

SOZIALER

WOHNUNGSBAU

NEU GEDACHT

Herausgeber



Prof. Dr.-Ing. Gesine Marquardt, Dipl.-Ing. Elisa Rudolph
Technische Universität Dresden
01062 Dresden
Fakultät Architektur
Institut für Gebäudelehre und Entwerfen
Professur für Sozial- und Gesundheitsbauten

www.s-gb.de

Die Broschüre entstand im Rahmen der Lehrveranstaltung *Sozialer Wohnungsbau neu gedacht* im Wintersemester 2016/17

© für die Gesamtausgabe bei den Herausgebern

© für die Beiträge bei den Autoren

Die Verantwortung für die Bildrechte liegt bei den Autoren.

**SOZIALER WOHNUNGSBAU
NEU GEDACHT**

INHALT

| | |
|--|------------|
| Geschichte | _05 |
| Sozialer Wohnungsbau in der DDR | _06 |
| Sozialer Wohnungsbau in der BRD | _12 |
| Sozialer Wohnungsbau heute | _16 |
| | |
| Nutzer | _20 |
| Nachfrage der Mietwohnungen in Deutschland | _22 |
| Wohnformen der Senioren in Dresden | _24 |
| Flüchtlingsarchitektur | _28 |
| | |
| Exkurs | _32 |
| Zukunft des Wohnens - Trendfelder | _34 |
| Kostengünstig, anpassungsfähig, variabel und multifunktional | _38 |
| Sozialer Wohnungsbau in Polen | _42 |
| | |
| Beispiele | _46 |
| Passage de Melun - Paris (F) | _48 |
| Wohnüberbauung Stählimatt - Zürich (CH) | _54 |
| Siedlung Steinacker - Zürich (CH) | _58 |
| Hiphouse Zwolle - Zwolle (NL) | _62 |
| Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite - Zürich (CH) | _68 |
| Wohnüberbauung Hagenbuchrain - Zürich (CH) | _74 |
| | |
| Wettbewerb | _80 |

GESCHICHTE

Sozialer Wohnungsbau in der DDR Geschichtlicher Hintergrund

Ausgangslage ist die Bombardierung Deutschlands ab 1939 bis 1945 im Zuge des Zweiten Weltkrieges. Auch Ostdeutschland wird Ziel strategischer Kriegsangriffe und viele ostdeutsche Städte liegen damals in Schutt und Asche. Die Aufräumarbeiten und die Enttrümmerung ziehen sich aufgrund des enormen Zerstörungsgrades in einigen Städten bis in die 50er Jahre hinein. Millionen Menschen sind auf der Flucht vor Krieg, Zerstörung und Vertreibung, sodass zahlreiche Flüchtlingsströme Ostdeutschland sowohl aus Westen als auch aus Osten erreichen.

Die rasant zunehmende Bevölkerung führt zusammen mit den Beschädigungen und Zerstörungen der Städte damals zu einer starken und dringenden Wohnungsfrage in Verbindung mit dem Wiederaufbau.



Abb. 1: Zerstörtes Dresden mit Blick auf Rathausdach

Abb. 1: „Zerstörtes Dresden mit Blick von Rathausdach“, entnommen aus: <https://bildung.files.wordpress.com/2013/02/dresden-bombardierung-rathausturm.jpg?w=300&h=211>

1 vgl. Butter, Andreas: *Neues Leben, neues Bauen – Die Moderne in der Architektur der SBZ/ DDR 1945 – 1951*; Verlag Hans Schiler Berlin 2006

2 Czaika, Dagmar: *Architekturführer DDR, Bezirk Dresden*, VEB Verlag für Bauwesen, Berlin 1979, S.22f.

3 vgl. Topfstedt, Thomas: *Städtebau in der DDR, 1955-1971*, VEB E.A.Seemann Verlag, Leipzig 1988, S.10 S.98 ff.

Abkehr vom Leitbild der historischen Stadt

Im Osten Deutschlands unter der Führung der Sowjetunion ist der Wiederaufbau eng mit der Einbindung ideologischer Ziele verknüpft. Auf der Suche nach geeigneten Vorbildern reist eine staatliche Delegation 1945 in die Sowjetunion.¹ Dabei wendete man sich bewusst von der traditionellen und historischen Stadt ab, um eine neue

„schöne deutsche Stadt“ unter Berücksichtigung ideologischer Absichten zu schaffen. Hierzu gehören auch gezielte Abrisse von Gebäuden, die nicht in das sozialistische Wiederaufbaukonzept passen, vgl. Sophienkirche Dresden oder die gezielte Abwendung von der Tradition durch Umbauten, vgl. Kreuzkirche.² Das Aufbaugesetz von

1950 beschreibt die Grundlagen für den systematischen Wiederaufbau im Osten Deutschlands. Darunter fallen auch die „16 Grundsätze des Städtebaus“, die ausgehend von Ostdeutschland übergreifend für ganz Deutschland Leitsätze zum geregelten neuen Stadtaufbau darstellen sollen.³

Baukonferenz 1955 | Typisierung des Bauwesens



Abb. 2: Baustelle industrialisierter Wohnungsbau

Im Jahre 1955 beschließt die Baukonferenz der DDR die Industrialisierung und Standardisierung des Bauwesens in Ostdeutschland. Ein Kernpunkt der Tagung ist damals die Ausweitung der industriellen Vorfertigung und die Montage auf der Baustelle, um schneller und effizienter bauen zu können. Zudem sollen Takt- und Fließbandfertigung weiter ausgebaut werden und mithilfe eines systematischen und stufenweisen Übergangs die traditionelle handwerkliche Bauweise von

der industriellen Bauweise abgelöst werden. Dazu bedarf es Standardisierungen und Typisierungen von Bauelementen und die Mechanisierung und Rationalisierung in der Ausführung⁴. Man will „schneller, besser und billiger bauen“ um eine höhere Arbeitsproduktivität zu erzielen und im Hinblick auf die BRD konkurrenzfähig zu bleiben.

Abb. 3: Plakat Aufbauprogramm

Ab Ende der 50er entstehen die ersten standardisierten und modularen Typen an Wohnbauten, um noch schneller und effizienter Wohnraum schaffen zu können. Hierbei handelt es sich um Typenserien für das Industrielle Wohnen, die zuerst in Blockbauweise und mit fortschreitender Entwicklung und Überarbeitung später als Plattenbauweise ausgeführt werden. Der erste Typ, IW58 – Industrielles Wohnen 1958 – beispielsweise, besteht aus einzelnen Wohnsegmenten, die je nach Anforderung adärierbar und kombinierbar sind. In der Regel entstehen so komprimierte Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, aber auch größere Einheiten waren durch die modulare Bauweise möglich.⁵



Abb. 2: "Baustelle industrialisierter Wohnungsbau", <http://www.ddr-geschichte.de/Wirtschaft/Industrie/Wohnungswesen/wohnungsbau.jpg>

Abb. 3: Plakat Aufbauprogramm
Bildquelle: https://www.hdg.de/lemo/img_hd/bestand/objekte/geteiltesdeutschland/aufbauprogramm_plakat_H-1998-01-1036.jpg

⁴ vgl. Sieber, Fritsche: *Bauen in der DDR*, 2006

⁵ vgl. Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V.: *„Wohnbauten in Fertigteilbauweise – Baujahre 1958-1990“*, 2. Auflage, IRB Verlag, Stuttgart 1996, S.11-15

Industrieller Wohnungsbau am Beispiel IW 58



Abb. 4: Wohnbau der Serien IW in Radeberg

Konstruktive Eckdaten IW 58

Klassifizierung:

Modulare Blockbauweise der Laststufe 0,75 t

Deckenspannweite:
2,40 m | 3,60 m | 4,80 m

Außenwände:

Leichtbetonbauweise oder Hohlziegelelementen

Innenwände:

Ziegelblockelemente

Dachform:

Satteldach

Abb. 4: „Wohnbau der Serien IW in Radeberg“, entnommen aus: [http:// bbf-freiberg.de/_static/bilder/Referenzen/BW_DD_1.png](http://bbf-freiberg.de/_static/bilder/Referenzen/BW_DD_1.png)

Abb. 5: Grundrisse, entnommen aus: Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V.: „Wohnbauten in Fertigteilbauweise – Baujahre 1958-1990“, 2.Auflage, IRB Verlag, Stuttgart 1996, S.12

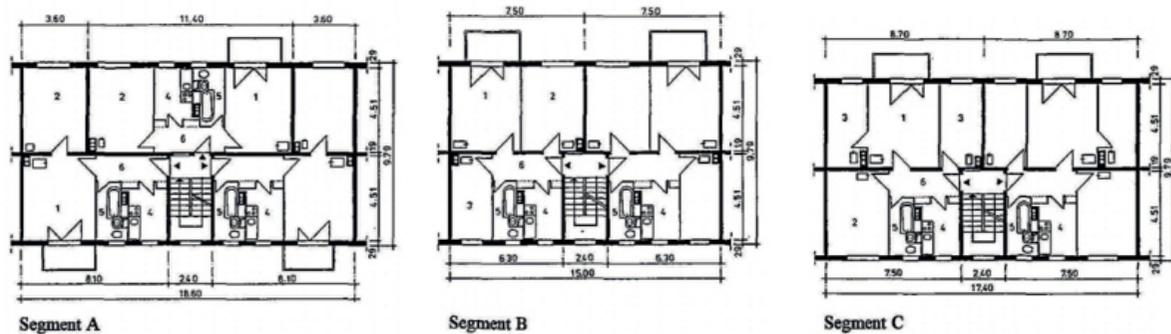


Abb. 5: Grundrisse der Segmente A-C

Wohnungsbauprogramm der DDR

Wegbereiter des Wohnungsbauprogrammes der DDR war der Beschluss des VII. und VIII. Parteitages der SED. Hier wurde der Beschluss über die Einheit von Wirtschaft und Sozialpolitik verabschiedet, mit dem Ziel einer Erhöhung des Lebensstandards der Bevölkerung und somit einer Steigerung der wirtschaftlichen Produktivität. Das Wohnungsbauprogramm der DDR wurde final am 2. Oktober 1973 innerhalb des X. Parteitages der SED beschlossen.⁶ Das Programm zur Erhebung des allgemeinen Lebensstandards galt von nun an als Kernstück des sozialpolitischen Programms der SED. Der Leitfaden Erich Honeckers: „Jedem seine eigene Wohnung“.⁷

Um diesem Versprechen gerecht zu werden, steckte sich die Partei hohe Ziele. Bis 1990 sollten 2,8 bis 3 Millionen neue Wohnungen geschaffen werden. Hierfür wurden Gesamtkosten von 300 Milliarden DDR-Mark veranschlagt. Außerdem sollten jährlich 8 Milliarden DDR-Mark für die Subventionen der Niedrigmieten von etwa 0,8 bis 1,2 DDR-Mark pro Quadratmeter zur Verfügung gestellt werden. Die Mietspanne entsprach etwa 3 % des durchschnittlichen Arbeitereinkommens.⁸

Außerdem sollten die städtische Infrastruktur mit Schulen, Kinder-



Abb. 6: Plakat VIII. Parteitag

gärten, Kultur- und Jugendzentren, Gesundheitsbauten, Nahversorgung etc. ausgebaut werden. Der Ausbau von Verkehrsanbindung, Wasser- und Abwassernetzen und Fernmeldenetzen sollte folgen. Jede Wohnung wurde mit einem eigenen Bad, einem Innen-WC und einer modernen Heizung ausgestattet, welche jedoch über keinerlei energiesparender Mechanismen verfügte. Während das Wohnungsbauprogramm zu Beginn zusätzlich die Modernisierung bestehender Wohnungen beinhaltete, konzentrierte man sich in der Umsetzung jedoch auf den Neubau von Wohnungen.



Abb. 7: Plattensiedlung Halle-Neustadt

Altstädtische Wohnviertel wurden sich selbst überlassen und verfielen. Es entstanden zahlreiche Großwohnsiedlungen satellitenförmig um die ursprünglichen Stadtkerne. Die Qualität der Bauten litt unter der angestrebten Zahl an Neubauwohnungen. Schlechtes Baumaterial, kaum vorhandener Schallschutz und Identitätslosigkeit des Typenbaus verliehen den Bauten ihr bis heute währendes schlechtes Image. Eine der ersten Großwohnsiedlungen im Plattenbaustil wurde Halle-Neustadt. Sie zählte bis 1991 etwa 93 000 Einwohner (Bild 7).

Abb. 6: „Plakat VIII. Parteitag“ entnommen aus: <https://www.hdg.de/lemo/kapitel/geteiltes-deutschland-modernisierung/reformversuche-im-osten/viii-sed-parteitag.html>

Abb. 7: „Plattensiedlung Halle-Neustadt“ entnommen aus: <http://www.jeder-qmdu.de/ueber-die-platte/detail/ha-neu/6> vgl. Betker, Frank: *Einsicht in die Notwendigkeit – Kommunale Stadtplanung in der DDR und nach der Wende (1945-1994)*; Franz Steiner Verlag Stuttgart 2005; S. 113 ff.

⁷ vgl. <http://www.mdr.de/damals/archiv/artikel83624.html>

⁸ vgl. *Mitteilungen der Kommunistischen Plattform, Juni 2016*: <https://www.die-linke.de/partei/zusammenschlusse/kommunistische-plattform-der-partei-die-linke/mitteilungen-der-kommunistischen-plattform/detail/artikel/zum-wohnungsbauprogramm-der-ddr/>

Wohnungsbauprogramm der DDR



Abb. 8: Plattenbausiedlung Dresden-Gorbitz

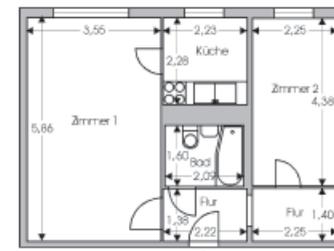
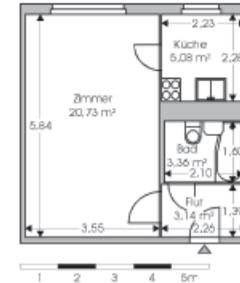


Abb. 9: Grundrisse WBS 70

Abb. 8: „Plattenbausiedlung Dresden-Gorbitz“ entnommen aus: Deutsche Fotothek <https://www.deutsche-digitale-bibliothek.de/binary/SL3N5CGYJIBVBMBZ6UX22KKJAURQTQ6J/mvpr/1.jpg>

Abb. 9: Grundrisse WBS 70, entnommen aus: <http://www.jeder-qm-du.de/ueber-die-platte/detail/wbs-70/MartinPuschel>

9 vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau-Leitfaden für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden in der plattenbauweise, Frauenhofer IRB Verlag 1997

10 vgl. <http://www.jeder-qm-du.de/ueber-die-platte/detail/wbs-70/>

Im Zuge der geforderten Anzahl an Neubauwohnungen musste die Typisierung des Bauwesens erneut optimiert werden. Grundrisse wurden genormt und an vorgegebene Produktionsraster angepasst. Standardisierte Stalbetonbauteile wurden industriell vorgefertigt, ohne Wärmedämmung und Schallschutz. Auch bei der Dämmwirkung der Fenster wurde gespart. Die Gestaltungsmöglichkeiten blieben somit begrenzt.

Aus den Vorgängern der IW-Serien wurde die WBS-Reihe entwickelt. Die WBS 70 (Wohnbauserie 70) gilt als Inbegriff des industriellen Woh-

nungsbaus dieser Zeit. Sie wurde innerhalb der 5. Baukonferenz des Zentralkomitees der SED ab 1970 in Auftrag gegeben. Ein allgemein gültiger Einheitsbau sollte eingeführt werden. Wilfried Stallknecht und Achim Felz rationalisierten die Ausgangstypen auf rein funktionalistische Maßanfertigungen auf einem Raster von 1,2 m x 1,2 m vertikal, als auch horizontal.⁹ Die Spannweite der tragenden Elemente betrug somit 6 m. Offene Grundrisse wurden in einzelne, kleinere Räume unterteilt.

Das Bad wurde nun innenliegend und ohne Fenster ausgeführt. Die

Nutzung der einzelnen Räume wurde durch ihre Größenstaffelung vorgegeben. Jedoch ermöglichte dieses strikte Raster zahlreiche Kombinationsmöglichkeiten. Sonderelemente für Balkone oder Erker wurden, wenn auch in begrenzter Zahl, entwickelt. Die Kunst am Bau sollte die fehlende Individualität am Bau kompensieren. Bis heute wurden etwa 700 000 Wohnungen der WBS 70 umgesetzt.¹⁰

In Dresden beispielsweise ist die Plattensiedlung im Stadtteil Gorbitz größtenteils im WBS 70 ausgeführt.

Sozialer Wohnungsbau in der BRD

Begriffsklärung

Unter Sozialem Wohnungsbau versteht man staatlich geförderten Wohnungsbau für soziale Gruppen die Ihren Wohnungsbedarf nicht auf dem freien Wohnungsmarkt decken können. Der soziale Wohnungsbau wird in Deutschland über das Wohnungsbindungsgesetz geregelt.

Vorgeschichte

Die Problematik von bezahlbarem Wohnraum für sozial schwächere Schichten trat seit der Industrialisierung immer weiter in den Vordergrund. Bauern, welche seit Generationen in Häusern auf dem Land lebten, zogen in die Städte um sich als Arbeiter zu verdingen. Durch bessere Lebensbedingungen explodierte die Bevölkerung und vor allem die Städte wuchsen enorm. Der starke Wandel in vielen Lebensbereichen zog den Verlust des Wohneigentums nach sich und begründete den Markt für Mietwohnungen.¹

Durch Spekulationen angeheizt kam es zu einem zunehmenden Wohnungselend in den Großstädten. Begriffe wie "Steinernes Berlin" mit seinen engen Mietskasernen kamen auf. All dies mündete in Protesten und Krawallen, wel-



Abb. 1: Die Hufeisensiedlung von Bruno Taut, 1930

che sich schließlich in der "sozialen Frage" des Arbeiterkampfes niederschlug und neben anderen Faktoren zur Novemberrevolution und letztendlich zur Gründung der Weimarer Republik führte.

So sind die Anfänge des Sozialen Wohnungsbaus in der Weimarer Republik zu verorten. Begünstigt durch die Bauhausbewegung und die Ära der Neuen Sachlichkeit wurde öffentlicher Wohnungsbau vorangetrieben. Prominentestes Beispiel ist die Hufeisensiedlung von Bruno Taut im Süden von Berlin, welche heute zum UNESCO Weltkulturerbe zählt.²

Auch während der NS-Zeit war der

soziale Wohnungsbau ein Thema, mit dem sich vor allem die "Deutsche Arbeiterfront" auf direkten Befehl des Führers befasste. 1940 entstanden die ersten standardisierten Grundrisse, welche auch für die ersten Wohnungen in der BRD Pate standen. Jedoch wurde der Wohnungsbau durch den einsetzenden Krieg pausiert.³

Ausgangslage

Die Ausgangslage für die Geschichte des sozialen Wohnungsbaus in der bundesdeutschen Republik war desaströs. Aufgrund der starken Kriegszerstörungen reduzierte sich alleine im späteren Nord-

Abb. 1: <http://www.modernes-berlin.de/republik/pix/hufeisen01.jpg>, Aufgerufen am 29.11.2016

¹ Vgl. Olfe-Schlothauer, Rina: *Zur Geschichte Neuköllns, als es noch Rixdorf hieß*. In: *Vom Ilsenhof zum Highdeck, Modelle sozialen Wohnens in Neukölln*. Berlin: Transit 1989. S. 12ff.

² Vgl. http://www.kripahle-online.de/unterricht/?page_id=1140, Aufgerufen am 29.11.2016.

³ - Vgl. Novy, Klaus: *Hochburg der Wohnreform*. In: *Die Metropole: Industriekultur in Berlin im 20. Jahrhundert*, Hrsg. von Boberg, Fichter, Gillen, München: 1986. S. 124.



Abb 2: Geflüchtete verschärfen die Wohnungsnot

rhein-Westfalen die Anzahl der Wohnungen von 3,3 Millionen im Jahre 1939 um eine Million auf nur noch 2,3 Millionen Wohnungen im Jahre 1945. Zusätzlich stieg der Bedarf an Wohnungen durch die Folgen der Abtrennung großer Teile des ehemaligen deutschen Reiches im Osten der Republik massiv an. Von 16,6 Millionen privaten Haushalten in der BRD Mitte der fünfziger Jahre waren 5,6 Millionen Zuwanderer und Geflüchtete. Besonders betroffen von der Wohnungsnot waren neben den Vertriebenen und Geflüchteten, Ausgebombte und Evakuierte, sowie Rentner, Alleinstehende und Alleinerziehende (Kriegswitwen), Kinderreiche und alle einkommensschwächeren Personengruppen. Diesen

Tatsachen und einer in der Entwicklung durch vielerlei Beschränkungen behinderten Volkswirtschaft geschuldet wurde der Wohnungsbau folglich als notwendige staatliche Aufgabe erkannt.⁴

Das Erste Wohnungsbaugesetz

Mit der Verkündung des Ersten Wohnungsbaugesetzes im April 1950 orientierte man sich strukturell an der Tradition des föderalen staatlichen Aufbaus des Deutschen Reiches vor 1933. Die Gesetzgebung erfolgte durch den Staat, die Ausführung durch die Länder und die kommunale Selbstverwaltung. Die Vergabe der Finanzierungsmittel als zentrales Steuerungsele-



Abb 3: Wiederaufbau

ment erfolgte durch den Staat und war Anfang der fünfziger Jahre nur unter dem Einsatz massiver Staatssubventionen möglich, da der Kapitalmarkt in der frühen Phase des westdeutschen "Wirtschaftswunders" keine Investitionsreserven für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen konnte. Die öffentlich geförderten Wohnungen waren an einen durch die Einkommenshöhe festgelegten Mieterkreis gebunden. Somit waren sie als Sozialwohnungen definiert und unterlagen einem durch Wohnungsämter ausgeübten Belegungsrecht, das an die Darlehensgewährung seitens der öffentlichen Geldgeber gekoppelt war. Die Einkommensgrenzen wurden bewusst weit gefasst. Des Weiteren

1. Wohnungsbaugesetz 1950

- *1,8 Mio Mietwohnungen bis 1956*
- *Förderung des Sozialen Wohnungsbau durch Subventionen*
- *Vermietung an Einkommenshöhe gebunden*

2. Wohnungbaugesetz 1956

- *Fokusverschiebung vom Mietwohnungsbau zum Eigenheimen*
- *aber auch: Großwohnsiedlungen*

wurde ein quantitativer Wert von 1,8 Millionen zu bauenden Wohnungen bis 1956 festgelegt.⁵

Das Zweite Wohnungsbaugesetz

Das Zweite Wohnungsbaugesetz wurde am 1. Juli 1956 erlassen und lenkte verstärkt den Fokus auf die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Außerdem versuchte man dem Wunsch die Wohnqualität zu verbessern nachzukommen. Dieser Trend von der Quantität zur Qualität ist u.a. an der Entwicklung der Wohnfläche ablesbar: Die Größe einer durchschnittlichen Sozialwohnung in Bayern betrug 1950 48 qm und steigerte sich auf 70 qm im Jahre 1960.⁶

Anfang der 60er Jahre verlagerte sich der soziale Wohnungsbau von Einzelobjekten hin zu Großsiedlungen am Stadtrand. Allerdings blieb die Wohnungssituation besonders der unteren Schichten auch nach 1960 weiterhin prekär.

In den 70er und 80er Jahren verschlechtert sich die Ausgangssituation für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen. Es kommt zu einer Verzerrung des Mietgefüges, Fehlbelegungen und Fehlsubventionen, sowie dem Anstieg der



Abb 4: Das zweite Wohnungsbaugesetz, Förderung von Eigenheimen

Mieten um 1980, der dem stufenweisen Abbau von Zinszuschüssen ab 1970 geschuldet ist. Eine weitere Folge aus den Entwicklungen ist die Ghettoisierung, da die sozial ausgewogene Belegung des Wohnungsbestandes durch die nicht adäquate Anhebung der Einkommensgrenzen für Sozialwohnungsberechtigte erschwert wird.

„Infolge der fortschreitenden Geldentwertung und kontinuierlich steigender Baupreise verringerte sich der prozentuale Anteil der öffentlichen Mittel an der Wohnungsbaufinanzierung von 44 % 1950 und immerhin 23,4 % 1960 auf nur noch 7,3 % 1970 und 7,6 % 1975.“⁷

Aufgrund der entstandenen Investitionslücken kam es zu enormen Mietsteigerungen und dem Verfall des hohen Prestiges des Sozialen Wohnungsbaus in der Bevölkerung. Zum 1. Januar 1990 fiel die seit 60 Jahren gesetzlich verfasste Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen weg. Dies bedeutete die Einführung der Steuerpflicht für die Unternehmen und den damit verbundenen Anstieg der Mieten für die Bewohner.

Abb 2: http://img.zeit.de/wissen/geschichte/2015-01/fluechtlinge-nachkriegszeit-baltikum/wide__1300x731,
Aufgerufen am 29.11.2016

Abb 3: <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/5/5c/Marshallplanhilfe.gif/724px-Marshallplanhilfe.gif>,
Aufgerufen am 29.11.2016

Abb 4: <http://bit.ly/2g3dLuO>,
Abgerufen am 29.11.2016

4 Vgl. Wagner, Georg: *Sozialstaat gegen Wohnungsnot. Wohnraumbewirtschaftung und Sozialer Wohnungsbau im Bund und in Nordrhein-Westfalen 1950 – 1970*. Ferdinand Schöningh, Paderborn 1995, S. 24-31

5 Vgl. Wagner 1995, S. 32-46

6 Vgl. Wagner 1995, S. 46-70

7 Vgl. Wagner 1995, S. 30

Sozialer Wohnungsbau heute Sachsen und Dresden - allgemeine Fakten

Bis 2006 wurde der Soziale Wohnungsbau von der Regierung bundesweit organisiert. Mit der im Jahr 2006 erlassene Föderalismusreform änderte sich dieser Umstand. Seit dem haben die einzelnen Bundesländer die Eigenverantwortung für den sozialen Wohnungsbau. Die Regierung ging davon aus, dass die Bundesländer so besser auf regionale Versorgungengpässe reagieren können.¹

Der Bund zahlt jährlich insgesamt 518,2 Mio.€ an die Bundesländer. Dennoch hat Sachsen offensichtliche Defizite im sozialen Wohnungsbau. 2010 gab es noch ca.

83.000 Sozialwohnungen in Sachsen, im Jahr 2015 gab es nur noch ca. 12.000.²

Ein besonders hervorstechendes Beispiel ist Leipzig. Von einem Sozialwohnungsbestand von 45.000 im Jahre 2010, waren 2015 nur noch 391 übrig. Ein Rückgang von über 99 %.

Allein im Jahr 2014, bekam das Land Sachsen 60 Mio.€ Bundesförderung, was über 10% des jährlichen Budgets, welches für 16 Bundesländer vorgesehen ist. Doch das Geld wurde damals in andere Bereiche investiert. Man hat die Förderung lieber für Darlehenspro-

gramme zur Sicherung von Wohneigentum, Mehrgenerationenwohnen, zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum im innerstädtischen Bereich und energetische Gebäudesanierung ausgegeben.³

Ende 2016 hat man sich in Sachsen auf neue Richtlinien zur Förderung von sozialem Wohnungsbau geeinigt. Das Innenministerium behauptet, es sei erst 2015 erkennbar geworden, dass durch den großen Bevölkerungszug, der Leerstand in Sachsens Großstädten nicht mehr reicht, um preiswerten Wohnraum anbieten zu können.⁴

Abb. 1: <http://www.mdr.de/sachsen/sachsen-foerdert-sozialen-wohnungsbau-100.html>

1 <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/>

2 https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/sozialer-wohnungsbau-staatliche-foerderung-in-sachsen_84342_386868.html

3 <http://www.gruene-fraktion-sachsen.de/presse/pressemittelungen/2016/immer-weniger-sozialwohnungen-in-sachsen/>

4 <http://www.mdr.de/sachsen/sachsen-foerdert-sozialen-wohnungsbau-100.html>



Abb. 1: Die Freiburgerstraße in Dresden, Bildrechte: IMAGO

Sachsen hat 16 Jahre lang (2000-2016) keine Sozialwohnungen gebaut und sich über diesen langen Zeitraum auf den vorhandenen Leerstand verlassen. Obwohl gerade um die Jahrtausendwende wieder viele Menschen in den Osten gezogen sind und vorallem die Bevölkerungsdichte der Großstädte seither stetig zunimmt (Vgl. Abb.3, nächste Seite).

Ende 2016 hat man sich in Sachsen auf neue Richtlinien zur Förderung von sozialem Wohnungsbau geeinigt.

Das Ziel ist es bis 2019 etwa 3.500 neue Sozialwohnungen zu bauen. Zur Förderung stehen 140 Mio€ zur Verfügung.

Laut dem sächsischem Innenminister Markus Ulbig sollen die Richtlinien die Mieter mit geringem Einkommen entlasten und den Kommunen die nötige Handlungsfreiheit. Vorallem die Großstädte Leipzig und Dresden sollen davon profitieren.

Doch die neuen Richtlinien stehen jetzt schon scharf in der Kritik. Vorallem Bündnis 90/Die Grünen sind der Meinung, dass einiges bei den neuen Richtlinien übersehen wurde.

Die Wirkung soll sich zum Beispiel nur auf Dresden und Leipzig konzentrieren.

Doch die Wohnungsnot betreffe nicht nur die Großstädte in Sachsen, sondern auch die Dörfer und Kleinstädte, denen durch die neuen Richtlinien wohl nicht geholfen werden wird. Sogar die Stadt Chemnitz, soll von dieser Neuerung nicht profitieren können.

Hinzu kommt die Kritik, dass der Bund nicht genug Fördermittel zur Verfügung stellt und dass es letztendlich nur ein Bruchteil von dem wäre was möglich ist.⁴

Es wird sich zeigen wie effektiv die-

ses Programm ist.

Ab dem Mai 2017 kann man diese Fördermittel beantragen.

Die genauen Konditionen kann man auf der Internetseite der Stadt Leipzig (leipzig.de) einsehen. Aber grob kann man sagen, dass man bei einer ca. 60qm großen Wohnung, einen Zuschuss von ca. 37.000€ im Neubau und ca. 27.000 für Sanierung gewährt bekommt.⁵



Abb. 2: Sozialer Wohnungsbau in Sachsen

Abb. 2: <http://www.lvz.de/Mitteldeutschland/News/Studie-In-Sachsen-fehlen-342.000-Sozialwohnungen>

⁵ <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung/>

Sozialer Wohnungsbau in Dresden

Von der Betrachtung in Sachsen, geht es in die Betrachtung der Landeshauptstadt Dresden. Dresden hat ca. 550.000 Einwohner und ist damit gemessen an der Einwohnerzahl nach Leipzig die zweitgrößte Stadt in Sachsen. Bis 2030 wird die Einwohnerzahl um prognostizierte 33.000 Menschen steigen und mit ihr die Nachfrage nach Sozialwohnungen.⁶

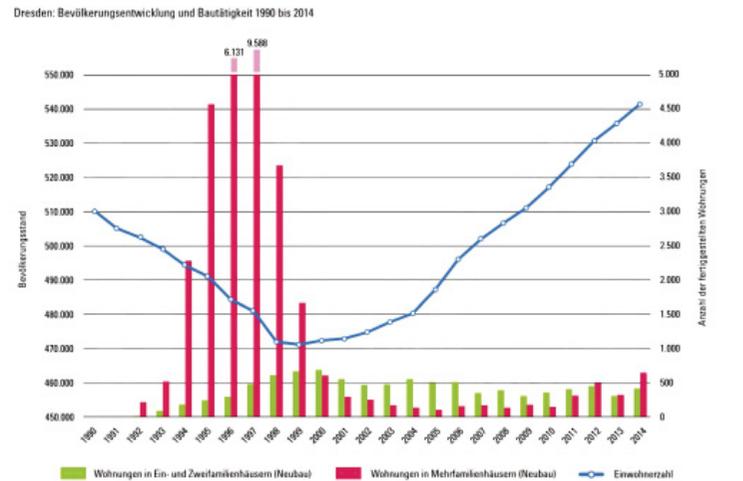


Abb. 3: „Dresden: Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit 1990 bis 2014“

Abb. 1: <http://www.mdr.de/sachsen/sachsen-foerdert-sozialen-wohnungsbau-100.html>

1 <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/>

2 https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/sozialer-wohnungsbau-staatliche-foerderung-in-sachsen_84342_386868.html

3 <http://www.gruene-fraktion-sachsen.de/presse/pressemitteilungen/2016/immer-weniger-sozialwohnungen-in-sachsen/>

4 <http://www.mdr.de/sachsen/sachsen-foerdert-sozialen-wohnungsbau-100.html>

Problematik

Aktuell haben ca. 70.000 Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung. Aufgrund des Verkaufs des gesamten kommunalen Wohnungsbestandes im Jahre 2006 steht die Stadt jedoch vor massiven Problemen in der Wohnungspolitik für Sozialschwache. Die Einnahme von ca. 1,7 Milliarden Euro - davon ca. 950 Millionen Euro reiner Gewinn - wurde komplett und ausschließlich zur Tilgung der Stadtschulden aufgewandt. Zwar wurde Dresden dadurch die erste schuldenfreie Großstadt Deutschlands, aber auch die erste Stadt ohne eigene Wohnungen.

Dies führt durch das Auslaufen der Verträge mit den privatisierten Sozialwohnungen zu einer Nachfrage, der man nicht nachkommen kann. Viele Bauherren sehen in teureren Wohnungen mehr Profit als im Bau von Sozialwohnungen.

Die genannte Spannung ist gut in der Darstellung „Dresden: Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit 1990 bis 2014“ (Abb. 3) erkennbar. Während in den 90er Jahren die Neubauten gerade im Bereich der Mehrfamilienhäuser gestiegen sind, ist die Einwohnerzahl stetig gesunken. Gerade junge Menschen zogen nach der politischen Wende aufgrund mangelnder Berufspers-

pektiven in den Westen und ließen Leerstand zurück. Demgegenüber gibt es ab den 2000ern fast keinen Neubau, trotz wieder stark steigender Bevölkerungszahl, lediglich Sanierungsmaßnahmen des Leerstands. Des Weiteren ist die Stadt nicht berechtigt aus den vom Bund ausgeschütteten Fördergeldern zu schöpfen, beispielsweise ist hier eine Leerstandsquote von unter 4 % notwendig. Allerdings ist es möglich dies zu umgehen indem die städtischen Statistiken neu betrachtet werden, denn abzüglich der Ruinen würde Dresdens Leerstandsquote von 6,5% auf 2,5% fallen.⁷

Ausblick

Zusammenfassend gibt es gesehen auf 1000 Einwohner aktuell einen Bedarf von 134 Sozialwohnungen (Bundesweiter Durchschnitt 69 pro 1000 Einwohner). Dies ist durch den demographischen Wandel erklärbar, der durch den Fortzug der jungen Menschen in den 90er Jahren noch verstärkt wurde.

Um der großen Spannung entgegenzuwirken wurde am 2. März 2017 die Wiederauflebung der WOBA beschlossen, durch die die Stadt wieder zu einem eigenen Wohnungsbestand gelangen soll.

Im Herbst 2017 wird die Dresdner Wohnungsbaugesellschaft formal gegründet werden. Schon jetzt werden Kriterien und Richtlinien (Abb. 4) wie die Sozialwohnungen aufgebaut und die Grundrisse aussehen können sowie geeignete Standorte (Abb. 5) überdacht.

Bis 2019 sollen so in Dresden 2500 neue Wohnungen entstehen um die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen für Sozialschwache zu tilgen. Den Großteil dieser geplanten Wohnungen werden Singlewohnungen ausmachen, aber auch viele Wohnungen für ältere Dresdnerinnen und Dresdner sind in Planung da es hier die Dringlichkeit gibt zu erst zu handeln.

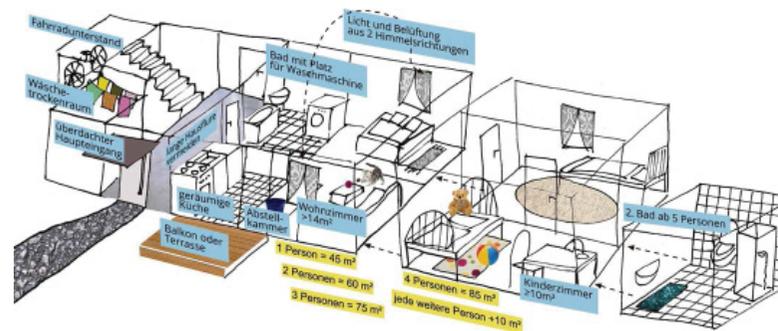


Abb. 4: Mögliche Kriterien für Dresdner Sozialwohnungen

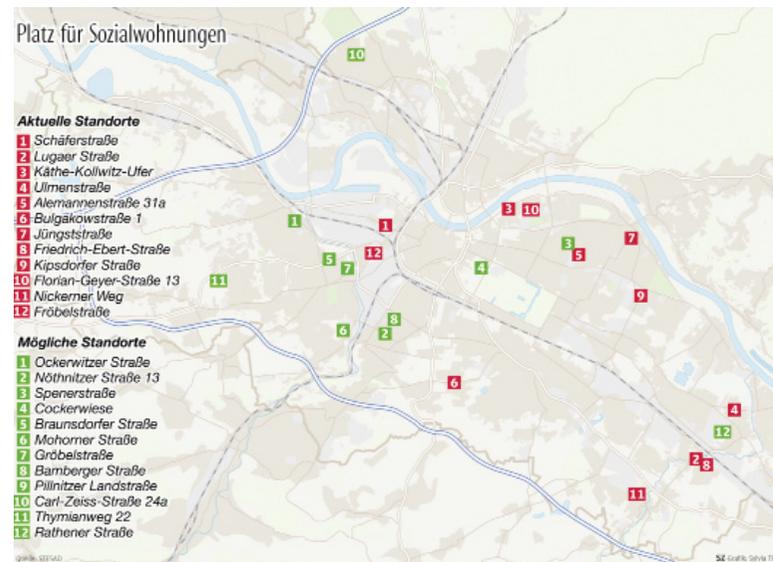


Abb. 5: „Platz für Sozialwohnungen“

Abb. 4: Mögliche Kriterien für Dresdner Sozialwohnungen, entnommen aus <http://www.szonline.de/includes/dokumente/sozialwohnung.jpg>, aufgerufen am 25.04.2017

Abb. 5: „Platz für Sozialwohnungen“, entnommen aus <http://www.sz-online.de/includes/dokumente/sozialwohnungsbau.jpg>, aufgerufen am 27.04.2017

NUTZER

Nachfrage an Mietwohnungen in Deutschland Bedarf, Nutzer, Bestand

Abb. 1: <https://mama-arbeitet.de/wohnungssuche/bullerbue-im-sozialen-wohnungsbau>

Abb. 2: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/Zensus/ZensusBuLaGWZersterErgebnisse5121103119004.pdf?__blob=publicationFile

Abb. 3: https://www.destatis.de/GPStatistik/servlets/MCRFileNodeServlet/NIMonografie_derivate_00000008/Gebaeude_und_Wohnungsbestand_2011_pdfa.pdf?jsessionid=-F98A0542EDE42F0748E0918B852CA984

3 vgl. <https://www.tagesschau.de/inland/sozialer-wohnungsbau-101.html>

4 vgl. <https://nullbarriere.de/bedarf-barrierefreie-wohnung.html>

5 vgl. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/studentisches-wohnen>

6 vgl. https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/Zensus/ZensusBuLaGWZersterErgebnisse5121103119004.pdf?__blob=publicationFile

7 vgl. <http://www.zeit.de/wirtschaft/2015-09/deutschland-wohnungsmarkt-pestel-institut-studie>

8 vgl. <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohnungsbau-und-immobilienmarkt/>

Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zeigen, dass die Nachfrage an Mietwohnungen in den letzten Jahren stark gestiegen ist. Auf Grund der hohen Nachfrage stiegen auch die Mieten rasant an. Vor allem Mieten in Stadtzentren sind kaum noch bezahlbar, sodass viele Menschen ins angrenzende Stadtumfeld ziehen.

Bedarf

Der demografische Wandel zeigt, dass die Menschen in Deutschland durch immer bessere Lebensbedingungen älter werden. Jedoch geht auch gleichzeitig die Geburtenrate zurück, was dafür sorgt, dass unsere Gesellschaft immer älter wird. Auch auf dem Wohnungsmarkt muss man sich deswegen auf die immer älter werdenden und auch pflegebedürftigen Menschen einstellen. Aber auch durch die Wanderungsbewegung kommen mehr Menschen nach Deutschland, diese Menschen sind meist auf Sozialwohnungen angewiesen, sodass diese Nachfrage in Deutschland explodierte.

Die Binnenwanderung sorgt dafür, dass die jungen Menschen, v.a. auch Studenten, in die Großstädte und Universitätsstädte ziehen. Die 30-50-jährigen verlassen ebenfalls die ländlichen Gegenden und

bevorzugen ein Wohnen in den Ballungsräumen, da dort meist bessere Arbeitsbedingungen und ein höherer Lebensstandard geboten werden.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass wir bis 2030 einen Wanderungsgewinn von insgesamt ca. 2,9 Mio. Menschen erwarten können. Diese Menschen brauchen eine Unterkunft und einen Platz zum Leben. Trotz der hohen Zuwanderung wird die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2030 um ca. 1,7 Mio. Menschen abnehmen. Die rücklaufende Bevölkerung steht jedoch einer wachsenden Haushaltszahl gegenüber. Dies wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus, da die Nachfragen an Wohnungen steigen.

Der zunehmende Haushaltswachstum sorgt dafür, dass die Zahl der Haushalte in den Jahren von 2015 bis 2030 um ca. 50.000 zunehmen wird. Im Jahr 2030 wird die Zahl um ca. 1,3% höher liegen, als 2015. Der Grund für diese Entwicklung ist der Trend des Singlehaushaltes und das Menschen im Alter größere Wohnungen benötigen. Auch weil viele Menschen lang ein Einfamilienhaus hatten und sich im Alter schlecht an eine zu kleine Wohnung gewöhnen können. Man rechnet damit, dass im Jahr 2025 der Höhepunkt der Haus-

haltsanzahl erreicht ist. 2025 wird es rund 41,5 Millionen Haushalte in Deutschland geben.¹

Der Bedarf an der Pro Kopf Wohnfläche hat sich in den letzten Jahren verändert. Im Moment liegt sie bei ca. 45qm pro Person und hat damit den Höchstwert im Vergleich der letzten Jahren erreicht. Bis zum Jahr 2030 soll der Wert bei 55qm liegen und dadurch steigt auch die Nachfrage an Wohnungen. Der Neubedarf ist so hoch, dass bis 2020 pro Jahr 272.000 Wohnungen geschaffen werden müssten, um den Bedarf zu decken.²

Nutzer

Durch die hohe Wanderungsbewegung in den letzten Jahren steigt auch der Bedarf an Sozialwohnungen. Aber auch durch den Anstieg der Zahl der älteren und pflegebedürftigen Menschen wird immer mehr bezahlbarer Wohnungsraum



Abb. 1

benötigt. Ein wichtiger Grund ist auch die zukünftige Altersarmut, die viele Menschen in Zukunft betreffen wird. In allen Teilen der Länder muss ein angemessenes und gleichzeitig bezahlbares Wohnen ermöglicht werden.

Bund, Kommunen und die Länder stellen hierfür jährlich ca. 17 Mio. € zur Verfügung.³

Da unsere Nation immer älter wird, wird in Zukunft auch die Zahl an pflegebedürftigen und körperlich beeinträchtigten Menschen steigen. Für diese Menschen muss ein barrierefreies Wohnen ermöglicht werden. Zur Zeit gibt es in Deutschland ca. 1,09 Mio. schwerbehinderte Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind.

