



# **Fachimpuls 2: Gemeinwohlorientierte Orts- und Stadtentwicklung im Kontext gesellschaftlicher Veränderungen**

Markus Müller  
Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg

# Gemeinwohlorientierte Orts- und Stadtentwicklung im Kontext gesellschaftlicher Veränderungen

# gebäudebestand passt nicht mehr zur bevölkerung

## zahl der haushalte in baden-württemberg nimmt weiter zu

2014	4.852.961
2019	5.298.000

## haushaltsgrößen nehmen ab

1-personen	41,00 %
2-personen	31,00 %
<b>1-personen- und 2-personen-haushalte</b>	<b>72,00 %</b>
efh	60,50 %
zfh	24,80 %
<b>ein- und zwei-familien-häuser</b>	<b>85,30 %</b>

# gebäudepreise steigen weiter

Mehrfamilienhäuser mit 6 bis 19 Wohneinheiten, einfacher Standard	2017	2023	
Kosten 300 – 400 je Rauminhalt BRI brutto	285 €/ m <sup>3</sup>	465 €/ m <sup>3</sup>	+ 63 %
Kosten 300 – 400 je Bruttogrundfläche BGF brutto	790 €/ m <sup>2</sup>	1.300 €/ m <sup>2</sup>	+ 64 %
<b>Kosten 300 – 400 je Nutzfläche NUF brutto</b>	<b>1.090 €/ m<sup>2</sup></b>	<b>1.870 €/ m<sup>2</sup></b>	<b>+ 71 %</b>
Kosten 300 – 400 je Wohnfläche brutto	1.480 €/ m <sup>2</sup>	2.380 €/ m <sup>2</sup>	+ 61 %

Quelle: BKI = baukosteninformationsdienst der architektenkammern

# wohnungsbaulücke in baden-württemberg

2015	$2,08 \times 88.000 =$	183.000 menschen
2017	$2,08 \times 150.000 =$	312.000 menschen
2021	$2,08 \times 206.000 =$	428.500 menschen

**3,9 % der bevölkerung sind vom wohnungsmangel unmittelbar betroffen.**

Fertigstellungszahlen sinken seit 2020 stetig.  
Für 2023 wird ein Rückgang von 25 Prozent erwartet.

**Preissensibler Wohnungsbau kommt trotz Wohnbau-Förderung nahezu zum Stillstand.**

# Einkommen + Wohnraumberechtigung

<b>1- und 2-Personen-Haushalt</b>	<b>48.450 € p.a.</b>
<b>Haushalte mit 2 Kindern</b>	<b>66.450 € p.a.</b>

Zum Vergleich:

Die Einkünfte von 71 % (3.630.067) der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen lagen 2018 unter 47.600 €/ p.a. ...

# klima – große und kleine hebel

Jahresheizenergiebedarf nach Gebäudeart und Erstellungszeitraum (nach dena-Gebäudereport):

EFH + RH bis 1918	> 200 kWh/m <sup>2</sup> .a	284.000.000 m <sup>2</sup> WF	56.800.000.000 kWh/a
EFH + RH 1919 bis 1948	160 - 200 kWh/m <sup>2</sup> .a	248.000.000 m <sup>2</sup> WF	44.600.000.000 kWh/a
EFH + RH Nachkriegsbauten	150 - 250 kWh/m <sup>2</sup> .a	714.000.000 m <sup>2</sup> WF	142.800.000.000 kWh/a
EFH + RH 1970 bis 1990	120 kWh/m <sup>2</sup> .a	509.000.000 m <sup>2</sup> WF	61.100.000.000 kWh/a
		<b>1.755.000.000 m<sup>2</sup> WF</b>	<b>305.300.000.000 kWh/a</b>
MFH insgesamt	120 kWh/m <sup>2</sup> .a	114.000.000 m <sup>2</sup> WF	13.700.000.000 kWh/a
Hochhäuser insgesamt	120 kWh/m <sup>2</sup> .a	30.000.000 m <sup>2</sup> WF	3.600.000.000 kWh/a
EH 40	15 kWh/m <sup>2</sup> .a		
bei Neubaurate 300.000 WE a 70 m <sup>2</sup> / WE in 10 Jahren		210.000.000 m <sup>2</sup> WF	3.150.000.000 kWh/a

# Communis: Gemeinsam lernen

Kommunen müssen sich auf absehbare Veränderungen einstellen  
Lösungen können gestaltet werden

# Communis: Gemeinsam lernen

Kommunen müssen sich auf absehbare Veränderungen einstellen  
Lösungen können gestaltet werden

**Planung ist ein gemeinsamer Erkenntnisprozess**

**Denken in Alternativen**

**Verdichtung der Erkenntnisse in mehreren Planungsschritten**

**Priorisierung, Integration der Alternativen in eine Syntheseplanung**

**Expertise von außen plus Kompetenz vor Ort**

## Substanziell und Konkret



# „Fabric“ Lörrach





## 6 NUTZUNGEN

Die Gebäude haben immer mehr als nur eine Nutzung.

Das Wohnangebot erweitert das Angebot in Brombach für Jugendliche, Senioren, Allein-erziehende, Lehrlinge, etc.

Für diese Zielgruppen sollen die Mieten bezahlbar sein.

Gemeinschaftliches Wohnen/ Nachbarschaftlichkeit sollen gefördert werden. Die Wohnfläche pro Person soll in einem verträglichen Mass gehalten werden.

Nutzungsneutrale Räume sollen z.B. durch sinnvolle Raumhöhen geschaffen werden.

Barrierefreiheit als mögliches Kriterium für eine maximale Flexibilität / Nutzungsneutralität der Wohnungen.

In den Erdgeschossen sind öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen angesiedelt.

