

# Preisgünstiger Wohnungsbau mit sozialem Anspruch

Workshop  
Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen  
28. Juni 2017 in Sindelfingen

## Alexander Grünenwald

Dipl. Ing. Architektur, DWB, BDA  
Freier Architekt Karlsruhe  
Partner in Grünenwald-Heyl. Architekten Karlsruhe  
Geschäftsführer BauWohnberatung Karlsruhe

[www.gruenenwald-heyh.de](http://www.gruenenwald-heyh.de)  
[www.bedandroses.de](http://www.bedandroses.de)  
[www.i3-community.de](http://www.i3-community.de)

Stadt und Land

**Alle wollen in die Stadt.  
Was passiert mit dem Land?**

Entwicklungsperspektiven und  
Chancen mit innovativer  
Planungskultur und  
Prozessqualität





## MieterInnen-Gemeinschaft und Einzelinvestoren

Wer, mit wem, wohin? „Schubladenmodell“ als Hilfe zur Wohnungsverteilung



Vom VHS-Kurs zur  
zum Wohnprojekt

oder:

Barrierefrei von  
der Tiefgarage in  
den Himmel...



Mieterinnengemeinschaft und Einzelinvestoren

ZAG e.V. Karlsruhe – „Ten Years After“

Bauträger: Bayerl Baukonzept    Grünenwald + Heyl. Architekten

Dipl. Ing. Alexander Grünenwald



Private Initiative

Hotel am Lappach, Enzklösterle

Fassade zum Garten - vor Umbau und Sanierung

Foto Grünenwald+Heyl

Dipl. Ing. Alexander Grünenwald



Private Initiative  
Nach Umbau und Sanierung  
Wohn-KG mit 18 Wohneinheiten + Gemeinschaftsräume

