



### **Leitbild**

Die *Lebenswert* (LW) ist getragen von der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens, als ein Stadtquartier in der Stadt. In der LW haben verschiedene Wohn- und Arbeitsformen und Lebensmodelle Platz. Die LW versucht Antworten auf den gesellschaftlichen Strukturwandel zu finden:

- Demographischer Wandel
- Altersarmut
- Kultureller Wandel (Migration)
- Religiöser Wandel (Migration)
- Klimawandel
- Ressourcenschonung
- Wandel der Einkommens- und Vermögensverhältnisse
- Inklusion

Die LW verfolgt Ziele der Nachhaltigkeit in ökologischem, ökonomischem und sozialem Sinne durch:

- Förderung von Gemeinwesen zur gesellschaftlichen Stabilität
- Förderung von Integration und Inklusion
- Reduktion des Flächenverbrauchs
- Reduktion des Energieverbrauchs
- Reduktion des Ressourcenverbrauchs
- Förderung neuer Mobilitätsformen
- Förderung neuer Wohnformen
- Förderung von gemeinschaftlichen Dienstleistungen

In der LW sind alle Menschen willkommen, unabhängig von Geschlecht, Alter, Familienstand, Vermögensverhältnissen, Religion und Nationalität. Angestrebt wird eine Durchmischung nach Lebensphasen, Einkommen, Berufs- und Bildungshintergrund und nach Staatsangehörigkeit. Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, sollen gefördert werden und die Durchmischung ergänzen, aber nicht hauptsächlich prägen. Dies sind beispielsweise Alleinerziehende, Haushalte mit Migrationshintergrund oder Menschen mit Behinderung. Wir wohnen und arbeiten „bunt“. Das ist der zentrale Ansatz des Quartiers. Bunt bedeutet dabei vielfältig, tolerant, solidarisch, flexibel, gemeinsam, anpassungsfähig und nachhaltig. Die LW bietet neben Gewerbeflächen verschiedene Wohn- und Zusammenlebensformen an, wie Kleinwohnungen, Familien-, Paar-, - Singlewohnungen altengerechte Wohnungen, betreute Wohnungen, Wohngemeinschaften, betreute Wohngemeinschaften, Joker Zimmer. Die LW fördert weitere neue Wohnformen. Es gibt viele Bereiche im Außen- wie Innenraum, die flexibel genutzt werden können. Raum für Gemeinsamkeiten, Experimente und Unvorhergesehenes. Autos und andere Güter können geteilt werden.





Wir nehmen die gesellschaftlichen Veränderungen ernst und bereiten uns darauf vor.

**Wir werden im Sinne der Nachhaltigkeit ein Modell des zukünftigen Zusammenlebens in Singen realisieren, mit der Zielsetzung:**

*Bestandserhaltung des Lebens- und Produktionswertes der Natur und Erhaltung der sozialen Stabilität, d.h. nachhaltige Entwicklung bedeutet, dass jede Generation so handeln muss, dass das natürliche Kapital, sowohl in Quantität wie in Qualität soweit erhalten bleibt, dass für künftige Generationen die Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden und ein Zusammenleben aller Menschen in wirtschaftlicher und sozialer Stabilität möglich bleibt.*

*Der Mensch, seine Würde*

*und ein respektvoller Umgang miteinander stehen im Mittelpunkt des Vorhabens.*

Die LW betreibt den Strukturwandel der bisherigen Trennung von Wohngebieten, Arbeitswelten, Altenwohnanlagen und Pflege- und Betreuungseinrichtungen und möchte die unterschiedlichen Funktionen unter einem Dach vereinen. Aus der bisherigen individuellen Ausrichtung wird die der Gemeinschaft gesucht. Das bedarf der Toleranz und der Solidarität gegenüber verschiedenster Bedürfnisse. Der Eigenen, wie der Anderer. Toleranz gegenüber Entwicklungen und Prozessen. Anfänglich etwas ungewöhnlich, aber mit zunehmendem Verständnis folgt die Begeisterung. Aus der Anonymität wird Bekanntschaft. Es entwickelt sich ein gegenseitiges Interesse. Durch zunehmendes Vertrauen entsteht Zugehörigkeit – eine Identität der vertrauten Nachbarschaft. Es wird eine neue Form der Nachbarschaft, des Kennenlernens, des Miteinander entstehen. Natürlich nicht von heute auf morgen. Der Prozess soll vielfältig begleitet werden. Gremien werden entstehen, die die Hausgemeinschaft einrichten wird. Er wird nicht statisch sein, sondern sich nach den einzelnen Bedürfnissen fort entwickeln. Es werden sich Vereine gründen, die die einzelnen Aktivitäten in Eigenverantwortung organisieren werden. Versammlungen werden abgehalten, um eine selbstbestimmte Hausordnung fort zu schreiben. Die Mitbestimmung soll nicht altersbegrenzt sein, sondern auch Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit schaffen, akzeptierter Teil der Gemeinschaft zu sein. Hilfestellungen und Leistungen können ausgetauscht werden. Individuelle Fähigkeiten eingebracht.

Die LW versteht sich als Plattform der Möglichkeiten, die jeder wahrnehmen kann. Aber er muss es nicht, wenn er nicht möchte. Er kann hier auch nur wohnen oder arbeiten.



### **Wohn/Gewerbe und Kulturmix - Quartiersspezifizierung**

Bei der Entwicklung nachhaltiger Quartiersmodelle spielt ein gelungener Mix unterschiedlicher Funktionen eine entscheidende Rolle – insbesondere das Zusammenspiel von Wohnen, kultureller und gewerblicher Nutzung. Ein nachhaltiges Gebäude zeichnet sich durch seine hohe ökologische, ökonomische und sozio-kulturelle Qualität aus. Diese drei Aspekte bilden die drei Hauptsäulen der Nachhaltigkeit. Die sie charakterisierenden Kriterien werden nicht isoliert, sondern in einem Gesamtzusammenhang betrachtet

#### **Regel :**

*Das Quartier wird als „Urbanes Gebiet“ nach BauNVO deklariert, indem Arbeiten, Wohnen und kulturelle Einrichtungen möglich sind. Das sind u.a.:*

- *Handwerksbetriebe*
- *Dienstleister*
- *Kulturschaffende*
- *Gastronomie*
- *Medizinische Versorgung*
- *Grundversorgung*
- *Pflegeversorgung*
- *Kinderbetreuung*
- *mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben*

*Die Gewerbe bzw. Dienstleistungsflächen werden entsprechend dem Publikumsverkehr zониert. Innerhalb des Gebäudes wird auf Schwerpunktbildungen nach Nutzungsart geachtet. Es erfolgt eine klare Trennung von öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Bereichen. Eine Vernetzung des Quartiers nach außen ist erwünscht. Gemeinschaftseinrichtungen können auch von extern angemietet werden (öffentlicher und halb-öffentlicher Bereich).*

### **Verkehrssicherheit**

Sicherheit ist ein generelles Anliegen einer Gemeinschaft. Innerhalb des Quartiers soll eine möglichst hohe Sicherheit bzgl. Straßenverkehr, Autolärm und durch PKW entstehende Emissionen gewährleistet werden.

