impuls für die öffentliche Debatte der nächsten Jahre.

Inhalt

Innovationen und neue Baukultur

Seite 8

Stuttgart:
Bauen für die Enkel

Seite 14

München:
Wohnen ohne Gebrauchsanweisung

Seite 20

Beckum:
Komm, wir drucken uns ein Haus

Seite 26

Hannover:
Aus Alt mach Neu

Seite 28

**Interview mit
Architekt Nils Nolting**
„Dann gibt man das Haus an die Erde zurück“

Seite 32

Bamberg:
Lagarde_15. Neue Adresse für 18 Baufamilien
in Bamberg.

Seite 34

**Interview mit
Architekt Markus Schäfer**
„Die Wärme kommt von hier“

Seite 38

Külz:
Külz kann mehr

Seite 42

**Interview mit
Susanne Wartzack**
Bauen wird nachhaltiger und Wohnen sozialer
und gemeinschaftlicher

Perspektive Ländlicher Raum

Seite 46

Spiegelau:
Dahoam 4.0. Zu Hause im digitalen Dorf

Seite 47

**Interview mit
Bürgermeister Karlheinz Roth**
„Digitalisierung nicht zum Selbstzweck“

Seite 52

Vrees:
Jungsein und Altwerden in Vrees

Seite 53

**Interview mit
Bürgermeister Heribert Kleene**
„Selbstbestimmt und eigenständig“

Seite 56

Oschersleben:
Wohnen auf dem Land – was ändert sich,
was hat Bestand?

Seite 58

Kirchanschöring:
Ländliches Wohnen sieht anders aus

Seite 62

**Interview mit
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Holger Magel**
Der ländliche Raum hat wieder Zukunft!

Perspektive Stadt

Seite 68

Oldenburg:
Unter einem Dach

Seite 74

Heidelberg:
Wo Wohnen in WGs für Studenten wenig
kostet

Seite 78

Köln:
Inklusiv wohnen in Köln

Seite 79

**Interview mit
Christiane Strohecker**
„Nur günstig wohnen wollen genügt nicht“

Perspektive Politik

Seite 82

**„Wir schaffen die Bauwende –
aber andere Länder sind weiter
als Deutschland.“**

Im Gespräch mit ...

Jessica Rosenthal

Bundestagsabgeordnete der
SPD und Bundesvorsitzende der Jusos

Christina-Johanne Schröder

Bundestagsabgeordnete von
Bündnis 90/Die Grünen und Sprecherin
für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen
und Kommunen

Tilman Kuban

Bundestagsabgeordneter der
CDU/CSU-Fraktion und war bis
November 2022 Bundesvorsitzender
der Jungen Union

Innovationen und neue Baukultur

Bauen für die Enkel

Gebäude weltweit tragen seine Handschrift – von Chicago bis Tokio, von Dubai bis Berlin. Vom Studentenwohnheim bis zum Sternehotel, vom Hauptbahnhof über Parlamentsgebäude bis hin zum Plus-Energie-Quartier in Stuttgart. Im Interview mit Carla Fritz spricht Professor Werner Sobek über Einstein und das Emissionsproblem, recycelbare Häuser und einen Olivenbaum.



Bauingenieur und Architekt Werner Sobek: Gründer und bis 2020 Leiter des Instituts für Leichtbau Entwerfen und Konstruieren (ILEK) der Universität Stuttgart, Gastprofessuren an Universitäten u.a. Graz, Singapur und Harvard. Mitglied des Stiftungsrats der Bundestiftung Baukultur. Mit seinem internationalen Planungsbüro ist er weltweit aktiv. Foto: René Müller

»Natur- und umweltschonend bauen, für mehr Menschen, emissionsfrei, mit weniger Material und in guter Qualität.«

Was den Leichtbauforscher Professor Werner Sobek umtreibt, setzt er als Architekt und Bauingenieur vielfach um: mit innovativen Konzepten insbesondere bei Tragwerk, Fassade und technischem Innenleben.

Was halten Sie in Bezug auf Ihre Forschungsarbeit für Ihre bisher beste Idee, die dann auch umgesetzt wurde?

Von sogenannten Rankings – ganz gleich in welchem Lebensbereich – halte ich generell nichts. Aber das Wichtigste, was ich bisher entwickeln konnte und was mir besonders am Herzen liegt, ist der Gradientenbeton. Ein Beton, dessen innere Dichte sich in den drei Raumrichtungen je nach tatsächlichem Kräfteverlauf nahezu beliebig verändern lässt. Durch diese Optimierung des Innenraums kann man mehr als die Hälfte an Gewicht sparen und zugleich die grauen Emissionen senken, die bei der Herstellung entstehen.

Etwa 60 Prozent des weltweiten Ressourcenverbrauchs gehen auf das Konto des Bauwesens. Wo sehen Sie gegenwärtig den größten Handlungsbedarf, wenn es um diese Rolle des Bauens geht?

Die Menschen handeln erst, wenn sie verstehen, warum sie handeln müssen. Und diese Informationen über Fakten und Zusammenhänge, über den Einfluss des Bauwesens auf Erhalt beziehungsweise Zerstörung von Natur und Umwelt werden meines Erachtens in Politik, Medien und Wissenschaft viel zu wenig vermittelt.



Es geht also zunächst um Aufklärungsbedarf? In welcher Richtung?

Viele sprechen von „erneuerbarer Energie“. Aber Energie kann man weder aus dem Nichts erschaffen noch erneuern, sondern nur transferieren. Einstein hat es auf die Formel $E=mc^2$ gebracht. Alle reden von Energieeffizienz. Aber wenn die Sonne 10.000 Mal mehr Energie auf die Erde einstrahlt, als die Menschen für alle Funktionalitäten brauchen, dann hat die Menschheit doch kein Energieproblem! Wir haben vielmehr ein Emissionsproblem. Die anthropogenen, also die von Menschen verursachten Emissionen, sind für die zunehmende Erwärmung unseres Planeten verantwortlich.

Mit dem Pariser Klimaschutzabkommen gibt es seitens der Politik bekanntlich eine Orientierung in Richtung Klimaneutralität von Gebäuden.

Wenn wir das Pariser Klimaschutzabkommen wirklich ernstnehmen, erzeugen unsere Gebäude ab 2050 keine Emissionen mehr. Das heißt, wir verwenden dann in der Nutzungsphase keine Energie, die auf Verbrennungsprozessen beruht. Alle heizen und kühlen dann nur noch elektrisch statt mit Öl, Gas, Pellets oder Biogas. Aber – selbst dann ist das Emissionsproblem im Gebäudebereich keineswegs vom Tisch.

Was führt Sie zu diesem Schluss?

Blickt man auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – gerechnet auf 50 Jahre –, sieht man schnell: Noch bevor die Bewohner das neu gebaute Haus erstmals betreten, ist bereits die Hälfte der klimaschädlichen Stoffe, die dieses Gebäude in seinem Lebenszyklus ausstößt, in Form von grauen Emissionen in der Atmosphäre und bleibt dort auch lange Zeit – Kohlendioxid aufgrund seiner Halbwertszeit sogar 800 bis 1000 Jahre. Mit den bekannten Effekten für das Klima unseres Planeten. Die anderen 50 Prozent klimaschädlicher Emissionen entstehen in den folgenden 50 Jahren, vor allem im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Wärme. Verglichen mit den grauen Emissionen ist das atmosphärische Schädigungspotenzial der Emissionen im Betrieb bedeutend geringer – erst recht, wenn es künftig tatsächlich gegen null gefahren wird.

Angesichts dieser Gemengelage, was wäre denn die Quintessenz und Ihre Botschaft an Politik, Bauwirtschaft und Bauherren?

Das Kernproblem sind nicht die Emissionen – beziehungsweise zumindest bislang noch damit zusammenhängend: der Energieverbrauch – in der Nutzungsphase des Gebäudes, sondern die Emissionen in der Herstellungsphase. Deshalb muss man bei den Baustoffen ansetzen und dabei auch über den bundesdeutschen Gartenzaun hinausschauen: Das Nettowachstum der Weltbevölkerung liegt rein rechnerisch bei 2,6 Menschen pro Sekunde. Wenn jeder den bundesdeutschen Baustandard von 490 Tonnen pro Kopf beanspruchen würde, müsste man pro Sekunde 1.300 Tonnen Material herstellen. Die damit verbundenen CO_2 -Emissionen wären so groß, dass die Durchschnittstemperatur auf der Erde bis 2050 um mehr als zehn Grad steigen würde.

»Deshalb muss man bei den Baustoffen ansetzen und dabei auch über den bundesdeutschen Gartenzaun hinausschauen.«

»Die Idee des Aktivhauses war dann die logische Konsequenz: ein vollkommen in der Fabrik hergestelltes Haus, basierend auf einer Plattformstrategie.«

»Einen Olivenbaum pflanzt man für die Enkel.«

»Nicht alle Häuser müssen die gesamtgesellschaftlichen Vorgaben gleichermaßen erfüllen.«

Durch eine klimagerechte und energieoptimierte Wahl der Baumaterialien wie auch der Baukonstruktionen könnte allein der Neubaubereich der Umwelt jährlich etwa sieben Millionen Tonnen CO₂ ersparen, so wissenschaftliche Studien. Wie sind Sie vorgegangen bei dem von Ihnen entwickelten Triple-Zero-Haus, das für null CO₂-Emissionen, null Energieverbrauch und null Abfall beim Rückbau steht?

Das erste zu hundert Prozent rezyklierbare Haus der Neuzeit habe ich zur Jahrtausendwende realisiert: ein voll verglastes Gebäude ohne Schornstein, das seinen Energiebedarf aus nachhaltigen Quellen deckt. Seitdem haben wir diese Entwicklung weitergetrieben und Häuser gebaut, die sich nicht nur energetisch selbst versorgen, sondern die mit ihrer Überproduktion an elektrischer Energie und Wärme auch andere Häuser in der Nachbarschaft ebenso wie Autos versorgen können. Die Idee des Aktivhauses war dann die logische Konsequenz: ein vollkommen in der Fabrik hergestelltes Haus, basierend auf einer Plattformstrategie. Mit einer hohen Individualisierungsmöglichkeit, das heißt: kein Gleich-Teile-Prinzip wie im klassischen Fertighausbau, sondern ein Gleich-Füguings-Prinzip. Und vollkommen rezyklierbar, mit vorbildlichen energetischen und emissionstechnischen Eigenschaften, sechsmal leichter als vergleichbare Bauten.

Die Energiewende ist eine Investition in die Zukunft, die sich für die heutige, ältere Generation in deren Lebenszeit nicht mehr „rechnen“ wird, sagen Sie. Genau das hält Selbstnutzer und Kleinvermieter teils auch davon ab, ihr Haus energetisch zu modernisieren. Drehen wir uns damit nicht im Kreis?

In diesem Zusammenhang zitiere ich gern ein griechisches Sprichwort: „Einen Olivenbaum pflanzt man für die Enkel.“ Und die Lösung des Treibhausgas-Emissionsproblems muss man genauso sehen: Wir, die wir das zu bezahlen haben, werden überhaupt nichts davon sehen. Weil der Effekt nicht schlagartig innerhalb einer Quartalsrechnung oder einer Jahresbilanz ersichtlich wird, zumindest nicht signifikant. Er wird – hoffentlich – im Jahr 2050 nachweisbar sein. Das heißt, man muss jetzt etwas tun, wovon man aber selbst aller Voraussicht nach nichts mehr hat. Dies widerstrebt vielen. Dass hier nur die monetäre Amortisation betrachtet wird, ist ein gesamtgesellschaftliches Problem.

Mit einer durchschnittlichen energetischen Modernisierungsrate im Wohnungsbestand von ca. einem Prozent jährlich kommt man nicht weit. Bestandsbauten ins „Grüne“ drehen, faktisch von der Energieschleuder zum Nettoproduzenten – das klingt vor diesem Hintergrund fast utopisch. Genau dafür werben Sie aber. Mit welchem Konzept?

Mit dem Prinzip der Schwesterlichkeit. Die alten und die neuen Häuser, die guten und die schlechten: Nicht alle Häuser müssen die gesamtgesellschaftlichen Vorgaben gleichermaßen erfüllen. Manche sind dafür besser geeignet, weil sie stärker in der Sonne stehen und mehr Energie gewinnen können. Andere haben dagegen einen großen Keller anzubieten, in dem man gut Batterien platzieren könnte. Und

nochmals andere werden Teil eines vernetzten Energiemanagements im Quartier oder einer Stadt. Es geht um das Aufheben der Systemgrenze „Gebäudehülle“ und das Fördern des energetischen Austauschs untereinander. Dazu braucht es ein kluges Verfahren aus Energiegewinnung, -speicherung und -konsum, idealerweise kombiniert mit Elektromobilität.



Aktivhaus-Siedlung in Winnenden: Holzrahmenbauweise. 38 Module mit einer Fläche von je 45 bzw. 60 Quadratmetern, eigenes Bad/Küche inklusive, außerdem ein Technikmodul, zwei Gemeinschaftsräume plus Multifunktionsraum, u.a. für Waschmaschinen und Trockner. 2016 im Auftrag der Stadt für Bürgerkriegsflüchtlinge aus Syrien gebaut. Für die anschließende Nutzung als Sozialwohnungen waren nur wenige Umbauten nötig. Durch das besondere Fügeprinzip können die Module problemlos zu neuen Wohneinheiten zusammengestellt werden.
Fotos: Zooey Braun, Stuttgart



Voll recycelbar und emissionsfrei ist dieses Wohnhaus in Stuttgart (Projekt R 128). Ein gläserner Würfel, modular aufgebaut. Durch Schraub-, Steck- und Klemmverbindungen auch schnell demontierbar – das Baumaterial dadurch nahezu abfallfrei wieder verwendbar. Nutzt Sonnenergie für Heizung und Regelungstechnik. Foto: Zooney Braun, Stuttgart



Das „Aktivhaus“ (B 10) kann deutlich mehr als das klassische Passivhaus. Erzeugt das Doppelte seines Energiebedarfs aus nachhaltigen Quellen selbst, liefert Energie auch für Elektrofahrzeuge. Der Experimentalbau war der Vorläufer für Sobeks Aktivhauskonzept, mit dem nachhaltiges serielles modulares Bauen in kürzester Zeit möglich ist. Die Modulgrößen des Aktivhauses reichen vom sehr kleinen Modul mit einer Nettowohnfläche von 28,5 bis 186 Quadratmeter. Foto: Zooney Braun, Stuttgart



Ein Quartier, das mehr Energie erzeugt, als es verbraucht, entsteht derzeit in Stuttgart-Bad Cannstatt. Mit insgesamt sechs Gebäuden ist es den Angaben zufolge das größte bislang geplante Holzhaus-Stadtquartier Deutschlands. Basis des Plusenergie-Quartiers (P18) sind die Aktivhaus-Module von Werner Sobek. Bewohnt werden die Fünf- und Sechsgeschosser künftig von Klinikpersonal. Der erste Bauabschnitt ist fertiggestellt, der zweite folgt 2023. Fotos: Zooney Braun, Stuttgart



Haus und Umwelt in Wechselwirkung. Ein Hochhaus als super Leichtgewicht, das seine „Muskeln“ spielen lässt und dergestalt selbst Extremwettern trotzen kann? Das Sonnenstrahlen umlenken und so Hitzestau in der Stadt mindern kann? Forschergeist macht es möglich – auf dem Campus der Universität Stuttgart. Dort steht das erste adaptive Hochhaus der Welt und dahinter der Sonderforschungsbereich SFB 1244 „Adaptive Hüllen und Strukturen für die gebaute Umwelt von morgen“, den Leichtbaupionier Werner Sobek initiiert hat. Was die Forscher mit dem Experimentalbau bisher zeigen konnten: Nur halb so viel Ressourcen und Emissionen schlagen im Lebenszyklus eines Gebäudes zu Buche, wenn sich das Tragwerk wechselnden Umwelteinflüssen anpassen kann. Im Weiteren geht es um adaptive Fassaden, die auf Sonne und Regen, aber auch auf Temperatur und Luftfeuchte reagieren. Foto: © René Müller, Photographie, Stuttgart

Innovationen und neue Baukultur

Wohnen ohne Gebrauchsanweisung

Einfach bauen. Weniger Hightech im Haus, stattdessen mehr technische Intelligenz schon bei der Hausplanung. Dafür plädiert der Architekt Prof. Florian Nagler von der Technischen Universität München. Im Interview mit Carla Fritz erklärt er, warum er dazu forscht und mit welchen Ergebnissen.



Prof. Florian Nagler, Inhaber des Lehrstuhls für Entwerfen und Konstruieren an der Technischen Universität München, Architekt und gelernter Zimmermann. Seine Forschungstätigkeit kreist um das Thema „Einfach bauen“. Dem widmet er sich auch im gleichnamigen Forschungsverbund aus Architekten und Ingenieuren an der TU München und mit seinem Architekturbüro
Foto: © Johanna Nagler

Gegen den Trend einfach bauen. Mit Technik in Maßen und Architektur als Problemlöser.

Wie das geht, das zeigen drei bewohnte Forschungshäuser aus Massivholz, Mauerwerk und Leichtbeton im bayrischen Bad Aibling und ihre Entwickler von der TU München.



Es ist sicher nicht das erste Interview, das Sie zum Thema „Einfach bauen“ geben? Wird das nicht langsam langweilig für Sie?

Weder das eine noch das andere. Denn es ist ein wichtiges Thema und sinnvolles Ziel, Bauen wieder einfacher zu machen. Man merkt es am Feedback: Es trifft den Nerv der Zeit. Sehr viele, die mit dem Bauen – auch mit dem Wohnungsbau – zu tun haben, sind genervt von diesem Zuviel an Technik in den Gebäuden und der Komplexität, die sich damit verbindet.

Was stört Sie am meisten?

Die Fragestellung schon seit geraumer Zeit, auch für uns, ist ja: Wie gehen wir sinnvoll mit unseren Ressourcen um? Was sind energetisch die richtigen Konzepte, um möglichst wenig Energie zu verbrauchen? – Besonders augenfällig in den letzten Jahren: Wir setzen extrem viel Technik ein, um Energie zu sparen.

Gleichzeitig verursacht das aber einen enormen Aufwand. Und in vielen Fällen funktioniert die Technik nicht so wie geplant und konzipiert. Es gibt einen sogenannten Performance-Gap – eine große Lücke zwischen dem, was vorher berechnet wurde, und dem, was sich in der Praxis einstellt unter realen Bedingungen mit

echten Menschen. Mit den Mitteln der Architektur lassen sich die Probleme jedoch lösen.

Was können Architektur und Bauen hier leisten? Inwiefern sind sie der Technik überlegen?

Es genügt, bewährte Mittel anzuwenden: Häuser kompakt bauen, sie nicht zu stark aufgliedern. Wichtig sind angemessene Fenstergrößen. Wie ist es denn heute? Wenn ein Haus über die Vollverglasung im Winter viel Energie verliert und im Sommer extreme Sonneneinstrahlung hat, muss dieses Manko irgendwie über die Haustechnik ausgeglichen werden. Wenn man das aber schon vom Entwurf her anders aufzieht, braucht man die Technik gar nicht.

Müssen sich Architekten also vorher noch mehr Gedanken machen?

Das schadet nie. Vordergründig geht mit Technik sehr viel. Aber ihr Einsatz verbraucht auch sehr viel Energie. Die Geräte müssen erst einmal alle gebaut werden und haben meist eine kürzere Lebensdauer als die Gebäude selbst. Dadurch entstehen viele Probleme, was etwa Wartung und Erneuerung betrifft. Die könnte man vermeiden, wenn man gleich anders entwirft.

Das haben Sie exemplarisch getan mit drei Forschungshäusern aus Beton, Ziegel und Holz, die in Bad Aibling stehen und inzwischen auch bewohnt sind. Warum gerade diese drei Baustoffe?

Es sind die gängigen Materialien beim Wohnungsbau in Deutschland. Damit wollten wir durchexerzieren und ausprobieren, wie stark man vereinfachen und reduzieren kann. Ziel waren möglichst einschichtige Wandaufbauten, auch bei der Außenwand. Beim Dämmbetonhaus ist sie 50 Zentimeter stark. Der Holzbau hat eine massive Holzwand von 30 Zentimetern ohne Dämmung, aber mit einer Holzschalung davor. Und bei der Ziegelwand ist es ein massiver mit Luftkammern gefüllter Ziegel, der außen und innen verputzt ist. Also auch hier ein sehr einfacher Wandaufbau mit einer sehr guten Dämmeigenschaft.

Das Gleiche gilt für die Decken: einfache Konstruktionen, wenig Schichten übereinander. Denn in jeder Schicht, die man baut, steckt eine gewisse Fehleranfälligkeit und: Ein relativ sortenrein gebautes Haus ist später auch viel leichter zu recyceln.

Würden Sie allen drei Häusern ein gleichgutes Prädikat geben?

Jedes hat seine Vor- und Nachteile, das Dämmbetonhaus etwa mehr Speichermasse und deshalb im Sommer etwas bessere Werte als das Holzhaus. Das ist tendenziell ein bis zwei Grad wärmer, verbraucht dafür im Winter aber weniger Energie. Die Dämmung der Wand, der sogenannte U-Wert, ist hier besser als beim Betonbau. Das Mauerwerkshaus liegt irgendwo dazwischen. So einfach und reduziert wie möglich und zugleich ressourcenschonend bauen – dass dieses Prinzip gut funktioniert, hat sich bei allen drei Häusern bewährt.

»Ein relativ sortenrein gebautes Haus ist später auch viel leichter zu recyceln.«

Einfach bauen – könnte man auch sagen: Schlicht bauen und preisgünstig?

Die Schlichtheit hat man hier zu Forschungszwecken auf die Spitze getrieben. Grundsätzlich könnte man auch so bauen, dass die Fassaden variieren und nur die Konstruktion dahinter immer die gleiche ist. So wie man es bei den Gründerzeitbauten gemacht hat. Und man kann mit diesen einfachen Konstruktionen auch vergleichsweise günstig bauen, was den Holz- und Mauerwerksbau angeht. Das Dämmbetonhaus war aufwendiger.

Gründerzeitbauten haben auch andere Raumhöhen, an denen sich auch die Forschungshäuser orientieren. Haben wir bloß vergessen, wie man einfach und trotzdem schön baut? Oder sind wir irgendwann falsch abgebogen?

Das sind Entwicklungen, die sich im Laufe der Zeit eingestellt haben. Die großen Raumhöhen der Gründerzeitbauten, die wir auch bei unseren Forschungsprojekten als durchaus sinnvoll für das Raumklima ermittelt haben, hat man im Laufe der Zeit aufgegeben, als die Bodenpreise gewaltig durch die Decke gegangen sind. So ließ sich noch ein Geschoss mehr auf demselben Grundstück – mit der gleichen Traufhöhe wie die Nachbarn – unterbringen und das Baurecht optimal ausnutzen.

Zu Beginn der Moderne sind viele schöne Häuser entstanden. Aber im Laufe der Zeit ist das anspruchsvolle Konzept der Reduktion banalisiert worden, mit dem Ergebnis vieler wirklich hässlicher und gesichtsloser Gebäude ...

Außerdem haben wir uns zu sehr darauf verlassen, das, was wir Architekten im Entwurf versäumt haben, durch Technik kompensieren zu können. Auch die Idee des Smart Homes mit der Haussteuerung über Apps, was viele sehr spannend finden, macht das Bauen unnötig komplex und kompliziert und überfordert auch viele Menschen.

Was sollte ein Bewohner denn von einem Haus erwarten können – außer einem Dach über dem Kopf?

Er soll darin leben können – ohne dass er eine Gebrauchsanweisung dafür braucht, sich darin wohlfühlen, weil die Proportionen der Räume passen und die Materialien angenehm sind, von denen er umgeben ist.

Eine vernünftige Sanitärausstattung gehört dazu und dass man im Winter heizen kann. Aber schon eine Kühlung im Sommer ist im individuellen Wohnungsbau überflüssig, wenn das Haus vernünftig gebaut ist. Wenn es also selber genügend Speichermasse hat, es die Möglichkeit zur Querlüftung gibt und die Fenster richtig dimensioniert sind, geht es auch ohne.

»Die großen Raumhöhen der Gründerzeitbauten hat man im Laufe der Zeit aufgegeben.«

»Die Idee des Smart Homes macht das Bauen unnötig komplex.«

»Eine Kühlung im Sommer ist überflüssig, wenn das Haus vernünftig gebaut ist.«

Sie waren einmal Befürworter des Hightech-Hauses. Woher der Sinneswandel? Gab es diesen Punkt, wo man sagt: Jetzt ist das Maß voll?

Ich war noch nie ein Befürworter des Hightech-Hauses, würde aber auch nicht behaupten, dass ich vom Saulus zum Paulus geworden bin. Als Architekturbüro konnten wir schon viele Projekte in Richtung einfaches Bauen umsetzen, weil auch die Anforderungen entsprechend einfach waren. Diese werden allerdings ständig nach oben geschraubt.

In Schwaben haben wir jedoch ein Gymnasium gebaut, das auf Wunsch des Bauherrn eine Plus-Energie-Schule sein sollte, also ein Gebäude, das mehr Energie erzeugt, als es verbraucht. Es musste ein kompletter Holzbau sein und auch räumlich ein anspruchsvolles pädagogisches Konzept umgesetzt werden. Das haben wir alles hinbekommen. Aber der Einsatz der Technik war für mich hier so grenzwertig, dass ich zu dem Schluss kam: Das ist einfach die falsche Richtung. Da müssen wir früher nach architektonischen Lösungen suchen, einerseits, weil komplexe Technik fehleranfällig ist, andererseits aber auch, weil die Technik hier extrem viel Platz in Anspruch genommen hat.

In Zahlen?

Die Lüftungszentrale war genauso groß wie die Aula – ca. 400 Quadratmeter. Diese Fläche würde ich lieber in die Klassenzimmer stecken. Statt 65 Quadratmeter dann vielleicht 80 Quadratmeter für dieselbe Schülerzahl. Dann hat man vielleicht auch weniger ein Problem, was die Lüftung anbelangt.

Überhaupt denke ich, dass wir unsere anspruchsvollen Klimaziele nicht mit immer mehr Technik werden erreichen können. Wir werden uns dazu durchringen müssen, zu sparen und vielleicht auch auf manches zu verzichten – nicht zuletzt auch bei der Vorschriftenflut ...

An welcher Stelle müsste da zuerst was weg?

Die Vorstellung, dass irgendjemand 3600 DIN-Normen entschlacken könnte, ist illusorisch und Entbürokratisierungsbestrebungen führen aller Erfahrung nach meist zu noch mehr Bürokratie. Deshalb müsste man auch da einen einfachen Weg finden! Die Bayerische Architektenkammer hat beispielsweise einen Gebäudetyp E vorgeschlagen – E wie einfach und experimentell, den man mit einem kundigen Bauherrn vereinbaren kann. Dann würden – etwas überspitzt gesagt – beim Bauen nur die bayerische Bauordnung beziehungsweise die jeweilige Landesbauordnung gelten. An die DIN-Normen darf man sich halten, muss sie aber nicht bis zum Exzess umsetzen.

Das würde für die Planer sehr viel Freiheit bringen und vielleicht viele Innovationen ermöglichen – jenseits der Technik.

»Das ist einfach die falsche Richtung. Auch weil die Technik hier extrem viel Platz in Anspruch genommen hat.«

»Entbürokratisierungsbestrebungen führen aller Erfahrung nach meist zu noch mehr Bürokratie.«

»Im Prinzip konnte man alle Materialien abbrechen und an einer anderen Stelle wieder einbauen.«

Inwiefern konnten Sie das, worauf Sie als Architekt Wert legen, auch ganz privat umsetzen? Wie wohnen Sie?

Wir wohnen in einem Haus aus dem Jahr 1934. Dort ist auch unser Büro untergebracht. Im Grunde auch ein schönes Beispiel dafür, wie wir mit den Flächen sparsam umgehen können. Vor dem Verkauf und unserem Umbau lebten dort zwei Personen – einzeln auf einer Etage. Jetzt wohnen oben vier Personen und unten arbeiten 25. Eine sehr sinnvolle Nachverdichtung. Zugleich konnte man auch sehr viel lernen, wie wir das Thema Umbau in Zukunft angehen müssen.

Welche Prioritäten würden Sie da setzen?

Wir müssen unsere Häuser von vornherein so solide bauen, wie Generationen vorher das getan haben. Dann ist auch der Umbau einfach. Unser Wohn- und Geschäftshaus besteht aus lauter gediegenen wiederverwendbaren Materialien. Das Parkett war genagelt. Man konnte es mit dem Nageleisen lösen und an anderer Stelle wieder einbauen. So war es auch mit den Türen. Sie hatten Umfassungszargen, die man lösen konnte. Die Fenster sind durchs ganze Haus gezogen. Im Prinzip konnte man alle Materialien – sogar die Steine der Trennwände – abbrechen und an einer anderen Stelle wieder einbauen.