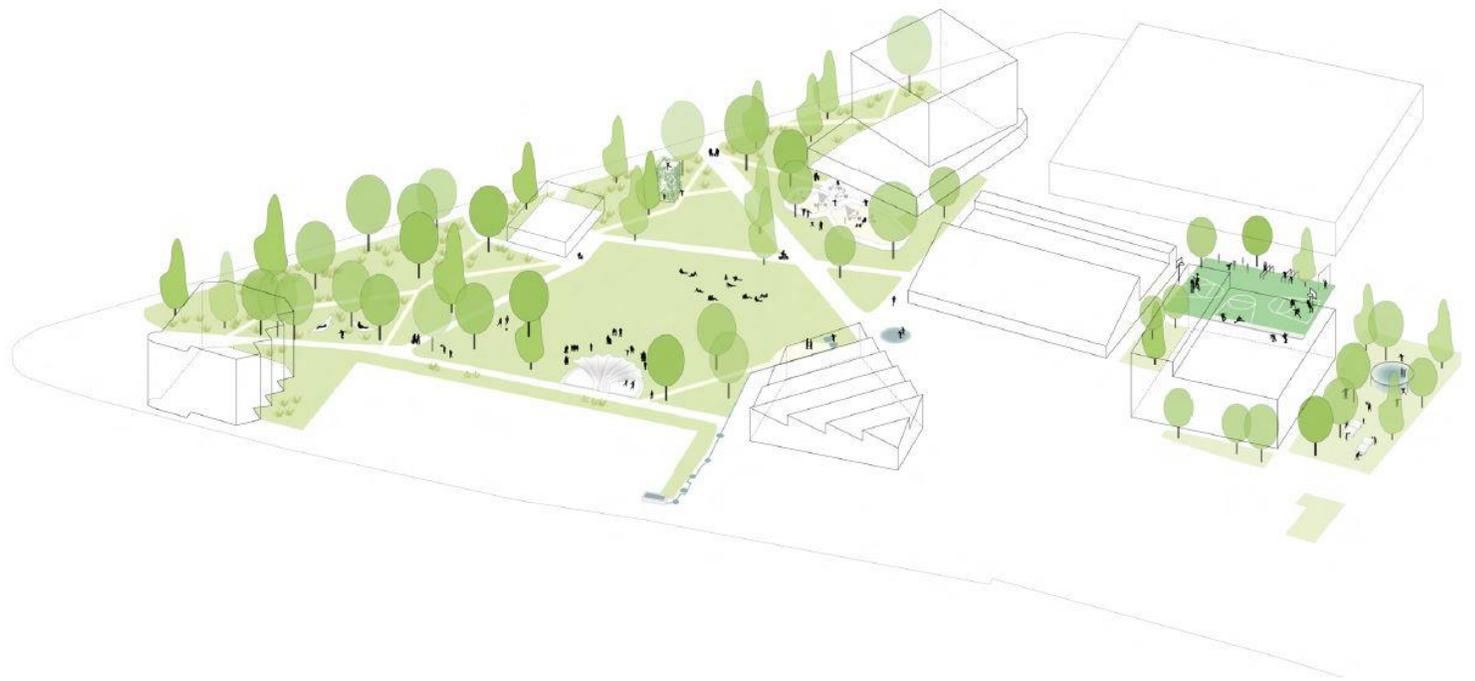
# 7 GEMEINSCHAFT

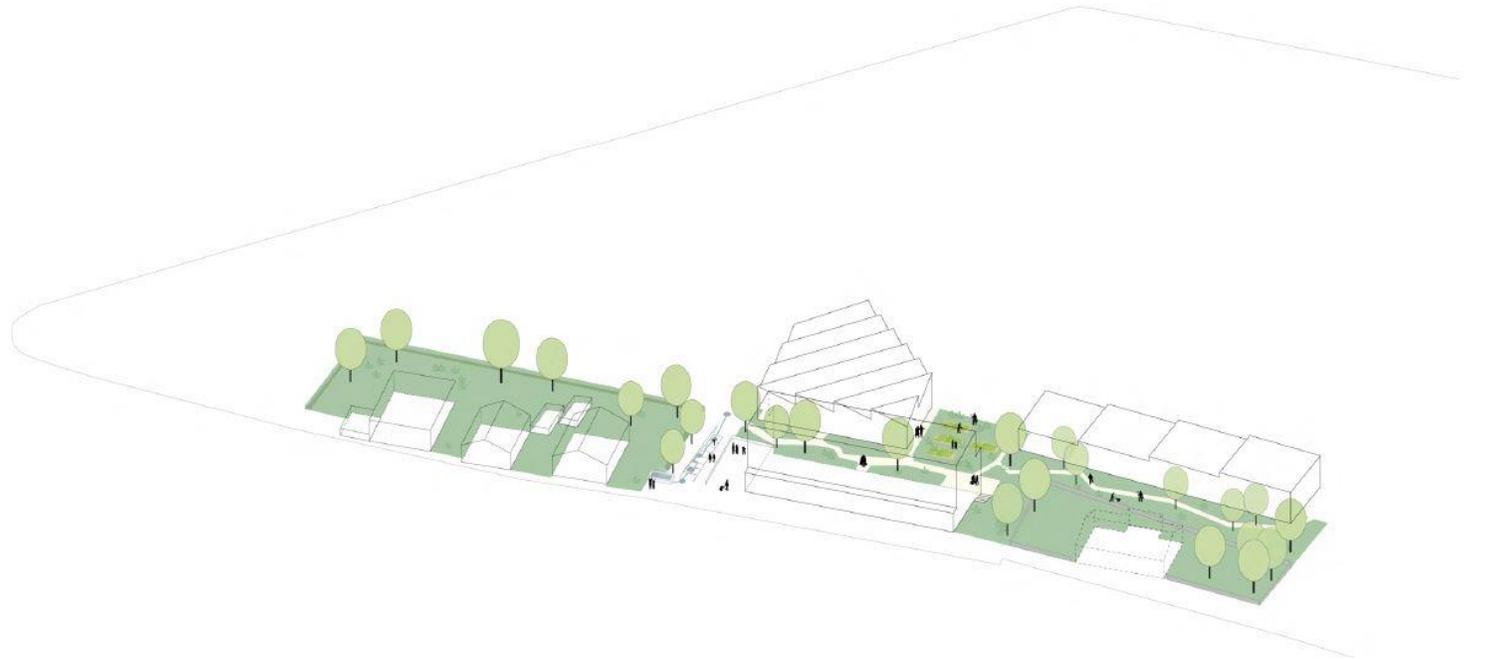
Das Unterstützen und Organisieren von Sharing-Angebote/Nutzungen soll gefördert werden. Angestrebt wird eine gelebte Gemeinschaft.