#### **Regel:**

*Das Quartier wird zur autofreien Zone erklärt. Parkmöglichkeiten bestehen nur außerhalb des Quartiers oder unter der Erde. Ausgenommen sind Behindertenparkplätze. Anlieferungsverkehr für Gewerbe, Dienstleister und Privat ist möglich, innerhalb 6 Uhr morgens und 22 Uhr abends. Paketzustellung und Abholung nur an zentraler Stelle.*

### **Kompakte Quartiersstruktur/Räumliche Identität**

Jeder Ort hat eine eigene Identität und Ausstrahlung. Die Gebäude und ihre Umgebung können diese Stimmung und die Bezüge dazu unterstützen oder auch hinterfragen. Wiedererkennen gebauter Strukturen dient der menschlichen Orientierung im Raum und vermittelt das Gefühl von Sicherheit und insbesondere Geborgenheit. Räumliche Identität ermöglicht die Stabilisierung der eigenen Identität und fördert die Verantwortung gegenüber Umwelt und Mitmenschen.

Mit Verdichtung entsteht eine kompakte Quartiersstruktur durch Bildung von Plätzen, Gassen und Innenhöfen unterschiedlicher Prägung und Ausgestaltung (Identität). Sie unterscheiden sich in öffentliche, halb-öffentliche und private Bereiche. Die verdichtete Bauweise ist nachhaltig und senkt den Flächen- und Energieverbrauch und reduziert insbesondere die Baukosten und die Unterhaltskosten für notwendige Infrastruktureinrichtungen, da diese von mehr Menschen genutzt werden und der Neuversiegelung von Flächen entgegengewirkt wird.



**Regel:**

*Hohe Verdichtung mit unterschiedlicher Ausprägung zur Identitätsstiftung*

**Flexibilität**

Die langfristige Fähigkeit eines Objekts, unterschiedlichen Nutzungs- und Veränderungsanforderungen zu genügen, hängt stark von der Gebäudestruktur ab. Kann diese flexibel auf Veränderungen reagieren, ist die langfristige Nutzung ohne große finanzielle Aufwendungen gewährleistet. Das wäre vollumfänglich nachhaltig, da Diversität langfristig gewährleistet werden kann, ohne große Materialressourcen zu gebrauchen und ohne viel zu kosten. Einen wesentlichen Faktor spielen hier auch die statische Tragkonstruktion und das Installationskonzept, das der vorgesehenen Flexibilität genügen muss.

**Regel:**

*Nutzungsflexibilität, auch die Möglichkeit späterer Veränderungen ist gebäudetypologisch die Grundlage der Planung.*

**Atriumhaus**

Das Atriumhaus, das einen gemeinsamen, überdachten Innenbereich umschließt, ist eine besonders kommunikationsfreundliche, nutzungsflexible und gleichzeitig energieeffiziente Bauform. Das Atrium selbst bietet Gelegenheit zur Begegnung, sowie kostengünstige, barrierefreie Erschließung aller Geschosse.

**Regel:**

*Das Atriumhaus ist gebäudetypologisch die favorisierte Grundlage der Planung*

**Kommunikative Erschließungszone/Lobby**

Die Pflege von sozialen Kontakten fördert das gegenseitige Verantwortungsbewusstsein und den Aufbau tragfähiger sozialer Netze. Soziale Kontakte können jedoch nicht erzwungen werden. Es können aber räumliche Voraussetzungen geschaffen werden, um diese zu ermöglichen und zu erleichtern. Hier ist besonderer Wert auf die Gestaltung der Eingangszone zu legen. Sie sollte über Aufenthaltsqualität verfügen und zum Verweilen einladen. Sie ist die tägliche Kommunikationsplattform des Quartiers. Durch Hilfe einer kommunikativen Erschließungszone wird eine wohnliche Atmosphäre geschaffen. Sie fördert den Kontakt und Austausch zwischen den Nutzern und dient auch als Informationsplattform (Pinnwand). Dadurch erhöht sich der soziale Kontakt untereinander und somit auch Verantwortungsbewusstsein und gegenseitiges Verständnis.

**Regel:**

*Kommunikative Erschließungszone ist Grundlage der Planung*

**Wohnhof**

Bei einer Wohnhoflösung umschließen mehrere Baukörper einen gemeinsamen, verkehrsfreien Innenhof. Er dient generationsübergreifend als gemeinschaftlich nutzbare und nach außen hin geschützte Aktionsfläche. Er ist gemeinschaftliche Aktionsfläche und Garten.

**Regel:**

*Der Wohnhof ist Grundlage der Planung. Auf eine ausreichende Begrünung in der Fläche, wie Fassade ist zu achten.*





### **Allemgerechter Außenraum**

Barrierefreie Außenräume mit generationsübergreifenden Freizeitangeboten und Aufenthaltsqualität sind ein Schlüsselement zur Stärkung der Quartiersgemeinschaft und zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier. Nicht nur Kinder, auch Erwachsenen können im gemeinsamen Spiel Spaß und Entspannung finden. Deshalb sollten entsprechende Möglichkeiten unter einem generationsübergreifenden Ansatz geplant werden. Boule-Plätze z.B. sind ideale Kommunikationsorte. Beim gemeinsamen Spielen kommt man sich näher und die Quartiersgemeinschaft wird gefestigt. Gleichzeitig kann der Sport bis ins hohe Alter ausgeübt werden und bringt so Generationen zusammen. Diverse Sitzgelegenheiten, Liegen, eine große Tafel für gemeinsame Grillabende sollen die Möblierung ergänzen.

#### **Regel :**

*Eine erhöhte Aufenthaltsqualität und Aktionsmöglichkeiten im Aussenraum des Quartiers ist Grundlage der Planung*

### **Zugänglichkeit des Quartiers**

Die Vernetzung des Quartiers nach außen fördert den sozialen Kontakt und belebt auch das Quartier. Das Quartier ist kein abgeschlossenes System. Die vielfältigen Angebote an Gewerbe, Dienstleistungen und Kultur innerhalb des Quartiers stehen allen Interessierten zur Verfügung.

#### **Regel :**

*Das Quartier öffnet sich nach außen und soll einladend wirken. Dabei ist darauf zu achten, dass die Wahl der architektonischen Mittel eine Unterscheidung zwischen öffentlichen (Plätze + Gassen), halböffentlichen (Innenhöfe) und privaten Zonen vermitteln.*

### **Angebot eines vielfältigen Wohnungsmixes**

#### **Klassische Wohnungstypen :**

- 1-Zimmer      30 qm
- 1 1/2-Zimmer 45 qm
- 2-Zimmer      60 qm
- 3-Zimmer      75 qm
- 4-Zimmer      90 qm
- 5-Zimmer      105 qm

### **Wahlverwandtschaften**

Als Alternative zum klassischen, generationsübergreifenden Familienwohnen können in gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten auch intergenerative Wahlverwandtschaften und damit eine neue Form sozialer Unterstützungsstrukturen entstehen. Ein gelingendes inklusives bzw. integratives Wohnen ist eine große Herausforderung, denn hierfür bedarf es sowohl geeigneter, meist sehr großer Wohnungen, einer tragenden Gemeinschaft bzw. entsprechenden Betreuungsangeboten, als auch eines aufgeschlossenen und akzeptierenden Wohnumfelds.



### **Wohngemeinschaft**

Neben gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten, bei denen mehrere Parteien in abgeschlossenen Wohneinheiten unter einem Dach leben, gewinnen auch klassische WG's als kostengünstige Alternative wieder zunehmend an Bedeutung – etwa für Singles, Berufspendler, Alleinerziehende, aber auch Senioren. Prägend ist der gemeinschaftlich genutzte Koch- und Wohnbereich.

### **Betreute Wohngemeinschaft**

Niederschwellige Betreuungsangebote sind eine attraktive, kostengünstige Alternative zur Heimunterbringung. Außerdem erlauben sie Betroffenen das Verbleiben im angestammten Wohnumfeld und wirken der Vereinsamung entgegen.

