



So wollen wir wohnen! Generationengerecht • Integriert • Nachhaltig  
**Ergebnisse der Initiative 2011/2012**

Prof. Dr. Franz Pesch, Dr. Ulrike Scherzer  
Stuttgart, 23. November 2012

# Herausforderungen

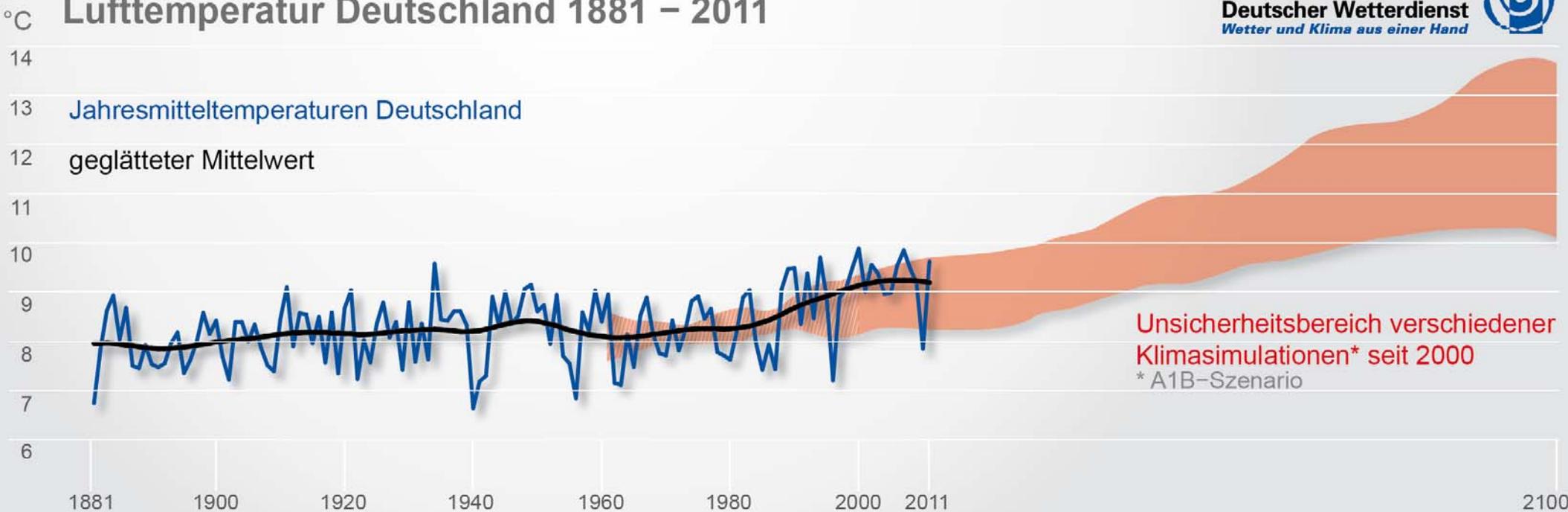
Klima · Demografie · Kohäsion



- Wir leben als hätten wir vier Planeten zur Verfügung



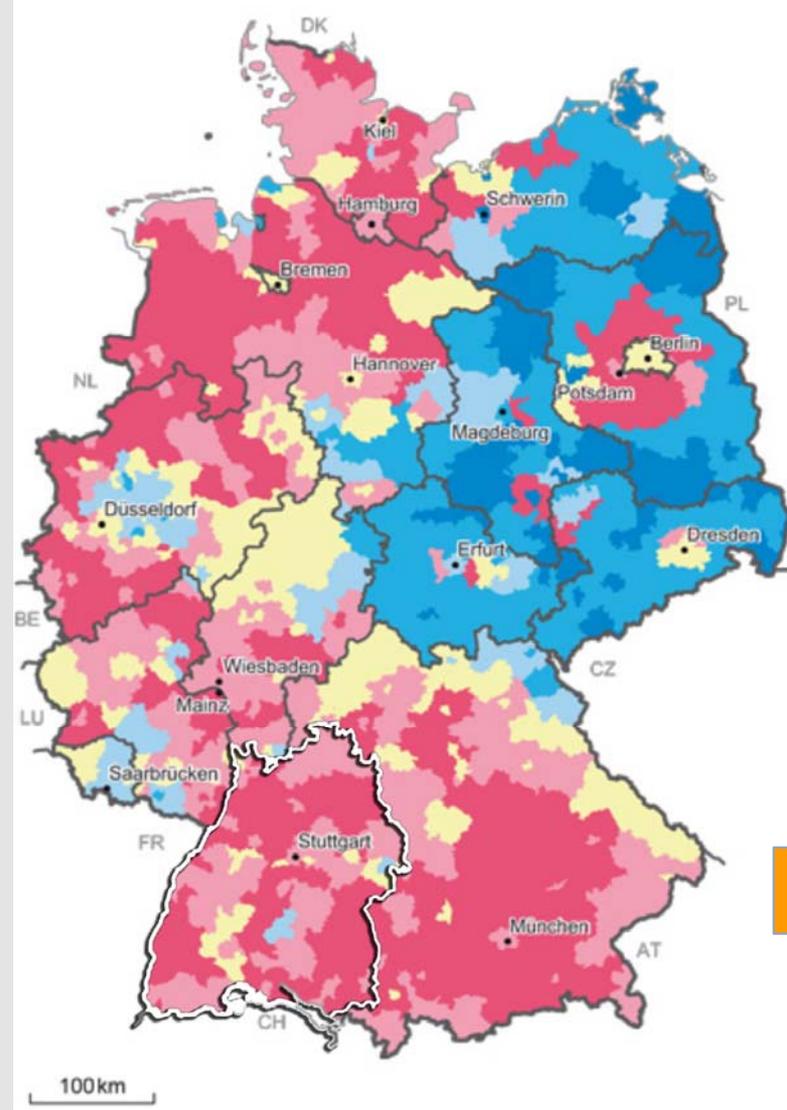