Aber vielleicht muss man – bei einer soliden Grundstruktur – auch gar nicht so viel umbauen. Sofern unsere Neubauten durch ihre Gestaltung und die Qualität der verbauten Materialien dahingehend nachhaltig sind, dass man sie erhalten und lange in ihnen wohnen möchte.

Trendsetter für energieeffizientes einfaches Bauen

„Einfach bauen.“ Der Forschungsverbund aus Architekten und Ingenieuren an der TU München trägt sein Anliegen schon im Namen. Er will über Forschung und Lehre einen Kontrapunkt setzen und eine neue gegenläufige Entwicklung anstoßen im Hinblick darauf, wie heute geplant und gebaut wird: Gebäudekonstruktionen wie auch die Gebäudetechnik werden seit Jahrzehnten immer komplexer. Dies betrifft die Anforderungen an Standsicherheit, Wärme-, Feuchte-, Brand- und Schallschutz, Hygiene und Gesundheit wie auch den allgemeinen Nutzerkomfort und schlägt sich in einer fast unüberblickbaren und weiter steigenden Zahl an Normen und Baugesetzen nieder.

Fazit der Forscher: Das damit anvisierte Ziel der Qualitätssicherung wird oft nicht erreicht. „Die Folge ist eine hohe Fehlerquote in Planung und Ausführung sowie eine Überforderung von Bauherren und Nutzern.“ Die Häuser funk-

tionieren in der Praxis teils nicht so wie in der Theorie vorgesehen. Unter anderem auch, „weil Nutzer sich nicht so verhalten, wie sie es theoretisch sollten“.

Wie muss ein einfaches Haus aussehen, das von sich aus im Winter wenig Energie benötigt und sich im Sommer nicht unnötig aufheizt? Holz, Mauerwerk und Leichtbeton: Welche Variante der drei Forschungshäuser funktioniert hier, auch unabhängig vom Zutun der Nutzer, gut? Erste Forschungsergebnisse sind in den Leitfaden „Einfach bauen“ eingeflossen.

Reduktion auf das Wesentliche und Notwendige mit dem Ziel, langlebige und umweltverträgliche Häuser zu schaffen – damit wollen die Forscher zugleich einen nachhaltigen Impuls in der deutschen Bauwirtschaft setzen.



Die drei bewohnten Forschungshäuser (v.l.n.r.) Ziegel, Holz, Beton. Der verwendete Dämmbeton ist ein Infralichtbeton, wiegt 750 Kilogramm pro Kubikmeter und ist damit leichter als Wasser (Normalbeton 2,7 Tonnen pro Kubikmeter). Durch die verwendeten Zuschlagstoffe – Blähton und Blähglas statt klassisch Kies und Sand – ist er poröser und dämmt besser. Die Tragfähigkeit ist dadurch allerdings begrenzt. Hochhäuser kann man damit nicht bauen. Fotos: © Sebastian Schels



Innovationen und neue Baukultur

Komm, wir drucken uns ein Haus

Das könnte zum geflügelten Wort werden, seitdem 2021 das hierzulande erste Haus im 3-D-Betondruck im westfälischen Beckum bezugsfertig wurde.



Heute noch Modellprojekt, für schnelles, ressourcensparendes Bauen in modernem Design, morgen vielleicht schon ein Selbstläufer.

Das Einfamilienhaus wurde am Computer entworfen und von dort ohne irgendwelche Umwege mit dem Roboter dreidimensional „gedruckt“. Ein weiteres Haus in dieser Bautechnologie entstand fast zeitgleich in Bayern.

„Wir waren etwas schneller und damit bundesweit als Erste am Start, weil wir schneller wussten, wie man eine Ausnahme-Baugenehmigung für ein Haus aus dem Drucker bekommt“, sagt Architekt Waldemar Korte vom Büro Mense + Korte Ingenieure + Architekten. „Dafür können die Bayern in diesem kleinen Wettlauf für sich in Anspruch nehmen, das größere Haus gedruckt zu haben.“

Innovation: Schicht auf Schicht

Besonders herausfordernd: Es muss immer „Nass-in-Nass“ gedruckt werden. Die Animation auf der Website des Architektenbüros von Waldemar Korte veranschaulicht den Druckprozess. Für Laien verbindet sich das bildlich vielleicht auch mit ihrer Sandkastenzeit oder dem Kleckerburgenbau am Meer Schicht um Schicht. „Genau so ist es im Grunde, nichts anderes“, bestätigt der Architekt. „Das Verfahren basiert darauf, dass man einzelne Schichten aufeinander ablegt. Das geht natürlich nur mit einem Spezialmörtel. Denn die Schichten müssen relativ schnell formstabil sein, damit die untere Schicht nicht unter der folgenden zusammensackt.“ Vereinfacht gesagt, brauchte man dickflüssiges Material – das hier verwendete wurde von der HeidelbergCement AG speziell für den 3-D-Druck entwickelt.

Genau in der Spur

Der Spezialmörtel wird in sogenannten Druckspuren von sechs Zentimeter Breite abgelegt, samt Aussparungen für Steckdosen und Leitungen. Das übernimmt ein Roboter auf Schienen, aus dessen Düse der Mörtel kommt – vergleichbar einem Drucker. Auf diese Weise entstehen mehrschichtige Wandaufbauten, die unterein-

ander mit Edelstahllankern verbunden werden. „So sind wir in der Lage, sehr schlank zu bauen – hier in unserem Falle sechs Zentimeter massiv in der Fassade“, erläutert Korte. Das spart nicht nur Kosten, sondern reduziert auch den Kohlendioxid-ausstoß bei der Baustoffherstellung.

Die Betondruckmaschine fährt dabei – im Grunde wie ein Portalkran auch – an einer Schiene über die Baustelle. „Im Unterschied zu diesem kann sie das aber auch in der Z-Richtung, das heißt hoch- und runterfahren“, erläutert Korte. „Ein komplettes Geschoss kriegen wir in sechs Tagen hin. In herkömmlicher Bauweise bräuhete man bei einer vergleichbaren Gebäudegeometrie in etwa doppelt so lange.“

Einfach einen Entwurfsatlas aufschlagen und nachsehen, wie ein solcher Wandaufbau oder die Fassadengestaltung im Detail sein muss, das ging hier nicht. „Also haben wir für dieses Bauvorhaben Standarddetails komplett neu entwickelt und tun das weiter. Auch mit den Erfahrungen, die wir bei unserem ersten Projekt gesammelt haben.“

Noch eine Schippe drauf

Mit dem Zweigeschoss von rund 160 Quadratmetern habe man auch im internationalen Vergleich noch eine Schippe drauflegen können. „Das gibt es in dieser Technologie auf der Welt auch noch nicht so häufig“, so der Architekt. Meist seien es eingeschossige Bungalows um die 60 Quadratmeter, die in diesem Verfahren entstehen.

„Wir können damit aber ebenso gut Mehrfamilienhäuser bauen.“ Der Drucker kann demnach – da modular erweiterbar – beliebig lang drucken sowie bis 15 Meter breit. „In der Höhe können wir momentan auf drei Geschosse gehen. Das ist ein Großteil dessen, was wir aus der Baubranche kennen.“

»So sind wir in der Lage, sehr schlank zu bauen.«

»Ein komplettes Geschoss kriegen wir in sechs Tagen hin. In herkömmlicher Bauweise bräuhete man bei vergleichbarer Gebäudegeometrie in etwa doppelt so lange.«

»Wir können damit ebenso gut Mehrfamilienhäuser bauen.«

Interview

„Wir waren Feuer und Flamme“

Wie sind Sie darauf gekommen, ein solches Projekt zu entwickeln?

Die Idee stammt nicht von uns. Bis vor zwei Jahren kannte ich diese Technologie noch gar nicht. Aber dann waren wir Feuer und Flamme. Darauf gebracht hat uns ein Trockenbauunternehmer aus dem Bekanntenkreis. Er schaut sich regelmäßig um: Welche neuen Technologien gibt es auf der Welt? In China und auch einigen Ländern Europas hatte man mit dem Betondruckverfahren schon experimentiert. Damit kann man tatsächlich ein Gebäude bauen, davon war ich dann auch nach



Architekt Waldemar Korte vom Büro Mense + Korte Ingenieure + Architekten in Beckum hat sein eigenes Haus noch Stein auf Stein gebaut, nunmehr mit Partnern das erste Wohnhaus hierzulande im 3-D-Betondruck-Verfahren.
Foto: Leifhelm

eigenen Recherchen relativ schnell überzeugt. Relativ schnell stand auch unser Projektteam – mit dem Materiallieferanten HeidelbergCement, dem Druckerlieferanten Peri und uns als Tragwerks- und Gebäudeplaner und jetzt Mitbauherr der Firma Hous3Druck.

Was man an dieser Stelle noch einmal deutlich hervorheben sollte: Das Haus ist kein einfacher Prototyp, sondern tatsächlich auch bautechnisch genehmigt.

Richtig. Es ist kein „Blumentopf“. Denn Blumentöpfe, wie wir Architekten gedruckte Prototypen auch gern nennen, kann man schon seit fast zehn Jahren herstellen. Sie sehen toll aus, sind vielleicht sogar in großem Format gedruckt worden. Aber mehr ist da nicht. Solche Schauobjekte aus Druckbeton herzustellen oder eben ein genehmigtes Gebäude – dazwischen liegen Welten. Das Gebäude in Beckum ist als Wohnhaus komplett durchgenehmigt. Wir halten die Energieeinsparverordnung ein, sind konform zu allen Regularien, was etwa Statik und Materialeigenschaften betrifft, und lehnen uns an das Regelwerk im europäischen Raum an.

Sie haben sich bei dem Haus für eine Trapezform entschieden. Warum gerade für diesen Grundriss?

Mehr als ein Schauobjekt



Foto: © Peri

Fotos: © Mense + Korte



Wir wollten das Potenzial des Druckverfahrens auch für das Design aufzeigen – wie spielend leicht man damit zum Beispiel vor Ort auch Rundungen oder auch gekippte, geschwungene Stützen drucken kann. In herkömmlicher Bauweise sind solche Details nur extrem aufwendig mit einer Schalung machbar.

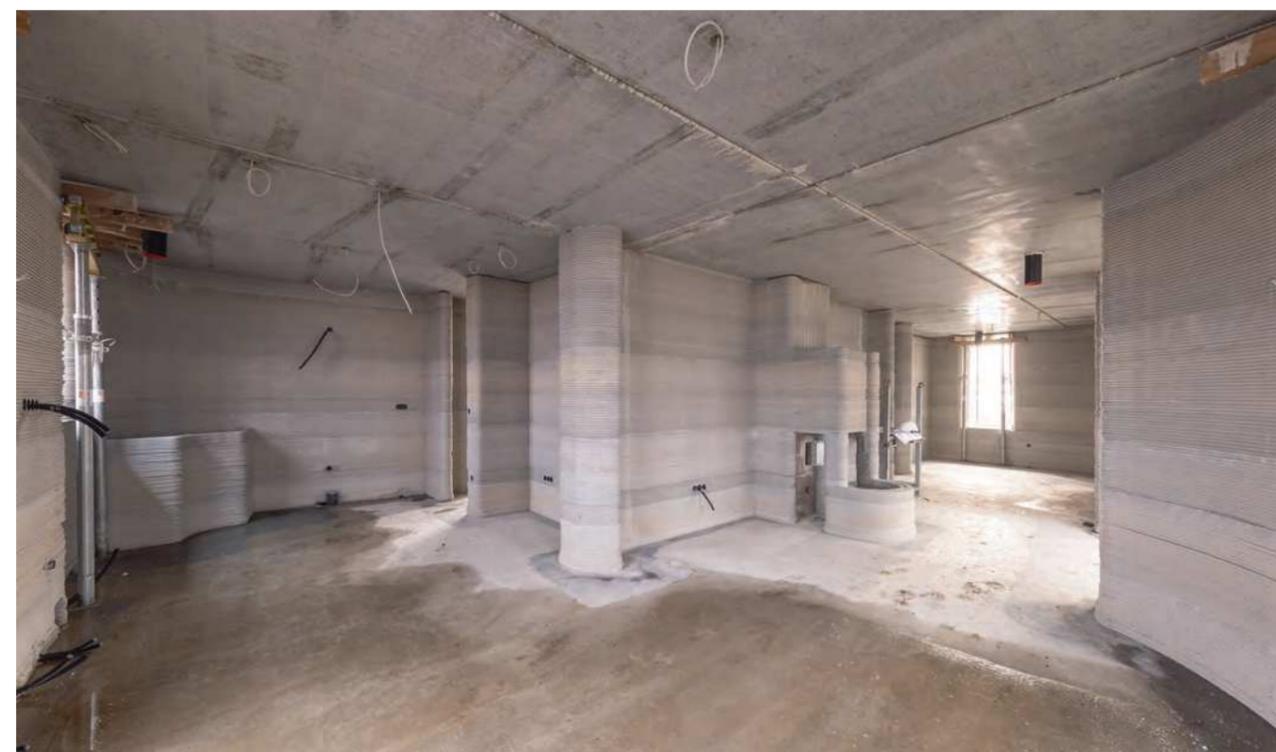
Andererseits wollten wir nicht übertreiben. Denn was bringt ein abgespactes Gebäude mit beispielsweise runden Innenwänden, wo man dann vielleicht nur ein Möbelstück stellen kann? Es sieht schick aus, aber am Ende kann keiner drin wohnen. Deshalb die Trapezform, die jedoch Effekthascherei nicht hinterherhechtet, sondern schick, klassisch, ruhig und trotzdem stark in der Wirkung ist.

Und am Ende auch kostengünstiger – mit lediglich zwei bis drei Bauleuten, die beim Betondruck in dieser Größenordnung Hand anlegen. Wie kommt diese Einsparung auf dem Bau an?

Das ist eine spannende Frage, bei der ich aber immer sehr entspannt bleibe. Denn wir bauen keine Stellen ab, sondern lösen eher ein Problem – fehlendes Fachpersonal. Unsere Hoffnung ist auch, dass sich durch diese Art des Bauens – digital und deswegen körperlich weniger anstrengend – wieder mehr junge Leute für Bauberufe interessieren und die Baubranche wieder attraktiver wird. Der beste Drucker

Formvollendet

Nachwuchshoffnung



Statt Stein auf Stein, Schicht auf Schicht

In Beckum in Nordrhein-Westfalen entstand das hierzulande erste Wohnhaus aus dem 3-D-Drucker. Kein einfacher Prototyp, sondern tatsächlich als Wohnhaus nutzbar, das heißt „durchgenehmigt“ und – nach einer Besichtigungsphase als Musterhaus – künftig auch tatsächlich bewohnt. Vom NRW-Bauministerium wurde das Pilotprojekt mit 200.000 Euro gefördert. Foto: © Peri

Im Austausch
mit der Wissenschaft

nützt allerdings nichts, wenn an Ort und Stelle kein ausreichendes digitales Netz zur Verfügung steht. Das Ganze steht und fällt mit einer flächendeckenden digitalen Infrastruktur.

Mit der neuen Betondrucktechnologie kann man Wände hochziehen, aber keine Decken respektive Böden drucken. Noch nicht?

Die Problematik: Decken enthalten Bewehrungsseisen und das kann man momentan noch nicht maschinell in den Arbeitsprozess einbinden. Aber es gibt einige Forschungsprojekte – und hier sind wir auch mit Universitäten im Gespräch –, die sich genau damit beschäftigen, in den Druckprozess Stahl- und Kunststofffasern einzumischen. Dann könnte man eventuell auch bewehrte Bauteile drucken.

Was schätzen Sie: Wie lange wird es dauern, bis der Betondruck ein Selbstläufer und folglich auch massentauglich wird?

Wir haben zwar schon sehr viel geschafft, sind jedoch immer noch am Anfang. Die Druckbauweise wird sicherlich in etwa fünf Jahren kostenneutral zu anderen Bauweisen sein und in etwa sieben bis zehn Jahren günstiger. Es braucht eben noch Zeit. – Aber wir brauchen natürlich auch diese Enthusiasten, die bereit sind, die nächsten Projekte mitzutragen. Es ist noch sehr viel Entwicklungsarbeit in viele Richtungen zu leisten.

Enthusiasten gesucht

Anfragen für Mehrfamilienhausbau mit fünf bis sechs Wohneinheiten kommen derzeit eher von kleineren privaten Investoren. Aber auch ein Schulanbau und die Erweiterung eines Krankenhauses sind im Gespräch.

Das berührt noch einmal die Frage: Inwiefern ist diese Technologie tatsächlich schon ausgereift?

Optimierungspotenzial

Mittlerweile reden wir bei der Betondruck-Technologie über zehn bis 15 Prozent Mehrkosten. Das würde ich schon als ausgereift bezeichnen. Aber ein Optimierungspotenzial von 20 Prozent – das sehen wir, sicher. Wobei: Projektbezogen könnte sich Wirtschaftlichkeit schon jetzt ab einer gewissen Größenordnung einstellen. Ab zehn bis 15 Gebäuden könnte es sich etwa für einen Projektentwickler durchaus schon rentieren, einen Drucker zu kaufen, statt zu mieten.

Nach Abbruch Sondermüll. Das ist heutzutage immer noch ein häufiges Problem. Könnte man ein gedrucktes Haus wie in Beckum, wenn die Zeit reif dafür ist, problemlos entsorgen?

Neuer Kreislauf

Sicher. Das ist ein herkömmlicher Betonmörtel. Er ist komplett recycelbar und für den Straßenbau ohnehin im Nachgang geeignet, wenn man das Material brechen würde. Aber die Überlegungen gehen natürlich dahin: Könnte dieses Material, wenn es nur fein genug gemahlen ist, nicht auch wieder verdruckt werden?



Fotos: © Peri



Innovationen und neue Baukultur Aus Alt mach Neu

Bauen abseits von Routine und außerhalb der Norm. Entstanden ist ein Einfamilienhaus, das seine Existenz ausrangierten Bauteilen und recycelten Materialien und dem Mut zum Risiko verdankt: ein Recyclinghaus, das erste hierzulande.



Dipl.-Bauingenieur Franz-Josef Gerbens:
Technischer Leiter, Prokurist Gundlach
GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen,
Hannover, Foto: Gundlach GmbH & Co. KG
Wohnungsunternehmen

rie. Das ist ein Leuchtturmprojekt. Es darf etwas Besonderes sein. Hier haben wir etwas ausprobiert“, erklärt Bauingenieur und Prokurist Gerbens, der auch das Ökoteam des Unternehmens leitet.

Bauen ohne Beipackzettel

Das zeigte sich nach seinen Worten schon in der Planung, die sich teils dem Material anpassen musste. „Normalerweise ist es ja umgekehrt. Man plant und kauft dann das Material ein. Hier musste der Architekt das Haus beispielsweise um die Fenster herum planen, also wesentlich kreativer sein.“

Zugleich galt es Vertrauen bei den beteiligten Handwerkern aufzubauen, die beim Recyclinghaus auch mit Materialien arbeiteten, wo nicht immer bis ins Letzte klar war: Woher kommen sie? Hintergrund und Crux, auf die Gerbens verweist: „In Deutschland sind wir es gewohnt, dass an allen Materialien ein Beipackzettel hängt. Es gibt Stempel und Normen. Ein Handwerker kann im Grunde kein Teil einbauen, dessen Herkunft er nicht genau kennt. Denn er übernimmt für das Material die Gewährleistung.“

Gesetzlich geregelt ist der Bau eines Recyclinghauses nicht. Von daher war das Wohnungsbaunternehmen einmal mehr auf die Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden an-

gewiesen. Behörden, die ihre Spielräume nutzen – auch eine Erfahrung, die das Immobilienunternehmen machte. Das betraf zum Beispiel den Einbau von Aluminiumfenstern, die speziell auf diesem Baugrundstück – wegen ihrer energieintensiven Herstellung – nicht erlaubt waren. „An dieser Stelle gab es für das Haus Ausnahmen, weil die normalen Regeln eben nicht passten. Es handelte sich schließlich um ausgebauten Fensterrahmen, die ansonsten im Müll gelandet wären.“ Es sei vernünftig, so zu handeln, nur leider nicht überall üblich.

Am spannendsten für ihn? – „Alte Bauteile nicht downcyclen, sondern eins zu eins wieder einbauen.“ Zum Beispiel Steine aus einem alten Bauernhof. Oder Gehwegplatten, die in die Holzdecken eingebaut wurden. „Das hat Masse dorthin gebracht. Der Schall wird gedämmt und gleichzeitig auch Wärme gespeichert. Massive Bauteile haben auch ihre Vorteile.“

Die Planung eingerechnet vergingen von den ersten Überlegungen bis zur Schlüsselübergabe mehr als drei Jahre. Gebaut wurde das Haus innerhalb von 15 Monaten und zu Kosten von etwa zehn Prozent über „normal“. Aus öffentlichen Fördertöpfen gab es keine Zuwendung. Allerdings habe man auch nicht danach gesucht. „Finanzielle Hilfen der öffentlichen Hand müssen an bestimmte Voraussetzungen gebunden sein. Wir wollten jedoch frei agieren und uns nicht an Fördertöpfen entlanghangeln“, so Gerbens.

Learning by Doing

Guten Pragmatismus bescheinigt er in diesem Zusammenhang allen Beteiligten: „Man hätte das Ganze wesentlich komplizierter ansetzen können, wenn man sich immer überlegt hätte: Was für ein Problem könnte da noch sein? Wenn man sich also immer nur an den Hindernissen abgearbeitet hätte.“

Klassisch von vornherein alles bis zu Ende durchgeplant, das hätte nach seiner Einschätzung bei dieser Art Bau nicht funktioniert. Dafür waren andere Qualitäten gefordert: „Gelernt haben wir, dass man sich einiges zutrauen muss.“ Der anfängliche Respekt vor dem Recyclingbau wandelte sich demnach in Mut. „Wir haben uns ‚freigeschwommen‘. Und wenn man merkt: Es läuft. Man kann eine ganze Menge machen, was man vorher so nicht gedacht hatte. Dann macht man auch mal verrückte Sachen wie den Fliesenspiegel im Bad aus Kronenkorken.“ Eine Idee, die beim Richtfest entstanden sein könnte.

Ein Haus zu hundert Prozent aus Recyclingmaterial? – Das ist es nicht geworden. „Aber die viel spannendere Frage war doch: Wie weit kommen wir – abseits von Routine?“ Für Gerbens das Entscheidende: „Nicht nur Vorschriften abarbeiten und hoffen, dass irgendwer es schon richtig vorschreibt. Sondern selbst darüber nachdenken, was man wie macht.“ Das schließt aus seiner Sicht ein, auch die Prozesse am Bau zu überdenken. Und es betrifft die Zusammenarbeit des gesamten Bauteams schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt. „Sonst wäre auch das Recyclinghaus nicht fertig geworden.“ – Eine Qualität am Bau hierzulande, die es durchaus schon einmal gab, die in den vergangenen Jahren aber teils verlorengegangen ist.

Wenn Beton den Zuschlag erhält

Der Leuchtturm Recyclinghaus strahlt auch auf das Tagesgeschäft des Unternehmens aus: „Wir setzen weiterhin und noch sehr viel stärker auch in unseren konventionellen Bauten auf Recycling.“ Derzeit wird überall der Einsatz von Recyclingbeton geprüft – mit einem hohen Anteil von recycelten Zuschlagstoffen. „Das können bis zu 30 bis 40 Prozent sein.“ Auch bei anderen Baustoffen schaut man genauer: Gibt es da auch welche mit Recyclinganteil? Auch im Bestandsbau werden die Materialien dahingehend gesiebt. Ein Anspruch, der in die Ausschreibungen einfließt.

Die zweite tragende Säule in den Baukonzepten des Hannoveraner Unternehmens sind erneuerbare Energien – beim Recyclinghaus war es Solarthermie. Bei einem aktuellen Neubauprojekt soll es Erdwärme sein. Aber wie bekommt man Bestandsgebäude klimaneutral hin, Häuser aus den 50er- bis 60er-Jahren auf erneuerbare Energien umgestellt? Eine Frage, die das Wohnungsunternehmen derzeit beschäftigt. Ein solches Projekt ist gerade im Werden und „Wirtschaftlichkeit dabei ganz entscheidend“. Das müsse schließlich auch irgendwer bezahlen. „Und wir können nicht einfach die Miete erhöhen. Die Leute sollen schließlich dort wohnen bleiben“, bezieht sich Gerbens auf die übliche Gratwanderung bei solchen Vorhaben.

Beim Recyclinghaus war das ausnahmsweise nicht das Thema. Dort war von vornherein geregelt: keine Kostenmiete, sondern ortsübliche Miete. Auch da überstrahlen Leuchtturmprojekte alles andere.

„Wir hätten im Sinne von Nachhaltigkeit und Klimaschutz auch ein Haus aus Lehm und Stroh bauen können. Wir wollten aber etwas machen, was tatsächlich mit uns zu tun hat. Und das ist die Wiederverwendung von Baustoffen“, sagt Franz-Josef Gerbens vom Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen über das 2019 fertiggestellte und inzwischen vermietete Recyclinghaus in Hannover-Kronsberg. „Gebäude sind Rohstoffe. Bei einem Abriss müssen wir damit anders umgehen. Als Bauschaffende merken wir selbst auch heute noch, wie viel weggeworfen wird. Neubauen ist billiger als Wiederverwenden.“

Das Einfamilienhaus versteht sich nicht als Pilotprojekt. „Pilotprojekte gehen voran und machen den Weg frei für die Se-



Architekt Nils Nolting
Foto: Architektur- und Stadtplanungsbüro
Cityförster, Hannover

Interview

„Dann gibt man das Haus an die Erde zurück“

Bei der Suche nach gebrauchten Bauteilen für neue Häuser macht er vor nichts halt – vom Großkopfsteinpflaster bis zu Kronenkorken. Von ausrangierten Saunabänken bis zum ausgedienten Fahrradbügel. Im Interview erklärt Architekt Nils Nolting seine Sicht auf die oft als wertlos erachteten ausgemusterten Dinge und ihr Comeback im Recyclinghaus in Hannover.

Was hat Sie dazu gebracht, ein neues Haus vorrangig aus Secondhand-Bauteilen zu errichten?

Es gab dazu einen Wettbewerb, den wir für uns entscheiden konnten. Der Auftraggeber, ein Unternehmen, das in der Regel Geschosswohnungsbau macht, wollte ein kleines Restgrundstück, innerhalb einer größeren Wohnbausiedlung, für eine Art Experiment nutzen. Die Aufgabenstellung war, ein einhundertprozentiges Recyclinghaus zu bauen, ohne dass dies schon genauer definiert gewesen wäre. Aber bereits mit dem Hintergrund: Wie kann man mit Ressourcen und Rohstoffen anders umgehen? – Die Gundlach GmbH & Co. KG als Auftraggeberin hat sich davon nicht zuletzt konkrete Anregungen für die firmeninternen Stoffkreisläufe versprochen: Wie lassen sie sich optimieren, indem man anhand dieses Projekts etwas über Recycling lernt?

Und Sie selbst, konnten Sie dabei auch etwas über Recycling lernen – als Architekt respektive Architekturbüro, das in dieser Hinsicht vermutlich schon „vorbelastet“ ist?

Tatsächlich haben wir uns mit dieser Thematik schon im Vorfeld über viele Jahre beschäftigt – nicht nur was den Hausbau angeht, sondern auch in Bezug auf kreislaufgerechte Architektur in Stadtplanung und Städtebau. Unser Büro heißt nicht ohne Grund „Cityförster“.

Bei diesem Projekt haben wir sehr viel dazugelernt. Generell war erst einmal zu definieren: Was soll unter Recycling beziehungsweise Recyclingbauten verstanden werden? – Natürlich das Bauen mit recyclingfähigen und recycelten Baustoffen, aber eben auch mit gebrauchten Materialien. Dazu kommt die recyclinggerechte Bauweise. Das heißt, dass man Baustoffe wieder in den Kreislauf zurückführen kann – indem man sie einstofflich benutzt und beispielsweise nicht miteinander verklebt. Hierfür haben wir ein Konzept entwickelt.

Lernobjekt und Impulsgeber

Definitionsfragen und ein Konzept

Gebraucht, recycelt, recyclingfähig. Womit arbeitet es sich besser? Wo liegen die Schwierigkeiten?

Bei den auf dem Baustoffmarkt verfügbaren Recyclingprodukten ist die Nutzung in der Regel unproblematisch. Unser Haus hat beispielsweise eine Dämmung aus Jute, die aus Kakaobohnensäcken recycelt wurde. Das Produkt hat eine Zulassung. Man entscheidet sich dafür und plant es ein.