Foto Grünenwald+Heyl



Dipl. Ing. Alexander Grünenwald

EG



## Kommunale Initiative

i3-Community Wiesloch, „Wohnhof Atrium“,

Glasgedeckte Halle als thermischer Puffer und Allzweckraum für die Gemeinschaft

Architekt: Klaus Holfelder

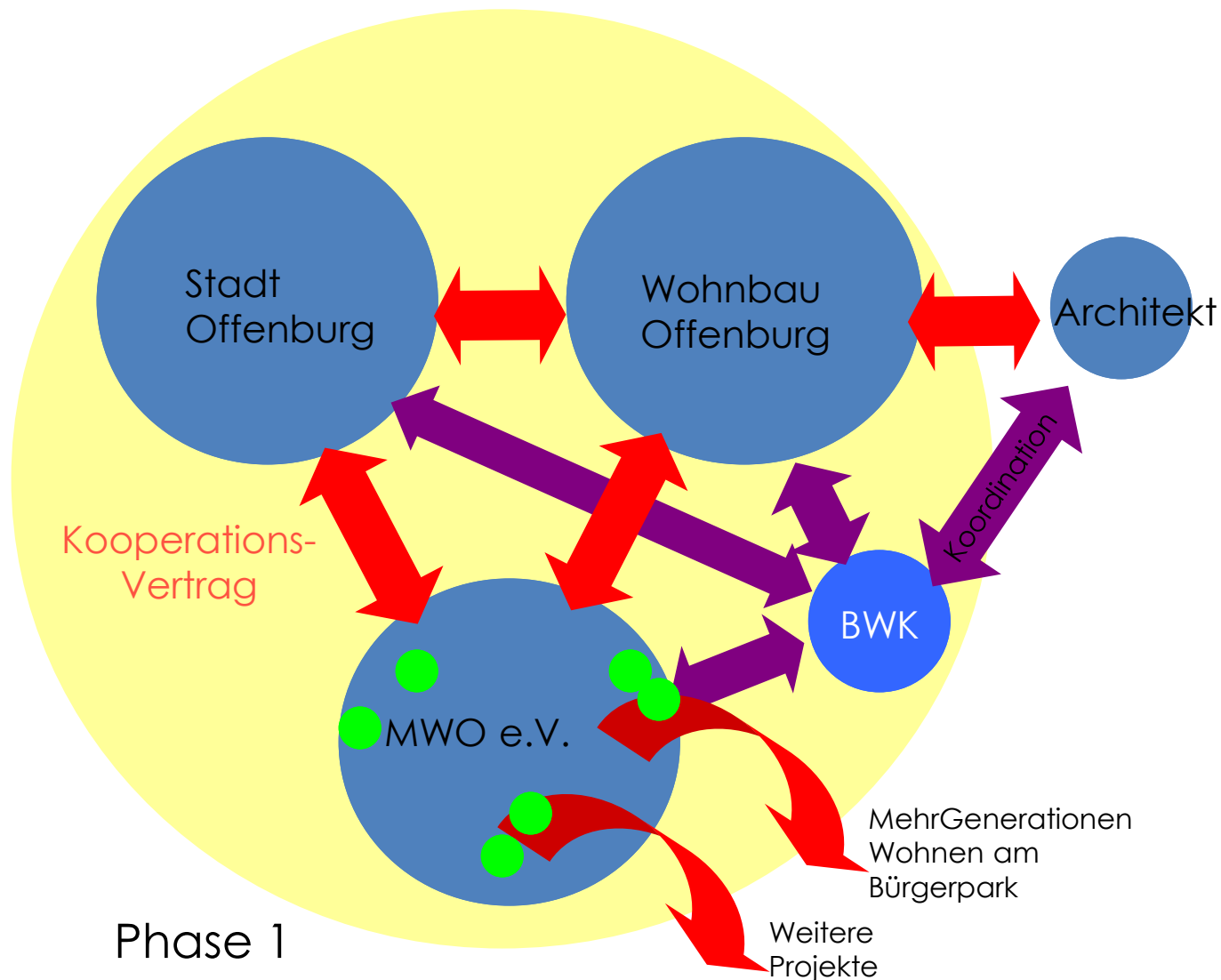




Kommunale Initiative  
i3-Community Wiesloch, „Wohnhof Atrium“  
Der Wohnhof – inzwischen „wohlich“







## Hausverein mit Kooperationsvertrag Stadt / Wohnbau Offenburg

Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Bürgerpark in Offenburg

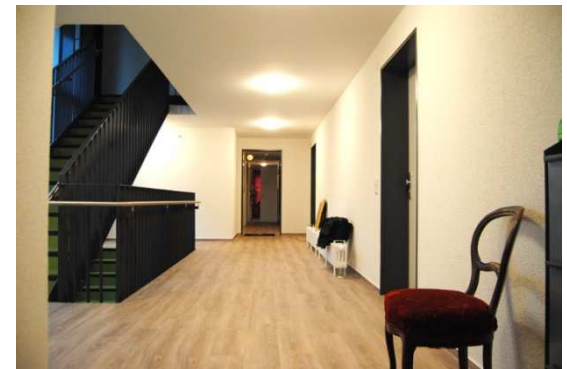
Projektpartner und Verträge Mietwohnprojekt

Planung: hättich + faber architekten, haslach



## Wohnen im sozialen Netzwerk

Offenburgs erstes Mehrgenerationenwohnhaus eingeweiht.



Hausverein mit Kooperationsvertrag Stadt / Wohnbau Offenburg  
Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Bürgerpark in Offenburg  
Einzugs- und Nachbarschaftsfest am 17. Oktober 2014



---

## Impulsprogramm zur Förderung modellhafter Projekte Reutlingen-Orschel-Hagen

GWG Reutlingen Mehrfachbeauftragung 1. Preis

Planungsbegleitung durch AG unter Federführung des IfSR, Prof. Dr. Ruther-Mehlis

Bürgerbefragungen, Projektbesichtigungen

Dipl. Ing. Alexander Grünenwald



Impulsprogramm zur Förderung modellhafter Projekte Reutlingen-Orschel-Hagen  
Umsetzung des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung durch GWG Reutlingen  
in enger Abstimmung mit der AG