## Lufttemperatur Deutschland 1881 – 2011



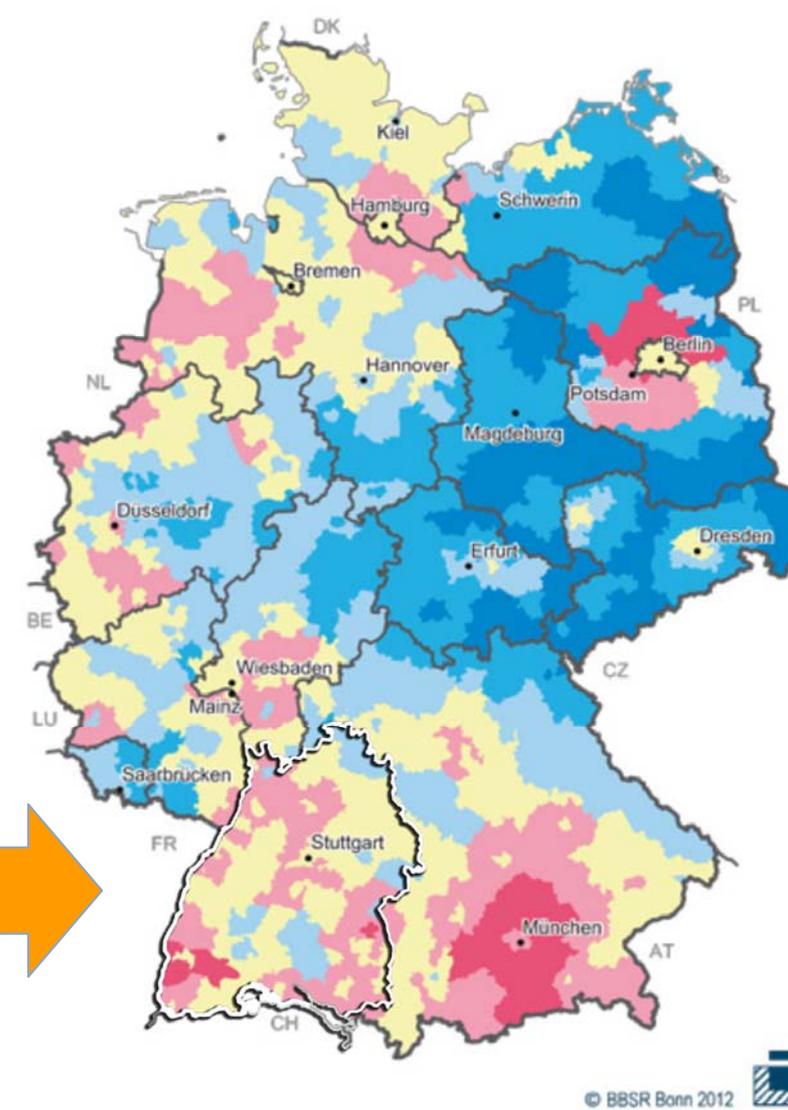
- Höhere Durchschnittstemperaturen werden für mehr und intensivere Wetterextreme sorgen. Dabei wird die Anzahl der besonders extremen und gefährlichen Wetterphänomene am stärksten zunehmen. Das Schadenspotential durch Wetterextreme kann damit deutlich wachsen. Darauf muss sich Deutschland frühzeitig und richtig vorbereiten.“ (Dr. Paul Becker, Vizepräsident des DWD)