Was recyclingfähige Baustoffe und generell recyclinggerechtes Bauen angeht, handelt es sich bei dem Gebäude in Hannover um einen komplett leimfreien Massivholzbau, der so wieder leicht demontierbar ist. Auch das – ein zugelassenes Bauprodukt. Auch da gibt es im Prinzip keine Hürden – außer höherer Preis oder Verfügbarkeit. Die größten Schwierigkeiten ergeben sich beim Bauen mit gebrauchten Bauteilen.

Warum ausgerechnet da?

Dahinter stehen die meisten Fragezeichen: Wo bekommt man gebrauchte Bauteile her – und das zum richtigen Zeitpunkt und in der richtigen Menge? Wie kann man damit planen? Dazu muss man die Abmessungen, Mengen sowie Produkteigenschaften kennen und letztgenannte auch nachweisen. Denn man darf in Deutschland nicht irgendetwas einbauen, sondern das Produkt braucht eine Zulassung.

Gebrauchte Produkte – worauf haben Sie beim Hausbau in Hannover zurückgegriffen und wo haben Sie die Secondhand-Ware aufgetrieben?

Bestes Beispiel sind Fassadenbekleidung und Fenster. Hier ist der Bauherr selbst zum Materiallieferanten geworden. Es gab ein Abbruchgebäude mit einer noch relativ jungen Fassade. Eine solche Ausgangssituation – auch mit sehr guter Datenerfassung, das heißt sogar mit Lieferscheinen und mit Werkzeugzeichnungen vom Fassadenbauer – findet man nicht immer automatisch vor. Eine weitere grundlegende Materialquelle war der Messebau. Bekanntlich ein sehr kurzlebiges Geschäft, so unsere Überlegungen im Vorfeld. Aus alten Plattenwerkstoffen von dort haben wir viel Innenausbau organisiert. Gebrauchte Ziegelsteine und Eichenholzbalken kamen von spezialisierten Händlern für historische Baustoffe.

Wenn, wie hier, alte Ziegelsteine einer Scheune als Innenwände verbaut sind, trifft das vermutlich den Zeitgeschmack. Kronenkorken als Wandmosaik sind vielleicht aber doch erst mal gewöhnungsbedürftig?

Es ist ein sehr hochwertig gestaltetes Haus, ein Unikat. Natürlich gefällt das nicht jedem. Es muss auch nicht jedem gefallen. Es gibt schließlich auch kein Haus, was jedem Wohnbedürfnis gerecht wird. Die Mieter, die das Einfamilienhaus inzwischen bewohnen, sind jedenfalls begeistert. Insofern: Beim Planen und Bauen mit Recyclingmaterialien kann man im Endeffekt jeden Geschmack treffen.

Zulassung und Verfügbarkeit

Viele Fragezeichen

Materialquellen

Geschmackssache

Stichwort Unikat. Da stellt sich sofort die Kostenfrage?

Das Haus hat einen experimentellen Charakter. Es ging zunächst darum, ein Maximum an Recyclingstrategien auszuprobieren und daraus Möglichkeiten für einen konventionellen Neubau abzuleiten und zu übernehmen.

Ehrliche Rechnung

Abgesehen davon: Oft ist es unwirtschaftlicher, Dinge zweimal zu benutzen, weil man sie bearbeiten muss. Neues zu kaufen ist billiger. Hier muss man einfach mal eine ehrliche Rechnung aufmachen und die Umweltfolgekosten einpreisen.



Recyclinghaus in Hannover, 2019 fertiggestellt. Ca. 90 Prozent der Fassadenbekleidung bestehen aus gebrauchten Bauteilen, außerdem alle Fenster und Außentüren. In der Holzfassade und Deckenbekleidung stecken ausrangierte Saunabänke, im Treppenhaus Eichenholzbalken aus Fachwerkhäusern. Dort finden sich auch ausgemusterte Stahlbauteile als Handläufe. Aus der Doppelfügel Tür eines historischen Bauernhauses wurden zwei raumhohe Innentüren und aus Abbruchziegeln einer alten Scheune dekorative Innenwände. Für Einbaumöbel war der Messebau Materialspender, für die Wandmosaika aus Kronenkoren in den Bädern die Gastronomie. Küchengeräte, Leuchten, Waschbecken sind gebraucht oder Ausstellungsstücke. Die Teppiche im Flur bestehen aus Recyclinggarn. Alte Betongehwegplatten fungieren als Estrichersatz auf Rohdecken und draußen als Rasensteine. Zur Gartensitzbank umfunktioniert wurde ein altes Fundament – ein Zufallsfund bei den Bauarbeiten auf dem Grundstück. Charakteristisch außerdem für den Recyclingbau mit rund 156 Quadratmeter Wohnfläche: kurze Transportwege und Müllvermeidung. Die „Bauteilernte“ fand

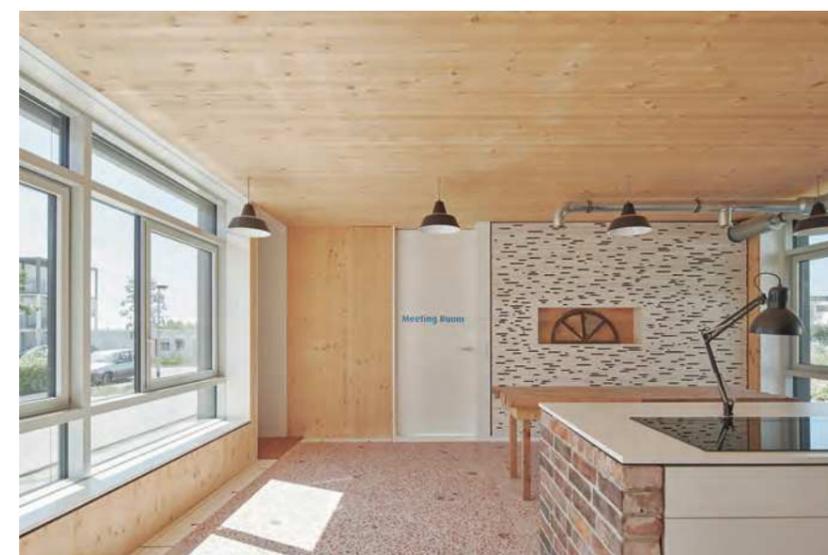
Welche Recyclingstrategien würden sich demzufolge – auch im größeren Maßstab – eignen?

Es wird immer noch viel Massivbau betrieben – mit Kalksandstein oder Beton. Ein Holzbau ist deutlich klimafreundlicher. Recyclingbeton, wie wir ihn für die Bodenplatte eingesetzt haben, schont natürliche Ressourcen. Hier brauchen wir eine radikale Bauwende. Weniger Neubau ohnehin – und wenn, dann nicht mit Baustoffen, deren Herstellung Unmengen von CO₂ verursacht.

Ein weiterer Aspekt: Einstofflichkeit. Unbehandeltes Holz – wie im Recyclinghaus – ermöglicht einen unkomplizierten schadstofffreien Rückbau. Oder Lehm, der ebenfalls gerade eine Renaissance erlebt. Auch ein Baustoff, den man ohne Qualitätsverlust für immer weiterverwenden kann. Steht für das Haus irgendwann doch der Abriss an, kann man es einfach an die Erde zurückgeben.

Back to the roots also. Wir machen im Prinzip das, was unsere Altvorderen schon lange konnten – Bauen mit Holz und Lehm? Heute natürlich industriell und mit besseren technischen Voraussetzungen.

Das kann man in etwa so sagen. Es betrifft aber nicht nur die Baustoffe. Warum sind Gründerzeitgebäude, die inzwischen schon über hundert Jahre stehen, nach wie vor so beliebt? Weil sie flexibel geplant sind – mit guten Grundrissen und hohen Räumen. Gleichzeitig bestehen sie aus einer nur geringen Anzahl von Materialien: Ziegelsteine, Holzbalkendecken, Stroh-Lehmschlag in den Zwischendecken – insgesamt rund ein Dutzend Baustoffe. Alles sehr einfach gebaut, im Prinzip so, dass man es gut reparieren und sogar demontieren und wiederverwenden könnte. Wie wurde früher gebaut? Für das einfache, nachhaltige Bauen heute ist das eine wichtige Inspirationsquelle.



ausschließlich lokal statt und größtenteils beim Bauherrn Gundlach, einem hannoverschen Bau- und Wohnungsunternehmen mit 4.000 Mietwohnungen im Bestand sowie 3.500 Wohnungen von Kapitalanlegern und Selbstnutzern in Verwaltung. Neu ist die gesamte Haustechnik. Alles was, darüber hinaus aufgrund von Baunormen neu zum Einsatz kam, wurde so eingebaut, dass man es später wiederverwenden kann. Nahezu alle während des Bauprozesses angefallenen Materialreste wurden verbaut. In dem Holzrohbau sind ca. 100 Tonnen CO₂ gebunden. Fotos © Olaf Mahlstedt

Unkomplizierter Rückbau

Flexibel und reparabel

Innovationen und neue Baukultur

Lagarde_15. Neue Adresse für 18 Bau- familien in Bamberg.



In den Fünfgeschosser auf ausgemustertem Militärgelände in Bamberg ziehen bald 18 Baufamilien ein. Ein Vorzeigehaus in einem Vorzeigeviertel, das insbesondere energetisch viel hermacht. Mieter und Wohneigentümer profitieren dabei gleichermaßen von grünen Energien.

Energiequellen vor Ort anzapfen, gleich fürs ganze Quartier, wie im Lagarde in Bamberg. Die Infrastruktur dafür entsteht gerade, über und unter der Erde.

Über ein Nahwärmenetz der vierten Generation versorgt sich das neue Stadtviertel mit Erd- und Abwasserwärme.

Bis vor kurzem noch Niemandsland, künftig das Zuhause von ca. 2.400 Bewohnern und schon vor der Fertigstellung mit Superlativen bedacht: das Lagarde-Viertel im Osten von Bamberg – mit etwa 20 Hektar eines der größten Neubauprojekte der Stadt und eines der größten innerstädtischen Infrastrukturprojekte Deutschlands. Zugleich eines der effizientesten Energiequartiere hierzulande mit dem größten Abwasserwärmetauscher Bayerns und dem größten innerstädtischen Geothermiefeld Deutschlands.

Die Grundstücke des ehemaligen US-Kasernenareals hat die Stadt nicht an die Meistbietenden, sondern nach Qualität, jeweils für das beste Konzept, vergeben.

Für und Wider

Einzug der ersten Mieter in die Lagarde-Höfe als Teil des Quartiers war im Sommer 2022. Für die Baugemeinschaft Lagarde_15 ist es voraussichtlich im Spätsommer 2023 so weit. Der Rohbau in Kalksandstein steht schon – ein weißer Stein aus gepresstem Kalksand. „Bis Weihnachten wollen wir noch den Innenputz schaffen“, sagt Markus Schäfer vom Projektentwickler und Projektsteuerer „stadtblau“. Die Holzbauvariante war von der Baugruppe anfangs auch diskutiert, dann aber zugunsten des Kalksandsteinbaus – mit einer Wärmedämmung außen – verworfen worden. „Das war damals die wirtschaftlichste Variante und hat sich bewährt. Das Haus hat einen hohen Schallschutzstandard und benötigt nur 40 Prozent der Energie im Vergleich zum energetischen Mindeststandard, erreicht also KfW-40-Standard“, so der Projektsteuerer.

Ein Vorzeigehaus in einem Vorzeigeviertel, das als Ganzes die benötigte Wärme für Heizung und Warmwasser zu 70 Prozent aus grünen Energien gewinnt und im Übrigen den Autoverkehr weitgehend draußen lässt. „Es gibt keine Durchgangs-

straßen. Die Autos parken in Parkhäusern, die am Rand der Wohngebiete aufgestellt werden. Man wohnt also sehr ruhig“, so Schäfer. Weniger Stellplätze, das sei ja auch eine der Vorgaben der Stadt gewesen, allerdings auch ein Grund, „dass Bauwillige trotz Wunsch nach Wohneigentum teils abgewunken haben. Viele hängen doch noch sehr am Auto“. Das habe sich in der Vermarktung gezeigt. „Anderen war es wegen steigender Baupreise und Bauzinsen zu riskant.“ Nunmehr füllt Mietwohnungsbau die Lücke auf den ursprünglich für weitere Baugruppen reservierten Flächen in den Lagarde-Höfen.

Auf gutem Weg

Trotz der Unwägbarkeiten, zwei Baugemeinschaften sind dort bei der Stange geblieben. Und Stand November 2022 blickt auch Projektsteuerer Schäfer entspannter auf das Mehrfamilienhausprojekt seiner Baugemeinschaft Lagarde_15: „Die großen Ausgabeposten wie Erdarbeiten, Rohbau, Fenster und Haustechnik sind vergeben und folglich auch die größten Summen weg. Damit haben wir weitgehend Kostensicherheit. Es wird nicht grundlegend teurer.“ Ursprünglich war ein Quadratmeterpreis unter 5.000 Euro angepeilt. „Aufgrund coronabedingter Lieferengpässe und der Energiekrise sind wir jetzt bei 5.200 Euro – kein Schnäppchen, aber sicher günstiger und individueller als ein Kauf beim Bauträger.“

Kostensteigerungen, die anfallen könnten, bis hin zu Details wie Fensterfarben oder die Art des Steinfußbodens im Treppenhaus werden auf den Zusammenkünften der Gruppe diskutiert. Dabei wechseln sich Zoomsitzungen in der Woche abends mit Präsenzveranstaltungen am Samstag ab, so dass jeder dabei sein kann. Die Baufamilien kommen aus Bamberg und der Region, aber auch aus München und Nordrhein-Westfalen. Ein Paar aus Polen, das hier beruflich Wurzeln geschlagen hat, gehört genauso dazu wie ein älteres Paar, das noch in Frankfurt/Main arbeitet, aber zur Rente wieder zurück nach Bamberg will. „Wir haben Familien mit Kindern und andere, die während der Bauzeit Nachwuchs bekommen haben.“ Eine Baugemeinschaft „fast wie aus dem Bilderbuch“, wie Schäfer findet. „Eine bunte Mischung von unter einem Jahr bis Mitte 70 und auch von den Berufen her querebeet.“ Es gibt den Professor aus der Biomedizin und den Handwerksmeister, die Erzieherin und den Computerspezialisten. „Alle mit einem Ziel: Wir wollen zusammen ein Mehrfamilienhaus bauen und dort gut und einigermaßen günstig wohnen.“

Ganz nach Gusto

So verschieden wie die Bewohner sind dann auch die Wohnungen von Grundriss und Ausstattung – die größte um die 140 Quadratmeter, die kleinste etwa halb so groß. Ein Zimmer mehr oder weniger, zwei Bäder oder ein Abstellraum – auch in dieser Hinsicht konnten die künftigen Bewohner beim Grundriss mitreden. Bis auf die beiden Maisonettewohnungen sind alle barrierefrei, jede auch mit dem Lift erreichbar. Wer ganz oben wohnt, hat von der großen Dachterrasse einen schönen Blick auf Bamberg, „zahlt dafür aber auch einen kleinen Aufpreis“. Wer im Erdgeschoss einzieht, schaut in den eigenen kleinen Garten.

»Wir haben weitgehend Kostensicherheit.«

»Eine Baugemeinschaft, fast wie aus dem Bilderbuch.«

»Erste Freundschaften haben sich schon gebildet.«

„Wir hätten uns auch vorstellen können, eine Etage für eine WG oder Clusterwohnungen einzurichten“, so der Projektsteuerer. Dafür habe sich jedoch keine Mehrheit gefunden. Beim Gemeinschaftsraum mit kleiner Teeküche war das nicht die Frage. „Die Idee ist, dass er auch von anderen Bewohnern der Lagarde-Höfe genutzt werden kann“, so Schäfer. In diesem Teil des neuen Quartiers verwirklicht die Volksbau Bamberg ihr Konzept vom bezahlbaren und ökologischen Wohnen für alle: mit einer Mischung aus freiem, preisgedämpftem und gefördertem Mietwohnungsbau, plus Grundstücksvergabe auch an Baugemeinschaften. „In unmittelbarer Nachbarschaft soll ein kulturelles Zentrum entstehen.“ Das Viertel entwickelte sich sehr positiv, so Markus Schäfer. Und im Lagarde_15 „haben sich unter den 18 Familien schon Freundschaften gebildet. Man versteht sich gut“.



Architekt Markus Schäfer vom Projektentwickler und Projektsteuerer Büro „stadtblau“, Nürnberg, steuert die Baugemeinschaft Lagarde_15 durch den Bauprozess
Foto: stadtblau

Interview

„Die Wärme kommt von hier“

Ein Energiesparhaus ist heutzutage kein Novum mehr, ein ganzes Energiespar-Quartier wie das Lagarde in Bamberg schon. Wie funktioniert das für die Bau- respektive Wohneigentümergeinschaft vom Haus Lagarde_15?

Die 18 Baufamilien profitieren davon, dass die Stadtwerke Bamberg das Lagarde-Viertel auch als Modellquartier in Bezug auf Nahwärme entwickeln. Es gibt ein sogenanntes Nahwärmenetz der vierten Generation. Das bedeutet: Die Wärme für Küche, Bad und Heizung kommt nicht von außen, sondern wird fast komplett im Viertel selbst erzeugt, aus erneuerbaren Energien.

In welcher Form?

Genutzt wird hauptsächlich Erd- und Abwasserwärme aus weiten Teilen des Bamberger Ostens. Alles fließt in eine Energiezentrale im Quartier und wird von dort in die Bestands- und Neubauten verteilt.

Das Lagarde ist auch ein verkehrsberuhigtes Quartier. Sollte man es zur Arbeit also besser nicht allzu weit haben, wenn man aufs Auto verzichtet? Oder kann es der Nahverkehr tatsächlich richten?

Es gibt Autos, aber nicht jeder hat sein eigenes. So gibt es Carsharing-Möglichkeiten. Die Siedlung hat auch in dieser Hinsicht Vorbildcharakter. Von den 18 Wohnungen der Baugemeinschaft Lagarde_15 haben fünf keinen Autostellplatz und

die Bewohner kommen damit auch klar. Das ehemalige Kasernengelände liegt relativ günstig, vielleicht eine halbe Stunde zu Fuß bis zum Zentrum und ca. eine Viertelstunde zum Bahnhof. Einige, die bei Siemens in Erlangen arbeiten, laufen zum Bahnhof oder fahren mit dem Rad dahin. Es gibt auch eine gute Busanbindung. Während der Hoch-Zeiten der Pandemie und danach sind viele auch auf Homeoffice umgestiegen.



Lagarde_15 im Entwurf
Visualisierung: Büro Weigel Architekten, Nürnberg

Zahlen und Fakten: Baugemeinschaft Lagarde_15

Projekt:

Baugemeinschaft /Wohneigentümer/ Selbstnutzer

Gebäude:

Mehrfamilienhaus/5-geschossig, Neubau

Wohnungen:

18 Wohneinheiten von 70 bis 140 Quadratmeter, alle Fußbodenheizung, elektrische Rolläden, alle barrierefrei erreichbar, mit Loggia/Terrasse oder kleinem Garten

Gemeinschaftseinrichtungen:

Gemeinschaftsraum und Innenhof in gemeinsamer Nutzung mit Mietshäusern in der Nachbarschaft

Bewohner:

38 Bewohner von unter einem Jahr bis 76 Jahre

Lage/Grundstück:

Lagarde-Höfe mit insgesamt ca. 300 Wohnungen/Lagarde-Quartier ca. 1.200 Wohnungen; ehemaliges Militärgelände, innenstadtnah im Osten von Bamberg

Energiekonzept:

KfW-Effizienzhaus-40/Nahwärmenetz 4.0 fürs Quartier, Nutzung von Erd- und Abwärme, Sonnenenergie

Mobilitätskonzept:

verkehrsberuhigtes Quartier, Car- und Bikesharing, Ladestation für E-Mobilität, zentrales Parkhaus

Baukosten/Durchschnitt:

voraussichtlich 5.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche inkl. Grundstück

Projektstart:
2020

Baubeginn:
2021

Einzug:
voraussichtlich Sommer 2023

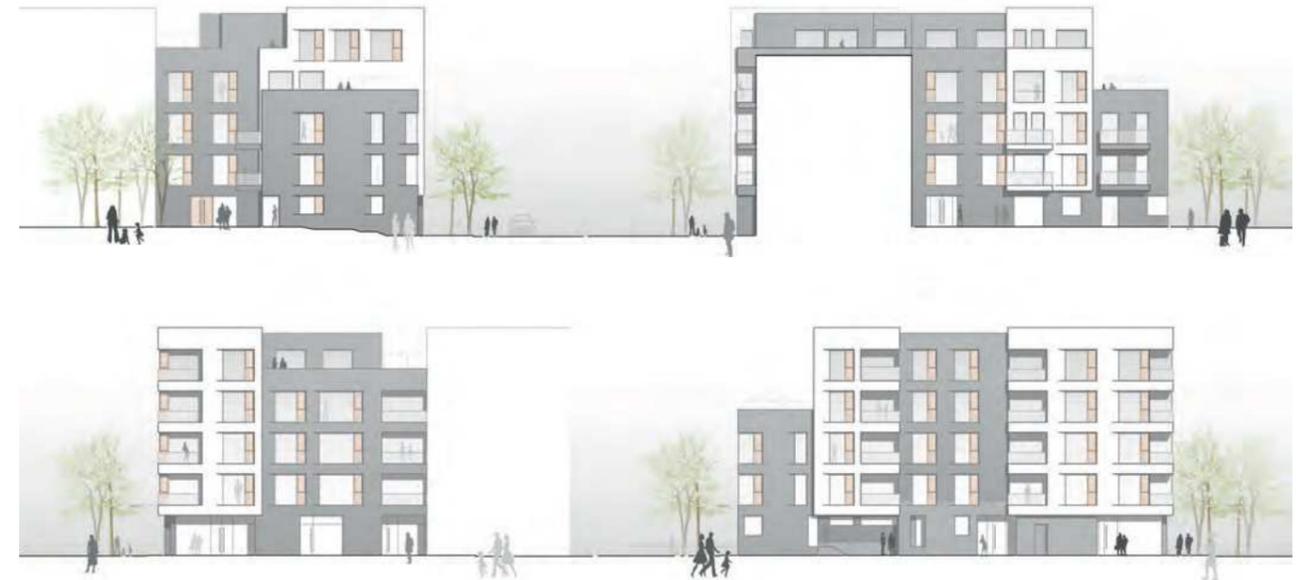
Architekt:
Architekturbüro Tobias Weigel, Nürnberg

Projektsteuerer:
Architekt Markus Schäfer/Büro „stadtblau“, Nürnberg

Das Lagarde-Quartier im Osten von Bamberg. Und mittendrin die beiden Lagarde-Höfe und in einem davon die Baugemeinschaft – Lagarde_15. Insgesamt entstehen in diesem Teil des neuen Stadtviertels rund 300 Wohnungen, überwiegend zur Miete. Foto: GS Schenk



Lagarde_15 noch im Rohbau, Einzug der 18 Baufamilien für 2023 geplant. Foto: stadtblau



Lagarde_15 im Entwurf. Visualisierung: Büro Weigel Architekten, Nürnberg

Wärmekonzept 4.0 auf Lagarde

Rund 70 Prozent der auf dem Lagarde-Campus benötigten Wärme werden ohne CO₂-Ausstoß erzeugt. Abwasser- und Erdwärme sind dabei wichtigsten Energiequellen, die über Wärmepumpen nutzbar gemacht werden. Den Strom für den Betrieb der Wärmepumpen liefern Photovoltaikanlagen auf den Gründächern der Neubauten und dem Dach der Energiezentrale. Die dort installierten 14.000 Quadratmeter Photovoltaikfläche produzieren jährlich 1.640 Megawattstunden Strom.

Ein intelligentes Speichermanagement und ein Blockheizkraftwerk gleichen tageszeitliche Produktionsschwankungen aus. Gleichzeitig werden mit der Abwasserwärme die Erdwärmespeicher auf dem Lagarde-Campus wieder aufgeladen. Allein auf diesem Weg wollen die Stadtwerke nach eigenen Angaben jährlich rund 2,3 Millionen Kilowattstunden Wärme produzieren und damit umgerechnet 230.000 Liter Heizöl einsparen.

Die unter den Häusern verlegten Erdkollektoren bilden den Angaben zufolge zusammen das größte innerstädtische Geothermiefeld Deutschlands.

Mit rund acht Millionen Euro fördert der Bund die Umsetzung des Wärmekonzepts 4.0 auf Lagarde. Die Stadtwerke Bamberg investieren hierfür 18 Millionen Euro.

Das Energiezentrale versorgt künftig ca. 1.200 Familien, Kultureinrichtungen und Gewerbe mit Wärme und Kälte. Den Bewohnern garantieren die Stadtwerke nach eigener Aussage einen günstigen Einstiegspreis für ihre Wärmeversorgung mit der Aussicht auf eine geringe Preissteigerung.

Innovationen und neue Baukultur Külz kann mehr

Die großen Städte liefern meist auch die großen Schlagzeilen zum Einsatz grüner Energien und Technologien, die denkwürdigsten Geschichten zum Thema erfährt man oft auf dem Land. In der Gemeinde Külz in Rheinland-Pfalz könnten sie mittlerweile ein Buch füllen.



Bernd Ries, seit sechs Jahren Ortsbürgermeister der Gemeinde Külz in Rheinland-Pfalz. Mit dem Gemeinderat führt er das Erbe seines Vorgängers weiter und setzt viele nachhaltige Projekte im Dorf um, die dieser auch noch im Ruhestand, bis zuletzt, angestoßen hat. Von sich sagt er: „Ich bin ein ‚Feierabendbürgermeister‘.“ Tagsüber ist er beruflich als Bankkaufmann eingespannt. Danach beginnt für ihn die zweite, diesmal ehrenamtliche Schicht. Foto: Privat

Für das erste Kapitel muss man rund 15 Jahre zurück. „Wir hier in Külz hatten zu dieser Zeit in den Häusern größtenteils Flüssiggas für Heizung und Warmwasser. Schon damals sind die Heizkosten explodiert“, schildert Ortsbürgermeister Bernd Ries die Ausgangssituation. Einer der Nachbarorte hatte probeweise ein kleines Nahwärmenetz installiert und dafür Hackschnitzel und Pellets verfeuert. „So haben wir es dann auch gemacht – zunächst für unser Bürgerhaus und ein weiteres kommunales Gebäude, die ehemalige Dorfschule, außerdem für zehn Privathaushalte, die schon damals Interesse hatten.“

Ein glücklicher Umstand und letztlich auch die Bewohnerschaft wollten es, dass später ein großes ortsübergreifendes Nahwärmenetz entstand. Denn wie die Gemeinde Külz mit 500 Einwohnern hatte auch der kleinere Nachbarort Neuerkirch mit 300 Einwohnern die Absicht, sich in dieser Hinsicht autark zu machen, zufällig mithilfe desselben Ingenieurbüros. Das rechnete nach, mit dem Ergebnis: Bei einer Anschlussquote von 50 Prozent würde sich eine große Heizzentrale für beide Dörfer eher lohnen als mehrere kleine Nahwärmenetze, für die man in Külz, nach den ersten guten Erfahrungen, schon die Flächen ausgesucht hatte.

Als das Dorf zur Baustelle wurde

Die Sieben-Kilometer-Trasse dort führt unter den Bürgersteigen entlang und zieht sich durchs ganze Dorf, das ein Jahr lang faktisch eine einzige große Baustelle war.

Überall wurde gebaggert: „Wir sind mit Zustimmung der Bewohner auch kürzere Wege über Privatgrundstücke gegangen und haben dadurch sehr viel Geld und Energie gespart“, erklärt Bernd Ries. Nicht ohne Überzeugungsarbeit im Vorfeld. „Wir waren von Haus zu Haus unterwegs, haben Informationsveranstaltungen gemacht und mit Rechenbeispielen operiert.“ Umstellung auf Wärme aus dem Hackschnitzelwerk? – In meinem Alter? Wozu? Das rentiert sich nicht. – Eine solche Absage, gleich am Anfang, zieht erfahrungsgemäß Kreise. So war es auch in Külz. Den Dominoeffekt in die andere Richtung gab es dann allerdings auch, als eine andere Seniorin sich nach Beratung mit den Enkeln tatsächlich für die umweltfreundliche Lösung entschied. „Das hat sich wie ein Lauffeuer verbreitet und war der Türöffner bei der älteren Generation.“ Es kommt eben auf die Argumente und den Blickwinkel dabei an: Wertsteigerung und bessere Vermarktung des Hauses, wenn man später vielleicht doch in die Senioren-WG in Külz ziehen oder ein gutes Erbe hinterlassen will. Und schon jetzt braucht man keinen Schornsteinfeger mehr. Keine Wartung der Heizung. Nicht mehr regelmäßig runter in den Keller, um den Ölstand zu prüfen. Auch ein extra Heizraum ist nicht mehr nötig. „Man hat nur eine kleine Kiste – die Übergangsstation – im Keller hängen.“

Den Wind aus den Segeln genommen

Happyend auch beim Windpark mit Investoren von außerhalb. Allerdings nicht so, wie man es vielleicht hätte erwarten können. Heftiger Gegenwind für den über die Dorfgrenzen hinaus geplanten Windpark kam damals nicht nur aus Külz, sondern insbesondere aus den Nachbargemeinden, die man gern mit ins Boot nehmen wollte. Gebaut wurde schließlich ohne sie und ein paar Nummern kleiner. Ironie der Geschichte: Die Gemeinden, „von denen damals sogar eine Klage drohte, haben heute in etwa doppelt so viele Windräder“ wie mittlerweile auf Külzer Fluren stehen. Verspargelte Landschaft? Davon ist nicht mehr die Rede. Wie sich die Zeiten ändern.

