



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

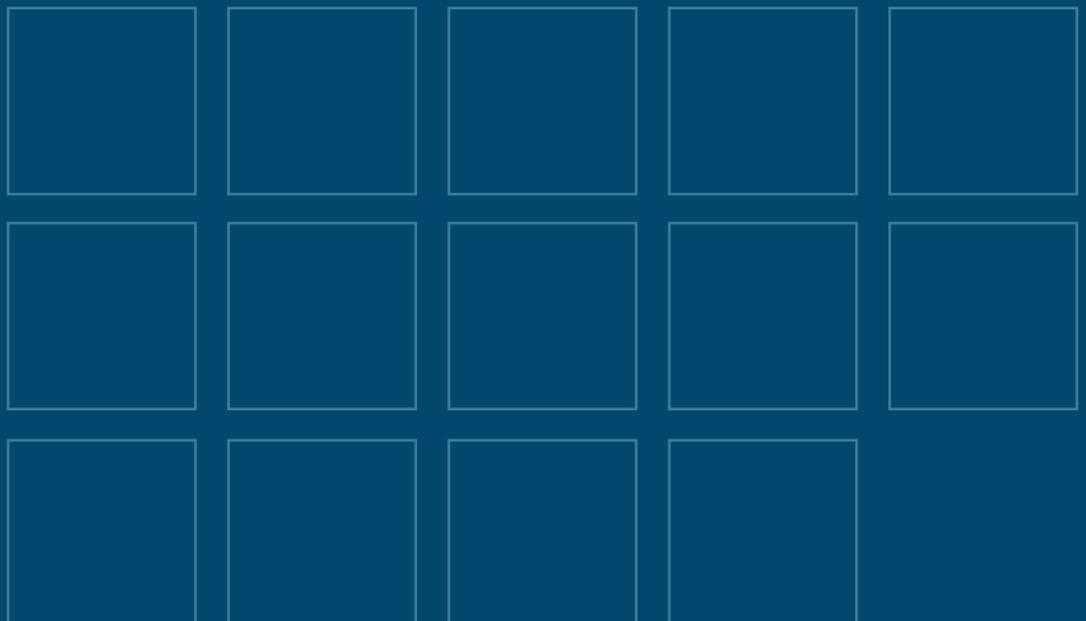
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



ExWoSt-Informationen 47/1

Umwandlung von Nichtwohn- gebäuden in Wohnimmobilien

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Vorwort

**Liebe Leserinnen und Leser,**

wir stehen heute vor großen wohnungspolitischen Aufgaben: In einigen Städten und Regionen wächst die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere nach preisgünstigen Wohnungen – sehr viel stärker als das Angebot. Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat deshalb 2014 das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen initiiert, in dem Bund, Länder, Kommunen und Verbände gemeinsam konkrete Maßnahmen erarbeiten wollen, um den steigenden Wohnraumbedarf in bestimmten Regionen möglichst schnell zu decken. Berücksichtigt werden sollen dabei auch soziale, demografische und energetische Anforderungen. Eine Baukostensenkungs-Kommission soll dafür sorgen, dass Neubauten zu angemessenen Kosten entstehen.

Um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten, bietet aber auch der Bestand viel Potenzial, wie eine vom BBSR beauftragte Studie jüngst gezeigt hat. In dieser Untersuchung wurden Umwandlungen leerstehender und nicht mehr marktgängiger Gebäude in Wohnraum systematisch erfasst. Die sieben Modellvorhaben im neuen ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ sollen nun Hinweise auf die Weiterentwicklung von bau-, planungs- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Ausgestaltung von Anreizen geben, um Umwandlungsprojekte zu initiieren und ihre Umsetzung zu erleichtern.

Die drei kommunalen Modellvorhaben in Düsseldorf, Frankfurt am Main und Offenbach setzen Umwandlungsprojekte als konzeptionelle

Option ihrer Wohnungspolitik um und erproben die Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Aktivitäten in diesem Handlungsfeld. Die anderen vier Modellvorhaben werden von verschiedenen Projektentwicklern und Investoren realisiert: die Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien in Berlin, Wohnen im Klassenzimmer 5.0 in Sonneberg/Thüringen, Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu Kirche in Dülken und das Baumhaus Weimar. Die Akteure wollen durch die Umwandlung insbesondere preisgünstigen Wohnraum schaffen bzw. anspruchsvolle energetische oder barrierefreie Konzepte umsetzen.

Ich freue mich, Ihnen die ersten ExWoSt-Informationen als Einstieg in das neue Forschungsfeld vorlegen zu können. Im Mittelpunkt stehen die Ziele der Forschung sowie die ausgewählten Modellvorhaben mit ihren Ansätzen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Harald Herrmann
Direktor und Professor des BBSR

Ausgabe
47/1 05/2015

- 02 Vorwort**
- 04 Das Forschungsfeld**
- 06 Kommunale Strategien**
- 06** Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten – auch durch Umnutzung von Nichtwohnraum in Wohnraum
- 08** Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets
- 10** Umnutzung von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude – ein Potenzial für Offenbach?
- 12 Umwandlungsprojekte von privaten und öffentlichen Eigentümern**
- 12** Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien
- 14** Wohnen im Klassenzimmer 5.0 – Altersgerechtes Wohnen im ehemaligen Gymnasium in Sonneberg/Thüringen
- 16** Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu Kirche Dülken
- 18** Baumhaus Weimar
- 20 Impressum**

Das Forschungsfeld

Mit dem Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) fördert der Bund Projekte, die wissenschaftlich begleitet und unterstützt werden. Ziel ist es, daraus in der Praxis gesammelte Erkenntnisse bezüglich der Bewährung bzw. der Weiterentwicklung der städtebaulich- und wohnungspolitischen Rahmensetzungen des Bundes in Kooperation mit den zuständigen Länderministerien abzuleiten. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) das ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ eingerichtet.