- Inzwischen gibt es ein Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum
- Der Anteil von Gemeinden mit abnehmender Bevölkerung nimmt zu, auch im Westen

1990 bis 2010



2010 bis 2030



Veränderung der Bevölkerungszahl 1990 bis 2010 in %

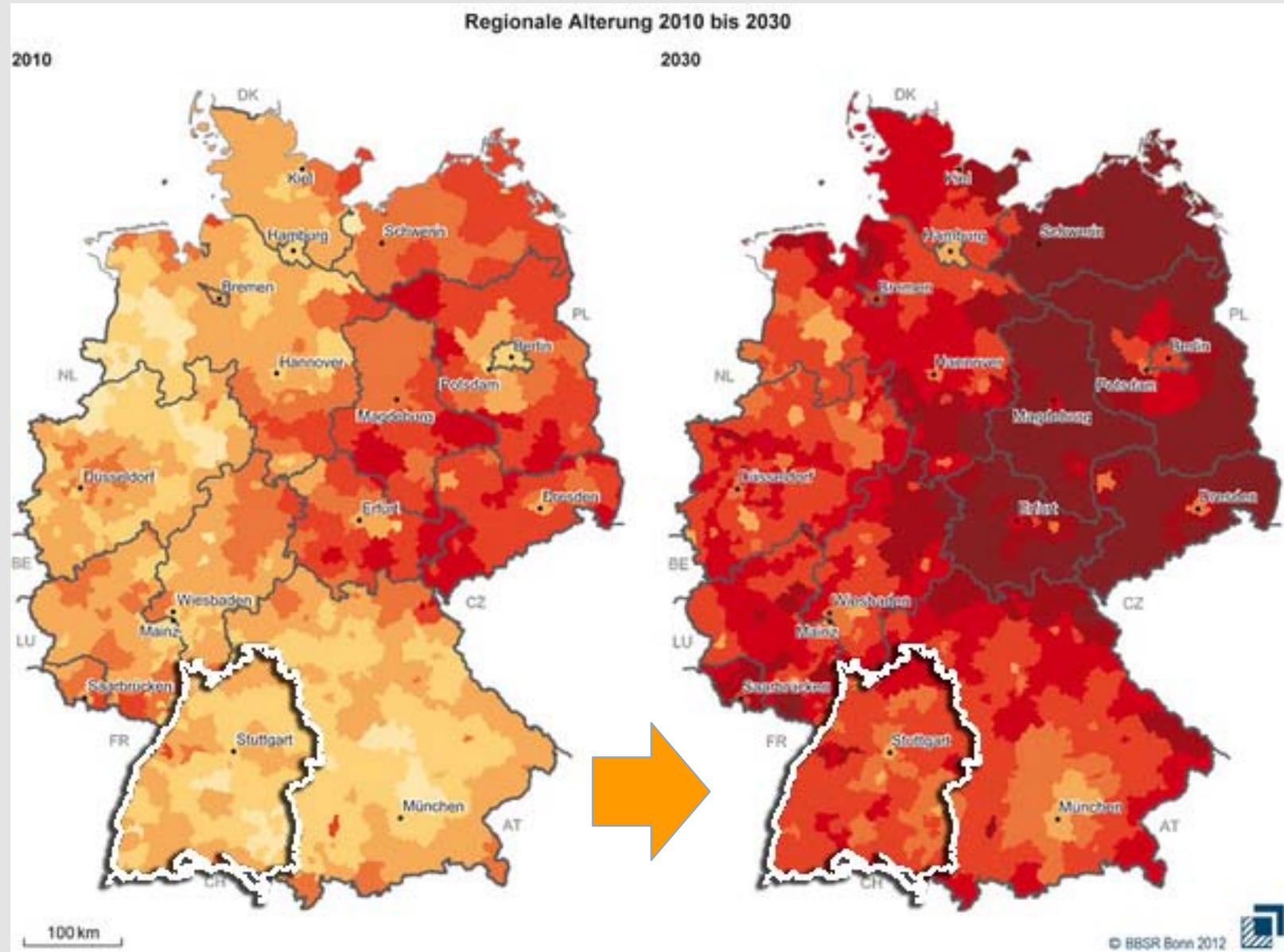


Veränderung der Bevölkerungszahl 2010 bis 2030 in %

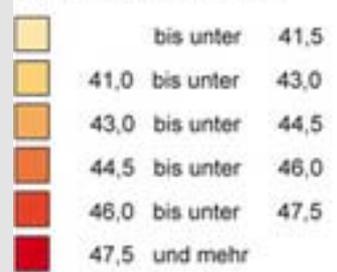


# Bevölkerung 1990 bis 2030

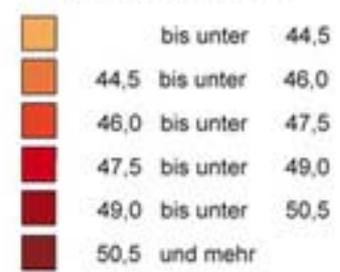
- Die Gesellschaft wird älter und bunter



Durchschnittsalter 2010



Durchschnittsalter 2030