Im Moment fehlen jedoch für diese Personen ca. 517.000 angemessene Wohnungen. Das heißt, dass die Hälfte der Rollstuhlfahrer kein barrierefreies zu Hause haben. Auch einkommensschwache Menschen, wie z. B. Alleinerziehende mit einem Teilzeitjob benötigen bezahlbaren Wohnraum.⁴

Mietwohnungen werden aber auch mehr und mehr von Studenten beansprucht. Vor allem in den Universitätsstädten wie Berlin, München und Hamburg. Grund für den gestiegenen Bedarf ist, dass die Zahl der Studierenden in den letzten

Jahren um 23 % angestiegen ist. Dadurch ist der Wohnungsmangel in den Städten groß.⁵

Die Mittelschicht lebt meist in den stadtnahen Gebieten, der sogenannte „Speckgürtel“. Hier ist Wohnen im Moment bezahlbarer als in den Städten. Viele von ihnen investieren aber auch vermehrt in Eigenheime.

Bestand

In Deutschland gibt es ca. 35 Mio. bebaute Grundstücke. Hiervon sind es rund 25 Mio. Wohnimmobilien.

Am 9. Mai 2011 fand eine Gebäude- und Wohnungszählung statt.

Hier wurden 19 Mio. Gebäude mit Wohnraum und 41 Mio. darin enthaltene Wohnungen ermittelt. Der Ein-Personenhaushalt ist mit einem Anteil von 41,4 % der häufigste Haushaltstyp.⁶

Die Zahl der Menschen mit Wohnberechtigungsschein ist im Moment viel höher, als der Bestand an Sozialwohnungen.

Im Moment liegt der bundesweite

| Gebäudeart | Gebäude | Wohnungen |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Anzahl | |
| Gebäude mit Wohnraum | 19 060 870 | 41 298 747 |
| Wohngebäude (o. Wohnheime) | 18 367 576 | 39 431 696 |
| Sonstige Gebäude mit Wohnraum | 673 166 | 1 410 783 |
| Wohnheime | 20 128 | 456 268 |
| Bewohnte Unterkünfte | 9 921 | 14 902 |
| Insgesamt | 19 070 791 | 41 313 649 |

Abb. 2: Gebäude und Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Gebäudeart

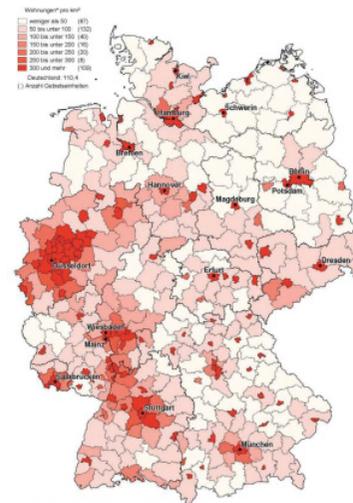


Abb. 3: Wohnungsdichte in den Landkreisen und kreisfreien Städten am 9. Mai 2011

Bedarf bei ca. 5,6 Mio. Sozialwohnungen. Verfügbar sind jedoch nur 1,6 Millionen, das heißt, dass 4 Millionen Sozialwohnungen fehlen, die in den nächsten Jahren gebaut werden müssen. In Deutschland werden in jedem Jahr ca. 400.000 Wohnungen benötigt. 80.000 da-

von müssten preisgebundene Sozialwohnungen sein.⁷

Ein- und Zweifamilienhäuser bilden die meisten Wohngebäude. Dies macht einen Anteil von 65 % auf dem Wohnungsmarkt aus. Der Anteil der Gebäude mit zwei Wohnungen macht einen Anteil von 17 % aus. Die restlichen Gebäude sind Gebäude mit drei und mehr Wohnungen, nur ca. 6 % des Bestandes sind solche Bebauungen mit sieben und mehr Wohnungen.

Um den fehlenden Bestand auszugleichen hätte man in den letzten Jahren viel mehr bauen müssen. Die Fertigstellung an Wohnungen fielen im Jahr von 2004 von 252.000 Wohnungen auf 160.000 im Jahr 2010. Besonders durch die Zuwanderer stieg in den letzten Jahren der Bedarf von 350.000-400.000 Wohnungen pro Jahr. In den wirtschaftsstarke Zuzugregionen wie Berlin, Hamburg, München ist die Wohnungsnachfrage höher als das Wohnungsangebot, trotz steigender Baugenehmigungen. Seit 2011 werden wieder mehr Wohnungen gebaut, aber diese Anzahl ist lang nicht ausreichend, um den Mangel zu kompensieren.⁸

Wohnformen der Senioren in Dresden Wünsche und Bedürfnisse

Die positive Nachricht ist, dass Dresden in den Bevölkerungsprognosen bis 2030 weiter einen Bevölkerungsanstieg verzeichnen wird. 2030 soll nach Prognosen der Bertelsmann-Stiftung die Einwohnerzahl von 581.810 erreicht werden. Verglichen mit 524.660 Einwohnern in 2012 ist dies eine Steigerung von fast 11 %. Im gleichen Zeitraum wird auch ein Anstieg des Medianalters der Dresdner Bevölkerung auf 42,4 Jahre gegenüber 41,7 in 2012 vorhergesagt. Die Altersstruktur der Dresdner wird im Schnitt 2030 älter ausfallen als

noch 2012. Bis 2030 wird der Anteil der Bürger in Dresden die über 65 Jahre alt sind 22 % der Gesamtbevölkerung erreicht haben. Aus diesen Zahlen lässt sich sehr gut ableiten, welchen hohen Stellenwert altersgerechtes Wohnen im Rahmen des sozialen Wohnungsbau in den nächsten Jahren einnehmen wird. Im Besonderen wenn man an die Einkommensstruktur der Haushalte denkt, die überwiegend aus über 65-jährigen bestehen.^{1, 2}

Wünsche an Wohnraum durch Senioren

Diese 22 Prozent der Gesamtbevölkerung der Stadt Dresden haben Vorstellungen davon, wie Sie im hohen Alter Leben möchten. Hierbei wird deutlich, dass der überwiegende Teil der über 65-Jährigen seinen Lebensabend in den eigenen vier Wänden verbringen möchte. So geben 85 % der 60 bis 90-jährigen an, mit Ihrer Wohnsituation zufrieden oder sogar sehr zufrieden zu sein. Diese Zahlen decken sich auch mit der Bereitschaft noch einmal im Alter umzuziehen. 60 % der über 65-Jährigen lehnen einen Umzug sogar ab. Betrachtet man was diese Senioren, die einen Umzug nicht Erwägung ziehen, in ihrer Wohnung gerne verändern würden, damit diese altersgerecht gestaltet ist, ist besonders der Einbau einer Dusche hervorzuheben. Weitere Wünsche sind die allgemeine Vergrößerung des Bades, der Anbau eines Balkons und an letzter Stelle der Einbau eines fehlenden Fensters z. B. in Bad oder Küche. Egal wie die einzelnen Bewohner die vorgenannten Maßnahmen favorisieren, geben 2/3 der über 65-Jährigen an, dass sie gerne einen Aufzug hätten. Zurzeit sind nur 25 % dieser Altersgruppe mit einem Aufzug in Dresden versorgt.³

Abb.1 Bevölkerungspyramide Dresden 2029
<https://www.wegweiser-kommune.de>

1 Wegweiser Kommune (Bertelsmann Stiftung)
Abgerufen am 20. November 2016 von <https://www.wegweiser-kommune.de>

2 Stadtteilkatalog (Stadt Dresden). (2013)
Abgerufen am 20. November 2016 von https://www.dresden.de/media/pdf/onlineshop/statistikstelle/Stadtteilkatalog_2013.pdf

3 Seniorengerechtes Wohnen – Beispiele in der Erlebnisregion Dresden (ErlebnisREGION Dresden). (Januar 2013). Abgerufen am 20. November 2016 von https://www.erlebnisregion-dresden.de/seniorengerechtes-wohnen.html?file=tl_files/erlebregdd/downloads/projekte/Seniorengerechtes%20Wohnen/Kurzfassung_Broschuere_Stand%20%20Januar%202014%20Endfassung_kurz.pdf

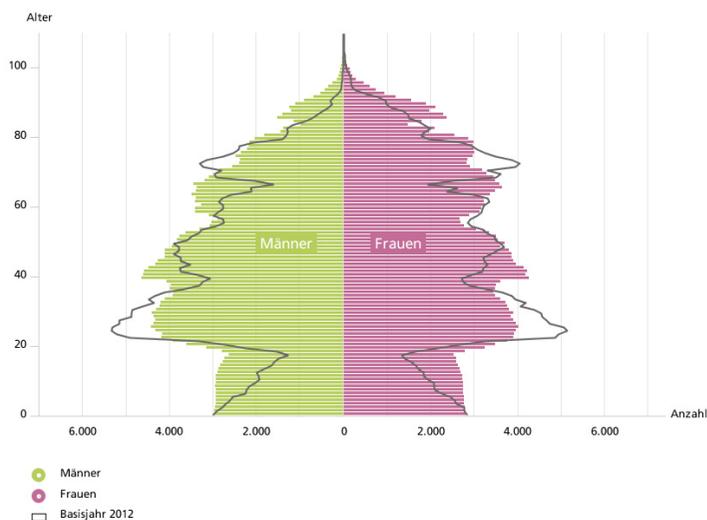


Abb. 1 Bevölkerungspyramide Dresden 2029

Bedarf der Senioren

Durch die unter Daten und Fakten beschriebene Entwicklung entsteht ein Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Die Stadt Dresden geht davon aus, dass alleine in Dresden bis 2020 13.700 Wohnungen benötigt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass der tatsächliche Nachholbedarf bei 9.500 Wohnungen liegt. Gesehen auf ein Jahr entspricht dies einem durchschnittlichen Zusatzbedarf von 1.100 Wohnungen.³



Abb. 2

Wohnformen

Es gibt zurzeit fünf Wohnformen die in Dresden für Senioren angeboten werden:

- Wohnen in der eigenen Wohnung
(leider keine Daten bekannt)
- Betreutes Wohnen
53 Einrichtung mit 2.414 Wohneinheiten
- Begleitetes Wohnen
(leider keine Daten bekannt)
- Senioren- und Pflegeheime
54 Einrichtungen vorrangig als Pflegeheim mit stationärer Betreuung und 2.013 Pflegeplätzen. 8 Einrichtungen als Seniorenheim, davon 5 gekoppelt an ein Pflegeheim mit einer Gesamtkapazität von 268 Plätzen

- Andere Wohnformen
ca. 6 Einrichtungen mit 66 Wohneinheiten

Auf die Wohnform „Wohnen in der eigenen Wohnung“ wird im Abschnitt Umbaumaßnahmen zur Wohnungsanpassung noch einmal genauer eingegangen. Die Wohnform „Senioren- und Pflegeheime“ unterscheidet sich im Besonderen von den Wohnformen betreutes und begleitetes Wohnen, dadurch das der Bewohner keine eigene abgeschlossene Wohnung zur Verfügung hat. Wichtig ist es an dieser Stelle den Unterschied zwischen betreuten und begleitetem Wohnen darzustellen. Betreutes Wohnen

findet in einer dafür konzipierten Einrichtung statt. Der Betreute muss umziehen und kann nicht in seiner gewohnten Umgebung weiterleben. Das begleitete Wohnen richtet sich an Menschen, die mit eigener Aktivität und angemessener Unterstützung in einer Ihnen vertrauten Umgebung weiter ihr Leben führen können und möchten.
4, 5, 6, 7, 8

Abb.2: http://www.volkssoli-dresden.de/images/vs_wohnen%20in%20geborgenheit.jpg

4 Wohnen im Alter (Stadt Dresden).
Abgerufen am 20. November 2016 von <http://www.dresden.de/de/leben/gesellschaft/senioren/wohnen-im-alter.php>

5 Betreutes Wohnen Angebote (Stadt Dresden). Abgerufen am 25. November 2016 von https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Betreutes_Wohnen_-_Angebote.pdf

6 Pflegeheime (Stadt Dresden). Abgerufen am 25. November 2016 von <https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Pflegeheime.pdf>

7 Fachplan Seniorenarbeit und Altenhilfe der Landeshauptstadt Dresden. Abgerufen am 25. November 2016 von https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Fachplan_Seniorenarbeit_und_Altenhilfe.pdf

8 Bestehende Wohnprojekte der AWIG e.V..
Abgerufen am 25. November 2016 von <http://awigverein.de/wohnprojekte/bestehende-wohnprojekte/>

Umbaumaßnahmen zur Wohnungsanpassung

Auf die Wünsche der Senioren bezüglich des Wohnraumes hat die Stadt Dresden mit den „Umbaumaßnahmen zur Wohnungsanpassung“ reagiert. Mit diesem Förderprogramm erleichtert Sie es Senioren länger in der eigenen Wohnung wohnen zu bleiben. Gefördert werden Maßnahmen die den altersgerechten Zustand der Wohnung verbessern. Dabei werden 75 % der Gesamtkosten einer Anpassungsmaßnahme bis zumaximal 3.835 € pro Maßnahme übernommen.



Abb. 5

Abb.3 <https://www.heimwohl.de/201604/barrierefreie-dusche-mit-klappsitz-ratgeber-badtypen-gruende-barrierefreies-bad.jpg>

Abb. 4 <http://www.michaelbethke.com/typo3temp/pics/bf8dab7607.jpg>

9 *Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden, Abschlussbericht im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden (Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung). (März 2010). Abgerufen am 20. November 2016 von https://www2.ioer.de/recherche/pdf/2010_banseo_wohnen_alt_beh_endber286.pdf*



Abb. 4

In den Jahren 2001 bis 2008 wurden insgesamt 314 Maßnahmen umgesetzt dies entspricht 39 Maßnahmen pro Jahr im Mittel. Dabei betrafen 78 % der Maßnahmen die barrierefreie Gestaltung der Sanitärräume. Dies überschneidet sich mit den im Abschnitt „Wünsche an Wohnraum durch Senioren“ dargestellten Wünschen der Senioren.⁹

Fazit

Senioren sind einer der wichtigsten Nutzergruppen für sozialen Wohnraum in den kommenden Jahren. Auf Grund Ihrer Bedürfnisse und der überwiegend vorherrschenden Einkommensstruktur in dieser Nutzergruppe, muss auf diesen Bedarf besonders im sozialen Wohnungsbau reagiert werden. Beachtet man die Wünsche der Senioren, zeigt sich das besonders neue generationsübergreifende Wohnkonzepte und das Wohnen in einer Gemeinschaft ähnlich der eines Mehrfamilienhauses aber mit einer intakten sozialen Struktur unter den Bewohnern im Fokus der Senioren steht.

Flüchtlingsarchitektur

Was ist Flüchtlingsarchitektur?

Sprechen wir von Flüchtlingsarchitektur, sind damit die Orte der Unterbringung und Beherbergung von Flüchtlingen (d. h. während des Asylverfahrens) gemeint. Hierbei ist zu unterscheiden in verschiedene Formen der Unterbringung.

Während des Asylverfahrens werden unterschiedliche Stationen an in der Regel wechselnden Orten durchlaufen. Die Unterbringungsformen mit verschiedenen Standards stehen in direktem Zusammenhang mit dem laufenden Asylverfahren.

Um präzise Aussagen über die gegenwärtige Flüchtlingsarchitektur treffen zu können, bedarf es daher der Unterscheidung nach den jeweiligen Unterbringungsformen und der groben Kenntnis vom Asylverfahrensablauf.

Ablauf des Asylverfahrens ¹

1. **Ankunft und Registrierung**
Asylsuchende müssen sich direkt nach ihrer Ankunft in Deutschland bei einer staatlichen Behörde melden. Nach einer ersten Registrierung erfolgt von hier die Weiterleitung zur nächstgelegenen *Erstaufnahmeeinrichtung (EAE)*.

2. **Erstverteilung der Asylsuchenden**
Die weitere Verteilung der Asylsuchenden innerhalb Deutschlands auf die zuständige Einrichtung im entsprechenden Bundesland erfolgt auf Grundlage des jährlich ermittelten Königsteiner Schlüssels.

3. **Persönliche Asylantragstellung**
In einer Außenstelle des Bundesamtes (meist unweit EAE) erfolgt die persönliche Asylantragstellung. Von nun an unterliegt der Antragsteller der Residenzpflicht, d.h. einer Aufenthaltspflicht im Bezirk der EAE. Personen mit schlechter Bleibeperspektive verbleiben in der EAE bis zur Entscheidung bzw. Ausreise. Für Personen mit guter Bleibeperspektive entfällt die Residenzpflicht nach 3 Monaten. Meist werden die Antragstellenden nach der Unterbringung in den EAE innerhalb des Bundeslandes weiter verteilt und in *Gemeinschaftsunterkünften* oder *Wohnungen* untergebracht.

4. **Persönlichen Anhörung**
Gilt als wichtigster Termin, hier werden vom Antragstellenden die persönlichen Fluchtgründe dargestellt und sofern möglich

nachgewiesen. Das Ziel der Anhörungen ist es, die individuellen Fluchtgründe zu erfahren, tiefere Erkenntnisse zu erhalten sowie Widersprüche aufzuklären.

5. **Entscheidung des Bundesamtes**
Auf Basis der persönlichen Anhörung und der eingehenden Überprüfung von Dokumenten und Beweismitteln entscheidet das Bundesamt über den Asylantrag. Dabei gilt das Einzelschicksal als maßgeblich.

Typen der Unterbringung

Entsprechend des Ablaufs des Asylverfahrens ergeben sich drei Typen der Unterbringung: *Erstaufnahmeeinrichtung (EAE)*, *Gemeinschaftsunterkunft (GU)* und *Wohnung*.

Erstaufnahmeeinrichtung (EAE)

„Größe, Beschaffenheit oder Ausstattung der Erstaufnahmeeinrichtung sind nicht im AsylVfG festgelegt. Es gelten jedoch verschärfte Lebensbeschränkungen: Vollverpflegung ohne Möglichkeit zum selbst Kochen, Eingangskontrollen, eine restriktive Beschränkung des räumlichen Aufenthaltsbereichs (Residenzpflicht).“ ²

¹ Vgl. BAMF, *Ablauf des Asylverfahrens*, in: <http://www.bamf.de/DE/Fluechtlingschutz/AblaufAsylv/ablauf-des-asylverfahrens-node.html>, Zugriff am 8. November 2016.

² Kay WENDEL: *Unterbringung von Flüchtlingen in Deutschland. Regelungen und Praxis der Bundesländer im Vergleich*, Frankfurt/M.: Förderverein PRO ASYL e. V. 2014, 8.



Abb. 1: EAE Eisenhüttenstadt

Gemeinschaftsunterkunft (GU)

Gemeinhin als zentrale Unterbringung bezeichnet, bedeutet auch diese Unterbringungsform erhebliche Einschränkungen für den Einzelnen. „Da das gemeinsame Wohnen nicht freiwillig geschieht und zwischen den Betroffenen weder verwandtschaftliche noch von vornherein Freundschaftsbeziehungen bestehen, wird das Leben auf engem Raum in der Regel in Mehrbettzimmern und die gemeinsame Nutzung von Sanitär- und KÜcheneinrichtungen [...] als demütigend und belastend empfunden, [...]“³ Die Festlegung von Mindeststandards für Gemeinschaftunterkünfte insbesondere hinsichtlich der Wohn-

fläche/Person, Personenanzahl/Raum und der Lage der Unterkunft ist in Deutschland Sache der Bundesländer. Einige Bundesländer verfügt über keine Festlegungen von Mindest-



Abb. 2: GU bei Hannover

größen (-), andere formulieren sie als Empfehlung (\pm), wenige als Pflicht (+):

| | | | |
|-----|-------|------------|-------|
| BW: | + | NI: | - |
| BY: | \pm | NW: | - |
| | - | | |
| BE: | + | RP: | - |
| BB: | + | SL: | - |
| HB: | - | SN: | \pm |
| HH: | - | ST: | \pm |
| HE: | - | SH: | \pm |
| MV: | + | TH: | + |

Auszug Soll-Vorschriften Sachsen:

Mindestwohnfläche/Person: 6 m²
 Maximalanzahl Personen/ Raum: 5
 Lage der Unterkunft: „Die Gemeinschaftsunterkunft soll durch das öffentliche Verkehrsnetz an größere Ortschaften mit Behörden, Ärzten, kulturellen Einrichtungen und Ähnlichen angebunden sein.“⁴ (Ziffer I.3.f.bb VwV- USozB SN)

Abb. 1: EAE Eisenhüttenstadt © Sebastian Bolesch, <http://www.zeit.de/zeit-magazin/fluechtlinge-in-deutschland>, 2014.

Abb. 2: GU bei Hannover © Unbekannt. Jörg FRIEDRICH, Simon TAKASAKI, Peter HASLINGER, Oliver THIEDMANN, Christoph BORCHERS: Refugees Welcome. Konzepte für eine menschenwürdige Architektur, Berlin: Jovis Verlag 2015.

³ Ohne VERFASSER: Unterbringung von Asylsuchenden in den Kommunen in Schleswig-Holstein – eine Bestandsaufnahme, Kiel: Der Beauftragte für Flüchtlings-, Asyl- und Zuwanderungsfragen des Landes Schleswig-Holstein 2011, 19.

⁴ Ohne VERFASSER: VwV – Unterbringung und soziale Betreuung.

Verwaltungsvorschrift, in: <https://www.medien-service.sachsen.de/medien/assets/download/103241>, Zugriff am 28.November 2016.

Wohnung

(Wert Gesamtdeutschland: 55 %):

| | | |
|---|------------|---------------|
| Häufig als dezentrale Unterbringung beschrieben gilt die Wohnung als Wohnform mit der höchsten Qualität. Auch hier sind keine bundesweiten Regelungen vorhanden. In den Bundesländern sind, wie auch bei Gemeinschaftsunterkünften, zum Teil erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Standards zur Unterbringung in Wohnungen: | BW: | 33,5 % |
| | NI: | 83,6 % |
| | BY: | 48,0 % |
| | NW: | 50,3 % |
| | BE: | 57,8 % |
| | RP: | 90,6 % |
| | BB: | 34,1 % |
| | SL: | 42,7 % |
| | HB: | 71,6 % |
| | SN: | 34,2 % |
| | HH: | 64,5 % |
| Erlass Freistaat TH Info Nr. 1/2014 S. 14: | ST: | 45,8 % |
| <i>„[...] die Unterbringung in Wohnungen in Städten mit guter Erreichbarkeit und Infrastruktur [...], in denen eine bedarfsgerechte Anbindung an den ÖPNV gewährleistet ist – d. h. eine Unterbringung mindestens in den Mittelzentren Thüringens.“</i> | HE: | 45,5 % |
| | SH: | 90,6 % |
| | MV: | 48,6 % |
| | TH: | 49,1 % |

Erlass des Innenministeriums MV vom 15.10.2012:

„Soweit geeigneter Wohnraum nicht in ausreichendem Umfang in den zentralen Orten zur Verfügung steht, bestehen bis auf weiteres keine Bedenken gegen eine dezentrale Unterbringung außerhalb dieser Orte.“

Ebenso fallen deutliche Unterschiede bei der Wohnungsqoute auf

Alternative Konzepte

Neue Wege, Gedanken und Ideen für die Unterbringung von Flüchtlingen sind schwer zu fassen, wenn gesetzliche Vorgaben, Zahlen zu Mindestflächen und Maximalbelegung von Räumen im Vordergrund stehen. Obgleich die menschenwürdige Unterbringung Grundlage mehrerer Gesetze ist, scheint es als gerate beim gegenwärtigen Handeln gerade dies außer Acht. Das

Bauen für den Menschen, auch den Asylsuchenden, zählt.

Beispielsweise: Ein Entwurf, welcher darauf fokussiert ist und nicht auf Mindestflächen, ist das Projekt „Wir Wohnen im Zug“ von den Studenten Schilmöller und Schumacher der Universität Hannover.

Hier macht man sich zentral gelegene, brache Güterbahnhöfe zu Nutze. Vorhandene Überdachung werden erneuert, der Bahnhof von altem Ballast befreit und ausrangierte Waggons entkernt und zu Wohnungen, Lehrräumen, Grünräumen und Spielflächen umgestaltet. Der sehr attraktive Wohnraum soll nachfolgend neben Flüchtlingen auch den Einheimischen zur Verfügung stehen. Ein solcher Ort birgt neben den offensichtlichen Vorteilen bei der Wohnqualität auch ein großes Synergiepotenzial und käme wohl in mehrerer Hinsicht dem Menschen zugute.



Abb. 3: Wir Wohnen im Zug

Abbildungen:

Abb. 3: Wir Wohnen im Zug © Schilmöller, Schumacher, http://derarchitektbda.de/wp-content/uploads/2015/09/RefugeesWelcome_S.188-189-1024x722.jpg, 2015.

EXKURS

Zukunft des Wohnens - Trendfelder

Collaborative & Conceptual Living, Smart Being, Health Environment, 3rd Place Living



Abb. 1: Collaborative Living

Die Analyse der Trendfelder im sozialen Wohnungsbau besteht im Grunde aus der großen Frage, wie unsere Gesellschaft in Zukunft wohnen wird. Durch die Urbanisierung der Gesellschaft ist abzusehen, dass bereits im Jahr 2050 70 % der Menschen in Städten leben werden. Dabei ist vor allem die Infrastruktur ein wichtiges Thema für die wachsende Stadt.

Jedoch zeigen Studien, dass selbst die beste Infrastruktur die Bewohner der Stadt nicht allein glücklich macht. Erkennbar ist das am sogenannten „social stress“, eine Form des Stresses die vor allem in Großstädten auftaucht und aus der Kombination von sozialer Dichte und sozialer Isolation entsteht.

Ein weiteres Problem ist die hohe Rate an Menschen, die an Fettleibigkeit leiden. Das National Institut of Health der Vereinigten Staaten von Amerika geht dabei davon aus, dass eine unattraktive Umgebung dazu führt, dass die Bewohner nur sehr ungerne und eher selten ihre Wohnun-

gen verlassen und sich damit auch weniger bewegen. Einige Trendfelder, die dabei in Zukunft eine Rolle spielen könnten, sind bereits erkennbar.

Collaborative Living

Das Prinzip des Teilens und Tauschens wird in der heutigen Gesellschaft immer populärer. Beispiele, in denen es bereits angewandt wird, sind Car Sharing Projekte oder auch Waschsaloons. Dieses Prinzip soll beim Collaborative Living auf das Wohnen angewandt werden. Der private Wohnraum wird auf das persönlichste und täglich notwendigste beschränkt. Alle anderen Funktionen werden ausgelagert. So hat man in seinem privaten Bereich dann beispielsweise nur ein kleines Bad und eine sehr reduzierte Küchenzeile, kann sich wenn man Gäste erwartet die Großküche im Haus dazu buchen oder wenn man nach Entspannung sucht den Day-Spa aufsuchen.

Es wird wichtiger, dass die Möglichkeit besteht diese Dinge zu nutzen als dass man sie selber als Statussymbol besitzt. Durch diese ausgelagerten Wohnfunktionen, die Bausteine des Collaborative Living, entsteht eine gewisse Dezentralität.



Abb. 2: Moriyama House, Japan

Vorreiter in diesem Gebiet ist Japan. Hier werden Gebäude oft nur sehr viel kürzer genutzt, im Durchschnitt nur circa 26 Jahre, in Deutschland sind es ganze 70 Jahre. Somit ist es möglich spannende Architekturexperimente zu machen. Ein gutes Beispiel für Collaborative Living ist das Moriyama House bei Tokio. Die Baukörper, die sowohl die privaten als auch die Gemeinschaftsräume beinhalten wurden um einen Hof / Garten arrangiert. Dieser ist der zentrale Teil



Abb. 3: Grundriss Moriyama House, Japan

Abb. 1: <https://media.licdn.com/mpr/mpr/AAEAAQAAAAAAXfAAAAJDVhNmFhMjJlLTk1ZmYtNGM5NS1iOGE5LTI5NjYzZDI5ODkxZQ>.png

Abb. 2: http://3.bp.blogspot.com/_291uG-w41Ne8/S5iKk5adyXI/AAAAAAAAAB5w/IUMNMvphSHM/s640/Sanaa+%5BMoriyama+House%5D+02.jpg

Abb. 3: http://2.bp.blogspot.com/_291uG-w41Ne8/S5iK5KYbx5I/AAAAAAAAAB7Y/Bco6i-fvelc/s640/Sanaa+%5BMoriyama+House%5D+Plan.jpg

des kollaborativen Raums. Außerdem sind die Räume auch nicht in ihren Funktionen festgelegt, mit Ausnahme von Bädern und Küchenanschlüssen. So entsteht eine Flexibilität. Es können je nachdem wer gerade dort wohnt private und gemeinschaftliche Räume neu aufgeteilt werden.

Der Wunsch nach flexiblem Wohnraum ist international vorhanden – überall dort, wo Menschen sehr dienstleistungsorientiert arbeiten."

Christian Roedel, Architekt, Koordinator Hybrid Houses IBA Hamburg



Abb. 4: Urban Gardening, Frankfurt

Conceptual Living

Das Grundprinzip des Conceptual Living basiert darauf Raumzonen zu schaffen anstatt von starren Raumstrukturen. Die klassische Raumaufteilung wird immer mehr abgeschafft. Es gibt nicht mehr ein Wohnzimmer und eine Küche, sondern eine Wohnküche. Durch die Digitalisierung, verschmelzen auch Wohn- und Arbeitsräume zunehmend miteinander zum sogenannten Homeoffice. Der Wunsch nach flexiblen Wohnräumen wird so immer größer. Räume sollen möglichst einfach umstrukturiert

werden können. Gefragt sind hier Designer, Möbelbauer und Architekten. Die Zusammenarbeit in diesen Bereichen wird immer sinnvoller und wichtiger. Räume sollten nicht mehr durch ihre Form funktionsbestimmend sein, sondern variabel. Möglichkeiten für diese Flexibilität bieten leicht umzustellende Möbel, Multifunktionsmöbel, Modulsysteme.

Aber auch die Individualität der eigenen Wohnung wird immer wichtiger. Die einfachste Variante der Wandelbarkeit ohne Verlust von vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

bieten hier die Wohntextilien wie Kissen, Vorhänge und Polstermöbel.

Smart Being

In diesem Bereich geht es vor allem um das Zusammenleben von Mensch und Natur. Es wird nach Lebensmodellen gesucht, die auf minimaler Verschwendung und großer Nachhaltigkeit beruhen.

Ein großer Bereich hier ist der des Urban Gardening. So werden hier zum Beispiel Lebensmittel direkt vor der Haustür angebaut. Hier kann ein eigenes Ökosystem ent-

Abb. 4: http://www.urbanfarmer.de/wp-content/uploads/2013/07/FrankfurterGarten_9.jpeg

Abb. 5: http://vincent.callebaut.org/static/vca/images/vincent/projects/150105_parissmartcity2050/hr/parissmartcity2050_p1000.jpg

Abb. 6: https://static.dezeen.com/uploads/2011/09/dezeen_Sleepbox-by-Arch-Group_19.jpg

Quellen:
<https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/metropolen-von-morgen-gesunde-staedte/>

http://www.focus.de/reisen/flug/tid-25128/entspannt-schlafen-am-flughafen-ab-in-die-kiste-auch-deutschland-hat-sein-schlaf-kabinchen_aid_717389.html

http://www.planung-analyse.de/services/newsarchiv/pages/protected/Urbanes-Wohnen-2050_6833.html

<https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/collaborative-living-wohnen-wird-dezentral/>

<https://www.youtube.com/watch?v=dM0WY-dkKlu8>

<https://www.ulmer.de/artikel.dll/Horx-Studie-Die-Art-des-Wohnens-veraendert-sich,-QUIEPTM4Mjk50TkmTUIEPTMyMTA.html?AID=3829999&MID=3210>



Abb. 5: Smart City Paris 2050, Vincent Callebaut

stehen, wenn der Kompost wieder als neue Erde genutzt wird. Mit dem „Microbial Home“ hat die Firma Philips Design zu diesem Thema ein Möbel entwickelt, das sich selbst versorgt und einen eigenen Versorgungskreislauf entwickeln soll. Es deckt die Bereiche Abfallverwertung, Kochen, Kühlen und auch den eigenen Anbau von Lebensmitteln ab. Bestandteil ist auch ein am Fenster angebrachter Bienenstock. Solche Projekte befinden sich aber noch in Experimentierphasen und Forschung.

Health Environment

Damit sind Konzepte gemeint, die die Stadt im gesamtgesundheitlichen Ansatz betrachten. Eine moderne Stadt soll Anreiz, Stimulation, Erholung und Rückzug für den Menschen bieten können. Dabei fällt oftmals der Begriff der „Grünen Stadt“. Dabei sollen mehr Grünräume geschaffen werden, die im Idealfall einen Streifen durch die Stadt bilden, sodass es möglich und vor allem attraktiv wird, die ganze Stadt auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu durchqueren. Um die Fitness generell mehr anzusprechen, sind auch Projekte wie

sogenannte „Green Gyms“ in Planung. Öffentlich zugängliche Orte, die mit Sportgeräten ausgestattet sind, was bspw. in Asien bereits sehr gut funktioniert und vor allem von Älteren gut angenommen wird. Auch Urban Gardening ist immer wieder Thema. Möglichst jede brachliegende und ungenutzte Fläche soll hierbei zur Anpflanzung von Lebensmitteln genutzt werden, was nicht nur gut für die Umwelt ist, sondern auch dem sozialen Klima sehr zuträglich ist.



Abb. 6: Sleep Box, Airport Moskau

Third Place Living

Der Begriff wurde 1989 von dem Soziologen Ray Oldenburg definiert. Er beschrieb als den ersten Ort das Zuhause, als den zweiten Ort die Arbeit und der dritte Ort des Lebens als alle anderen Räume, die man zwischendurch benutzt, zum Beispiel zu Begegnung.

Heutzutage wird dieser „dritte Ort“ immer wichtiger, da Arbeiten, Wohnen und Zwischendurch immer weniger eindeutig voneinander ge-

trennt werden können. Die Stadt soll also möglichst auf jedes individuelle Bedürfnis reagieren können und so z. B. Wartezeiten an Bahnhöfen durch verschiedene Angebote wie beispielsweise Arbeitsräume oder Schlafkabinen verringern.

Aber auch Freizeitangebote sollen verstärkt und individuell geschaffen werden. Hobbyräume, Stadtstrände, Urban-gardening-Angebote, etc. sollten in der modernen Stadt geboten werden.

Fazit

Im Bereich dieser Trendfelder gibt es noch sehr viel zu beachten.

Auch wenn es Trends gibt, ist noch nicht gesagt, dass sich diese auch durchsetzen werden. Vor allem im Bereich von eventuell gemeinschaftlich genutzten Räumen gibt es ein hohes Konfliktpotenzial und gewisse Problematiken. Wer ist für diese zuständig? Wer darf den Raum wann nutzen? Wollen die Menschen wirklich auf diese Funktionen in ihrem privaten Bereich verzichten?

Auch welche dieser Trends eine Bedeutung im Sozialen Wohnungsbau bekommen können ist noch fraglich. Trotz der oben genannten Probleme, werden gemeinschaftlich zu nutzende Räume wohl am ehesten eine Rolle in diesem Bereich spielen. Aber auch Urban gardening könnte hierbei sinnvoll sein. Lebensmittel, die direkt vor der Haustür wachsen, schonen auch den kleinen Geldbeutel derer, die der soziale Wohnungsbau betrifft.



Abb. 7: The High Line, New York

Abb. 7: https://s3.amazonaws.com/production.files.thehighline.org/page_panels/page_panels_template_b/image_3_1436827707.jpg

Quellen:

<https://www.linkedin.com/pulse/collaborative-living-city-still-tree-dr-ana-cocho-bermejo>

<http://amassingdesign.blogspot.de/2010/03/moriyama-house-sanaa-kazuyo-sejima-ryue.html>

<https://reset.org/knowledge/urban-gardening-mit-gaerten-die-welt-veraendern>

<https://www.youtube.com/watch?v=dM0WY-dkKlu8>

[https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/health-enviroment-gesunde-staedte/Stand 25.04.17](https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/health-enviroment-gesunde-staedte/Stand%2025.04.17)

<http://www.geo.de/natur/nachhaltigkeit/2546-rtkl-green-gym-das-fitness-studio-im-gruenen>

<http://www.volksstimme.de/lokal/stendal/parcours-plaene-ein-fitness-studio-im-gruenen>

<https://www.youtube.com/watch?v=4kI-o260MjEo>

<http://pepperworld.com/urban-gardening-die-umfassende-uebersicht/>

Kostengünstig, anpassungsfähig, variabel und multifunktional Was muss zeitgemäßer Wohnungsbau leisten?



Abb. 1: Plattenbausiedlung

Deutschland als Niedriglohnsektor

Schon seit vielen Jahren ist die Bundesrepublik Deutschland als sogenannter „Niedriglohnsektor“ bekannt.

Allein 2016 bekamen 20 Prozent der in Deutschland lebenden Personen einen Niedriglohn, das heißt unter 10 € Stundenlohn. In Ostdeutschland liegt dieser Prozentsatz sogar bei 30 Prozent.

Viele Menschen müssen dementsprechend mit weniger als 1000 € im Monat auskommen und leben damit am Existenzminimum. Als Resultat verzeichnet man eine Verdrängung einkommensarmer und sozial benachteiligter Menschen in bestimmten Stadtteilen.

Abb. 1: http://bilder.t-online.de/b/74/03/60/80/id_74036080/610/tid_da/thueringer-plattenbausiedlung.jpg
https://www.boeckler.de/39304_39313.htm
<http://www.zeit.de/wirtschaft/2016-12/arbetsmarkt-niedriglohn-anteil-beschaeftigte>

Abb. 2: Buch: Wolfgang Förster „Sozialer Wohnungsbau - Innovative Architektur“ Harry Seidler: Wohnpark Neue Donau Prestel Verlag

Kriterien für den zeitgemäßen Wohnungsbau

Besonders wichtig für den sozialen Wohnungsbau ist eine zentrale Lage. Diese gewährleistet die Zugänglichkeit von wichtigen Einrichtungen und Dingen des täglichen Bedarfs. Außerdem spielt eine attraktive Architektur eine ebenso große Rolle wie die Durchmischung der sozialen Schichten im gleichen Stadtteil. Ein moderner Standard mit niedrigem Energieverbrauch fördert die Einhaltung von fairen und günstigen Gesamtmieten. Die Barrierefreiheit spielt eine große Rolle für Personen im Alter und/oder mit körperlichen Einschränkungen. Eine flexible Umnutzung ist ein übergeordneter Punkt für den Vermieter nach Ablauf der Mindestförderdauer.

Wohnpark Neue Donau Wien

Der jährliche Bedarf an Wohnungen in Wien liegt bei etwa 6000-7000. Das innerstädtische Gebiet ist zwar teuer, weist aber eine hervorragende Infrastruktur auf. Als besonders gutes Projekt für den Sozialen Wohnungsbau gilt der Wohnpark Neue Donau in Wien. Aufgrund der sehr zentralen Lage ist der Stadtkern Wiens innerhalb von 7 Minuten mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Der Wohnpark besteht aus 7 großen Wohnblocks mit Wohnungsgrößen von 54 m² bis hin zu 130 m² mit eigener Dachterrasse. Besonders auffällig sind die vielen öffentlichen Außenbereiche für die gemeinschaftliche Nutzung der Mietparteien. Zudem verfügt der Wohnpark Neue Donau über einen eigenen Kindergarten, viele Gemeinschaftsräume und über einen Fitnessraum. Die Wohnlage basiert auf dem Konzept des Gemeinnützigen Wohnens (Non-Profit-Konzept) Die Mietpreise sind gesetzlich geregelt und erlauben nur eine geringe Erhöhungen unter ganz bestimmten Voraussetzungen. Mit dem Mix aus geförderten und ungeforderten Wohnungen wird eine soziale Durchmischung gewährleistet.



Abb. 2: Wohnpark Neue Donau in Wien

Wandelbarer Wohnungsbau

Schon in der Gründerzeit¹ war die Nutzungsneutralität eine Leitlinie im Wohnungsbau. Wohnräume waren wandelbar und hierarchiefrei und eine gesellschaftliche Heterogenität wurde geschaffen. Heute versucht man durch unterschiedliche Förderprogramme diesen Leitgedanken aufzugreifen und der steigenden Zahl an Wohnungsinteressenten entgegenzuwirken. Gebraucht werden daher Wohnungen, die trotz wohnlicher und architektonischer Qualität flexibel nutzbar sind und auf geringe Einkommen reagieren.²

Förderprogramm Variowohnen

Die Forschungsinitiative Zukunft Bau des BMUB³ fördert seit November 2015 mit dem Programm „Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen“ nachhaltige und kostengünstige Wohnprojekte. Die Variowohnungen sind modulare und flexible Wohneinheiten für Studierende, Auszubildende und optional anteilig Senioren, die sich an den sozialen und gestalterischen Bedürfnissen der einzelnen Nutzer orientieren. Diese Wohnungen verfolgen das Prinzip der Minimierung von Individualräumen und der Schaffung von



Abb. 3: Entwurf für ein Studentenwohnheim in der Fuhlrottstraße Wuppertal von ACMS

qualitativ hochwertigen Gemeinschaftsbereichen.⁴

Grundriss

Bis zu vier Wohnungen können zu einer Wohneinheit zusammengefasst werden. Dabei verfügen die Einzelapartments über einen mindestens 14 m² großen Individualraum, einer kleinen Küche und einem Bad mit WC. Die Wohnungen dürfen eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten.

Die gesamte geförderte Wohnfläche inkl. der anteiligen Gemeinschaftsbereiche außerhalb des Apartments beträgt 30 m² je Wohnsitz.⁵

Förderbestimmungen

Für zehn Jahre sollen die Wohnungen alleinig Auszubildenden, Studierenden und Rentnern zur Verfügung stehen. Die Warmmiete (unmöbliert) darf maximal bei 280 € im Monat liegen. In Großstädten, wie Berlin oder Hamburg, darf sie 300 € nicht überschreiten.⁶

Abb. 3: http://www.dbz.de/imgs/102466768_de1d827fff.jpg. Aufgerufen am 26.04.2017.

¹ Gründerzeit = Zeit rund um Gründung des deutschen Kaiserreiches 1871.

² Vgl. www.bmub.bund.de/N52492/. Aufgerufen am 26.04.2017.

³ BMUB = Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

⁴ Vgl. <http://www.detail.de/artikel/wandelbarer-wohnungsbau-konzepte-fuer-unterschiedliche-nutzergruppen-28224/>. Aufgerufen am 26.04.2017.

⁵ Vgl. http://www.bmub.bund.de/service/buergerforum/haeufige-fragen-faq/faq-detailansicht/?no_cache=1&tx_irfaq_pi1%5B-cat%5D=28. Aufgerufen am 26.04.2017.

⁶ Vgl. http://www.dbz.de/artikel/dbz_Bezahlbarer_Wohnraum_Variowohnen_Wuppertal_und_Bochum_2725267.html. Aufgerufen am 26.04.2017.

Abb. 4: http://www.dbz.de/images/102466751_485a79ed5d.jpg.
Aufgerufen am 26.04.2017.

Abb. 5: http://www.dbz.de/images/102466713_25157521a5.jpg.
Aufgerufen am 26.04.2017.

7 Vgl. http://www.dbz.de/artikel/dbz_Bezahlbarer_Wohnraum_Variowohnen_Wuppertal_und_Bochum_2725267.html.
Aufgerufen am 26.04.2017.

8 Hybridbauweise = Mischbauweise von Betonbau und Holzbau

9 Vgl. http://www.dbz.de/artikel/dbz_Bezahlbarer_Wohnraum_Variowohnen_Wuppertal_und_Bochum_2725267.html.
Aufgerufen am 26.04.2017.

10 ready-plus-Standard = barrierefrei in Anlehnung an die DIN 18040-2 anpassbar und vorbereitet. http://www.readyhome.de/downloads/01/02_kurzfassung.pdf.
Aufgerufen am 26.04.2017.