Windräder oder Windmühlen, wie Ries sie auch nennt, in Külz sind sie akzeptiert. „Sie gehören zum Dorfbild dazu, so wie man sie auch an der Nordseeküste hat“: insgesamt neun an der Zahl, generell nur auf kommunalen Grundstücken. „Darauf haben wir als Gemeinderat geachtet“, so der Bürgermeister. Nachbarschaftsstreitigkeiten in dieser Hinsicht seien insofern nahezu ausgeschlossen.

Die Pachterträge fließen in ein Förderprogramm der Gemeinde: ein Anschub mit 4.000 Euro für alle, die ihr Haus von Öl oder Gas auf Pelletheizung, Solarthermie oder Erdwärme umstellen oder sich an das Nahwärmenetz anschließen. Das sind in etwa 20 bis 50 Prozent der Investitionskosten, um die häusliche Installation auf den notwendigen Stand für die umweltfreundliche Wärme zu bringen.

Wie eine Schafferde zur Solarthermie kommt

Rund 80 Prozent der Häuser in Külz beziehen inzwischen regenerative Energie. „Die Hälfte hat sich ans Nahwärmenetz angeschlossen. Die restlichen 30 Prozent haben sich selbst autark gemacht.“ Oft weil die Straße zu weit weg vom Netz und ein Anschluss deshalb nicht wirtschaftlich war.

»Wir sind mit Zustimmung der Bewohner auch kürzere Wege über Privatgrundstücke gegangen.«

»Das hat sich wie ein Lauffeuer verbreitet und war der Türöffner bei der älteren Generation.«

»Windräder gehören zum Dorfbild dazu.«

»Die Hälfte hat sich ans Nahwärmenetz angeschlossen. Die restlichen 30 Prozent haben sich selbst autark gemacht.«

Viele Külzer lassen es nicht dabei bewenden. „Sie legen nach mit neuen Fenstern, Dächern und Decken, Isolierung von außen, um den Wärmebedarf noch weiter zu senken“, so der Bürgermeister. „Wird weniger Wärme abgerufen, kommt uns das als Gemeinde wiederum zugute. So haben wir wieder Kapazitäten für Neuanschlüsse frei.“ Sechs waren es bisher in diesem Jahr. Schon unter normalen Umständen, vor der Energiekrise, konnte man Ries zufolge dadurch etwa ein Drittel der Heizkosten einsparen. Die Nachfrage ist groß und der Heizkessel nahezu voll ausgelastet.

„In der warmen Jahreszeit bleibt der ‚Ofen‘ aus. Das Warmwasser bringen wir dann allein mit Solarthermie in die Haushalte. Mittlerweile sind wir hier bei weit über 30 Prozent Abdeckung des Wärmebedarfs. Mit 25 bis 28 Prozent hatten wir kalkuliert.“

Die Anregung, die beiden grünen Energien zu kombinieren, kam aus der Energiearbeitsgruppe im Dorf, in der auch einige Ingenieure mitarbeiten. Das Ingenieurbüro hat diese Idee aufgegriffen und eine Solarthermieanlage neben das Heizwerk gestellt, „die seinerzeit größte in Rheinland-Pfalz“, und sie gleichzeitig so aufgeständert, dass der ortsansässige Schäfer dort mittenlang, auf der Nasswiese, regelmäßig einen Teil der Herde weiden lässt.

Das nächste Projekt mit der Sonne ist in Planung. Unter Gemeinderegie soll ein Batteriespeicher aufgebaut, von den Photovoltaikanlagen auf kommunalen Dächern gespeist und damit beispielsweise die Straßenbeleuchtung im Dorf betrieben werden. „In den Nachbardörfern funktioniert das schon. Und in dieser Richtung werden wir auch weitermachen“, sagt der Ortsbürgermeister.

Die Kirche im Dorf lassen

Erdwärme wiederum wird für ein neues Wohnbaugebiet ins Auge gefasst, das 2023 an den Start gehen soll. Noch ist hier aber vieles offen, nachdem das ursprünglich angedachte große sogenannte „kalte Nahwärmenetz“ aus dem Rennen ist. Dabei hatte die Gemeinde durch die Machbarkeitsstudie der Technischen Hochschule Bingen (THB) ordentlich Rückenwind. Gescheitert sei dieses Projekt dann aber an den Förderbedingungen für diese innovative Technologie, so Ries. „Danach hätten wir innerhalb von vier Jahren 60 Prozent unserer Neubauten verkaufen müssen. Das war für uns das K.O. Denn das wollten wir nicht. Wir wollen unser Baugebiet über einen längeren Zeitraum entwickeln und erst einmal unserer Jugend hier aus dem Dorf Bauplätze anbieten.“ Die Nachfrage sei groß und die Hälfte schon reserviert. „Denn wir sind ein junges Dorf.“ Bauplätze für Bewerber von außerhalb gibt es auch – aber das müsse vernünftig gesteuert werden.

Ries weiß andererseits von mehreren Städten in Rheinland-Pfalz wie etwa Wörrstadt, die diese neue Fördermöglichkeit nutzen. In Stadtrandlagen oder auch im Speckgürtel – da sei ein Neubaugebiet, sobald es erschlossen wird, auch sehr schnell belegt. „Wir wollen aber unseren dörflichen Charakter bewahren und deshalb langsam wachsen.“

»Wir wollen unser Baugebiet über einen längeren Zeitraum entwickeln und erst einmal unserer Jugend hier aus dem Dorf Bauplätze anbieten.«

»Wir wollen unseren dörflichen Charakter bewahren und deshalb langsam wachsen.«

Für das neue Baugebiet in Külz zeichnet sich inzwischen eine andere Lösung mit Erdwärme ab: Wenn die jungen Leute dort die Erdwärmebohrung für die Heizung gemeinsam machen, käme das nach Berechnung der THB-Ingenieure sogar noch günstiger als die ursprünglich favorisierte Nahwärmevariante.



Erster Spatenstich für das neue Baugebiet „Am Kirchberger Weg“ in Külz am 2. Dezember 2022. Hier erschließt die Ortsgemeinde insgesamt 31 Wohnbaugrundstücke. Foto: Privat

Die Sonne trifft in Külz auf ein gut vorbereitetes Feld und eine Dorfgemeinschaft, die die so gewonnene Sonnenenergie effektiv nutzt.



Unter den ersten 70 Häusern, die an das dorfeigene Nahwärmenetz angeschlossen wurden, war auch das dorfeigene Apartmenthaus der Senioren-WG in Külz. Die sechs vermieteten Apartments sind voll belegt. Ein Platz kostet in etwa die Hälfte von dem, was man in einem Seniorenheim bezahlen würde. Foto: Gemeinde Külz



Die „Dorfheizung“ von Külz. Das Hackschnitzelwerk versorgt über das dorfeigene Nahwärmenetz die Hälfte der Häuser der Gemeinde mit Wärme. Fotos: Privat

Stichwort: Kalte Nahwärme

Über innovative „kalte Nahwärmenetze“ können Neubauten mittels effizienter Wärmepumpen bereits mit sehr niedrigen Ausgangstemperaturen von 8 bis 10 Grad

Celsius beheizt werden. Der große Vorteil: Als primäre Energiequelle kann dazu kostenlose Erdwärme genutzt werden, die immer zur Verfügung steht.

Susanne Wartzack im Interview mit Dr. Daniel Dettling

Bauen wird nachhaltiger und Wohnen sozialer und gemeinschaftlicher

Erhalte das Bestehende! So lautet der neue Imperativ des Bauens angesichts der Klimakrise. Priorität kommt dem Erhalt und dem Weiterbauen des Bestehenden zu und nicht dessen leichtfertigen Abriss. Welche Zukunftsbilder formulieren produktive und überzeugende Ideen, die Menschen motivieren, eingeschlagene Pfade im Denken und Handeln zu verlassen? Ist dabei der propagierte Verzicht ein erstes Anzeichen für eine Ökodiktatur? Die ökologische Transformation wird nur dann gelingen, wenn sich die damit verbundenen Lebens- und Arbeitsweisen im Alltag der Menschen bewähren. Wie kann eine Kreislaufwirtschaft als Alternative zur Wegwerfgesellschaft eine breite Akzeptanz finden? Was wird dann aus dem Einfamilienhaus? Und welche Rolle spielen Architekt:innen für die Baukultur von morgen?



Susanne Wartzack
ist Präsidentin des Bundes Deutscher
Architektinnen und Architekten (BDA)
Foto: Klaus Hartmann

»Wir stehen vor einer großen Bauwende, es geht um das Bauen im und mit dem Bestand.«

Frau Wartzack, vor welchen Herausforderungen steht die Baukultur bis 2030?

Wir stehen vor einer großen Bauwende, es geht um das Bauen im und mit dem Bestand. Konkret: wir müssen unsere CO₂-Ziele auf dem Bausektor erreichen und trotzdem Wohnraum für Arbeit, Schulen, Bildung und alle Bereiche unserer Gesellschaft zur Verfügung stellen. Wir müssen unsere Bauten in einer Kreislaufwirtschaft denken. Alle eingesetzten Bauprodukte müssen wiederverwertbar sein, wenn sie aus dem zirkulären Kreislauf ausscheiden.

Wann werden wir so weit sein mit der Kreislaufwirtschaft?

Prognosen sind schwierig. Bauen und Architektur sind ein sehr langwieriges Metier. Das ist auch gut so, da viele Dinge gut überlegt sein müssen. Bauten existieren für eine lange Zeit und bestimmen unsere Umwelt. Es wird dauern, bis das Ziel der Kreislaufwirtschaft vollständig erreicht ist. Jetzt geht es um die Rahmenbedingungen. Beim Recycling brauchen wir Bauteilbörsen, wo wir Produkte finden oder wieder loswerden können. Im europäischen Ausland gibt es Materialkataster. Es geht um eine neue Art des Arbeitens, die sich entwickeln muss.

»Beim Recycling brauchen wir Bauteilbörsen, wo wir Produkte finden oder wieder loswerden können.«

Welche Faktoren können diesen Prozess beschleunigen?

Wir könnten längst schneller sein. Wir wissen, was wir tun müssen. Nur wir tun es seit zwanzig Jahren nicht. Das politische Bekenntnis ist jetzt endlich da: bis 2045 will Deutschland die Wende schaffen. Dafür braucht es vor allem zwei Dinge. Die richtigen Förderbedingungen. Statt Neubauten zu fördern, geht es um das Bauen im Bestand und im Kreislauf. Zweitens brauchen wir den passenden Nachwuchs. Unsere Studierenden sind oft weiter als wir Alteingesessenen. Wir müssen bei Lehre und Forschung besser werden.

Ist der Bewusstseinswandel auch bei der Bauherrenschaft angekommen?

Der Trend zur Bestandsimmobilie ist nicht mehr zu stoppen. Das enorme Potenzial wird längst erkannt. Warum nicht ein gebrauchtes Gebäude kaufen? Das Grundstück ist schon eingegrünt, hat einen tollen Garten, man kann relativ schnell einziehen. Die Bereitschaft ist größer als noch vor vielen Jahren – auch aus Kostengründen.

Was wird dann aus dem neuen Einfamilienhaus?

Viele Einfamilienhausgebiete überaltern zunehmend. Viele wohnen allein in zu großen Häusern. Wie schaffen wir für diese Alternativen? Gerade im ländlichen Raum leben alte Menschen mit riesigem Garten und Haus, haben aber vor Ort keine Alternative, eine barrierefreie Wohnung anzukaufen. In die Häuser könnten dann junge Familien einziehen. Erste Beispiele gibt es bereits in kleinen Gemeinden. Wenn wir schon neu bauen, dann sollten wir viel kompakter denken. Das Ziel ist ja, bis 2050 gar keine Fläche neu zu versiegeln, daher müssten an anderer Stelle Flächen entsiegelt werden.

Wie wird sich das Wohnen verändern, werden wir gemeinschaftlicher, sozialer, auch altersgemischer wohnen?

Wir müssen weg von den althergebrachten Wohnformen und Vorschriften. Vorgaben zur Wohngröße im sozialen Wohnungsbau oder Normen zur Barrierefreiheit sind zwar gut gemeint, gehen aber am Bedarf vorbei. Noch spiegeln sie wider, wie sich unsere Gesellschaft verändert. Es gibt immer weniger Großfamilien und immer mehr Single-Haushalte. In den großen Städten kommt es in Zukunft zu einer großen Vereinsamung. Gemeinschaftliches Wohnen ist der neue Trend und wird zur gelebten Realität.

Welche Rolle spielen dabei die Architekt:innen, wie können sie flexibles, gemeinschaftliches und barrierearmes Bauen und Wohnen befördern?

Architektinnen und Architekten nehmen hier zunächst die gleiche Rolle ein wie sonst auch: Sie haben gute Ideen für gemeinschaftliche Räume, kurz: Sie geben dem Programm eine Form. Zusätzlich benötigen sie aber noch den Langmut und die Kompetenz, solche Prozesse zu moderieren, da man es hier mit Gemeinschaften zu tun hat, in denen unterschiedliche Interessen vertreten sein können.

»Das politische Bekenntnis ist jetzt endlich da: bis 2045 will Deutschland die Wende schaffen.«

»Viele wohnen allein in zu großen Häusern.«

»Gemeinschaftliches Wohnen ist der neue Trend und wird zur gelebten Realität.«

Wie kann Baukultur in den Städten Gemeinschaft und Zusammenhalt fördern?

Städte organisieren das Nebeneinander verschiedener Menschen. Die Pandemie hat uns gezeigt, dass wir Orte brauchen, wo wir uns aufhalten können, ohne das wir konsumieren und dafür bezahlen müssen. Räume und Orte, die allen gleichermaßen zur Verfügung stehen, mit unterschiedlichen Ansprüchen für Jugendliche, ältere Menschen und Familien. „Freiräume in den Städten“ wird auch im Hinblick auf den Klimawandel eine wesentliche Aufgabe sein. Wie werden unsere Städte resilienter? Wie werden sie zu Schwammstädten, die mehr Wasser speichern und bessere klimatische Bedingungen herstellen durch Grün? Die Antworten hängen entscheidend von der Verkehrswende ab. Flächen sind durch ruhenden oder fließenden Verkehr abhandengekommen.

Wir haben jetzt viel über die Städte gesprochen. Was wird aus dem ländlichen Raum, wie wird sich das Verhältnis von Stadt, Land, Umland verändern?

Ich habe gemeinsam mit meinem Partner ein Büro jenseits einer Metropole. Auf dem Land stehen viele Wohnungen leer. Wie können wir das Land attraktiver machen? Die Digitalisierung ist hier eine Chance. Wir müssen nicht immer pendeln, wenn wir auch zu Hause arbeiten können. Ich sehe seit der Pandemie eine Trendumkehr Richtung Land. Auch der Klimawandel begünstigt das Leben auf dem Land. Unsere Städte werden eher überheizen, es bilden sich heiße Zonen aus, viele Städte werden im Sommer unattraktiv oder sogar gesundheitsschädigend.

Es gibt das Konzept der Städtepartnerschaften. Sollte es nicht vielleicht auch Land- und Stadtpartnerschaften geben, wo beide Räume voneinander lernen und neue Wege gehen?

Damit sollten die Metropolregionen beginnen. Dort ist der ländliche Raum am einfachsten zu beeinflussen. Durch die Digitalisierung bieten sich neue Möglichkeiten. Leute, die deutlich weiter weg wohnen, können an die Metropole besser angeschlossen werden, wenn nicht der Individualverkehr, sondern der ÖPNV im Vordergrund steht. Partnerschaften entstehen durch Verbindungen und Vernetzung. Auf der letzten Biennale gab es einen schönen Beitrag. Gezeigt wurde ein Dorfhaus, ein kleines Dorfensemble als kleinste gesellschaftliche Zelle und Organisation. Das Land hat der Stadt voraus, dass sich deutlich mehr Leute engagieren und überlegen, wie sie ihr Zusammenleben organisieren möchten und welche Rolle sie als Individuum übernehmen müssen, damit es funktioniert.

Haben Sie eine Vision vom Wohnen und Bauen der Zukunft?

Mein Wunsch: Bauen wird nachhaltiger, das heißt kreislauforientierter und Wohnen wird sozialer und gemeinschaftlicher. Durch die Organisation des Wohnens und des gemeinschaftlichen Lebens können wir mehr gewinnen als wir verlieren. Wir

können wir eine bessere gesellschaftliche Umgebung schaffen mit neuen Wohnideen und einem umweltverträglichen Bauen. Dabei wird es auf alle ankommen. Die Bauherrenschaft und alle, die investieren, egal ob im Kleinen oder im Großen. Auch auf die Politik, weil Rahmenbedingungen und Vorbildprojekte gut und wichtig sind, um andere mitzunehmen. Es geht darum, dass wir lernen Dinge gemeinschaftlich anzupacken. Es braucht nicht nur im Bauen Veränderungen, sondern auch im Verkehr und der Energiepolitik. Nur im Zusammenspiel werden wir Veränderungen herbeiführen und zu guten Ergebnissen kommen. Es braucht eine Zukunftspolitik aus einem Guss.

»Es geht darum, dass wir lernen Dinge gemeinschaftlich anzupacken.«

»Die Digitalisierung ist eine Chance.«

»Partnerschaften entstehen durch Verbindungen und Vernetzung.«



Das Wohnmixhaus in Oldenburg. Gemeinsamer Hausbau von Alt und Jung, Einheimischen und Zugewanderten, Singles und Familien. Von Eigentümern, Mietern und Sozialmietern. Was mit einem Wohnzimmer-treffen begann, wurde – mit Wohneigentümern als treibender Kraft – zu einem Modellprojekt in Oldenburg. Siehe Seite 68.



Aus Alt mach Neu. Bauen abseits von Routine und außerhalb der Norm. Entstanden ist ein Einfamilienhaus, das seine Existenz ausrangierten Bauteilen und recycelten Materialien und dem Mut zum Risiko verdankt: ein Recycling-Haus, das erste hierzulande. Siehe Seite 26.

Perspektive Ländlicher Raum

Dahoam 4.0. Zu Hause im digitalen Dorf

Spiegelau steht auf dem Ortsschild – und darunter „Digitales Dorf“. Noch hat das Seltenheitswert im Bayerischen Wald. Ein Modelldorf eben. Aber die Zeichen stehen auf Veränderung. Das Klischee vom Hinterwäldler hat ausgedient und das Sprichwort „Die Welt ist ein Dorf“ bewahrheitet sich dabei in neuem Sinn.



Seit ca. anderthalb Jahren hat Bürgermeister Karlheinz Roth für das Rathaus in Spiegelau kein Papier mehr nachbestellt. „Bis auf wenige Schnittstellen zu den Verwaltungsbehörden arbeiten wir konsequent mit dem digitalen papierlosen Büro und erzielen so erhebliche Effizienzgewinne“, sagt das Oberhaupt der 4.000-Einwohner-Gemeinde im Bayerischen Wald. Eine Veränderung von vielen in den letzten Jahren im „Digitalen Dorf Spiegelau“.

Tradition und Moderne verbinden sich hier. Das sei das Schöne an Spiegelau. „Einerseits Natur, wo man die Seele baumeln lassen kann, andererseits Jahrhunderte lange Tradition in der Holz- und Glasindustrie, jetzt ergänzt um die Digitalisierung“, so Roth.

Die Gemeinde gehört zu den Modelldörfern, die im Rahmen eines Wettbewerbs der Bayerischen Staatsregierung den Zuschlag und damit auch Förderung für Digitalisierungsvorhaben erhielten.

Im Kleinen und Großen vernetzt

In den vergangenen sechs Jahren wurden viele Projekte umgesetzt. „Die Schule ist modern geworden – komplett mit Glasfaser verkabelt, mit WLAN-Hotspots in den Klassenzimmern, dazu Dokumentenkameras sowie Kurzdistanz-Beamer.“ Ein Satz Tablets wurde beschafft und in der Pandemie für Schüler zusätzlich ein Laptop-Leihgeräte-Programm aufgelegt.

Die Bücherei im Dorf wurde um einen digitalen Bestand ergänzt und umfasst nunmehr insgesamt über 50.000 Bücher, Zeitungen, Hörbücher und andere Medien, die man auch weltweit ausleihen kann, für 15 Euro Jahresbeitrag.

Erfolgreich erprobt wurden ein Coworking Space, das inzwischen in private Trägerschaft übergegangen ist. Ein Bauingenieur, der in Passau arbeitet, war der Erste, der im November 2020 zeitweilig einen der vier Coworking-Plätze über das Gemeindeportal Dahoam 4.0 in Spiegelau gebucht hatte, in der Testphase noch kostenlos.

Auch am Rufbus, den man per App oder telefonisch für einen Euro buchen kann, sieht man, was sich in den letzten Jahren getan hat. Der Bus, der alle 33 Ortsteile von Spiegelau verbindet, musste überhaupt erst einmal analog fahren, damit man ihn auch digital einbinden konnte. Vorher gab es keinen Dorfbus, der in der Gemeinde selbst verkehrte – nur die Schul- und touristischen Busse sowie überregionale Angebote.

Als digitales Dorf war Spiegelau insofern dann auch in den Hoch-Zeiten der Pandemie mit Lockdown und anderen Erschwernissen in einer günstigeren Position als andere. „Die Digitalisierung hat uns in die Lage versetzt, viele Teilbereiche des öffentlichen Lebens, die anderenorts komplett abgeschaltet werden mussten, am Leben zu erhalten“, so Roth. Das betraf nach seinen Worten die öffentliche Verwaltung, den Schulbereich, ebenso wie auch Gottesdienste im Livestream.

Bei null anfangen

Digitalisierung schön und gut, aber das kostet. – Roths Antwort auf diesen Einwurf, der ihm in Diskussionsrunden nicht selten begegnet: Der springende Punkt sei doch, sie als Investition in die Zukunft zu begreifen. „Es entstehen damit auch neue Firmen und damit Arbeitsplätze für unsere Kinder“, so der Erste Bürgermeister von Spiegelau. „Wir in Bayern haben das Glück, dass wir von den Förderprogrammen profitieren können.“ Damit sei die Ausstattung der bayerischen Kommunen auch in Zukunft möglich.

Als Modellkommune ist man da in einer besonders komfortablen Lage. „Ihr bekommt Unterstützung – andere haben das nicht.“ – Auch diesen Einwand hört Roth des Öfteren

und hält dagegen: „Man muss selbst initiativ werden. Das kostet Kraft und Geduld. Wir haben auch bei null angefangen, aber eben auch vieles schon länger vorgedacht.“

Es gab Zeiten, da sei er für sein Anliegen auch von der Politik belächelt worden: Breitband, also schnelles Internet, als Grundversorgung für den ländlichen Raum? – „Das war vor 18 Jahren noch ein Diskussionsthema. Seinerzeit wurde dafür das erste Förderprogramm im Millionenbereich aufgelegt. Heute sind es Milliardenprogramme.“ Der hierfür zuständige Bundesminister für Landwirtschaft hieß damals Horst Seehofer, einer der Initiatoren Karlheinz Roth.

Interview

„Digitalisierung nicht zum Selbstzweck“

Ein Ortsfremder, der nach Spiegelau kommt, woran wird für denjenigen überhaupt ersichtlich, dass es sich um ein digitales Dorf handelt

Zunächst nur am Beinamen auf dem Ortsschild. Ansonsten ist es ja nicht etwa so, dass wir versucht hätten, die analoge Welt durch das Digitale zu ersetzen. Es geht um Mehrwerte. Digitalisierung also nicht zum Selbstzweck. Das wird oft vergessen. Oft blinkt da etwas wunderschön, es ist aber komplizierter als vorher. So etwas wollen wir nicht. Und wir wollen mit der Digitalisierung auch nicht diskriminieren, niemanden ausschließen. Deshalb bieten wir neben der digitalen Variante auch die analoge Möglichkeit – wie etwa beim Rufbus.

Für die Digitalisierung braucht man eine technische Vernetzung – aber mindestens genauso eine Vernetzung von Akteuren, die das Ganze vorantreiben? Sie haben sich damals mit dem Bürgermeister der Nachbargemeinde Frauenau zusammengetan. Aber als One-Man- oder Two-Men-Show lässt sich Digitalisierung vermutlich nicht durchsetzen?

Durchsetzen – das geht ohnehin nicht. Zugespißt: Einen Computer zu kaufen und zu glauben, damit betreibt man Digitalisierung, das führt nicht zum Ziel. Man muss die Menschen mitnehmen. Das ist ein Prozess. Oder wie ein chinesisches Sprichwort sagt: Ein Grashalm wächst auch nicht schneller, wenn man dran zieht. Vor allem muss man allen Bewohnern einen niedrighschwelligigen Zugang zu dieser Technik ermöglichen – ganz gleich wie alt sie sind.



Karlheinz Roth, seit 2014 Bürgermeister der 4.000-Einwohner-Gemeinde Spiegelau im Bayerischen Wald, dort auch geboren. Lange Jahre Organisationsberater bei der bayerischen Justiz in München. So erklärt er auch sein Faible für die Digitalisierung: „Das war immer auch Teil meines Berufes. Mehrwerte herausfinden. Effizienz- und Effektivitätsgewinne mithilfe von EDV und digitalen Lösungen erreichen.“ Die digitalen Neuerungen im Dorf hat er auch selbst ausprobiert – von Rufbusbestellung bis Buchausleihe.

Foto: privat

»Ein Grashalm wächst auch nicht schneller, wenn man dran zieht.«

»Man muss zwar Ziele vorgeben, aber das Tempo dahin gemeinsam bestimmen.«

»Klimaschutz und Ressourcenschonung – der Waidler hat das von Geburt an gelernt.«

Was hat sich die Gemeinde einfallen lassen, um insbesondere Senioren den digitalen Einstieg zu erleichtern?

Wir haben zum Beispiel auch Wisch-Apps programmiert. Damit können Senioren die Bedienung von Smartphones ganz einfach ausprobieren – ohne etwa gleich einen Bezahlvorgang auszulösen. Es geht darum, Berührungängste zu nehmen, das Ganze aber auch mit einer gewissen zeitlichen Entspannung zu sehen. Man muss zwar Ziele vorgeben, aber das Tempo dahin gemeinsam bestimmen. Dann ist die Akzeptanz auch um ein Vielfaches höher.

Wohnen, arbeiten, leben. Morgen und übermorgen – auf dem Land? Laufen die Dörfer den Städten gerade den Rang ab?

Definitiv ja. Der ländliche Raum ist der Lebensraum der Zukunft. Davon bin ich überzeugt. Einfach auch deshalb, weil Themen wie Klimaschutz und Ressourcenschonung – worüber sich gerade städtische Regionen momentan sehr intensiv Gedanken machen – bei uns seit jeher etwas Selbstverständliches sind. Schon die Großelterngeneration hat uns gesagt: Wir müssen auf das aufpassen, was uns auf Zeit übertragen wurde, damit auch unsere Kinder noch eine Zukunft haben. Der Waidler hat das von Geburt an gelernt. Jetzt kommt die Digitalisierung dazu. Der wesentliche Nachteil – die Dezentralität – ist plötzlich weggefallen. Man hat hier alles, was man zum Leben braucht.

Gerade erleben wir einen starken Zuzug. Die demografische Lücke, die wir aufgrund der geburtenschwachen Jahrgänge haben, wird dadurch nahezu kompensiert. Wir können gar nicht so schnell Baugebiete ausweisen, wie wir Zuzug haben könnten.

Wer kommt zu Ihnen aufs Land? Und was plant die Gemeinde entsprechend baulich?

Es sind nicht nur Städter, die sich das Leben dort im Alter nicht mehr leisten können. Von vielen Zuzüglern hören wir auch: Wir können hier genauso arbeiten wie in der Stadt und haben mehr Lebensqualität. Seit ca. drei Jahren steigt die Geburtenrate auch wieder stark an, nachdem die Langzeitprognose in 2013 für Spiegelau noch von einem Einwohnerrückgang um ca. 14 Prozent ausging. Damals stand die Frage, ob wir unsere Kindertageseinrichtungen überhaupt erhalten können. Jetzt reichen die Plätze nicht mehr aus. Wir erweitern unsere Kapazitäten gerade.