Ziele des Forschungsfeldes

Das Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ hat zum Ziel, Chancen und Herausforderungen der Umwandlung von nicht mehr genutzten Nichtwohngebäuden zu Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten aufzuzeigen. Dies dient einerseits dazu, ein Bewusstsein für das Potenzial dieser Gebäude bei Kommunen, Eigentümern und Investoren zu schaffen. Andererseits soll eine systematische Ergründung von Erfolgsfaktoren und Hemmnissen bei Umwandlungsprojekten Hilfestellung bei der Durchführung zukünftiger Projekte geben, die preiswerten oder barrierefreien Wohnraum schaffen oder aber ein innovatives Energiekonzept realisieren wollen. Es sollen Ziele und Motivation beteiligter Akteure beleuchtet werden, um ihre Bedeutung für die Initiierung und erfolgreiche Durchführung von Umwandlungsvorhaben besser zu verstehen.

Forschungsansatz und -leitfragen

Um dieses Forschungsinteresse optimal verfolgen zu können, wurden zwei Gruppen von Modellvorhaben gebildet. Einerseits Modellvorhaben, in denen kommunale Strategien zur Initiierung und Unterstützung von Umwandlungsvorhaben untersucht werden und andererseits Modellvorhaben, in denen konkrete Umwandlungsprojekte privater und öffentlicher Eigentümer während ihrer Planung und Umsetzung begleitet werden.

a) Kommunale Strategien zur Initiierung und Unterstützung von Umwandlungsvorhaben

Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten haben häufig ein politisches und städtebauliches Interesse an Umnutzungen. Um solche Projekte anzustoßen oder umzusetzen, werden sie selbst aktiv, entwickeln integrierte Strategien oder unterstützen Initiativen zur Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien durch ein proaktives Verwaltungshandeln. Hinsichtlich der Kommunen als Akteur sind dabei vor allem die folgenden Handlungsfelder von Interesse:

- Initiierung, Unterstützung und Begleitung von Vorhaben,
- Handhabung von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
- ämterübergreifende Kooperationen und Strategien,
- Kommunikation mit potenziellen Investoren,
- Öffentlichkeitsarbeit und Moderation der Verfahren,
- Ergänzende investive Maßnahmen, Fördermittel, Liegenschaftspolitik.

Die wissenschaftliche Begleitung der Modellvorhaben soll zeigen, welche rechtlichen Rahmenbedingungen, welche öffentlichen (Anreiz-) Instrumente und welches strategisches Agieren der Kommunen dabei helfen können, die Zahl der Umwandlungsprojekte zu erhöhen.

Die Forschungsleitfragen für diese Gruppe der Modellvorhaben sind:

- Welche stadt- und wohnungspolitischen Ziele formuliert die Kommune im Hinblick auf Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien? Wie fügen sich die Vorhaben in die wohnungspolitischen Schwerpunktsetzungen und

die Förderung ein? Welche städtebaulichen Auswirkungen werden von den Vorhaben erwartet?

- Sind Umwandlungen seitens der Stadtplanung und Politik gewünscht? Wird die Kommune selbst aktiv? Unter welchen Bedingungen kann die Kommune Umwandlungen erfolgreich in ihre Handlungskonzepte für den örtlichen Wohnungsmarkt integrieren?
- Gibt die Kommune Anreize für Umwandlungen? Welche, insbesondere auch nicht-finanziellen, Anreize kann sie schaffen, welche Informationen liefern? Wie tritt sie an Eigentümer heran?
- Wie können Umwandlungsprojekte im Verfahren unterstützt werden? Welche Rolle spielen Absprachen im Vorfeld? Wie sehen die Genehmigungsverfahren aus?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen haben die baulichen und funktionalen Veränderungen? Wie können unterschiedliche baurechtliche Belange (Abstandsflächen, Verkehrsflächen, Denkmalschutz, Brandschutz etc.) in Einklang gebracht werden?
- Wie wird die Nachweispflicht beispielsweise für Stellplätze, Abstellräume und Kinderspielplätze gehandhabt? Welche Handlungsspielräume gibt es?
- Wie können Umwandlungsprojekte durch flankierende Maßnahmen der Kommunen (z.B. Infrastruktur) ergänzt werden?
- Welche Rolle spielt die Kommune beim Ausgleich unterschiedlicher Interessen, wie gelingt die verwaltungsinterne Abstimmung?
- Welche nachbarschaftlichen Belange werden durch die Umwandlung

berührt? Welche Aufgaben der Moderation kann die Kommune dabei wahrnehmen?