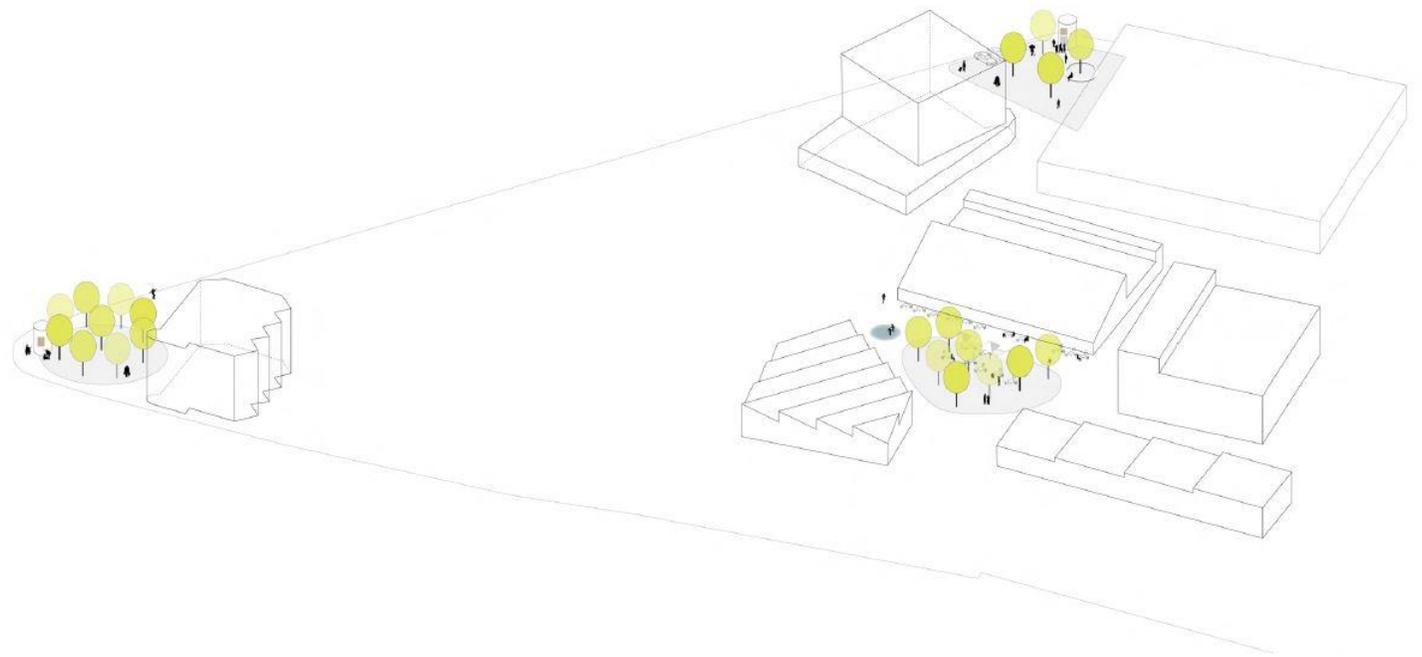
Das Fabric-Areal ist offen für alle.

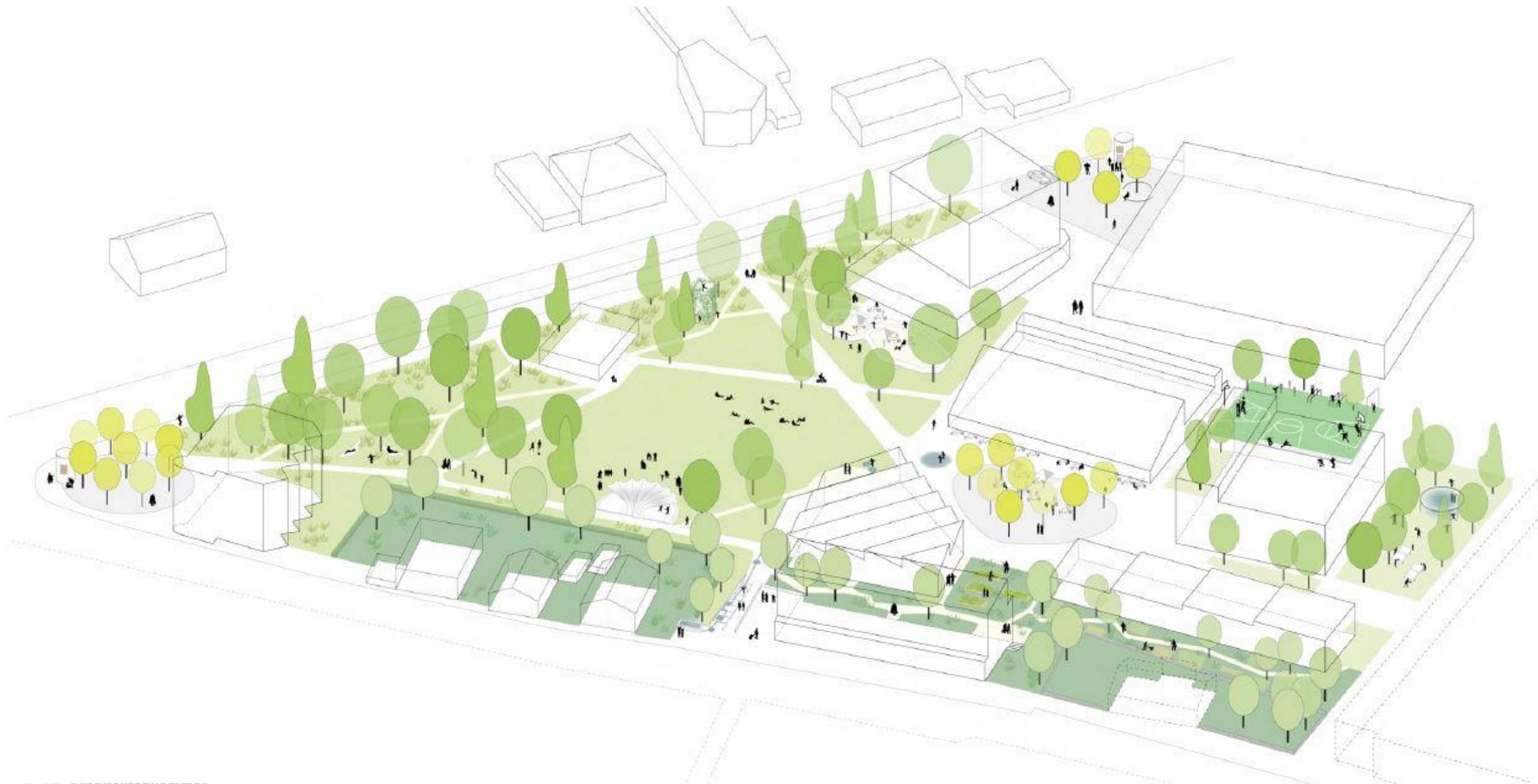
Das Wissen der Vielen soll immer berücksichtigt werden.