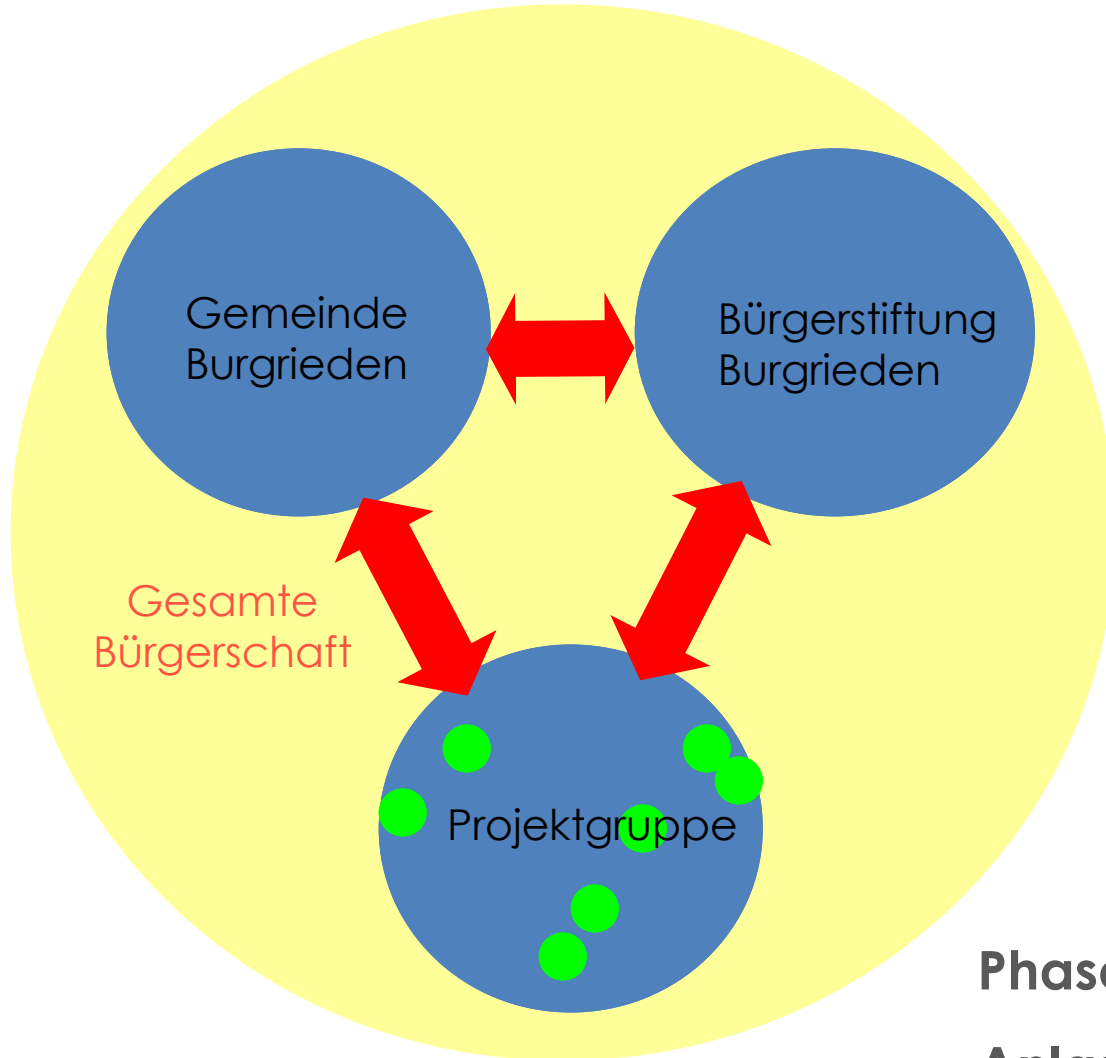
# **ALLENgerechtes Wohnen in Burgrieden**

## **Gemeinschaft als Mehrwert**

**45 Wohnungen + 8 Plätze in betreuter Wohngemeinschaft  
1-5 Zimmer-Wohnungen  
Start 2011 - Fertigstellung 2016**

( [www.burgrieden.de](http://www.burgrieden.de), [www.buergerstiftung-burgrieden.de](http://www.buergerstiftung-burgrieden.de),  
[www.lebensqualitaet-burgrieden.de](http://www.lebensqualitaet-burgrieden.de) )

# Vom **Alt**engerechten zum **ALLE**ngerechten Wohnen Burgrieden



**Phase 1**  
**Anlass + Idee**

**Kommunale Initiative**  
Projektpartner Projektentwicklung



## **Burgrieden – Kempten – Ulm – und zurück**

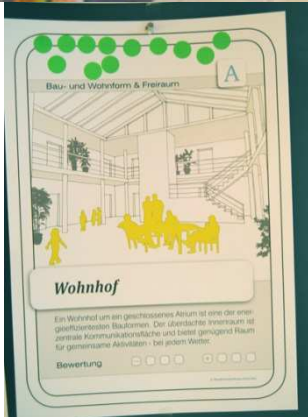
Bürger, Mitglieder des Gemeinderats und der Bürgerstiftung Burgrieden mit der BauWohnberatung Karlsruhe auf Informationsfahrt am 02. Juli 2011



## Ausstellungseröffnung + Vortrag + Diskussion

Über 70 Burgriedener Bürger folgten am 15. September 2012 der Einladung!