- Wie können Mitarbeiter der Verwaltung qualifiziert werden, um die Kostensituation für den Bauherrn besser zu verstehen und ggf. sogar zu verbessern?
- Welche Auswirkungen haben Umwandlungsvorhaben auf weitere Investitionen in Wohnimmobilien bzw. die Wertentwicklung von anderen Wohngebäuden im Quartier?
- Unter welchen Bedingungen tritt die Kommune selbst als Bauherrin auf?

b) Umwandlungsprojekte von (privaten oder öffentlichen) Eigentümern und Investoren

Diese Gruppe von Modellvorhaben bilden konkrete Umwandlungsprojekte, die während ihrer Planung und Umsetzung begleitet werden sollen. Hierbei stehen wirtschaftliche, technische und organisatorische Problemstellungen im Vordergrund bei der Umsetzung von Vorhaben

- im preiswerten Marktsegment,
- mit besonders anspruchsvollen energetischen Konzepten und/oder
- mit vorbildlichen Maßnahmen zum altersgerechten Wohnen.

Im Forschungsfeld sind die jeweiligen Eigenschaften des umzuwandelnden Gebäudes, die rechtlichen Rahmenbedingungen und die wirtschaftlichen Aspekte der Vorhaben zu beleuchten.

Die Forschungsleitfragen für diese Gruppe der Modellvorhaben sind:

- Wie kann preisgünstig Wohnraum aus Nichtwohngebäuden erstellt werden?
- Wie können vorbildliche Lösungen für innovative Energiekonzepte aussehen?
- Welche energetischen Standards sollen bzw. müssen eingehalten werden? Wie kann das EEWärmeG umgesetzt werden? Welche Spielräume bestehen?
- Wie und wo kann altersgerechter Wohnraum geschaffen werden?
- Welche Kostenspannen können für die einzelnen umwandlungsrelevanten Bauabschnitte ermittelt werden? Welche Möglichkeiten der Kostensenkung/Einsparungen lassen sich nutzen?
- Welche Rolle spielen hierbei unterschiedliche technische Standards, angestrebte Nutzungen und bauordnungsrechtliche Anforderungen? Welche Förderungen werden in Anspruch genommen (z. B. KfW-Kredit)?
- Wie können Ansprüche an die Bauausführung (Denkmalschutz, Bauordnungsrecht) mit den Kosten in Einklang gebracht werden?
- Wie können die Konflikte zwischen diesen Zielen verringert oder überwunden werden?
- Wie wirken Eigentümer, Projektentwickler sowie die Kommune im Entscheidungsprozess zusammen?
- Welche Lösungen gibt es für die frühzeitige Feststellung von und den Umgang mit Altlasten und/oder problematischen Baustoffen, um ein gesundes Wohnen in ehemaligen Nichtwohnimmobilien auf Dauer zu ermöglichen?

Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten – auch durch Umnutzung von Nichtwohnraum in Wohnraum

Ansprechpartner Projektträger:
 Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf
 Thomas Nowatius
 Tel. 0211-899 4643
 E-Mail: thomas.nowatius@duesseldorf.de

Projektforscher:
 Post + Welters, Architekten und Stadtplaner GmbH, Dortmund, Köln
 Prof. Hartmut Welters
 Tel. 0231-47 73 48 60
 E-Mail: welters@post-welters.de

Ausgangssituation

Die Stadt Düsseldorf mit aktuell über 603 000 EinwohnerInnen verzeichnet ein stetiges und voraussichtlich anhaltendes Bevölkerungswachstum. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist dementsprechend hoch. Sie wird zusätzlich durch das steigende Interesse von Investoren mit kurzfristiger Renditeerwartung erhöht. Es sind daher aus verschiedenen Gründen Kaufpreis- und Mietsteigerungen zu verzeichnen. Beispielsweise stieg der Neubau-Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von 2009 bis 2013 um 25 % und für Eigentumswohnungen um 28 %. Die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete für Wohnungen mit 75 bis 90 m² erhöhte sich im selben Zeitraum um 18 % und lag 2013 bei 9,26 EUR/m², wobei starke Unterschiede zwischen den Stadtteilen vorliegen. Insgesamt ist festzustellen, dass hochpreisige Wohnangebote am Markt zur Verfügung stehen und

weiter entwickelt werden, während im preiswerten und mittleren Marktsegment Handlungsbedarf besteht. Auch bei Nichtwohngebäuden ist eine Preissteigerung zu verzeichnen, allerdings fällt hier der Nachfrageüberhang deutlich geringer aus.