11 Vgl. http://www.dbz.de/artikel/dbz_Bezahlbarer_Wohnraum_Variowohnen_Wuppertal_und_Bochum_2725267.html.
Aufgerufen am 26.04.2017.

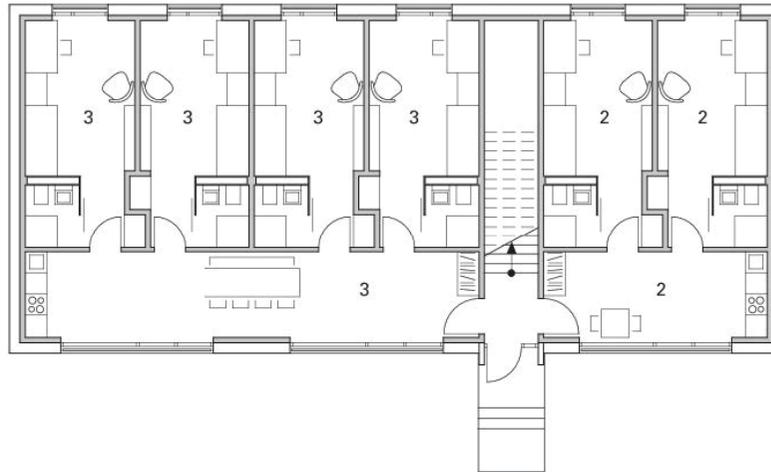


Abb. 4: Grundriss 1. Obergeschoss Fuhlrottstraße Wuppertal Zeile, Haus H 2

Förderkriterien

Die Höhe der jeweiligen Förderung für die Variowohnungen hängt von dem Innovationspotenzial, welches über ein Punktesystem errechnet wird, ab. In diesem Kriterienkatalog werden bspw. die erhebliche Bauzeitverkürzung, die Barrierefreiheit und ein flexibles Nachnutzungskonzept thematisiert.

Bei mindestens 40 von insgesamt 57 Punkten handelt es sich um ein herausragendes Modellvorhaben und wird folglich mit 500 €/m² gefördert.⁷

Beispiel Wuppertal

Bei dem Entwurf der Wuppertaler ACMS Architekten für das Studentenwohnheim in der Fuhlrottstraße handelt es sich um ein herausragendes Modellvorhaben. Es besteht durch eine kurze Bauzeit aufgrund der geplanten Hybridbauweise.⁸

Der Komplex besteht aus vier dreigeschossigen Zeilen und einem sechsgeschossigen Solitär-/Punkthaus. In den einzelnen Geschossen sind offene und geschlossene Gemeinschaftsräume eingeplant und das vier Meter hohe Erdgeschoss kann für Veranstaltungen genutzt werden.

Das Wohnheim steht 132 Studierenden der Bergischen Universität Wuppertal zur Verfügung.⁹

Der Bau der Gebäude beginnt im Mai 2017 und bietet für die kommenden 10 Jahre eine Unterkunft für anfangs unter 300 € im Monat. Die Variowohnungen ermöglichen bei einer späteren Zusammenlegung durch ihre variablen Trennwände eine Nachnutzung im ready-plus-Standard¹⁰. Dadurch kann ein altersgerechtes Wohnen gewährleistet werden. Bereits bei der Planung wurden Details, wie ein rollstuhlgerechter Aufzug, bedacht.¹¹

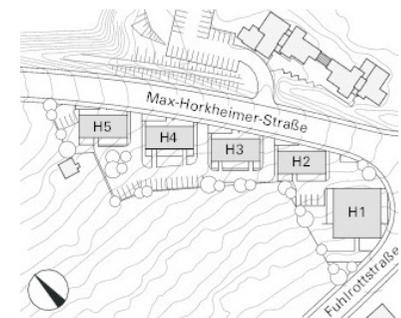


Abb. 5: Anordnung der Zeilen und des Solitärs

Sozialer Wohnungsbau in Polen

Geschichte

Der Anfang des sozialen Bauwesens in Polen:

Die Anfänge reichen das 19. und 20. Jahrhundert. Zuerst entstanden Arbeiterhäuser. Unter anderen waren das Kasernenhäuser, an einer Fabrik gelegene Bauten oder soziale Bauten mit einem sozialen Programm. Ein charakteristisches Gebäude für diese Letzte war ein sog. Familok – ein einfacher Quader mit einem Satteldach, ohne Schmücke. Alle Wohngebäude hatten damals nur eine Funktion und zwar Wohnfunktion.

Zwischenskriegsperiode:

In dieser Zeit erschienen viele neue Hochschulen und künstlerische Tendenzen. Eine von ihnen war die avantgardische Gruppe „Preasens“. Ihre Mitglieder ließen sich mit Konstruktivismus und Funktionalismus inspirieren und schlugen die Lösung der einfachen und geometrisierten Architektur von minimalen Wohnungen vor. Sie arbeiteten auch mit der Warschauer Wohnungsbaugenossenschaft zusammen. Mit der Tätigkeit der Genossenschaft sind zwei Modellsiedlungen von billigen sozialen Wohnungsbau verbunden: Ansiedlung in Żoliborz und in Rakowiec. Die erste entstand in Jahren 1925-1938. Zuerst wurden

4 Wohngebäude (insgesamt 111 Wohnungen) mit dem Entwurf von einem sozialen Haus realisiert. Das soziale Programm umfasste u. a. Esszimmer, Treffpunkt, Bibliothek, Kindergarten, 2 Geschäfte und Waschkraum. Danach wurde noch die nächsten Gruppen der Gebäuden erbaut. Die zweite Ansiedlung ist dagegen das geringere Projekt. In der Annahme sollten 192 Wohnungen gebaut, aber endlich hat es gelungen 286 Wohnräume zu errichten. Ihre Fläche lagte rund 31,8 qm. Minimale Fläche der Wohnungen lagte aus der finanziellen Beschränkungen. Es wurde auch jedoch ein gemeinsamer Teil und ein reiches Nutzprogramm realisiert.

Wohnsituation in der Nachkriegszeit (1944-89):

Zunächst war die Periode der Wiederaufbau des Staates. 1947 führte die Regierung die Wohnstandards ein, die die Flächen und die Einrich-



Abb. 1: Siedlung in Żoliborz



Abb. 2: Siedlung in Rakowiec

tung der Wohnungen feststellten. Dann, in Sozialrealismus konzentrierte sich das soziale Bauwesen in 3 Bereichen: Umbau und Wiederaufbau des Städte, Ausbau der vorhandene Städte, Durchführung der neuen Städte und Siedlungen. In den nächsten Jahren ereignete der Anfang der neuen „Wohnpolitik“. Die folgenden Regeln sind damit verbunden:

- Benutzung des eigenen Geldkapitals der Bevölkerung für die Finanzierung des sozialen Bauwesens
- Erleichterungen für die eigenen und gesellschaftlichen Initiativen im sozialen Bauwesen

Verschiedene Formen von Wohnungsbau entwickelten sich demnach: Eigentums-, Miet-, Genossenschaftswohnung. Leider, wie es sich später herausstellte, gab es keinen bedeutenden Zuwachs von sozialen Gebäuden, trotz der eigenen Geldeinlage der Bevölkerung.

Abb. 1 <http://wspoldzielnia.blogspot.de/2011/05/zoliborz-spodzielczy-jako-inteligentna.html>

Abb. 2 <http://www.wsmrakowiec.pl/historia-rakowca>



Abb. 3: Warschauer TBS ,Jems Architekten. Siegreiches Projekt im Wettbewerb. 9-stöckiges Wohngebäude mit dem Geschäftsteil. Es sollte 200 Wohnungen umfassen. Die größten Wohnungen haben nur 60 qm. Der Untergeschoss ist für die Geschäftsraume und Dienste bestimmt.

TBS System: Gesellschaft für sozialen Bau

Anfang der Tätigkeit fällt auf 1995 und ist mit einem Gesetz verbunden, das manche Arten von Bauwesen unterstützt. Ihr Ziel ist das Bau von Mietwohnungen mit einer niedrigen Miete für die Menschen von mittlerem Einkommen. Das sollte aus dem Geldmittel von der nationalen Wohnfonds durchgeführt werden. TBS baut eine Immobilie und ihre zukünftige Bewohner zahlen einen Teil von dem Wert der Wohnung, damit sie dort wohnen können. Nach einem Einziehen, zahlen sie in den nächsten Jahren mit der Miete einen Kredit zurück, das TBS für den Bau von diesem konkreten Gebäude aufgenommen hat. Leuten, die in Polen eine Wohnung suchen, stehen folgende Möglichkeiten zur Wahl. Sie können sich für übliche Miete der Wohnung entscheiden, die Eigentumswohnung kaufen oder eine Wohnung in TBS System mieten. Machen wir einen Vergleich in Anlehnung von der Hauptstadt von Polen (Warschau). Nehmen wir an, dass eine nach der Wohnung suchende Person die Ersparnisse in Höhe von 30 % des Wohnungswerts besitzt. Wir sprechen über 50 qm neue 2-Zimmerwohnung.

In der Periode der Industrialisierung zwischen 1950-1970 kann man über folgende Tatsachen sprechen:

- Konzentration des sozialen Bauwesens in den sich schnell entwickelten Regionen
- langsam steigende Verbesserung der Wohnbedingungen
- nicht genügend Quantität der Wohnungen, niedrige Qualität.

Nach 1970, waren langjährige Pläne, die den Bau von Millionen der sozialen Wohnungen annahmen. Außer den Plänen wurde aber nichts unternommen. Der spätere

Fall des Kommunismus verursachte das Polen in die schwere Periode von dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel einschlug. Seit dieser Zeit zog sich der Staat auf die Durchführung im Bereich vom sozialen Bauwesen zurück. Es wurde keine Sozial- und Mietwohnungen mehr geliefert. Man verursachte später den sozialen Wohnungsbau zu reaktivieren. Infolge davon entstand TBS (Gesellschaft für soziales Bauwesen), die die Regeln von geringprozentigen Krediten benutzte.

1. Anmieten: rund 2.800 zł/ Monat (~570 Euro) plus eine Kaution in Höhe von einer Miete. Monatliche feste Kosten betragen 2.800 zł.

2. Kauf: (1 qm der Nutzfläche in einem Wohngebäude beträgt in Warschau ~5.400zł. Der Preis unserer Wohnung ist also: 5.400zł x 50 qm = 270.000zł

Die Kosten der Wohnung vor einem Einziehen sind folgendes: Eigenkapital (30 % des Werts): 81.000 zł, Kosten mit dem Kredit verbunden beträgt ~ 10.000 zł.

Und die letzte : Wohnungseinrichtung ~30.000zł. Das macht 121.000 zł insgesamt. Monatlichen feste Kosten betragen (mit einer monatlicher Kreditrate) 1.500 zł.

3. TBS-System: der zukünftige Mie-



Abb. 4: TBS in Tarnów, Niemiec Architekten. Der Komplex besteht aus 3 Gebäuden, die parallel zueinander stehen. Es gibt 2 Innere, wo sich die gemeinsame Garten befinden. 2-Zimmer Wohnungen sind dominierend. Ihre Fläche ist rund 50 qm.

Abb. 4 <http://www.tarnowskietbs.pl>

Abb.5 <https://otodom.pl/oferta/>



Abb. 5: Gebäudekomplex in Reihenbebauung mit MDM finanzierten Wohnungen.

ter muss die Partizipation, bzw. eigene Geldeinlage in Höhe von 30 % der Wohnungswerts- 81.000 zł und die Kaution (Zwölffaches der Miete - 10.800 zł) bezahlen. Insgesamt macht das 91.800 zł. Monatliche Miete beträgt 901 zł.

Wie man sehen kann, für neue Wohnung zahlt man viel mehr (das entsteht meistens aus den Einrichtungskosten). Wohnungen in TBS sind dagegen komplett fertig und für sofortiges Wohnen vorbereitet. Die monatlichen Kosten unterscheiden sich auch und sind bei dem TBS viel günstiger. Zur Zeit, der einzige ernste Vorwurf in Richtung von TBS ist, dass man die Wohnungen nicht als Privateigentum kaufen kann.

MDM: Wohnung für die Jungen

Anderes Programm ist MDM also Wohnung für die Jungen. Das Programm funktioniert seit 2014 als die finanzielle Unterstützung für das Eigenkapital bei dem Kauf der Wohnung. Voraussetzungen, die man erfüllen muss, um die Hilfe zu bekommen:

- man darf eine andere Wohnung nicht besitzen
- nicht älter als 35 Jahre
- man muss den Kredit für wenigstens die Hälfte des der Wohnungspreis aufnehmen und mindestens für 15 Jahren

Die Hohe der Finanzierungshilfe ist von der Situation in der gegebenen Familie abhängig (zum Beispiel von der Zahl der Kinder, ob

jemand Ehe geschlossen hat oder nicht, usw.) In Zusammenhang damit kann man auf unsere Arten der Finanzierungshilfe rechnen:

- 10 % der Zuzahlung zum Eigenkapital für einsame Menschen und für die Ehen ohne Kinder
- 15 % der Zuzahlung für einsame Menschen und für die Ehen, die Einzelkind erziehen
- 20 % der Zuzahlung , wenn die zwei Kinder erziehen
- 30 % der Zuzahlung, wenn die drei Kinder und mehr erziehen -Zusätzlich 5 % für die frühere vorfristige teilweise Tilgung des Kredits für die Menschen, denen innerhalb 5 Jahren seit dem Kauftag der Wohnung ein Kind geboren ist
- Die Zuzahlung, die in Bezug auf dem in dem gegebenen Standort festgestellten Kennziffer gezahlt wird

Kommunalwohnungen und Sozialwohnungen

In Polen haben wir auch Kommunalwohnungen und Sozialwohnungen. Das ist eine Lösung für die ärmsten. Die Wohnungen gehören der Gemeinde. Im Prinzip können nur die obdachlosen Menschen eine solche Wohnung beauftragen, oder die Menschen, die ein minimales Einkommen haben.



Abb. 6: Kommunalwohnungen in Milków - sehr niedriger Standard resultierend aus Zahlungsproblemen der Bewohner

Auf dem Markt von Kommunalwohnungen herrscht ein großes Chaos. Mangel an den rationalen Regeln von Wohnverteilung (nur 16 % aller auf die Wohnung erwartenden Menschen bekommt eine). Korruption. Nicht erfolgreiche Vollstreckung der Mietrückstände. Ein enorm schlechter technischer Zustand der Wohnungen. Das ist nur der Teil der Probleme.

Zur Zeit hat die neue Regierung beschlossen, neue Kommunalwohnungen in den größeren Städten zu versichern.

Leider ist ihre Lokalisierung ungünstig- im Vororte, was mit der Schwierigkeit in Arbeitsfinden und Verkehrsprobleme für die zukünftigen Bewohner verbunden ist.

Abb. 6 <http://mikolow.naszemiasto.pl/artyku/>

Literatur:

"Konsepja taniego mieszkania społecznego dla rodzin najuboższych..." Mariusz Zadworny

"Mieszkanie komunalne". Związek Biur Porad Obywatelskich; "Ustawa z dn. 27.09.2013 o pomocy państwa w nabyciu..."

BEISPIELE

construction de logements sociaux

PARIS



Förderkategorien des sozialen Wohnens

- *Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration):* reserviert für Personen in einer großen sozialen Unsicherheit.
- *Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social):* entspricht den gewöhnlichen Sozialwohnungen HLM=habitation à loyer modéré (Wohnen zu moderaten Mieten)
- *Les PLS (Prêt Locatif Social):* für Familien, deren Einkünfte zu hoch sind, um einen Anspruch auf eine gewöhnliche Sozialwohnung (HLM) zu haben, aber zu niedrig sind, um im Privatsektor unterzukommen.

Abb. 1

<http://www.sueddeutsche.de/kultur/stadtplanung-grand-paris-paris-ganz-gross-1.2612090>
[letzter Zugriff: 28.11.2016]

Einleitung

In den meisten Großstädten in Frankreich finden viele Haushalte auf dem freien Markt keine bezahlbare Mietwohnung. Die innerstädtischen Preise für Wohnungen sind vergleichbar mit denen deutscher Städten wie Hamburg und Köln. Die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in der Hauptstadt führt dazu, dass sich benachteiligte Personengruppen oder Personen mit geringem Einkommen nur noch Mietwohnungen in den Vororten leisten können. Die Verlagerung der Sozialwohnungsbestände an den Stadtrand, aufgrund des Platzmangels und der Bodenpreise im Zentrum von Paris, führen zu einer Stigmatisierung dieser Wohnorte. Besonders die modernistischen Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre stehen exemplarisch für die Problematik der Pariser Peripherie mit ihren Monofunktionalität und inkohärenten Raumstruktur.

Aktuell steigt in Paris der Bestand an Sozialwohnungen an, dennoch sind momentan nur rund 170.000 bzw. 15% aller Wohnungen Sozialwohnungen. Auf den Wartelisten befinden sich mehr als 110.000 Interessenten, von denen aber nur ca. 13%, also 14.000 jedes Jahr un-

tergebracht werden können, mehr als 15.000 Menschen leben auf der Straße. Auch familiäre Unterstützungen (Aufnahmen erwachsener Kinder, finanzielle Unterstützung etc.) können diese Lücke nicht füllen. (Vgl. Scanlon, K.; Whitehead C. (2008). *Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes*. Swedish Institute for European Policy Studies. S. 215)
Auch wenn die Politik seit 2005 mit dem Gesetz *Loi d'orientation pour la cohésion sociale* („Sozialer Zusammenhalt“) den Neubau von Sozialwohnungen intensivieren will, fehlt es an bezahlbarem Wohnraum in der Hauptstadt.

Die Vergabe der Sozialwohnungen hängt in Frankreich von dem Einkommen der Mietperson ab. Insgesamt wird zwischen drei Kategorien unterschieden. Die sogenannte Kategorie: *Prêt Locatif Aidé d'Intégration* erhält die umfassendste Förderung und betrifft ca. 30% aller französischen Haushalte. Die PLUS Kategorie entspricht den tra-

ditionellen Sozialwohnungen, und letztere Förderkategorie (PLS) liegt relativ nahe am Preisniveau des freien Marktes und hat eine gehobene Ausstattung. (Vgl. L. Stourdézé. „Sozialer Wohnungsbau in Frankreich. Die Widersprüche hinter dem Angebot“ In: *Mieterecho* 312 Ausgabe, 2005, S. 18f.)

„Aber die Mehrzahl der Sozialwohnungen entsteht genau dort, wo sich die Armut seit jeher konzentriert: in den äußeren nördlichen, östlichen und südöstlichen Arrondissements, den traditionellen Arbeiter-, Handwerker- und Arme-Leute-Vierteln, die sich in einem Halbkreis um das reiche Stadtzentrum legen. Schon heute verteilen sich 40 Prozent der als arm geltenden Haushalte und die Hälfte der rund 170.000 Pariser Sozialwohnungen auf drei der östlichen Arrondissements.“ (Werner Girgert (2009). *Die geteilte Stadt*. <http://www.fr-online.de/architektur/paris-die-geteilte-stadt,1473352,2762320.html> letzter Zugriff: 26.11.2016)



Abb.1: Wohnblock Abraxas: Dreck und Durcheinander, Drogen und Gewalt

petite voie du XIXe arrondissement

19. Arrondissement

Im nordöstlichen der insgesamt 20 Pariser Arrondissements befindet sich der Soziale Wohnungsbau des Architekturbüros Gaëtan Le Penhuel. Der Bezirk in dem sich das Projekt liegt, gehört historisch gesehen zu den früheren Arbeitervierteln der Stadt. Das 19. Arrondissement weist heute einen hohen Anteil an ethnischen Minderheiten und Menschen mit Migrationshintergrund auf. Dieser liegt bei 26,2% (im Vergleich Paris Gesamtbevölkerung bei ca. 20%), der Anteil der Arbeitslosigkeit unter den Migranten mit 13,1% ist dabei jedoch verhältnismäßig hoch. Die meisten der Pariser Sozialwohnungen konzentrieren sich folglich

auf solche wirtschaftlich und sozial benachteiligten Gebiete. Doch selbst hier in den abgewirtschafteten Wohnviertel steigen mittlerweile die Mietpreise, sodass die ärmere Bevölkerung noch weiter nach außen gedrängt wird. (Vgl. J. Riettschel. (2009). Diplomarbeit. Einflussfaktoren der Standortwahl von Haushalten in Städten. Diplomica Verlag. GmbH S.63)

Städtebau

In der näheren Umgebung befinden sich das Bassin de la Vilette, das gerade im Sommer bei den Parisern sehr beliebt ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit nur 350 m zur nächsten Metrostation gegeben, ins Zentrum (Île de la Cité) dauert es von dort eine halbe

Stunde, eine gute Anbindung für eine Großstadt wie Paris.

Neben der typischen Blockrandbebauung befinden sich in unmittelbarer Umgebung auch Zeilen und Punktbebauung. Bei dem Sozialen Wohnungsbau des Pariser Architekturbüros handelt es sich um eine Baulückenschließung. Mit dem Begriff der "immeubles haussmanniens" den sie im Zusammenhang mit dem Projekt verwenden, knüpft das Architekturbüro an die Qualitäten der Pariser Gründerzeitbauten, als Leitbilder für Urbanität an.

Der Begriff „Passage“ weist bereits auf die architektonische Herausforderung hin, mit der das Pariser Büro Gaëtan Le Penhuel in der kleinen Seitenstraße umzugehen hatte: dem Gefühl von Beengtheit und fehlendem Tageslicht entgegen zu wirken. Das Grundstück ist nur dreißig Meter lang und zwölf Meter tief, auf dem das 20 köpfige Team um Gründer Gaëtan Le Penhuel einen Block mit 15 Sozialwohneinheiten errichtet hat.

Das Konzept ist einfach wie clever. Die Architekten haben den Baukörper in zwei Türme geteilt, die sich zu den oberen Etagen hin abstufen. Beide Volumina sind über Brücken miteinander verbunden.

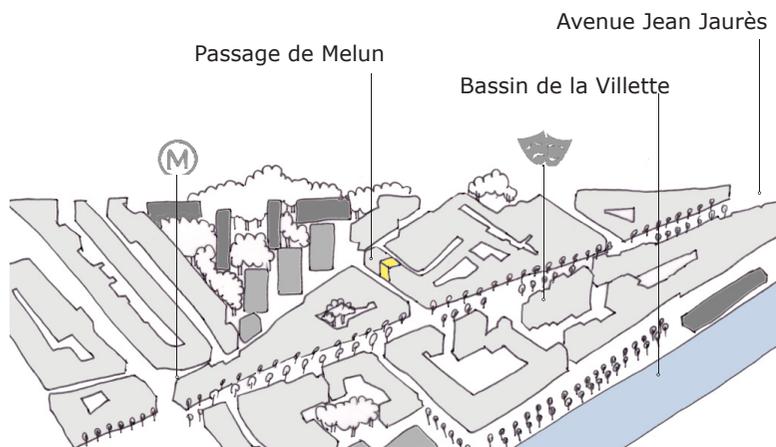


Abb. 2: isometrische Darstellung, Ausschnitt 19 Arrondissement



schriftliches Interview mit dem Pariser Büro GAËTAN LE PENHUEL & ASSOCIÉS am 9.11.2016

(eigene Übersetzung)

„Pour nous pas de distinction particulière que ce soit du logement social ou en accession. La qualité doit être la même. En France, les logements en location sont d'ailleurs souvent de meilleure qualité spatiale et notamment plus grand.“

Für uns gibt es keine besondere Unterscheidung, ob es sich um eine Sozialwohnung oder um eine normale Erlangung handelt. Die Qualität muss die selbe sein. In Frankreich haben die Mietwohnungen übrigens oft eine bessere räumliche Qualität und sind insbesondere meistens größer.

Passage de Melun

Wie viel kostet aktuell die Miete in einer Ihrer Wohnungen?

„Abhängig von der Art der ausgewählten Familie (mit einer von den Einkünften abhängigen mehr oder weniger hohen Unterstützung), liegt der m²-Preis zwischen 5 und 10€, das heißt ungefähr zwischen 315 und 630€ für eine Wohnung T3 mit 63 m²“

Was war Ihnen bei der Gestaltung der Grundrisse besonders wichtig vor dem Hintergrund des Sozialen Wohnungsbaus?

„Einer der grundlegenden Punkte war die Einstrahlung von natürlichem Licht, die gute Ausrichtung/Raumorientierung, kurze und natürlich beleuchtete Wege.“



Abb. 3: abgestufte Dachterrassen

Abb. 3: <http://www.lepenhuel.net/> [letzter Zugriff: 28.11.2016]



Abb. 4: Straßenansicht (eigene Darstellung)

Zielgruppe

Es handelt sich um Sozialmietwohnungen für Familien, die vom Bauherrn (RIVP) ausgewählt wurden, sei es als PLAI, PLUS, PLS.

Da auf die Einhaltung der Regeln hinsichtlich Barrierefreiheit geachtet wurde, eignet es sich auch für ältere Menschen oder Menschen mit Mobilitäseinschränkungen.



Gestalt

Das Wohnhaus ergänzt die klassische Blockrandbebauung und nimmt vorhandene Proportionslinien der Nachbargebäude auf. Das auf kräftigen Betonpfeilern aufgeständerte Erdgeschoss bildet die Sockelzone. Die Fassade wird auf Straßen- und Hofseite unterschiedlich ausformuliert: die Straßenseite wurde nach einem regelmäßigem Raster strukturiert und mit raumhohen Fensterformaten ausgestattet. Durch die metallische Gestalt hebt sich der Wohnblock aus seiner gründerzeitlichen Umgebung hervor. Die Straßen abgewandte Fassade ist glatt weiß verputzt.

Erschließung

Eine großzügige Eingangshalle verbindet Straßen und Gartenseite. Es handelt sich um einen Dreispänner mit innenliegenden belichteten Treppenhaus und Brückenbalkon. Eine Aufzugsanlage bieten direkten Zugang in die Wohnungen.



Abb. 5: Brückenbalkon



Abb. 6: Straßenansicht

plan au sol

Raum

Das offene Sockelgeschoss, zur Straße hin über eine Glasfront geschlossen, wurde großzügig aufgeständert und bietet Fahrradabstellplätze. Das Treppenhaus erschließt in den Regelgeschossen drei unterschiedliche, mind. zweiseitig orientierte Wohnungen, die eine Zielgruppe aus Familien und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ansprechen sollen.

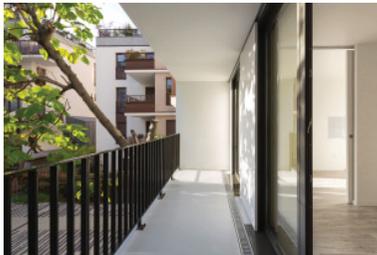


Abb. 7: Loggia



Abb. 8: Küche/ Wohnbereich

Die Wohn- und Essensräume sind zur Hofseite orientiert, an die eine offene Küche angeschlossen ist. In einer der Wohnungen kann diese durch Schiebetüren vom Wohnzimmer nach Bedarf getrennt werden. Die Schlafräume sind grundsätzlich zur Straße ausgerichtet (außer in der mittleren Wohnung). Alle Wohnungstypen verfügen über innenliegende Bäder.

Freiraum

Die Loggien grenzen direkt an die Wohnzimmer an und erstrecken sich über die gesamte Raumbreite. Die Dachterrassen in den oberen Etagen sowie ein begrünter Innenhof im Erdgeschoss für Bewohner und die des angrenzenden Grundstücks, komplementieren das Angebot.

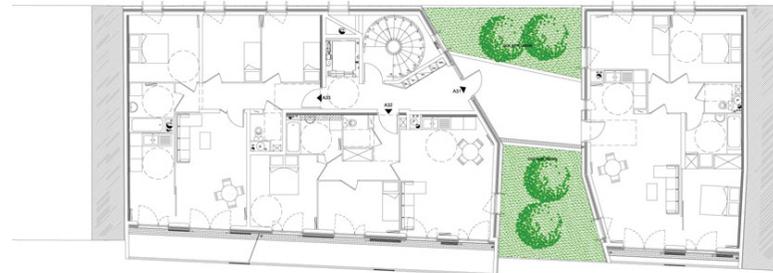


Abb. 9: Regelgeschoss

Quelle: Gaëtan Le Penhuel Architectes

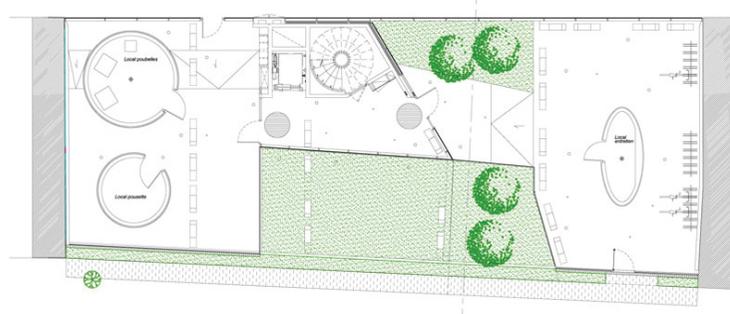


Abb. 10: Sockelgeschoss

Quelle: Gaëtan Le Penhuel Architectes



Abb. 11: Innenhof

Wie sind die Innenräume gestaltet?

„Die Wohnungen sind so konzipiert, dass sie einerseits durchgängig sind und andererseits eine zweifache Ausrichtung haben. Mit einer optimalen Funktionsfähigkeit und den Flächenstandards je nach Typologie, die durch den Bauherrn (den Kunden) vorgeschrieben sind. Das natürliche Licht ist eines unserer Hauptanliegen, sowie die gute Bewohnbarkeit und die verbindliche Beachtung der Normen der Barrierefreiheit für behinderte Menschen (großes WC, großes Badezimmer).“

Abb.: <http://www.lepenhuel.net/> [letzter Zugriff: 28.11.2016]

Fazit



Abb. 12: Straßensicht

Ort: Passage de Melun; 75019 Paris, Frankreich

Auftraggeber: RIVP (Pariser Immobiliengesellschaft), Fertigstellung: 2014

Wohnungen: 15 Wohneinheiten, 10 WE: 4-Zimmer; 5 WE: 3-Zimmer, Größen: 63qm-80qm

Baukörper: Baukörper einer Blockrandbebauung, Ausrichtung Südwest-Nordost, 7 Geschosse, Tiefe: 12 m

Bildquellen: <http://www.lepenhuel.net/> [letzter Zugriff: 28.11.2016]

Nachverdichtung

Bei dem Projekt handelt es sich um eine Baulückenschließung in einem dicht bebauten gründerzeitlichen Viertel im 19. Arrondissement. Die Architektur des Baukörpers, die sich am Straßenverlauf und am städtischen Maßstab orientiert, fügt sich in den innerstädtischen Kontext gut ein.

Gründerzeit in neuem Gewand

Im traditionellen „steinernen“ Paris fällt die metallisch gold glänzende Fassade ins Auge. „Garten, Turmbau, goldene Hülle – nach sozialem Wohnungsbau klingt die Summe dieser Motive nicht, vielmehr erinnert sie an eine Pariser Noblesse, die historisch weit vor dem Proletariat im 19. Arrondissement liegt.“

(Veritable Schauffassade. Sozialer Wohnungsbau in Paris (2015) http://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Sozialer_Wohnungsbau_in_Paris_4350545.html, letzter Zugriff: 26.11.2016)

Hier stellt sich jedoch die Frage, ob eine solche „Goldfassade“, nicht auch provokant ist und entgegen dem Ziel einer Aufwertung des Sozialen Wohnungsbau eher als Herabsetzung empfunden wird.

Neubewertung Erdgeschoss

Die Verlagerung von straßenseitigen Wohnungen in die oberen Geschosse bietet mehr Nutzungsfreiheit in den ebenerdigen Räumen bzw. für solche, die sonst eher im Keller untergebracht werden. Durch diese Maßnahme erhalten die Bewohner des Neubaus die Möglichkeit ihr Fahrrad nicht mehr im „dunklen Keller“, sondern in barrierefrei zugänglichen Räumen abzustellen.

Durch die Glasfassade im Sockelgeschoss erhalten die Passanten einen kleinen Einblick in das Privatleben, der Bewohner, jedoch stellt die Art der Transparenz auch einen Sicherheitsaspekt dar, denn dort wo etwas gut einsehbar ist, bleiben Einbrecher nicht im Verborgenen.



Abb. 13: Sockelgeschoss

Natürliches Tageslicht

Der zweiseitig orientierte Zuschnitt einer Wohnung ist zwar in aller Regel vorteilhafter als bei nur einseitig ausgerichteten, trotzdem ist er häufig, etwa in innerstädtischen Quartieren, nur schwer realisierbar. Das Projekt von Gaetan Le penhuel steht stellvertretend dafür dass es jenseits solcher objektiven Beschränkungen auch in dichten Stadtarealen mit geschlossener Bauweise möglich ist, Wohnungen mit mehrseitiger Orientierung zu schaffen. Es gelingt ihnen im Rahmen einer Blockrandbebauung Wohnungen zu konzipieren, die zu zwei bis drei Richtungen und überwiegend sowohl zum öffentlichen Raum der Stadt als auch zum ruhigen, geschützten Innenhof orientiert sind.



Abb. 14: seitliche Belichtung

Wohnungsgrundriss

Bei dem größten Wohnungstyp handelt es sich um eine 4-Zimmerwohnung. Über den Brückenbalkon wird die Wohnung zugänglich. Die Erschließungsfläche wurde auf ein Minimum reduziert. Der offene Wohn- und Essbereich dient als Verteilerraum und damit gleichsam als kommunizierendes Herz der Wohnung. Mit Blick auf den Innenhof und Loggia lädt er zum Verweilen ein.

Das anliegende, über eine Schiebetür getrennte Zimmer, kann nach Bedarf dem Wohnbereich zugeschaltet werden.



Abb. 15: Wohnraum 1. OG

Die Bäder verfügen über keine Fenster, sind jedoch so groß geplant, dass Menschen mit Mobilitätseinschränkungen genügend Platz finden. Die Innenausstattung wirkt mit dem Holzfußboden und den weiß verputzten Wänden modern und wohnlich zugleich.

Trotz der hohen Bebauungsdichte des siebengeschossigen Gebäudes entstehen keine beengten Wohnverhältnisse, sondern solche, die immer Licht und Luft von zumindest zwei Seiten erhalten.

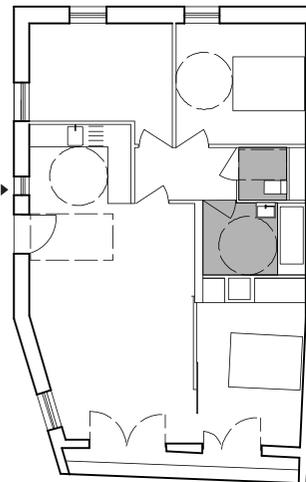


Abb. 16: Grundriss Wohnung M 1:200

Identifikation

Halböffentliche Räume - wie der gemeinschaftlich genutzte Innenhof - unterstützen das Wachsen einer nachbarschaftlichen Hausgemeinschaft. Raum für Geselligkeit, sowie Rückzug und Privatheit ist gleichermaßen vorhanden.

In den oberen Geschossen haben die Nutzenden sogar die Möglichkeit bei guter Sicht den Eiffelturm zu sehen. Dies fördert ebenso wie das unverwechselbar goldschimmernde Erscheinungsbild des Baukörpers die Identifikation bzw. Akzeptanz bei den zur Miete lebenden Menschen.



Abb. 17: Dachterrasse

In der internationalen Debatte mit neuen Strategien für die Gestaltung und Umsetzung von Sozialem Wohnungsbau versucht auch Paris eine Antwort zu finden. Die Forderung städtischer Protestbewegungen nach „Recht auf Stadt“, die inhaltlich auf den französischen Philosophen und Soziale Henry Lefebvre zurückgeht, werden auch hier immer lauter. Allein vereinzelte Wohnprojekte in den äußeren Stadtgebieten werden nicht reichen, um die Teilhabe dauerhaft ökonomisch ausgeschlossener Gruppen an der Stadtgesellschaft und ihren Ressourcen zu ermöglichen. Ziel sollten demnach Projekte sein, die einen gebauten Rahmen schaffen, der soziale Nachhaltigkeit fördert. Die Möglichkeiten sind dabei vielfältig: Vom nutzungsneutralem Erdgeschoss oder auch Wohnungen in bester Lage im Dachgeschoss mit Ausblick über die Stadt, bis hin zu Räumen die Allen zur Verfügung stehen. Auf Quartiersebene sollten ferner Angebote geschaffen werden, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, um damit Ghettoisierung zu verhindern. An diesen Kriterien wird auch in Zukunft der Erfolg Sozialen Wohnungsbaus gemessen werden.

(Vgl: A. Holm, „Das Recht auf die Stadt“ In: Blätter für deutsche und internationale Politik. 8. Ausgabe, 2011, S. 89-97)

Wohnüberbauung Stählimatt, Zürich-Seebach

Ort: Zürich, Seebach
Riedenholzstrasse 12-30

Genossenschaft:
Linth-Escher
Schönau

Architektenbüro:
Esch Architekten

Ausführung:
2004-2007

Baupreis:
24,8 Mio. CHF

Wohnungen:
12 x 3,5 Raum
2 x 4,0 Raum
38 x 4,5 Raum
24 x 5,5 Raum



Abb.1 Wohnüberbauung Stählimatt

Zürich

Die Hauptstadt Zürich ist in 12 Kreisen unterteilt. Am Nördlichen Rand liegt der Kreis 11 mit den Quartieren Affoltern, Seebach und dem damaligen Maschinenindustriestandort Oerlikon. Das Quartier Seebach zeichnet sich durch seine Flughafennähe, so wie die dazugehörigen Industrie-/Logistikzentrum, als auch die direkte Anbindung an den Landschaftsraum mit Wäldern und Wiesen aus.¹

Quartiersentwicklung

Die Stadt Zürich förderte 1940 die Siedlungsentwicklung mittels genossenschaftlichen Wohnungsbau. Dies löste in Seebach ein Bauboom

aus und führte zu einer lockeren Zeilenbauweise von Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit großzügigen Grünflächen. Es folgten Wohnhochhäuser und ein verstärkter Einfamilienhausbau in den 70igern.²

Durch den ökonomischen Wandel in den 90igern Jahren kam es zu einem starken wirtschaftlichen Einbruch. Dieser führte auch zu einer Durchrüttlung der gesellschaftlichen Struktur in dem Quartier. Die Arbeitslosigkeit stieg, die Arbeitende Bevölkerung zog weg und es kam zu einem vermehrten Zuzug von Ausländern bis zu einem Anteil von 35,6 %.

Mit dem Konjunkturaufschwung Ende der 90iger erfolgte die neue Planung

des ehemaligen Industrieareals. Mit dem Ausbau des Dienstleistungszentrums, so wie die Überbauung der Wohngebiete, für die nun wieder wachsende Bevölkerung.³

Anhand des Quartierspiegels Seebach (2015) ist zu erkennen, dass der Wohnungsbestand in Seebach kaum über Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern verfügt. Dies ist ein großer Nachteil für Familien in Seebach zuzubinden.⁴

Daher setzte sich die Stadt Zürich als Legislaturziel um 2000 den Wohnungsbau wieder zu fördern.⁵

Projekt

Das Baugebiet Stählimatt liegt am Siedlungsrand zwischen einer Reihe von kleinen Einfamilienhäusern und dem Landwirtschaftsgebiet. Aufgrund der Größe des Areals von 13 000m², beauftragte die Stadt zwei Baugenossenschaften (Linth-Escher und Schönau). Es wurde ein Architekturwettbewerb mit den Esch Architekten als Gewinner durchgeführt.⁶

2005-2007 realisierten beide Genossenschaften je einen der zwei fast identisch lang gezogenen Baukörper.⁷

Baukörper

Mit fast 120 m Länge und 3 bis 4 Stockwerken beherbergt ein Wohnblock 76 Wohnungen. Durch die Gebäudeorientierung liegt der

Hauptteil der Wohnung in Richtung Ost-West. Dadurch entstehen effiziente und tiefe Wohnungsgrundrisse von 3,5 bis 5,5 Raum.⁸

Erschließung

Die einzelnen Aufgänge sind durch Treppenhäuser erschlossen. Die viergeschossigen Nordköpfe sind außerdem mittels Liften zugänglich. Was dazu führt das 24 Wohnungen (ca. 30%) behindertengerecht zugänglich sind. Im Untergeschoss sind die beiden Häuser durch eine Tiefgarage mit einander verbunden.⁹

Grundrisse

Im Zentrum der Wohngrundrisse stehen die unterschiedlichen Nutzer in ihrem alltäglichen Leben. Durch diese Entwurfsentscheidung verbindet der Architekt das Wohnzimmer mit der Essküche und stellt diese ins Zentrum der Wohngrundrisse. Das ermöglicht zusätzlich die größtmögliche Nutzungsvielfalt der anderen Zimmer.¹⁰

Eine weitere räumliche Qualität bieten die verschiedenen Sturzhöhen. So erlangt ein privater Raum mit einer tiefen Sturzhöhe eine geborgener Atmosphäre als ein Wohnzimmer das auf Sturzhöhen verzichtet.¹¹



Abb.2 Lageplan



Abb.3 Grundriss 4,5 Raum Wohnung

1 Vgl. <http://www.stadtlabor.ch/zurich-nord-aschenputtel-wird-prinzessin/>

2 Vgl. <http://verein-ortsmuseum-seebach.ch/>

3 Vgl. <http://www.stadtlabor.ch/zurich-nord-aschenputtel-wird-prinzessin/>

4 Vgl. https://www.stadt-zuerich.ch/.../Quartierspiegel_119-Seebach_2015.pdf, S.26

5 Vgl. Neue Züricher Zeitung, Artikel Neue Wohnung in Seebach, 16.02.2005

6 Vgl. <http://www.ebp.ch/geschaeftsbereiche/ingenieurbau/aktuell/staehelimmatt.html>

7 Vgl. <http://www.ogs-seebach.ch/p/infoseld.php?id=3450>

8 Vgl. http://www.gemeinderat-zuerich.ch/DocumentLoader.aspx?ID=0a1d3970-26e0-47f0-89d4-19c000bd654f&Title=2005_0056.pdf

1 VdassasHcntmng?pid=wbw-004:2008:95:932



Abb.4 Grundriss, 5,5 Raum Wohnung mit 138m²

Quellen:

9 Vgl. http://www.gemeinderat-zuerich.ch/DocumentLoader.aspx?ID=0a1d3970-26e0-47f0-89d4-19c00bd654f&Title=2005_0056.pdf

10 Vgl. <http://www.hager-ag.ch/>

11 Vgl. Hansjörg Gadiant, Kreuzfahrtschiff in Seebach, Zeitschrift Wohnen, Band 83 (2008), Heft 5, Seite 10-14

12 Vgl. Hansjörg Gadiant, Kreuzfahrtschiff in Seebach, Zeitschrift Wohnen, Band 83 (2008), Heft 5, Seite 10-14

13 Vgl. Hansjörg Gadiant, Kreuzfahrtschiff in Seebach, Zeitschrift Wohnen, Band 83 (2008), Heft 5, Seite 10-14

14 Vgl. Hansjörg Gadiant, Kreuzfahrtschiff in Seebach, Zeitschrift Wohnen, Band 83 (2008), Heft 5, Seite 10-14

5,5 Raum Wohnung

Besonders in der 5,5 Raum Wohnung werden die vielseitigen nutzbaren Räume sichtbar.

Zunächst wird der Erschießungsraum der Küche und den Wohnzimmer zugeordnet. Dies führt dazu das unattraktive Flurräume vermieden werden und die Zentrumsräume mehr Fläche erhalten. Des weiteren werden sie offen zueinander verbunden, aber diagonal verschoben um eine eigen Privatheit zu erzeugen.

In der Wohnung befinden sich zwei Räume die eine besondere Nutzungsvielfalt aufweisen. Da sie über zwei Öffnungen mit den Wohnräumen verbunden werden. Zum einen der Raum direkt über

der Wohnküche. Er ist zwar vom privaten Gang neben dem Wohnzimmer aus erschlossen, weist aber eine zweite Tür direkt zur Küche. Daraus ergeben sich eine Vielzahl von zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.