# „soziale Mitte“ Grünkraut



## **Idee**

**75 % des Wohnungsbedarfs in der Ortsmitte und Brühlacker abbilden**

**2 Pflege-Wohngemeinschaften statt stationärer Pflege**

**Enorm viele Kinder: 4 zusätzliche Kindergartengruppen + Verlegung „Christophorus“**

**Kontinuitätspotenzial. „Campus“. Fragmentiertes Wegenetz. Topografie. Identitätsanker „Scherzach“**

**Zufälligkeit der Solitäre – Addition Einzelentwicklungen – innere Zerfransung**



# soziale Assistenz

Einwohner	2015	3.000
Personen > 65	2015	520
	2035	864
Personen > 85	2035	... 500
davon 50 Prozent pflegebedürftig		250
Kosten je Pflegebedürftigem		2.000 € pro Monat
Pflegekosten summiert		500.000 € pro Monat
		<b>6.000.000 € pro Jahr</b>
83 % werden zuhause betreut		200

# leben und arbeiten

**Arbeitsplätze gesamt 1.052**

**Einpendler 951**

**Auspendler 918**

# Vorträge

**Johannes Jörg: „Walter Rossow und Grünkraut“**

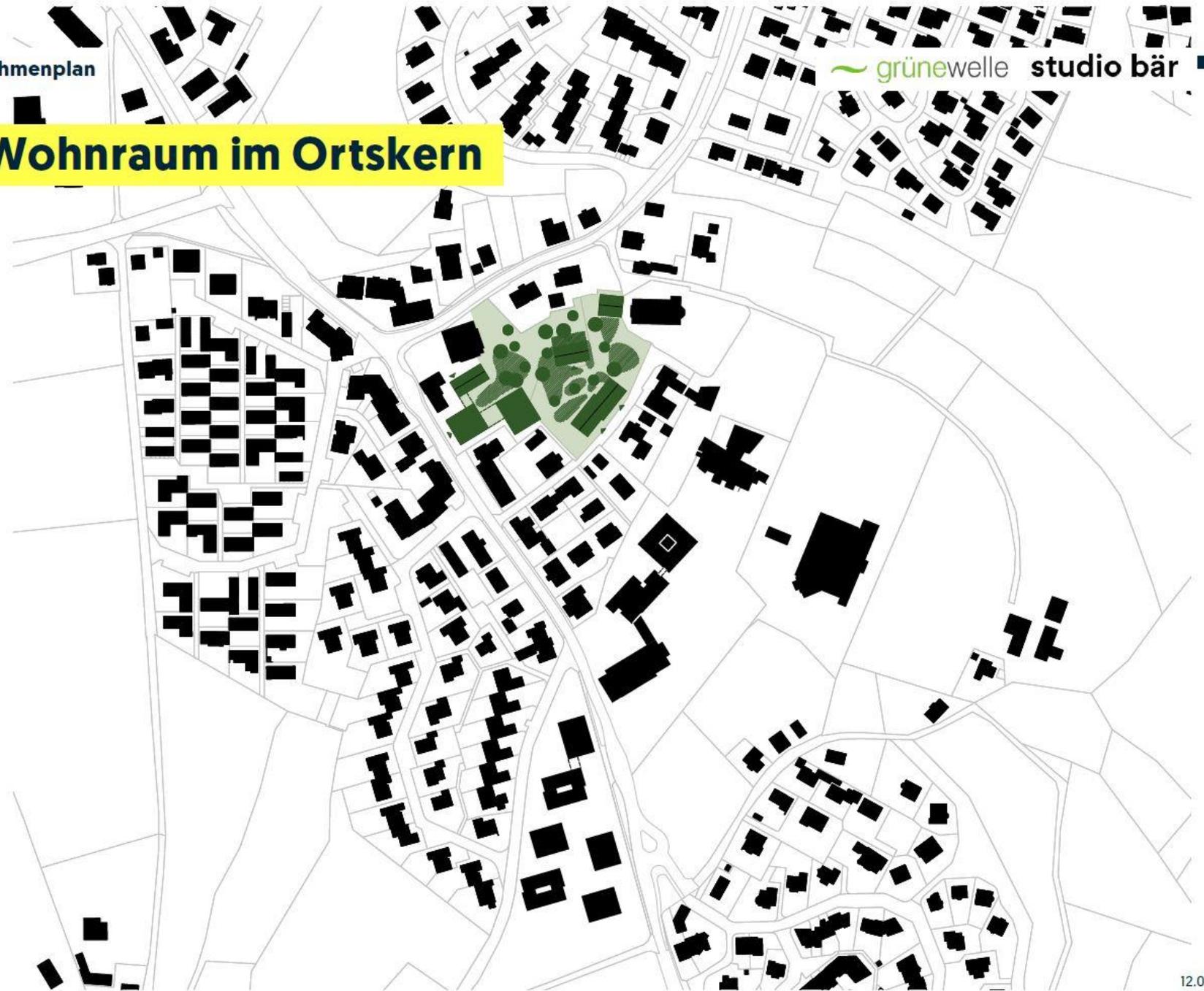
**Prof. Susanne Dürr „Wohnoptionen - Wie wir künftig gut gemeinsam wohnen“**