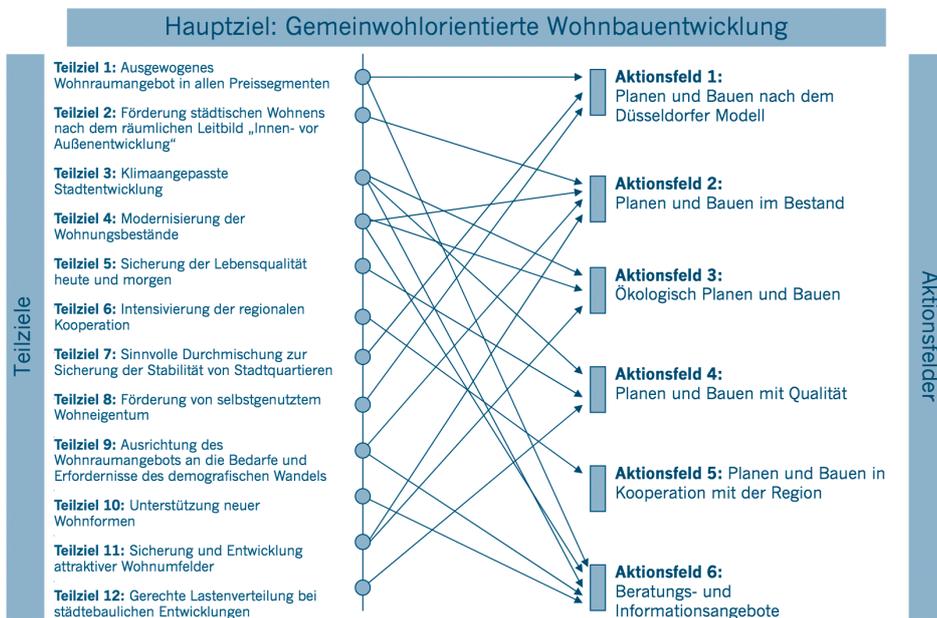
Ziele des Vorhabens

Die Stadt Düsseldorf hat sich das Ziel einer gemeinwohlorientierten Wohnbauentwicklung gesetzt. Sie strebt ein ausgewogenes Wohnraumangebot an, um als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen attraktiv zu bleiben. Dieses Ziel soll anhand eines Handlungskonzeptes erreicht werden, welches auch das Feld Umwandlungen enthält. Es sollen weitere Ansätze zur Initiierung und Unterstützung von Umwandlungen entwickelt werden. Die bisherige Preisentwicklung hat bereits dazu geführt, dass die Umwandlung in Wohnraum im hochpreisigen Segment keiner besonderen Unter-

stützung bedarf. Die Schaffung von preiswertem Wohnraum stellt jedoch eine besondere Herausforderung dar. Zur Erreichung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes wird eine Reihe von Instrumenten angewendet, die in einem übergreifenden Konzept zusammengefasst und aufeinander abgestimmt sind.

Konzept und vorgesehene Maßnahmen

Im Jahr 2013 hat die Stadt Düsseldorf ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt mit dem Titel „Zukunft Wohnen.Düsseldorf“ beschlossen. Auf Basis einer umfangreichen Analyse der Demographie und des Immobilienmarktes enthält dieses Konzept Ziele und Maßnahmen, mit denen die Stadt steuernd in den Wohnungsmarkt eingreifen kann. Dabei wird das Hauptziel einer gemeinwohlorientierten Wohnbauentwicklung verfolgt, das in zwölf Teilzielen konkretisiert

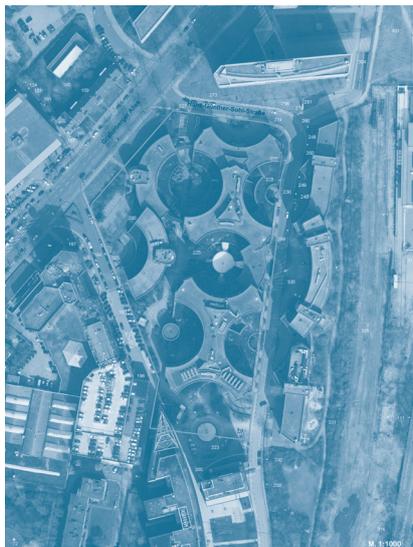


Zielsystem Handlungskonzept „Zukunft Wohnen.Düsseldorf“

**Ausgewogenes Wohnraumangebot
in allen Preissegmenten**

<i>Kommune (Einwohner)</i>	<i>Düsseldorf (603 000 Einwohner)</i>
<i>Bundesland</i>	<i>Nordrhein-Westfalen</i>
<i>Regionstyp</i>	<i>Wachsend</i>
<i>Projekträger/Eigentümer</i>	<i>Landeshauptstadt Düsseldorf</i>
<i>Beteiligte Akteure (bisher)</i>	<i>Stadtverwaltung und Politik, Akteure des Wohnungsmarktes</i>
<i>Räumlicher Bezug</i>	<i>Gesamtstadt</i>
<i>Zeitplanung Fertigstellung</i>	<i>Langfristig, Maßnahmendauer nach Bedarf unterschiedlich</i>

wird. Verknüpft mit der Zielsetzung des Konzeptes werden sechs Aktionsfelder identifiziert, denen insgesamt 32 Maßnahmen zugeordnet werden. Im Konzept findet auch das Thema Umwandlung Berücksichtigung. So ist die Maßnahme „Umnutzung von Büro- in Wohngebäude“ Teil des Aktionsfeldes 2 „Planen und Bauen im Bestand“. Es liegt neben den bereits umgesetzten und geplanten



Luftbild Living Circle

Umwandlungsprojekten ein weiteres Umwandlungspotenzial nicht mehr marktgängiger Büroimmobilien in integrierten Lagen vor. Die Stadt möchte dieses Potenzial aktivieren und die Eigentümer beratend begleiten. Das Thema Umwandlung wird auch von anderen Maßnahmen des Konzeptes tangiert. So lässt sich beispielsweise das Programm „Innovativer Mietwohnungsbau zu günstigen Konditionen“ auch bei Umwandlungsprojekten anwenden und die „Nachnutzung von Brachflächen“ kann brachliegende

Gewerbeimmobilien beinhalten.