Datenbasis: BBSR-Bevölkerungsprognose 2009-2030/ROP

Geometrische Grundlage: BKG, Prognoserräume 2010

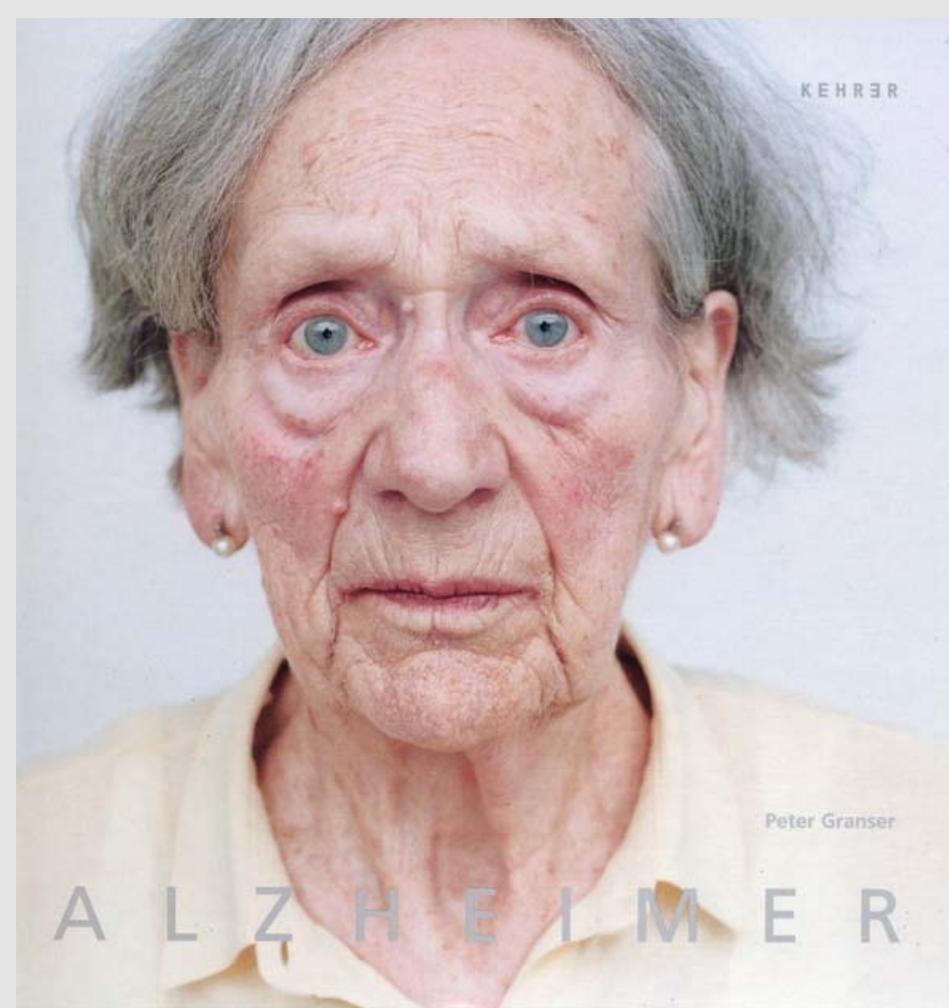
Durchschnittsalter von 2010 bis 2030



Aktiv im Alter



Herausforderung: Demografie



Ausstellung Alzheimer,  
Peter Granser, Stuttgart 2008

Pflegewohngruppe im Innenhof

Herausforderung: Demografie



Waagenfabrik Widra, Aachen. Kaiser Schweitzer Architekten



**Soziale Stadt**  
**Rosenheim**



Cay-Saati im Bürgerhaus

Herausforderung: Sozialer Zusammenhalt



Wie wollen wir wohnen?