Von den Wohnformen bieten wir weiterhin Einfamilienhäuser an, künftig aber auch Eigentums- und Mietwohnungen im mittleren bis gehobenen Wohnstandard, wo man gut leben kann.

Starker Zuzug. Das kann andererseits kleine Gemeinden schnell überfordern und treibt nicht wenige um. Auch Spiegelau?

Wenn man als kleine Gemeinde zu schnell wächst, gerät vieles in Schieflage. Natürlich ist jeder willkommen. Aber wir wollen auch, dass diejenigen, die schon seit

Jahrzehnten im Ort leben, sich hier ihre Zukunft bauen können. Wir wollen nicht zum zweiten Garmisch werden, wo letztlich das Geld bestimmt, wer das nächste Haus baut. Deshalb muss man ein Stück weit steuernd eingreifen. Wir tun das jetzt auch zu Gunsten unserer Einheimischen mit einem Modell, das ihnen Bauen zu Hause weiter zu bezahlbaren Preisen ermöglicht. Dafür haben wir ein Punktesystem entwickelt. Das erste Haus nach diesem Punktesystem wird demnächst von einer Familie aus Spiegelau bezogen.

Sich digital begegnen und austauschen, weltweit. Das prägt inzwischen unser Leben. Aber das Dorf – und deshalb zieht es ja auch viele dahin – lebt doch gerade von der persönlichen Begegnung. Eine Balance, die man auch organisieren muss, oder ergibt sich das von selbst?

Ich bin froh über das Wort Balance. Denn wir brauchen eine Digital-Analog-Balance. Wie sie aussehen soll und wo da vielleicht auch die Grenzen des Digitalen liegen, darüber erhoffe ich mir eine ehrliche gesellschaftliche Debatte.

Wo kann man im Dorf denn – außerhalb des Netzes – vis-à-vis miteinander ins Gespräch kommen?

Da gibt es viele Möglichkeiten. Entweder in unseren insgesamt rund 50 Vereinen, in der Natur, in der Kirche, den zahlreichen Wirtshäusern und Cafés und neuerdings eben auch in unserem Coworking Space.

Coworking Space. Das verortet man eher in der Stadt. Wer soll sich denn auf dem Land mit seiner Arbeit dort einquartieren?

Wir sind tatsächlich die Ersten hier im Bayerischen Wald, die diese alternative Arbeitsform in einem Pilotprojekt ausprobiert haben und jetzt regulär weiterführen. Zumindest weiß ich bisher von niemandem anderen. Bekanntlich hat Corona zu einer Verlagerung der Büroarbeit in die eigenen vier Wände geführt. Nicht jeder kann das aber mit seiner häuslichen Situation vereinbaren. Hinzu kommen Entwicklungen wie das Cocooning, das Einigeln in den eigenen Lebensraum, der Verlust an sozialen Kontakten. Soziale Vereinsamung – das soll nicht sein.

Eine Zielgruppe dieses speziellen Angebots sind die Auspendler, die ihren Arbeitsplatz in München, Passau und Umgebung haben, an mehreren Tagen in der Woche aber an ihrem Wohnort hier Spiegelau oder in Nachbargemeinden arbeiten. Vorstellen kann ich mir diese Möglichkeit aber auch für Feriengäste.

Ihr Ausblick auf die kommenden Jahre?

Künftig wollen wir uns auch um digital unterstütztes Wohnen im Alter kümmern, so dass Senioren mithilfe smarterer Konzepte länger in ihrem Zuhause bleiben können. Konkrete Anwendungsfälle – das wäre für mich ein Ziel. Nicht nur zu zeigen: Was kann die Technik? Sondern: Wo kann der Mensch sagen, da brauche ich Hilfe und hier kann mir digitale Unterstützung weiterhelfen?

»Aber wir wollen auch, dass diejenigen, die schon seit Jahrzehnten im Ort leben, sich hier ihre Zukunft bauen können.«

»Wir brauchen eine Digital-Analog-Balance.«

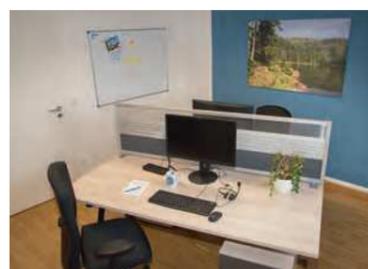
»Soziale Vereinsamung – das soll nicht sein.«

Digitales Dorf Spiegelau im Bayerischen Wald. Über „das Dorf von morgen“ hat inzwischen auch Google berichtet. „In Chicago und Washington konnte man in der Presse über uns lesen. Wir haben Rückmeldungen aus der ganzen Welt erhalten und Besuch aus vielen Bundesländern und dem Ausland“, so Bürgermeister Karlheinz Roth. Foto: © Technologie Campus Grafenau



Umgesetzte Teilprojekte im Digitalen Dorf Spiegelau-Frauenau. Quelle: ©Technologie Campus Grafenau

Coworking Space statt Pendeln oder Homeoffice. Buchbar sind die vier Coworking-Plätze über das Gemeindeportal Dahoam 4.0 in Spiegelau. Bei diesem wie auch den anderen digitalen Projekten wird Spiegelau vom Technologie Campus Grafenau der Technischen Hochschule Deggendorf begleitet (v.l. Ingenieur Marco Eller – der erste Coworker in Spiegelau, Bürgermeister Karlheinz Roth, Rainer Bomeisl, Projektmitarbeiter Digitales Dorf Bayern am Technologie Campus Grafenau der Technischen Hochschule Deggendorf.) Fotos: © Technologie Campus Grafenau



Unter grünem Dach mit Blick ins Grüne

Neben Einfamilienhäusern bietet die Gemeinde Spiegelau künftig auch Eigentums- und Mietwohnungen im mittleren bis gehobenen Wohnstandard innerorts an. „Woiblick“, der Name steht dabei für ein Wohnviertel in integrierter Lage, mit barrierefreien Eigentumswohnungen und Gründächern und Blick auf den Nationalpark Bayerischer Wald. Es soll im Jahr 2024 bezugsfertig sein. Einziehen sollen bevorzugt Einwohner aus Spiegelau.

Nachverdichtung findet auch auf einer ehemaligen Sägewerksfläche statt. Dort entsteht ein nachhaltiges Wohn- und Geschäftsquartier. Parallel dazu werden im Ortskern integrierte Lagen revitalisiert, leerstehende Gewerbebauten so teils auch fürs Wohnen umfunktioniert. In ein ehemaliges Hotel zieht in Parterre Gewerbe ein, die Räume darüber werden zu Mietwohnungen. Auch für eine weitere Problemimmobilie – ein ausgedientes Möbelhaus – gibt es so wieder Hoffnung. Abb. © living immo

Perspektive Ländlicher Raum

Jungsein und Altwerden in Vrees

Mit dem I-Pad von zu Hause aus einkaufen. Mit dem Elektro-Bürgerbus Besorgungen machen. Im Demenzgarten Blumen pflanzen. Im Rollstuhl das Trampolin im Outdoor-Sportpark testen. In der Alten-WG gemeinsam kochen. Mit digitaler Technik drin teilhaben am Dorfleben draußen. – Alt werden in Vrees – mit nicht nur einem Kümmerer, sondern vielen.

Strukturwandel, demografischer Wandel. Die Gemeinde Vrees in Niedersachsen im Wandel, aber ihrer Tradition als Dorfgemeinschaft treu.

Eine Gemeinde mit eigenem Generationenvertrag und einem Verein, der genau zu diesem Zweck gegründet wurde: „Wir für Euch, Altwerden in Vrees.“

Damit jeder auch an seinem Lebensabend hier im Dorf wohnen bleiben kann. Das ist das Versprechen.

„Es ist eine Art Generationenvertrag“, bezieht sich Bürgermeister Heribert Kleene auf das Engagement der inzwischen fast hundert Mitglieder im Verein „Wir für Euch – Altwerden in Vrees“. Ein kleines Dorf in Niedersachsen mit knapp 2000 Einwohnern und mindestens 1.000 Eichen im Ortskern, mit 3000 Hektar Wald, 76 Hektar Gewerbefläche, 800 Arbeitsplätzen, 40 Vereinen und Gruppen, mit eigenem Gemeinderat, eigenem Bürgermeister – „und das Wichtigste, einem eigenen Haushalt“. Ein Dorf, das sich zu 60 Prozent selbst mit Biowärme aus dem Hackschnitzelheizwerk sowie aus zwei Biogasanlagen versorgt und mehr als das Doppelte des eigenen Stromverbrauchs erzeugt. „Hier können wir 150 Prozent verkaufen. Da sind wir fast autark, in der Wärmeversorgung noch nicht ganz“, so der Bürgermeister.

Vor zwei Jahren wurde ein zweiter Kindergarten gebaut. Jetzt ist die Grundschule mit einer Erweiterung zur Zweizügigkeit dran. „In den vergangenen 30 Jahren haben wir uns von der Einwohnerzahl her fast verdoppelt“, sagt Heribert Kleene. Ganztagsbetreuung in Kinderkrippe, Kita und Schule – „die Infrastruktur wird auf die Jungen ausgerichtet“, das Altwerden aber nicht ausgeblendet. Wie kann sich das Dorf darauf einrichten? „Dazu sollen auch die Jungen Ideen beisteuern“, sagt Kleene. „Das klappt schon ganz gut.“

Eine Erfolgsgeschichte. Erst recht, wenn man die Vorgeschichte einbezieht: „Wir leben im ehemaligen Armenhaus Deutschlands, wir gehören zum Emsland“, so der Bürgermeister von Vrees. „Und wir haben einen sehr massiven Strukturwandel hinter uns. Noch 1980 hatten wir über 70 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe hier. Heute sind es noch zwölf.“



Interview

„Selbstbestimmt und eigenständig“

Mittlerweile hat es sich eingebürgert, Kommunen zuerst nach ihrem demografischen Status zu beurteilen. Viele bieten inzwischen alles auf, um junge Leute ins Dorf zu holen und sie auch dort zu halten. Sie, als Bürgermeister, wollen auch die Alten behalten und tun sehr viel dafür. Was treibt Sie an?

Fragen Sie hier die Leute im Dorf, wo sie irgendwann ihren Lebensabend verbringen wollen. Jung wie Alt werden sagen: am liebsten in den eigenen vier Wänden, selbstbestimmt und eigenständig, solange es eben geht. Heute versorgen immer noch etwa 70 Prozent der Familien in Vrees ihre älteren Angehörigen zu Hause mit, jedoch mit abnehmender Tendenz. Gleichzeitig wird sich auch bei uns die Zahl der Pflegebedürftigen in den nächsten zehn Jahren mehr als verdoppeln. Als um die Jahrtausendwende der erste Vreeser deswegen nicht mehr zu Hause bleiben konnte, hat uns das sehr zu denken gegeben.

Was ist Ihnen in diesem Moment durch den Kopf gegangen?

Es kann doch nicht sein, dass diejenigen, die jahrzehntlang unser Gemeinschaftsleben mitgestaltet, unser Dorf ausgemacht haben, ausgerechnet dann, wenn sie die Hilfe der Dorfgemeinschaft brauchen, in einem Pflegeheim auswärts untergebracht werden – anonym, losgelöst von ihren Wurzeln.

Wenn ich weiß, dass die Menschen im Alter nicht in ein Heim wollen – warum baue ich dann welche? Dann muss ich das anders lösen. Insofern – wir planen selbst, wie unser häusliches Angebot zum Altwerden im Dorf aussehen soll und überlassen das auch keinem Investor. Wir sind selbst Bauherr und betreuen das Ganze auch.

Kein Unterfangen von heute auf morgen. Wie sind Sie vorgegangen?

Das war tatsächlich ein längerer Prozess – von der Bildung einer Arbeitsgruppe 2006, über die Konzeptarbeit bis zur Umsetzung ab 2012 –, der auch die Gründung des Vereins „Wir für Euch – Altwerden in Vrees“ einschließt. Im ersten Schritt setzen wir auf digitale Hilfen in der Wohnung wie unser eigens dafür entwickeltes Dienstleistungs- und Notrufsystem.

Technik im Haus, die vieles erleichtert. Das hört sich einfacher an, als es erfahrungsgemäß dann meist ist?

Das System ist tatsächlich einfach, weil es nach den Wünschen der Bewohner programmiert wird. Je nach dem, mit wem man in diesem oder jenen Fall sprechen will: Lebensmittelhändler, Apotheker oder Arzt, Neffe oder Kümmerer, der



Heribert Kleene, seit 30 Jahren Bürgermeister von Vrees, immer ehrenamtlich – lange Jahre war er gleichzeitig Schulleiter. „Jetzt als Pensionär kann ich diese Arbeit ‚hauptamtlich‘ machen“, sagt er bezogen auf sein Zeitbudget. Fotos: Gemeinde Vrees

»Wir planen selbst, wie unser häusliches Angebot zum Altwerden im Dorf aussehen soll, und überlassen das auch keinem Investor.«

»Das System ist einfach, weil es nach den Wünschen der Bewohner programmiert wird.«

von der Gemeinde bezahlt wird. Man braucht nur den Knopf auf dem I-Pad zu drücken und das Foto des Betreffenden zu berühren, dann wird die Sprechverbindung hergestellt.

Dazu kommen je nach Wunsch Sensoren, die bei Sturz auch ohne eigenes Zutun Hilfe mobilisieren. Oder Bewegungsmelder, die bei abweichenden Bewegungsmustern entsprechend reagieren. Zum Beispiel, wenn sich der Betreffende ungewohnt lange nicht bewegt und zu Zeiten, in denen er normalerweise aktiv ist.

Und das klappt und wird auch angenommen...?

Natürlich ist da erst einmal eine gewisse Skepsis. 15 Haushalte haben sich bisher für dieses System entschieden. Und gute Erfahrungen sprechen sich bekanntlich schnell herum. Allein das Vorhandensein gibt Sicherheit. Man geht ruhiger in den Tag. Jeder kann dieses System in seiner Wohnung nutzen – auch in erweiterter Form für diejenigen, die mit der neuen Technik besser klarkommen. Noch ausgefeilter ist sie beim betreuten Wohnen in einer unserer fünf neu gebauten, voll digi-

»Gute Erfahrungen sprechen sich bekanntlich schnell herum.«



Jung und Alt begegnen sich im Bürgerhaus (l. hinten). Die einen besuchen die Mutter-Kind-Gruppe oder die Bibliothek. Die anderen werden hierher zur Tagespflege gebracht. Die einen wie die anderen sind auch im Outdoor-Sportpark davor aktiv, auch mit dem Rollstuhl und auch auf dem Trampolin, das dafür direkt einen Zugang hat. Dorthin haben es auch die Senioren aus dem betreuten digitalisierten Wohnen und die zwölf Bewohner des Pflegehauses (vorn) nicht weit. Im geschützten Bereich des Pflegehauses liegt der Demenzgarten mit Hochbeeten und Vogelvoliere.

Ein beliebter Treffpunkt in Vrees ist der Dorfteich – und gleich in der Nähe auch ein Café.



Der von der Gemeinde neu angeschaffte Elektro-Bürgerbus soll künftig auch eine Lücke im ÖPNV schließen.

talisierten, und mittlerweile auch belegten Wohnungen. Fenster öffnen und schließen, Jalousien rauf und runter, Licht an und aus, Haustür auf und zu, jede Steckdose – alles ist per I-Pad digital steuerbar, selbst die Küchenanrichte fährt rauf und runter – wie es der Rollstuhlfahrer braucht.

Wer ist dort eingezogen und auf wie viel Quadratmetern?

Die meisten, die hier ab Alter 60 wohnen können, sind zu 50 Prozent und mehr behindert oder haben einen Pflegegrad. Die Wohnungen sind 70 Quadratmeter groß. Zu jeder gehört außerdem eine kleine Zusatzwohnung von ca. 40 Quadratmeter – gedacht für Besuch oder im Notfall auch für eine Intensivpflegekraft.

Eine Alternative für den, der rund um die Uhr persönliche Betreuung will und braucht, ist unser Pflegehaus mit Palliativ- und Intensivpflege.

Pflegeheim – Pflegehaus. Wo ist da der Unterschied?

Man lebt faktisch in einer Senioren-WG und entscheidet selbst. Im Heim muss man sich den Abläufen zwangsläufig anpassen und einen Teil seiner Selbstbestimmtheit abgeben. Im Pflegehaus mietet man eine Wohnung mit kleiner Küche, kann sich dort dem Tagesablauf einschließlich Mahlzeiten anschließen oder es lassen, selbst kochen oder in der Gemeinschaft, erhält durchgehend Hilfe vom Pflegedienst und Kräften, die wir als Gemeinde zusätzlich eingestellt haben. Auch nachts und an den Wochenenden. Die Pflegezeiten werden von den Profis bestritten, die viele Zeit dazwischen von unseren Ehrenamtlichen mit allem, was fit hält: Zeitunglesen, Reden, Spazierengehen, Ausflug zum Outdoor-Sportpark oder in den Demenzgarten.

Demenzgarten? Das müssen Sie genauer erklären.

Der Garten hat eine wichtige Funktion. Wir haben ihn nach jetzigem wissenschaftlichen Stand planen lassen. Die Menschen, die hier wohnen, hatten früher Gemüse-, Obst- und Blumengärten. Wenn sie hier zum Beispiel Blumen pflanzen, werden plötzlich Erinnerungen wach. Dann blüht auch ein Demenzkranker noch einmal richtig wieder neu auf.

Woher nimmt die Gemeinde die finanziellen Mittel für all das und wie viel hat Vrees für das Wohnen im Alter investiert?

Das Pflegehaus hat ca. 2,7 Millionen Euro gekostet, das Bürgerhaus, in dem unter anderem auch unsere Tagespflege zur Entlastung der Angehörigen stattfindet, ca. 1,1 Millionen Euro, genauso viel auch die fünf digitalisierten Wohnungen. Wir haben erhebliche Fördergelder vom Bund bekommen, vom Land und auch vom Landkreis. Die Deutsche Fernsehlotterie hilft uns, den Kümmerer zu finanzieren. Zurzeit stehen gerade wieder viele Fördergelder im Raum, weil das Thema allen unter den Nägeln brennt. Es gibt zahlreiche Fördertöpfe, die ständig wechseln. Kommunen sollten sich schlau machen.

»Man lebt faktisch in einer Senioren-WG und entscheidet selbst.«

»Dann blüht auch ein Demenzkranker noch einmal richtig wieder neu auf.«

»Die Deutsche Fernsehlotterie hilft uns, den Kümmerer zu finanzieren.«

Perspektive Ländlicher Raum

Wohnen auf dem Land – was ändert sich, was hat Bestand?

In Oschersleben in Sachsen-Anhalt ziehen junge Baufamilien in alte Häuser ein und möbeln sie wieder auf. Die Kommune dankt ihnen das, auch mit finanzieller Unterstützung.



Im Jahr 2021 war Einzug für die vier Feldheims aus Oschersleben ins eigene Haus. Das steht im Ortsteil Hadmersleben. „Das Baujahr war vor 1900“, sagt Christin Feldheim. Ein entsprechender „Eintrag“ mit der Jahreszahl 1890 fand sich im Giebel.

Inzwischen hat der über 130 Jahre alte Bau eine Kernsanierung hinter sich mit Tonnen von Schutt, die dabei anfielen. „Zum Schluss standen nur noch die Außenmauern und innen das Holzgerüst. Wir konnten von ganz unten über die zwei Geschosse bis zum Dachgiebel schauen und standen dabei selbst im Sand, auf dem das Gebäude überwiegend gebaut war“, schildert Christin Feldheim den Start. Der Fußboden war ohne Isolierung. Die Holzdielen – vorher vom Linoleum verdeckt – zerbröselten, wenn man sie in die Hand nahm. Die Mauerwerkssteine waren getrocknet, nicht gebrannt. Suboptimal, „wenn dann Feuchtigkeit von unten aufsteigt ... Aber so hat man früher hier gebaut“, sagt die Lehrerin für Deutsch, Englisch und Kunst. Das war der Grund, weshalb auch innen Mauern hochgezogen wurden, die in der Küche nunmehr auch Hängeschränke verkraften können.

Anders als gedacht

So war das eigentlich nicht geplant. „Wenn ich das vorher gewusst hätte ...?“, dieser Satz fiel anfangs schon. „Andererseits, was wir jetzt haben, bekommt man nirgendwo sonst im Ort“: ein Haus auf einer Grundfläche von 110 Quadratmetern, mit ca. 230 Quadratmetern allein fürs Wohnen, ein geräumiger Gewölbekeller, ein großer ausbaufähiger Dach-

boden mit Spitzboden obendrauf. Das könnte demnächst ihr Arbeitszimmer werden – mit Dachfenstern, die bis zum Fußboden reichen. Oder später – ergänzt um ein kleines Bad, die Rohre sind schon verlegt – ein Miniapartment für die Tochter. Dazu ein großer Hof.

Ein Neubau hätte, allein schon aus finanziellen Gründen, bedeutend kleiner ausfallen müssen. – Ohne eigene große Werkstatt wie hier in der alten Scheune für Fabian Feldheim, der als gelernter Metallbauer für sein Leben gern mit Metall und Holz arbeitet und schon immer ein Haus wollte, „wo er von Grund auf alles selbst macht. Nun haben wir das – und er hat manchmal deshalb geflucht“.

Kein Dogma

Do it yourself. Durchgängig galt das nicht. „Sonst sind wir in 30 Jahren noch nicht fertig“, waren sich beide einig. Trockenbau, Fußboden, Elektrik, Heizung, Sanitär, ein großes Netzwerk aus Verwandten und Freunden leistete fachmännische Hilfe. Auch ein Architekt war eingeschaltet, speziell für die Statik. „Ansonsten ist fast alles, was wir im Haus haben, selbst überlegt und geplant“, sagt Christin Feldheim. Dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung, Barrierefreiheit unten und auch oben. Ebenso die neue, nicht mehr so steile Treppenföhrung, wo auch ein Lift nachgerüstet werden könnte. Ein Hingucker inzwischen: das alte Holzgebälk, das sich nahezu durchs gesamte Haus zieht, eigenhändig abgeschliffen und lasiert. Kein Kataloghaus könnte da wohl mithalten.

In ihrem frisch sanierten Haus in Oschersleben/Hadmersleben: Christin und Fabian Feldheim mit ihren Kindern Isabella und Jonathan. Ein großer Garten gehört dazu. Neubaugrundstücke sind heutzutage auch auf dem Land deutlich kleiner. Foto: privat



„Nein, einen Neubau hätten wir nicht gemacht“, erklärt Christin Feldheim. So groß könne man heute ja gar nicht mehr bauen. „Und wir wollten schon immer lieber etwas Größeres haben.“

So schließt sich der Kreis

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und ein Kinderzimmer sind fertiggestellt, „Elternschlafzimmer und Arbeitszimmer so gut wie fertig“. Im weiteren Innenausbau wird Hand an das zweite Kinderzimmer, Bad und Flur gelegt. Wann alles nach Wunsch gerichtet ist? „In diesem Jahr wird wohl nicht mehr alles klappen“, schätzt Christin Feldheim. „Und danach geht es draußen weiter.“ Zum Anwesen gehört auch ein Garten, 1.000 Quadratmeter mit alten Obstbäumen. Die Finnhütte von ca. 50 Quadratmetern im Garten könnte man irgendwann um einen Wintergarten erweitern: um in dem ebenerdigen Gebäude vielleicht zu wohnen, „wenn man zu alt für ein großes Haus ist“. Vermieten oder Verkaufen wären hier dann die Optionen wie schon beim Vorbesitzer. „Mittlerweile

sind die Hauspreise auch in dieser Gegend gestiegen.“ Aber noch ist das alles viel zu weit weg, um sich den Kopf darüber zu zerbrechen.

Wieder zu Hause

Die Baufinanzierung der Feldheims läuft klassisch über Bankkredit, Bauspardarlehen und Eigenkapital. Dazu kommen von der Stadt über fünf Jahre jährlich 1.200 Euro, weil sie sich für einen Bestands- statt Neubau entschieden haben.

Ihr Einzug in das grundsanierte Haus war zugleich eine „Rückkehr nach sechs Jahren“ Bad Harzburg. Das Eigenheim in dem kleinen Harzstädtchen wurde wieder verkauft. „Dort haben wir uns auch wohlgefühlt“, blickt Christin Feldheim zurück. „Aber es ist doch nicht unser Zuhause.“ In Hadmersleben steht der Vierseitenhof, auf dem sie groß geworden ist. Die Geschwister haben sich dort Wohnhaus und Scheune ausgebaut. Dort lebt auch der Vater, nur einen Nachbarort weiter die Großeltern – und weitläufige Verwandtschaft im nahen Umkreis. Auch Fabian Feldheim, der mittlerweile Windkraftanlagen wartet, hat seine familiären Wurzeln und Bindungen in dieser Gegend von Börde und Bode.

Last, but not least in diesem Sinne: Bei Familientreffen müssen die Feldheims „nun nicht mehr immer als Erste los“, auch das Hin und Her am Wochenende zwischen Bad Harzburg und Hadmersleben ist Geschichte.

Neues Leben in alten Häusern

Leichter zu eigenen vier Wänden kommen, weil das Haus erstens schon da ist. Und weil es zweitens für die Käufer Fördermittel zur Modernisierung des Bestandsbaus gibt. Auf dieser Basis und unter dem Slogan „Jung kauft Alt“ funktionieren mittlerweile eine Reihe verschiedener Förderprogramme teils auf Landes- oder kommunaler Ebene. Bundesweit gibt es 119 Kommunen mit solchen Modellen. Den Anfang hat vor rund 15 Jahren die Gemeinde Hiddenhausen in NRW gemacht. Dort und in Niedersachsen finden sich auch die meisten dieser Gemeinden. Zahlen und Fakten, die das empirica-Institut in seiner Studie aus dem Jahr 2022 für den Verband der Privaten Bausparkassen nennt. Die doppelte Zielrichtung solcher Programme: Leerstand innerorts und ausufernden Flä-

chenverbrauch am Rand vermeiden – auch als Donut-Effekt bekannt – sowie jungen Familien zu Wohneigentum verhelfen. Den demografischen Wandel bremsen, die Infrastruktur besser auslasten, Wohngebäude energetisch modernisieren und weniger Fläche verbrauchen. Auch diese Anliegen verbinden die acht näher untersuchten Kommunen damit, darunter auch Oschersleben in Sachsen-Anhalt. In fast allen gibt es einen Grundbetrag und Kinderzuschüsse. Maximal werden der Studie zufolge zwischen 1.500 und 2.000 Euro jährlich ausgezahlt. Die durchschnittliche Fördersumme je Haushalt reicht von knapp unter 4.000 Euro bis über 5.000 Euro. Damit trägt die Förderung im Schnitt fünf bis sieben Prozent zu den Modernisierungskosten bei.

Perspektive Ländlicher Raum

Ländliches Wohnen sieht anders aus

Natur, Kultur, Industrie und Gewerbe. Kirchanschöring in Oberbayern hat alles, was man braucht. Fast. Denn es müssen noch mehr Wohnungen her, bei weniger Flächenverbrauch. Im Interview mit Carla Fritz erläutert Bürgermeister Hans-Jörg Birner seine Strategie.



Hans-Jörg Birner. Seit 14 Jahren lenkt der Diplom-Ingenieur für Prozess-, Steuer- und Regelungstechnik als Erster Bürgermeister die Geschicke der Gemeinde Kirchanschöring.
Foto: privat

Abschied von der „Monokultur“ beim Bauen und Wohnen im ländlichen Raum.

Kirchanschöring in Bayern setzt dabei auf alte Bautradition und neue Mitsprachemodelle.



Das Rathaus von Kirchanschöring: ein denkmalgeschütztes Bauernhaus aus dem Jahr 1497.

Kirchanschöring liegt in einer Region mit einer günstigen Prognose für weiteres Bevölkerungswachstum. Was ist dafür ausschlaggebend?

Es gibt einen leichten Geburtenüberschuss, aber vor allem Zuzug wegen der teils hochwertigen Arbeitsplätze in unserer Region, etwa im Chemiedreieck Burghausen. Auch der Maschinenbau ist hier angesiedelt, eine große Hochfrequenztechnikfirma und direkt in der Gemeinde eine Weltmarktfirma, die Sport- und Wanderschuhe sowie bayrische Trachten herstellt.

Wir sind auch eine sehr attraktive Region in Bezug auf Freizeit und Natur. Dazu kommt die große Nähe zu Salzburg mit einer halben Stunde Zugfahrt von hier aus. Wir haben die Kultur direkt vor der Haustür und man ist trotzdem in einer ländlichen Region zu Hause. Deshalb ist der Siedlungsdruck hoch.

Flächenbewusste Kommune. Womit hat sich Ihre 3.500-Einwohner-Gemeinde denn dieses bayrische Gütesiegel verdient?