Da die Umsetzung des kommunalen Handlungskonzeptes als interdisziplinäre Aufgabe verstanden wird, wurde eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe in der Stadtverwaltung Düsseldorf gegründet. Sie umfasst Vertreter des Büros des Oberbürgermeisters, des Amtes für Statistik und Wahlen, des Bauverwaltungsamtes, des Stadtplanungsamtes, des Bauaufsichtsamtes, des Amtes für Wohnungswesen (federführend) und des Wirtschaftsförderungsamtes. Ein wichtiges Instrument zur Einbindung externer Akteure ist das Forum Zukunft Wohnen.Düsseldorf. Hier findet ein Austausch zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern, Maklern, Verbänden und anderen Akteuren des Wohnungsmarktes statt.

Stand des Verfahrens

Im Handlungskonzept sind sowohl Instrumente enthalten, die initiiert werden sollen, als auch solche, die bereits begonnen wurden. Im Bereich Umwandlung wurde zum einen bereits ein Kataster beispielhaft erarbeitet und zum anderen befinden sich Pilotprojekte in der Umsetzung.

Im Jahr 2011/2012 wurde die Identifizierung von Potenzialgebäuden für eine Umnutzung beispielhaft



Visualisierung Living Circle

in den Stadtbezirken 1-4 durchgeführt. In einem Kataster wurden ältere Bürogebäude mit einer Nutzfläche mit weniger als 10.000 m² in Wohn-, Misch- und Kerngebieten sowie Hotel Garni Betriebe zusammengetragen. Die Eigentümer von 56 Bürogebäuden und 16 Hotelbetrieben wurden in einem Anschreiben über die Möglichkeit einer Umwandlung informiert und auf das Beratungs- und Begleitungsangebot der Stadt Düsseldorf aufmerksam gemacht. In den erfolgten Gesprächen stellten sich vor allem der Stellplatznachweis und die Brandschutzbestimmungen als hemmende Faktoren heraus. Zwar konnte durch die Maßnahme bisher kein neues Umwandlungsprojekt initiiert werden, aber die Eigentümer teilten mit, diese Möglichkeit bei künftigen Planungen zu prüfen.

Zu den Pilotprojekten im Bereich Umwandlung zählt in Düsseldorf das Projekt Living Circle im Stadtteil Flingern. Hier entstehen im ehemaligen Thyssen Trade Center, der seit 2011 leer steht, circa 350 neue Wohneinheiten, die durch Gewerbe- und Nahversorgungseinheiten ergänzt werden. Aus der Kombination von halbkreisförmigen Gebäudeteilen, die dem Projekt den Namen geben, bilden sich räumlich Innenhöfe, die Potenzial für ruhige Aufenthaltsräume im Freien bieten. Das geplante Wohnangebot umfasst verschiedene Wohnungsgrößen, Townhouses und Penthouses. Mindestens 20 % der Wohneinheiten werden zu einer Netto-Kaltmiete von 8,50 EUR/m² angeboten. Nachdem der zugehörige Bebauungsplan 2014 beschlossen wurde, begannen im Februar 2015 die Bauarbeiten.

Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets

Ansprechpartner Projektträger:

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Dr. Martin Neitzke

Tel. 069-2123 6167

E-Mail: martin.neitzke@stadt-frankfurt.de

Projektforscher:

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der
Raum- und Umweltplanung

Andreas Jacob

Tel. 0631-3 62 45 - 0

E-Mail: A.Jacob@FIRU-mbH.de

Ausgangssituation

Frankfurt am Main ist geprägt von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in nahezu allen Segmenten. Aktuell sind Mietpreissteigerungen von circa 3 % pro Jahr bei einem Marktniveau von 10-12 EUR/m² nettokalt zu verzeichnen. Gleichzeitig werden vor allem ältere Büroimmobilien am Markt kaum noch nachgefragt und weisen daher Leerstände auf. In der Bürostadt Niederrad liegt die Leerstandsquote bei circa 30 % und in einzelnen Büroimmobilien sogar bei 100 %. Moderne Büroimmobilien werden jedoch nach wie vor nachgefragt, so dass viele Objekte in der Bürostadt Niederrad auch anhaltend hohe Auslastungen verzeichnen können.

Ziele des Vorhabens

Eine der Leitlinien für die Stadtentwicklung in der Rhein-Main-Region und besonders in Frankfurt ist die Abkehr von einer flächen- und ressourcenverzehrenden Expansion und die verstärkte Hinwendung zu Konversions- und Nachverdichtungsprozessen im Innenbereich.

Mit dem Vorhaben soll die städtebauliche Neuordnung der Bürostadt Niederrad zu einem nachhaltigen, gemischt genutzten Stadtquartier erreicht werden. Geplant ist, etwa 3 000 Wohneinheiten für etwa 6 000 Bewohner zu realisieren und dabei eine Mischung der verschiedenen Wohnformen einschließlich Familienwohnen zu erreichen. Mit dem Projekt soll der Büroflächenleerstand signifikant verringert werden und ein Beitrag zum gesamtstädtischen Ziel der Schaffung von Wohnraum geleistet werden.

Außerdem soll die innere Erschließung des Quartiers und die Anbindung an benachbarte Stadtteile verbessert werden, indem neue Wegeverbindungen und Grünzüge entstehen. Hierbei sollen auch die Mainuferzone und der Stadtwald über eine Grünachse für Fußgänger und Radfahrer miteinander vernetzt sowie der öffentliche Raum aufgewertet werden.