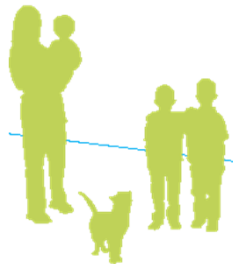
## Workshop mit Toolkarten als Ideen- und Planungsinstrument



Die 1. Konzeptumsetzung nach Berücksichtigung der Wunschtools



**Atrium  
Perspektive Hofhäuser**



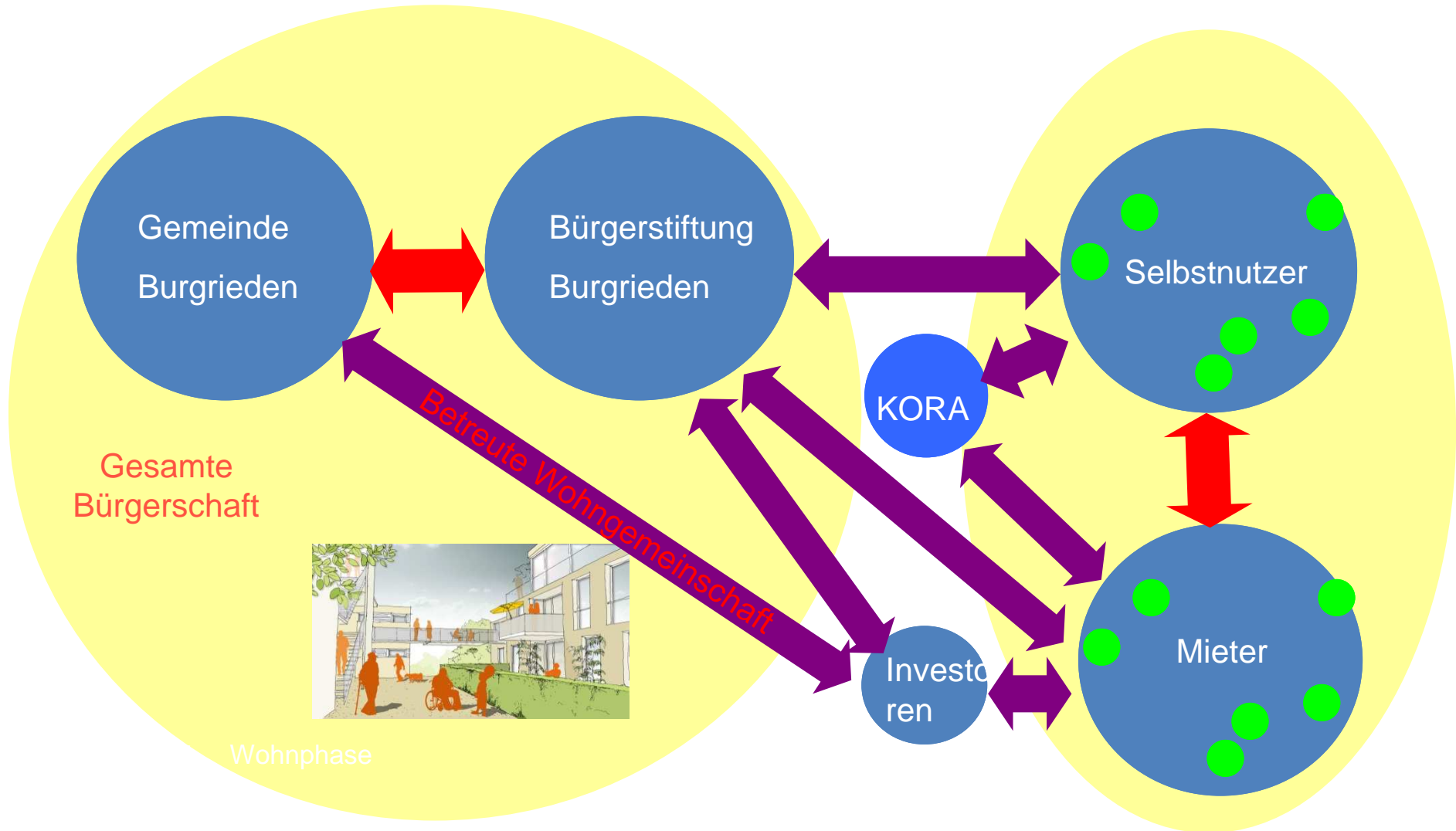
Preis und Sonderanerkennung  
Landeswettbewerb 2012:





## Breite Identifikation mit dem Projekt

Umzug zum 100-jährigen Jubiläum in Burgrieden – der Zweispanner der Bürgerstiftung



**Kommunale Initiative**  
**ALLENgerechtes Wohnen Burgrieden**  
 Projektpartner Projektentwicklung

# Allengerechtes Wohnen in Burgrieden

LEBENS(T)RÄUME VERWIRKLICHEN  
UND SICH WOHLFÜHLEN

In Gemeinschaft:  
eigenständig, sicher, geborgen



Burgrieden



Handwritten signature of Josef Pfaff.