**Stadtleben in Nachhaltigkeit**  
Mit aktiven Bürgern die  
Zukunft in Angriff nehmen.  
Konsumenten werden zu (Mit-)  
Gestaltern. An die Stelle von  
Verzicht treten neue (Lebens-)  
Qualitäten



Bürgerdialog Ludwigsburg 2009

**Initiative ergreifen: Von der Beteiligung ...**

**Wie wollen wir wohnen?**

Zukunft der Städte und Gemeinden



Herausforderung: Energie und Klima

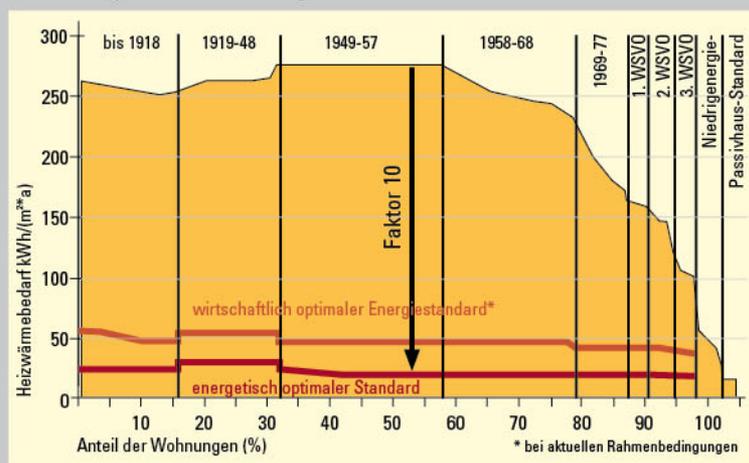


Mein Haus: meine Tankstelle: Energie Plus Haus

Architekt: Werner Sobek

Herausforderung: Energie und Klima

## Reduktionspotenziale im Wohngebäudebestand



Quellen: ARENHA 1993, IWU 1994, Bundesarchitektenkammer 1995, Schulze Darup 1998/2000

- Energetische Sanierung schreitet langsam voran
- Verusterfahrung Vollwärmeschutz



# Herausforderung: Energie und Klima

## Herausforderungen

- Wohnen und Arbeiten im denkmalgeschützten "Minimal-Energie-Haus"



Wohn- und Bürohaus, Ellwangen; Architekt: Wolfgang Helmle

Stadtbildverträglichkeit ist möglich



Wohnsiedlung Erbendorf

Siedlungserweiterung ...



Umnutzung und Revitalisierung

Wohnen auf der Parzelle im  
ehemaligen Bunker



... oder Umnutzung

Luczak Architekten, Köln

**So wollen wir wohnen!**

Ergebnisse der Initiative 2011/2012



Initiative ergreifen: ... zur Mitgestaltung

Tübingen Südstadt

# Zukunftsstrategien

*„Zukunftssichere Wohnformen müssen auf einer genauen Analyse der strukturellen Ausgangslage wie der Potenziale am jeweiligen Standort aufgebaut werden. Bezahlbarer Wohnraum und Daseinsvorsorge erfordern daher räumlich differenzierte Konzepte.“*



Nutzung integrierter Lagen

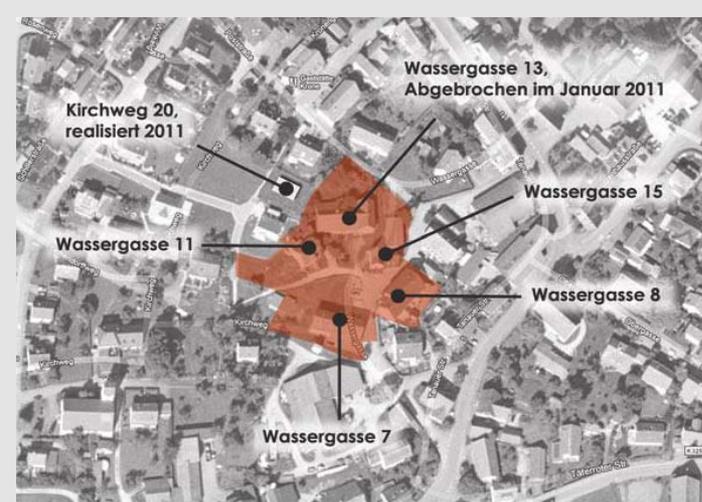
- Generationengerechte Modellprojekte für kleine Kommunen
- Sicherung des Wohnstandortes durch neue Wohnformen