**Dr. Annika Reifschneider, Bürgermeister Siegmund Ganser, Lothar Reger: Genossenschaftliches Wohnen**

Rahmenplan

grünwelle studio bär asp

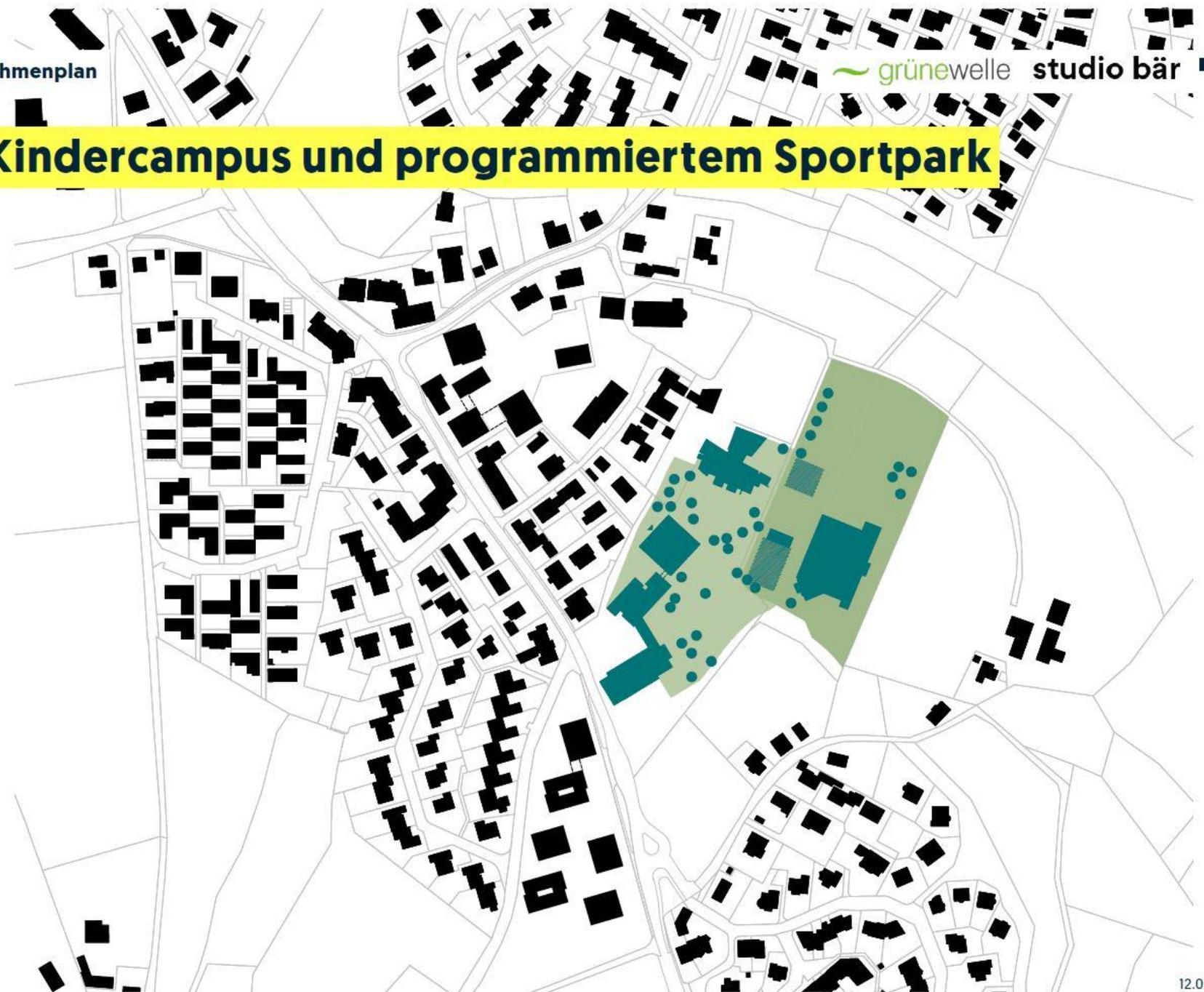
## Wohnraum im Ortskern



Rahmenplan

grünwelle studio bär asp

# Kindercampus und programmiertem Sportpark



Rahmenplan

grünwelle studio bär asp

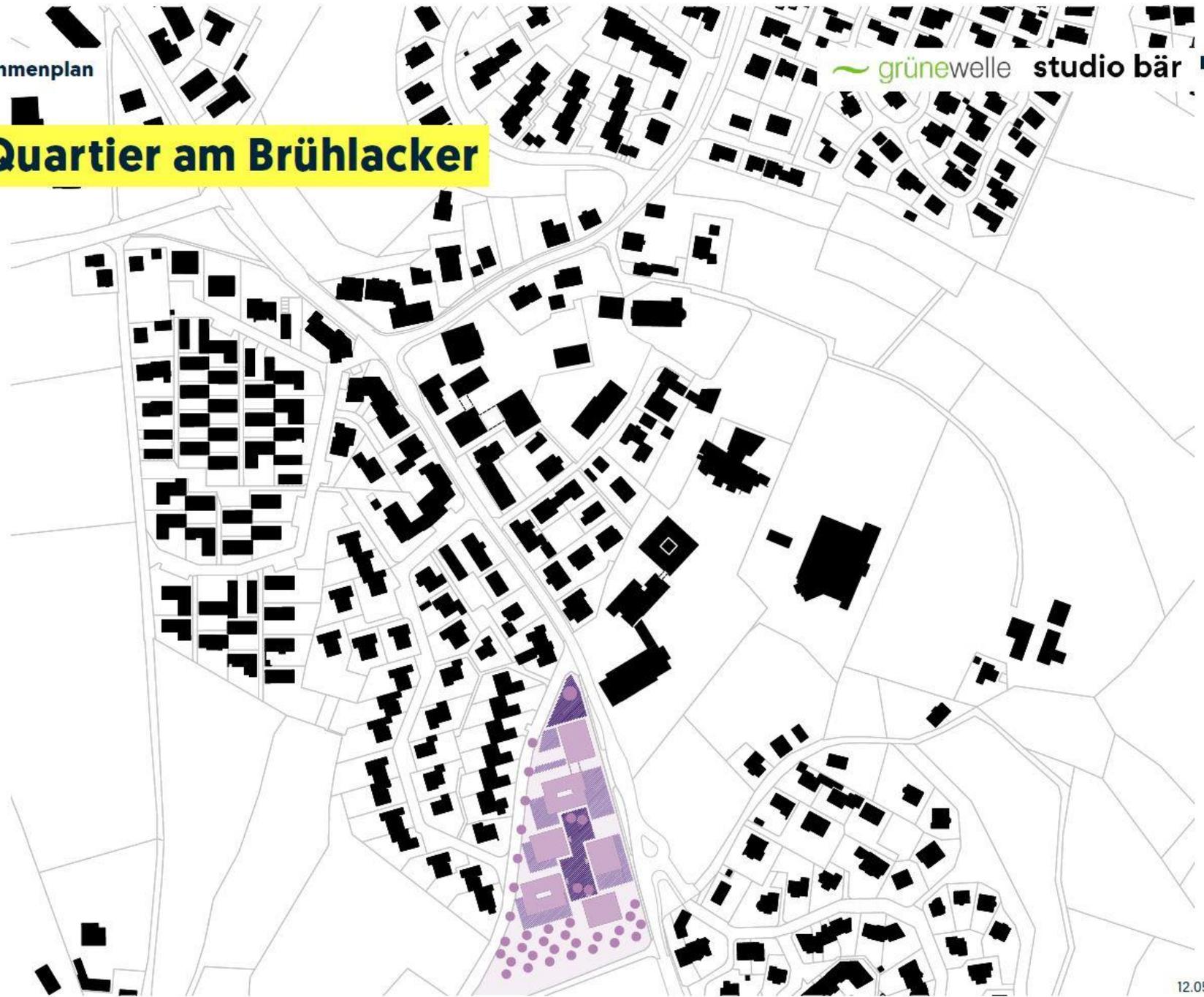
## Naurraum an der Scherzach



Rahmenplan