Konzept und vorgesehene Maßnahmen

Die Umsetzung der vorgesehenen Ziele erfolgt über die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen auf Grundlage des Rahmenplans „Lyoner Viertel“, die für das Plangebiet überwiegend Mischgebiet (MI) festsetzen. Flankierend dazu erfolgt eine aktive Bauberatung mit Eigentümern und Investoren. Das Projekt wird federführend durch das Stadtplanungsamt Frankfurt am Main durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahmen vor Ort erfolgt ausschließlich durch private Eigentümer und Investoren. Die Verbesserung der inneren Erschließung durch Wegeverbindungen und Grünzüge erfolgt ebenfalls durch private Investitionen



Leerstand im Lyoner Viertel

und wird durch die Eintragung von Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit rechtlich abgesichert.

Bei den bislang entstandenen Wohnungen handelt es sich überwiegend um Mikroapartments und Wohnungen im oberen Preissegment. Hierdurch soll das von Emissionen belastete Gebiet aus Sicht der Stadt auch als Wohnstandort positioniert werden. Die Realisierung von im Forschungsinteresse stehenden Wohnungen im mittleren und niedrigen Preissegment ist in Zukunft aber ebenfalls möglich und gewünscht.



Blick in die Lyoner Straße

Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets

Kommune (Einwohner)	Frankfurt am Main (700 815 Einwohner im Juni 2014)
Bundesland	Hessen
Regionstyp	Wachsend
Projekträger/Eigentümer	Stadtplanungsamt Frankfurt am Main
Beteiligte Akteure (bisher)	Alteigentümer, Wohnungsbaugesellschaften, Projektentwickler
Räumlicher Bezug	Stadtteil Frankfurt Niederrad
Zeitplanung Fertigstellung	Bebauungsplanverfahren bis voraussichtlich 2016

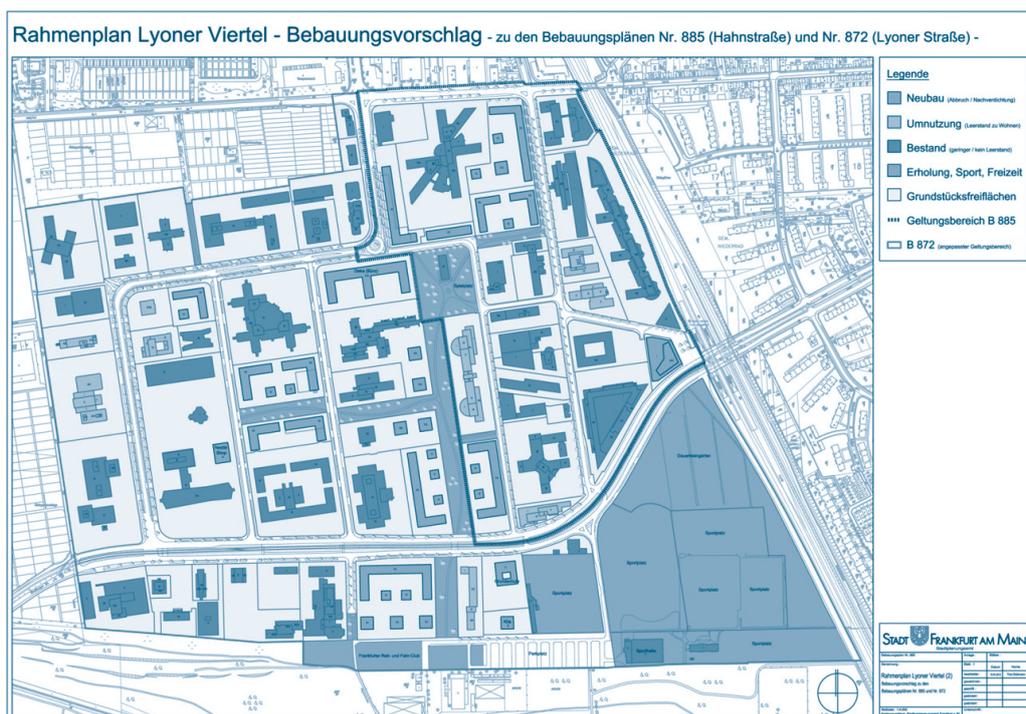
Stand des Verfahrens

Ausgehend von verschiedenen Studien und Konzepten wurde der Rahmenplan Lyoner Viertel am 28.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 885 Hahnstraße für den nordöstlichen Bereich des Gebiets wurde am 25.09.2014 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 872 Lyoner Straße befindet sich im Verfahren und soll im Laufe des Sommers 2015 öffentlich ausgelegt werden. Die Bauberatung soll auch nach Abschluss des Verfahrens zunächst durch das Projektteam im Stadtplanungsamt fortgeführt werden.

Bereits vor dem Bebauungsplanverfahren konnte im Jahr 2010 ein erstes Objekt aufgrund einer Genehmigung nach § 34 BauGB umgebaut werden, bei dem 98 Wohneinheiten

entstanden sind. Die zunächst schleppende Nachfrage hat inzwischen eine hohe Dynamik erreicht. Mittlerweile können mehrere Projekte in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung ausgewertet werden.