So kann die eine Familie den Raum als herkömmliches Esszimmer nutzen. Hingegen eine andere Familie eine Hilfebedürftige Personen Zentral in der Wohnung unterbringen. Wie zum Beispiel Kleinkinder, Behinderte oder auch Rentner.

Der andere Raum mit zwei Türen liegt neben dem Wohnzimmer über der Loggia. Er lässt sich über eine Schiebetür mit dem Wohnzimmer verbinden.

Dadurch ergibt sich die Möglichkeit



Abb.5 Raum mit zwei Öffnungen

den Raum zu den Wohnzimmer hinzuzufügen oder aber ihn halb öffentlich zu gestalten, zum Beispiel als Spielecke für Kinder oder als Bibliotheksraum. Wo man sich zwar noch im Zentrum des Lebens befindet aber abseits als Beobachter. Zusätzlich lässt sich dieser Öffnungsgrad des Raumes über eine Vorhangschiene, die in der Decke eingelassen ist, mit sich spielen. Die Abstufung der Privatheit innerhalb der Wohnung macht sich besonders in den zwei Zurückgezogenen Wohnbereichen bemerkbar. Diese privaten Räume sind nur über einen kleinen Flur erreichbar und verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer. Diese intime Zone ist vom Wohnzimmer aus



Abb.6 Innenhof

nicht sichtbar.

Gerade der private Wohnbereich unter dem Wohnzimmer funktioniert fast eigenständig und kann daher für sehr selbstständige und sich lösende Personen genutzt werden. Zum Beispiel für ältere Kinder oder Au-pair die zwar am Haushalt und der Gemeinschaft teilnehmen, aber doch einen großen Rückzugsbereich benötigen für ihre persönliche Entfaltung.¹²

Fassade

Die Fassade ist mit Bandfenster und lackierten Stahlblech gegliedert. Die Lochung der Paneelen, vom Künstler Jürg Stäubli, sind aus einer Überlagerung von Wellenbewegungen entstanden. Von außen erscheinen die

Lochungen eher klein und beruhigen den Baukörper. Von Innen hingegen gestalten sie eine diskrete Offenheit in den Freiraum.¹³

Umgebungsgestaltung

Während das Siedlungsgebiet aus Kleinräumen von Gebäuden, Gärten, Straßen und Plätzen besteht. Stehen die beiden kompakten Baukörper als Begrenzung zwischen Stadt und Landschaft.

Die umliegenden Wiesen- und Waldflächen sind frei zugänglich und umspülen beide Baukörper. Der Grünraum fließt zwischen den großzügigen Innenhof hindurch und bildet einzelne Plätze zur Erholung, Entspannung und zum Spielen aus. Daher verzichtet der Architekt auf



Abb.7 Außenfassade

Terrassen um den Gemeinschaftserholungsraum nicht durch private Zonierung zu gliedern.

Außerdem wird der alte Bach renaturiert um einen attraktiven Zwischenraum zwischen Bestand und Neubau zu ermöglichen.¹⁴

Abbildung:

Abb.1 http://www.hager-ag.ch/de/projekte/wohnungsbau/131/media_1.html

Abb.2 http://www.hager-ag.ch/de/projekte/wohnungsbau/131/media_1.html

Abb.3 <http://www.linthescher.ch/webcms/index.php/siedlungen/staehelimatt>

Abb.4 <http://www.linthescher.ch/webcms/index.php/siedlungen/staehelimatt>

Abb.5 Hansjörg Gadiant, Kreuzfahrtschiff in Seebach, Zeitschrift Wohnen, Band 83 (2008), Heft 5, Seite 10-14

Abb.6 <http://www.linthescher.ch/webcms/index.php/siedlungen/staehelimatt>

Abb.7 <http://www.caad.arch.ethz.ch/wiki/Events/KuntAmBau>

Siedlung Steinacker

Kenndaten

Bauherrschaft

Baugenossenschaft ASIG, Zürich

Architektur Hasler Schlatter Partner Architekten AG, Zürich

Umfang

5 MFH mit 75 Wohnungen, 60% davon im Besitz der ASIG, 40% bei der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich WSGZ; Doppelkindergarten, Pflegewohngruppe

Wohnungsmix und Mieten

23 3 1/2-Zimmer-Wohnungen
83–96m² CHF 1666–1907

39 4 1/2-Zimmer-Wohnungen
104–111m² CHF 1797–2315

13 5 1/2-Zimmer-Wohnungen
127–152m² CHF 2291–3451

Anlagekosten CHF 25,5 Mio.

Baukosten pro m² Wohnfläche (HNF) CHF 2910

Bauzeit Mai 2003 - Oktober 2004

Quelle:

Weiss Droz-Georget, Karin; Jann, Antonia; Wohnen wie gewohnt. Die Broschüre zum Age Award 2005, Zürich 2005

Allgemeines

Besonders in Zürich ist es ein Anliegen der Wohnungsbaugenossenschaften, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, da sie zu einer der teuersten Städten weltweit zählt und Wohnungen knapp sind.

Darum wurde von der Stadt Zürich zusammen mit den Baugenossenschaften ASIG und WSGZ (Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich) im Jahr 2000 ein Architekturwettbewerb für den Entwurf der Siedlung Steinacker ausgeführt. Das Züricher Architekturbüro Hasler Schlatter Partner Architekten gewann den Projektwettbewerb und wurde mit der Projektierung, Ausführungsplanung und der gestalterischen Leitung der Ausführung beauftragt. Im Oktober 2004 wurde die Bebauung fertiggestellt.

Die Wohnüberbauung Steinacker liegt im Südosten der Stadt Zürich im Stadtteil Witikon. Der am Rand der Stadt gelegene Bezirk mit Hanglage bietet einen guten Blick über den Züricher See bis zu den Glarner Alpen. Die Siedlung ist an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Eine Buslinie hält direkt an der Straße. In der Umgebung befinden sich zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen.

Die Siedlung gewann im Jahr 2005 den AgeAward, eine Auszeichnung der Age Stiftung, die Wohn- und Betreuungsprojekte für das Älterwerden in der deutschsprachigen Schweiz fördern.

Dabei wurden besonders Siedlungen und Mehrfamilienhäuser betrachtet, die neben günstigen Standortbedingungen, Barrierefreiheit, Sicherheit und hohem Wohnkomfort auch gute Orientierungs- und Identifikationsmöglichkeiten sowie eine gemischte Bewohnerstruktur aufweisen.

Die Entscheidung fiel auf die Siedlung Steinacker aufgrund des hohen Grades der Kriterienerfüllung.

Konzept

Das Ensemble besteht aus fünf Wohnblöcken, die zueinander leicht verdreht sind. So entsteht durch die Positionierung der einzelnen Gebäude ein spannendes Spiel von sich öffnenden Außenräumen.

In der Wohnüberbauung befinden sich 75 Wohnungen (3,5-, 4,5-, und 5,5-Zimmerwohnungen). Zudem sind zwei Kindergärten sowie eine Wohngruppe untergebracht.

Im Untergeschoss erstreckt sich über die gesamte Bebauungsfläche eine Tiefgarage, an die jedes Gebäude angeschlossen ist. Über Lufträume gelangt Licht in die Tiefgarage, sodass für die Bewohner das Gefühl der Sicherheit erhöht wird



Abb. 1 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Hasler Schlatter Partner Architekten

Jürg Hasler

Master of Science in Architektur ETH
Partner seit 1984 für Bauherren-
mandate, Projektentwicklungen
und Architektur

Beat Schlatter

Master of Science in Architektur ETH
Partner seit 1984 für Bauherren-
mandate, Projektentwicklungen
und Architektur

und weitere Mitarbeiter.

Im Erdgeschoss befinden sich die großzügigen Eingangsbereiche. Jedes Gebäude hat dabei seine eigene Farbgestaltung, die als Erkennungsmerkmal dient und eine Identifikation der Bewohner mit dem Gebäude schafft. In einem der Gebäude steht allen Bewohnern ein Gemeinschaftsraum zur gemeinschaftlichen sowie individuellen Nutzung zur Verfügung. Zusätzlichen Wohnraum bieten anmietbare Freizeiträume. Für alle Bewohner gibt es einen Abstellraum für Fahrräder und einen Waschraum inklusive zwei Trockenräumen. Die Entscheidung, in den Erdgeschossen auf Wohnungen mit dazugehörigen Gärten zu verzichten, führt zu einem großen, gemeinsam nutzbaren Außenbereich, der als Treffpunkt für alle Bewohner dient.

In den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind die Wohnungen angeordnet. Ausnahmen bilden die 1. Obergeschosse, in denen eine Pflegewohngruppe und zwei Kindergärten integriert wurden. Mithilfe des Konzeptes des Vierspanners und der gewählten Tragstruktur können die Anzahl der Zimmer in den Wohneinheiten variieren und Wohneinheiten ebenso zu Großwohnungen zusammengelegt werden. Dieser Vorteil wird bei der

Pflegewohngruppe, die durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen entsteht, genutzt. Die Wohnungen sind um den inneren Erschließungskern angeordnet. Daran schließt sich ein weiterer Ring mit Sanitäreinrichtungen an. Auf der Grundlage dieser Tatsache wurde die größtmögliche Nutzung der Gebäudeoberfläche für die Wohnräume ermöglicht. Alle Räume konnten zudem mit bodentiefen Fenstern

und Balkonen ausgestattet werden. Zentrum jeder Wohneinheit bildet der großzügige Wohnraum mit integrierter Küchenzeile. Zur optischen Trennung von Küche und Wohnraum kann ein zusätzlicher Korpus eingebaut werden. Durch ein Zurückversetzen der anschließenden Zimmer erhält dieser Wohnraum von drei Seiten Licht.

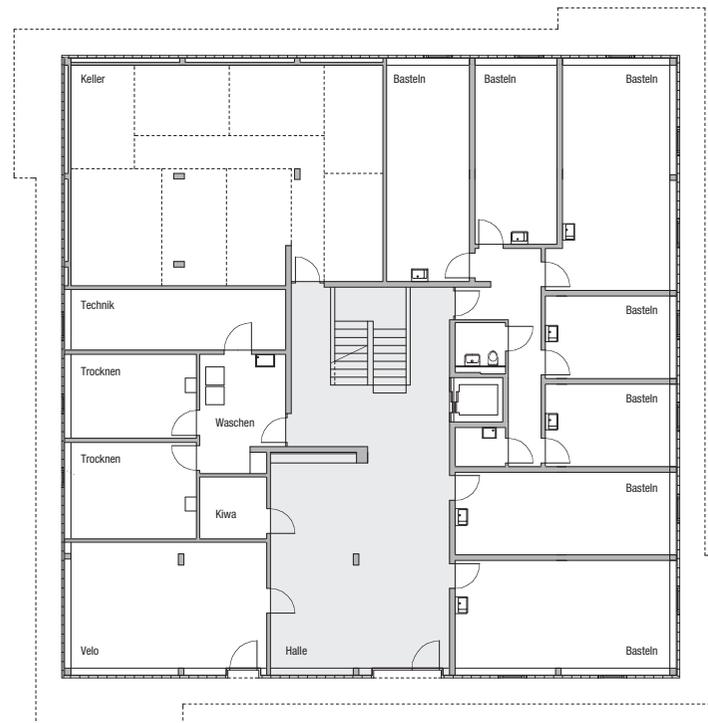


Abb. 2 Grundriss Erdgeschoss

HSP Architekten planen Gebäude für Öffentliche Bauherren, Private Investoren und Genossenschaften. Dabei arbeiten sie in den Bereichen der Projektentwicklung, Bauherrenvertretung, Bauherrenberatung und Architektur.

Auswahl einiger Referenzen:

Wohnungen Am Glattbogen, Zürich
Soziales Wohnen

Stadion Letzigrund, Zürich
(Projektentwicklung)

Schulanlage Riedwies, Uetikon am See

Quelle:

http://www.hsp-architekten.ch/hsp_architektur.php (letzter Zugriff am 31.10.2016)



Abb. 4 Kindergarten

Des Weiteren besitzt jede Wohnung zwei Nasszellen, eine mit WC / Dusche und die andere mit WC / Badewanne. Die übrigen Zimmer der Wohnungen sind nutzungsneutral und ohne Hierarchie angeordnet. Jedes der Zimmer ist mit Telefon- und Internetanschluss ausgestattet und hat Zugang zum Balkon.

Die Verteilung der Geschosse bewirkt eine Individualisierung der einzelnen Wohnungen, da jede eine eigene Lichtsituation, Nachbarschaft und Aussicht besitzt. Als weitere Anreize sind in der Wohnüberbauung zwei Kindergärten zu nennen. Der Kontakt unter den verschiedenen Generationen ist erwünscht. Deshalb werden die Bewohner der Pflegegruppe häufig von den Kindergartenkindern zum gemeinsamen Kochen, Basteln oder Singen besucht. Außerdem gibt es in der Nähe eine Schule, die ebenfalls Familien mit schulpflichti-

gen Kindern anlockt. Als Alternative zu den besonders hohen Mieten in Zürich bietet die Siedlung Steinacker bezahlbaren Wohnraum an. Die durchschnittliche Jahresmiete liegt bei 230CHF/m² Jahr - 1700CHF für eine 3,5Raum-Wohnung bis 3000CHF für eine 5,5Raum-Wohnung. Damit liegen die Wohnungen im oberen Bereich der Mietpreise von Wohnungen der ASIG. Für Züricher

Mietpreisverhältnisse sind sie allerdings günstig.

Das Ziel der ASIG - die Durchmischung verschiedener Altersgruppen - wird besonders bei der Vergabe der Wohnungen beachtet. Die Wohnungen sind modern, flexibel und barrierefrei ausgestattet, sodass diese sowohl von Jungen, Familien als auch Älteren langfristig genutzt werden können.

Quellenverzeichnis:

Weiss Droz-Georget, Karin; Jann, Antonia; Wohnen wie gewohnt. Die Broschüre zum Age Award 2005, Zürich 2005

Paul Riniker, Wohnen wie gewohnt. Film über den Preisträger des Age Award 2005

DETAIL, Siedlung Steinacker in Zürich, 9/2008, S. 935 - 937

Wohnüberbauung Steinacker Zürich-Witikon, Hasler Schlatter Partner Architekten AG, Zürich. Docu Media Schweiz GmbH . Verfügbar unter: http://www.baudokumentation.ch/7/staticpage/00/04/65/index_7.html (letzter Zugriff am 31.10.2016)

Wohnungen Steinacker in Zürich-Witikon. Hasler Schlatter Partner Architekten. Verfügbar unter: http://www.hsp-architekten.ch/hsp_architektur.php (letzter Zugriff am 31.10.2016)



Abb. 5 Barrierefreier Außenbereich

Eva Jaenicke

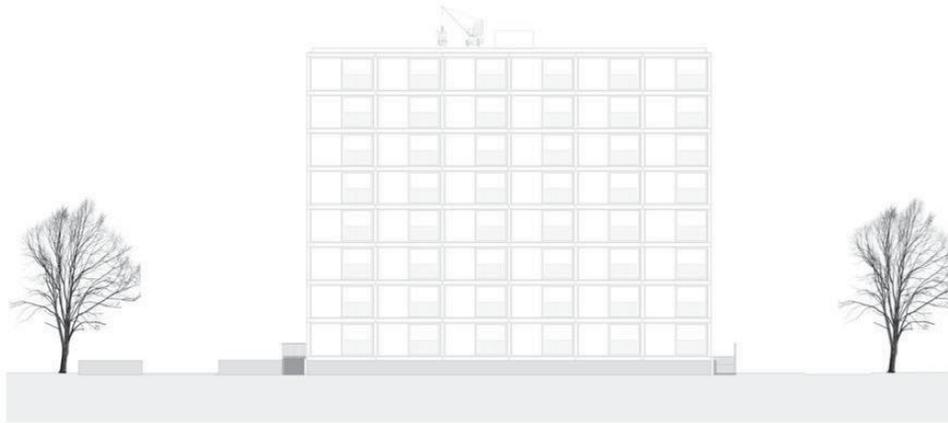
Hiphouse Zwolle, Niederlande Atelier Kempe Thill

Gebaut 02/2009
Skelettbau
60.000 qm BGF
736qm Grundfläche
8 Etagen
64 Wohnungen
Baukosten 5,5 Millionen



Abb. 1: Straßenfassade

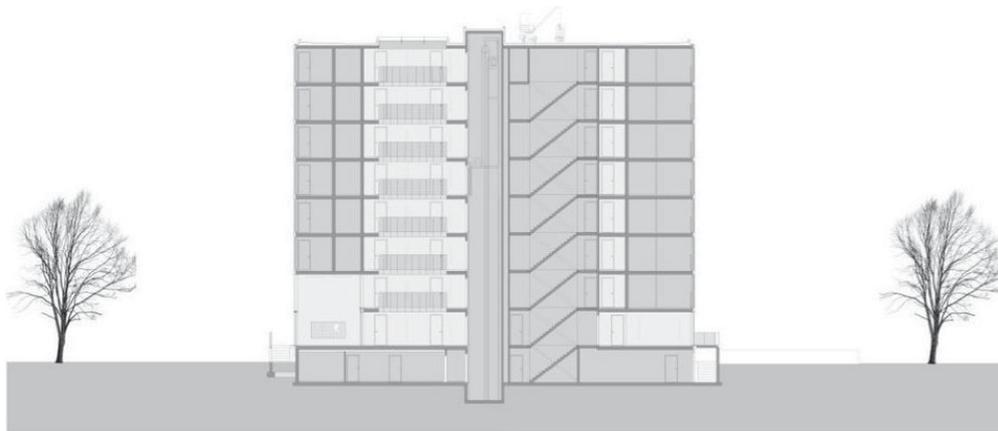
Die Hansestadt Zwolle ist die Hauptstadt der niederländischen Provinz Overijssel und hat ca 120.000 Einwohner. Die Hansestadt hat einen typischen Mittelalterlichen Stadtkern und es gibt auch typische Neubaugebiete, wie das ab 1957 gebaute Holtenbroek, das nordwestlich des Stadtkerns entstanden ist. Am Südrand des Areal entstand eine Reihenhaussiedlung, die eigentlich saniert werden sollte, aber nun doch der zu hohen Kosten wegen abgerissen wurde. Der neue städtebauliche Plan sieht wieder Reihenhäuser vor und am südlichen Rand drei Punkthäuser. Das mittlere der Punkthäuser ist das Hiphouse Zwolle von den Architekten André Kempe und Oliver Thill. Die Wohnbaugesellschaft SWZ erdachte sich den Namen als Mischung aus Hip Hop und House, da die Straßen des Viertels nach Komponisten und Musikern benannt sind und er die jungen Bewohner ansprechen soll. So sind 64 Apartments hauptsächlich für Studenten und „Starter“ in direkter Nähe zur Universität entstanden, welche zwischen dem Viertel Holtenbroek und dem Stadtzentrum liegt.

**ANSICHT:**

Streng durchgerasterte Glasfassade. Bodentiefe Fenster. Öffnungselemente schiebbar gleich groß, wie die fest verbauten Elemente. Gebäude steht auf einem Sockel, welcher mit einer Rampe und einer Treppenanlage erschlossen wird.

**GRUNDRISS:**

Artrium-Erschließung durch innenliegenden Laubengang. Fahrstuhl als zentrale Erschließung. Eingehauste doppelläufige Treppenanlage als Fluchtweg. Symetrie der Grundrisse.

**SCHNITT:**

Gleich hohe Stockwerke. Eingangshalle über zwei Stockwerke und im EG durchgesteckt. Artrium als Lichthof über alle Stockwerke. Laubengang als sparsame erschließung und kommunikativen Begegnungsort. Fahrstuhl als zentrale Erschließung über alle stockwerke. Keller für alle Mietparteien. Kellerzugang auch von Aussen.



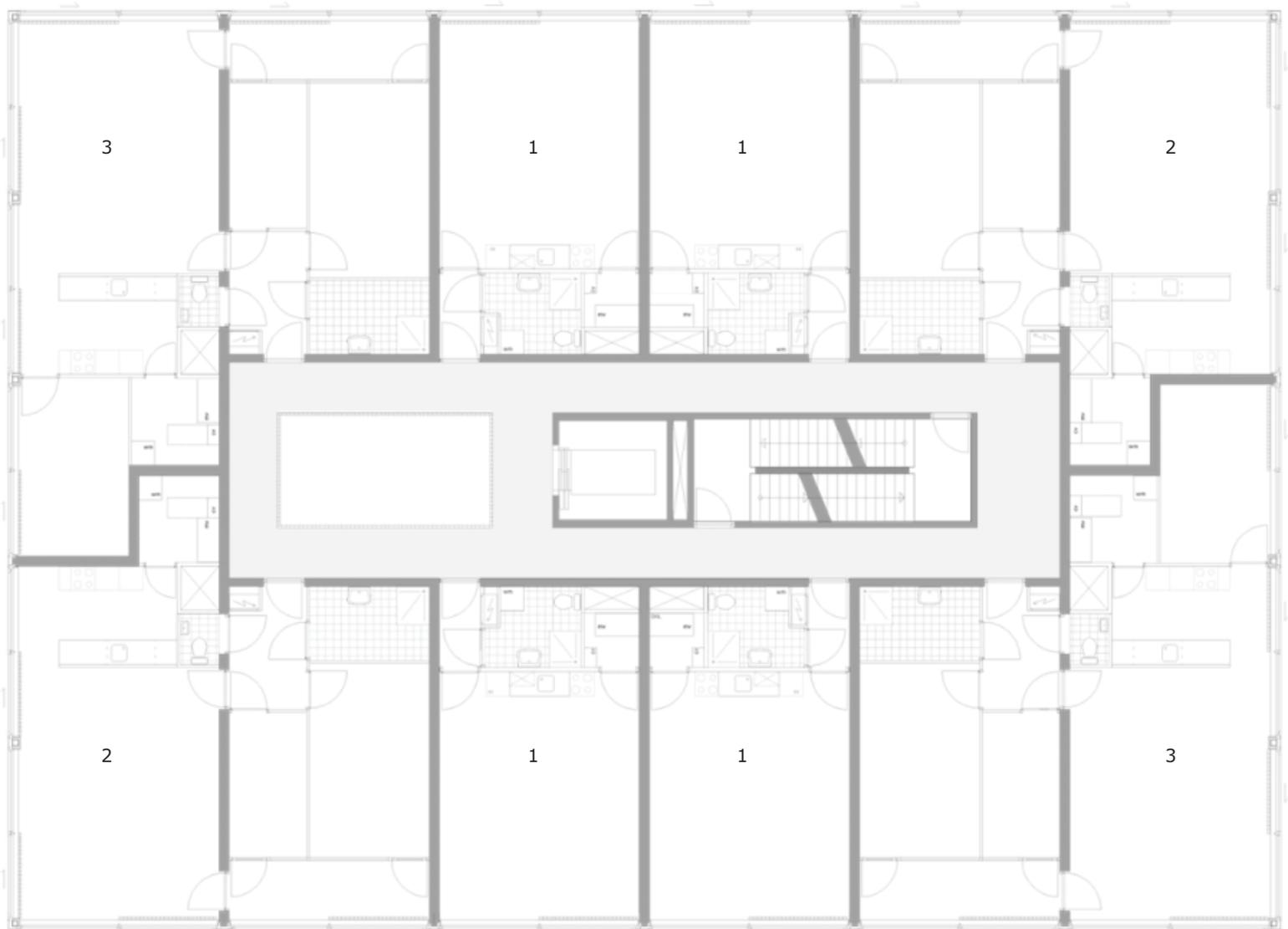
Eingangsbereich über zwei Etagen, Glasschiebetür, einfache Industrie-Lampen als Beleuchtung

Dem Architekturbüro aus Rotterdam war bei dem Projekt besonders wichtig, trotz minimaler Kosten einen hochwertigen Wohnraum zu schaffen ohne dem Image des Sozialwohnungsbaus. So sprechen sie von Luxus und der Emanzipation des Sozialbaus. Die in den Niederlanden typische Erschließung für sozialen Wohnungsbau über Laubengänge haben die Architekten daher vermeiden wollen und eine effektive Erschließung über den Gebäudekern gewählt. Durch den großzügig über zwei Etagen gehen-

den Eingangsbereich gelangt man in das 26m hohe Atrium im Gebäudeinneren ist ein starkes Merkmal des Gebäudes, welches den Bewohnern gleichzeitig als Marktplatz der Kommunikation dienen sollte. Die Haupteingangsöffnung erfolgt über einen Fahrstuhl, die eingehausten Fluchttreppen liegen im hinteren Gebäudeteil und werden wohl eher seltener genutzt. Die Wohnungen sind um den Erschließungskern vollständig an der Gebäudehülle drum herum angeordnet. An den vier Ecken, der Regelgeschosse be-

finden sich die größeren drei und vier Zimmer Wohnungen, an der Längsseite jeweils zwei Ein-Zimmer Apartments. So ergeben sich acht Wohnungen pro Etage über acht Etagen.

Die 1-Zimmer Apartments für Studenten sind einseitig entweder nach Osten oder nach Westen ausgerichtet und knapp 40qm groß. Die 3- und 4-Zimmer Wohnungen liegen über Eck und haben daher zweiseitige Belichtung und sind 80qm und 100qm groß. Alle Apartments sind mit Duscbädern ausgestattet und haben alle jeweils eine Abstellkammer. In den größeren Apartments ist das WC von der Dusche getrennt, was im Alltag das Wohnen mit mehreren Personen sicher erleichtert und verfügen zusätzlich über eine Loggia, die die drei Zimmer mit einander verbindet. Die offenen Wohnküchen und die raumhohe Verglasung, die Deckenhöhe beträgt 2,6m, ist sicher einer der Hauptmerkmale der Wohnungen. Die Architekten wollten so eine Loft-ähnliche Großzügigkeit erzeugen, wie sie nur im Luxusbau Verwendung findet. Jedes zweite Glaselement lässt sich aufschieben, so dass zwar an Balkonen gespart wurde, aber der Eindruck von einer innenliegenden Terrasse entstehen könnte. Trotz der Loftartigen Großzügigkeit sind die Grundrisse aber eher starr und unflexibel und die Räume eher klassisch angelegt. Gespart haben die Architekten vor



Grundrisse EG und OG
 1 Studentenwohnung
 2 3-Zimmer-Wohnung
 3 4-Zimmer-Wohnung
 (Quelle Bauwelt 47/2009)

1 Studentenwohnung
 40 qm
 313 EUR mtl. Miete
 Abstellkammer

2 3-Zimmer-Wohnung
 80qm
 463 EUR mtl. Miete
 Abstellkammer
 Loggia

3 4-Zimmer-Wohnung
 100qm
 499 EUR mtl. Miete
 Abstellkammer
 Loggia



Abb.: Blick auf Fahrstuhl und einhaustes Treppenhaus, Geländer verzinkt, Decke mit Akustikspritzputz versehen, Wände aus Beton unverputzt



Abb. : Blick aus der Eckwohnung, Raumhohe Fenster, jedes 2. Element lässt sich aufschieben, daher auch die innenliegende Brüstung

allem an den Materialitäten und der schlichten Fassade bestehend aus den großen Fenstern, die mit hochwertigem Sonnenschutz versehen sind und deren Rahmen aus eloxiertem Aluminium bestehen.

Die Architekten verzichten bewusst auf jede Art der Fassadengestaltung über Vor- und Rücksprünge, da durch die Fenster die dahinter lebenden Bewohner zum Teil der „Performance“ werden. Es ist von „Rohbau-Ästhetik“ die Rede, die im inneren deutlich wird. Die Betonwände blieben unverputzt, nur zum Teil wurde gespachtelt. Die Decken sind mit Akustikspritzputz versehen und die Beleuchtung besteht aus einfachen Industrielampen. Die Geländer sind nur verzinkt und sehr schlicht gehalten.

Es gibt auch keine aufwendigen Außenanlagen oder Gemeinschaftsflächen, nur einen Parkplatz und eine Rampe als barrierefreien Zugang zum Haus. Im Untergeschoss befinden sich die 64 Keller zu den Wohnungen.

Die Baukosten sind vergleichsweise gering, so hat das gesamte Projekt trotz 10-15% höherer Baukosten als in Deutschland, 5,5 Millionen Euro gekostet, das heißt 869EUR brutto pro Quadratmeter Nutzfläche und 1218EUR netto pro Quadratmeter Wohnfläche.

Quellen:

www.zwolle.nl

<http://atelierkempethill.com/0053-hiphouse/>

<http://www.archdaily.com/228667/atriumto-wer-hiphouse-zwolle-atelier-kempe-thill>

bauwelt 47/2009

<http://www.detail.de/inspiration/studenter-und-sozialwohnungen-in-zwolle-106183.html>

<http://www.nextroom.at/building.php?id=34547>

Fotos von Ulrich Schwarz

Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite, Zürich

Müller Sigrist Architekten



Abb. 1 Blockrandbebauung mit Abtreppe nach Süden

Der Gebäudekomplex inmitten der Stadt Zürich ist ein wahrer Hybrid. Er umfasst vielfältige Gewerbenutzungen, Wohn- und Gemeinschaftsräume sowie eine integrierte Straßenbahn-Abstellanlage. Die „Kalkbreite“ ist ein Pionierprojekt als nachhaltiges und durchmischtes Stadtquartier. Hier leben und arbeiten seit Herbst 2014 rund 500 Menschen.

Hintergründe

Wie in vielen Städten verfolgt man auch in Zürich das Ziel der Innenverdichtung vor Außenentwicklung. Das „Kalkbreite“-Areal war eine der letzten potentiellen Flächen für eine innerstädtische Quartierentwicklung. Doch seit 1882 befand sich auf dem Grundstück die Straßenbahn-Abstellanlage der Verkehrsbetriebe Zürich, die wei-

ter betrieben werden sollte. 1975 forderte erstmals eine städtische Volksinitiative gemeinnützigen Wohnungsbau an dieser Stelle. Die Initiative wurde später zur „Genossenschaft Kalkbreite“ und konnte das Areal 2007 im Baurecht von der Stadt übernehmen. Unter der Bedingung die Straßenbahn-Abstellanlage zu erneuern, konnten die Planungen beginnen.¹

Anforderungen

Die Genossenschaft legte darauf wert, dass die künftigen Quartiersbewohner von Anfang an in die Planung mit einbezogen wurden. Zusammen mit Fachplanern erarbeitete man gemeinsame Zielvorstellungen mit sozialen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen.²

Soziale Anforderungen: Eine der wichtigsten Vorgaben war die soziale Durchmischung im Quartier. Diese sollte vor allem nach Haushaltstyp, Alter und Vermögen erfolgen sowie durch benachteiligte Haushalte ergänzt, aber nicht hauptsächlich geprägt werden. Günstige Mieten und ein vielfältiges Angebot an Wohnungen sollten die Durchmischung ermöglichen. Um das Gebäude dicht zu nutzen und Raum zu schonen wurde zudem eine Mindestbelegungsvorschrift gefordert, die besagt, dass die Anzahl an Individualzimmern und Personen in einer Wohnung gleich sein muss. Der durchschnittliche individuelle Wohnflächenverbrauch sollte dabei nicht mehr als 35 m² betragen (in Zürich 41 m² üblich).

Ökologische Anforderungen: Die zentrale Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV sah man

als ideale Ausgangssituation für ein autofreies Quartier. Statt einer Tiefgarage sollten über 300 Fahrradabstellplätze gebaut werden. Daneben wünschten sich die künftigen Bewohner grüne Dachterrassen und Urban Gardening. Das Gebäude sollte außerdem eine Minergie-P-Eco-Zertifizierung erhalten, was dem deutschen Passivhaus-Standard entspricht. PV-Anlagen, Wärmerückgewinnung und eine Grundwasserwärmepumpe sind dafür nötig.

Ökonomische Anforderungen:

Günstige Mieten sind die Grundvoraussetzung für den sozialen Wohnungsbau und waren eine wichtige Anforderung der Bewohner.^{1,3} Eine 100-m²-Wohnung kostet in der „Kalkbreite“ derzeit monatlich rund 2000 Franken.⁴ In vergleichbarer Lage in Zürich beginnen die Monatsmieten ab 2500 Franken für diese Fläche.⁵ Für einkommensschwache Haushalte sollten einige von der Stadt subventionierte Wohnungen bereitgestellt werden. Daneben soll ein von der Genossenschaft eingerichteter Solidarfonds für die Bewohner bei zu starker Belastung des Haushaltsbudgets durch die Miete zur Verfügung stehen. Dazu müssen diese regelmäßig einen Solidaritätsbeitrag zahlen

und können bei plötzlicher Krankheit, Arbeitslosigkeit, etc. auf den Fonds zurückgreifen, um die Miete zu begleichen.^{1,3}

Architektonisches Konzept

Der Gebäudekomplex reagiert auf die Insellage des Grundstücks, welches sich inmitten von Straßen- und Schienentrassen befindet, mit einer Blockrandbebauung. Diese wird nach Süden hin abgetreppet, um Licht in den Innenhof zu bringen (Abb.1). Unter dem Hof befindet sich die Abstellhalle für Straßenbahnen. Die Sockelzone des Gebäudes ist für Läden und Lokale vorgesehen. Ab dem zweiten Obergeschoss beginnen Wohn- und Gemeinschaftsräume.¹

Um die soziale Durchmischung zu gewährleisten wurde von den künftigen Bewohnern ein vielfältiges Angebot an Wohnungen gefordert. Hierzu entwickelten die Architekten eine große Bandbreite an Wohntypen, angefangen von der 1-Zimmer-Wohnung bis zur 17-Zimmer-WG-Wohnung (Abb. 2). Dabei sollten viele Nutzergruppen angesprochen werden. „Wohnen mit Kindern“ ist hier nicht nur für konventionelle Familien möglich, sondern es gibt auch größere und kleinere Wohnungen für Patchwork-Familien, Alleinerziehende, Großfamilien

Wohnungsspiegel⁴

30 x 1-1,5-Zi.-Whg. (29-56 m²)
in drei Wohneinheiten (Cluster)
2 x 1-1,5-Zi.-Whg. (38-45 m²)
14 x 2,5-3,5-Zi.-Whg. (50-75 m²)
4 x 2,5-Zi.-Atelierwhg. (64-103 m²)
13 x 4,5-Zi.-Whg. (95-133 m²)
8 x 5,5-Zi.-Whg. (123-127 m²)
6 x 6,5-Zi.-Whg. (142-215 m²)
2 x 7,5-9,5-Zi.-Whg. (142-215 m²)
3 x 13-17-Zi.-Whg. (222-412 m²)
9 x 1-Zi.-Wohnjoker (27-29 m²)



[1] vgl. Fuchs, C., Wolf, S. (2015). Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite in Zürich. Detail, 55. Serie 2015 - 9 Wohnen, S. 868-880.

[2] vgl. Genossenschaft Kalkbreite (2015). Kalkbreite. Ein neues Stück Stadt. Zürich: Selbstverlag. S. 8-9.

[3] vgl. Genossenschaft Kalkbreite. Anleitung Kalkbreite. Verfügbar unter: <https://anleitung.kalkbreite.net/> (Letzter Zugriff am 22.11.2016)

[4] vgl. Genossenschaft Kalkbreite (2015). Kalkbreite. Ein neues Stück Stadt. Zürich: Selbstverlag. S. 202.

[5] vgl. Hellstern, R. (2014). Lebenshaltungskosten in der Schweiz. Verfügbar unter: <http://www.auswandern-handbuch.de/lebenshaltungskosten-in-der-schweiz/> (Letzter Zugriff am 22.11.2016)

Abb. 2 Grundriss des 4. Obergeschosses mit verschiedenen Wohnungstypen

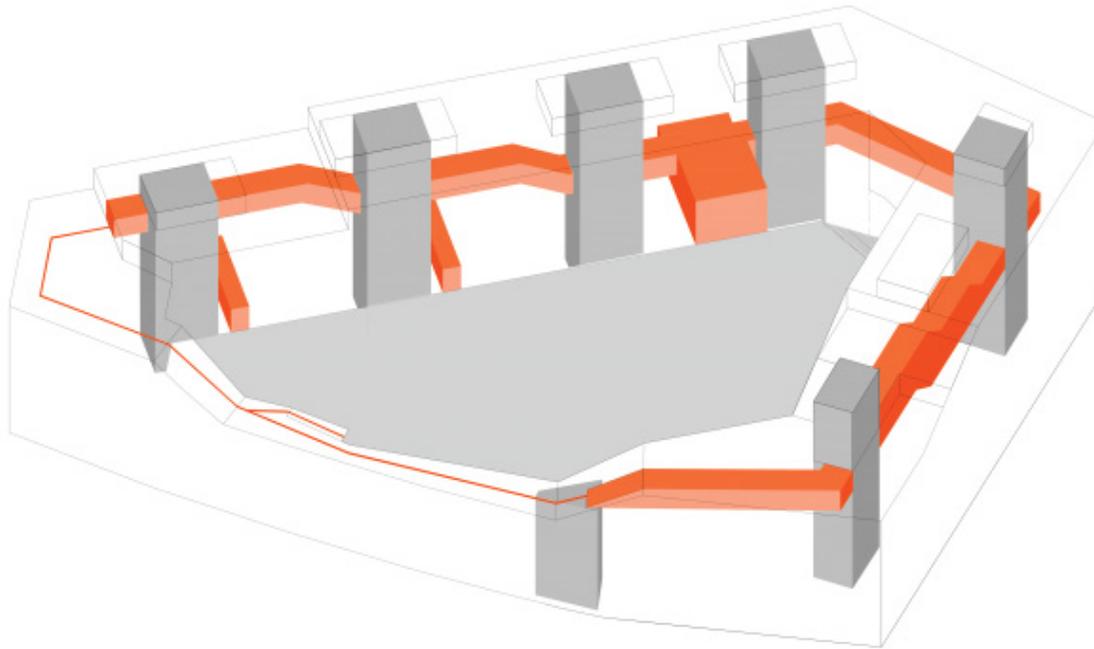


Abb. 3 Innere Straße - „Rue Intérieure“

oder Familien-WGs. Angelagert an den Wohnungen befinden sich oft sogenannte „Wohnjoker“. Diese können von Familien dazu gemietet werden, wenn vorübergehend ein zusätzliches Zimmer benötigt wird, etwa für Nachwuchs oder die pflegebedürftige Großmutter. Eine andere mögliche Wohnform ist der „Großhaushalt“, der im Wesentlichen einer „WG“ entspricht. Hier gibt es Einzelzimmer à 16 m², eine Gemeinschaftsküche und einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Eine Alternative zum „Groß-

haushalt“ sind die sogenannten „Cluster“. Der Individualbereich ist größer und zusätzlich mit Bad und Küche ausgestattet, sodass man ausreichend Privatsphäre hat. Dank Gemeinschaftsräumen kommt auch hier das gemeinschaftliche Leben nicht zu kurz. „Barrierefreies Wohnen“ ist im gesamten Gebäude möglich und es können individuelle Anpassungen vorgenommen werden. Auch „Wohnen im Alter“ funktioniert durch Hindernisfreiheit, nahe Versorgungsmöglichkeiten und soziale Vernetzung im

Quartier sehr gut. Die Kombination mit „Clusterwohnungen“ bietet sich für diese Nutzergruppe an. Um die nachhaltige Mobilität zu fördern, gibt es zudem die Wohnform „Wohnen und Arbeiten“. Dafür stehen Atelierwohnungen und Gewerberäume zur Verfügung.³ Alle Wohnungen wurden materialsparend ausgebaut, sodass beispielsweise Stahlbetondecken und Anhydritestrich noch sichtbar sind. Der belassene Rohbau schont nicht nur Ressourcen, sondern bedingt auch günstige Mieten und eine ur-

Bildquellen

Abb. 1, Abb.4. Verfügbar unter: <http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/> (Letzter Zugriff am 22.11.2016)

Abb. 2. Verfügbar unter: https://www.kalkbreite.net/20100617_Projektokumentation_web.pdf (Letzter Zugriff am 22.11.2016)

Abb. 3. Verfügbar unter: <http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/wettbewerb/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/> (Letzter Zugriff am 22.11.2016)



Abb. 4 Treppenhaus

bane Ausstrahlung.

Als zentraler Punkt zur Erschließung der Wohnungen und als Eingang ins Gebäude dient der sogenannte „Dorfplatz“. Dabei handelt es sich um eine zweigeschossige Eingangshalle mit Rezeption und Bibliothek. Hier beginnt auch die „Rue Intérieure“, eine innere Straße, welche kaskadenartig durch das gesamte Gebäude führt und als zentraler Erschließungs- und Kommunikationsflur dient (Abb.3). Durch verschieden farbige Treppenhäuser wird die Straße immer wieder akzentuiert (Abb. 4).¹

Um die Kommunikation zu fördern und individuelle Wohnfläche zu sparen, wurden gemeinschaftliche Räume geschaffen. Dazu gehören beispielweise eine Cafeteria und ein Waschsalon. Außerdem können Werkstätten, Gemeinschaftsbüros, Schulungsräume, Pensionszimmer, eine Gartenküche und eine Sauna gegen eine kleine Gebühr gemietet werden.

Auch auf private Außenräume wurde zugunsten von gemeinsamen Außenräumen verzichtet. So gibt es den „Kalkbreite-Boulevard“ zum Einkaufen und Kaffeetrinken oder den Innenhof mit Kinderspielplatz. Letzterer wird auch von der „Kindertagesstätte Kalkbreite“ mit genutzt. Auf dem Dach des Gebäudes befinden sich mehrere Gärten, die den Bewohnern Urban Gardening ermöglichen. Diese haben unterschiedliche Charaktere wie etwa „Bei den Kräutern“, „Beim Gemüse“, „Bei den Bienen“ uvm.³

Die große Vielfalt an Wohnformen, gemeinschaftlichen Innen- und Außenräumen und der Gewerbemix im Sockel sprechen verschiedenste soziale Gruppen an und machen die „Kalkbreite“ zu einem lebendigen und nachhaltigen Quartier. Sie wurde von den Bewohnern sehr gut angenommen.¹

WOHNÜBERBAUUNG HAGENBUCHRAIN, ZÜRICH

HINTERGRUND

Zürich ist keine Hochburg des sozialen Wohnungsbaus wie Frankfurt oder Wien. ^[1] Die öffentliche Hand selbst tritt als Bauträger meist nur steuernd und fördernd auf. Den Großteil des geförderten Wohnungsbaus überlässt die Stadt den Baugenossenschaften. Als private Akteure mit sozialpolitischen Anliegen haben jene heute etwa ein Fünftel des gesamten Wohnungsbestands von Zürich inne. ^[1] Aufgrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels, welcher sich in der Überalterung und sozialen Entmischung äußert, sehen sich somit auch die Baugenossenschaften gezwungen, mit neuen Bauprojekten vorauszudenken und Bauten zu verwirklichen, die sich den veränderten Bedürfnissen und neuen Formen des Zusammenlebens anpassen.

Auch die Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS) ist von dem gesellschaftlichen Wandel betroffen. Mit der neuen Siedlung Hagenbuchrain sollte ein neuer Kreis von Genossenschaftlern erschlossen werden. Die Idee für eine neue Überbauung wurde bereits lange Zeit vor dem Wettbewerb zum ersten Mal formuliert. Erst im Rahmen des Ende der 90er-Jahre verab-



Abb. 1 Impression Außenraum

BAUGENOSSENSCHAFT SONNENGARTEN

Die gemeinnützige Baugenossenschaft wurde 1944 gegründet und zählt heute rund 1650 Mitglieder. Sie umfasst 19 Siedlungen mit 1187 Wohnungen in 54 Einfamilien- und 153 Mehrfamilienhäusern, darunter auch Pflegewohnungen, und zeichnet sich durch eine breite Durchmischung in ihrer Bewohnerschaft aus. Sie baut für Menschen jeden Alters mit unterschiedlicher sozialer, beruflicher und kultureller Herkunft und Lebensgeschichte. Daneben achtet sie aber auch auf architektonische Qualität und Nachhaltigkeit. ^[2]

schiedeten städtischen Legislaturprogramms „10 000 Wohnungen in 10 Jahren“ wurde ein solches Projekt möglich. ^[1] Zusammen mit dem Hochbauamt Zürich führte die Baugenossenschaft Sonnengarten im Jahr 2000 einen Wettbewerb durch, den das Zürcher Architekturbüro Bünzli & Courvoisier gewann.