- Umnutzung eines ehemaligen Hotel zu generationengerechtem Wohnen
- Innovatives Nutzungs- und Finanzierungsmodell



Bestandsimmobilie in Enzklösterle



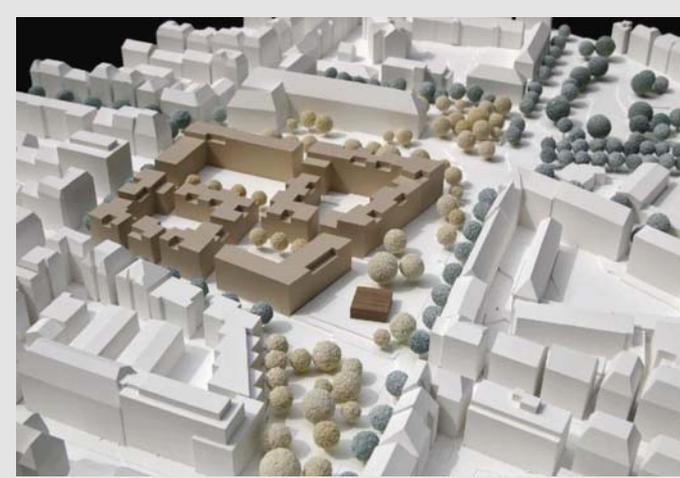
- Umwandlung der Ortsmitte zu einem Raum für alle Generationen
- Umgang mit bestehenden Hof- und Brachflächen



Gestaltungsplan Gemeinde Durlangen

# Quartiersbezug

*„Nur wenn die erforderlichen technischen, funktionalen und sozialen Anpassungen in integrierte, quartiersbezogene Konzepte eingebettet sind, werden sie zu mehr Lebensqualität, Komfort und Schönheit in Städten und Gemeinden führen.“*



Zukunftswerkstatt Olgäle 2012

## Initiative ergreifen

- Integrierte, quartiersbezogene Konzepte
- Verknüpfung von technologischen, sozialen und organisatorischen Innovationen

## Quartiersbezug



## Energiekonzept

- Umnutzung einer Konversion zu einem gemischten, lebendigen Quartier
- Nahezu CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung



Freiburg im Breisgau, Wohnen und Arbeiten am Schlossberg

## Quartiersbezug



Heidelberg, Wieblingen Ost - Siedlung aus den 1920er bis 1950er Jahren

## Soziale Mischung

- Umfassende Modernisierung und Sanierung des Bestandes
- Nachverdichtung mit Gebäuden mit fehlenden Grundrissen

## Quartiersbezug

# Wohnen im Bestand

*„Die Städte und Gemeinden der Zukunft sind weitgehend gebaut. Die notwendigen Weichenstellungen im Wohnungsbau und in der Infrastrukturanpassung müssen also zunächst im und für den Gebäudebestand erfolgen.“*



Feierabendheim Konstanz nach der Sanierung

## Modernisierung

- Sanierung, Umnutzung und Erweiterung eines ehemaligen Pflegeheims
- Quartierszentrum mit Seniorenwohnungen, Pflegeschule, Veranstaltungs- und Gastronomieangeboten



Stuttgart, Wohnen am Heusteig

## Umnutzung

- Wohnen in ehemaligem Bürogebäude
- Freifläche auf Parkgarage

## Wohnen im Bestand

# Generationengerechtes Wohnen

*„Zukunftsorientierter Wohnungsbau ist geeignet für alle Generationen, für unterschiedlichste Nutzerprofile und Zielgruppen und ermöglicht so die Integration unterschiedlicher Haushaltsformen und Lebenslagen.“*