Auf Eigeninitiative einiger privater Akteure (v.a. Eigentümer, Mieter und Investoren) ist zudem die Standortinitiative Neues Niederrad (SINN) entstanden, die den Umwandlungsprozess aktiv begleitet.



Rahmenplan Lyoner Viertel - Bebauungsvorschlag

Umnutzung von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude – ein Potenzial für Offenbach?

Ansprechpartner Projektträger:
 Stadtplanungsamt Offenbach
 Marion Rüber-Steins
 Tel. 069-80652261
 E-Mail: marion.rueber-steins@offenbach.de

Projektforscher:
 Weeber + Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Berlin/Stuttgart
 Dr. Heike Gerth
 Tel. 030-861 64 24
 E-Mail: wpberlin@weeberpartner.de

Ausgangssituation

Offenbach ist eine wachsende Großstadt in der prosperierenden Rhein-Main-Region. Der Wohnungsmarkt ist angespannt, da die Einwohnerzahlen zunehmen und über lange Jahre wenig gebaut wurde. Eine starke Nachfrage und steigende Mietpreise sind die Folgen. Wohnungen werden aktuell vorrangig im frei finanzierten und höherpreisigen Segment gebaut, wogegen der geförderte Wohnungsbestand eher rückläufig ist. Gleichzeitig existieren zahlreiche langjährig leer stehende und nicht mehr marktgängige Büroimmobilien. Offenbach erlebte durch den Rückgang industrieller Arbeitsplätze einen deutlichen Strukturwandel. Das führte trotz Zunahmen im Dienstleistungssektor zu einer anhaltend hohen Arbeitslosigkeit und schwierigen finanziellen und sozialen Rahmenbedingungen für Teile der Bevölkerung.

Die Stadt nimmt wegen ihrer Haushaltsnotlage am „Kommunalen Schutzschirm“ des Landes Hessen teil. Um Perspektiven der Stadtentwicklung für die kommenden 15 Jahre auszuloten, wurde ein Masterplanprozess angestoßen. In dessen Fokus steht, Flächenpotenziale für Wohnen und wirtschaftliche Entwicklung, für



WohnBüro

Wachstum und Verbesserung der Einnahmesituation der Stadt auch in Übereinstimmung mit Verpflichtungen aus dem Schutzschirmvertrag zu erschließen.

Ziele des Vorhabens

Eine der zentralen Fragen des Modellvorhabens Offenbach ist, inwieweit die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien eine mögliche gesamtstädtische Strategie



Lichtpol Boardinghouse

darstellt, die folgenden Ziele zu erreichen: Büro-Leerstand zu reduzieren, den Wohnungsmarkt zu entlasten, neue Bevölkerungsgruppen anzusprechen, die Innenstadt bzw. problematische Quartiere aufzuwerten sowie das Image Offenbachs zu verbessern.

Dabei ist im Umgang mit Büro-leerstand der Spagat zwischen der Umwandlung für Wohnen und der Entwicklung für Gewerbe durchaus im Blick zu behalten. In Abhängigkeit von den Ergebnissen wird sich eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit für geeignete Projekte anschließen. Es sollen Anreize entwickelt werden, mit denen Umwandlungsprojekte befördert werden können. Die Bauberatungen sollen entsprechend qualifiziert werden, um Umwandlungsprojekte anstoßen und initiieren zu können.

Konzept und vorgesehene Maßnahmen

Vorgesehen ist im Rahmen eines umfangreichen Masterplanprozesses, über die Umwandlung an Einzelstandorten hinaus, ein gesamtstädtisches Konzept zu entwickeln, das auf der Analyse und Bewertung der Potenziale für ein erfolgreiches Umwandlungsgeschehen in der Stadt beruht und geeignete Strategien enthält. Beantwortet werden sollen vor allem folgende Fragen: 1) welche Beweggründe motivieren die Akteure ab welcher Zielmiete, Büroräume in Wohnungen umzuwandeln, 2) welche Bürotypen und -standorte sollen für Büronutzung fortbestehen bzw. welche dagegen kommen für Umwandlungen in Frage und 3) warum die Umsetzung der Umwandlungsvorhaben bisher eher schleppend voranschritt. Zur Beantwortung dieser Fragen ist vorgesehen,



Ostpol

umgesetzte und laufende Vorhaben hinsichtlich ihrer Ergebnisse, Einschränkungen und Wirkungen zu analysieren. Interessant wird auch der Blick auf vorliegende Bauanfragen sein, bei denen ggf. vertieft nachgefragt und recherchiert werden soll. Außerdem sind themenspezifische Informationsveranstaltungen geplant.

Umnutzung von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude – ein Potenzial für Offenbach?	
Kommune (Einwohner)	Offenbach am Main (119 203 Einwohnern am 31.12.2013)
Bundesland	Hessen
Regionstyp	städtische Region (Rhein-Main) mit starkem Wachstum
Projekträger/Eigentümer	Stadt Offenbach am Main
Beteiligte Akteure (bisher)	Alteigentümer, Wohnungsbaugesellschaften, Projektentwickler
Räumlicher Bezug	Gesamtstadt
Zeitplanung Fertigstellung	Langfristig, Maßnahmendauer nach Bedarf unterschiedlich

Das Vorhaben wird unter Beteiligung städtischer Gremien in Verantwortung des Stadtplanungsamtes umgesetzt. Einbezogen wird auch das städtische Baubüro, das Beratungen für Anfragen und Projekte übernimmt. Über den Masterplanprozess ist eine Zusammenarbeit mit dessen Akteuren vorgesehen. Im Verlauf werden Eigentümer, Investoren und Projektentwickler angesprochen.