LAGE

Die Siedlung Hagenbuchrain befindet sich am Stadtrand an der Schnittstelle zwischen dem Landschaftsraum des Üetlibergs und dem Dorf Albisriedens. Dennoch ist der Standort infrastrukturell gut

an das Zürcher Zentrum angebunden. Von der nur zwei Gehminuten entfernten Endhaltestelle Albisrieden erreicht man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nur 20 Minuten den Hauptbahnhof. Aufgrund der vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, der Nähe zur Natur und zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten bietet der Standort ideale Verhältnisse für Wohnungsbau und ist eine sehr attraktive Lage für Familien.

Die besondere Herausforderung des Projekts bestand in den städtebaulichen Bedingungen. So handelte es sich um ein dreigeteiltes, unregel-

mäßig geformtes Baugrundstück am Hang des Üetlibergs, dessen heterogene bauliche Umgebung von dem mittelalterlichen Dorfkern Albisriedens einerseits und kleinmaßstäblichen Einfamilienhäusern sowie dreigeschossigen Zeilenbauten der 50er und 60er Jahre andererseits geprägt ist.

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen entwickelten die Architekten einen zwei- bis dreiflügeligen Bautyp, den sie in verschiedenen Varianten so auf den Parzellen platzierten, dass trotz der teilweise geringen Abstände überall Durch- und Ausblicke entstanden. Somit wirkt das Ensemble leichter, als es in Realität ist, und fügt sich gut in das heterogene Umfeld ein. Der Architekt Courvoisier bezeichnet die Gliederung in die sechs freistehenden neuen Häuser als Melange aller städtebaulichen Typen der näheren Umgebung.

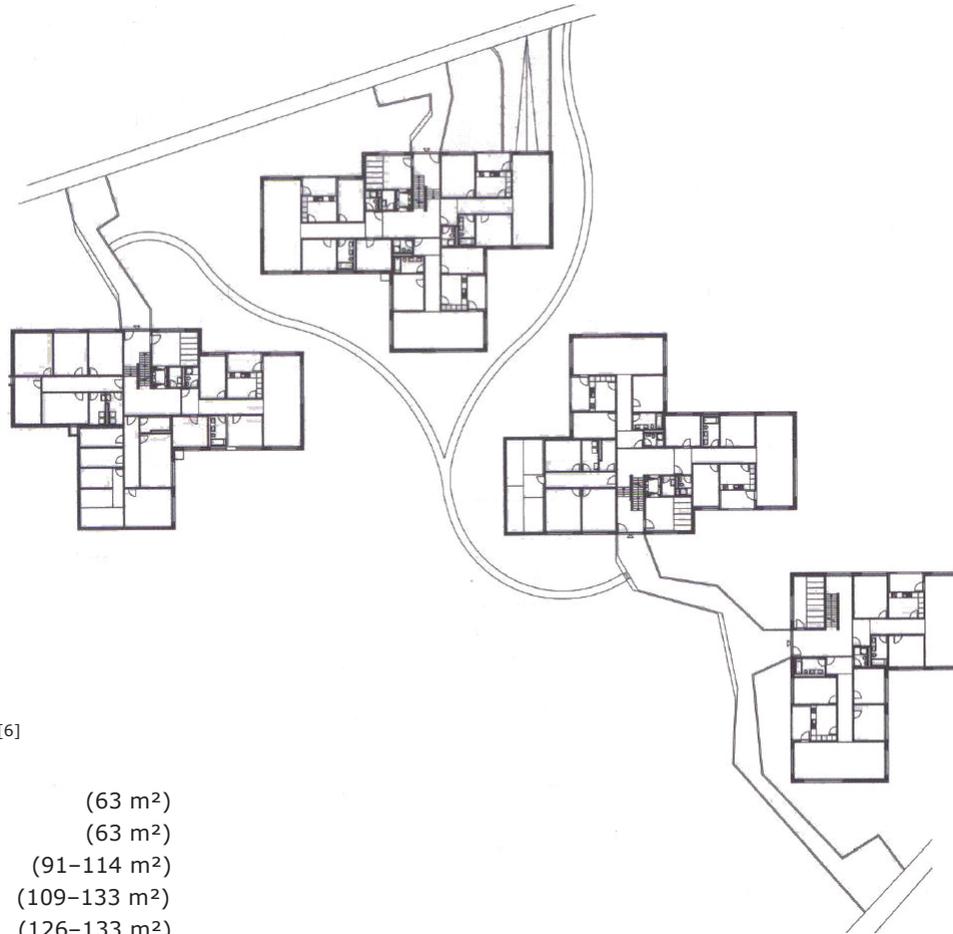
Durch die verschachtelte Anordnung der Gebäude entstehen Außenräume, die einen fließenden Übergang zwischen Urbanität und Landschaft schaffen. Der parkähnlich gestaltete Grünraum scheint zwischen den Gebäuden durchzufließen und steht im bewussten Kontrast zur schlichten Erscheinung der kubischen, beige verputzten Baukörper mit regelmäßig an-



Abb. 2 Lageplan

BÜNZLI & COURVOISIER ARCHITEKTEN

Das Zürcher Büro unter Leitung von Samuel Bünzli und Simon Courvoisier sowie den Partnern Markus Horn und Kai Konopacki wurde 1995 gegründet und beschäftigt heute etwa zehn bis 15 Mitarbeiter. [4] Sie arbeiten vorwiegend an Wettbewerben und Projekten im Bereich Wohn- und Schulbauten und wurden im Jahr 2006 für die Siedlung Hagenbuchrain mit dem Architekturpreis Kanton Zürich ausgezeichnet. [5]



RAUMPROGRAMM ^[6]

| | | |
|----|-----------|---------------------------|
| 1 | 1½-Zi-Whg | (63 m ²) |
| 1 | 2½-Zi-Whg | (63 m ²) |
| 12 | 3½-Zi-Whg | (91–114 m ²) |
| 20 | 4½-Zi-Whg | (109–133 m ²) |
| 4 | 5½-Zi-Whg | (126–133 m ²) |
| 3 | 6½-Zi-Whg | (176 m ²) |

| | |
|----|--------------------------|
| 12 | Ateliers mit Nasszelle |
| 18 | Bastelräume |
| 1 | Gemeinschaftsraum Trotte |
| | Büroräume der BGS |
| 55 | Parkplätze |

Abb. 3 Grundriss Erdgeschoss

geordneten, liegend rechteckigen Fensterformaten.

KONZEPT

Das Ensemble aus sechs freistehenden Mehrfamilienhäusern mit zwei bis vier Vollgeschossen bietet pro Geschoss jeweils zwei bis drei Wohnungen sowie ein separates Atelier mit Nasszelle. Von den insgesamt 41 Wohnungen sind mehrheitlich dreieinhalb und viereinhalb Zimmerwohnungen, einige fünfeinhalb und sechseinhalb und jeweils eine eineinhalb und zweieinhalb Zimmerwohnung. ^[6]

In allen Wohnungen erreicht man in fortlaufender Raumfolge vom Treppenhaus, über den Eingang und den überdurchschnittlich breiten Gang, welcher die einzelnen Zimmer von 14 bis 19 Quadratmeter Größe, Küche und Bad erschließt, den langgestreckten Wohnraum am Kopfende der Wohnung. Dieser gewährt nach drei Richtungen Ausblicke ins Grüne. So bietet der Raum einerseits die Sicht ins Limmattal im Norden und andererseits die Sonne von Süden. Auch in der Küche mit der großen Fensteröffnung und Blick auf die Loggia wird der Bezug zur Natur deutlich. Der Wohnraum ist mit 44 Quadratmeter großzügig dimensioniert, laut BGS ^[7] kann dieser jedoch

mit einer Leichtbauwand unterteilt werden, so dass ein zusätzliches Zimmer von 15 Quadratmeter entsteht. Zusätzliche Flexibilität bieten die insgesamt zwölf Ateliers mit eigener Nasszelle, welche als Arbeitsraum, zusätzliches Schlafzimmer oder Rückzugsort für Kinder und Jugendliche benutzt oder individuell vermietet werden können. Zudem gibt es 18 Bastelräume und einen Gemeinschaftsraum, welcher auf Antrag der Bewohner aus der auf dem Baugrundstück befindlichen historischen Trotte umgebaut wurde. In unteren Geschossen befinden sich hangseitig Neben- und Kellerräume, talseitig weitere Wohnungen sowie Büroräume der Verwaltung der BGS sowie eine kollektive Tiefgarage mit 55 Parkplätzen, welche die drei größeren Gebäude direkt miteinander verbindet.

STANDARD

Die räumliche Großzügigkeit setzt sich in einem hohen Ausführungsstandort und der Hochwertigkeit der Materialwahl und -bearbeitung fort. So sind alle Wohnungen mit geölten Parkettböden aus Eiche sowie Mosaikfliesen in den Bädern, bronzeverkleideten Eichenfenster und Bronzebrüstungen sowie mit Eiche verkleidete Loggien ausgestattet. Dies verleiht den Wohnun-

gen einen herrschaftlich-repräsentativen Charakter und steht im Kontrast zur strengen Nüchternheit der Fassaden und den bewusst konventionell gehaltenen Wohnungsgrundrissen, welche sich beispielsweise in der separaten Küche zeigt.

Die Veredelung durch die gewählten Materialien hat jedoch ihren Preis. So kostet beispielsweise eine viereinhalb Zimmerwohnung monatlich 2250 Schweizer Franken netto, weshalb die Wohnungen vor allem auf Familien in besser verdienenden Einkommensschichten ausgerichtet sind. Gründe für die hohen Mietzinsen sind neben dem hohen Standard auch die schwierigen baulichen Rahmenbedingungen wie das dreigeteilte Baugrundstück und der schwierige Baugrund mit aufwendiger Grubensicherung und Tiefgaragenbau in Hanglage, die zu hohen Erstellungskosten führten. Trotz der hohen Mietzinsen wurden die Wohnungen nach Fertigstellung sofort vermietet und kam ein Mietermix aus jungen Familien und Pensionierten zustande. onell gehaltenen Wohnungsgrundrissen, welche sich beispielsweise in der separaten Küche zeigt.



Abb.1:
www.bg-sonnengarten.ch/siedlungen/hagenbuchrain

Abb.2,3:
ecola-award.eu/sites/default/files/chartbilder/08_nomini_kat3_schwarzbrots246_s303_seite_24_bild_0002.tiff_.jpg

Abb. 4 :
www.e-periodica.ch/cntmng?var=true&type=pdf&rid=woh-002:2005:80::586



[1] www.e-periodica.ch/cntmng?pid=wbw-004:2006:93::1043

[2] www.bg-sonnengarten.ch/bgs/über-uns

[3] www.wbg-schweiz.ch/data/wohnen_05011908_61754.pdf

[4] www.swiss-architects.com/de/buenzli-courvoisier/?nonav=1

[5] www.architekturpreis.ch/archiv/2006/wohneuberbauung-hagenbuchrain

[6] www.bg-sonnengarten.ch/siedlungen/hagenbuchrain



Abb. 4 Impressionen Innenraum

[7] Persönliche Kommunikation mit BGS am 07.11.2016

WETTBEWERB

bewegungsraum

raum für familien mit kindern



Was brauchen Kinder zu ihrem **Kindheitsglück?**

55 %

genügend Platz
in der Wohnung

87 %

Platz zum
Radfahren

70 %

vorhandene
Spielplätze

60 %

Platz zum
ungestört sein

k o n z e p t

Kinder können sich prinzipiell überall glücklich fühlen. Auch Kinder, die in Wohnungen ohne Gärten aufwachsen, sind glückliche Kinder. Jedoch lag das Kindheitsglück u.a. in der ZDF Glücksstudie bei Kindern aus Einfamilienhäusern mit frei zugänglichem Garten bei 48%, während Kinder aus Wohnungen nur 33% Glücklichsrate angaben.

Diese Erkenntnis und die bereits erwähnten Parameter sollten in jeder sozialen Schicht für das Wohnumfeld für Kinder integrierbar sein.

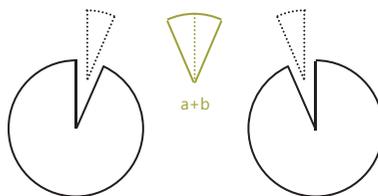


Das Konzept sieht vor, einen großzügigen Bewegungsraum zu generieren, der jeweils von zwei Familien privat genutzt werden kann. Hierbei gibt jede der beiden Parteien einen Teil ihrer zur Verfügung stehenden Quadratmeter ab und speist sie in die Fläche des neu gewonnenen Raumes ein.

Die Eingänge der beiden Wohneinheiten werden ebenfalls über diesen Freiraum erschlossen. Die genutzte Erschließungsfläche wird zur Fläche des Bewegungsraumes addiert und vergrößert die Bewegungsfläche zusätzlich.

Die Fenster der jeweiligen Wohnung zum Bewegungsraum hin ermöglichen einen ständigen visuellen Kontakt zwischen draußen und drinnen.

Wie lässt sich nun genügend Platz und Freiraum im flächenbegrenzten sozialen Wohnungsbau generieren?



wohnung a

wohnung b

Was findet hier statt?

Der neue großzügige Raum bietet genügend Entfaltungsfläche für alle Familienmitglieder. Hier findet der Kontakt zu gleichaltrigen Kindern statt. Auch Eltern können sich untereinander austauschen. Es entsteht Raum für Gemeinschaftsaktivitäten der Familien, und für die Kinder ist sicheres Spielen draußen möglich - auch alleine. Außerdem können Kinderwagen, Fahrräder, Roller etc. vor der eigenen Haustür geparkt werden.

tivitäten der Familien, und für die Kinder ist sicheres Spielen draußen möglich - auch alleine. Außerdem können Kinderwagen, Fahrräder, Roller etc. vor der eigenen Haustür geparkt werden.

grundrisse

5 Personen Wohnung

95 qm inkl. Terrasse

Küche | Essbereich

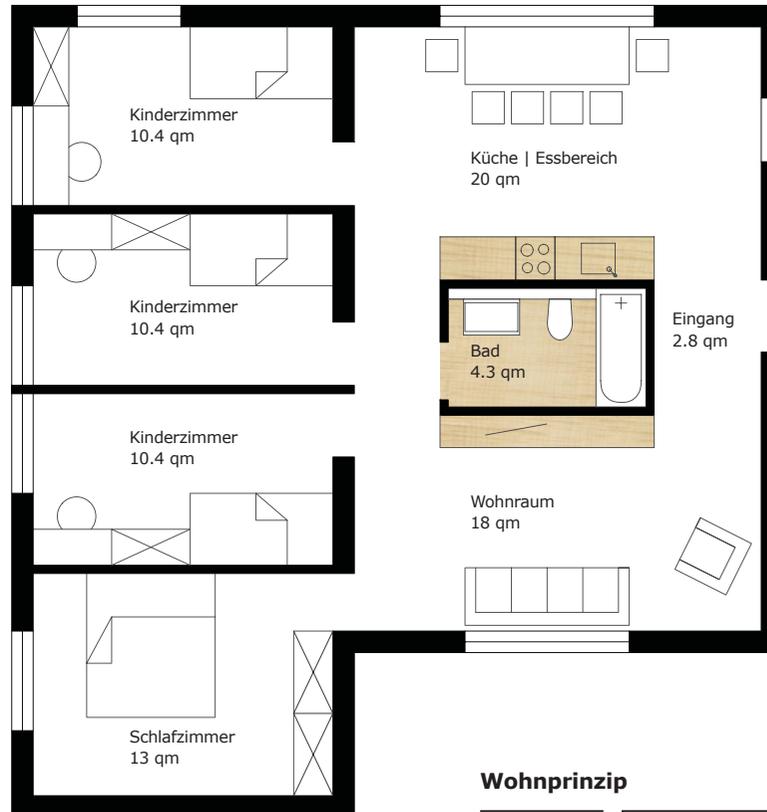
Die Küche soll den Bereich für das Tagesgeschehen für die ganze Familie darstellen. Er wird laut sein und es wird der Treffpunkt für alle Familienmitglieder sein. Durch das Fenster zum Bewegungsraum ist der ständige visuelle Kontakt zu draußen spielenden Kindern gewährleistet.

Wohnraum

Der Wohnraum soll als kuscheliger Rückzugsort für die Familie dienen. Er ist nahe des Elternschlafzimmers angeordnet, da dieser Raum am längsten von ihnen genutzt werden wird.

Funktionskern Bad

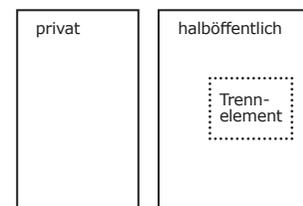
Der Funktionskern mit Badezimmer dient als räumliche Trennung der Gemeinschaftsräume. Er gewährleistet ein konfliktfreies Zusammenleben durch die Möglichkeit des visuellen Rückzugs in den Wohnbereich.



Kinderzimmer | Schlafzimmer

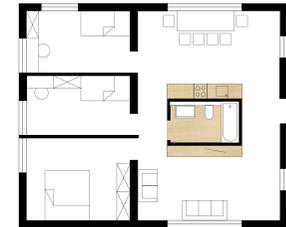
Die Kinder- und Schlafzimmer stellen ganz individuelle Rückzugsorte für jedes Familienmitglied zur Verfügung.

Wohnprinzip



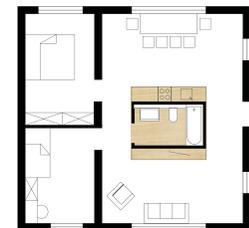
4 Personen Wohnung

85 qm inkl. Terrasse



3 Personen Wohnung

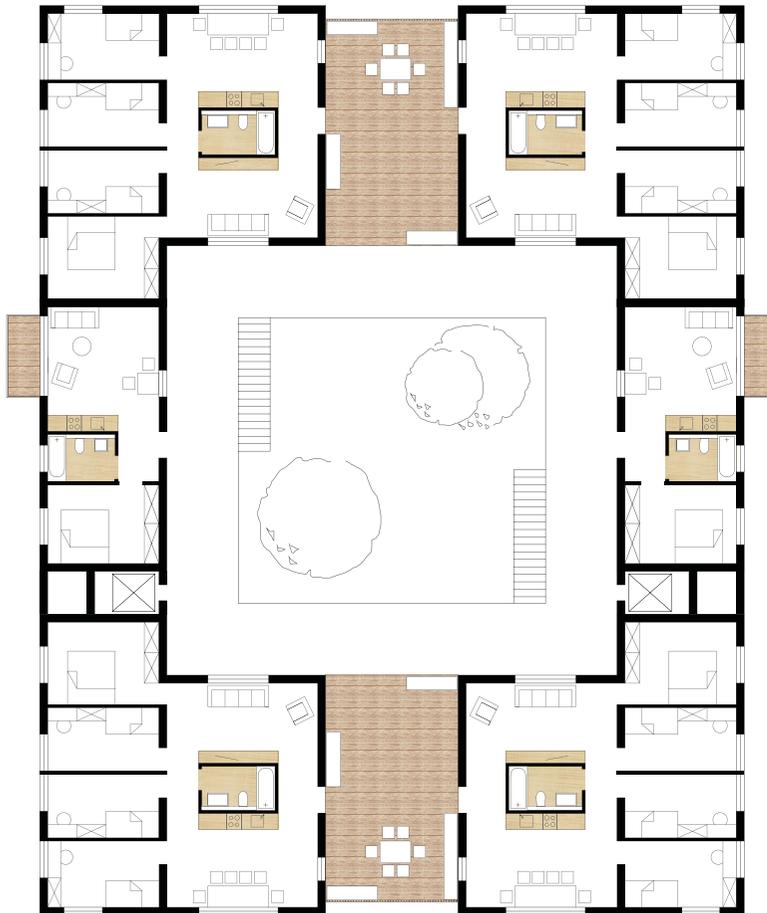
75 qm inkl. Terrasse



1-2 Personen Wohnung

42 qm inkl. Balkon





Kombinationsmöglichkeit

4 Familienwohnungen à 5 Personen
2 kleine Mietwohnungen

Die entwickelten Grundrisse lassen sich zu einer in sich geschlossenen „Wohnsiedlung“ addieren. Der entstandene Innenhof dient als unmittelbare Erholungsfläche mit Spielplatz und Grünraum.

Die Erschließung funktioniert über einen innenliegenden Laubengang. Das geschlossene System kann so unabhängig von der Grundstückslage realisiert werden. Es ist funktional in sich abgeschlossen und erlaubt ein sicheres Aufwachsen aller Kinder innerhalb des Wohnkomplexes.

Im Weiteren kann diese Grundrissaddition in die Höhe multipliziert werden. Bis zu drei Stockwerke sollen übereinander gestapelt werden.

In den kleinen Einheiten für 1-2 Personen kann temporäres Wohnen stattfinden. Sie sind für Aupairmädchen, Großeltern, Familienmitglieder etc. vorgesehen, welche innerhalb der Familienstrukturen des „Siedlungskubus“ integriert werden können.

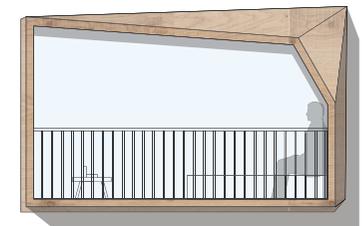
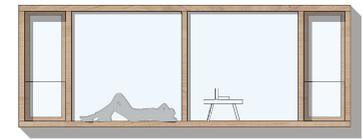
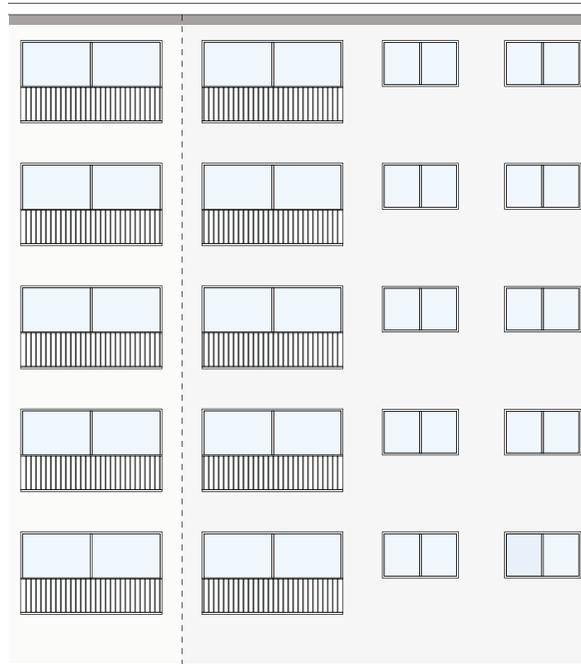
Kokon - das soziale Geschicht der Stadt

eine Studie zur Fassadengestaltung im sozialen Wohnungsbau

Das Konzept der Spiel- und Erholungswabe hat zum Ziel, die zwangsläufig reduzierten und simplen Wohnungsgrundrisse im sozialen Wohnungsbau als belebendes Element in der Fassade aufzuwerten und somit das Stigma vom

hässlichen sozialen Wohnungsbau zu brechen. Außerdem sollen die oft nur durchschnittlichen Raumqualitäten der einfachen Wohnräume aufgewertet und diese so lebenswerter gestaltet werden. Um dies zu erreichen, wird eine vor-

gefertigte Wabe vor die Fensteröffnung gehängt. Dies kann auch nachträglich erfolgen. Die Wabe ist aus dem natürlichen Material Holz, um mit seinem warmen Charakter den angeschlossenen Raum aufzuwerten und um Gewicht zu sparen.

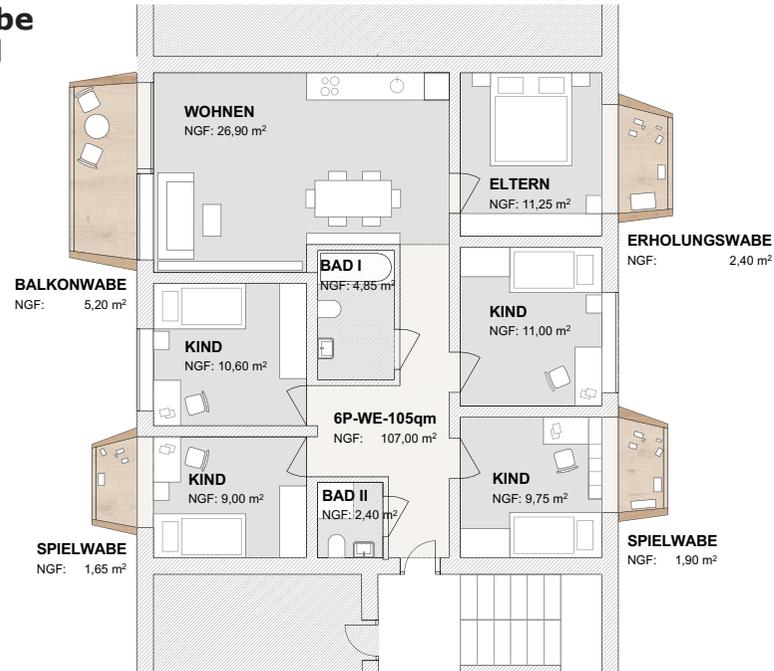


Variante I - Die Spielwabe

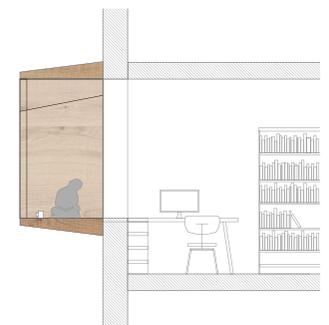
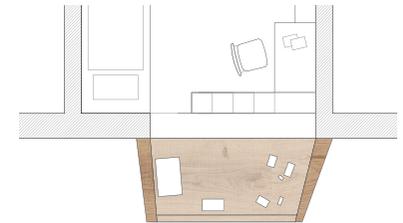
Grundriss | Ansicht | Detail

Zur Anschauung dient ein simpler Grundriss für eine sechsköpfige Familie der alle Kriterien des sozialen Wohnungsbaus erfüllt. Vier kleine Kinderzimmer, zwei Bäder (eins davon barrierefrei), eine große Wohnküche mit Balkon und das Elternschlafzimmer am Schaltpunkt der Wohnung und das alles in unter 105m².

Durch die Addition der „Waben“ fällt auf, dass es nicht möglich ist diese an jedem Fenster anzubringen. Das würde auf der einen Seite das Erscheinungsbild des Gebäudes im Stadtraum überladen, auf der anderen Seite auch die zugeschriebene Quadratmeterzahl sprengen. Auch wird die gerechte Raumaufteilung zwischen den Bewohnern erschwert. Um dem entgegenzuwirken gibt es zwei größere und zwei kleinere Kinderzimmer, welche mit je einer Wabe ergänzt wird.

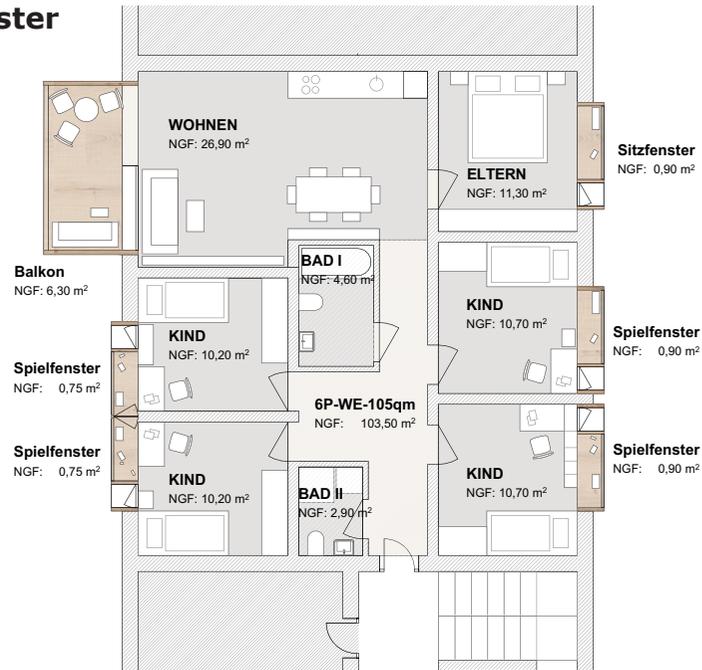


Die Spielwaben bieten ungefähr 2m² Platz, was z. B. bei Kinderzimmern im sozialen Wohnungsbau ein enormer Zugewinn ist. Durch die erhöhte Sitzfläche werden völlig neue Raumqualitäten erschaffen und ein angenehmer Rückzugsort wird in der sonst einfachen Umgebung geboren.



Variante II - Das Sitzfenster

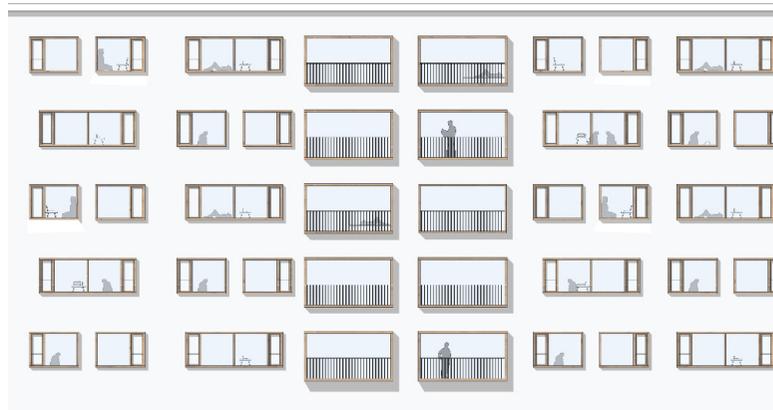
Grundriss | Ansicht | Detail



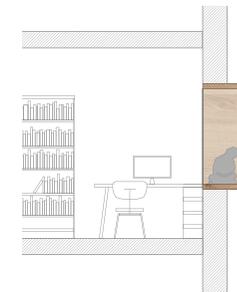
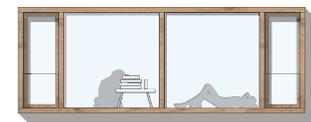
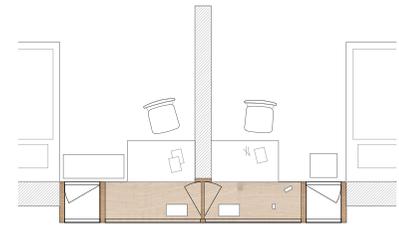
Das Konzept der Spiel- und Erholungswabe wertet den Raum enorm auf, hat jedoch auch die Probleme der ungleichen Verteilung und den durch die komplizierte Konstruktion vergleichsweise hohen Kosten.

Aus diesem Grund wurde das Konzept vereinfacht und universeller gestaltet.

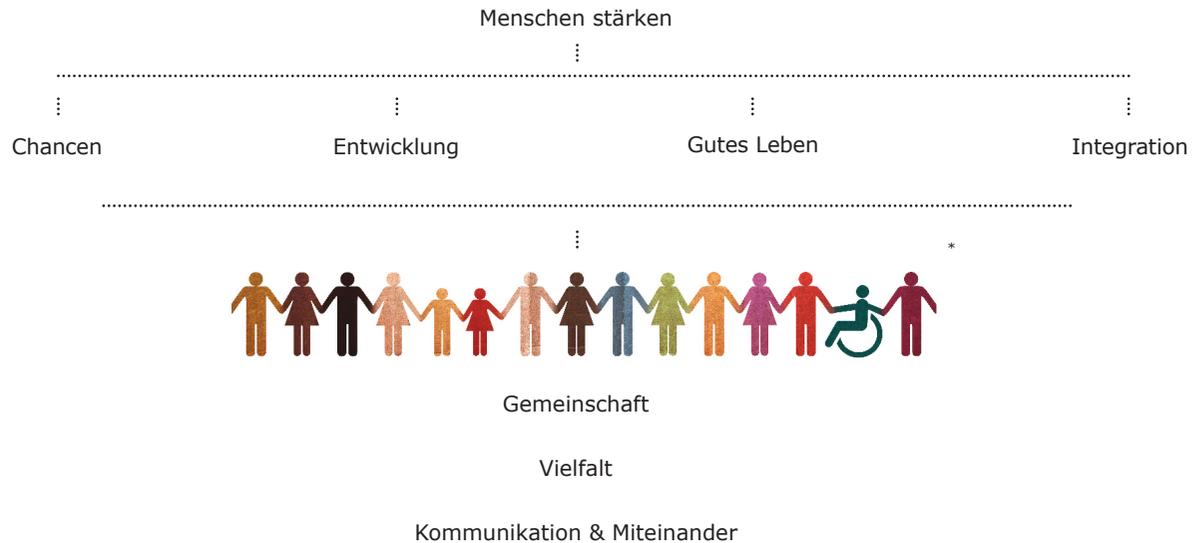
Das Sitzfenster bietet weniger Platz als die Spielwabe, jedoch ähnliche Qualitäten. Es besteht aus einem festverglasteten Sitzbereich und einem Öffnungsflügel. Sie sind als Doppel- und Einzelmodul kombinierbar und bieten so Möglichkeiten des Über- und Durchgriffs zwischen mehreren Räumen.



Im Grundriss sieht man die Vorteile des Sitzfensters besonders deutlich. Es ist an jedem Raum anbaubar und bietet in der differenzierten Ausführung als Doppel- oder Einzelmodul genügend Spielraum in der Fassade. Es geht kaum über die Außenwand hinaus und fügt sich so harmonisch und hochwertig in die Stadt ein.



infinite stories



Schema Konzept

*Abb.: Gemeinschaft © Gunnar Assmy,

https://sh-gruene.de/sites/sh-gruene.de/files/fotolia_34343789_l-c_gunnar_assmy_-_fotolia_rgb.png, 2017.

infinite stories ist ein Siedlungsgedanke. Bereits auf städtischer Ebene werden Vielfalt und Integration statt Segregation angestrebt. Das Soziale Wohnen erstreckt sich daher idealer Weise über das gesamte Stadtgebiet und erzeugt ein Durchmischen der Bevölkerungsschichten. Auf diese Weise kann sich jeder als Teil der Gesellschaft begreifen, nicht als Außenstehender. Im Konkreten möchte *infinite stories* dieses Prinzip auch auf die Ebene des einzelnen Hauses übertragen. Durch ein vielfältiges Angebot

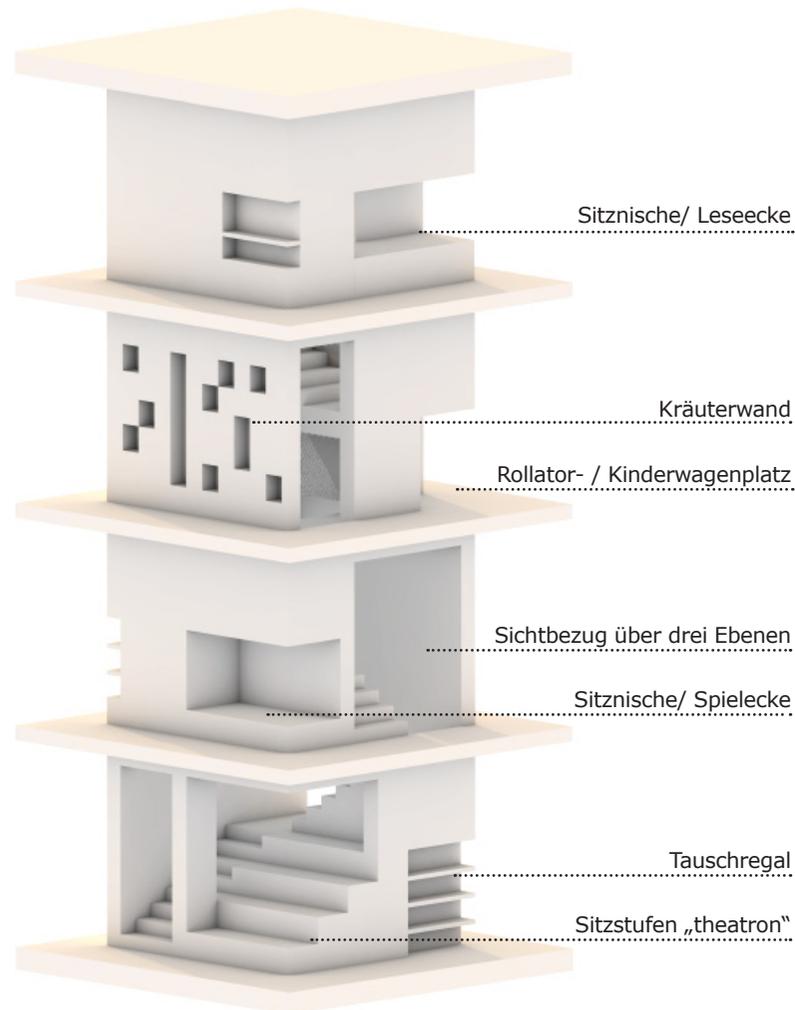
verschiedener Wohnungstypen sollen Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen zusammenfinden und voneinander profitieren. Denkbar ist neben der reinen Nutzung des Sozialen Wohnens auch eine Erweiterung der Nutzungen, bspw. um Gewerbe. Die zentrale Treppenkultur ist in jedem Fall das verbindende Glied und soll den Bewohnern des Hauses ein Angebot eines Gemeinschaftsortes ohne administrativen Charakter verschaffen. Eine Belebung dieses kollektiv genutzten Ortes erfolgt durch das Beleb-

gen mit vielfältigen Funktionen die sowohl den alleinlebenden Rentner als auch zwei junge Schwestern ansprechen. Ohne Beeinträchtigung bleibt auch die Nutzung als Verkehrsweg zur vertikalen Erschließung erhalten. Diese Fusion begünstigt den sozialen Kontakt zu Nachbarn, steigert Kommunikation und den Gemeinsinn.

infinite stories betrachtet dies als die optimale Grundlage für Integration, Chancen, Entwicklung und gutes Leben.

Der Alltag der Alleinerziehenden Mutter dreier Kinder, die Erinnerungen des Geflüchteten, die innovativen Ideen des Studierenden, die Erfahrung der Dreiundachtzigjährigen und die Besorgtheit des Beeinträchtigten, - dies sind Geschichten aus dem Leben. Es gibt unendlich viele solcher Geschichten. Mit ihnen verbunden sind stets Schicksale - Schicksale von Menschen, die es nicht immer leicht hatten im Leben oder sich dieses nicht leicht gemacht haben. Und doch verbirgt sich ein Funke Leichtigkeit in ihrer Vielzahl. Leichtigkeit die von Vielfalt, Kommunikation und der Gemeinschaft lebt und somit Potenziale ermöglicht und Chancen bietet. - Chancen auf Entwicklung, auf Integration oder schlichtweg ein gutes Leben.

infinite stories ist ein Versuch, verschiedenste Schicksale zu beherzigen und offeriert mit einem skulpturalen Treppenraum eine ansprechende Zone der Begegnung. Sitzstufen, Spiel- und Leseecken, Ausblicke, eine Kreidetafel, Tauschregale, Kinderwagen- oder Rollatorplätze, eine Kräuterwand und vertikale Sichtachsen schaffen Räume unterschiedlicher Qualitäten und beleben das Haus. Sie machen sein Zentrum zum Ort des Lebens.



Isometrie Treppenskulptur

Sitzstufen „theatron“

Die Sitzstufen „theatron“ befinden sich im Erdgeschoss des Hauses und richten sich zur Garten- oder Hofseite. Eine weite Öffnung ermöglicht den Blick auf den Schnee im Winter und Grünes im Sommer.

Während Kinder draußen spielen, können die Eltern sie beim Lesen der Zeitung oder Arbeiten am Laptop im Blick behalten. Heimkehrende Nachbarn laden zum kurzen Gespräch über das Neueste ein. Manchmal setzen sie sich dazu und man trinkt Kaffee und Kuchen. Gern trifft man sich hier auch zu Hausfesten. Die mitgebrachten Speisen und Getränke der Hausbewohner werden dann auf den unteren Sitzstufen zum Buffet angerichtet.



Perspektive Sitzstufen „theatron“

Rollator- / Kinderwagenplatz

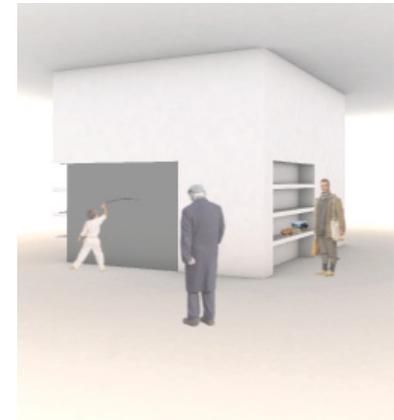
Da Wohnungen flächenoptimiert bemessen sind, bleibt wenig Platz für Stauraum. Wo also hin mit dem täglich benötigten Rollator oder Kinderwagen wenn man die gerade nicht braucht? - Der hier vorgesehene Platz ermöglicht ein nahes Abstellen vor der eigenen Wohnungstür.



Perspektive Rollator-/ Kinderwagenplatz

Tauschregal

Gelesene Bücher, angesehene Filme, zu klein gewordene Kleidungsstücke und nicht mehr benötigtes Spielzeug sind viel zu schade um entsorgt zu werden. Besser ist es, es findet sich derjenige der Verwendung für diese Dinge findet. Das Tauschregal ist der Ort, der dies ermöglicht. Hier wird das Unnütze des Einen zum Nützlichen des Anderen. Jeder profitiert dabei. Tauschregale kann es dabei an mehr als nur einem Ort im Haus geben. Denkbar ist auch ein Regal mit Gegenständen, die im Besitz aller sind - ein Teil- oder Gemeinschaftsregal.



Perspektive Tauschregal

Kräuterwand

Frische Kräuter zur Verfeinerung und Dekorierung des Mittagessens stehen den Hausbewohnern an der Kräuterwand zur Verfügung. Die Hausgemeinschaft stellt die gewünschten Kräuter, auch Zierpflanzen, und pflegt und nutzt sie gemeinsam. Trifft man sich um die Mittagszeit zufällig an diesem Ort, ist ein kurzes Gespräch über die anstehenden Speisen gewiss. Beliebte Rezepte können ausgetauscht und Tipps zum Kochen weitergegeben werden. Womöglich verabredet man sich zum gemeinsamen Kochen und es entstehen Kochgemeinschaften unter Alleinstehenden oder Geselligen. Ebenso denkbar ist, dass bei Abwesenheit eines Nachbarn, die Pflanzen dazugestellt und hier gepflegt werden.



Perspektive Kräuterwand

Sitznische/ Spielecke

Dieser Platz eignet sich hervorragend zum Pause machen vom Treppensteigen. Aber auch zum längeren Verweilen lädt dieser Ort ein.

Schön ist es, sich hier zum Nachdenken, Buch lesen, Spielen mit den Nachbarskindern oder Stricken niederzulassen. Es gibt viele Möglichkeiten diesen Platz zu beleben.



Perspektive Sitznische/ Spielecke

3. Preis

Johannes Grabowski

[Raum]+



[Raum]+

Gemeinsam Raum erleben

Die Mikrowohnung als soziales Bindeglied

Raum+ ist das Konzept, welches die Notwendigkeit neuartiger Wohnstrategien erkennt und als innovativen Ansatz die eingestreuete Ergänzung von Mikrowohnungen innerhalb der Planung neuer Wohnkonzepte vorsieht.