Josef Pfaff  
Bürgermeister



Handwritten signature of Hermann Härle.

Hermann Härle  
Vorsitzender der Bürgerstiftung Burgrieden



Handwritten signature of Ingeborg Pfaff.

Ingeborg Pfaff  
Koordination der Kontaktstelle KoRa



*„Diese Idee kann zu einer ganz großen Sache werden....  
In dieser Hinsicht sind Sie hier in der Region ganz weit vorn“*

*Staatsrätin Gisela Erler (bei einem Besuch der Gemeinde Burgrieden)*

## Wohnen mit Mehrwert - zum Beispiel



13.

Ein Gästepartment bietet auf Wunsch attraktiven Wohnraum außerhalb der eigenen vier Wände. Hier kann man auch Probewohnen.

Gemeindeverwaltung, ...



14.

Die energetisch optimierten Gebäude helfen, die Nebenkosten langfristig niedrig zu halten.



15.

Von der Tiefgarage kommen Sie über einen Aufzug direkt in ihre Wohnebene.



16.

Falls Sie doch einmal umziehen oder Ihre Wohnung verkaufen wollen, kümmert sich die Bürgerstiftung um einen neuen Käufer oder Mieter.

04 Was macht dieses Projekt einzigartig?

## 03 Allengerecht Wohnen und Leben

Bei der Gestaltung der Wohnungen können Sie sich von Anfang an einbringen. Die Grundrisse der Wohnungen sind nur Musterbeispiele!



10



11

### ZAHLEN UND FAKTEN:

Bauzeit	2014-2015
Grundstücksgröße	6750 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	ca. 44
Zusätzliche Plätze in einer Wohngemeinschaft mit Unterstützungsangeboten	8
Wohnungsgrößen (Wohnungen zwischen ca. 50 und 130m <sup>2</sup> )	1 bis 5 Zimmer



Dipl. Ing. Alexander Grünenwald





Das Modell der konkreten Planung



1. Spatenstich am 17.09.2014 genau 2 Jahre nach der Bürgerversammlung



...und Richtfest am 04. September 2015, 1 Jahr nach dem Spatenstich!



Das Einweihungsfest für alle Beteiligten



Foto Gemeinde Burgrieden



Foto Gemeinde Burgrieden



Foto Felix Käßtle aus Konzept 1, AKBW



Foto Felix Köstle aus Konzept 1, AKBW

Dipl. Ing. Alexander Grünenwald







## Büro der „KORA“ (Kontakt und Rat) und Gemeinschaftsraum

## Besonderheiten

- Umfangreiche Einbeziehung der Bürger Burgriedens bei Konzeption und Planung
- Übernahme der Anschubfinanzierung (Entwicklung und Planung) durch die Gemeinde
- Weitere Finanzierung über den Verkauf der Wohnungen, keine institutionellen Investoren, nur 50.000 Fördermittel Bundesprogramm
- Zentrale Verwaltung des Areals über Bürgerstiftung Burgrieden
- Mix aus Eigentum und Miete bei völliger Gleichstellung aller Bewohner
- Konzept einer „Caring Community“ mit zentraler Anlaufstelle „Kontakt & Rat
- Kauf des Grundstücks durch Burgrieden baut GmbH von Gemeinde zum Verkehrswert, Wertsteigerung des Grundstücks investiert Gemeinde in Finanzierung der Pfliegewohngruppe und Ausstattung Gemeinschaftsräume
  
- Bauherr: Burgrieden baut GmbH
- Projektentwicklung, Rechtsform, Begleitung: BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)
- Architekten: Grünenwald+Heyl.Architekten, Karlsruhe (Konzeption und LPH 1-3) und Generalunternehmer Reisch Bau mit Planquadrat Gaiser und Partner (LPH 4-9)

# Erfolgskriterien

## Zusammenarbeit

- Ganz ohne institutionelle Investoren, dafür aber mit einer Menge persönlichen Engagements
- Der Vorteil – So war es der Gemeinde innerhalb ihres finanziellen Rahmens möglich, den eigenen Vorstellungen zu folgen