### **Betreute Pflege – Wohngemeinschaft**

Die Pflege-WG als zumindest längerfristige Lebens- und Wohnform hat in der Behindertenhilfe eine zunehmende Bedeutung gewonnen, unter dem Namen des sog. "Betreuten Wohnens". Diese Funktion, Menschen mit chronischen Erkrankungen bzw. Behinderungen eine weitgehend selbständige Wohnform zu bieten, die gleichzeitig gemeinschaftliches Leben ermöglicht und die Betreuung durch professionelle Helfer erleichtert, ist auch von der Altenhilfe im Rahmen der Pflege-Wohngemeinschaft erkannt und integriert worden. Dieses Versorgungsmodell ist im Prinzip auch für Pflegebedürftige, die nicht an einer psychischen Erkrankung leiden, geeignet. Voraussetzung ist aber die Bereitschaft und Fähigkeit, sich an der Verwaltung der Wohnung und deren Organisation zu beteiligen, sei es selbst oder durch Angehörige. Außerdem ist eine Mischung aus Pflegebedürftigen mit und ohne Demenz in einer solchen Wohnform denkbar und sinnvoll.

### **Cluster I**

Beim "Klassiker" im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens werden mehrere individuelle, abgeschlossene Wohneinheiten zu einer Projektgemeinschaft zusammengeschlossen, die sich zusätzliche Gemeinschaftsflächen teilt und einen aktiven Austausch pflegt.

### **Cluster II**

Ein in dieser Form relativ neues und vor allem im urbanen Kontext mögliches Angebot sind sogenannte Großhaushalte - hier wird z.B. regelmäßig gemeinsam gekocht, und die Möglichkeiten zum privaten Rückzug beschränken sich auf die eigenen Zimmer bzw. Miniapartments. Sie ähneln einer Wohngemeinschaft.

### **Haus im Haus**

Das Haus im Haus besteht aus (gestapelten) Maisonette-Wohnungen, die sich beliebig vervielfachen und zusammenfügen lassen und mit regulären Etagenwohnungen oder einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss kombiniert werden können, so dass die Grundlage für eine gewünschte Nutzungsmischung und eine Nachbarschaft unterschiedlicher Lebensformen geschaffen wird.

### **Lebenszykluswohnungen**

Lebenszyklushäuser tragen den sich im Laufe des Lebens verändernden Wohn- und Flächenansprüchen Rechnung. So lassen sich die unterschiedlichen Ebenen auch individuell nutzen, z.B. wenn sich Eltern nach dem Auszug der Kinder auf die untere Etage beschränken und das obere Stockwerk vermieten.



### **Flexible Planung mit Zonierung**

Durch intelligent geplante Zonierung, Schalt- und Koppelräume, die sich – je nach Bedarf - unterschiedlichen Wohneinheiten zuschlagen lassen, können Wohnungen während der Planung und in der späteren Benutzung für unterschiedliche Nutzergruppen angepasst werden. So wird aus dem Apartment für den Single oder das kinderlose Paar eine Familienwohnung und umgekehrt. Hierzu dienen die:

### **Joker Zimmer/Multifunktionsraum**

Joker Zimmer helfen Flächenverbrauch und Wohnkosten zu reduzieren. Gleichzeitig bieten sie Interessenten die Gelegenheit zum Probewohnen im Quartier. Sie werden unterschiedlich in den Geschossen verteilt. Joker Zimmer dienen auch als multifunktionale Räume zum gemeinschaftlichen Malen, Nähen, Musizieren oder anderen Aktivitäten. Über sie wird eine gewünschte Wohnungsvergrößerung der benachbarten Wohnungen gewährleistet – Schaltbarkeit. Im Umkehrschluss kann auch eine Wohnung wieder verkleinert werden. Dann entsteht ein neues Joker Zimmer.

### **Regel :**

*Es erfolgt ein Angebot unterschiedlichster Wohnformen. Sie werden auf den Geschossen unterschiedlich verteilt.*

*Die Joker Zimmer können primär von der Bewohnerschaft angemietet werden. Um eine wirtschaftliche Auslastung zu erzielen, können sie auch fremdvermietet werden (Hostel).*

### **Co-Working Spaces**

Viele Berufe bzw. Gewerbe erfordern schon heute kaum mehr als einen Computerarbeitsplatz. Durch sogenannte Co-Working Spaces – also gewerbliche Nutzflächen, die sich mehrere Personen auf Zeit teilen, lässt sich kostspielige Infrastruktur gemeinsam nutzen und es entsteht ein kreativer Raum für gegenseitigen Austausch und Kommunikation.

### **Regel :**

*Flächen werden vorgesehen.*

### **Wohnflächen**

Es ist jedem freigestellt, welche Wohnform und welche Wohnungsgröße er in Anspruch nehmen möchte. Durch eine Reduzierung der individuellen Wohnfläche – z.B. durch Auslagerung von Vorhalteflächen für Gäste in quartierseigene Gästeapartments (Jokerzimmer), gemeinschaftliche Einrichtungen wie Waschsalon, Werkstatt usw. – kann jeder individuell entscheiden, Miete und Nebenkosten dauerhaft zu reduzieren.

Um eine sozial ausgewogene Mischung der Bewohnerschaft zu erreichen, verfolgt die LW ein solidarisches Finanzierungsmodell. Hier zahlen Bewohner größerer Wohnungen eine höhere Miete pro m<sup>2</sup> als Bewohner kleinerer Einheiten, die auf dem freien Markt normalerweise einen höheren Quadratmeterpreis erzielen müssten.



## **Regel :**

### **1. Mietflächen**

*Jeder Mieter kann seine gewünschte Mietfläche frei formulieren.*

*Als Verrechnungsschlüssel wird ein gestaffelter Mietpreis eingeführt, um einen sozialen Ausgleich zu schaffen, für diejenigen, die nur über einen begrenzten Haushalt verfügen.*

- *Pro Person bis 30 qm (kleinste Einheit) zu einem reduzierten Preis/qm*
- *Grösser 25 qm/Person zu einem erhöhten Mietpreis/qm*

*Die Mietfläche bezieht sich auf die Wohnfläche. Hierin sind Aufenthaltsräume, sowie Nebenräume wie Bad, Küche u.a. beinhaltet. Die anteilige Miete für die Gemeinschaftseinrichtungen wird mit der Grundmiete/qm verrechnet.*

### **2. Eigentumsflächen**

*Jeder Käufer kann seine gewünschte Kauffläche frei formulieren.*

*Als Verrechnungsschlüssel wird ein gestaffelter Kaufpreis eingeführt, um einen sozialen Ausgleich zu schaffen, für diejenigen, die über einen begrenzten Haushalt verfügen.*

- *Pro Person bis 30 qm (kleinste Einheit) zu einem reduzierten Preis/qm*
- *Grösser 25 qm/Person zu einem erhöhten Kaufpreis/qm*

*Die Kauffläche bezieht sich auf die Wohnfläche. Hierin sind Aufenthaltsräume, sowie Nebenräume wie Bad, Küche u.a. beinhaltet. Der anteilige Kaufpreis für die Gemeinschaftseinrichtungen wird im Kaufpreis/qm verrechnet.*

*Verlorengegangene Flächen z.B. Luftraum innerhalb einer Maisonettwohnung werden der Miet- bzw. Kauffläche vollständig zugerechnet.*

*Der Miete bzw. der Kaufpreis kann sich je nach Lage im Gebäude unterschiedlich gestalten.*