Wir sind verschiedene Wege gegangen. Grundsätzlich gab es die Entscheidung, dass wir uns als Gemeinde ‚innen vor außen‘ entwickeln. Keine Innenverdichtung, sondern Innenentwicklung.

Inwiefern würden Sie da unterscheiden?

Bei Innenverdichtung assoziiert man schnell, dass alles zugebaut wird. Das ist aber gerade nicht der Fall. Wir brauchen unsere Frischluftschneisen, unsere grünen Bänder durch die Orte, unsere Streuobstflächen in der Siedlung. Damit wir den Naherholungswert auch im Dorf haben. Dort wollen wir auch über Bebauungspläne steuernd eingreifen. Innenentwicklung kann stattfinden, aber nur an ausgewählten Orten, wo wir dann auch in die Höhe bauen, ein zweites oder ‚verkapptes‘ drittes Obergeschoss zulassen. Da müssen wir uns einfach bewegen, damit Wohnraum auch innerhalb des Bestandes geschaffen werden kann. Es darf auch einmal ein größeres Haus dabei sein.

Damit dürfte sich auch das Ortsbild ändern.

Die Denkweise ändert sich – dahingehend, dass eine Gemeinde nicht nur aus Einfamilienhaussiedlungen bestehen soll. Das ist kein ländliches Wohnen, vielmehr ein Phänomen der Vorstadt, die in den 60er- und 70er-Jahren in die Dörfer hinausgewandert ist.

Ursprünglich standen in vielen Dörfern der Region neben größeren Bauten wie Wirtschaftsgebäuden oder auch Wirtshäusern, kleinere Gebäude. Wo man – fast wie in einer Großfamilie – zusammenlebte. Das ist das typische Dorf, das man sich heute – bekanntlich auch als Urlauber – gern anschaut. Wandern durch eine Einfamilienhaussiedlung ist eher keine Option. Damit wird relativ schnell klar, was das Dörfliche ausmacht.

Wir bauen als Gemeinde mit unserer Wohnungsgesellschaft auch Geschosswohnungen, angelehnt an die traditionelle Baukultur.

Alte Baukultur in neuen Wohnsiedlungen wiederaufleben lassen – wie darf man sich das vorstellen?

Gemeint ist nicht der Jodlerstil, mit den vielen extrem bunten Verzierungen, wie man sie von Postkarten her kennt. Aber auch die mittlerweile in Bayern verbreiteten Häuser im Toskanastil wird der Bebauungsplan nicht hergeben. Es sollen nach Möglichkeit schlichte Baukörper sein, die typischen Kubaturen, die es früher in dieser Gegend gab: große Gebäude mit nur einem First, meist mit Holz verschalt, ohne Dachfenster. Keine Balkone, sondern Loggien, so dass wir ruhige, Baukörperzusammenhänge bekommen – wie sie früher im Dorf üblich waren. Diese Wohnbebauung wollen wir in unserer Gemeinde haben. Für Mietwohnungen, genossenschaftliches Wohnen, aber auch für Baugruppen. Diese Wohnform, die hier auf dem Land eher noch selten ist, haben wir in einem bayrischen Pilotprojekt getestet.

Mit welchem Erfolg?

Dieses Angebot kommt durchaus an. Die Größe des Gebäudes – nach den Vorgaben der Gemeinde – sowie Außenansicht und Aufteilung planen die Teilnehmer

»Wandern durch eine Einfamilienhaussiedlung ist eher keine Option.«

»Es sollen nach Möglichkeit schlichte Baukörper sein – die typischen Kubaturen, die es früher in dieser Gegend gab.«

gemeinsam. Im Haus kann jeder das verwirklichen, was er möchte. Es sind also keine Nullachtfünfzehn-Wohnungen. Bei uns heißt das Haus-in-Haus-Prinzip. Die Gemeinde hat dafür drei größere Grundstücke zur Verfügung gestellt.

Wer zieht dort vor allem ein – mehr Einheimische oder eher Zuwanderer aus der Stadt?

Bisher eher die Einheimischen. Denn wenn man gemeinsam etwas macht und über viele Jahre gut miteinander auskommen will, muss man sich einigermaßen gut kennen – der Vorteil auf dem Dorf. Schließlich soll dort auch ein soziales Leben stattfinden und ein Miteinander sein. Das funktioniert sehr gut in diesen drei Häusern, wo sich zwölf Parteien auf relativ wenig Fläche Wohneigentum geschaffen haben beziehungsweise schaffen. Darunter eine fünfköpfige Familie, aber auch junge Alleinstehende und ein Seniorenpaar, das später vom Einfamilienhaus hierher übersiedeln will und dann mit dem Sohn tauscht, der jetzt hier wohnt. So wie man sich das im Grunde wünscht.

Deshalb ist es mir auch so wichtig, dass wir im Ort barrierefreien Wohnraum schaffen. Wenn sie in ihrem sozialen Umfeld bleiben können, sind Senioren durchaus bereit umzuziehen und machen Familienwohnungen frei. Dafür steht auch unser „Haus der Begegnungen“. Dort sind mittlerweile drei Seniorinnen eingezogen, die vorher jeweils allein in einem Einfamilienhaus gelebt haben und früher zusammen zur Schule gegangen sind.

Für Ihre Art, Baulandpolitik und Flächenmanagement zu betreiben, sind Sie als ‚Flächenrebell‘ tituliert worden. Wie gefällt Ihnen diese Bezeichnung?

Gar nicht so sehr. Hier möchte ich nicht auf irgendeine Schiene gedrängt werden. Denn wir müssen schließlich die Kirche im Dorf lassen und offen sein für Kommunikation. Es muss eben auch noch Platz sein für das eine oder andere Einfamilienhaus – in Baulücken oder draußen an den Weilern, aber auch in unserem neuen Baugebiet.

Was wir aber auch festgestellt haben: Es besteht ein großes Informationsdefizit im Hinblick darauf, welche anderen Wohnformen auch auf dem Land möglich sind. Nach einer Informations- und Aufklärungskampagne seitens der Kommune hat sich unser Bürgerrat überlegt, wie das zukünftige Baugebiet ausschauen soll. Dabei und später auf dem Bürgerratsforum mit allen anderen interessierten Bürgern stellte sich heraus: Das Thema Einfamilienhaus ist gar nicht mehr so dominant.

Was wird denn favorisiert?

Natürlich gibt es noch genügend Befürworter. Aber auch Alleinerziehende, die sagen: So schaffen wir das nicht. Junge Familien, die erklären: Wir können es uns nicht mehr leisten. Und Senioren, die barrierefreie Wohnungen suchen, weil ihnen das Einfamilienhaus zu groß geworden ist. Folglich macht es keinen Sinn, nur in diese

»Wenn sie in ihrem sozialen Umfeld bleiben können, sind Senioren durchaus bereit umzuziehen und machen Familienwohnungen frei.«

»Es muss auch noch Platz sein für das eine oder andere Einfamilienhaus.«

»Es besteht ein großes Informationsdefizit darüber, welche anderen Wohnformen auf dem Land möglich sind.«

eine Richtung zu planen, wenn wir einen Großteil der Bevölkerung damit gar nicht erreichen. Mit Bürgerbeteiligung wurde auch herausgearbeitet, was zunehmend gebraucht wird: Geschosswohnungsbau – über Baugruppen oder auch genossenschaftliches Wohnen. Alle müssen Platz und einen gewissen Rückzugsraum haben, aber auch Raum für Begegnungsmöglichkeiten. Es gibt die Überlegung, eine kommunale Dachgenossenschaft zu gründen, wo Hausgenossenschaften unterschlüpfen können.

Bürgerbeteiligung. Bürgerrat. Bürgerratsforum. Das klingt und klappt offenbar auch gut beim Bauen und Wohnen und hat wo genau seinen Anfang genommen oder Anlass gehabt?

Bürgerbeteiligung gibt es in der Gemeinde schon seit etwa 25 Jahren. Doch ganz gleich welches Thema, es waren immer die ‚üblichen Verdächtigen‘. Das wollten wir aufbrechen. Zur jeweils aktuellen Problematik schreibt die Gemeinde deshalb ca. 200 Bürger nach dem Zufallsprinzip an und lost aus den Rückläufen – meist um die 20 Prozent – insgesamt 16 Teilnehmer für den Bürgerrat aus. Jedes Mal ergibt sich ein breites Spektrum. Der Älteste in der Runde beim Thema Bauen und Wohnen war Mitte siebzig, der Jüngste 16 Jahre. Das hat mich gefreut. Ab 16 Jahre hatten wir eingeladen. Es ist mittlerweile unser dritter Bürgerrat.

»Es macht keinen Sinn, nur in diese eine Richtung zu planen, wenn wir damit einen Großteil der Bevölkerung nicht erreichen.«



Das „Haus der Begegnung“ in Kirchanschöring mit barrierefreien Mietwohnungen für Senioren und Bewohner der ambulant betreuten Pflege-WG. „Es muss und darf nicht sein, dass sie aus ihrer sozialen Umgebung weg irgendwohin in ein Seniorenheim umziehen müssen“, so Bürgermeister Hans-Jörg Birner. Das Gebäudeensemble mit Photovoltaikanlage und Garten hat die Kommune, mitten im Ort, auf zwei Erbpachtgrundstücken der Kirche gebaut.

Auf der Wiese am „Haus der Begegnung“. Gemäht wird nur zweimal im Jahr, damit sie reichlich blüht. „Für die Älteren sind das Erinnerungen“, sagt Bürgermeister und Nachbar Hans-Jörg Birner, der leidenschaftlich gern mit der Sense mäht.

Fotos: Gemeinde Kirchanschöring



Univ.-Prof. Dr.-Ing. Holger Magel im Interview mit Dr. Daniel Dettling

Der ländliche Raum hat wieder Zukunft!

Holger Magel gehört zu den international bekanntesten Experten für Dorferneuerung und Landentwicklung und hat die Bayerische Akademie Ländlicher Raum als Sprachrohr des ländlichen Raumes mit aufgebaut und ist heute ihr Ehrenpräsident. Magel ist zudem Mitbegründer der Arge Ländlicher Raum (Arbeitsgemeinschaft der Akademien Ländlicher Raum in den deutschen Ländern) sowie der Europäischen Arbeitsgemeinschaft Landentwicklung und Dorferneuerung. Im Interview kritisiert er eine verfehlte Raumpolitik und plädiert für eine neue „räumliche Gerechtigkeit“ zugunsten des Landes und ein neues zukunftsfähiges Bauen.



Univ.-Prof. Dr.-Ing. Holger Magel
ist TUM Emeritus of Excellence für
Bodenordnung und Landentwicklung

Welche Rolle spielt der ländliche Raum mit seinen Kleinstädten und Dörfern für die „Bauwende“ hin einer klimaneutralen Zukunft?

Die Art des Bauens auf dem Land, die bewusst anders ist als in der Stadt, steht momentan am öffentlichen Pranger. Es wird viel kritisiert. Nur: Eine massive Verdichtung des Wohnens wie in der Stadt entspricht nicht dem Charakteristikum des Wohnens und Lebens im ländlichen Raum. Wir stehen erst am Anfang der Debatte, welche ländlichen Bauformen einer nachhaltigen und klimagerechten Zukunft entsprechen. Ziel muss sein, mehr Fläche und CO₂ zu sparen. Das ländliche Bauen und die zugehörige Infrastruktur müssen deshalb zukunftsverträglicher werden.

»Ziel muss sein, mehr Fläche und CO₂ zu sparen.«

»Mit neuen Technologien können wir Häuser bauen, die möglichst wenig Energie verbrauchen.«

„Zukunftsverträglicher“ heißt genau?

Mit neuen Technologien können wir Häuser bauen, die möglichst wenig Energie verbrauchen. Im Hinblick auf Photovoltaikanlagen hat der ländliche Raum aufgrund des Volumens von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden sogar Vorteile. Der Boom der erneuerbaren Energien kann aber zu Lasten oder zum Vorteil des ländlichen Raumes ausgehen. Hier sehe ich großes Konfliktpotential. Die ländlichen Politiker wollen nämlich nicht zum Büttel der städtischen Bedürfnisse werden; sie wollen gefragt werden, wenn und wo überörtliche Leitungen oder Windkraftwerke in ihrer Landschaft gebaut werden. Auch das geplante Einreißen bisheriger landesplanerischer Schranken bezüglich Errichtens von Windrädern an landschaftlich ex-

ponierten Standorten werden viele Liebhaber von Natur und Landschaft, darunter auch ich, nicht kritiklos hinnehmen wollen. Andererseits kann der Boom, richtig umgesetzt und in die Hand genommen von den ländlichen Bürgern selbst, neue Arbeitskräfte und wirtschaftlichen Aufschwung bedeuten

Das heißt, die die Konflikte zwischen Stadt und Land werden zunehmen?

Das Verhältnis zwischen Stadt und Land wird zum Megathema nicht nur in Deutschland, sondern weltweit. Eine einseitige Urbanisierung kann und sollte nicht hingenommen werden. Es gilt nach wie vor der seherische Spruch des früheren französischen Ministerpräsidenten Edgar Faure: „Wenn der ländliche Raum nicht mehr atmet, ersticken die Städte.“

Haben Sie dafür ein konkretes Beispiel?

Man sieht das eindeutig an München. Die Stadt erstickt, weil immer mehr Menschen kommen und immer mehr (zu)gebaut wird, der Verkehr kollabiert, die Grünflächen verschwinden, die Temperaturen, Bau- und Mietpreise steigen, die städtische Resilienz nimmt ab, und trotzdem will München weiterwachsen. Es gibt nun sogar kurioserweise eine „Allianz für Wachstum“! Warum? Es ist der Münchner „Mind“: Alles Geld und die Arbeitsplätze sollen in die Stadt gehen und die Menschen, die sich das teure oder immer umweltschädlichere München nicht leisten können oder wollen, sollen halt draußen, außerhalb Münchens, im ländlichen oder suburbanen Raum wohnen und von dort einpendeln. Über 400.000 Pendler am Tag – trotz Homeoffice-Möglichkeiten – sind m.E. eine ökologische und – bezüglich Verlust an Lebens- und Familienzeit – auch soziale Katastrophe.

Wer trägt die Verantwortung für diese Entwicklung?

Es ist im Grunde ein Armutszeugnis und zeigt eine gescheiterte Raumpolitik. Es muss endlich eine neue Verteilung, eine Balance gelingen, wie sie seit jeher europäischen Raumordnungsideen zugrunde liegt. Ohne Besinnung auf eine neue „Räumliche Gerechtigkeit“ und damit auf zutiefst ethische Fragen der Menschenrechte, Menschenwürde und Gerechtigkeit kann und wird es die sogar im Grundgesetz vorgegebenen gleichwertigen Lebensbedingungen in Stadt und Land, in der Großstadt ebenso wie im peripheren ländlichen Raum, nicht geben. Immerhin hat sich nun auch die europäische Politik zum Grundsatz bekannt: Nachhaltige Entwicklung für alle Menschen an allen Plätzen! Das bayerische Konzept der Räumlichen Gerechtigkeit ist nun auch erstmals im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm als Richtschnur aufgenommen worden, was ich als großen Erfolg betrachte: es umfasst die vier Gerechtigkeitsdimensionen Chancen-, Verteilungs-, Verfahrens- und Generationengerechtigkeit, anhand deren Indikatoren man sehr konkret und umfassend beurteilen kann, wie es um die Gleichwertigkeit steht und wo und was noch zu tun ist. Dabei stellt sich schnell heraus, dass es nicht allein um Fördermittel oder harte Infrastruktur geht.

»Wenn der ländliche Raum nicht mehr atmet, ersticken die Städte.«

»Über 400.000 Pendler am Tag – trotz Homeoffice-Möglichkeiten – sind eine ökologische und soziale Katastrophe.«

»Ich will, dass unser ländlicher Raum multifunktional wird.«

„Räumliche Gerechtigkeit“ heißt, dass die großen Städte verzichten müssen?

Die Städte müssen m.E. mehr zugunsten des ländlichen Raumes abgeben. Das fordere ich Land auf, Land ab und ernte dabei Zustimmung ebenso wie Kopfschütteln oder Widerstand: Die Zukunft ist doch urban! Was will denn der Magel überhaupt?

Ich will, dass unser ländlicher Raum multifunktional wird, aus monofunktionalen Schlafdörfern Wohn- und Arbeitsorte werden, in denen sich die Menschen, auch junge, wohlfühlen und Lebensqualität spüren. Apple, Microsoft, Google und Amazon sollten nicht nach München gehen bzw. bewusst dorthin gelockt werden, sondern in kleinere Universitätsstädte des ländlichen Raumes. Solche hohen Löhne bezahlenden Jobmaschinen in der Großstadt haben ja zur Folge, dass sie wie ein riesiger Staubsauger junge Leute nach München ziehen, dort die Probleme des begrenzten Wohnungsmarktes etc. vergrößern (da hilft das ewige Mantra vom „Bauen, Bauen, Bauen“ gar nichts) und im ländlichen Raum großen Schaden anrichten, weil sie diesem die junge Generation und damit die Zukunft wegnehmen.

Das wird mir viel zu wenig diskutiert. Es genügt ja, wenn allein die Headquarters, gerade auch wegen der begehrten Adresse, in der Großstadt sind. Die Politik verhält sich bei diesem Thema seltsam widersprüchlich und unentschieden. Sie muss doch wissen: Es nützt nichts, Geld in den ländlichen Raum zu pumpen, wenn die Jugend weg ist.

Welche Trends sprechen für den ländlichen Raum?

Der ländliche Raum hat wieder Zukunft, wie die aktuellen Meldungen des Berlin Instituts über positive Zuwanderungsraten aus der Stadt zeigen und Zukunftsforscher wie Sie schon länger prophezeien. Der Trend hat bereits vor der Corona-Pandemie begonnen und wurde durch die Pandemie verstärkt, die die negativen Folgen des Stadtlebens nun im Lichte der Klimakrise und der baulichen Innenverdichtungswelle überdeutlich gezeigt hat. Diesen Trend heißt es nun zu verstetigen durch Nutzung weiterer Chancen, z.B. der regionalen Kreislaufwirtschaft, die im Zuge der Folgen des Putins Krieges und des Unterbrechens von Lieferketten, Nahrungsmimporten etc. einen Aufschwung erlebt, wenn es gelingt, kreative Landwirte entsprechend einzubinden. Auch die fortschreitende Digitalisierung macht den ländlichen Raum als permanenten und nicht nur, wie früher betrachtet, billigeren Arbeits- und Produktionsstandort für Firmen, attraktiver – insbesondere für Startups. Kreative „New Work“ und eine von der heutigen Y und Z Generation angestrebte Work-Life-Balance sind ohne jeden Zweifel am Land besser realisierbar. Das hat man in Frankreich früher als in Deutschland gewusst und am Modell der ländlichen Abgeklärtheit ausstrahlenden Gegenstadt (Sophia Antipolis) ausprobiert.

Und noch etwas kommt hinzu: in Zeiten der uns oft überfordernden Veränderungen und Geschwindigkeiten bietet der ländliche Raum identitätsstiftende Geborgenheit, Zusammenhalt stärkende Gemeinschaften, erfüllende Mitmach-Initiativen und verantwortliches Gestalten in der und für die Heimat sowie entschleunigendes Natur- und Landschaftserlebnis.

»Kreative „New Work“ und eine Work-Life-Balance sind am Land besser realisierbar.«

Können Sie ein Beispiel für diese Mitmach-Initiativen nennen?

Das Programm „Integrierte ländliche Entwicklung (ILE)“ umfasst mehrere Gemeinden einer Region und strebt unter aktiver Beteiligung der Bürger und Unternehmer etc. die Zusammenarbeit aller Kommunen, gerade auch zwischen zentraler Kleinstadt und Umland, auf gleicher Augenhöhe und unter Wahrung der jeweiligen Identitäten an. Ziel ist die Stärkung des gesamten Raumes. Ein hervorragendes Beispiel ist die Allianz Hofheimer Land, die gerade wegen dieser Zusammenarbeit und des Zusammenhalts aller Gemeinden den Europäischen Landentwicklungs- und Dorferneuerungspreis gewonnen hat. Hier spielten innovative und risikobereite Politiker, mutige Wirtschaftstreibende und eigenständige Bürger ideal zusammen, denn es geht ja immer auch um die Realisierung der privaten Träume und Bedürfnisse! Ohne Unternehmer und Bürger geht heute nichts mehr.

Worauf kommt es beim Thema Bürgerbeteiligung konkret an?

Eines der besten Beispiele von Bürgerbeteiligung ist die Dorferneuerung Weyarn südlich von München. Bürger sind am besten zu motivieren und aktivieren, wenn es um den eigenen Lebensraum geht. Ihre Vorstellungen und Wünsche sollte man immer ernst nehmen und nicht abtun, wie ich das früher bei „Machobürgermeistern“ erlebt habe. Meistens sind diese dann nicht mehr lange Gemeindeoberhaupt geblieben. Für die technische und planungsmethodische Übersetzung dieser Bürgervorstellungen und ihre planungsrechtliche Umsetzung sind dann Fachleute zuständig. Voraussetzung zu einer für alle gewinnbringenden Beteiligung der Bürger ist, dass man sie dazu befähigt. Wir haben dazu in Bayern eigene Trainingszentren für die Bürger gegründet: die drei Schulen der Dorf- und Landentwicklung (SDL) in Plankstetten, Thierhaupten und Klosterlangheim. Ziel dieser SDL ist es, den Bürgern durch Aus- und Fortbildung (z.B. auch zum Thema Neues Bauen, erneuerbare Energien oder Einfamilienhäuser vs. Geschosswohnungsbau) sowie gemeinsame anmierende Gruppenarbeiten das Mitmachenwollen und Mitmachen können zu ermöglichen.

Die nun dreißigjährigen SDL sind zum Erfolgsmodell und Exportschlager geworden und aus der bayerischen Landschaft der Gemeinde-, Dorf- und Landentwicklung nicht mehr wegzudenken. Nun müssen sie sich in Richtung „Große Transformation“ thematisch fortentwickeln und die Herausforderungen fachlich auf lokale und regionale Ebenen „herunterbrechen“.

Transformation betrifft vor allem das Thema Mobilität. Welche Mobilität braucht das Land in Zukunft?

Es geht um einen regionalen Mix. Das Auto ist für die Mehrheit weiterhin unverzichtbar. Wer das verkennt, ist ein Utopist. Überraschend wichtig wird es, den innerregionalen wie auch den Stadt-Land-ÖPNV weiterzuentwickeln in Richtung attraktives Angebot, vor allem für die Jungen und die Älteren. Wir brauchen eine bessere Taktung, mehr Verbundstationen verschiedener Verkehrsmittel und schlicht einfach mehr Angebote auf dem Land. Ich setze hier auf den digitalen Fortschritt. Was mich

»Ohne Unternehmer und Bürger geht heute nichts mehr.«

»Wichtig wird es, den innerregionalen wie auch den Stadt-Land-ÖPNV weiterzuentwickeln.«

stört, ist der Einwand „Das können wir uns nicht leisten“. Warum stellen wir die Kostenfrage immer im ländlichen Raum? Die Stadt ist viel teurer! Denken Sie nur an die Horrorzahlen zur zweiten Stammstrecke in München! Dieser Bau befestigt im Übrigen noch die Pendelei nach München, anstatt sie zu reduzieren.

Braucht es auf Bundesebene ein „Programm Landerneuerung“?

Ein solches Programm wäre per se ein schönes Signal, würde aber, fürchte ich, am Föderalismus scheitern. Viele Länder würden sagen „Das haben wir doch schon, wir können das viel besser“. Mir würde reichen, wenn es von der Bundeseite, also von der Ampelregierung, ein sehr klares Bekenntnis und einen entschiedenen Einsatz zum gleichwertigen Leben in Stadt und Land mit regelmäßigen Evaluierungen geben würde. Vom zuständigen Minister habe ich da noch nicht viel gehört.

Welche Szenarien sind für die Zukunft denkbar?

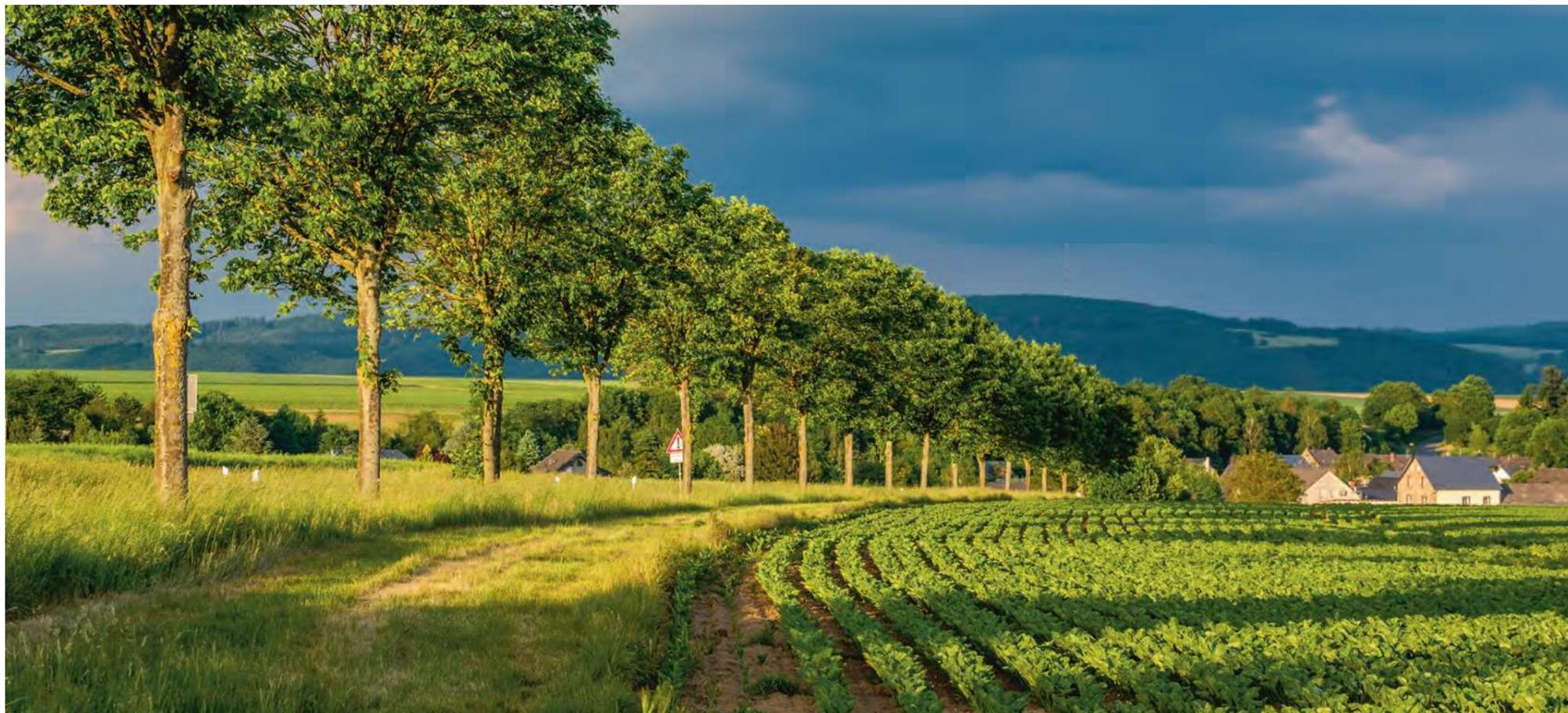
Das negative Szenario wäre eine ländliche Revolte. Die Landräte und Bürgermeister ziehen im Auftrag der Landbevölkerung gegen die Stadt los. Das positive Szenario ist eine vernünftige Stadt-Land-Partnerschaft auf Augenhöhe und mit Vorteilen für

beide Seiten – ob das nun innerhalb von Metropolregionen zwischen Großstadt, Mittel- und Kleinstädten und den Landgemeinden passiert oder innerhalb der ländlichen Regionen selbst. Ein wunderbares Beispiel ist die schon erwähnte ILE „Gemeinde-Allianz Hofheimer Land“, die sich auszeichnet durch ihre Schwerpunktsetzung auf die enorm wichtige Revitalisierung von Ortskernen. Mehr als 340 leerstehende Immobilien wurden durch hochwertige Sanierungen wiederbelebt, wodurch viele Menschen angezogen sowie daneben umfangreich Fläche eingespart wurden.

Haben Sie eine Vision vom Bauen und Wohnen jenseits der großen Metropolen Städte?

Es geht via kreative und nicht reißbrettartige partizipative Planung um nachhaltig attraktive Wohn- und Nachbarschaftsformen, wo man sich (selbst) verwirklichen und gleichzeitig in der Gemeinschaft mit anderen geborgen fühlen kann.