## Bürgerbeteiligung und Projektentwicklung

- Konzeption von Beginn an, die Bürger stark einzubeziehen
- Dazu wurden Vorträge und Besichtigungsfahrten organisiert, Bürgerworkshops (Tool-workshop), Anregungen gegeben, Ideen erarbeitet und priorisiert
- Daraus die baulich räumliche Planung entwickelt
- Zur Kostenoptimierung wurde zu einem frühen Zeitpunkt eine kooperative Generalunternehmerausschreibung erarbeitet, gemeinsam die Planung nach Qualitäts- und Kostengesichtspunkten weiter optimiert
- Zum Festpreis die Bauerstellung vergeben – Kaufpreis 2500€/m<sup>2</sup> - 2750€/m<sup>2</sup>

## Übertragbarkeit

- Grundidee und Ausführung, aber immer individuell auf die Bedarfe vor Ort abgestimmtes Konzept – nicht 1:1
- Zusammenwirken von Gemeinde, Ehrenamtlichen, professionellen Dienstleistern

Stadt und Land

**Neue Publikationsreihe der  
Architektenkammer  
Baden-Württemberg  
Heft 1 - Mai 2017**

Übertragbare Beispiele für  
zeitgemäßes Wohnen



# Gemeinschaft als Mehrwert

MEHRGENERATIONEN-QUARTIER

„Allengerechtes Wohnen“: Mit diesem durchaus großen Anspruch hat die 4.000-Einwohner-Gemeinde Burgrieden einen Mehrgenerationen-Wohnpark errichtet. Ohne Investoren und Fördermittel. Wie das geht? Ein Besuch vor Ort gibt Antworten.



Foto: Felix Käßler

Josef Pfaff ist von den Vorteilen des generationsübergreifenden Wohnens überzeugt.

Wer auf die Initiatoren des Wohnparks „Allengerechtes Wohnen“ trifft, spürt sofort diesen besonderen Sinn für Gemeinschaft. Egal, ob es um die Idee, die Finanzierung oder die Verwaltung geht – im Gespräch verweisen die Verantwortlichen immer wieder auf die Gemeinschaft oder einzelne Vertreter daraus, ohne deren meist ehrenamtliches Engagement das Wohnprojekt nicht hätte umgesetzt werden können.

„Wenn man etwas im stillen Kämmerlein ausbrütet, gewinnt man nicht das Interesse der Bevölkerung“, stellt Bürgermeister Josef Pfaff gleich zu Beginn seine Herangehensweise dar. „Wir wollten etwas mit den Bürgern für die Bürger tun.“

## Fürsorgliches Miteinander

Dieses Ziel hat er erreicht. Geht man um das Rathaus herum, steht man direkt auf dem Fußweg, der in die neue Wohnanlage führt. „Vom Säugling bis zur 92-Jährigen wohnen derzeit 80 Bewohner hier. Damit sind, bis auf eine, alle Wohnungen belegt“, erzählt der Bürgermeister, während er auf das Atrium zuläuft. Das zentrale Gebäude beherbergt große Teile der Gemeinschaftsräume. Dazu zählt unter anderem die Anlaufstelle „Kontakt & Rat“ (KoRa), die stellvertretend für die Philosophie des gesamten Areals steht. „Wir sehen uns als ‚Caring Community‘“, sagt Gudrun Konstroffer. „Die Anwohner verbringen bei Interesse Zeit zusammen, zudem achten sie aufeinander.“ Als Ansprechpartnerin der KoRa hat Gudrun Konstroffer stets ein offenes Ohr für alle Wünsche, Anliegen und Sorgen der Bewohner. Dank ihrer feinfühligem Moderation haben sich bereits verschiedene Gruppen gebildet, die beispielsweise Gartenarbeit erledigen, gemeinsam kochen oder auch Yoga machen. Zudem vermittelt die zentrale Anlaufstelle haushaltsnahe Dienstleistungen, Hilfe am Computer, Fahrdienste sowie bei Bedarf auch einen Babysitter.



Foto: Felix Käßler

Als zentrale Ansprechpartnerin für die Bewohner kümmert sich Gudrun Konstroffer um Wünsche, Anliegen und Sorgen.

Grünenwald + Heyl . Architekten  
+

Bau **Ber**atung  
Wohn Karlsruhe

Vielen Dank für Ihr Interesse!