## Voraussetzungen

- Wohnungsmix
- Barrierefreie Erschließung
- Ausstattung allen gerecht

## ergänzt von

- Betreuung für Kinder
- Betreuung für Alte
- Weitere soziale Angebote



Stuttgart, Olgäle-Quartier



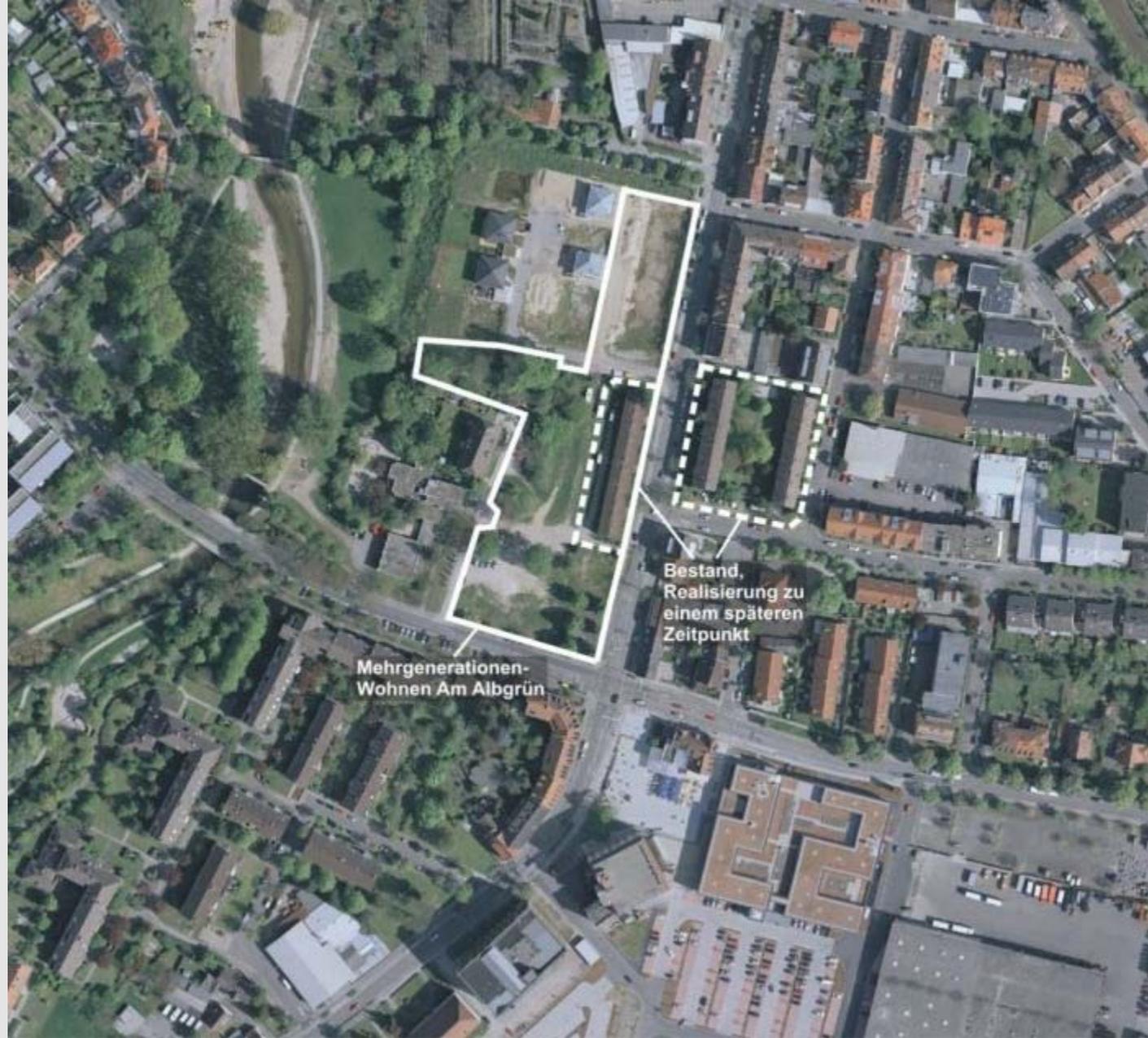
- Gemischt genutztes Quartier mit generationsübergreifenden Ansatz
- Kita
- Familienwohnen
- Seniorenwohnen
- Pflegewohnen



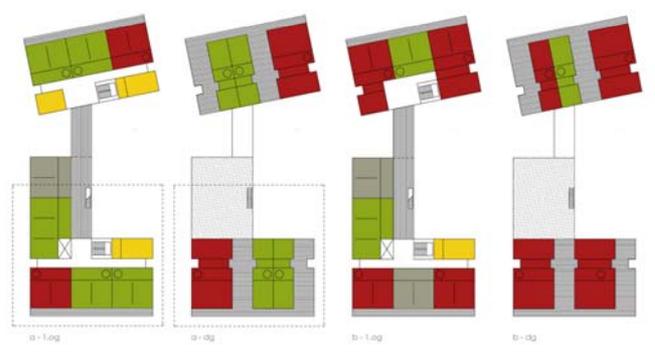
Stuttgart, Terrot-Quartier - Öffentliche Gemeinschaftsfläche