*Besondere Lebenssituationen, wie z.B. Pflegebedürftigkeit können vorgenannte Regeln ausser Kraft setzen.*

## **Gewerbeflächen**

### **1. Mietflächen**

*Jeder Mieter kann seine gewünschte Mietfläche frei formulieren.*

*Als Verrechnungsschlüssel wird ein gestaffelter Mietpreis eingeführt, um einen sozialen Ausgleich zu schaffen, für diejenigen, die über einen begrenzten Haushalt verfügen.*

- *Pro Arbeitsplatz bis 15 qm zu einem reduzierten Preis/qm*
- *Grösser 15 qm/Arbeitsplatz zu einem erhöhten Mietpreis/qm*

*Die Mietfläche bezieht sich auf die Nutzfläche. Hierin sind Arbeitsräume, sowie Nebenräume wie WC, Küche u.a. beinhaltet. Die anteilige Miete für die Gemeinschaftseinrichtungen wird mit der Grundmiete/qm verrechnet.*


### **2. Eigentumsflächen**

*Jeder Käufer kann seine gewünschte Kauffläche frei formulieren.*

*Als Verrechnungsschlüssel wird ein gestaffelter Kaufpreis eingeführt, um einen sozialen Ausgleich zu schaffen, für diejenigen, die über einen begrenzten Haushalt verfügen.*

- *Pro Arbeitsplatz bis 15 qm zu einem reduzierten Preis/qm*
- *Grösser 15 qm/Arbeitsplatz zu einem erhöhten Kaufpreis/qm*





*Die Kauffläche bezieht sich auf die Nutzfläche. Hierin sind Arbeitsräume, sowie Nebenräume wie WC, Küche u.a. beinhaltet. Der anteilige Kaufpreis für die Gemeinschaftseinrichtungen wird im Kaufpreis/qm verrechnet.*

*Verlorengegangene Flächen z.B. Luftraum innerhalb einer 2-geschossigen Nutzung werden der Miet- bzw. Kauffläche vollständig zugerechnet.*

*Der Miete bzw. der Kaufpreis kann sich je nach Lage im Gebäude unterschiedlich gestalten.*

### **Räume für gemeinschaftliche Nutzungen**

#### **Waschsalon in der Eingangszone**

Gemeinschaftlich genutzte Waschsalons reduzieren den Flächenbedarf in der eigenen Wohnung, helfen Geld zu sparen, aktivieren insbesondere ältere Bewohner und bieten Raum für Begegnung und gegenseitigen Austausch.

#### **Regel :**

*Die Wohnungen verfügen über keine Waschmaschine und keinen Trockner.*

*Als Ersatz ist in zentraler Lage in der Eingangszone ein gemeinschaftlicher Waschsalon mit natürlicher Belichtung vor zu sehen. Die Umlagefläche ist in der Grundmiete enthalten.*

#### **Quartiersbibliothek**

In einer Quartiersbibliothek können audiovisuelle und klassische Printmedien angeboten und getauscht werden. Das schont sowohl Ressourcen als auch den eigenen Geldbeutel.

Außerdem ist die Quartiersbibliothek ein Ort der Kommunikation. Sie sollte sich im Eingangsbereich/Lobby in räumlicher Nähe zum Waschsalon befinden.

#### **Regel :**

*Eine Fläche für die Quartiersbibliothek wird vorgesehen. Die Umlagefläche ist in der Grundmiete enthalten.*

#### **Multifunktionsraum mit Gemeinschaftsküche**

Neben Gemeinschaftsflächen auf Gebäude- oder Stockwerksebene gehört zu einem lebendigen Quartier auch ein attraktiver Treffpunkt, der allen Bewohnern offen steht und als allgemeine Anlaufstelle im Quartier dient. In diesen Räumlichkeiten können zahlreiche Funktionen gebündelt werden. Ein Multifunktionsraum kann für zahlreiche gemeinschaftliche Aktivitäten von der Quartiersgemeinschaft genutzt werden - z.B. für Yoga, Sport, gemeinsames Musizieren, gemeinsames Kochen und Essen, Feste oder sonstige Veranstaltungen. Es gibt zahlreiche gemeinsame Aktivitäten, die als effektiver Projektkatalysator dienen können. Gemeinsames Kochen und Genießen ist eine der schönsten gemeinschaftlichen Erfahrungen.

#### **Regel :**

*Ein Multifunktionsraum mit ausreichenden Nebenräumen wird vorgesehen. Er hat im EG zu liegen, mit Kontakt zum Außenraum, möglichst in der Erschließungszone. Er dient neben vielfältigsten Aktivitäten auch für hausinterne Versammlungen.*

*Für hausinterne Aktivitäten ist die Umlagefläche in der Grundmiete enthalten. Er kann auch für eine private Nutzung wie z.B. Geburtstagsfeier genutzt werden. Dann ist er kostenpflichtig. Er kann auch extern genutzt werden. Dann ist er ebenfalls kostenpflichtig. Vorrang hat die Nutzergemeinschaft. Bei privater oder externer Nutzung nach Zeitpunkt der Anmeldung.*



*Die Organisation obliegt der Hausverwaltung.*

### **Gemeinschaftsgarten/urban gardening**

Gemeinsam Gärtnern macht einfach mehr Spaß – im Quartiersgarten begegnen sich die Generationen. Gleichzeitig entlastet der Gemeinschaftsgarten Ältere oder Berufstätige davon, alleine für einen Garten verantwortlich zu sein. Nicht zuletzt ist es ein Beitrag zu gesunder Lebensführung und Ressourcenschonung.

#### **Regel :**

*Flächen werden im Bereich der Innenhöfe oder auf dem Dach vorgesehen.*

### **Gemeinsame Werkstatt**

Gemeinsam Werkeln und sich hohe Ausgaben für Werkzeuge sparen, die nur wenige Male im Jahr tatsächlich genutzt werden – all das leistet eine gemeinsame, gut ausgestattete Quartierswerkstatt. Durch Reparaturangebote werden außerdem Ressourcen geschont.

#### **Regel :**

*Fläche wird vorgesehen. Die Umlagefläche ist in der Grundmiete enthalten. Organisation erfolgt über die Gemeinschaft. Verleihung der Geräte gegen Gebühr.*

### **Geräteleihstation/Repair Cafe**

Kostspielige Werkzeuge und Utensilien, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen, gemeinsam nutzen – ist aus ökologischer und insbesondere ökonomischer Sicht sinnvoll. Angestrebt wird eine selbstständige Reparaturwerkstatt und Geräteverleihstation, die sich zu einem eigenständigen Gewerbe entwickeln soll.

#### **Regel :**

*Die LW wird den Prozess mit seiner Verwaltung begleiten.*

### **Gemeinschaftliche Terrasse statt private Balkone**

Ein Verzicht auf private Balkonflächen erhöht die Energieeffizienz von Gebäudefassaden, spart Baukosten und erlaubt eine Verdichtung in urbanem Maßstab. Mit der Zuordnung von Balkonen oder Terrassen müsste die innere Flexibilität aufgegeben werden, die in der Gesamtbetrachtung einen höheren Stellenwert einnimmt. Übereinanderliegende Balkone verhindern zudem in großem Masse den direkten Lichteinfall.

Ziel ist es, die Bewohner zur Nutzung von Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen anzuregen – sei es im Gebäudeinnern oder im Freiraum.