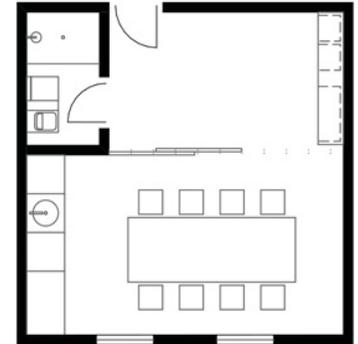
Mikrowohnen ist ein Trend, der sich aus den veränderten Lebensbedingungen, dem Anstieg der Mieten und dem geringen Angebot bezahlbaren Wohnraumes in den zentralen Lagen großer Städte ableiten lässt.

Die Logik (der Profit) der Investoren sieht homogene Wohnkomplexe aus Mikrowohnungen für junge Menschen und pendelnde Berufstätige vor.

Das Potential der Mikrowohnung liegt jedoch in der Vielseitigkeit der Nutzung. Als fehlendes Puzzlestück im Repertoire der Planer bietet sie bezahlbaren Wohnraum, fördert neuartige Innenraumkonzepte für mehr Qualität und Komfort und ermöglicht die kommunikative Vernetzung der Bewohner.

Raum+

25 m²
ein Raum;
viele Möglichkeiten



Raum+ möchte dazu einladen Standards und Größen einer 1-Zimmerwohnung zu überdenken. Neben bezahlbaren Wohnraum für junge Menschen, wäre auch die Unterbringung einer dauerhaften Pflegekraft eine sinnvolle Ergänzung in einer alternden Hausgemeinschaft. Desweiteren bietet sich die Chance Raum+ den Bewohnern zur Verfügung zu stellen. Gemeinsam können sie entscheiden, ob sie sich zu Spieleabenden treffen wollen, oder ihn für Gäste reservieren lassen. So kann Raum+ zur Stärkung der sozialen Strukturen innerhalb des Hauses beitragen.



[Raum]+



Fürsorge



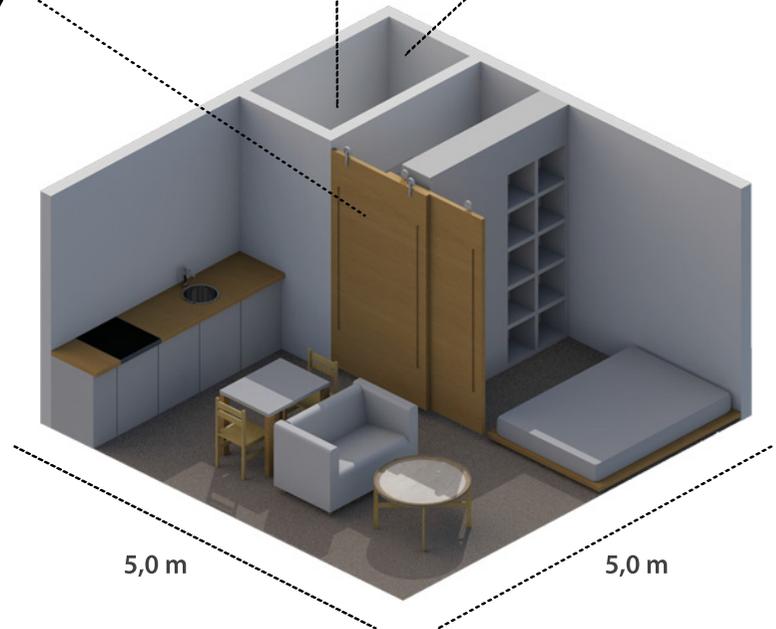
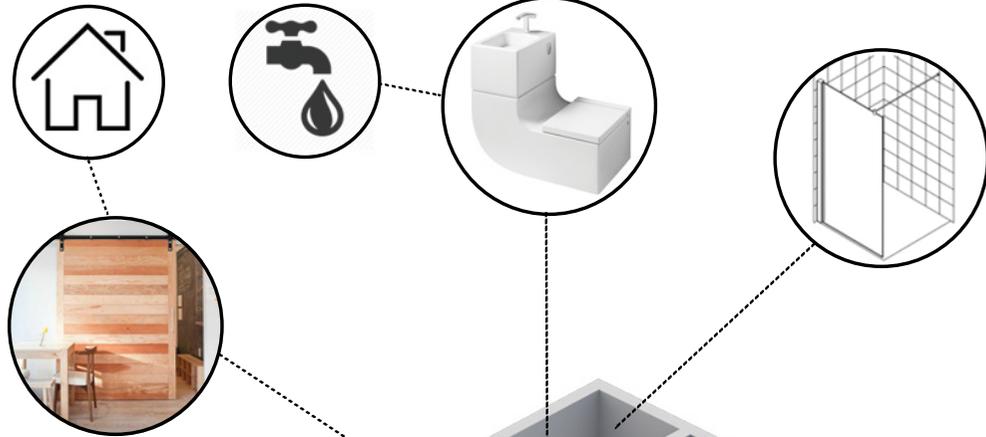
Unterstützung



Gemeinschaft

Energie sparen - Räume schaffen.

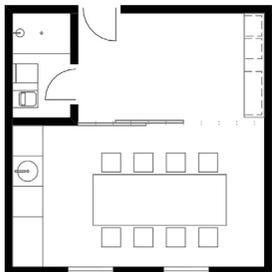
[Raum]+



Raum+ bedeutet auch mit einfachen Mitteln Räume zu schaffen. So wird mit Hilfe eines Schiebeelementensystems den Bewohnern die Möglichkeit gegeben, sich Orte des Rückzugs zu schaffen und aus den eigenen vier Wänden mehr Raum zu generieren.

Desweiteren lädt eine platz- und wassersparende WC- und Spültischeinheit dazu ein, Ressourcen zu sparen und die Umwelt zu schonen.

Als Raumtrenner und gleichzeitige Garderobe und/oder Kleiderschrank dient in diesem möblierten Beispiel die Trennwand zum Eingangsreich. So wird Raum effektiv genutzt.



Um die Anordnung von Raum+ im Gefüge eines Bestandsgrundrisses zu demonstrieren, wurde im gewählten Beispiel die Wohnungsgröße um 5m^2 den vorgegebenen Bedingungen angepasst.

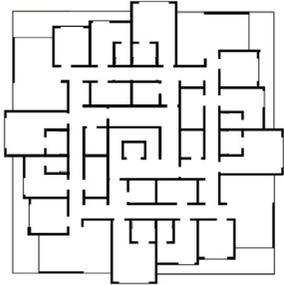
In der Praxis wären die vormaligen zwei Kinderzimmer einer separaten Wohnung gewichen, die nach dem Auszug der Kinder den Einzug einer unterstützenden Pflegekraft oder die Nutzung als Gemeinschaftsraum für die Hausgemeinschaft ermöglicht, ohne zusätzliche Verkehrsfläche zu schaffen.



3. Preis

Julian Dippel

Wandelbar



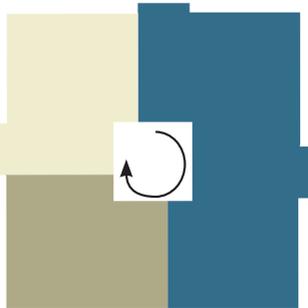
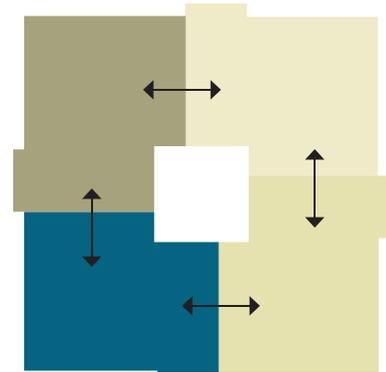
Konzept

Die Gesellschaft befindet sich in einem stetigen Veränderungsprozess. Gebäude werden für eine lange Lebenszeit errichtet. Anpassungen an die veränderte Nachfrage durch die zukünftigen Nutzer sind nur mit einem hohen Aufwand umsetzbar. Warum also nicht ein Gebäude welches sich der Nachfrage und den Bedürfnissen der Nutzer anpasst. Ein Gebäude das wandelbar ist.

Umsetzung

Die einzelnen Module können ohne Umbauten zu Nutzungseinheit verbunden oder wieder getrennt werden.

Ermöglicht wird dies durch drei Schiebetüren. Die Hauptschiebetür fungiert als „Wohnungstrennwand“. Wird diese zur Trennung verschlossen, entstehen in den Nutzungseinheiten praktische Abstellräume.



Hier setzt Wandelbar an, das Grundrisskonzept basiert auf zwei Modulen welche in sechs verschiedenen Varianten pro Geschoss miteinander kombiniert werden können.

Sind zwei Module zu einer Einheit verbunden, verschwinden die Türen in Wandscheiben.

2 Nutzergruppen

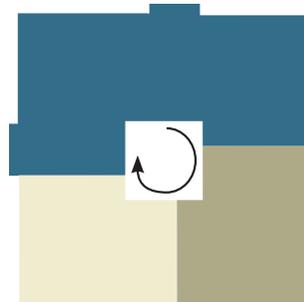
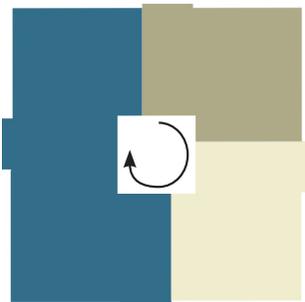
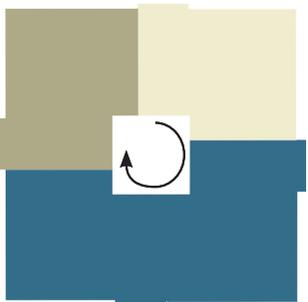
Flexibilität

keine Umbauten

Angeboten werden:

- **Senioren-WGs**
- **Pflege-WGs**
- **Familienwohnungen**

(Eine Pflege WG wird angeboten ab acht pfelgebedürfte Personen)
(4-Zimmer)



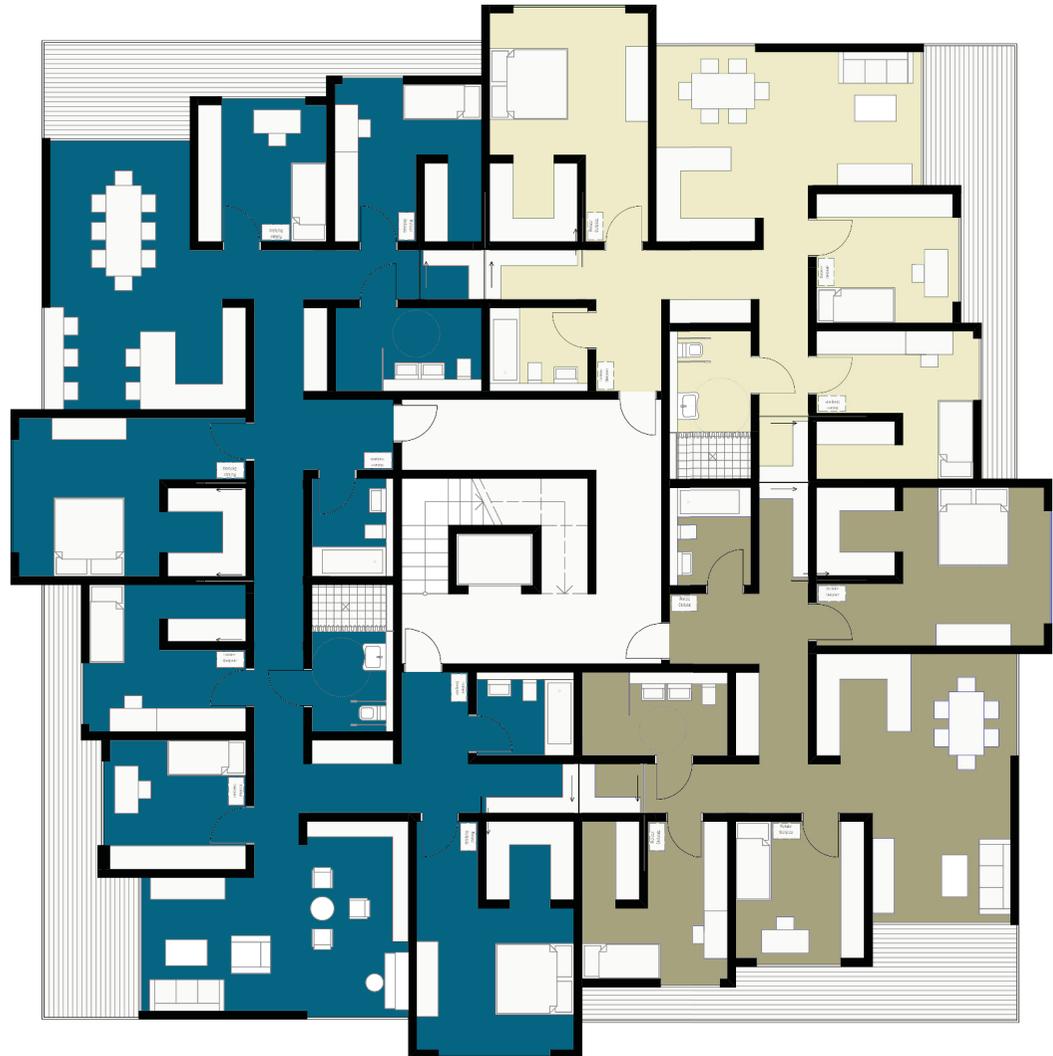
Der Grundriss

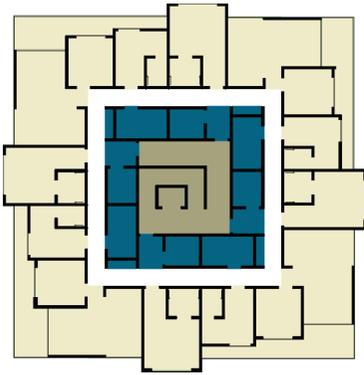
Im Beispielgrundriss wird die mögliche Nutzung eines Geschosses als Senioren-WG/Pflege-WG (blau) in Kombination mit zwei Familienwohnungen dargestellt.

Das Grundrisskonzept arbeitet mit einem Erschließungskern der von einem Ring in dem sich Bäder befinden (blau) umgeben ist. Dieses Prinzip wiederholt sich in der Anordnung der Wohnräume.

Es wurde darauf geachtet, dass alle Wohnräume einen direkten Außenraumbezug in Form eines Balkons haben. Bei dem Doppelzimmer/Elternschlafzimmer wurde zu Gunsten der Wohnfläche darauf verzichtet.

Bei der Anordnung der verschiedenen Bad-Typen wurde eine Anordnung gewählt, die es ermöglicht das bei jeder Modulanordnung die WGs Zugriff auf ein barrierefreies und rollstuhlgerechtes Bad haben. Gleichzeitig kann je nach Geschossnutzung immer mindestens eine Familienwohnung mit barrierefreien und eine mit rollstuhlgerechten Bad angeboten werden.





Keine Doppelbelegungen

Ein elementares Problem bei flexiblen Grundrisslösungen ist die Dopplung von Nutzungen, die bei einer geänderten Grundrissnutzung überflüssig werden. Ein Beispiel hierfür sind Küchen.

Auf dieses Problem wurde mit der Gestaltung eines offenen Wohn- und Essbereiches eingegangen. So kann der „Küchenraum“ bei der Änderung der Nutzung des Modules anderweitig genutzt werden und es wird kein Wohnraum durch eine Doppelbelegung verschenkt.

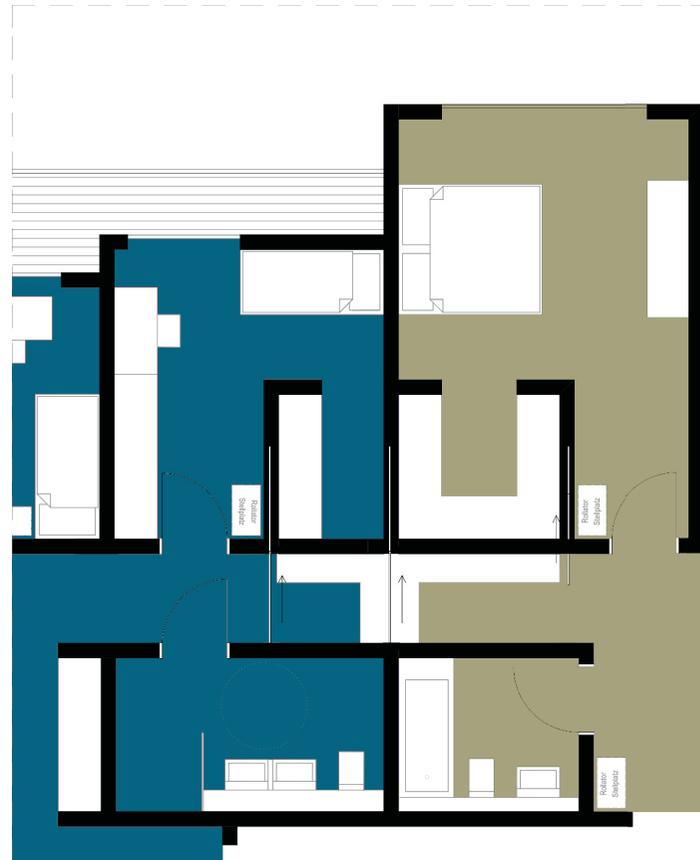
Die Schnittstelle

Das Herzstück des Konzeptes ist die Schnittstelle zwischen den zwei Modulen die eine Flexibilität erlaubt. Diese Schnittstelle lässt sich auf einem Geschoss viermal wiederfinden.

Gebildet wird sie durch drei Schiebetüren. In dem folgenden Grundrissdetail ist die Situation dargestellt, wenn zwei Module getrennt voneinander genutzt werden. Dabei ist die mittlere Schiebetür als

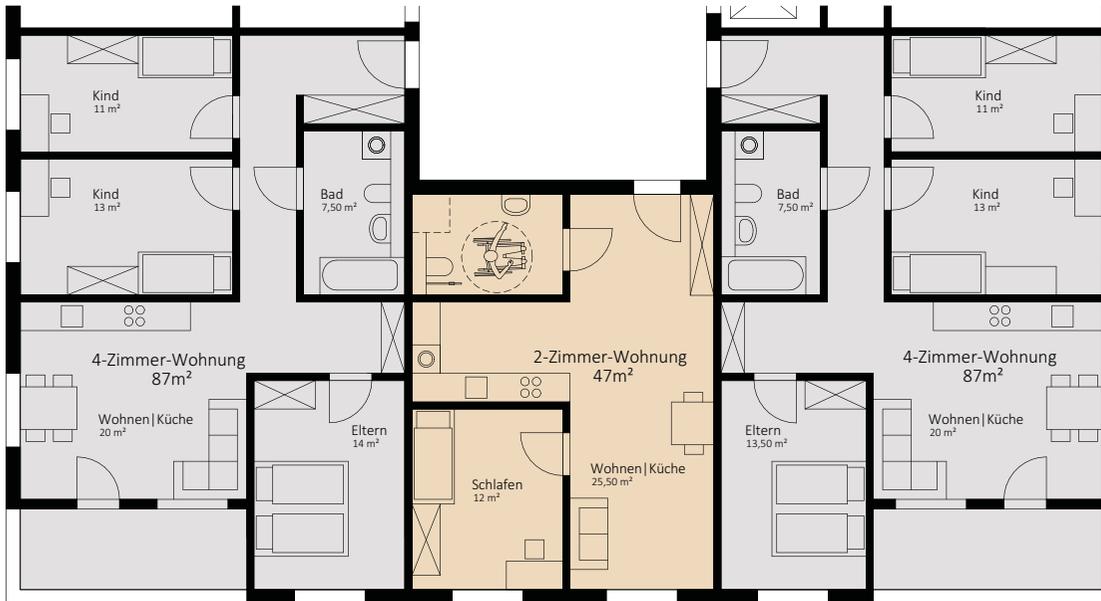
Trennung geschlossen. Es bilden sich zwei praktische Abstellräume die vom Wohnungsflur jeweils durch eine weitere Schiebetür abgetrennt werden können. Die Schiebetüren sind in Wandscheiben eingelassen, damit sie bei einer Modulverbindung flächenbündig in die Wandscheiben eingefahren werden können.

Die Wandscheiben sind Trockenbauwände die als Wohnungstrennwand oder als praktische Nischen für Ankleideschränke fungieren.



barrierefreies Wohnen

Das Grundrisskonzept wendet sich besonders an Senioren- und Pflege-WGs. Bei dieser Nutzergruppe spielen Rollatoren eine wichtige Rolle. Es wurden in jedem Zimmer ein Stellplatz für Rollatoren vorgesehen, um den Senioren das Öffnen von Türen zu erleichtern und einen Stellplatz anzubieten.



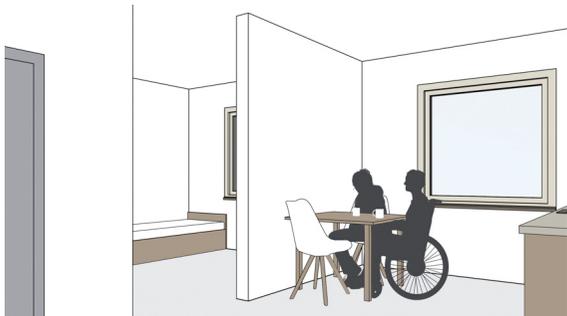
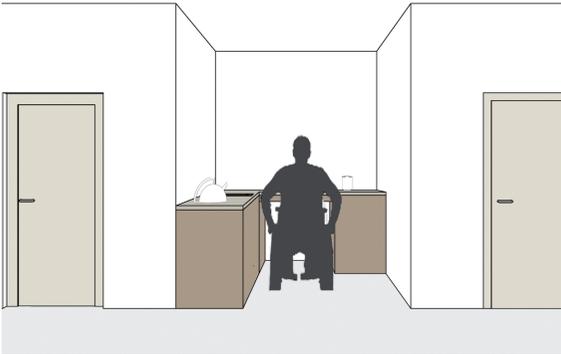
Wohnungsgrößen

- 2 4-Zimmer-Wohnung
87m²
- 2 3-Zimmer-Wohnung
67-71m²
- 1 2-Zimmer-Wohnung
47m²
rollstuhlgerecht
- 1 Einzelappartement
37m²
rollstuhlgerecht



Wohnungsgrößen

- 1 4-Zimmer-Wohnung
87m²
- 3 3-Zimmer-Wohnung
67-71m²
- 1 3-Zimmer-Wohnung
71m²
rollstuhlgerecht
- 1 Einzelappartement
37m²
rollstuhlgerecht



Die Wohnungen für Familien sind alle ähnlich aufgebaut. Zentrum jeder Wohneinheit bildet der großzügige Wohnraum mit integrierter Küchenzeile. Dieser ist der Aufenthaltsraum der Wohnung und dient als Treffpunkt für die Familie und deren Freunde. Als Rückzugsort hat jedes Kind ein eigenes Zimmer. Die Bäder sind innenliegend, wodurch die maximale Nutzung der Gebäudeoberfläche für die Wohnräume ermöglicht wird. Jede Wohnung verfügt zudem über einen Balkon und Waschmaschinenanschluss.

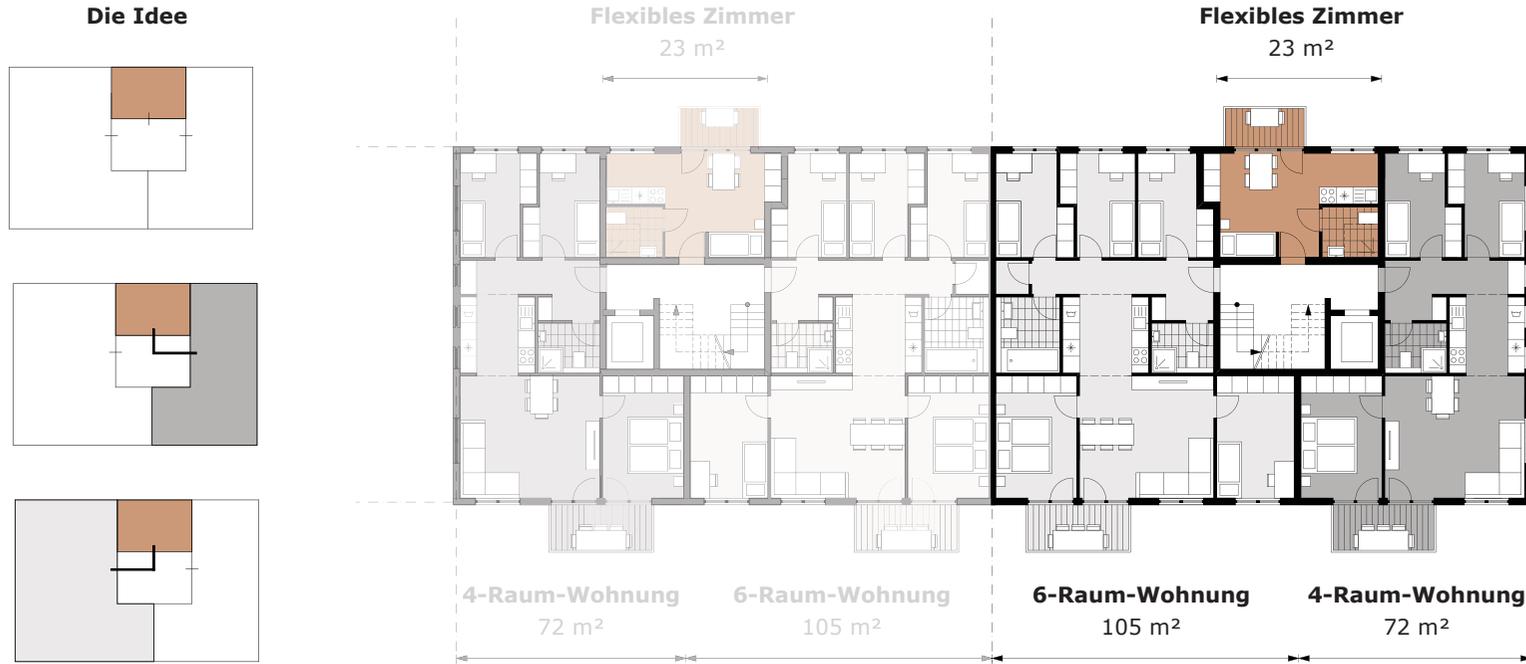
Das Einzelappartement ist auch für Rollstuhlfahrer geeignet. Großzügige Bewegungsflächen, ein barrierefreies Bad und eine unterfahrbare Küchenzeile ermöglichen die uneingeschränkte Nutzung der Wohnung und erhalten die Selbstständigkeit

in der Wohnung bei körperlich beeinträchtigten Personen.

In der barrierefreien 2-Zimmer-Wohnung sind bereits im Rohbau Öffnungen geplant, die mit Trockenbauwänden geschlossen und wieder geöffnet werden können. Damit ist es möglich, die Wohnung um ein Zimmer zu vergrößern.

Diese Erweiterung ist zu beiden benachbarten Wohnungen möglich und dadurch kann individuell auf die Belegung der benachbarten Wohnungen reagiert werden. Somit können auch Familien mit Familienmitgliedern, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, die Wohnung nutzen. Dies führt zu einem höheren Angebot in den Wohnungsgrößen für Rollstuhlfahrer.

Das flexible Zimmer „Gemeinsam statt einsam“



Das „flexible Zimmer“ ermöglicht Menschen, die in unterschiedlichen Beziehungen zueinander stehen, zusammen zu leben, um sich gegenseitig zu unterstützen und „gemeinsam statt einsam“ zu sein. Der 23 m² große Raum mit Bad, Küche und separaten Eingang liegt immer zwischen zwei Wohnungen und kann von Verwandten, Freunden oder Bekannten der daneben Wohnenden genutzt werden. Der räumliche Zusammenhang ermöglicht

sowohl die gegenseitige Aushilfe als auch die Integration von Einzelpersonen in eine Gemeinschaft. Dabei kann es sich zum Beispiel um das pflegebedürftige Großeltern teil handeln, das in die Nähe der Verwandten ziehen soll oder der Teenager, der selbstständig werden will, aber nahe bei der Familie bleiben möchte oder der Verwandte einer Flüchtlingsfamilie, der später nachreist. Das flexible Zimmer ist aber auch jederzeit als Einzelzimmer,

ohne Verbindungen zu den nebenliegenden Wohnungen, vermietbar. Es ist barrierefrei, flächenoptimiert und nutzungsneutral konzipiert, so dass es für viele verschiedene Nutzer geeignet ist. Gerade Senioren schätzen die Barrierefreiheit und die nahen sozialen Kontakte. Auch für junge Erwachsene oder Studenten ist das Zimmer attraktiv, da auf kleinstem Raum sämtliche Nutzungsansprüche erfüllt werden. Neben der Wohnnutzung kann das

Zimmer durch seine Nutzungsneutralität auch anderweitig als Gemeinschaftsraum oder Betreuungszimmer für einen Sozialpädagogen verwendet werden. Die neben dem flexiblen Zimmer liegenden 4- und 6-Raum-Wohnungen sind für große Wohngemeinschaften, Großfamilien oder Mehrgenerationenwohnen gedacht. Das soziale Zusammenleben wird durch einen offenen Wohn- und Kochbereich gefördert. Kleine Individu-

alräume sparen Fläche zugunsten der gemeinschaftlichen Bereiche. Auf Grund dessen, dass sich Großfamilien oder Wohngemeinschaften bei Auszug einer Person verkleinern und somit weniger Platz benötigen, besteht die weiterführende Idee darin, das überflüssige Zimmer dem flexiblen Zimmer zuzuordnen. So entsteht aus der 6-Raum-Wohnung oder aus der 4-Raum-Wohnung eine 3-Raum-Wohnung. Das flexible Zimmer vergrößert sich auf 32 m² und bietet mit der dazugewonnenen Fläche neue Nutzungsperspektiven.

nutzungsneutral

Nutzung: Gemeinschaftsraum, Betreuerzimmer



barrierefrei

Nutzer: Senioren



flächenoptimiert

Nutzer: Studenten, Teenager,...



Veränderungsmöglichkeit

BARRIEREFREI + KOMPAKT

Altersgerechte Pocket-Sozialwohnung



Der oben genannte enorme Flächenbedarf ist in einem zeitgemäßen, ökonomisch geprägtem Sozialwohnungskonzept nicht umsetzbar. Es bedarf kompakterer Lösungen.

Der Demografische Wandel ist in Deutschland nicht mehr zu übersehbares Phänomen. Dresden macht ihr keine Ausnahme.

Durch den Demografischen Wandel haben sich auch die Richtlinien und Bedürfnisse bei der Planung und dem Bau von Sozialwohnungen stark verändert. Insbesondere Menschen mit einem Schwerbehindertenausweis, benötigen neue Konzepte.

Diese Personengruppe macht in Dresden rund 6,4 Prozent der Stadtbevölkerung aus und wird weiter steigen. Hauptgründe für ihre Gebrechen sind zu jeweils etwa 28,5 Prozent Einschränkungen im Bewegungsapparat und Probleme mit inneren Organen.

Diese körperlichen Beeinträchtigungen schlagen sich in einem erhöhten Platzbedarf der Wohnfläche nieder. Der Gesetzgeber schreibt in der Norm DIN 18040-2 65,00 m² bis 75,00 m² vor.

Darauf zielt der Entwurf Barrierefrei + Kompakt ab. Um dies zu realisieren, werden die klassischen Tugenden einer sogenannten Pocket-Wohnung und die Anforderungen durch den Gesetzgeber platzsparend miteinander vereint. Damit ist gemeint, dass die einzelnen Räume auch nur wirklich den Platz bereitstellen, welcher für die Ausführung der in diesem Raum vorgesehenen Tätigkeit benötigt wird. Das Bad wird in zwei Varianten konzipiert, abhängig vom Zielnutzer. So

sind die Wohnungen für eine Person mit Rollator oder Rollstuhl und eine Person mit oder ohne Gehhilfe ausgelegt. Küche und Bad sind festmöblierter Teil der Wohnung.

Darüber hinaus geht der Entwurf auf weniger körperliche Aspekte ein. So sind hier Sitzbänke platziert, die den Bewohnern einen gemütlichen Plausch untereinander im Schatten erlaubt.

Die großen Vorzüge dieses Entwurfes liegen klar auf dem Fokus der deutlichen Flächenreduzierung, ohne ein schlechtes Wohngefühl zu erzielen. Die Ersparnis beläuft sich auf etwa 23 m² im Vergleich zu einer klassischen, barrierefreien Wohnung und rund 8 m² zu einer Sozialwohnung mit gleicher Personenanzahl.

Quellen:

STESAD - Präsentation

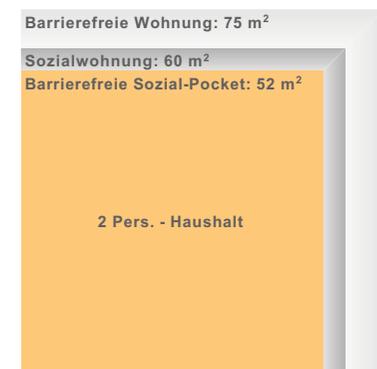
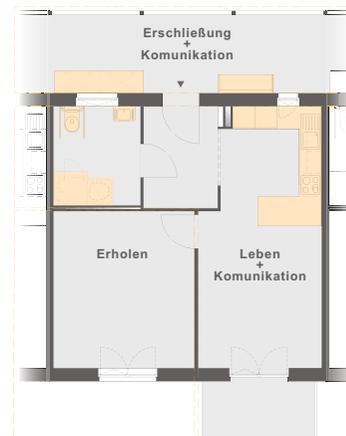
Treuhänderischer Sanierungsträger und
Treuhänderischer Entwicklungsträger
der Landeshauptstadt Dresden,
Königsbrücker Straße 17
01099 Dresden
stesad.de

Stadt Dresden - Statistik 2016

Kommunale Statistikstelle
Postfach 12 00 20
01001 Dresden
statistik@dresden.de

Nullbarriere - Homepage

HyperJoint GmbH
Rigaer Straße 89
10247 Berlin
nullbarriere.de
(Stand: 09.01.2016)



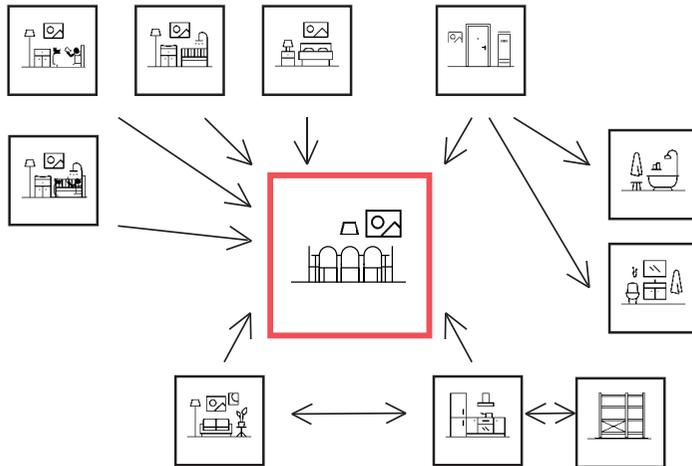


Barrierefreie Sozialwohnung,
Variante Dusche/
Variante Badewanne

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Diele | 5,61 m ² |
| Küche/ Essen/ Wohnen | 21,77 m ² |
| Bad | 6,23 m ² |
| Balkon | 2,59 m ² |
| Schlafen | 15,96 m ² |
| Wohnfläche (Total): | 52,16 m² |

Lebensraum Großfamilie

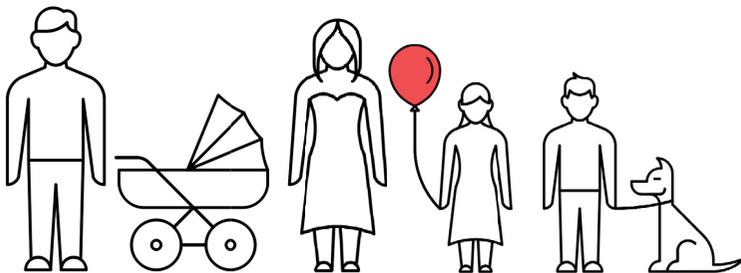
Sozialer Wohnungsbau neu gedacht- eine Idee von Eva Jaenicke



In einer großen Familie ist immer was los! Das Leben in einer Großfamilie bringt aber auch zahlreiche Konflikte mit sich. Wenn die Lebensumstände diese auch noch verstärken, kann es das Zusammenleben erschweren.

Mit einer guten Architektur lassen sich viele Alltagsprobleme vermeiden, so setzt dieses Konzept auf Stigmata freies Leben im großen Familienverbund. Egal ob mit zwei Generationen oder vielen Kindern. Im Fokus steht der zentrale Lebensraum für die ganze Familie, indem gegessen, gefeiert und geliebt werden darf. Trotzdem soll jede Funktion und jeder Bewohner seinen klar abgegrenzten Bereich

bekommen. Das Wohnzimmer, als elterlicher Rückzugsort ist Teil des fließenden Raumes und bildet seinen eigenen Bereich. Aber auch Räume, wie eine Abstellkammer oder ein zweites Bad nützen dem Alltag und sorgen für einen Konflikt freieren Alltag. Die privaten Rückzugsräume sind klein gehalten um der Essdiele den nötigen Platz zu geben.



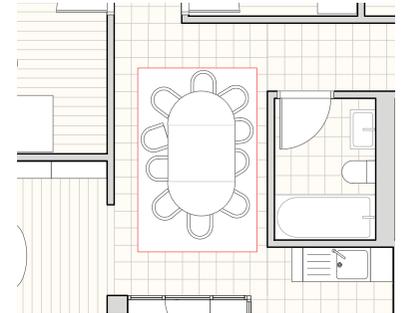
Zentrale Mittel:

Kommunikationsfläche

Privatsphäre

Funktionierende Abläufe

Grundriss



Die Essdiele als zentrale Mitte der Wohnung, dient als Ort der Kommunikation und bietet auch einer größeren Familienfeier genügend Platz.

5-Zimmer Wohnung

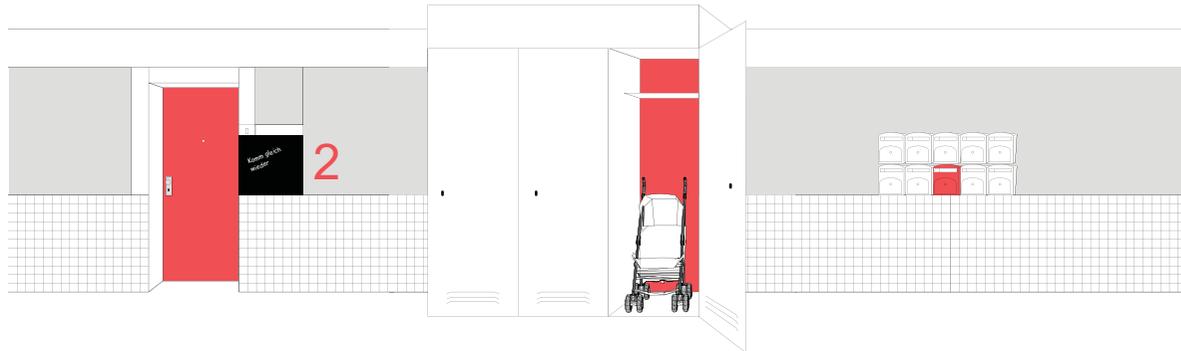
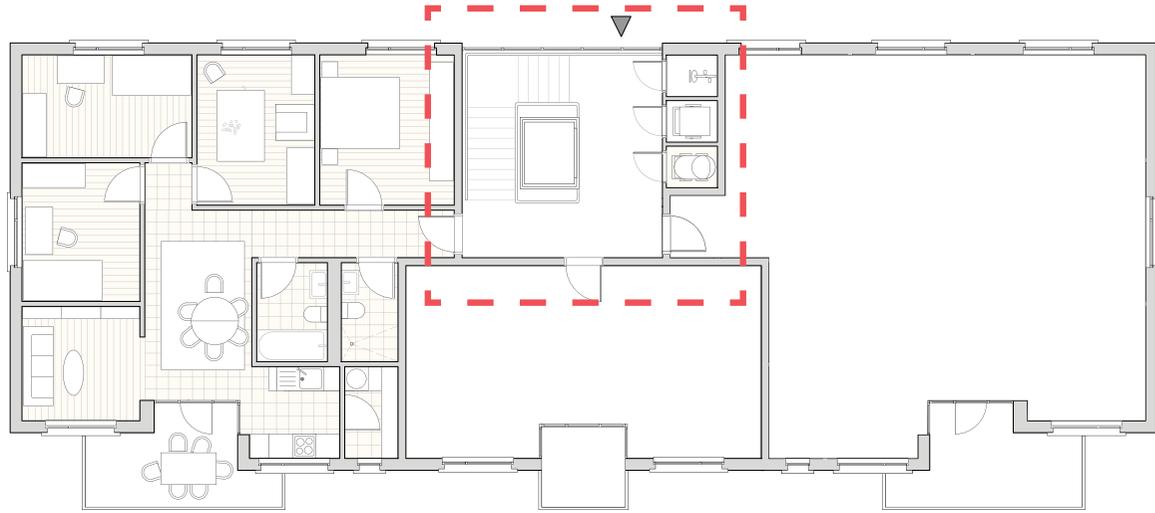
| | |
|---------------|-------------|
| Zimmer 1 | 11,2 |
| Zimmer 2 | 11,4 |
| Zimmer 3 | 10,4 |
| Schlafzimmer | 13,0 |
| Wohnzimmer | 8,6 |
| Küche | 5,7 |
| Abstellkommer | 3,1 |
| Essdiele | 12,8 |
| Bad | 4,5 |
| Duschbad | 3,6 |
| Flur | 7,5 |
| Gesamt | 91,8 |

Hausgemeinschaft

Wenn mehrere große Familien in einer Hausgemeinschaft zusammen kommen, kann es auch hier zu Konflikten kommen. Wenn zum Beispiel nicht klar gestellt ist, wo Dinge des täglichen Lebens, wie ein Kinderwagen, seinen Platz findet, kann das zu Unmut führen. Der Fahrradkeller ist hierfür oft nicht alltagstauglich und im Treppenhaus ist das Abstellen von Gegenständen aus Brandschutzgründen untersagt. Hier sollen auf jeder Etage entsprechende Einbauten Abhilfe leisten und gleichzeitig das Familienleben erleichtern.

Tafeln an den Haustüren dienen der Kommunikation der Hausbewohner untereinander, vorstellbar sind Nachrichten, wie „Wir sind im Garten“ oder „Wir feiern heute eine Party, kommt rein!“ Aber auch innerhalb der Familie kann es Botschaften wie „Ich habe meinen Schlüssel vergessen, bin nebenan“ geben.

Ein weiteres Mittel ist die Gestaltung der Briefkästen. So kann schon beim Betreten des Hauses die Identifizierung mit dem Haus und der Hausgemeinschaft gefördert werden. Statt der anonymen Massenbriefkästen kann man einfache Briefkästen, wie von Einfamilienhäusern bekannt, verwenden, mit individueller Gestaltung der Bewohner.