grünwelle studio bär asp

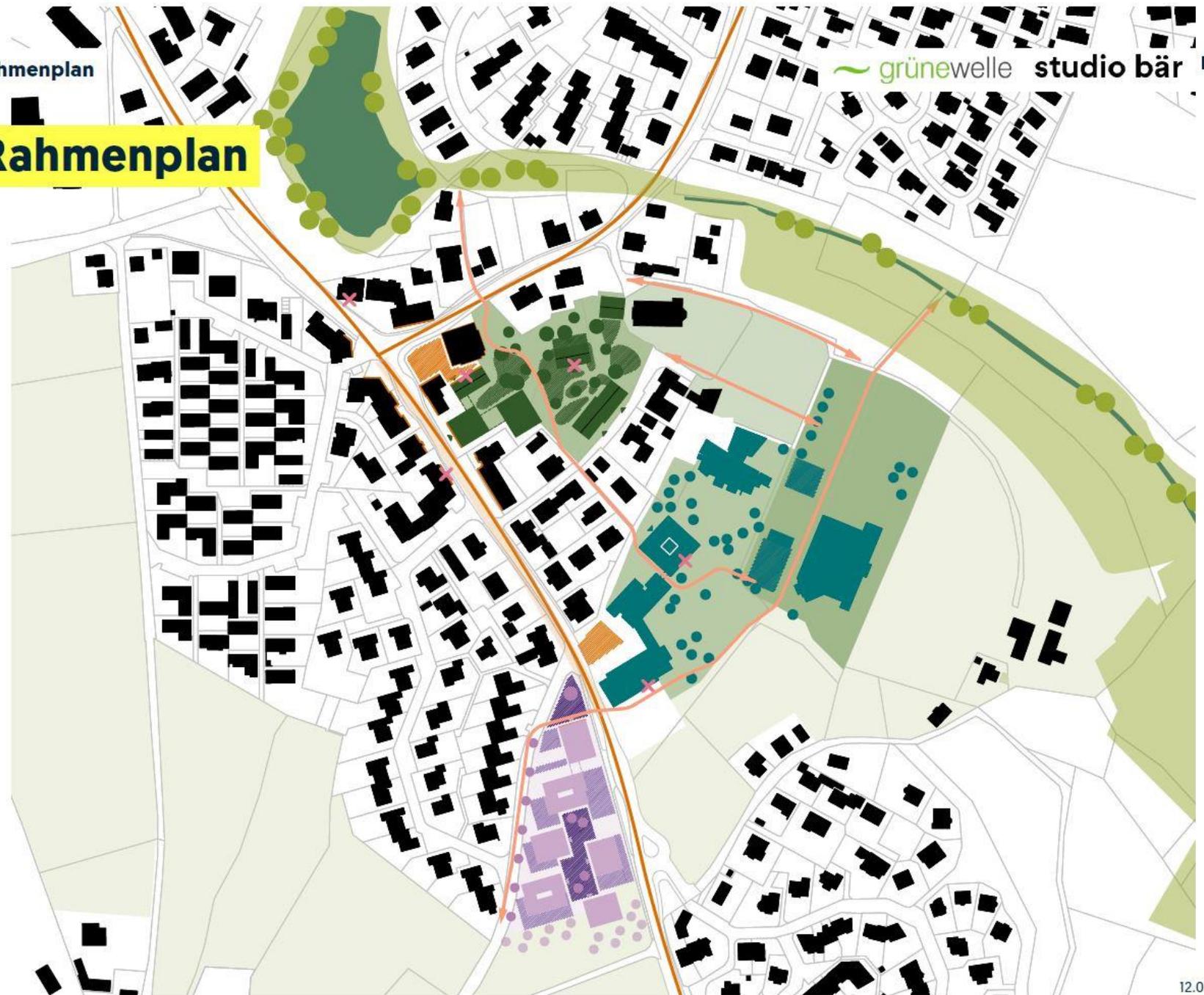
# Quartier am Brühlacker



Rahmenplan

# Rahmenplan

grünwelle studio bär asp

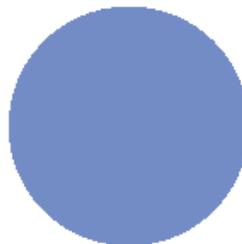


# Wohnen im Ortskern

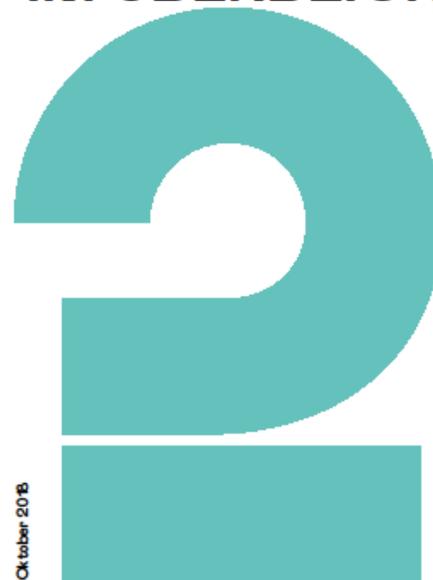


**zukunft bauen**

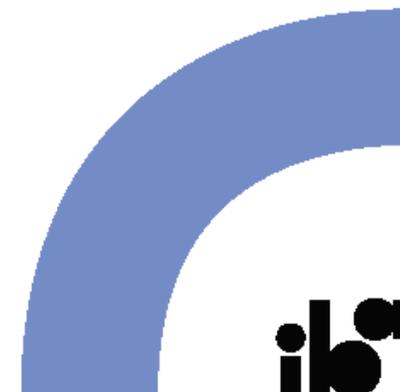
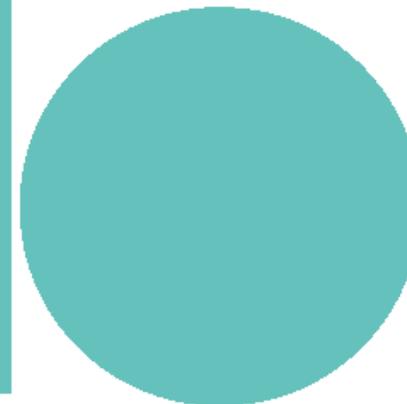
IBA27.de  
STADTREGION  
STUTTGART