#### **Regel :**

*Auf private Balkone und Terrassen wird verzichtet. Vorsprünge, wie französische Balkone sind möglich. Es ist darauf zu achten, dass die Wohnräume über großzügige Öffnungen nach außen verfügen (Loggiaatmosphäre).*



### **Sicherheit**

Innerhalb des Quartiers, in Gebäuden wie in den Außenbereichen soll eine möglichst hohe Sicherheit gegen Gewalt, Straßenverkehr und Emissionen sowie vor Unfällen gewährleistet sein. Das kann durch bauliche Maßnahmen, Logistik genauso gut erreicht werden, wie durch die Art der Nutzung des Betriebs des Gebäudes. Es sind gute Übersichtlichkeit, gute Beleuchtung, gute Sichtverbindungen entscheidend.

#### **Regel :**

*Berücksichtigung der Sicherheitsaspekte in Gebäudekonzept und Außenraumgestaltung bilden die Grundlage aller daraus folgenden Maßnahmen.*

### **Barrierefreiheit**

#### **Regel :**

*Barrierefreiheit im Gebäude und im Außenraum ist Grundlage der Planung. Ein Angebot von barrierefreien Wohnungen ist Grundlage der Planung.*

### **Verteilerschlüssel/Bewohnermix**

In der LW sind alle Menschen willkommen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. Die Umsetzung einer nachhaltigen Durchmischung beruht auf wenigen Grundsätzen, die keine starre Entwicklung vorgeben, aber langfristig eine ausgewogene Durchmischung gewährleisten sollen.

Kriterien der Durchmischung :

- Heterogene Altersstruktur
- Nach Alters- und Lebensphasen
- Einkommens- und Vermögensverhältnissen
- Benachteiligte Haushalte werden gefördert
- Migrationshintergrund

#### **Regel :**

*Das Ziel ist ein vielfältiger und ausgewogener Bewohnermix.  
Die Auswahl obliegt der Verwaltung der LW und ist in der Jahresversammlung darzulegen.*

### **Verteilerschlüssel/Gewerbenutzung**

In der LW sind alle Gewerbetreibenden gerne willkommen. Es sind alle Tätigkeiten möglich, die den gesetzlichen Vorgaben eines urbanen Gebietes entsprechen. Bevorzugt wird die nachhaltige Form bedarfsorientierten Wirtschaftens, das sich auf lokale Ressourcen stützt und dafür sorgt, dass Wertschöpfung unmittelbar vor Ort stattfindet. Z.B. Produkte hergestellt aus lokalen Materialien/Zutaten und verkauft im unmittelbaren Umfeld der Produktion. Aufgrund des hohen Wohnanteils im Quartier wird auf eine gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz großen Wert gelegt. Das betrifft die Gewerbetreibenden wie die Bewohner. Emissionen sind zu vermeiden, bzw. sind entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen. Eine attraktive, publikumsintensive Erdgeschossnutzung mit vielfältiger Nutzung wird angestrebt.

#### **Regel :**



*Bei der Vergabe der Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass Gewerbe bevorzugt werden, die zum einen der Eigenversorgung dienen, selbstständige Unternehmen sind und im Bereich der Nachhaltigkeit agieren. Die Vergabe obliegt der Quartiersverwaltung.*

### **Angebot von gemeinschaftlichen Serviceleistungen**

Ein attraktives Angebot haushaltsnaher Dienstleistungen ist insbesondere für ältere Menschen ein wichtiger Faktor, um möglichst lange im vertrauten Wohnumfeld verbleiben zu können. Davon profitieren können aber auch Jüngere – z.B. im Falle einer Erkrankung oder als alleinerziehender Elternteil. Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt werden in Zukunft eine immer größere Rolle spielen. Dieses enorme Potential zu bündeln und zielgerichtet für Projekte vor Ort einzusetzen, verbirgt sich hinter der Idee einer nachhaltigen Bürgerkommune.

Darunter ist insbesondere der Austausch oder die Erbringung von ehrenamtlichen Tätigkeiten zu verstehen und basiert auf dem Gedanken der Nachbarschaftshilfe, wie u.a. :

#### **1. Kinderbetreuung/Babysitten/Hausaufgabenbetreuung**

Wohnortnahe Kinderbetreuung ist sowohl für klassische Familien wie Alleinerziehende eine wertvolle Alltagshilfe und muss nicht immer professionell organisiert sein. Vielmehr ist Kinderbetreuung ein ideales Feld für ehrenamtliches Engagement aller Geschlechter und Generationen.

#### **2. Pool Tagesmütter**

In einem Tagesmütterpool werden all diejenigen Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers zusammengefasst, die sich im Bereich der Kinderbetreuung engagieren möchten. Durch entsprechende Koordination kann so ein punktuelles oder regelmäßiges Betreuungsangebot gemacht werden.

#### **3. Familienpaten**

Familienpaten unterstützen Familien im Quartier bei ganz unterschiedlichen Herausforderungen. Seien es Betreuungsleistungen, Hilfe bei Behördengängen, den Hausaufgaben der Kinder oder auch die Vermittlung weiter reichender Hilfsangebote.

#### **4. Integrationsangebote**

Integration von Flüchtlingen und Zuwanderern ist eine große Herausforderung, die vor allem im unmittelbaren Lebensumfeld stattfinden muss. Sprach- und Integrationskurse auf Quartiersebene könnten hier eine effektive Maßnahme darstellen.

#### **5. Umzugsservice**

Mit Hilfe eines kostengünstigen Umzugsservice ins oder innerhalb eines Quartiers kann man Menschen den Bezug einer passenden Immobilie deutlich erleichtern, da gerade bei Älteren ein Umzugsszenario oft mit großen Vorbehalten und Ängsten verbunden ist.

#### **6. Fahrdienst**

Selbstbestimmtes Leben darf weder eine Frage des Alters noch des Lebensmittelpunktes sein. Selbstständig Einkäufe erledigen, den Friseur oder den Arzt aufsuchen, auf den Friedhof oder ins Café gehen, das ist ein Teil von Lebensqualität, der weit über das reine Versorgungsbedürfnis hinausgeht. Hier geht es um die aktive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Das Angebot soll den bestehenden Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sinnvoll ergänzen.

#### **7. AK Kunst + Kultur**

Künstlerische und kulturelle Aktivitäten bieten nicht nur Spielraum zur Entfaltung der eigenen Persönlichkeit und Kreativität, sondern können auch in ganz besonderer Weise sinnstiftend



und bewusstseinsbildend wirken, die Identifikation mit dem Quartier fördern und so eine Quartiersgemeinschaft nachhaltig beleben.

### **8. AR Quartiersblog/Quartiersnewsletter**

Ob elektronisch oder in Papierform: regelmäßige Quartiersneuigkeiten informieren die Bewohner über anstehende Aktivitäten und laden zum Mitmachen ein. Gleichzeitig dient der Newsletter der Außendarstellung des Quartiers und bietet Gewerbetreibenden vor Ort im Sinne der Re-Lokalisierung eine interessante Werbeplattform.

### **Quartiersmanager**

Der Quartiersmanager ist eine Anlaufstelle für kleine und große Nöte der Bewohner im Quartier. Er vermittelt haushaltsnahe Dienstleistungen und Adressen qualifizierter Ansprechpartner.