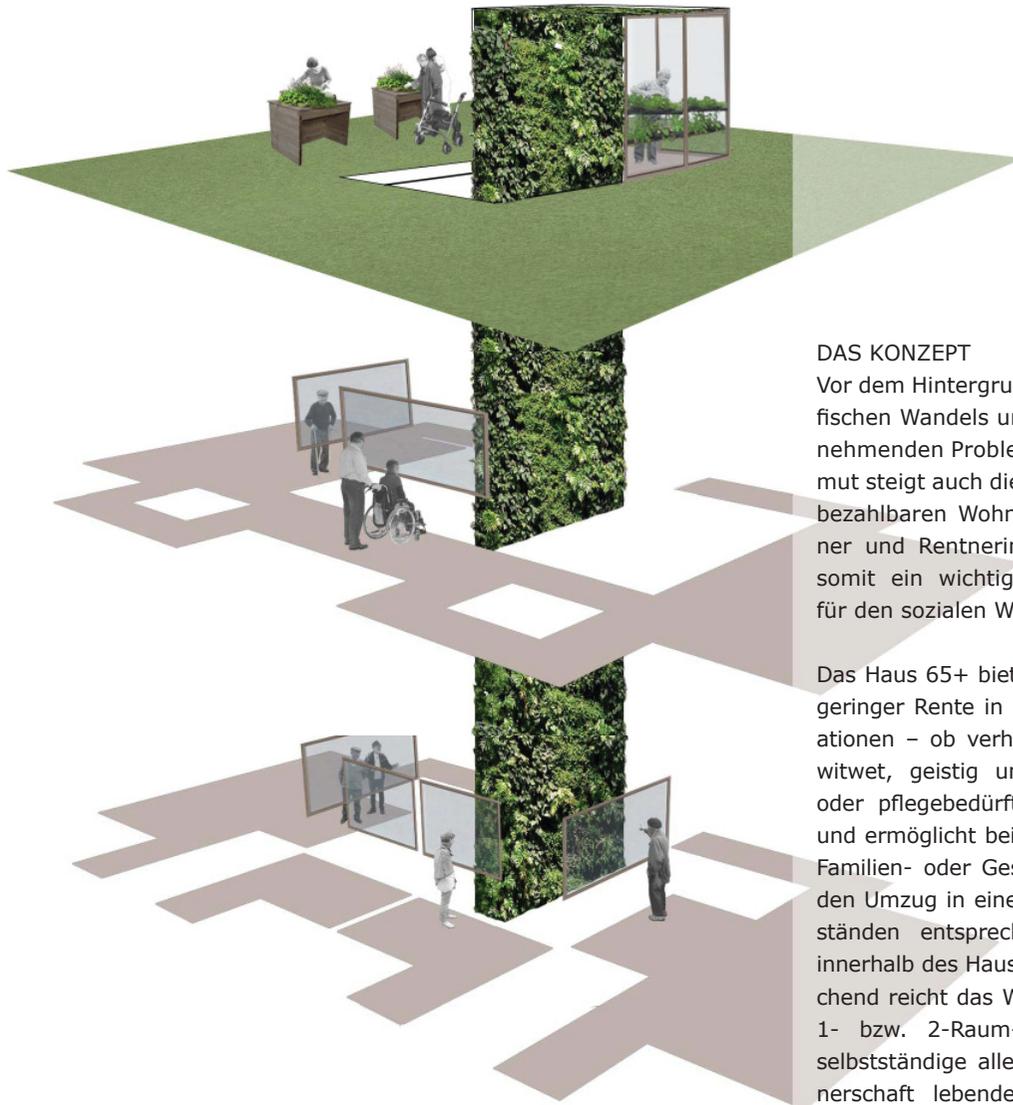
Tafeln neben den Haustüren bieten mit einfachen Mitteln eine unkomplizierte Kommunikation mit den Nachbarn und sollen zur besseren Identifizierung mit dem Haus führen.

Schränke im Hausflur ermöglichen das Abstellen von Utensilien, die weder in den Fahrradkeller noch in die Wohnung gehören. Das sind zum Bsp. Kinderwagen, Fahrradhelme, Laufrad etc.

Einfache Briefkästen die normalerweise eher bei Einfamilienhäusern zu finden sind, können von den Mitbewohnern individuell gestaltet werden und ermöglichen eine höhere Identifizierung.

Haus 65+

Wohnformen im Alter



DAS KONZEPT

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des damit zunehmenden Problems der Altersarmut steigt auch die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen für Rentner und Rentnerinnen und stellt somit ein wichtiges Aufgabenfeld für den sozialen Wohnungsbau dar.

Das Haus 65+ bietet Menschen mit geringer Rente in allen Lebenssituationen – ob verheiratet oder verwitwet, geistig und körperlich fit oder pflegebedürftig – Wohnraum und ermöglicht bei sich änderndem Familien- oder Gesundheitszustand den Umzug in eine den neuen Umständen entsprechende Wohnung innerhalb des Hauses. Dementsprechend reicht das Wohnangebot von 1- bzw. 2-Raum-Wohnungen für selbstständige allein- oder in Partnerschaft lebende Senioren über

4er- und 5er-WGs für jene, die das Wohnen in Gemeinschaft bevorzugen, bis zur Wohnung für zwölf Pflegebedürftige im betreuten Wohnen.

Neben den Wohngemeinschaften wird die Gemeinschaft auch innerhalb des Hauses groß geschrieben und die Kommunikation zwischen den Wohneinheiten gefördert. Dies geschieht über ein offen gestaltetes Treppenhaus, welches durch große Glasflächen und einem etwa zehn Quadratmeter großen Luftraum Blickbeziehungen zwischen den Wohnungen einer Ebene und über die Geschosse hinweg zulässt und Einblicke in die Gemeinschaftsräume der Nachbarn gewährt.

Wichtiges Gestaltungselement ist dabei die „grüne Wand“, welche sich vom Erdgeschoss bis aufs Dach zieht und so die Bewohner entlang der einläufigen Treppe nach oben



Gewächshaus mit Kräutergarten



„Grüne Wand“ im Treppenhaus



Zimmer als privater Rückzugsort



Gemeinschaft in der Pflege-WG

zum Dachgarten mit Gewächshaus und Kräutergarten führt. Die Begrünung und Nutzbarmachung des Dachs erlaubt einerseits eine innerstädtische Lage des Gebäudes und bietet andererseits den Mietern einen qualitätsvollen Freiraum in nächster Nähe und bestärkt sie in der Beschäftigung mit gärtnerischen Tätigkeiten. Für kurze Wege in alltäglichen Erledigungen und ein nahezu „autarkes“ Haus sorgen zudem eine Arzt- sowie Physiopraxis, Räume für den Pflegedienst und Hausmeister sowie ein Wasch- und Trockenraum im Erdgeschoss.

Aufgrund des mittig liegenden Treppenhauskerns, der innenliegenden Bäder und Erschließungsflächen wird die gesamte Fassadenfläche des nahezu quadratischen, achsensymmetrischen Grundrisses für die privaten Zimmer sowie Wohn- und Kochbereiche ausgenutzt.

DIE PFLEGE-WOHNGEMEINSCHAFT

Die 370 Quadratmeter große Pflege-Wohngemeinschaft nimmt eine gesamte Etage ein und entspricht mit 12 Patientenzimmern dem Schlüssel für betreutes Wohnen. Die Gemeinschaftsräume sind fließend um den Treppenhauskern herum gestaltet und verlaufen vom öffentlichen Eingangsbereich mit Koch- und Essbereich über einen als Lounge gestalteten breiten Flur zu einem privaten Wohnraum. Die einzelnen Zimmer von je etwa 16 Quadratmeter Größe sind für mehr Privatsphäre durch Flure und eingestellte Boxen als Abstellraum für Pflegematerial und Waschmaschine von den belebten Räumen getrennt. Besonderes architektonisches Element im persönlichen Rückzugsort jedes Bewohners stellt das Eckfenster in Verbindung mit einem

multifunktionalen Möbel dar, über welches der Großteil der Zimmer verfügt. Zu drei Zimmern ist je ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche zugeordnet. Zusätzlich gibt es ein weiteres Bad mit Badewanne.

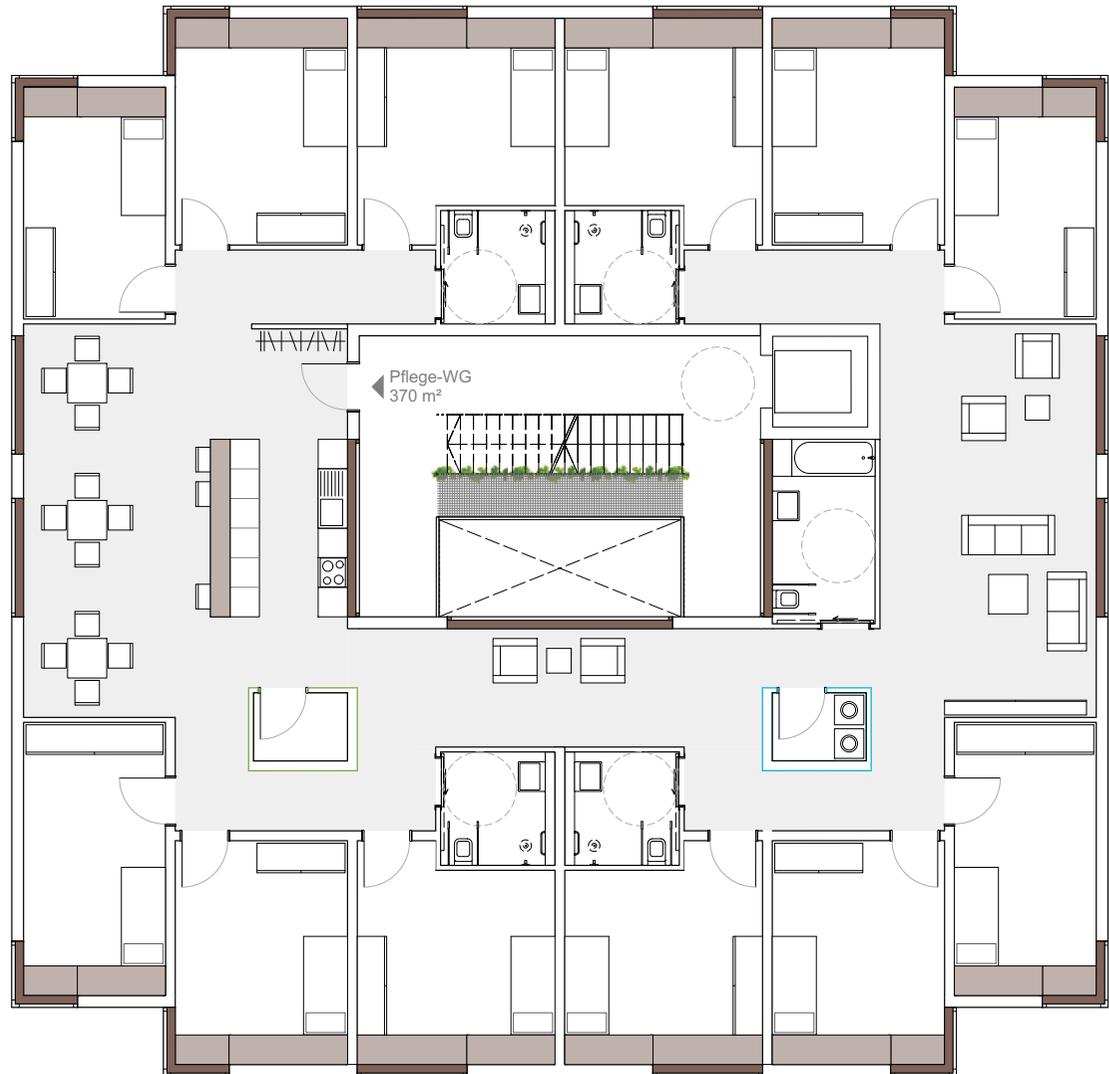
DIE ANDEREN WOHNFORMEN

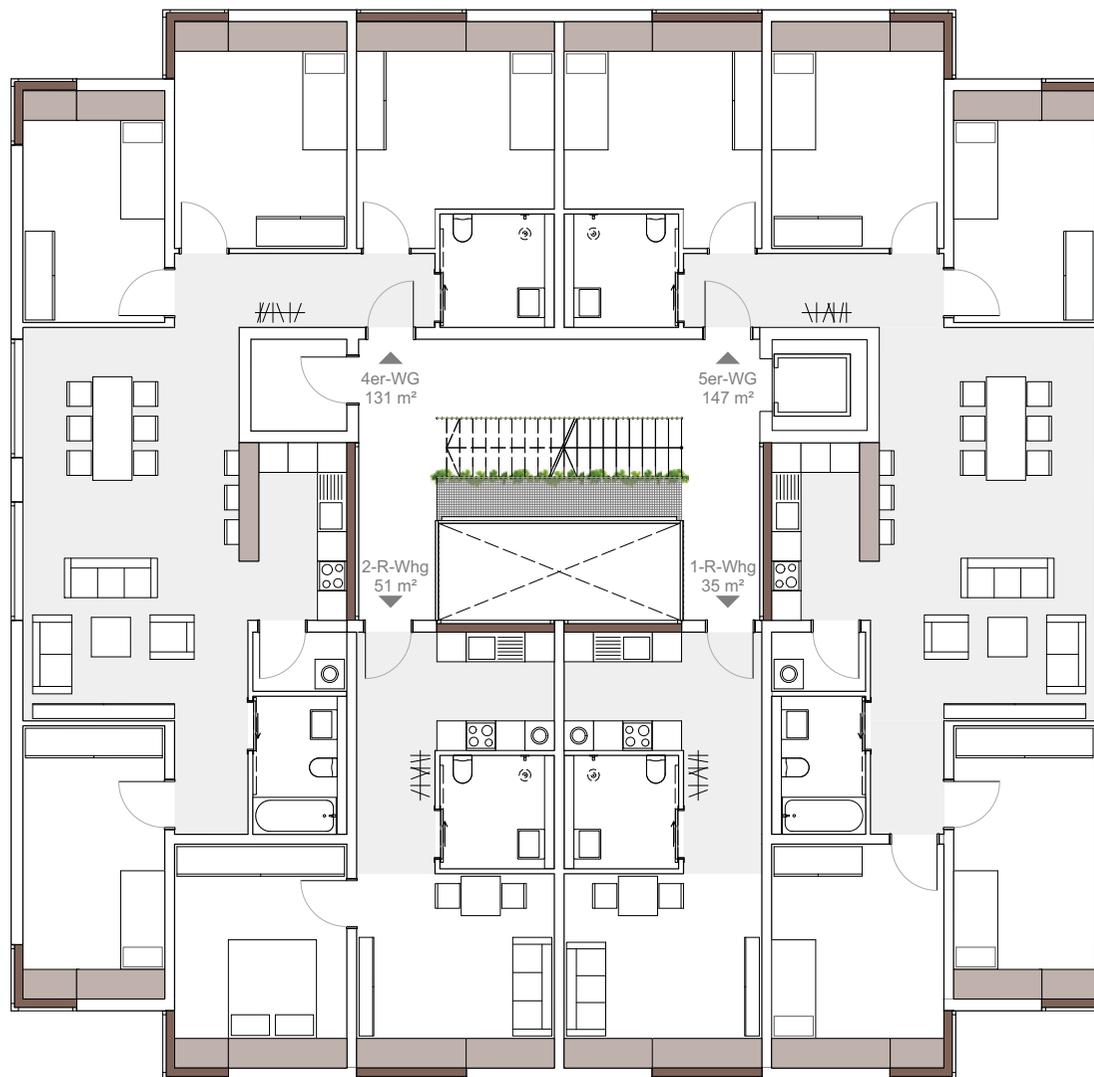
Durch Einziehen von Wänden im Bereich des Flures entlang des Treppenkerne entstehen 1-Raum-Wohnungen von 35 Quadratmeter Größe. Wie bei der Pflege-Wohngemeinschaft gelangt man vom Eingangsbereich und angrenzender offener Küche mit Blick ins Treppenhaus in den privateren Wohn- und Schlafbereich an der Fassade. Dieser ist durch die Lage des Bades vom Kochbereich räumlich abgetrennt. Die 51 Quadratmeter große 2-Raum-Wohnung gleicht im Grundriss der

1-Raum-Wohnung, verfügt zusätzlich über ein Schlafzimmer. In Folge dessen ergeben sich eine 5er- bzw. 4er-Wohngemeinschaft mit 131/147 Quadratmetern als Flächendifferenz im Vergleich zur Pflege-WG. Die Wohngemeinschaften verfügen über eine Wohnküche sowie je ein Bad mit Dusche und Badewanne.

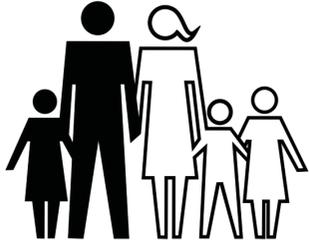
Alle Wohnungen sind durch den Aufzug barrierefrei zugänglich sowie rollstuhlgerecht gestaltet. Die Pflege-WG, insbesondere die Bäder, sind zudem behindertengerecht ausgeführt. Die Sanitärräume der übrigen Wohnungen können gegebenenfalls nachgerüstet werden.

Trotz der Ausrichtung auf ältere Menschen könnten einzelne Wohnungen, insbesondere die Wohngemeinschaften, bei Bedarf auch von Studenten oder Flüchtlingen genutzt werden.





Kompakt 5 Personen Wohnung



Räumliche Aufteilung

Der Entwurf gliedert die Wohnung in drei Teile. Die äußeren Bereiche mit Tageslicht und den innenliegenden Bereich ohne Tageslicht.

In den belichteten Bereichen befinden sich die Aufenthaltsräume, Kinderzimmer Wohnbereich und Schlafzimmer. Das Schlafzimmer der Eltern wurde räumlich von den Zimmern der Kinder separiert, um den Bewohnern eine größte möglich Privatsphäre zu gewährleisten. Im unbelichteten Bereich befinden sich die Funktionsräume wie WC, Abstellraum, Garderobe.

Wohnraum

Der Wohnraum sollte möglichst großzügig sein, um das zu ermöglichen wird eine offene Wohnküche vorgeschlagen. Zum Wohnbereich gehört ein Balkon. Das Schlafzimmer wurde räumlich weit von den Kinderzimmern getrennt, da es nicht nur das Schlafzimmer, sondern der einzige verschließbare Rückzugsort der Eltern ist.

Die variable Schiebetür ermöglicht eine größere Raumwahrnehmung und lässt ggf. mehr Tageslicht in das Rauminnere.

Kinderzimmer

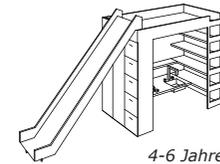
Die 3 Kinderzimmer sind 9 m² groß und liegen direkt neben einander. Durch zwei Schiebetüren können die Kinderzimmer auf 27 m² vergrößert werden. In jedem Kinderzimmer befindet sich ein Einbaumöbel welches über die Jahre des Kindes mit wächst.

Dieses Möbel besteht aus einem Schrank, Bett so wie einem Regal. Flexibel umgestallten lässt sich das Möbel durch ein Kinderbett, eine Kinderküche, Einen Schreibtisch so wie ein Sofa.

Das Bett ist 1,2x2 m, damit es einen möglichst langen Zeitraum abdeckt.



0-3 Jahre



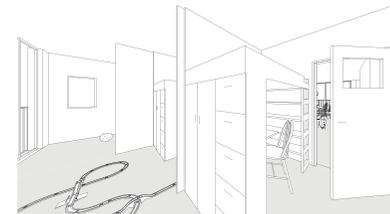
4-6 Jahre



7-16 Jahre



16-19 Jahre





5 Raumwohnung

| | |
|------------------|-------------------------|
| 3 Kinderzimmer à | 8,7 m ² |
| 1 Schlafzimmer | 12 m ² |
| 1 Wohnbereich | 30 m ² |
| 1 Badezimmer | 4,2 m ² |
| 1 WC | 1,6 m ² |
| 1 Abstellraum | 1,4 m ² |
| 1 Balkon | 9,8 m ² |
| Gesamt | 95 m² |

Natürliches Licht
Aufenthaltsräume

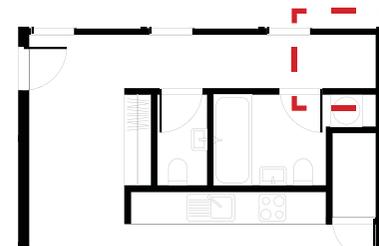
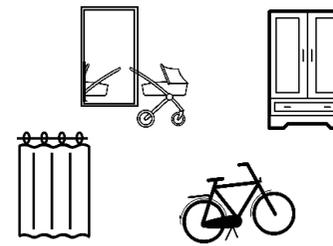
Schlafen, Spielen

Dunkel
Funktionsräume

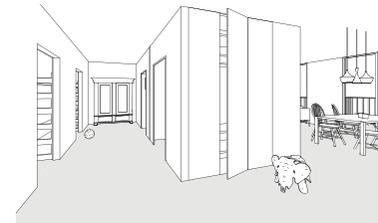
Erschließung, WC,
Abstell, Garderobe

Natürliches Licht
Aufenthaltsräume

Kochen, Wohnen, Essen



Ungeplante Ecke



Der Funktionsbereich wurde so kompakt wie möglich entworfen. Er nimmt alle räumlichen Funktionen auf, die kein Tageslicht benötigen.

Der Garderobe wurden 1,8 m eingeräumt, damit kein Stau entsteht. Ein schmaler Flur verbindet Badezimmer und Kinderzimmer mit dem Wohnbereich. Am Ende des Flures entsteht eine scheinbar ungeplante Ecke. Diese hat sich gerade aus Altbauwohnungen bewährt, da sie individuellen Abstellplatz bietet.

Es sind zwei WCs vorgesehen, da nur eins häufig zu Konflikten führt, insbesondere im morgendlichen Ablauf. Um Lärm zu vermeiden sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Bad vorgesehen.

Eine Abstellkammer befindet sich direkt neben der Küchenzeile.

Symbiose aus Wohnen und Natur

Unter dem Hauptaspekt des rollstuhlgerechten Wohnens



Perspektive Essbereich

Wohnen im Alter

In der Stadt Dresden wird eine wachsenden Anzahl von älteren Menschen verzeichnet. Der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung beträgt derzeit ca. 27 Prozent. Bis zum Jahr 2020 wird er auf über 30 Prozent steigen. Auch die Altersarmut ist in der Landeshauptstadt Dresden gegenwärtig ein wichtiges Thema. Aus diesen Gründen werden in den nächsten Jahren zunehmend Wohnungen für ältere Menschen benötigt.¹

Unter diesem Aspekt liegt der Schwerpunkt der vorliegenden Betrachtung in der barrierefreien und altersgerechten Gestaltung von Wohnungen. Die Konzeptidee beinhaltet als Grundgedanken die engere Verbindung von Grün- und Wohnbereich.

Die Hauptwohnbereiche erstreckt sich senkrecht zu den beidseitig angelegten Grünflächen. Sie öffnen sich hin zur jeweiligen Loggia und zum jeweiligen Mietergarten. Die Wohnung besitzen größere Fensterflächen zum Garten hin und weniger zur Gemeinschaftslaubengang, der gleichzeitig Eingang und gemeinsamer Aufenthaltsort der Bewohner darstellt.



Axonometrie o.M.



Piktogramm Verzahnung

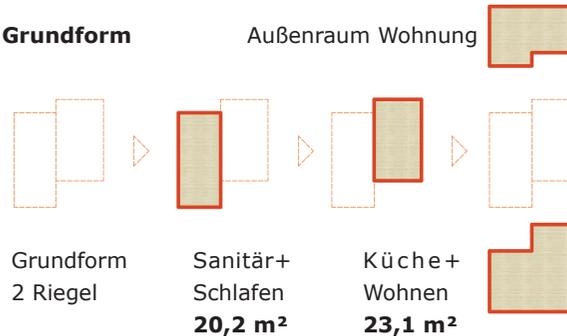
Quellen:

¹ <http://www.dresden.de/de/leben/ge-sellschaft/senioren.php>

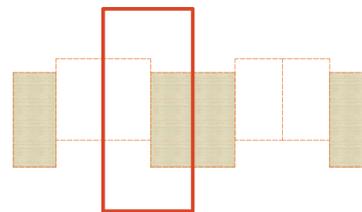
Das Konzept trägt den Titel „Symbiose aus Natur und Wohnen“ unter dem Hauptaspekt des rollstuhlge- rechten Wohnens.

Es richtet sich insbesondere an ältere Menschen über 60 Jahre und beinhaltet die engere Verzahnung von Vegetation und Wohnen, an deren Schnittstelle die Kommunikation in den Vordergrund stehen soll. Da ältere Menschen mehr Zeit als jüngere Altersgruppen in ihrer eigenen Wohnung verbringen- meist aufgrund von körperlichen Einschränkungen- entstand die Idee eines neuen Wohnens, das noch stärker mit der Umgebung kommuniziert. Die Grundform ergab sich aus der Idee von zwei Gebäuderiegeln, die sich ineinander verschieben und somit Überschneidungsflächen bilden. Dort wo sich die beiden Gebäuderiegel überlappen, entstehen somit qualitativ hochwertige Außenräume, mit enger Verbindung zur Natur. Dabei sollten private, halböffentliche und öffentliche Außenräume entstehen. Die Grundform, die eine Wohnfläche von 45 m² umfasst, kann für eine (1) oder 2 RW genutzt werden. Aus der Grundform entwickelten sich zwei verschiedene Reihungssysteme. Die erste Variante ist eine Reihung aus der Grundform und ihrer Spiegelung.

1. Grundform



2. Reihung Variante I

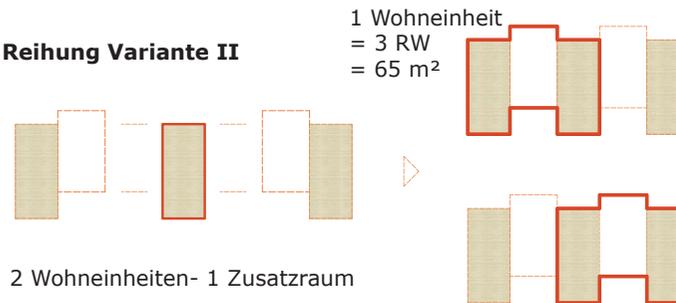


1 Wohneinheit

= 2 RW + Loggia
(s. Grundriss)

= 45 m²

3. Reihung Variante II



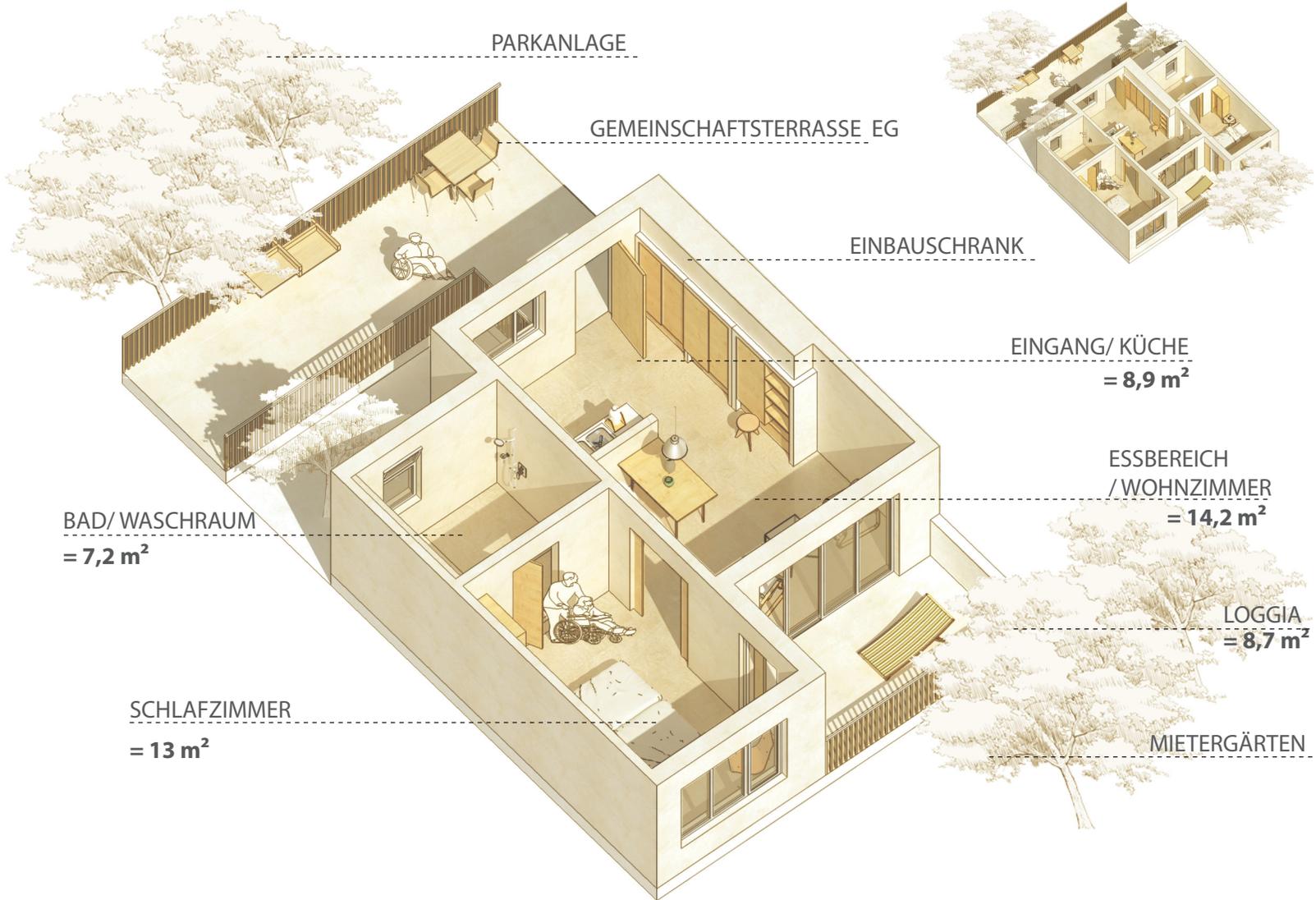
Konzept Schemas o.M.



Perspektive Wohnraum



Perspektive Schlafzimmer





Grundriss EG Variante 1

M 1:200



Grundriss EG Variante II (1 WE+ Zusatzraum)

M 1:200

Sie bildet ein harmonisches Gesamtbild aus Wohn- und Grünfläche. Die Wohnungseingänge liegen an einem gemeinschaftlich genutzten Laubengang, der Platz für gemeinsame Kräuterkästen, Sitzcken und Bänke bietet. Von dem Laubengang eröffnet sich ein weiträumiger Blick auf den anschließenden Park, der große Grünflächen und kleine Pavillions aufweist. Die Pavillions sollen auch der Gemeinschaft dienen und als Ausstellungsfläche, als Gartenhaus etc. genutzt werden. Durch den

Wohnungseingang gelangen die Bewohner in die Wohnküche. Auf der einen Seite liegt die Küchenzeile mit einem Fenster zum Laubengang hin. Sie ist kompakt und weist dennoch alle benötigten Flächen auf. Die Küchenzeile hat insgesamt eine Länge von ca. 3,60m. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein großer 3-teiliger Einbauschränk, der genügend Stauraum für die Bewohner bietet. An die Küche schließt das Wohnzimmer an, dass mit einem Esstisch, Stühlen und einer Sitzcke ausgestattet ist.

Zum Süden hin erstreckt sich die Loggia, die durch große Glasschiebetüren zu erreichen ist und einen Blick auf die Mietergärten darbietet. Auch das Schlafzimmer, wird durch platzsparende Schiebetüren erreicht und bietet somit die Möglichkeit eines großen offenen Raumes. An das Schlafzimmer grenzt das Bad an.

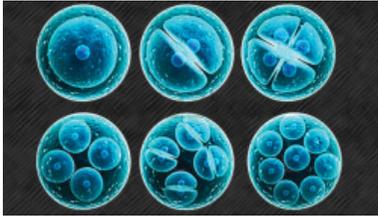
Raum+ (Variante II)

Die zweite Variante basiert auf dem selben Prinzip wie die Erste, doch mit einer Besonderheit. Diese bein-

haltet das Zuschalten eines zusätzlichen Raums mit eigenem Bad. Es liegt stets zwischen zwei regulären Wohneinheiten. Je nach Bedarf kann er zu der einen oder der anderen Wohnung hinzugenommen werden. Dieser zusätzliche Raum bildet zusammen mit der 2-Raumwohnung eine 3-Raumwohnung und bietet somit Platz beispielsweise für eine Senioren-WG oder wenn ein Bewohner längere Zeit besucht wird bzw. auf zusätzliche Hilfe angewiesen ist. Sie wäre auch für Alleinerziehende mit Kind denkbar.



Wohnzelle



Quelle:

<https://es.dreamstime.com/stock-de-illustracin-divisin-de-proceso-de-clula-image50639731>

Die Wohnzelle ist ein zugeschnittenes Projekt für Großfamilien.

Da eine Familie ähnlich agiert wie eine Zelle. Sie benötigt Bereiche zum kommunizieren, zum agieren und zur Stärkung des Gemeinschaftsgefüge. Aber sie benötigen auch separate Zonen wo sich die Personen individuell entfalten können.

Eine Wohnzelle besteht aus zwei miteinander verbundenen Gemeinschaftsräumen und zwei von einander getrennten Privatzellen. Die Privatzellen beherbergen jeweils zwei Zimmer. Diese können getrennt genutzt werden wenn z. B. zwei Kinder mit stark unterschied-

lichen Alter einziehen. Die Räume bieten sich mit Hilfe einer Schiebetür aber auch an sie mit einander zu verbinden. Wodurch sich die attraktive Möglichkeit ergibt z. B. Großeltern, Eltern mit Hilfsbedürftigen Kindern oder gleichaltrige Kinder zusammen unter zu bringen.

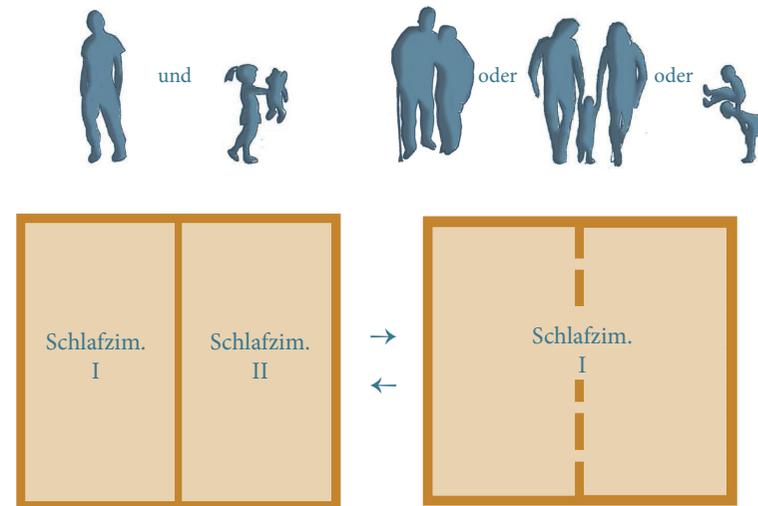
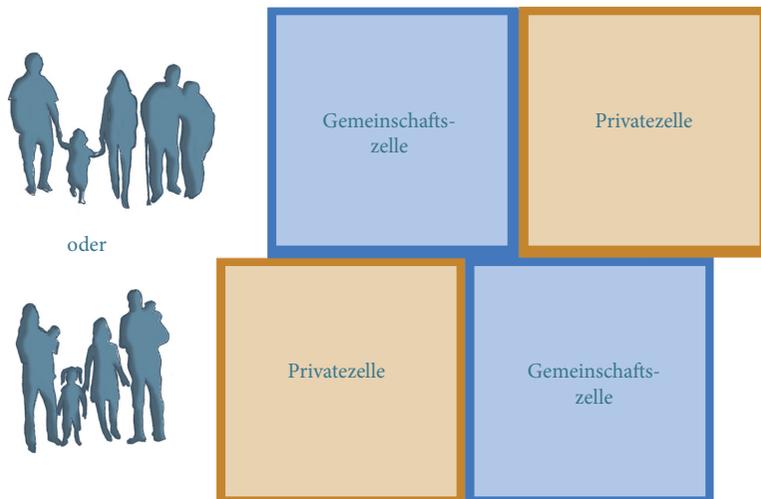
Die Gemeinschaftsräume bestehen aus einer großzügigen Wohnküche und dem Wohnzimmer. Beide Gemeinschaftszellen sind zwar fließend mit einander verbunden aber Diagonal zu einander verschoben und bieten daher jeweils eine eigene Privatheit.

Aufgrund der Begrenzten Wohnfläche von 95m², der im Deutschen

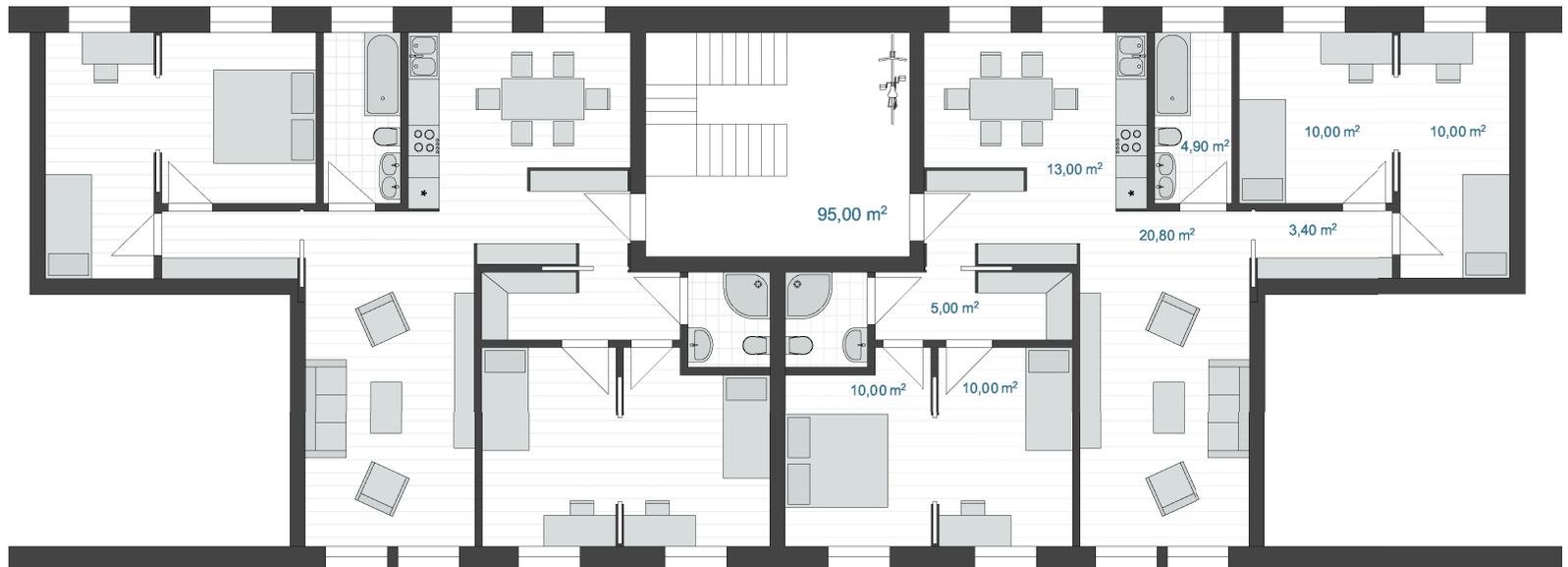
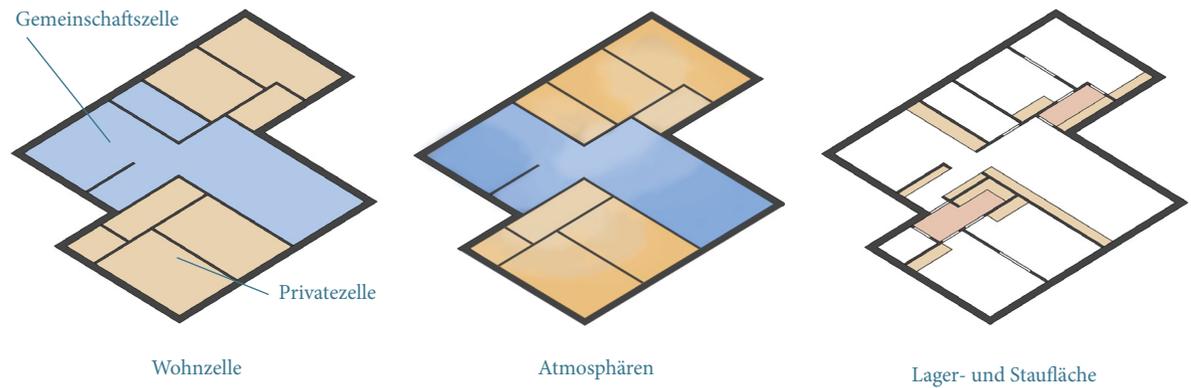
Sozialen Wohnungsbau für fünf Raumwohnungen festgeschrieben ist, sind die Zimmer in den Privatzellen nur 10 m² groß. Aber durch die Variante der Zusammenschaltung der zwei Räume entstehen attraktive 20 m² Zimmer.

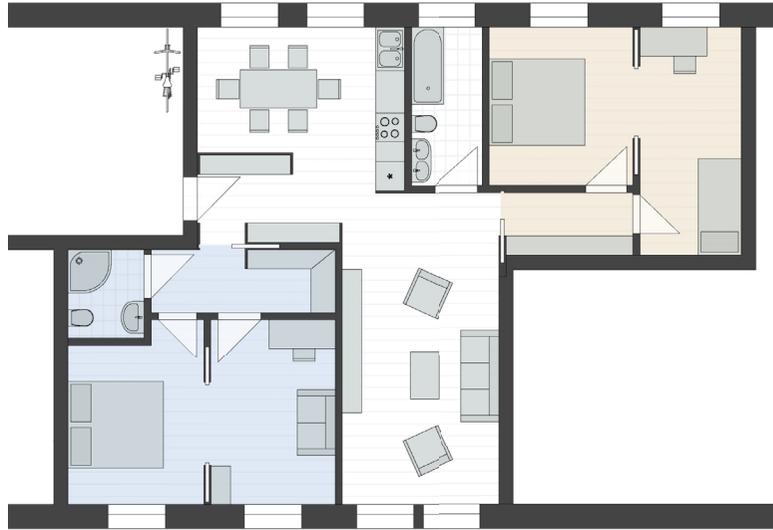
Eine Großfamilie benötigt vor allem sehr viel Lager- und Staufläche. Um diese zu ermöglichen werden verschiedene Nischen in der Wohnung angeboten. Zum Beispiel in der Doppelgarderobe im Eingangsbereich die auch gleichzeitig als Trennwand zwischen Essküche und Eingangsbereich dient.

Als weitere Lager- und Staufläche werden die Verbindungsflure in den



jeweiligen Privatzellen angeboten. Damit ist der Nutzer in der Lage sperrige Schrankfläche in seiner Privatzone zu vermeiden. Durch die attraktive Separierung der Privatzellen ergeben sich mehrere Nutzungsmöglichkeiten. Es wäre denkbar das eine Kleinfamilie mit einem Kind und einen Großelternpaar zusammenzieht. Wie im ersten Beispiel könnte man den Großeltern die untere Zelle (blau eingefärbt) zuweisen und ihnen damit einen eigenen Wohnbereich schaffen.





Mit einem eigenen Schlaf-, Bade und Wohn- oder Hobbyzimmer. Hingegen die jüngere Kleinfamilie könnte die obere Zelle bewohnen. Wodurch beide Parteien in den Gemeinschaftsräumen zusammen agieren können, aber auch die Möglichkeit erhalten sich in ihrer Privatzelle zurück zu ziehen.

Ein weiteres Nutzerbeispiel wäre auch die klassische groß Familie mit unterschiedlich alten Kindern. Hier könnten die Eltern mit den jüngsten Kind in die untere Zelle (blau eingefärbt) ziehen und die schon eigenständigen Kinder in die obere Zelle. Durch den Sitz der oberen Zelle im hinteren Teil der Wohnung haben die Eltern noch genügend Kontrolle über die separate „Kinderzelle“ in der Wohnung. Aber auch die Kinder erhalten durch ihre eigenständige Privatzelle ausreichend Raum um sich frei zu entfalten. Natürlich sind auch weitere Nutzer Konstellation mit der Wohnzelle möglich.