- Integration in den Bestand durch Nutzungsmischung
- Differenzierte Wohnangebote
- Integration unterschiedlicher Bauträgerkonstellationen



Karlsruhe Zentrum Grünwinkel – Mehrgenerationenwohnen am Albgrün



### Flexible Grundrisse

- Familienwohnen
- Singlewohnen
- Seniorenwohnen
- Pflegewohnen



Wolfschlugen, Wohnen in allen Lebenslagen

# Wohnumfeldgestaltung

*„Die Gestaltung von privaten und öffentlichen wohnungsnahen Freiflächen hat einen hohen Stellenwert für die Lebensqualität und den Austausch der Generationen.“*

## Funktionen

- Soziale Integration
- Erlebnis – und Erholungsraum

## Gestaltung

- Angebote für verschiedene Bedürfnisse
- Klar gegliederte Nutzungsoptionen



Heidelberg, Wieblingen Ost



## Wohngebiet statt Kaserne

- Erhalt des Baumbestands
- Differenzierte Freiraumgestaltung für öffentliche und private Nutzung

Ludwigsburg, Hartenecker Höhe



# Wohnen in der Gemeinschaft

*„Gemeinschaftliches Wohnen kann entscheidend zur Integration der Generationen und unterschiedlichen Lebenslagen beitragen. Viele Projekte nutzen diese Aufgabe auch zur Einbindung in das umgebende Quartier.“*

## Mehr Nachbarschaft

- Sozial verlässliche Struktur
- Unterstützungspotentiale

## Mehr Wohnqualität

- Barrierefreie Wohnungen und Wohnumfeld



Ulm, Wohnen für alle Generationen



## Mehr Nachbarschaft

- Sozial verlässliche Struktur
- Unterstützungspotentiale

## Mehr Wohnqualität

- Barrierefreie Wohnungen und Wohnumfeld

Ulm, Wohnen für alle Generationen



## Mehr Nachbarschaft

- Sozial verlässliche Struktur
- Unterstützungspotentiale

## Mehr Wohnqualität

- Barrierefreie Wohnungen und Wohnumfeld



Esslingen am Neckar, Mehrgenerationenwohnen



Schwäbisch Hall: Terrasse



Esslingen am Neckar, Mehrgenerationenwohnen Gemeinschaftsraum

## Mehr Ressourcen

- Gemeinsam nutzbare Räume
- Gemeinsame Anschaffungen, Investitionen

## Einbindung ins Quartier

## Moderationshilfe

# Gemeinschaftliches Wohnen

# Inklusion

*„In einem neuen gesellschaftlichen Grundkonsens sollen Menschen unabhängig von ihren Fähigkeiten oder Beeinträchtigungen, ihrer ethnischen, kulturellen oder sozialen Herkunft gleiche Chancen haben, mitten in der Gesellschaft zu leben.“*



Freiburg, Servicehaus Rieselfeld

## Wohnen für Menschen mit Behinderung

- Zentrale Lage
- Selbstständiges Leben
- Assistenz je nach Bedarf

## Inklusion



Offenburg: Wohnen für Behinderte  
mit Dienstleistungs- und Begegnungszentrum

## Wohnen für Menschen mit Behinderung

- Zentrale Lage
- Selbstständiges Leben
- Assistenz je nach Bedarf

# Bürgerschaftliches Engagement und Partizipation

*„Zukunftsfähiges Wohnen setzt die Mobilisierung, Förderung und Nutzung bürgerschaftlichen Engagements voraus. Ziel ist eine Kooperation auf Augenhöhe unter allen beteiligten Akteuren.“*



## Bürgerengagement

- Hilft beim Aufbau und Erhalt sozialer Netzwerke
- Ausstrahlungskraft über die Projekte hinaus

Sinzheim, Bürger bauen Park



Olgäle 2012



Burgrieden



Bürgerbeteiligung Karlsruhe

## Mitbestimmungsverfahren

- Effiziente Moderation
- Kooperatives Handeln
- Akteure sind Partner auf Augenhöhe

# Initiative 2011/2012 So wollen wir wohnen!



Kooperativ  
planen



Generationen  
gerechte  
Grundrisse



Ressourcen  
sparen



Wohnumfeld



Zugang für alle



Soziale  
Angebote

# Initiative 2011/2012 So wollen wir wohnen!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!