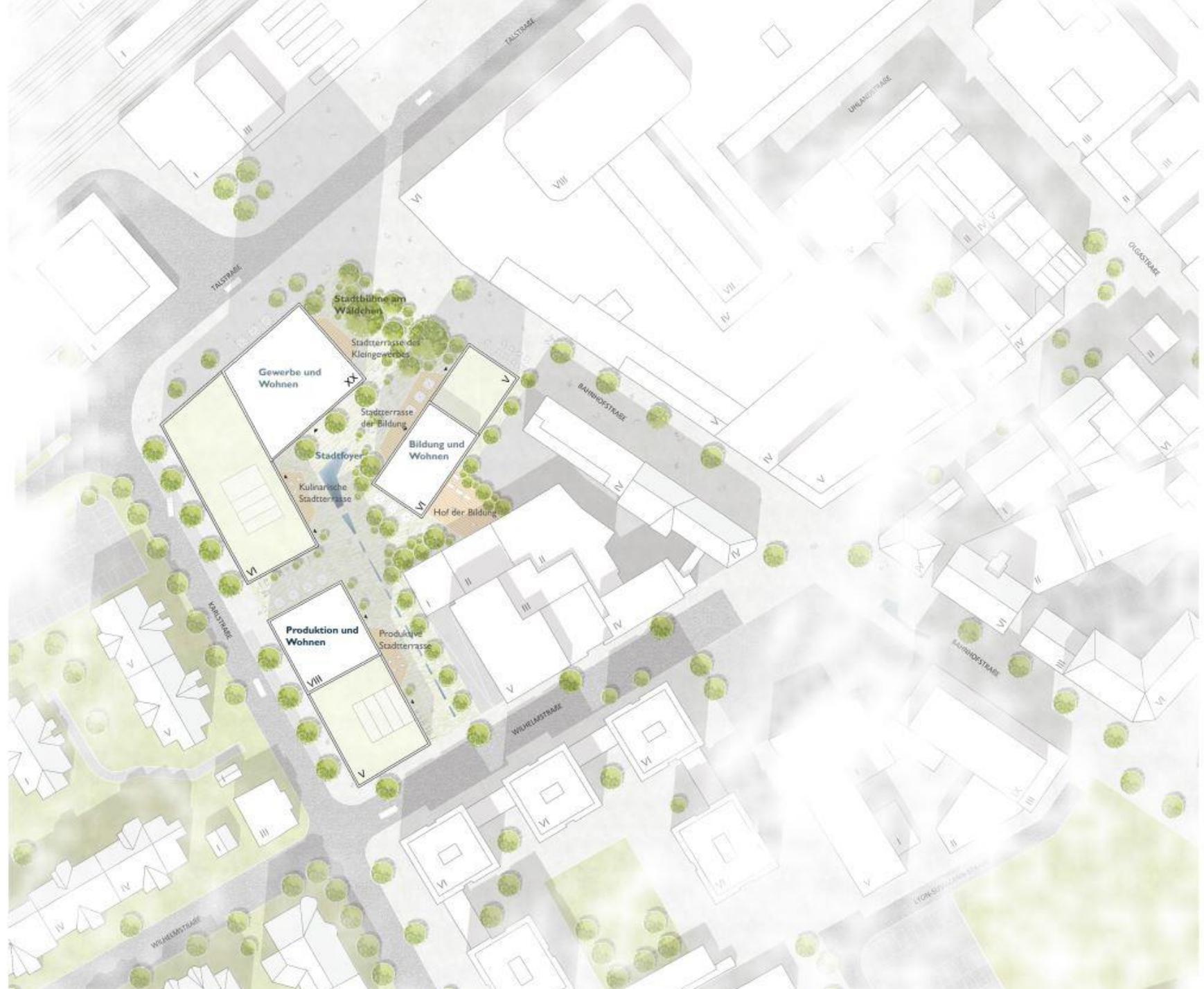
DIE IBA'27  
IM ÜBERBLICK

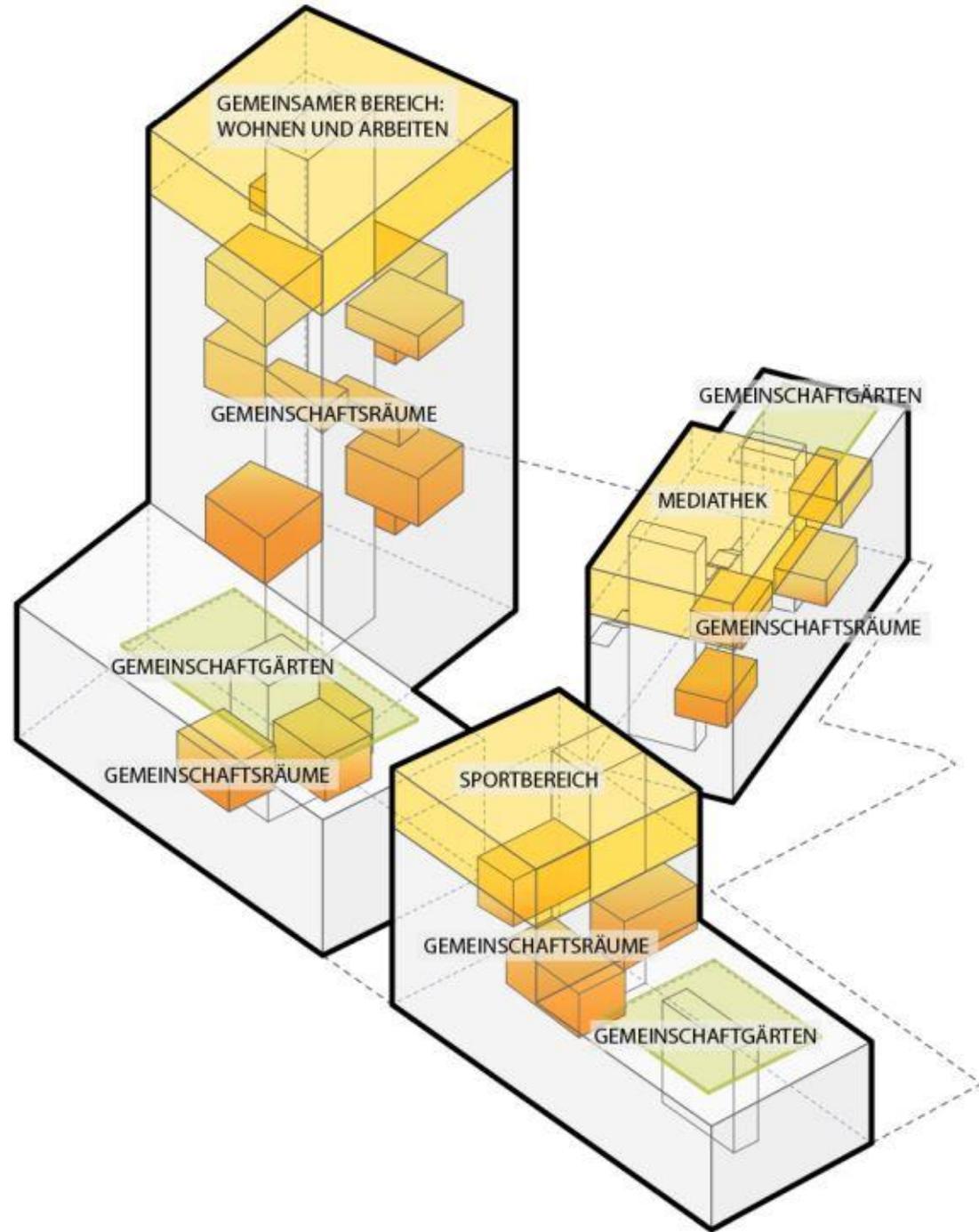


Oktobar 2018



# „Postareal“ Böblingen







# Gemeinwohlorientierte Orts- und Stadtentwicklung im Kontext gesellschaftlicher Veränderungen

# Gemeinwohlorientierte Orts- und Stadtentwicklung im Kontext gesellschaftlicher Veränderungen

## Communis: Gemeinsam lernen

Kommunen müssen sich auf absehbare Veränderungen einstellen  
Lösungen können gestaltet werden

Planung ist ein gemeinsamer Erkenntnisprozess  
Denken in Alternativen  
Verdichtung der Erkenntnisse in mehreren Planungsschritten  
Priorisierung, Integration der Alternativen in eine Syntheseplanung  
Expertise von außen plus Kompetenz vor Ort

## Substanziell und Konkret