#### **Regel :**

*Die LW wird den Aufbau und die Pflege von partizipativen Strukturen fördern. Dabei sollen Selbsthilfeprojekte initiiert und zur Selbstorganisation angeregt werden. Der Quartiersmanager wird von der LW angestellt und wird beim Aufbau der gemeinschaftlichen Strukturen behilflich sein. Die Umlagekosten sind in der Grundmiete enthalten.*

### **Angebot von professionellen Betreuungs- und Pflegedienstleistungen**

Nicht alle sozialen Dienstleistungen können ehrenamtlich erbracht werden. Deshalb ist eine möglichst frühe Einbindung professioneller Dienstleister aus dem Sozialbereich wünschenswert. Hat ein Quartier eine gewisse Mindestgröße, macht es Sinn, dort einen selbstständigen Pflegestützpunkt bzw. eine Sozialstation einzurichten. In diesem Kontext sind etablierte Wohlfahrtsverbände oder lokale Pflegedienstleister wichtige Ansprechpartner.

#### **Regel :**

*Die LW wird sich bemühen im Quartier einen professionellen Dienstleister an zu siedeln.*

### **Quartiersverein**

In einem projektübergreifenden Quartiersverein werden alle künftigen Bewohner und Gewerbetreibenden automatisch Mitglied. Arbeitskreise in Form von Vereinsstrukturen oder Gremien auf freiwilliger Basis können sich außerdem mit verschiedenen Aspekten des Zusammenlebens im Quartier befassen, z.B.

- AK Kunst und Kultur
- AK Musizieren
- AK Feste feiern
- AK Kochen
- AK Sport und Spiel
- AK Garten
- AK Suffizienz
- AK Restmüllreduzierung
- Gremium für Quartiersgestaltung
- Gremium für Schlichtung

#### **Regel :**



*Die LW unterstützt den Aufbau von gemeinschaftlichen Arbeitskreisen und Gremien in Selbstverwaltung durch die Gemeinschaft.*

### **Zeitkonten/ Tauschwährung**

In einer solidarischen Gemeinschaft haben alle Leistungen einen Wert. Für den bargeldlosen Austausch von Dienstleistungen und Services innerhalb der Bewohnerschaft haben sich Zeitkonten bewährt, die wie eine eigne Währung auf Zeitkonten angespart und für Dienstleistungen dritter wieder ausgegeben werden kann. Unterschiedliche Menschen haben unterschiedliche Talente – warum sollte dieses Potential nicht für die Gemeinschaft genutzt werden? Im Sinne eines Talente-Pools können im Quartier Dienstleistungen oder Alltagshilfen ausgetauscht werden.

„Man muss nichts – man kann alles“.

### **Regel :**

*Eine Pflicht zu gemeinschaftlichen Leistungen besteht in der LW grundsätzlich nicht. Im Zeichen der Nachbarschaftshilfe wird die LW Angebote formulieren und begleiten, mit Ziel der Gründung eines selbstorganisatorischen Trägervereins. Die LW wird auf die gesetzeskonformen Regelungen betr. Einhaltung arbeitsrechtlicher Mindeststandards im Dienstleistungsaustausch beraten und begleiten.*

### **Quartiersfond**

Mit einem Quartiersfonds, in den alle Bewohner, aber auch Gewerbetreibenden regelmäßig eine kleine Summe einzahlen, können spezielle Projekte, aber ggf. auch in Not geratene Mitglieder der Quartiersgemeinschaft vorübergehend unterstützt werden. Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein von der Quartiersgemeinschaft bestimmtes Komitee.

### **Regel :**

*Ein Quartiersfond wird eingerichtet und durch ein sich gründendes Gremien aus der Quartiersgemeinschaft verwaltet.*

### **Öffentliche Infrastruktur/Erreichbarkeit**

Um die Abhängigkeit vom Individualverkehr zu reduzieren und alternative Konzepte zu verfolgen bedarf es einer guten Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die öffentlichen Rad- und Fußwegnetze. Die Verfügbarkeit über ein schnelles Internet ist in der modernen Welt ein ebenso wesentliches Kriterium, sowie kurze Wege zu Angeboten des alltäglichen Bedarfs.

### **Regel :**

*Die Einbindung in die öffentliche Infrastruktur ist ein wesentlicher Faktor für die Wahl des Standorts.*

### **Sharing/Tauschen + Teilen**

Immer mehr Menschen verzichten auf ein Auto und greifen auf car sharing zurück.

Es gibt Leihfahrräder und Leihbörsen, bei denen Bohrmaschinen und andere Haushaltsgegenstände zu bekommen sind. Die Vorteile beim Teilen sind eindeutig : Man zahlt nur, wenn man das Ding auch benutzt, was ökologisch und insbesondere ökonomisch sinnvoll ist. Autos stehen meist herum und produzieren Kosten. Neben einem engmaschigen ÖPNV-Angebot sorgen Car und Bike-Sharing für Angebote für individuelle Mobilität im Quartier und darüber hinaus. Gleichzeitig werden Ressourcen



geschont und der Verkehrsflächenbedarf reduziert. Das Quartier der Zukunft erfüllt individuelle Mobilitätsansprüche nicht mehr in erster Linie durch die private Pkw-Nutzung, sondern durch alternative Mobilitätskonzepte.

**Regel :**

*Die LW betreibt den Aufbau eines Stützpunkts für car sharing in seinem Quartier. Sie wird sich einen professionellen Partner suchen – z.B. Stadtmobil carsharing Südbaden. Die car sharing Flotte sollte im insbesondere mit Elektromobilität ausgestattet werden. Dementsprechend werden an zentraler Parkierungsstelle die Stellplätze mit Ladesäulen ausgestattet.*

*Die LW wird ein Angebot für Leihfahräder unterschiedlicher Bauform (Lastenräder, Pedelecs u.a) anbieten.*

*Die LW richtet neben der Leihbörse für Gebrauchsgegenstände eine Tauschbörse ein.*

**Fahrradstation**

Neben der individuellen Nutzung von Fahrrädern im Quartier ist, aufgrund der Nutzungsdurchmischung, mit einem hohem Aufkommen von externen Fahrradfahrern zu rechnen. Die unkontrollierte Platzierung der Fahrräder im Quartier schadet der gewünschten Aufenthaltsqualität.

**Regel :**

*Das Parkieren von Fahrrädern im öffentlichen Raum ist untersagt.*

*Die LW wird an zentraler Stelle eine Fahrradstation vorsehen, wo die Fahrräder deponiert werden können. Hier werden auch die Leihfahräder untergebracht. Eine Werkstatt wird angedacht.*

*Ein kommerzieller Betrieb auf Gebührenbasis soll aufgebaut und in Eigenverantwortung übergeben werden.*

**Poststelle**

Neben dem Personenverkehr wird zukünftig der Lieferservice für Internetkäufe zunehmen. Das hätte ein erheblichen Verkehrsaufkommen zur Folge, was der gewünschten Aufenthaltsqualität im Quartier schaden würde.

**Regel :**


*Die LW ist an der Einrichtung einer zentralen Poststelle interessiert und wird sich um einen geeigneten Dienstleister im Quartier bemühen.*

**Ökologische Verträglichkeit**

Zum übergeordneten Ziel einer ökologisch verträglichen Quartiersentwicklung gehören vor allem Ressourceneffizienz und Emissionsminderung. Dabei ist Ressourceneffizienz sehr vielschichtig; sie reicht von Effizienz beim Energie- und Stoffeinsatz bis zur Flächeneffizienz und zum schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen. Ebenso vielseitig versteht sich Emissionsminderung. Dabei geht es um die Vermeidung von unverträglichen Abgaben an die Umwelt, sowohl quartiersintern als auch nach außen, etwa in Form von Abfallexport.