»Klares Bekenntnis und entschiedener Einsatz zum gleichwertigen Leben in Stadt und Land.«



Perspektive Stadt

Unter einem Dach

Gemeinsamer Hausbau von Alt und Jung, Einheimischen und Zugewanderten, Singles und Familien. Von Eigentümern, Mietern und Sozialmietern. Was mit einem Wohnzimmertreffen begann, wurde – mit Wohneigentümern als treibender Kraft – zu einem Modellprojekt in Oldenburg.



Peter Tobiassen,
Mitinitiator des Projekts
„Wohnmix“ in Oldenburg
Foto: Jens Schulze

Das Wohnmixhaus in Oldenburg vereint Eigentums-, Miet- und Sozialmietwohnungen und ihre Bewohner unter einem Dach.

Die Idee war am Wohnzimmertisch geboren worden, als man sich im Freundeskreis wieder einmal über die Lebenssituation austauschte: Kinder groß und bald aus dem Haus. Haus und Wohnung auf dem Land jetzt zu groß und man wird ja nicht jünger. Das war 2007, Baubeginn 2011 und der Einzug der ersten Bewohner in das Projekt „Wohnmix – Gemeinsam Leben an der Weitzstraße“ in Oldenburg 2012 im Frühjahr.

„Was wir gemacht haben, war gut überlegt. Es hat funktioniert, aber natürlich an manchen Stellen geruckelt“, so Peter Tobiassen, einer der Initiatoren des Projekts.

Absagen und Klinkenputzen

5.000 Euro für den Projektsteuerer, sofern das Baugruppenprojekt scheitert. Kommt es zustande, bekommt er den Auftrag. Das war der Deal mit dem Fachmann. Da hatten die Bauwilligen schon einiges an Lehrgeld gezahlt. Eine Stiftung, die altersgerechtes sozialorientiertes Wohnen ermöglicht, war als Finanzier für die Miet- und Sozialmietwohnungen im Haus ausgestiegen. Da lagen die Bauzeichnungen für das Projekt schon auf dem Tisch. „Wir hatten gemeinsam ein Modell entwickelt – für einen Bauplatz, auf dem wir letztlich nicht bauen konnten“, schildert Peter Tobiassen anfängliche Enttäuschungen und Fehlschläge.

Klinkenputzen bei potenziellen Geldgebern brachte keinen Erfolg. Wohnungsbau-gesellschaften und Wohlfahrtsverbände fanden die Idee zwar „hochinteressant“, allerdings ohne die Wohneigentümergeinschaft, die dahinterstand. „Sie hätten das lieber allein gemacht.“

60 Prozent über 60

Andere Investoren schlugen vor, einfach drei Häuser zu bauen: eins für die selbstnutzenden Wohneigentümer, eins mit freien und ein weiteres mit sozialgebundenen Mietwohnungen. „Genau das, was wir nun überhaupt nicht wollten. Wir wollten mit diesen drei unterschiedlichen Wohnungstypen in einem (!) Haus die Gesellschaft abbilden. Die soziale Durchmischung war uns wichtig.“ Die Zielvorstellung war: 60 Prozent über 60 Jahre. „Das heißt eben auch: 40 Prozent unter 60. Keine altershomogene Gruppe, sondern generationenübergreifend“, so Tobiassen. Es bedeutete zudem unterschiedliche Wohnungsgrößen zwischen 47 und 120 Quadratmetern, weil auch familienorientierte Wohnungen eingeplant wurden. „Mit diesem Konzept waren wir unterwegs, zunächst als lose Initiativgruppe, später als Verein, weil es sich so besser verhandeln ließ“, erklärt Peter Tobiassen, damals Sozialarbeiter, inzwischen im Ruhestand.

Am Wendepunkt

Der Punkt, an dem sich die Beteiligten eingestehen mussten: „Wir haben im Grunde keine Ahnung“, war spätestens erreicht, als die Gruppe ihr ursprünglich geplantes Grundstück verlor. Architekten, Bauingenieure, Juristen – Berufsgruppen mit Know-how und Kontakten, wie sie in solchen gemeinschaftlichen Projekten häufig vertreten sind – gab es nicht. „Diese Fachleute haben wir dann angeheuert“, sagt Tobiassen. Ein Wendepunkt. Der Punkt, über den ihn der Projektsteuerer später folgendermaßen aufklärte: Die schwierigste Aufgabe sei es, mit den Projektinteressenten den unverbindlichen Stuhlkreis zu verlassen und eine Baugruppe daraus zu machen. „Wo man also nicht nur zusammensitzt und ein bisschen schnackt, sondern ernsthaft anfängt, Entscheidungen zu treffen, die auch finanzielle Folgen haben“, präzisiert Tobiassen. So reduzierte sich die Zahl der Teilnehmer auf die endgültige Gruppengröße. „Die Nur-Schnacker waren schon durch die – sozial gestaffelten – Vereinsbeiträge ausgestiegen.“

Mit dem Projektsteuerer an der Seite wurde ein neues Grundstück gefunden. „Er wusste, wie die Gremien der Stadt arbeiten, wann der Bebauungsplan verabschiedet wird“ und wie man einen Grundstückskaufvertrag wasserdicht macht: dass dieser nur dann Wirkung entfaltet, wenn der Bebauungsplan mit seinen Vorgaben das Bauvorhaben der Gruppe tatsächlich auch ermöglicht.

Ungewohnte Reihenfolge

Eine hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner konstatiert Peter Tobiassen auch noch nach nunmehr zehn Jahren, „weil alle so leben können, wie sie sich das vorgestellt und geplant hatten“. Zu verdanken ist das einer nicht alltäglichen Reihenfolge im

»Wir wollten mit diesen drei unterschiedlichen Wohnungstypen in einem (!) Haus die Gesellschaft abbilden.«

»Die schwierigste Aufgabe ist es, den unverbindlichen Stuhlkreis zu verlassen.«

»Die Wahlfreiheit hat vieles vereinfacht. Man musste nicht um Veränderungen kämpfen.«

Werdegang des Projektes: „Die Bewohner haben ihre Wohnungen zuerst geplant und wir – als Verein – haben die fertig geplanten Mietwohnungen dann den Investoren zum Kauf angeboten.“

Festgelegt waren lediglich Bau-, Miet- und Sozialmietpreis sowie die Größe der Sozialmietwohnungen. Für alles andere gab es eine Wohnwunschlisse, die von Architekt und Bauleiter nicht nur ohne Murren, sondern – so Tobiassen – auch mit Spaß an der Sache umgesetzt wurde. Diese Wahlfreiheit, die so schon im Konzept angelegt war, habe für die Baugruppe vieles vereinfacht: „Man musste nicht um Veränderungen kämpfen.“ Abweichungen nach oben vom festgelegten Standard kosteten mehr, Abweichungen nach unten jedoch nicht weniger. Atmungsaktive Lehmputzfarbe statt standardmäßig Silikatanstrich, dafür hat sich das Ehepaar Tobiassen zum Beispiel entschieden sowie für eine Wandheizung, andererseits für preisgünstigere Badfliesen. „Und auch für so angenehme Dinge, die man aus dem Hotel kennt“ – wie den Lichtschalter neben dem Bett und LAN-Verkabelung in der gesamten Wohnung.

Sofern ein Mieter Änderungswünsche hatte, etwa einen anderen Fußboden als das vorgesehene Eichenstäbchenparkett, ging das natürlich nur mit Einwilligung des Eigentümers. Auch eine Erfahrung auf die Tobiassen verweist: Die Investoren, die nicht selbst im Haus wohnen wollten, waren dabei meist großzügigere Bauherren als die Selbstnutzer.

»Finanziell war es nahezu eine Punktlandung.«

Finanziell gestemmt wurde das 3,1 Millionen-Euro-Projekt mit 21 Wohneinheiten plus Gemeinschaftsraum von insgesamt 16 Miteigentümern mit „nahezu einer Punktlandung“. 2.000 Euro pro Quadratmeter waren vereinbart, 2010 Euro sind es geworden. „Wir haben unsere Baukosten um 0,5 Prozent überzogen.“

Einstimmig und vielstimmig

Mit den 100.000 Euro vom Bundesfamilienministerium im Rahmen des Modellprogramms „Wohnen für (Mehr)Generationen“ wurde der Gemeinschaftsraum gebaut. Versammlungsort für die Bewohner, aber auch Treffpunkt bei Familienfeiern und für eine kleine Gruppe, die dort regelmäßig gemeinsam kocht. Dort war auch eine große Tafel gedeckt: zur Begrüßung einer sechsköpfigen Familie aus Ruanda, die nach der Familienzusammenführung in eine der Mietwohnungen zog. Hausrat und Möbelspenden kamen von den Bewohnern. So spontan passiert im Wohnmixhaus vieles. „Eine zentrale Steuerung gibt nicht. Aber es gibt ein Klima, wo unterschiedliche Leute in kleineren und, glücklicherweise, wechselnden Gruppen unterschiedliche Projekte anschieben“, sagt Tobiassen. Das kann ein Bücherflohmarkt sein, bei dem auch die hauseigene Bibliothek Nachschub erhält. Oder der Bau von Fahrradständern. Oder wie aktuell die Zusammenlegung nicht mehr genutzter Parkplätze für mehr Grün und Blumen am Haus. „Wir können unser ganzes Leben im Umkreis von 400 Metern bestreiten. Ärzte, Apotheken, Friseur, Einkaufsmöglichkeiten. Alles ist fußläufig erreichbar, das Stadtzentrum mit mehreren Buslinien, die Haltestelle hier vor der Tür.“ – Je nach Geschmack trifft man sich auch zum Grünkohlessen beziehungsweise Theaterbesuch.

»So spontan passiert im Wohnmixhaus vieles.«

»Wir können unser ganzes Leben im Umkreis von 400 Metern bestreiten.«

Auch in dieser Hinsicht hat nach seiner Einschätzung ein Prozess stattgefunden. „Anfangs gab es bei einigen die Vorstellung, alle müssten alles zusammen machen und dabei ‚ununterbrochen glücklich‘ sein.“ Das konnte nicht funktionieren. Da half auch die Einschaltung von Mediatoren nichts. Die Situation entspannte sich nach zwei Mieterwechseln. „Andere Persönlichkeiten bringen eben andere Dynamiken in Gruppen.“ Insofern sei das oft praktizierte Bewohner-Casting wenig zielführend. „Man merkt eigentlich erst nach einem Jahr Zusammenleben, ob jemand ins Haus passt.“ Das ist Tobiassens Erfahrung.

Im Übrigen sei man eine normale Wohneigentümergeinschaft. Das ist allerdings doch etwas tiefgestapelt. Denn hier werden Beschlüsse in der Regel einstimmig gefasst, was selbst die hartgesottene beauftragte Hausverwaltung zu dem Kommentar veranlasste: Das kriegen wir bei sonst keiner anderen Eigentümergemeinschaft hin.

»Man merkt eigentlich erst nach einem Jahr Zusammenleben, ob jemand ins Haus passt.«

Vier sozial gebundene Mietwohnungen
plus sieben eigengenutzte Eigentumswohnungen
plus zehn Mietwohnungen



Zahlen und Fakten: „Wohnmix“, Oldenburg

Projekttyp:

Hausgemeinschaft in städtischer Lage

Zielgruppen:

Alleinerziehende, Familien, Menschen mit Behinderung, Senioren, Singles, Wohngemeinschaften, Menschen mit Migrationshintergrund

Bewohner:

35 Bewohner von vier bis 84 Jahre

Eigentümer/Träger:

Wohnungseigentümergeinschaft
Wohnungen: 21 Wohnungen mit 47 bis 120 Quadratmeter, davon 7 Eigentumswohnungen, 10 Mietwohnungen, 4 sozial geförderte Wohnungen

Bau-/Mietkosten (2011/2012):

Eigentum: ca. 2.010 €/Quadratmeter
Miete: 8,00 € + 2,50 € Nebenkosten pro Quadratmeter

Einzug:

2012

Gebäude:

Neubau auf ehemaligem Industriegelände, barrierefrei, zwei Wohnungen rollstuhlgerecht, Effizienzhaus 70, Holzpellettheizung und Gasbrennwert, Photovoltaik und Solarthermie

Gemeinschaftseinrichtungen:

Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsboden, Waschmaschinen, Trockenboden, Gemeinschaftsgarten



Wohnmixhaus im Mai 2012 unmittelbar nach Erstbezug ab Februar 2012. Foto: Peter Tobiassen



Das Wohnmixhaus und seine Bewohner von vier bis 84 Jahre im Sommer 2022. Fotos: Renate Schulze



Photovoltaik und Solarthermie tragen zur Energieversorgung des Hauses bei.

Perspektive Stadt

Wo Wohnen in WGs für Studenten wenig kostet

Studenten und Azubis, die in Eigenregie ein Wohnheim bauen? Das gibt es vorerst wohl nur in Heidelberg. Das Richtfest 2021 war noch digital. Einzug voraussichtlich zum Jahresende. Nunmehr steht die Sanierung des Altbaus auf dem ausgemusterten Militärgelände an.



Ein Mitmach-Projekt, das über den Campus hinaus Kreise zieht. Unterstützung kommt von den Heidelbergern und übers Internet.

Zugleich auch ein Sammelpunkt von Lebens- und Gemeinschaftserfahrung. Jeder kann sich mit seinen Stärken und Talenten nützlich machen.

Voraussichtlich Ende 2022 soll für rund 180 Bewohner Einzug in das neue Studenten- und Azubi-Wohnheim in Heidelberg sein. Felix Girault, der sich in der studentischen Baugruppe bei der Planung und auf der Baustelle vier Jahre lang engagiert hat, ist nicht dabei. Denn mittlerweile hat der 26-Jährige seinen Masterabschluss in der Tasche. Das jahrelange Engagement neben dem Geografiestudium also für lau? – Für ihn kein Grund für Frust. „Weil man auf dem Weg dahin sehr viel gelernt, Freundschaften geknüpft, wertvolle Erfahrungen für das Berufsleben gesammelt hat. Viele, die schon seit Jahren dabei sind, ziehen nicht ein.“ Aber sie bleiben wie Felix Girault dem Projekt in Selbstverwaltung auch weiter verbunden. Das geht nach dem Neubau in Holzkonstruktion für rund 20 Millionen Euro in die nächste Runde. Nunmehr sind die beiden Bestandsbauten auf dem ehemaligen Militärgelände im Süden Heidelbergs an der Reihe. „Die Abrissarbeiten in den Gebäuden sind vollem Gange.“ Wände mussten weichen, ausgediente Rohre desgleichen. Dabei machten sich die Studenten nützlich. Demontiert wurde auch die alte amerikanische Elektroinfrastruktur. Anderes wie etwa die Treppengeländer, ein Teil der Türen, des Bodenbelags und der Bäder sollen erhalten bleiben. Aus dem Pförtnerhaus wird ein Treffpunkt mit einem kleinen Café, auch für die Nachbarschaft im Heidelberger Stadtteil Rohrbach.

Ohne Moos nix los

Wie im Neubau werden auch im sanierten Altbau, mit rund 80 Plätzen, nicht allein Studenten, sondern auch Azubis beziehungsweise Schulabgänger wohnen, die sich hier in einem Orientierungsjahr über ihr berufliches Fortkommen klarwerden können. Und wie dort sind auch hier wieder Direktkredite und Spenden nötig, die dann als Eigenkapitalersatz für einen größeren Bankkredit fungieren.

Insgesamt 2,4 Millionen Euro Direktkredite sammelten die künftige Bewohner und Unterstützer bisher für den Holz-Neubau ein. „Diese Nachrangdarlehen wie auch Spenden kamen aus ganz unterschiedlichen Quellen – zum Teil von Freunden und Verwandten. Mit der Zeit waren es auch immer mehr Kreditgeber und Spender aus der Heidelberger Bevölkerung – über unsere Infostände auf Wochenmärkten und dann über die Presse. Mittlerweile unterstützen uns Menschen auch bundesweit“, so Felix Girault, der sich derzeit als Projektkoordinator um die Altbausanierung kümmert und hier der Mittler zwischen Architekten und der jungen Baugruppe ist.

Darauf bauen die künftigen Bewohner und ihre Unterstützer jetzt einmal mehr. Denn zur Nachfinanzierung des Neubauprojekts – infolge von Pandemie und Inflation – sind nunmehr weitere Direktkredite von insgesamt 700.000 Euro nötig.

Für Kauf und Sanierung der Altbauten mit Gesamtkosten von acht Millionen Euro werden voraussichtlich 1,5 Millionen Euro Direktkredite und Spenden gebraucht. „Direktkredite sind das Herz unserer Finanzierung“, so steht es auf der Projektwebsite. Die Werbetrommel wird deshalb kräftig weitergerührt – auch für Unterstützung jeglicher Art.

Do it yourself

Gelder einwerben, Bauzäune aufstellen, Malern, Möbel entwerfen und bauen. Viele Mitmach-Möglichkeiten für die Studis. „Wer Lust auf handwerkliche Arbeit und/oder den Umgang mit einer CNC-Fräse hat, ist in der Werkstatt immer willkommen.“ Eine Einladung auf der Projekt-Website, der auch Felix Girault gern gefolgt ist – „als Ausgleich zum Alltag vor dem Computer“. Bevor die Holzmöbel Marke Eigenbau in der Wohnheim-Werkstatt allerdings endgültig Form annahm, wurde vieles ausgetestet und verbessert. „Das ist ja die Idee dahinter, dass man durch Machen, durch Schaffen etwas lernt“, sagt der nunmehrige Geograf über seine Erfahrungen, die er mit vielen anderen teilt. Geschätzter Gesamtaufwand für die Eigenleistungen: 15.000 Arbeitsstunden.

Ordentlich gepowert wurde in den Sommer-Workshops, zwei davon in deutsch-französischer Besetzung. „Wir haben gepflastert, gefräst, Gerüste abgebaut, aber natürlich auch geredet, gelacht und gekocht!“, notierten die Beteiligten 2021. Und es gab dort, wie dann auch bei den Aktionen im Sommer 2022 „in der heißen Phase der Fertigstellung“, außerdem Workshops, unter anderem zum nachhaltigen und sozialen Bauen und Wohnen.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – das sei schließlich das Ziel des Projekts, merkt Felix Girault an. „Und zwar dauerhaft. Außerdem so, dass bezahlbares Bauen und Sanieren die ökologische Seite nicht ausschließt.“ Das deckt sich dann auch mit den verschiedenen Modellprogrammen und Fördertöpfen, aus denen das Projekt unterstützt wird – angefangen von „Holz innovativ“ bis „Variowohnen“. Von Förderprogrammen der KfW und Umweltbank bis hin zu Landes- und kommunalen Programmen. Und es schließt Experimentieren und Ausprobieren ein.

»Direktkredite sind das Herz unserer Finanzierung.«

»Das ist die Idee dahinter, dass man durch Schaffen etwas lernt.«

»Wir haben gepflastert, gefräst, gelacht und gekocht!«

»Bezahlbares Bauen, Sanieren und Wohnen soll die ökologische Seite nicht ausschließen.«

»Unsere Umfragen haben ergeben, dass sich gut zwei Drittel für ein Maximum an Gemeinschaftsfläche entscheiden würden.«

Es geht immer noch grüner

Auch von daher gewinnt man den Eindruck, dass nahezu fast alles, was auf der Öko-Schiene derzeit möglich ist, Eingang in das Neubauprojekt gefunden hat: innovative Holzkonstruktion, Recyclingbeton für die Bodenplatte, Modul- und Passivhausbauweise, barrierearme Planung und flexible Wände im Neubau, so dass sich die Zimmergröße zu Gunsten von mehr Gemeinschaftsfläche der WGs halbieren lassen. »Unsere Umfragen haben ergeben, dass gut zwei Drittel sich dabei für das Maximum an Gemeinschaftsfläche entscheiden würden«, so der Geograf und Projektkoordinator. Die 180-kWp-Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird von einer Energiegenossenschaft betrieben, die den Strom günstiger an die WG-Mieter verkauft und Überschüsse ins Netz einspeist. »Wir haben aber auch einen Stromspeicher im Gebäude.«

Community auf Zeit

Für das WG-Zimmer im neuen Wohnheim fallen ca. 310 Euro monatlich an plus Internetanschluss und Strom. Fazit Felix Girault: »Bezahlbares Wohnen erreichen

Zahlen und Fakten: Studenten-und-Azubi-Wohnheim Heidelberg

Standort:
Konversionsfläche „US-Hospital“
in Heidelberg-Rohrbach

Wohnkonzept:
Nicht gewinnorientiert. Mieter sind
zugleich Miteigentümer

Projekträger:
Collegium Academicum GmbH

Idee:
Entstand 2013

Beratung durch:
Miethäuser Syndikat (gemeinnützige
Gesellschaft, die Häuser erwirbt, die
dann in Kollektiveigentum überführt
werden).

Neubau:
• 4 Etagen mit 176 Zimmern für 46
Wohngemeinschaften in Dreier- und
Vierer-WGs (Studenten und Azubis,
angehende Doktoranden).

- alle möbliert vermietet mit selbstgekauften oder gespendeten Möbeln.
- Zimmer mit beweglichen Trennwänden. Standardgröße 14 Quadratmeter. Verkleinerung um die Hälfte zu Gunsten des WG-Gemeinschaftsraums möglich – Maximum 50 Quadratmeter.

Praxismodell für die Erforschung flächensparenden Wohnens. Jede WG entscheidet über Aufteilung selbst.

- Ein begrünter Dachgarten als Begegnungsstätte verbindet die oberen Wohnungen.
- Erdgeschoss mit Gemeinschaftsflächen: Werkstatt, Veranstaltungsraum und ein Multifunktionsraum mit Küche.
- Niedrigenergiestandard KfW 40 Plus
- Regenwasser-Auffangstation
- voraussichtlicher Einzug: Ende 2022
- Nach dem Studium/der Ausbildung kann man ggf. noch sechs Monate wohnen bleiben.

Altbau:
80 Zimmer, bis 50 davon für Schulabgänger im Orientierungsjahr, mehrere Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau.

- KfW-55-Standard
- Geplanter Einzug: Oktober 2023

Finanzierung:

- Bankkredite (gefördert durch KfW)
- Direktkredite – willkommen ab 1.000 Euro (500 Euro Studis, Azubis), Zinssatz zwischen 0 Prozent und 1,20 Prozent, Mindestlaufzeit zwei Jahre
- Spenden
- Fördermittel
- Eigenleistungen

Tilgung der Kredite:

- Die Bankkredite und Direktkredite werden über die Mieteinnahmen getilgt. Über diese Mieten werden auch die großen Gemeinschaftsflächen mitfinanziert.

wir unter anderem dadurch, dass wir gemeinnützig handeln und die Gebäude – über die Vereinsstruktur – denjenigen gehören, die darin wohnen.“ Wenn er und andere Enthusiasten, die sich bei dem studentischen Wohnprojekt engagiert haben, dort nun nicht einziehen, wer dann konkret? »Wer bei uns einzieht, muss sich auch in die Gemeinschaft einbringen. Sie lebt von der Selbstverwaltung. Diese günstigen Mieten funktionieren schließlich nur, wenn jeder eine kleine Aufgabe übernimmt: ob Treppenhausfegen, Aktualisierung der Finanzplanung oder Einwerben neuer Direktkredite“, sagt Felix Girault. Das Bewerbungsverfahren sei insofern eher ein Kennenlernen. »Wir schauen, ob der- oder diejenige, sich mit dem Leitbild auf unserer Website auseinandergesetzt hat und ob er Bereitschaft für gemeinschaftliches Wohnen mitbringt oder vielleicht auch schon Erfahrung in dieser Hinsicht oder ob er sich ehrenamtlich engagiert hat.“ Nicht zuletzt wird auch darauf geachtet, dass nicht nur angehende Physiker, Psychologen und Geografen einziehen, die in Heidelberg stark vertreten sind, sondern auch andere Studien- und Ausbildungsrichtungen. Alle 176 WG-Zimmer im Neubau sind inzwischen vergeben. Mittlerweile gibt es eine Warteliste.

»Diese günstigen Mieten funktionieren nur, wenn jeder eine kleine Aufgabe übernimmt.«

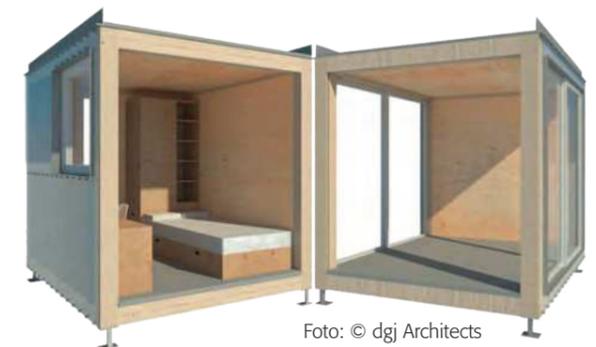


Foto: © dgi Architects



Fotos: © Uli Hillenbrand

Perspektive Stadt

Inklusiv wohnen in Köln

WG-Zimmer – mietfrei für Studis inklusive ihrem Engagement in einem Wohnprojekt für Menschen mit Behinderungen in Köln. Nicht einfach nur eine Annonce, vielmehr eine Idee, die sich inzwischen auch bundesweit verbreitet.



Menschen mit Behinderung haben das Recht, selbstbestimmt über ihre Wohnsituation zu entscheiden und in der Mitte der Gesellschaft zu leben.

In den letzten Jahren hat sich hierzulande eine innovative für inklusives Wohnen herausgebildet.

Private Initiativen, Wohnungsunternehmen und Anbieter der Behindertenhilfe zeigen mit ihren Projekten, wie es gehen kann.

Studenten für WG in Köln gesucht. „Du hast ein helles und modernes Zimmer (22 Quadratmeter) mit eigenem Bad, nutzt Wohn- und Esszimmer, Küche, Garten und Terrasse zusammen mit Deinen Mitbewohnern. An einem Tag in der Woche und einem Wochenende im Monat hilfst Du in der WG und wohnst dafür praktisch mietfrei.“ Das Haus steht in Rodenkirchen, dem Süden der Rheinmetropole, und dahinter der Verein „Inklusiv wohnen Köln“, der die Annonce ins Netz gestellt und das Projekt vor fünf Jahren ins Leben gerufen hat.

Selbsthilfe und Kooperation

„Wir sind Eltern, die sich damals gemeinsam auf den Weg gemacht haben, um eine inklusive Wohnform für unsere erwachsenen behinderten Kinder zu gründen. Sie brauchen regelmäßig Unterstützung, einige sogar rund um die Uhr. In Köln gibt es aber kaum Wohnplätze für Menschen mit höherem Hilfebedarf“, sagt Christiane Strohecker, die das Projekt mitinitiiert hat und inzwischen Geschäftsführerin des Vereins ist. Die vier Gründer-Familien hatten da bereits zu Hause langjährige Erfahrungen mit studentischen Hilfskräften vom Verein Lebenshilfe bei der Pflege und Betreuung ihrer heranwachsenden Kinder, allerdings „keinerlei Bauexpertise“, dann aber sehr schnell Erfolg bei der Suche nach einem Investor und dabei offenbar eine glückliche Hand. „Über einen Kooperationsvertrag hat uns der Bauträger sehr gut eingebunden und unsere Ideen zur Gesamtplanung und Innenarchitektur in allen wesentlichen Bereichen übernommen.“

Cluster-WG statt WG klassisch

Ein Wunsch: Clusterwohnungen für die beiden großen Wohngemeinschaften im Haus auf je 400 Quadratmetern, mit viel Gemeinschaftsfläche für die jeweils neun Bewohner. Jeder hat sein eigenes Zimmer und muss sich auch das Bad mit niemandem teilen – im Unterschied zur klassischen WG. „Diese Art von Wohnungen

trennen sehr gut Privat und Gemeinschaft, so dass sich jeder auch in seinen eigenen Bereich zurückziehen kann“, befindet Christiane Strohecker.

Wunschgemäß außerdem: Barrierefreiheit im ganzen Haus, „so dass sich Rollstuhlfahrer auf jeder Etage bewegen und dort auch mit komplexen Behinderungen wohnen können. Üblicherweise werden sie ja ins Erdgeschoss einquartiert.“ Dafür musste allerdings ein besonderes Brandschutzkonzept mit einem „sprechenden Aufzug“ her.

Zur Werkstatt und ins Seminar

„Den größten Teil der Woche leben die Studenten in der WG ganz normal als Mitbewohner, haben aber festgelegte Dienste, wo sie den Fachkräften, etwa beim Frühstück, zur Hand gehen und dann auch erste Ansprechpartner bei konkretem Hilfebedarf der Bewohner sind“, so Christiane Strohecker.