LICHTBLICK Wohnen mit Sehbeeinträchtigung



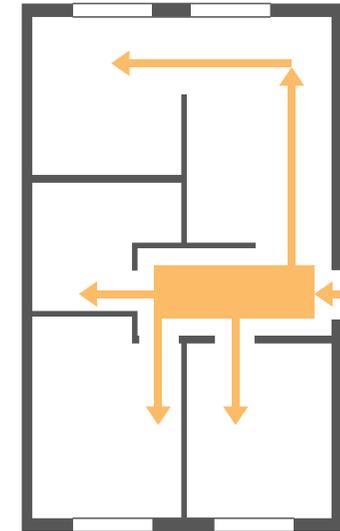
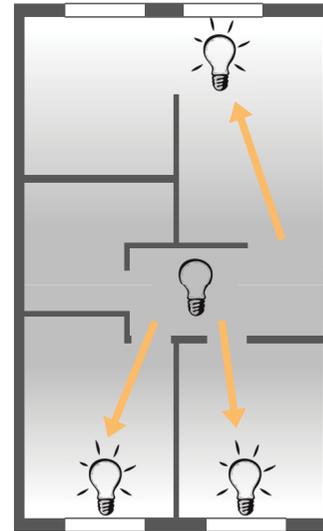
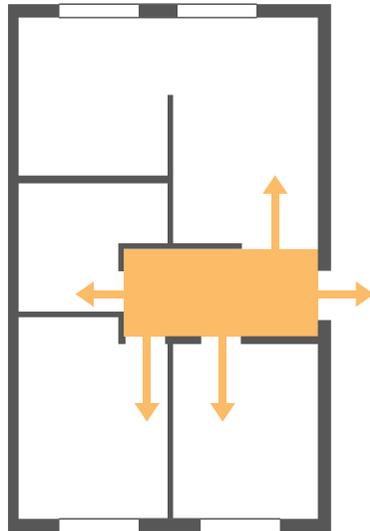
einfaches
Orientierungskonzept

Lichtbezogene
Raumnutzung

klares
Erschließungskonzept

In Deutschland leben laut Schätzungen 1,2 Mio. blinde und sehingeschränkte Menschen. Hinzu kommen noch 40 Mio. Brillenträger. Aufgrund der beachtlichen Anzahl an sehbeeinträchtigten Menschen in Deutschland befasst sich der Entwurf für den Wettbewerb „Sozialer Wohnungsbau neu gedacht“ genau mit dieser Nutzergruppe.

Ziel des Entwurfs ist es somit, unter Berücksichtigung der sozialen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen des sozialen Wohnungsbaus in Dresden, Kriterien für Wohnungsgrundrisse zu entwickeln, die im besonderen Maß auf Nutzer mit Sehbeeinträchtigungen zugeschnitten sind, um ihnen ein selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.



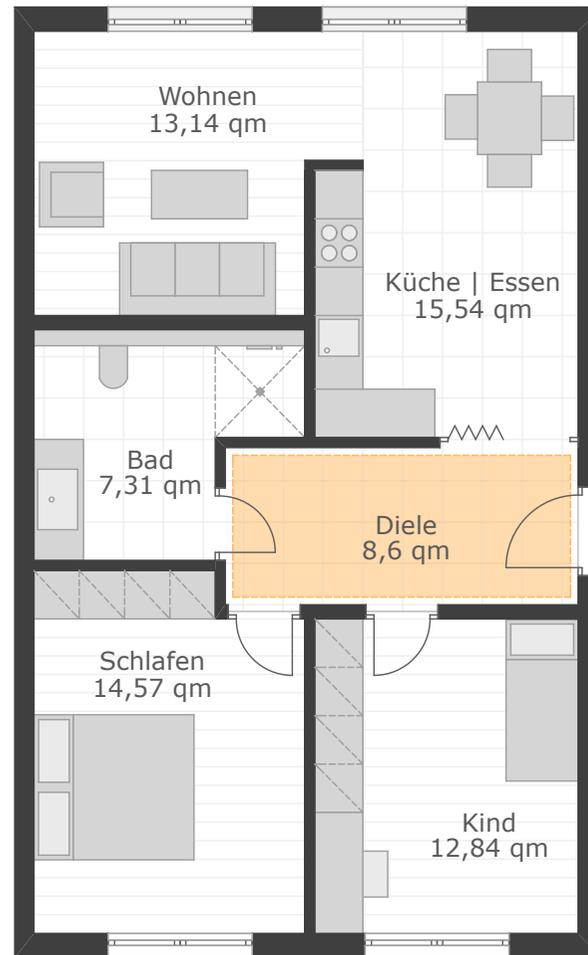
Zusätzlich zur Barrierefreiheit und der Wirtschaftlichkeit des Entwurfs, bedarf es bei dieser Nutzergruppe besondere Schwerpunkte bei der Entwicklung eines individuellen Grundrisses. Denn Sehbeeinträchtigte haben spezielle Anforderungen an ihr Wohnumfeld. Faktoren

wie ein differenziertes und vollständiges Orientierungskonzept und eine geometrisch einfache Wegführung sind anzustreben. Außerdem trägt eine lichtorientierte Raumnutzung bzw. -gliederung durch die Schaffung von Lichtinseln und dem gezielten Einsatz

von Hell-Dunkel-Kontrasten zur verbesserten Orientierung bei. Die Berücksichtigung des 2-Sinne-Prinzips ermöglicht ebenfalls ein verbessertes Wohnen für sehbeeinträchtigte Nutzer, indem visuelle, taktile und haptische Orientierungshilfen kombiniert werden.

Im Grundriss zeigen sich weitere Aspekte, die für sehbeeinträchtigte Menschen besonders wichtig sind. Der Grundriss ist als 3-Zimmer-Wohnung mit 72 qm Wohnfläche geplant. Von der zentral gelegenen Diele, die als Verteiler fungiert, erschließen sich alle Bereiche der Wohnung. Von der Diele aus gelangt man direkt in die angrenzende Küche, die als Wohnküche gestaltet ist. Der Wohnraum befindet sich unmittelbar neben dem Essbereich und kann zugeschaltet oder eher privat gehalten werden.

Die Schlafräume und das Bad erreicht man über die Diele, wobei darauf geachtet wurde, dass die beiden Türen zu den Schlafräumen auf einer Wandebene angeordnet sind, um auch hier eine leichtere Orientierung zu schaffen. Der Zugang zum Bad liegt nahe, an der dazu senkrecht verlaufenden Wand und ist somit gut zu unterscheiden. Als zusätzliche Orientierungshilfe kommen Lichtinseln und das Spiel mit Hell-Dunkel-Kontrasten zum Einsatz. Die Erschließung der einzelnen Räume ist so konzipiert, dass man den jeweiligen Raum am dunkelsten Ort betritt und von da aus in hellere Bereiche gelangt. Hierbei ist es allerdings entscheidend, Blendungen zu vermeiden, z. B. durch indirekte Beleuchtung.

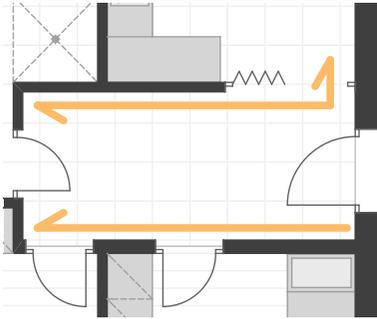


3 Zimmer
72,00 m²

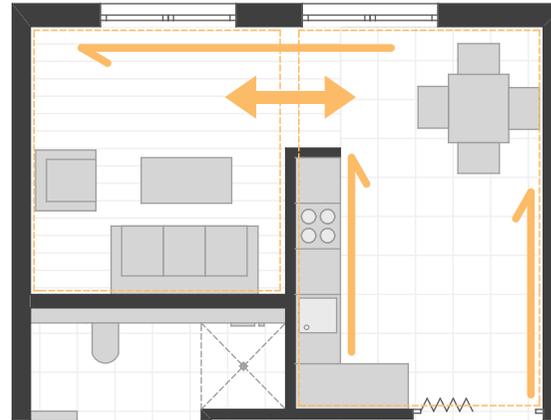


Das Prinzip der Führungswände, in Verbindung mit einfacher zum Licht zielender Erschließung, wird hier in der Visualisierung des Schlafzimmers veranschaulicht. Betritt man den Raum, so befindet sich an der rechten Seite ein Schrank, der als Wand zum Tasten bis ans Bett genutzt werden kann. Der Schrank ist bündig in eine Nische als Wandschrank eingesetzt, um klare Raumkanten ohne Vorsprünge zu schaffen. Des Weiteren bietet der Raum genügend Bewegungsfläche und besticht durch seine klare Gliederung. Wie sich zeigt, bilden die gesetzten Schwerpunkte des Entwurfs auch für andere Nutzergruppen eine Grundlage, für einen sozialen Wohnungsbau mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität.

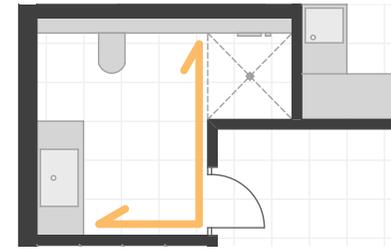
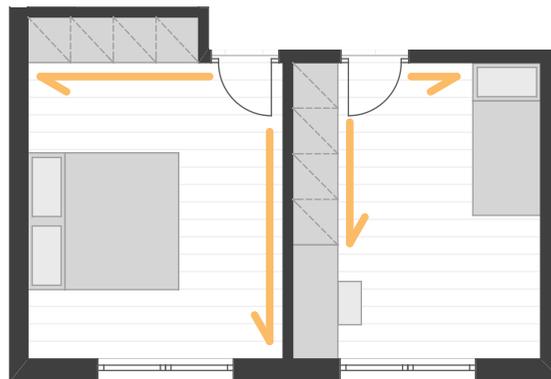
Wie bereits erläutert, ist die Diele als zentral gelegener Verteilerraum angelegt, wobei die einzelnen Bereiche je an einer anderen Raumwand zugänglich sind, um eine bessere Orientierung und Unterscheidung zu erzielen.



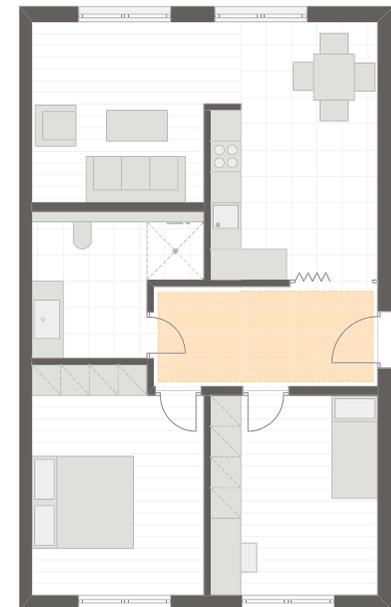
Der Zugang zum öffentlichen Bereich mit Wohnküche und Wohnraum liegt unmittelbar neben der Wohnungstür, um kurze Wege zu schaffen. Die Wände fungieren hier, wie auch in allen anderen Räumen als Hilfsmittel, um sich beim Betreten des Raumes zu orientieren und sich ggf. durch Abtasten entlang der Wand den Raum zu erschließen. (vgl. dargestellte Führungslinien) Dieses Prinzip greift auch beim Betreten der Küche. Hier wird besonderes Augenmerk auf die Funktionalität und die kurzen Wege gelegt, weshalb die Küche auch als Wohnküche mit Essbereich gestaltet ist.



Neben der Tür befindet sich direkt die Küchenzeile, die ebenfalls als Führungselement auf Hüfthöhe benutzt werden kann. Die gegenüberliegende Wand leitet direkt zum Essbereich. Gerade beim Essen ist eine ausreichende Belichtung besonders wichtig, weshalb der Esstisch auch direkt am Fenster platziert ist. Der Wohnraum ist baulich nicht vom Essbereich getrennt. Für den Sehbeeinträchtigten wird deshalb der Raumwechsel durch einen anderen Bodenbelag angedeutet. In den Schlafräumen und im Bad zeigen sich weitere wichtige Aspekte: Um Ecken und Kanten



und damit mögliche Gefahrenpunkte zu vermeiden, werden z.B. die Kleiderschränke in Nischen oder hinter der Tür platziert. Eine klare Möbelanordnung schafft zudem ausreichend Bewegungsfläche.

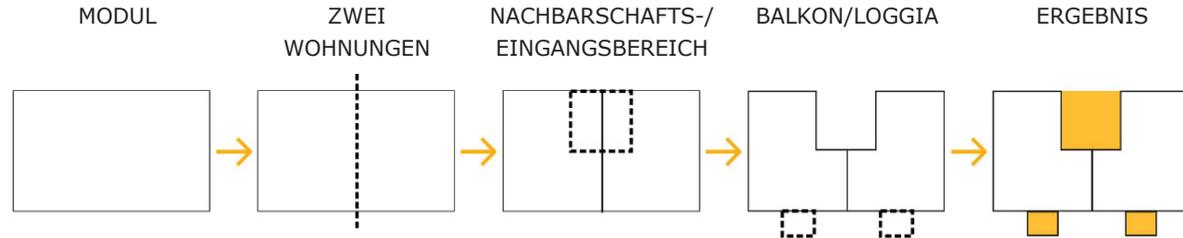


Senioren_WG + Das Wohnkonzept für Senioren mit Demenz

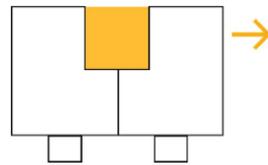
Die Zielgruppe

- ältere, demenzkranke Menschen
- in verschiedenen Krankheitsstadien einer Demenz
- mit verschiedenen Biografien
- mit verschiedenen Bedürfnissen
- mit verschiedenen Defiziten

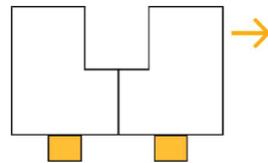
Senioren finden in einer WG Gemeinschaft und Selbstständigkeit. Wer mit gleichaltrigen Senioren zusammen lebt, hat den Vorteil, weiterhin selbstständig bleiben zu können. Außerdem ist immer ein Ansprechpartner in der Nähe. Mehrere WG-Bewohner bedeuten mehr Familienangehörige und Freunde. Wie bei jeder Wohngemeinschaft ist auch die Miete für ein Zimmer in der Senioren-WG geringer als für eine Wohnung, die allein bewohnt wird. In der Regel ziehen die Senioren zusammen, wenn sie noch agil sind. Wird ein Mitbewohner pflegebedürftig, übernimmt ein professioneller Pflegedienst die Pflege. In dem Konzept teilen 2 Bewohner eine Wohnung, in der jeder sein eigenes Zimmer bezieht. Es gibt auch Gemeinschaftsräume wie Küche, Wohnzimmer oder mit einem Nachbar geteilter Raum, wo sich Senioren zum Beispiel beim Kaffee- und Kuchenklatsch am Nachmittag oder Spieleabend treffen können.



NACHBARSCHAFTS-/
EINGANGSBEREICH

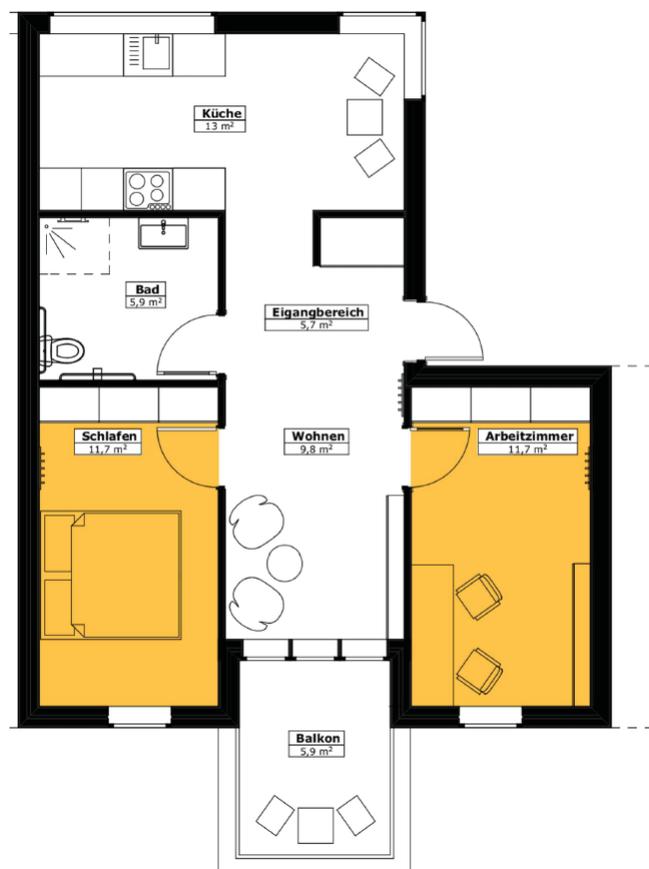
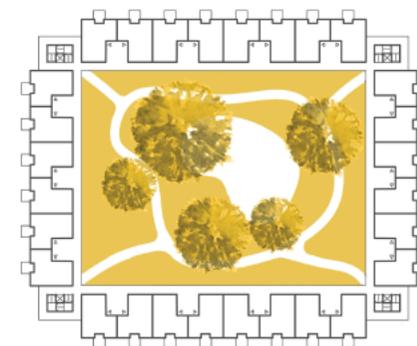


BALKON/LOGGIA



PRIVATBEREICH VARIANTE 1:
2-Zimmer Wohnung:
2 Senioren/ 1 Senior + Pflege

PRIVATBEREICH VARIANTE 2:
2-Zimmer Wohnung:
2 Senioren - Ehepaar



INTEGRIERT STATT ISOLIERT WOHNGEMEINSCHAFT FÜR SENIOREN

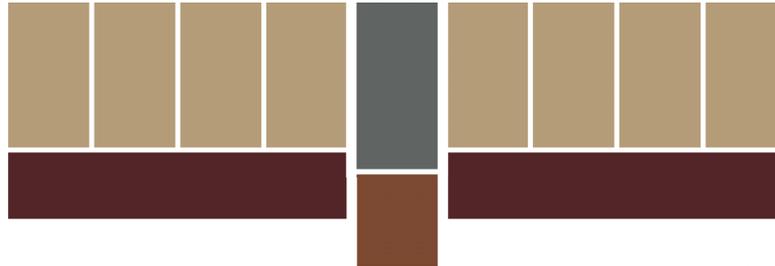


Abb. 1

KONZEPT

Durch den demographischen Wandel wird es künftig auch in Dresden dank erhöhter Lebenserwartung und rückläufiger Geburtenrate einen größeren Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung geben. Ein bekanntes Problem ist außerdem die knappe Rente, weshalb viele Senioren auf Angebote des sozialen Wohnungsbaus angewiesen sind. Aus diesem Grund lohnen sich neue, alternative und effektive Wohnkonzepte für diese Nutzergruppe. In meinem Konzept wollte ich das Leben in einer Wohngemeinschaft für Senioren verwirklichen. Dabei gibt es in jeder Wohneinheit einzelne Zimmer für die Bewohner und einen großen Gemeinschaftsbereich. Weiterhin sind die Wohngemeinschaften als Zweispänner angeordnet und durch einen Erschließungsbalkon miteinander verknüpft. Somit soll

eine Kommunikation und Gemeinschaft außerhalb der Wohneinheit geschaffen werden.

Der Fokus des Konzeptes liegt auf den Privatbereichen der Bewohner, dem „WG-Zimmer“.

Sie sollen dem Mitglied der Wohngemeinschaft auf minimalsten Platz die größtmögliche Privatsphäre und Wohnatmosphäre schaffen beziehungsweise anbieten. Jedes Zimmer bekommt sein eigenes, barrierefreies Bad (4,7 m²) und einen Schlaf- bzw Wohnbereich. Da das Badezimmer der intimste Ort in einer Wohnung ist, wird somit der höchste Grad Privatsphäre, den man in einer gemeinschaftlichen Wohnform haben kann, erreicht. Das Badezimmer wird durch eine kleine Diele erschlossen, in welcher man Stauraum für beispielsweise Schuhe und Jacken hat und erinnert an einen Eingangsbereich

in einer konventionellen Einraumwohnung. Weiterhin ist ein Rollatorstellplatz neben der Eingangstür vorgesehen. Der kleine Flurbereich wird durch ein Regalsystem vom Schlafbereich abgetrennt. Durch die Anordnung des Badezimmers im Miniapartment entsteht eine kleine Schlafnische. Wenn man das Zimmer betritt wird einem so nicht sofort der private Schlafbereich präsentiert, sondern sieht zuerst das große, einladende Fenster. Dieses ist nicht offenbar und



Abb. 2

Abb. 1

Piktogramm zum Konzept. Beige Flächen stellen hierbei die Privatbereiche dar, rote den Gemeinschaftsbereich der einzelnen Wohneinheiten. Der graue Bereich zeigt die Erschließung mittels Treppenhaus und die braune Fläche den gemeinschaftlichen Balkon.

Abb. 2

Grundriss des privaten Zimmers der Bewohner.

durch seine ungewöhnliche Form und Größe ein Hingucker. Die Fensterbank der Festverglasung ist so groß, dass man auf ihr sitzen kann. Außerdem lässt sie viel Licht in den kleinen Raum und schafft eine sehr wohnliche Atmosphäre.

Da in dem doch sehr minimalen Raum nicht viele Möbelstücke Platz finden, bekommt man mit der Fensterbank dennoch einen zusätzlichen Sitzplatz und kann jemanden einladen um sich zu gemütlich unterhalten. Außerdem bietet diese viel zusätzlichen Strauraum. Um die Belüftung des Raumes zu ge-



Abb. 3



Abb. 4

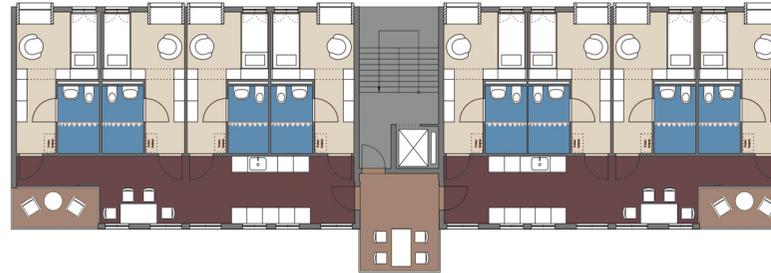


Abb. 5

währleisten gibt es noch ein zweites, offenes Fenster.

Das Zimmer nimmt insgesamt mit dem Bad 16,86 m² Fläche ein.

Der Gemeinschaftsbereich gliedert sich direkt an die Einzelapartements an und verknüpft diese miteinander. Dadurch werden diese Erschlossen und man spart sich die zusätzliche Verkehrsfläche. In diesem Raum befinden sich der Eingangsbereich zur Wohneinheit, eine großzügige Küche sowie ein Essbereich und eine Loggia. Der große Vorteil solcher Wohngemeinschaften ist, dass die Senioren sich gegenseitig bei alltäglichen Situationen unterstützen können und nicht vereinsamen. Die Älteren unserer Gesellschaft, überwiegend Alleinstehende, neigen oftmals dazu zu isolieren und sich vom Sozialleben abzuwenden. Damit ist dieses Wohnkonzept eine sehr gute Alternative zur klassi-

schen Variante. Denn durch die Verbindung der einzelnen Räume durch den Gemeinschaftsbereich wird dieser automatisch genutzt und fördert die Gemeinschaft. Weiterhin können die Bewohner eine Privatsphäre genießen, die sonst nur in Einraumwohnungen zu finden sind. Im Grundrissbeispiel ist die Wohneinheit für vier Personen ausgelegt und hat insgesamt eine Fläche von 102 m². Würde jeder Bewohner seine eigene Wohnung beziehen, angenommen mit einer Größe von 35 m², bräuchte man insgesamt eine Fläche von 140 m². Somit ist das Konzept effizient und der Bewohner freut sich über eine Geldersparnis.

Abb. 3

Visualisierung des Innenraums. Schlafnische und Regalsystem des Privatbereichs.

Abb. 4

Visualisierung des Innenraums. Festverglasung mit Verstaumöglichkeit sowie Sitzmöglichkeit.

Abb. 5

Gesamtgrundriss von zwei Wohneinheiten für je vier Bewohner. Darstellung und Gliederung der einzelnen Bereiche.

3-Zimmerwohnung +

Zielgruppe:

kleine Familie (2-4 - köpfige Familie)

Die Bewohner einer sozialen Wohnung sind normalerweise die Familie mit niedrigem Einkommen. Sie brauchen genug Wohnfläche, die sie sich leisten können. Das heißt, dass es in eine Kleinfamilienwohnung normalerweise keine übrigen Räume für weitere Leute gibt.

Aber das Leben bleibt nicht unveränderlich. Wenn die Oma Pflege braucht, oder wenn ein Baby geboren wird, dann braucht die Familie noch ein Zimmer.

Dazu ist das Design von Wohnungen durch zwei Prinzipien geleitet:

ein flexibles Zimmer hinzufügen
Wenn die Wohnung hat eine angepasste kleinste Wohnfläche, ist ihre Funktion festgelegt und kann nicht der Veränderung der Familienmitglieder entsprechen. Dazu biete ich ein flexibles Zimmer an.

Verkehrskern

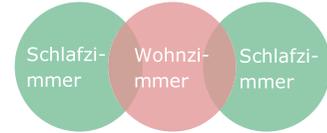
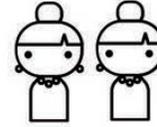
Vorteile Kerntreppenhaus:

- statischere Konstruktionen
- kleine Anforderungen an Planun von Grundriss
- größere GFZ, ökonomischer
- gute Belüftung

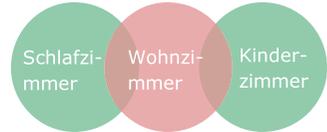
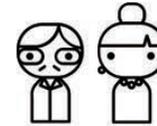
Bildverzeichnis:

<https://thenounproject.com/>

Mitbewohner

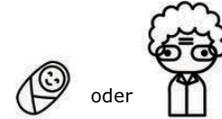
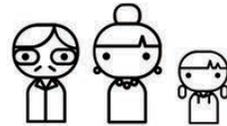


Eltern + Kind



Eltern + Kind

+ Baby / Oma



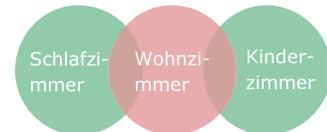
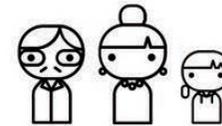
oder

als ein
Schlafzimmer



Eltern + Kind

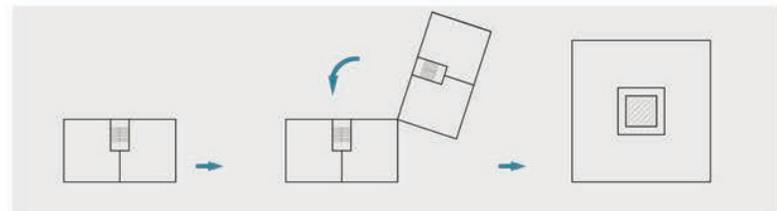
+ Student

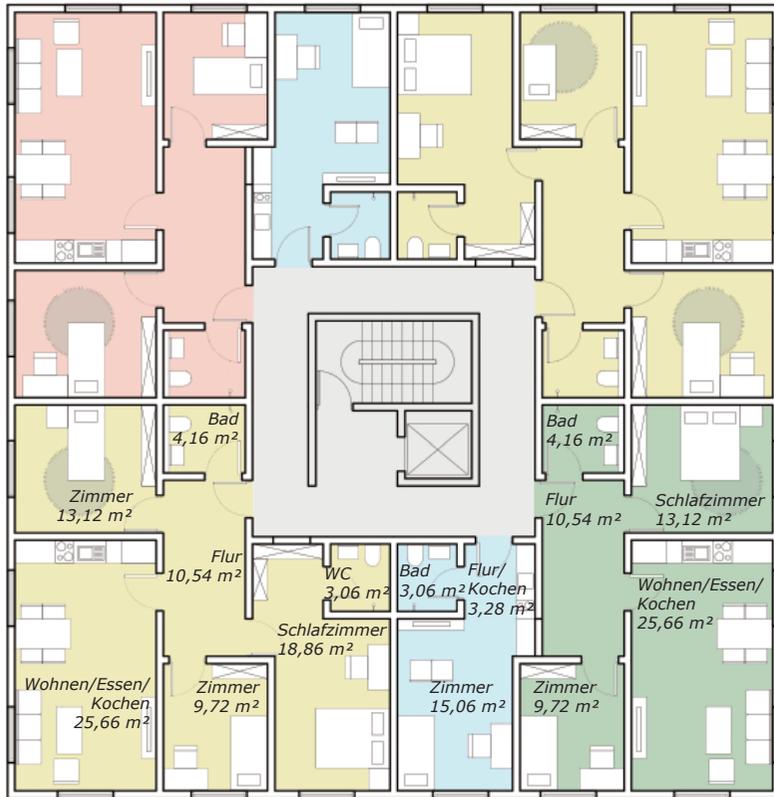


als Einzel-
appartement



Konzept des Kerns





Grundriss

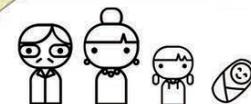
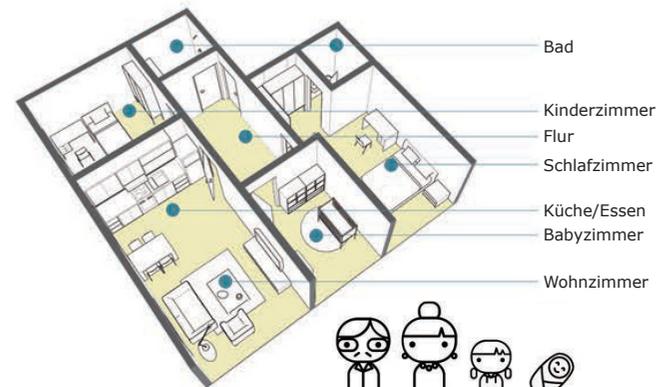
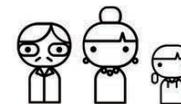
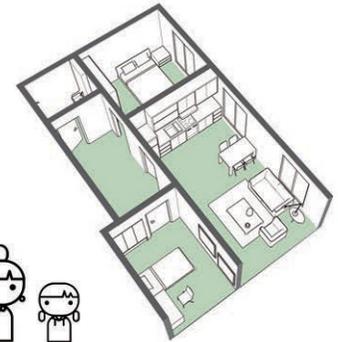
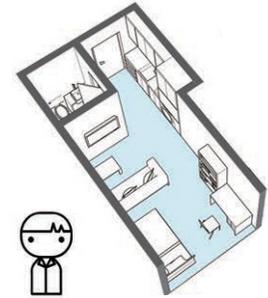


| | | | |
|--|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 4- Zimmer Wohnung (mit Oma o. Baby) | Einzelappartement (Student) | 3-Zimmer WG (Mitbewohner) | 3- Zimmer Wohnung (kleine Familie) |
|--|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|

| | | | |
|---|---|---|---|
| insgesamt: 85,12 m ² pro Person: 21,28 m ² | insgesamt: 21,40 m ² pro Person: 21,40 m ² | insgesamt: 63,20 m ² pro Person: 21,07 m ² | insgesamt: 63,20 m ² pro Person: 21,07 m ² |
|---|---|---|---|

4- Zimmerwohnung für eine kleine Familie mit einer erwachsenen Tochter. Die Tochter zieht aus und ein Zimmer in der Wohnung ist leer. Dazu kann man die Einzelappartement trennen und vermieten.

3- Zimmerwohnung für eine kleine Familie mit Neugeborenes ist nicht mehr genug. Dazu brauchen sie nicht eine neue größere Wohnung umzuziehen, sonder nur die Einzelappartement nebenan zu mieten. Eine 3- Zimmerwohnung wechselt flexibel zu einer perfekten 4- Zimmerwohnung.



KLEINE WOHNUNG PLUS

Wohnungen für Alleinerziehende

KONZEPT

Hauptidee für mein Projekt sind kleine Wohnungen für Alleinerziehende mit einem gemeinsamen Raum, zu dem aus jeder Wohnung Zugang ist.

Die Fläche sollte den Bewohnern viele Möglichkeiten geben. Sie ist flexibel und kann auf unterschiedliche Weise benutzt werden. In der Annahme dient sie aber für Kinder als der Ort zum Spielen.

Die Wohnungen sind klein und haben keine unnötigen Fläche. Die Zimmergrößen sind auch minimal. Stattdessen habe ich die Lösung mit dem gemeinsamen Raum vorgeschlagen. Das finde ich besser, statt z. B. ein größeres Wohnzimmer in jeder Wohnung. Das erleichtert Integration zwischen den Bewohnern und ermöglicht den gemeinsamen Zeitvertreib.

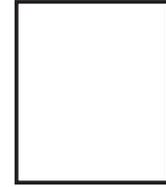
ZIELGRUPPE

Die Gruppe, die ich mich beschäftigen möchte sind Alleinerziehende. Sie sind meistens die Mütter mit einem Kind, manchmal mit zwei Kindern. Meine Wohnungen sind genau für zwei oder eventuell drei Personen bestimmt. Jede Wohnung hat ein Schlafzimmer und Wohnzimmer mit noch einem anderen kreisfreien Schlafzimmer für die Mutter.

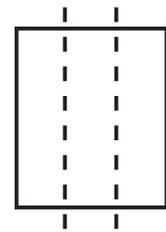
VORTEILE

Die alleinerziehenden Mütter haben oft keine Zeit. Sie beeilen sich irgendwohin immer, sie müssen gleichzeitig arbeiten, um die Kinder kümmern und den Haushalt führen. Das ist ohne Zweifel schwer in Einklang zu bringen. Ich habe mich also bemüht, das alles ein bisschen zu erleichtern. Der zusätzliche Raum gibt beispielsweise die Möglichkeit der gemeinsamen Betreuung der Kinder. Die Mütter können sich verabreden oder Dienste machen, wer sich um die Kinder in einem bestimmten Tag kümmert.

eine Ausgangsform



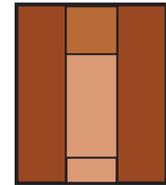
drei Teile

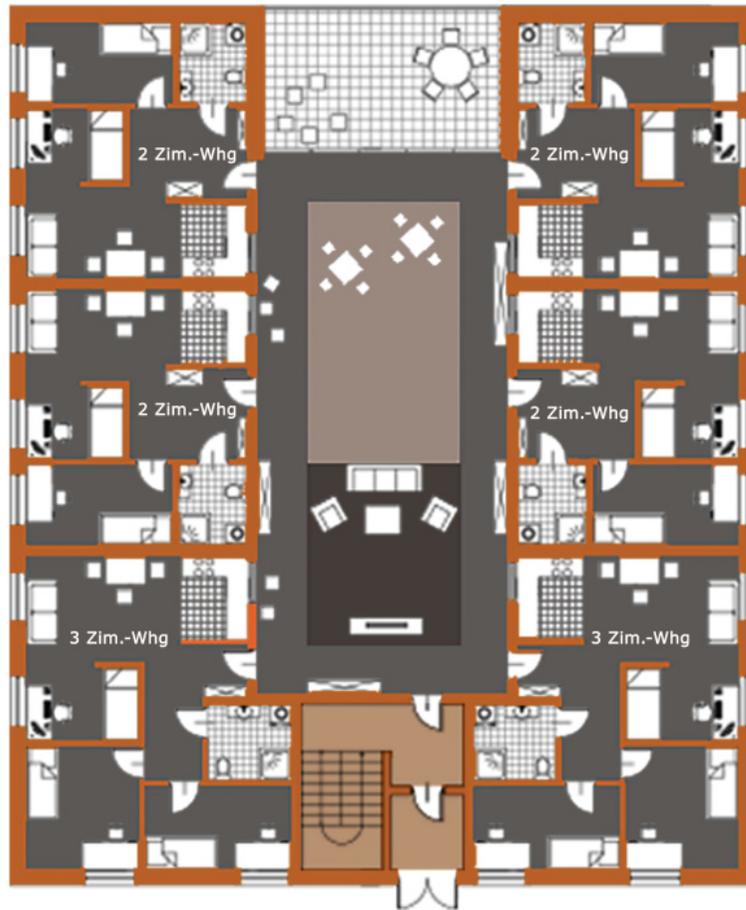


Treppenhaus

Wohnungen

gemeinsame Fläche mit Balkon





2-Zimmer Wohnungen sind für eine Mutter mit einem Kind bestimmt. Sie haben eine Fläche von 41 m².
3- Zimmer Wohnungen sind für eine Mutter mit 2 Kindern. Sie haben ein zusätzliches Schlafzimmer und eine Fläche von 56 m².

Der gemeinsame Raum hat 120 m². Er bildet in dem Gebäude eine große halbprivate Zone. Die Fläche des Raumes wurde zwischen allen Wohnungen gleich geteilt. Sie ist aber auch Verkehrsfläche und sichert den Zugang zu den Wohnungen.

Deswegen wurde nur die Hälfte der ganzen Fläche eingerechnet. Die Gesamtfläche in dem Geschoss beträgt 436 m². Das Treppenhaus hat 19,5 m². Und die Fläche pro Person liegt unter 31,1 m².

GEMEINSAME FLÄCHE

Die gemeinsame Fläche schafft den Platz zum Spielen, zum Lernen, zum Fernsehen und zur Erholung. Sie ist für Kinder in verschiedenem Alter geeignet.

Zusätzlich gibt es auch ein Balkon mit Pflanzen und mit dem Platz zum Sitzen.

In jeder Wohnung gibt es auch eine Verglasung in der Küche von 1,3 m breit. Das erlaubt den Müttern einen leichteren Zugriff zum Raum und einen visuellen Kontakt

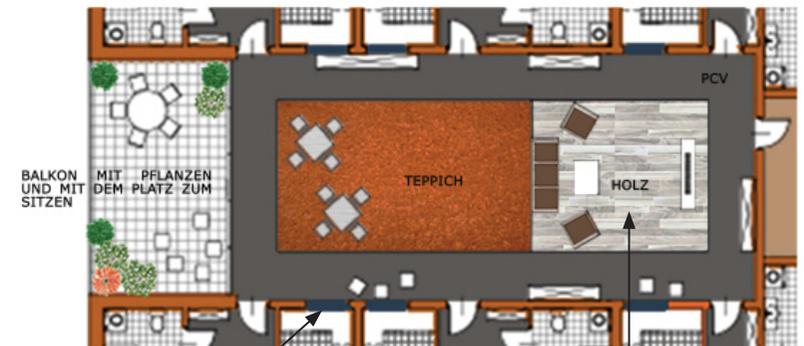
mit ihrem Kind.

Vom Treppenhaus gibt es die Tür, die die Kinder von dem für sie gefährlichen Treppenhaus abgrenzt. Innen gibt es verschiedene Fußböden, die speziell für die Kinder angepasst werden. Sie haben eine Aufgabe, eine bequemen und sicheren Platz zum Spielen zu schaffen. Die Wand neben dem Balkon, das völlig aus Glas ist, sichert das Tageslicht und schafft eine Fläche von großer Qualität.

WOHNUNGSGRÖßE MIT GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

2- Zimmer Wohnung, für eine Mutter mit einem Kind, 51 m².

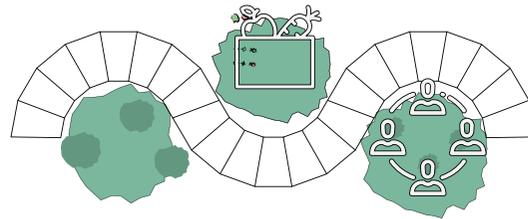
3-Zimmer Wohnung, für eine Mutter mit zwei Kindern, 66 m²



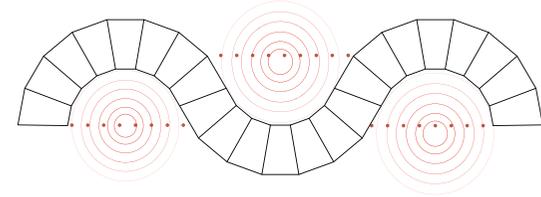
VERGLASUNG IN DER KÜCHE

PLATZ MIT SOFA ZUM FERNSEHEN

Gemeinsames Wohnen



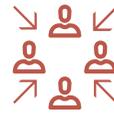
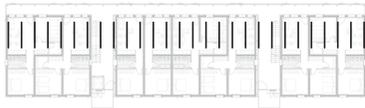
Gemeinschaftliche Nutzung



Sichtbezüge und Verbindungsräume

Klassisch

Separiertes Leben



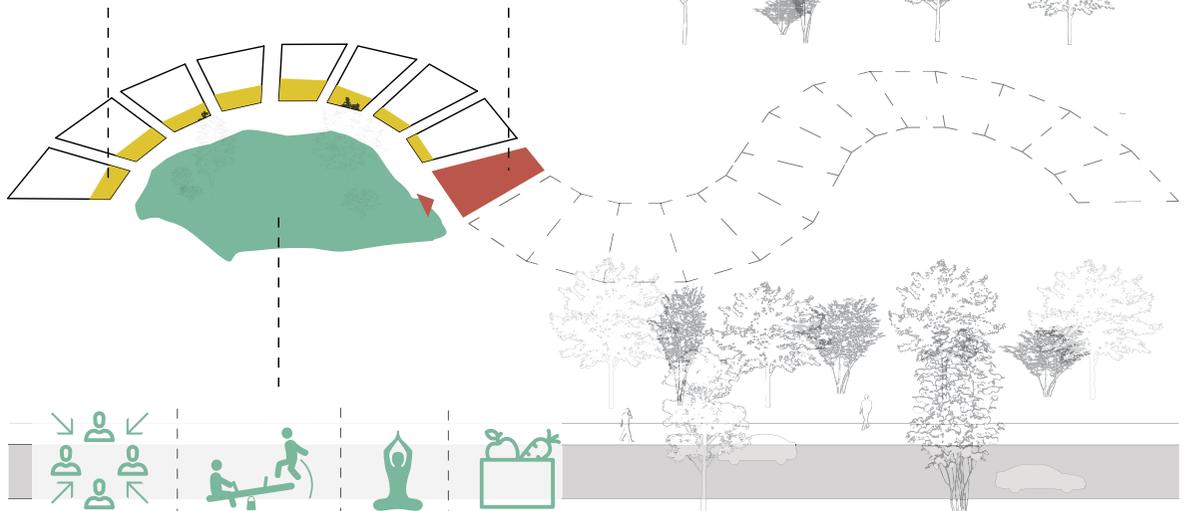
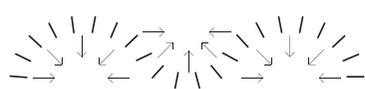
Formänderung

Schafft Bezüge

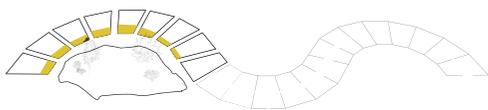


Qualität

Kollektives Bewusstsein



Verbindungsräume geben dem Bewohner die Möglichkeit ein Bewusstsein für ihren Wohnraum zu entwickeln und dem Gefüge eine Identität zu verleihen.



Wohneinheiten

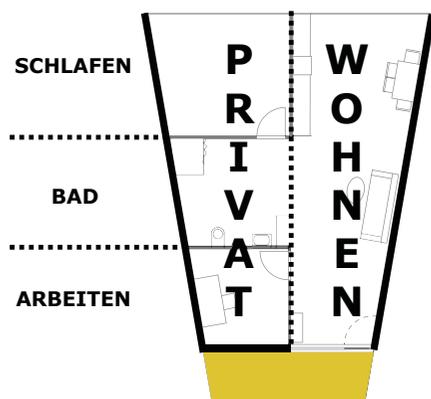
Senioren & Alleinerziehende mit 1-2 Kindern

Wohnungsgrößen

60 - 75 m²

Pro Etage

20 Wohnungen



SGB PROFESSUR FÜR
SOZIAL- UND
GESUNDHEITSBAUTEN

Prof. Dr.-Ing. Gesine Marquardt, Dipl.-Ing. Elisa Rudolph
Technische Universität Dresden
01062 Dresden
Fakultät Architektur
Institut für Gebäudelehre und Entwerfen
Professur für Sozial- und Gesundheitsbauten

www.s-gb.de

Die Broschüre entstand im Rahmen der Lehrveranstaltung *Sozialer Wohnungsbau neu gedacht* im Wintersemester 2016/17