**Grundstücks- und Flächeneffizienz**

Die Gebäudeform ist ein wichtiges Kriterium für die Nachhaltigkeit eines Gebäudes. Sie trägt wesentlich zur Energieeffizienz des Gebäudes bei. Eine kompakte Bauweise stellt eine wesentliche Voraussetzung für einen geringen Heizwärmebedarf dar. Je kompakter ein Gebäude ist, desto geringer ist der Energiebedarf, da in diesem Fall das Verhältnis von wärmeabgebenden Flächen, d. h.



der Gebäudehülle, zum beheizten Gebäudevolumen relativ gering ist. Dies verhindert Wärmeverluste. Zu einer energieeffizienten Bauweise trägt auch eine hohe Bauteilmasse im Innenbereich bei, die als thermische Speichermasse dient, indem sie für eine ausreichende Wärmespeicherung im Winter und eine gute Kältespeicherung im Sommer sorgt.

**Regel :**

- *Kompakte Bauform*
- *Hohe Verdichtung*
- *Reduzierung der Individualfläche*

*sind Grundlage der Planung.*

**Warmwasser- und Heizung**

Der Energieverbrauch an Warmwasser wird in der LW der Bedarf der Heizwärme übersteigen. Deshalb ist mehr als bei der Heizwärme der entscheidende Faktor für die Einschränkung des Warmwasserbedarfs das suffiziente Verhalten der Nutzenden. Aus diesem Grund muss dem Warmwasserverbrauch mehr Gewicht gegeben werden. Auch für die Erzeugung des Warmwassers gilt es, die Gebäudetechnik effizient zu gestalten.

**Regel :**

*Das technische Konzept ist auf Effizienz auszurichten.  
Energieautarkie des Quartiers wird angestrebt.  
Es wird ein Arbeitskreis gebildet, der das Nutzerverhalten schult.*

**Strom**

Die Nutzung von elektrischer Energie spielt im Energiehaushalt von Gebäuden eine immer größere Rolle. In den Haushalten befinden sich ein immer vielfältigeres Angebot an elektrisch betriebenen Geräten, welche zwar immer effizienter werden, jedoch auch immer mehr genutzt werden.

**Regel :**

*Das technische Konzept ist auf Effizienz auszurichten.  
Die Beleuchtung im öffentlichen wie privaten Bereich ist mit LED Technik auszustatten.  
Jede Einheit erhält eine Stromfreischaltung im Eingangsbereich.  
Es kommen nur Hocheffizienzpumpen zum Einsatz.  
Energieautarkie des Quartiers wird angestrebt.  
Es wird ein Arbeitskreis gebildet, der das Nutzerverhalten schult.*

**Energiebereitstellung****Regel :**

*Die Energiebereitstellung erfolgt zu 100% aus erneuerbaren Energien.  
Der Anteil der Eigendeckung sollte den Bedarf bilanziell möglichst decken – Energieautarkie.  
Ev. notwendige Restmengen müssen zu 100% regenerativ bezogen werden.*

**Energiecontracting****Begriff**

Ein Energielieferant übernimmt die Versorgung einer Liegenschaft mit der benötigten Energie. Der Auftrag kann die Lieferung von Kälte, Wärme, Strom, Druckluft oder andere Formen von Energie umfassen. Der Bezug von Energie über einen Dritten (Contractor) kann für den Kunden (Contractingnehmer) verschiedene Vorteile haben. Zum Beispiel, dass keine Investitionen in die





Energieanlage getätigt werden müssen und die freiwerdenden Investitionen an anderer Stelle verwendet werden können.

**Regel :**

*Die Zusammenarbeit mit einem contractor wird geprüft.*

**Brauch – und Abwasser**

**Regel :**

*In den Mieterwohnungen werden keine Badewannen vorgesehen. Besondere Lebenssituationen, wie z.B. Pflegebedürftigkeit können vorgenannte Regeln außer Kraft setzen. Als Ersatz wird ein gemeinschaftlicher „Wellnessbereich“ angestrebt.*

*Es werden grundsätzlich wassersparende Armaturen eingesetzt.*

*WC und Urinale ohne Wasserspülung oder mit Regenwassernutzung.*

*Regenwassernutzung für Freianlagen.*

*Es wird ein Arbeitskreis gebildet, der das Nutzerverhalten schult.*

**Energetische Gebäudeanforderungen**

Die Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude umfassen das ganze Spektrum für energiesparende, Ressourcen schonende und umweltverträglichem Bauen. Wesentliche Zielgröße ist ein minimaler Primärenergiebedarf zur Gewährleistung des Behaglichkeitsstandards. Zur Erreichung dieses Ziels sind sowohl bauliche als auch technische Optimierungspotentiale aus zu schöpfen. Durch bauliche Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass die Gebäude einen minimalen Endenergiebedarf haben.

**Regel :**

*Die derzeitige Regelung der KfW 40 Definition für Gebäude ist als Mindestmaß bei der Planung ein zu halten.*

**Baustoffe**

Im Sinne einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie spielt für eine beispielgebende Quartiersneuentwicklung auch die Verwendung schadstofffreier Baustoffe eine wesentliche Rolle, insbesondere auch der Einsatz von grauer Energie. Als graue Energie wird die Primärenergie bezeichnet, die notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten. Graue Energie umfasst Energie zum Gewinnen von Materialien, zum Herstellen und Verarbeiten von Bauteilen, zum Transport von Menschen, Maschinen, Bauteilen und Materialien zur Baustelle, zum Einbau von Bauteilen im Gebäude sowie zur Entsorgung. Durch die Verwendung heimischer Materialien und durch ressourcenschonendes Bauen lässt sich die im Gebäude verbaute graue Energie minimieren.

**Regel :**

*Es sind schadstofffreie Baumaterialien zu verwenden.*

*Außenwände müssen diffusionsoffen sein.*

*Die Minimierung von grauer Energie ist Grundlage der Planung.*

**Restmüllreduzierung/Abfallvermeidung**

Um unsere Abfallberge zu reduzieren, können wir Kleidung, Haushaltsgegenstände und Lebensmittel umweltfreundlicher verpacken, ordentlich entsorgen und wiederverwerten. Doch der beste Abfall bleibt der, der gar nicht erst entsteht. Ob Kleidertauschbörse, Repaircafé, Koch-Event mit Resten und krummen Möhren, Büchertauschregal oder Möbel-Upcycling-Wettbewerb, Mehrweg statt Einweg,



Aktionen gegen Lebensmittelverschwendung - mit kreativen Angeboten kann das Thema Abfallvermeidung anregend und trendig vermittelt werden.

**Regel :**

*Es wird ein Arbeitskreis gebildet, der das Nutzerverhalten zu einem bewussten Umgang zur Abfallvermeidung anregt.*

**Ausbaustandard/Grundstandard**

Bei der Kürze der Lebenszyklen ist schwer vorher zu sagen, welche Anforderungen die Nutzenden in 10 oder 20 Jahre an den Innenausbau stellen. Deshalb ist es sinnvoll, den Innenausbau so gebrauchstauglich und anpassbar wie möglich zu halten. Eine hohe Gebrauchstauglichkeit wird durch eine hohe Anpassbarkeit und Robustheit insbesondere durch einen einfachen und flexiblen Ausbaustandard erreicht. Eine synergetische Wirkung bietet das Konzept des Edelhohebaus. Damit wird den Nutzenden eine individuelle Gestaltungsmöglichkeit angeboten. Damit ist auch der Innenausbau so ausgerichtet, dass er leicht und flexibel angepasst werden kann.