Der Alltag im inklusiven Haus in Köln gestaltet sich – nach ihren Worten – ansonsten wie bei Familien üblicherweise auch: Tagsüber geht jeder seiner Wege, die einen relativ früh zur Arbeit, häufig in eine Behindertenwerkstatt – die anderen etwas später zu Vorlesungen und Seminaren. Am Nachmittag trifft man sich in der WG, wäscht Wäsche, kauft gemeinsam ein, kocht und isst zusammen, schmiedet Pläne fürs Wochenende. Es gibt nicht nur einen gemeinsamen Kühlschrank, sondern auch eine gemeinsame Haushaltskasse. Ausflüge ins Schwimmbad oder runter an den Rhein oder Grillen im Garten, das waren im Sommer die Favoriten. Beliebt auch Sport im Livestream auf der großen Leinwand unten im Gemeinschaftsraum. Eine WG ist für eine Woche nach Holland gefahren. Abschied wird auch gefeiert – wie gerade jüngst für zwei Studenten nach dem Bachelorabschluss – und dann wieder neu annonciert.

Im Oktober 2022 hatte das inklusive Wohnhaus, nach pandemiebedingt langer Zeit, wieder zum Tag der offenen Tür geladen.

Interview

„Nur günstig wohnen wollen genügt nicht“

Wohnen für Hilfe. Die Resonanz der Studenten auf die Annoncen für Ihr inklusives Wohnprojekt in Köln ist groß. Vor allem aus Studienrichtungen, die dafür prädestiniert sind?

Sehr viele Bewerber kommen natürlich aus Studienrichtungen wie Sonderpädagogik und soziale Arbeit. Wir versuchen aber, eine Mischung zu finden. Letztlich sollen sie dort ja nicht mit einem pädagogischen Anspruch wohnen, sondern auf Augenhöhe. Kunst oder Maschinenbau sind beispielsweise auch vertreten. Was zählt, ist

»Der Alltag im inklusiven Haus in Köln gestaltet sich wie bei Familien üblicherweise auch.«



Christiane Strohecker, Geschäftsführerin „Inklusiv Wohnen Köln e.V.“
Foto: Birgitta Petershagen

»Die Mieter beziehen teils Grundsicherung oder Wohngeld. Das muss man vorher schon mitdenken, um die Wohnungen für alle bezahlbar zu halten.«

»Wir wollten, dass unsere Kinder in einem lebendigen Umfeld wohnen, möglichst in der Nähe von Familie und Freunden.«

»Nur im Ehrenamt kann man ein solches Projekt schwerlich umsetzen.«

»Es gibt mittlerweile auch einen bundesweiten Verein, der viele Aktivitäten bündelt.«

echtes Interesse an dem Projekt und Lust, sich einzubringen. Nur günstig wohnen wollen genügt nicht.

Woher kommt das Geld für Projekte wie dieses?

Bei inklusiven Wohnprojekten ist das sehr verschieden. Das Haus hier in Köln-Rodenkirchen gehört dem Investor. Gelder dafür wie auch für die Ausstattung der Gemeinschaftsflächen wie Küche und Esszimmer gibt es parallel zum Beispiel auch von der „Aktion Mensch“ und anderen Stiftungen. Die Assistenz und die pädagogische Begleitung der Wohngemeinschaften läuft über die Eingliederungshilfe. Es ist also eine sehr vielschichtige Finanzierung. Wir als Eltern haben, um das Projekt anzuschieben, jeweils 5.000 Euro auf freiwilliger Basis eingezahlt. Die Mieter beziehen teils Grundsicherung oder Wohngeld. Das muss man vorher schon mitdenken, um die Wohnungen für alle bezahlbar zu halten. Das ist Teil der Projektentwicklung.

Wie haben Sie den Investor gefunden und das Grundstück, in einer sehr begehrten Lage?

Ja, wir wollten, dass unsere Kinder in einem lebendigen Umfeld wohnen, möglichst in der Nähe von Familie und Freunden. Wir hatten unter anderem am Tag des Ehrenamtes einen Stand auf dem Marktplatz von Köln, haben auf vielen Informationsveranstaltungen auf uns aufmerksam gemacht und den Investor mit unserem Flyer direkt angesprochen, bekamen daraufhin sehr schnell die Zusage und von der Stadt dann das Grundstück. Ausschlaggebend war unser Konzept mit einem sozialen Anspruch, dem sich auch der Investor, die GAG Immobilien AG, Köln, nach eigener Satzung verpflichtet fühlt.

Wenn jemand ein vergleichbares Projekt anschieben will – was würden Sie aus Ihren Erfahrungen heraus denjenigen mit auf den Weg geben?

Man sollte nicht versuchen, unbedingt alles selbst zu machen. Nur im Ehrenamt kann man ein solches Projekt schwerlich umsetzen. Es ist gut, sich frühzeitig starke Partner zu suchen, die professionalisiert sind.

In der Annonce steht, die Studenten wohnen praktisch mietfrei. Was heißt das konkret?

Gänzlich umsonst wohnen und dafür arbeiten – das wäre steuerlich nicht zulässig. Die Studenten bezahlen zwar eine Miete. Von dem Pflegegeld, das sie von ihren Mitbewohnern bekommen, können sie ihre Mietkosten aber bestreiten und auch noch einen Anteil an der Haushaltskasse. So machen wir es. Es gibt aber auch noch viele andere Vertragsmodelle und mittlerweile auch einen bundesweiten Verein, der viele Aktivitäten bündelt und Ansprechpartner für Interessenten ist: Wohnsinn e.V. (www.wohnsinn.org).

Kleiner Muskeltest und klar, wer hier besser abschneidet.
Foto: GAG Immobilien AG



Inklusives Wohnhaus: Straßen- und Gartenseite.
Fotos: inklusiv wohnen Köln e.V.



Vier Augen sehen mehr als zwei: Da ist noch eine kleine Lücke im Pizzabelag. Foto: inklusiv wohnen Köln e.V.

Zahlen und Fakten: Inklusives Wohnhaus in Köln

Standort:

im Süden von Köln, in einem Neubaugebiet mit vielen jungen Familien

Grundstück:

1.300 Quadratmeter

Investor/Eigentümer/Vermieter:

GAG Immobilien AG Köln

Bewohner:

Menschen mit geistiger-, körperlicher- und Mehrfachbehinderung und einem Pflegegrad, Studenten, Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende

Konzept:

inklusives ambulant betreutes Wohnhaus. Bewohner mit schweren Behinderungen erhalten Unterstützung durch festangestelltes Fachpersonal, frei gewählte Pflege-, Betreutes-Wohnen- und Assistenzdienste sowie eine

Nachtwache. Hilfe im Alltag leisten innerhalb der WGs außerdem Studenten.

Wohnungen:

- geförderte Apartments und frei finanzierte Wohnungen in unterschiedlichen Größen
- Zwei Clusterwohnungen von rund 400 Quadratmeter für Wohngemeinschaften mit insgesamt neun Bewohnern – jeweils fünf behinderte Menschen und vier Studenten

Wohnnutzfläche/Aufteilung:

- 1.400 Quadratmeter auf insgesamt vier Etagen, gesamtes Haus barrierefrei
- Kellergeschoss mit Tiefgarage, Fahrradstellplätzen
- Erdgeschoss: 1- und 2-Personen Apartments im geförderten Wohnungsbau, Gemeinschaftsraum auch fürs Quartier

- 1. und 2. OG: 2 Clusterwohnungen für zwei WGs im geförderten Wohnungsbau
- 3. OG (Staffelgeschoss): vier frei finanzierte Wohnungen

Heizung:

über Blockheizkraftwerk im Quartier

Einzug:

ab Oktober 2017

Tag der offenen Tür:

jährlich im Oktober

Wohnensemble:

Zum Inklusiven Haus gehört ein zweites Haus – im freifinanzierten Wohnungsbau

Website:

www.inklusive-wohnen-koeln.de

Perspektive Politik

„Wir schaffen die Bauwende – aber andere Länder sind weiter als Deutschland.“



Wie denken junge Bundestagsabgeordnete über das Wohnen und Bauen der Zukunft? Werden sich künftige Generationen noch Wohneigentum leisten können? Wie kann der ländliche Raum besser angebunden werden? Und welchen Beitrag muss der Bau- und Immobiliensektor für den Klimaschutz leisten? Wir sprachen mit drei Abgeordneten, die erst seit 2021 Mitglied des Deutschen Bundestags sind: Jessica Rosenthal (SPD), Christina-Johanne Schröder (Bündnis 90/Die Grünen) und Tilman Kuban (CDU).

Dr. Daniel Dettling im Gespräch mit ...



Jessica Rosenthal
ist Bundestagsabgeordnete der SPD und Bundesvorsitzende der Jusos. Foto:
© s.h. schroeder



Christina-Johanne Schröder
ist Bundestagsabgeordnete von Bündnis 90/Die Grünen und Sprecherin für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen. Foto:
© Claus G. Pagel



Tilman Kuban
ist Bundestagsabgeordneter der CDU/CSU-Fraktion und war bis November 2022 Bundesvorsitzender der Jungen Union. Foto:
Tobias Koch

Wie und wo wollen Sie selbst in Zukunft leben?



Christina-Johanne Schröder: Wir haben uns vor zwei Jahren ein denkmalgeschütztes Haus im ländlichen Speckgürtel von Bremen gekauft, das wir in jeder freien Minute sanieren. Der Dorfkern ist ein Sanierungsgebiet, in dem wieder alle Häuser bewohnt sind. Da das Haus sehr groß ist, möchten wir es aufteilen und vermieten. Ich will mir den kleinen alten Stall ausbauen.

vom Eigenheim erfüllen. Es geht nicht darum, den Traum vom Eigenheim zu beerdigen, sondern den Traum, dass jede Generation immer neue Einfamilienhäuser baut, so wie wir es in den letzten Jahrzehnten gemacht haben.

Frau Rosenthal, Sie leben in Bonn, wo zieht es Sie in Zukunft hin?



Jessica Rosenthal: Ich kenne beide Welten, weil ich auf dem Land aufgewachsen bin (in Bad Münder bei Hameln) und seit vielen Jahren in Bonn in der Stadt lebe. Meine Vision ist die Verheiratung beider Welten. Wir müssen die Vorteile beider Räume, die urbanen mit den ländlichen verbinden: kulturelle Angebote, Natur, Freizeitmöglichkeiten, soziales Engagement und Entschleunigung.

Der Traum vom Stall ist das neue Eigenheim?



Christina-Johanne Schröder: Lacht. Deutschland hat viele Häuser, die man mit Liebe sanieren kann und nur darauf warten, dass junge Menschen dort ihren Traum

Dann zieht es Sie eher auf das Land?



Jessica Rosenthal: Mein eigener Traum ist wie bei vielen: ein dauerhaftes Zuhause im Eigentum am Stadtrand für mich und meine Familie.

Wie wollen Sie als Sozialdemokratin Eigentumsbildung ermöglichen?



Jessica Rosenthal: Die Förderung von Eigentum ist eine sozialdemokratische Frage. Das gilt vor allem für mittlere und untere Einkommen. Dazu gehören höhere Löhne, eine gerechtere Verteilung von Vermögen und eine bessere Förderung von genossenschaftlichen Wohnformen oder Modellen wie Mietkauf. Mieten, Wohnen und ein eigenes Zuhause dürfen nicht zum Gegenstand von Spekulationen und Gewinnen werden. Auch kleinere und mittlere Einkommen müssen sich Wohnraum leisten können. Selbst mit zwei guten Gehältern ist heute für viele eine eigene Immobilie nicht denkbar. Im europäischen Vergleich hat Deutschland einen sehr hohen Anteil von Mieter:innen. Die große Mehrheit will aber in den eigenen vier Wänden leben, diese Menschen wollen wir als Sozialdemokrat:innen unterstützen.



Tilman Kuban: Wir müssen weiterdenken und neue Wege finden, um Eigentum zu ermöglichen. Ein Element ist die Abschaffung der Grunderwerbssteuer für das erste selbstgenutzte Eigenheim. Spannend finde ich ein Modell, wo man Wohneigentum bis zum Ende des Lebens zu günstigeren Konditionen erwirbt, bis zum Ende der Erwerbstätigkeit abbezahlt und dann im Alter mietfrei wohnt. Nach dem Tod fällt das Eigentum zurück an den Verkäufer. Das ließe sich beispielsweise mit einer Wohnungsbaugenossenschaft umsetzen. Genossenschaften sind neben den privaten Anbietern eine gute Ergänzung auf dem Wohnungsmarkt.

Herr Kuban, wie und wo wollen Sie in Zukunft leben?



Tilman Kuban: Ich lebe sehr gerne im Umland, weil es das Beste aus beiden Welten verbindet: die Vorteile einer Großstadt zum Shoppen oder großen Sport- und Konzertereignissen mit der Möglichkeit, bald ganz einfach mit meinem Kind im Grünen spazieren gehen zu kön-

nen. Im ländlichen Raum wohnen, aber gut und einfach an die Stadt angebunden zu sein – das überzeugt mich.

Ist das ein Projekt für die Ewigkeit?



Tilman Kuban: Wir leben in einer schnelllebigen Zeit, in der sich vieles ständig verändert. Die Zeit, in der man wie unsere Großeltern und vielleicht noch unsere Eltern nach der Schule einen Job anfängt und den bis zur Rente macht, ist vorbei. Meine Generation wird in Zukunft viel mobiler sein und viel mehr Wechsel aus beruflichen Gründen erleben und das dürfte auch den Wohnort betreffen. Es bleibt also spannend, wohin es mich verschlägt.

Frau Schröder, Ihr Dorf scheint Trendsetter zu sein: klimaneutral, sozial divers, bunt?



Christina-Johanne Schröder: Hoffentlich! Bis jetzt habe ich ein gutes Gefühl. Wenn eine Kommune die Steuermöglichkeiten des Baugesetzbuches nutzt, muss ein Wohngebiet nicht zu stark gentrifiziert werden. Die Menschen vor Ort profitieren von den Sanierungsmöglichkeiten und nicht anonyme Immobilienbesitzer.



Jessica Rosenthal: Die eigene Erzeugung von Energie, etwa durch Solaranlagen wird für immer mehr Bürger:innen wichtiger, weil die Preise für Strom und Heizung steigen. Gleichzeitig ist es ein wichtiger Bestandteil, um unser Leben klimaneutral zu gestalten. Städte wie mein Wohnort Bonn setzen sich das Ziel, energieautark zu werden.

Wann schafft Deutschland die Bauwende zur Klimaneutralität?



Tilman Kuban: Der Gebäudesektor ist mitursächlich für den hohen CO₂-Ausstoß, das Potenzial ist hier besonders groß, insbesondere beim Bestand. Wichtig ist aus meiner Sicht eine konsequente Förderung und kein Hin und Her wie beim KfW-Förderstopp der Bundesregierung Anfang 2022. Momentan sparen viele Menschen für Energieeffizienzmaßnahmen. Es könnten noch mehr Investitionen folgen, wenn die Förderung besser wäre. Denn Bauen ist eine langfristige Investition – die funktioniert nur, wenn Bauherren Vertrauen in die politischen Prozesse haben. Hier muss

die Ampel liefern. Wenn wir beim Thema klimagerechtes Bauen und Wohnen vorankommen, die Zahl der neuen Wohnungen erhöhen und die Umweltschutzstandards einhalten wollen, braucht es Planungssicherheit. Außerdem wird die Bauwende von zu viel Bürokratie gebremst. Es gibt in Deutschland über 20.000 Bauvorschriften und damit viertel so viele, wie vor 30 Jahren – ist das Bauen dadurch so viel besser geworden?



Christina-Johanne Schröder: Ich bin optimistisch: Wir schaffen die Bauwende, aber andere Länder sind weiter als Deutschland. Bis 2045 wollen wir die Klimaziele einhalten und dürfen keine Netto-Null-Emissionen verursachen. Bis 2030 müssen wir daher insgesamt 120 Mio. Tonnen CO₂ im Bau-, Gebäude- und Wohnsektor reduzieren. Insgesamt geht es um 65 Prozent weniger CO₂ im Gebäudesektor im Vergleich zu 1990.

Wo müssen wir besser und schneller werden?



Christina-Johanne Schröder: Beim seriellen Sanieren, Umbauen, Umnutzen, Aufstocken und beim Baumaterial. Nachhaltig zu bauen und zu sanieren, wird zum Wettbewerbsvorteil. Energieeffizientes Bauen ist auch sozial gerecht. Menschen mit geringem Einkommen leben oft in schlecht gedämmten Wohnungen.

Stimmen Sie dem zu, Herr Kuban?



Tilman Kuban: Wenn jetzt in Neubaugebieten sogar die Schalldichte der Fenster vorgegeben wird, gemessen am Knall einer Autotür, dann sind wir an einem Punkt, wo jede Bauvorschrift auf den Prüfstand muss. Gleichzeitig müssen Bebauungspläne schneller aufgestellt und Baugenehmigungen schneller erteilt werden. Eine Maßnahme wäre, dass wenn Bauanträge nicht binnen einer bestimmten Frist beschieden sind, diese als genehmigt gelten. Im Mietwohnungsneubau sollten wir die Sonderabschreibung neu auflegen, wenn der Wohnraum für mindestens zehn Jahre zur Miete genutzt wird und die Anschaffungs- und Herstellungskosten maximal 4.000 Euro pro Quadratmeter betragen. Das könnte für einen Schub auf dem Wohnungsmarkt sorgen.

Was braucht es noch für die Bauwende?



Jessica Rosenthal: Zentrale Bestandteile von Klimaneutralität sind eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft, beschleunigte, schlankere Planungsverfahren und eine aktive Förderpolitik. Viele, die klimaneutral leben und wohnen wollen, können sich den Umbau nicht leisten. Und viele sind von zu langen Prozessen frustriert. Entscheidend sind mehr Fachkräfte, die wir durch eine gezielte Einwanderungspolitik und eine Stärkung von Ausbildung gewinnen müssen. In den Baubehörden brauchen wir gut ausgebildete und bezahlte Mitarbeitende. Klimagerechtes Bauen und Wohnen ist kein Widerspruch. Klimagerechtes Bauen muss billiger werden.



Tilman Kuban: Ohne Investitionen in den Bestand wird es nicht gehen, aber den vielen privaten Eigentümern von 1-2 Wohnungen zur Altersvorsorge fehlt es angesichts der Inflation schlichtweg an finanziellen Mitteln. Daher müssen wir Anreize erhöhen und Planungssicherheit bei den Förderprogrammen schaffen.

Was müssen wir noch bis 2030 schaffen, um welche Trends geht es noch?



Christina-Johanne Schröder: Wohnen ist auch eine soziale Frage. Wir müssen den Kampf gegen Wohnungslosigkeit gewinnen. In einem der reichsten Länder der Welt darf es keine Wohnungslosigkeit mehr geben. Wir werden in Zukunft mobiler und öfter umziehen. In anderen europäischen Ländern wird häufiger gekauft und verkauft. Wir sollten so bauen, dass man im Alter das Haus auch trennen kann. Barrierefreiheit wird zur Norm. Die Themen Wohnqualität und Multifunktionalität werden wichtiger. Statt um reine Wohnquartiere geht es um Quartiere zum Wohnen, zur Freizeitbeschäftigung, aber auch zum Arbeiten. Und wir werden viel mehr begrünen, weil es heißer wird, aber auch weil es das Wohlbefinden von Menschen stärkt.



Tilman Kuban: Der demographische Wandel ist eine Chance. Die Generation, die jetzt in Rente geht, denkt anders über einen Umzug im Alter nach als die Vorherige. Viele ältere Menschen wohnen in sehr großen, teils ungenutzten Eigenheimen. Meine Eltern gehen beispielsweise Ende des Jahres in den Ruhestand und würden umziehen, wenn sie ein attraktives Wohnangebot bekämen mit

Barrierefreiheit, Lebensqualität und möglichst nahen Einkaufsmöglichkeiten. Wir müssen diese Chance nutzen, den Generationswechsel schaffen und dabei möglichst die Bestandsgebäude sanieren. Gleichzeitig lässt mich das Thema Eigentumsbildung nicht ruhen. Früher konnten sich die Krankenschwester und der Facharbeiter eine Wohnung im städtischen Bereich oder vielleicht ein kleines Reihenhaus im ländlichen Raum, leisten und in ihrem Erwerbsleben abbezahlen. Das ist heute nicht mehr ohne weiteres möglich. Für eine Partei, die Bürgerlichkeit für sich als Markenkern betrachtet, ist das ein Skandal. Die Möglichkeit von Eigentumsbildung sollte für die CDU wieder zum zentralen Anliegen werden.



Jessica Rosenthal: Wohnen für Alle heißt vor allem die Beseitigung von Obdachlosigkeit. Beim Thema sozialer Wohnungsbau müssen wir besser und schneller werden, insbesondere für junge Menschen in Studium oder Ausbildung ist das ein wichtiges Thema. Auch genossenschaftliches und gemeinnütziges Wohnen wird in Zukunft mehr Platz bekommen. Der eigene Geldbeutel soll nicht entscheiden, ob die Menschen aus ihrem Zuhause in den Städten vertrieben werden. Im Trend sind auch neue Wohnformen jenseits des klassischen Einfamilienhauses: Wohnformen, die weniger starr sind und auf verschiedene Lebensformen Rücksicht nehmen. Wir müssen weg von Standardmodellen. Jüngere brauchen andere Flächen als Ältere. Nicht die Menschen, die Flächen müssen flexibler werden.

Werden die Städte dörflicher, grüner, landwirtschaftlicher und der ländliche Raum urbaner?



Christina-Johanne Schröder: Stadt und Land sind kein Gegensatz. Senioren leben heute städtischer, während Familien aufs Land ziehen. Die Stadt-Land-Beziehungen verändern sich zudem durch die Digitalisierung. Immer mehr arbeiten zum Teil oder ganz von zuhause, was die Attraktivität im erweiterten Speckgürtel von Städten steigert und die Wohnungsmärkte entlastet. Der demografische Wandel zwingt uns zum Umdenken bei der Stadt- und Raumplanung. Städte und ländliche Räume dürfen nicht verwaisten, das ist auch eine Frage der sozialen Gerechtigkeit.



Tilman Kuban: Wir müssen Akzeptanz für beide Seiten schaffen, wenn wir unsere Gesellschaft zusammenhalten wollen. Der Zusammenhalt zwischen Stadt und

Land ist eine unserer größten Aufgaben dieses Jahrzehnts. Wir sollten nicht mit dem Finger aufeinander zeigen. Die Pandemie hat gezeigt, dass viele Städter gerne in den ländlichen Raum gekommen sind, weil sie mal raus wollten. Genauso leben viele von uns die Vorteile der Großstadt beim Stadionbesuch oder Shopping.

Auf dem Land wird die Mobilität zur Überlebensfrage. Viele fühlen sich bereits heute abgehängt.



Christina-Johanne Schröder: Wie attraktiv der ländliche Raum in Zukunft sein wird, hängt von der Mobilität ab. Wir brauchen auf dem Land einen wesentlich stärkeren, besser ausgebauten ÖPNV und mehr Modalität, mehr Carsharing und sichere Fahrradstationen. Niemand stellt sein teures E-Bike an die Bushaltestelle, wenn es keine sicheren Parkmöglichkeiten gibt.



Tilman Kuban: Wir müssen vor allem die Infrastruktur ausbauen. Ein günstiger ÖPNV nutzt wenig, wenn überhaupt keine Züge oder Busse fahren. Ich bin mir sicher, dass autonomes Fahren den ländlichen Raum langfristig besser anbinden, die Mobilität radikal verändern und die Anschlussfähigkeit an die Städte erhöhen wird. Aber bis es soweit ist, brauchen wir daneben auch einen Ausbau des klassischen ÖPNV.



Jessica Rosenthal: Es geht um eine stärkere Angleichung der Räume. Zum Recht auf Infrastruktur und Daseinsvorsorge gehören vor allem ein besser ausgebauter und kostengünstiger ÖPNV und schnelleres Internet. Das ländliche Leben wird durch Innovationen wieder aufgewertet. Dazu gehören vor allem Mobilität und eine andere Arbeitswelt. Selbstfahrende Autos werden die Anbindung erleichtern. Wir müssen ein Auto nicht mehr selbst besitzen und können darin künftig arbeiten. Auch Homeoffice macht ländliche Räume attraktiver.

Klimagerechtes Bauen und Wohnen wird teurer. Brauchen wir eine neue Lastenverteilung zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen?



Christina-Johanne Schröder: Mieter:innen haben wenig Einfluss auf Energiestandards. Wir wollen daher die Sanierung durch die Vermieter:innen fördern. Mit

diesem Drittel-Modell können wir soziale Gerechtigkeit und ökologische Notwendigkeit vereinbaren. Beim Wohngeld wollen wir eine Klimakomponente einführen. Mit dem Drittel-Modell können wir soziale Gerechtigkeit und ökologische Notwendigkeit vereinbaren. Dem Ziel dient auch die neue Wohngemeinnützigkeit. Akteure am Wohnungsmarkt, die nicht gewinn- oder renditeorientiert sind wie viele Genossenschaften oder kommunale Wohnungsgesellschaften, senken nachhaltig für alle die Preise.

Welche Szenarien sind für die Zukunft denkbar?



Jessica Rosenthal: Das negative Szenario ist der Status quo: Großinvestoren, denen es nur um Rendite und Dividende geht, leben auf Kosten der Mieter:innen. Das positive Szenario wäre die Transformation zur klimaneutralen Baubranche, die für den globalen Markt neue Technologien entwickelt und damit hierzulande Arbeitsplätze schafft.



Christina-Johanne Schröder: Das negative Szenario: Ländliche Räume, die komplett ausgestorben sind, wo die Häuser und Dorfzentren verfallen und Städte, in de-

nen es zu sozialen Unruhen kommt, weil die Mieten in den Ballungsgebieten ungebremst weiter steigen. Das positive Szenario sind lebendige Dörfer und schöne Städte, sozial gemischte Quartiere und ein starker Mieterschutz. Wir werden grüner leben, mit besseren Mobilitätschancen in der Stadt und auf dem Land und überall schnelles Internet haben. Wir müssen nicht mehr jeden Tag weite Strecken fahren. Wir werden alters- und sozialgemischt wohnen.



Tilman Kuban: Das Worst-Case Szenario ist der Stopp von Investitionen, von Neubauten und Sanierungen aufgrund der steigenden Zinsen und der drohenden Rezession, aber auch aufgrund der ständig wachsenden Bürokratie. Der CO₂-Ausstoß würde dann weiter steigen und gleichzeitig Gebäude verfallen. Im besten Fall schaffen wir aus Deutschland wieder heraus die Innovationen, mit denen wir den Gebäudesektor so effizient machen, dass weniger Energie benötigt wird. Deutschland macht das neue, energieeffiziente Bauen modular und wird zum Exportweltmeister klimaeffizienten Bauens. Der urbane und der ländliche Raum gewinnen durch eine akzeptierte Unterschiedlichkeit. Beide erkennen ihre Unterschiede an und niemand wird mehr als Hinterwäldler oder Großstadthippie belächelt.



Titelbild:

© Peri

Texte (soweit nicht anders angegeben):

Carla Fritz, freie Wirtschaftsjournalistin, Berlin

Redaktion:

Alexander Nothaft

in Zusammenarbeit mit

Dr. Daniel Dettling

Institut für Zukunftspolitik

Schwiebusser Straße 44 · 10965 Berlin

Telefon: 0049-30-44047805

www.institut-zukunftspolitik.de

Gestaltung und Satz:

Eins 64 Grafik-Design, www.eins64.de

Druck:

Druckerei Franz Paffenholz GmbH, Bornheim

Fotos:

Seite 2: (Dr. Daniel Dettling) © Laurence Chaperon

Seite 8: (Fernsehturm) © Stuttgart Marketing GmbH

Seite 14: (München) Image licensed by Ingram Image

Seite 20: (Stadtmuseum Beckum) Wikimedia/de:Beckum

Seite 26: (Hannover) Wikimedia/H. Helmlechner

Seite 32: (Bamberg) Image licensed by Ingram Image

Seite 38: (Külz) Gemeinde Külz

Seite 46: (Spiegelau) Wikimedia/Konrad Lackerbeck

Seite 52: (Vrees) Gemeinde Vrees

Seite 56: (Oschersleben) Wikimedia/lotron

Seite 66/67: Image licensed by Ingram Image

Seite 68: (Oldenburg) © Stadt Oldenburg

Seite 74: (Heidelberg) © Stadt Heidelberg/Tobias Schwerdt

Seite 78: (Köln) Image licensed by Ingram Image

Seite 82: Violeta Meleti/Shutterstock.com

Herausgeber:

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

info@vdpb.de · www.bausparkassen.de



[LinkedIn](#)

Stand: Januar 2023

© domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH

Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin

info@domus-vs.de · www.domus-vs.de

Alle Angaben und Ausführungen in dieser Broschüre sind vom Herausgeber und vom Verlag sorgfältig erwogen und geprüft worden. Dennoch kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Eine Haftung des Herausgebers bzw. des Verlages für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

re:publik

Institut für Zukunftspolitik



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon (030) 59 00 91 500
Telefax (030) 59 00 91 501
info@vdpb.de · www.bausparkassen.de