**Regel :**

- 1. In den Mietwohnungen wird ein einfacher Ausbaustandard vorgesehen, z.B. Mauerwerk verputzt, Betonflächen Natur, Boden als Rohestrich versiegelt. Eine entsprechende Baubeschreibung wird als Grundlage erstellt.*
- 2. Den Eigentumswohnungen ist die Wahl der Materialien und Oberflächen freigestellt. Abweichungen von der Standardbaubeschreibung werden gesondert in Rechnung gestellt.*
- 3. Die Gemeinschaftszonen werden in einem gehobenen Standard erstellt, z.B. Holzboden im Atrium oder Ausbauten in Holz. Eine entsprechende Baubeschreibung wird als Grundlage erstellt.*
- 4. In den Mietwohnungen werden Küchenzeilen entsprechend der Größe der Wohnungen vorgesehen. Die Bäder verfügen über Dusche, WC und Waschtisch. Ab der 3-Zimmer Wohnung über ein separates WC. Jede Einheit erhält einen „schnellen“ Internetanschluss.*

**Gesellschafts- und Finanzierungsstruktur**

Im Zuge der Projektrealisierung gibt es viele Teilschritte, die ab zu arbeiten sind.

Grundstücksfestlegung (Partner : Stadt Singen), Grundstückssicherung, Quartierskonzept (Partner : Architekturbüro), Bebauungsplan (Partner : Stadt Singen), Bauplanung, (Partner : Architektur- und Ingenieurbüros).

Es sind verschiedene Verträge zu schließen:

- Grundstückskaufvertrag
- Städtebaulicher Vertrag mit Stadt Singen
- Architekten- und Ingenieurverträge
- Bauvertrag mit Bauträger
- Kaufverträge

Um Verträge ab zu schließen, ist zum einen eine gesellschaftliche Rechtsform zu wählen, die die Baumaßnahme abwickelt, zum anderen eine Kapitalbeteiligungsform, die die Finanzierung sichert. Die LW ist offen für viele Investoren, vom Kleinanleger bis zu größeren Einlagen. Bürgerbeteiligung soll möglich sein. Diversifikation aus der Region contra Großinvestor.



## Die Gesellschaften :

### 1. Lebenswert GmbH & Co.KG (Kapitalakquise)

- Populäre Anlageform für mittelständische Anleger
- Zielgruppe : Beteiligung von € 5.000.- bis
- Haftungsbeschränkung auf Kapitaleinlage
- Schnelle Kapitalbeschaffung
- Als Projektgesellschaft beliebig teil- und vermehrbar
- Als GmbH einheitliche Steuerung und Management
- Einfache Handhabung beim Gesellschafterbeitritt
- Schlanke Verwaltung
- Ausschüttung zum Teil steuerfrei (AfA)

Ein noch aus zu arbeitender Gesellschaftsvertrag wird Stimmrechtsverteilung, sowie die Rendite u.a. spezifizieren.

### 2. Wohnbaugenossenschaften aus der Region

Die LW möchte bewährten regionalen Akteuren mit ähnlich ideellen Ansätzen anbieten, sich an dem Projekt zu beteiligen. Voraussetzung ist, dass sie das Singener Modell in vorbeschriebener Weise helfen um zu setzen.

### 3. Lebenswert Wohnbaugenossenschaft (Kapitalakquise)

Als Sparverein bzw. Bausparmodell mit einer breiten Beteiligung von Kleinanlegern aus Stadt und Region, mit Ansparmöglichkeit monatlich von € 10 bis 500.-. Entsprechend der Kapitaleinlage wird sich die Genossenschaft gezielt an bezahlbaren Wohnungen (Teil WEG) beteiligen. Sie dient zur Kapitalbildung und späteren Altersversorgung der Kleinanleger.

### 4. WEG (Wohneigentümergeinschaft)

Da sich neben den Kapitalgesellschaften auch Privatleute in der LW Eigentum im Eigenbedarf verschaffen können, bedarf es der Plattform der WEG. Sie ist die klassische Anlageform für Wohnungskäufer und wichtig für die soziale Durchmischung des Quartiers. Insbesondere die Selbstnutzer haben ein starkes Interesse am Objekt und der Quartiersentwicklung.

### 5. Lebenswert Quartier-Betriebsgesellschaft gGmbH (gemeinnützig)

Die gemeinnützige Gesellschaft muss einen gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Gesellschaftszweck haben. Die gemeinnützige GmbH (gGmbH) ist im deutschen Steuerrecht eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Erträge für gemeinnützige Zwecke verwendet werden. Als Kapitalgesellschaft ist die gemeinnützige GmbH dadurch nach § 55 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 AO (Abgabenordnung) von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit. Die Wahl der Rechtsform GmbH erfolgt häufig bei gemeinnützigen Unternehmen, die sich wirtschaftlich betätigen möchten was manchmal in der Rechtsform des eingetragenen Vereins schwierig werden kann. Darüber hinaus ermöglicht die GmbH als Kapitalgesellschaft höhere Flexibilität als der mitgliederbasierte Verein.



Das Quartiersleben soll entkoppelt von den Kapitalgesellschaften in Selbstverwaltung autonom arbeiten können. Sie besteht aus wenigen Gesellschaftern, z.B. Initiatoren, Vertretung sozialer Organisationen, Vertretung Stadt Singen und insbesondere dem Bewohnerbeirat.

Aufgaben :

- Mieterverwaltung
- Bewirtschaftung Flexräume
- Hausverwaltung
- Servicefunktion
- Organisation Arbeitskreise
- Eventmanagement
  - Konzerte und Veranstaltungen
  - Kunst- und Kulturprogramme
  - Sportveranstaltungen
  - Grillen, Schach, Boule u.a.
- Beschäftigungsbörse
  - Kinder- bzw. Altenbetreuung
  - kleine Handwerkleistungen
  - Gartenarbeit
  - Einkaufen
  - Haushaltshilfen u.a.

Die gGmbH finanziert sich über Kostenbeiträge der Investoren, die in der Miete beinhaltet sind. Mit den Eigennutzern werden spezielle Vereinbarungen für die Dienstleistungen bei Kauf getroffen. Weiter kann die gGmbH an Spenden, bzw. Zuschüssen öffentlicher Zuschussgeber partizipieren.

## 6. Bauträger

Die Bauabwicklung erfolgt zumeist durch Kauf und Entwicklung eines Grundstücks. Im Rahmen der Entwicklung werden sämtliche Bauleistungen von der Architektenplanung über die behördlichen Genehmigungen bis zur Bauausführung in Auftrag gegeben. Eigene Bauleistungen werden zumeist nicht erbracht. Die entwickelten Wohneinheiten werden vollständig verkauft. Im Vorratsbau entwickelt und baut der Bauträger, um vor oder während des Bauablaufs die Einheiten zu veräußern. Im Bestellbau wird der Bauträger erst mit Unterzeichnung des Kaufvertrags tätig.

Die LW beabsichtigt einen Bauträger hinzu zuziehen oder in Eigenregie (Lebenswert Bau GmbH) selbst den Bauträger zu stellen. Beim Bauträger wird auch Vertrieb und Marketing angesiedelt.

### Allgemein :

Die Gesellschaften der Lebenswert werden sich nach den Kriterien der Gemeinwohlökonomie [www.ecogood.org](http://www.ecogood.org) ausrichten und dies in ihren Gesellschaftsverträgen verankern. Dies beinhaltet auch die Gemeinwohlbilanz.

Aufgestellt im Mai 2017

Arbeitsgruppe „Die Komplexe Form“ Singen

Text : Achim Achatz

Wohnbauberater Karlsruhe (Alexander Grünenwald + Thomas Hauer)