Stand des Vorhabens

Der Masterplanprozess startete im März 2015. Das Vorhaben, eine gesamtstädtische Strategie zur Umwandlung von Büro- in Wohnimmobilien zu entwickeln, wird im Zusammenspiel mit dem Masterplan verfolgt. Dieser soll aufzeigen, in welchen Sparten die gewerbliche Entwicklung Offenbachs gestärkt werden muss.

Das ExWoSt-Modellvorhaben „WohnBüro Offenbach“ im Forschungsfeld „Innovationen für Innen-

städte“ hat mit seinen Zwischennutzungen öffentliche Aufmerksamkeit für das Thema erzeugt. Inzwischen ist ein Bauantrag für eine dauerhafte Umwandlung gestellt. Für die Erarbeitung des Gesamtkonzeptes und die Projektforschung werden derzeit Arbeitsprogramm und Zeitplan präzisiert.

Mit der kommunalen Strategie verbundene Umwandlungsprojekte		
Studentenwohnheim Lichtpol	WohnBüro Offenbach	Weitere Projektansätze
ehemalige Hartnackschule am Innenstadtrand/ Soziales-Stadt-Quartier, 1960er Baujahr, ca. 2 200 m ² , langjähriger Leerstand Umsetzung 2009/2010 durch Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach (GBO)	ehemaliges Bürogebäude der IHK in der Innenstadt, 1950er Baujahr, 3 000 m ² Nutzfläche, Leerstand seit 2008 Zwischennutzung für Wohnen/ Arbeiten/ Kunst 2013/2014 Bauantrag 2014, in Prüfung	2 ehemalige Bankgebäude Kaiserstraße; ehemaliges Arbeitsamt; ehemaliges Verwaltungsgebäude erste Anfragen/ Beratungen
Realisiert	konkret in Vorbereitung	geplant
realisiertes Konzept für Umwandlung und Quartiersaufwertung: Supermarkt (EG), Studentenwohnungen (1.-3. OG, je 4 große Studenten-WGs), u.a. mit Fördermitteln der Sozialen Stadt	Konzept für Umwandlung und Innenstadtstärkung: Gastronomie (EG), Gewerbeeinheiten (1. OG), Wohnen (2.-5. OG) für Demenzerkrankte, gemeinschaftliches Wohnen, klassische Wohnungen	offen
im Nachgang	im Verlauf	im Vorfeld
Erkenntnisgewinn hinsichtlich Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit bei der Umwandlung sowie Einsatz von Förderungen	Erkenntnisgewinn hinsichtlich Umgang mit Bauordnung sowie Kosten- und Preisgestaltung	Analyse hinsichtlich Gebäudetypen, Motivationen, Konzepte, Akteure, Zielgruppen, befördernde oder einschränkende Faktoren

Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien

Ansprechpartner Projektträger:
 GESOBAU AG
 Lars Holborn
 Tel. 030-4073 2431
 E-Mail: lars.holborn@gesobau.de

Projektforscher:
 RegioKontext GmbH
 Arnt von Bodelschwingh
 Tel.: 030-5034 8444
 E-Mail: umwandlungen@regiokontext.de

Ausgangssituation

Das Umwandlungsvorhaben umfasst ein Ensemble von fünf Gebäuden unterschiedlicher Bauzeit und Nutzung in Blockrandbebauung. Die gesamte Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rund 6.630 m², davon:

- Streustraße 117: rd. 1 862 m²
- Streustraße 118: rd. 837 m²
- Streustraße 119: rd. 1 829 m²
- Streustraße 120: rd. 1 063 m²
- Börnestraße 5: rd. 1 038 m²

Bei den Objekten in der Streustraße 118 bis 120 und bei dem Hofgebäude in der Börnestraße 5 handelt es sich um viergeschossige Gebäude, die um circa 1900 in Mauerwerksbauweise als Wohnhäuser bzw. als Fabrikgebäude errichtet worden sind. Die Häuser in der Streustraße 118 bis 120 wurden bis Ende der 1980er Jahre hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt und waren vermietet. Lediglich die Erdgeschosse dienten als Gewerbe- und Büroräume der damaligen Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWV), später der Wohnungsbaugesellschaft Weißensee. Das Hofgebäude in der Börnestraße 5 diente schon immer gewerblichen



Streustraße 117 bis 120

Zwecken und war seit den 1970er Jahren der KWV zugeordnet.

In den 1990er Jahren erfolgte die Umwandlung aller drei Gebäude in der Streustraße 118 bis 120 zu Büro- und Gewerberäumen für die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft. Im Zuge einer Lückenschließung wurde 1995 in Mischbauweise der fünfgeschossige Geschäftsstellenneubau der Wohnungsbaugesellschaft Weißensee auf dem Grundstück Streustraße 117 errichtet. Die Gebäude der Streustraße 117 bis 120 wurden durch Verbindungstüren miteinander verbunden und das Hofgebäude in der Börnestraße 5 ebenfalls durch einen Verbindungsanbau an die Vorderhäuser in der Streustraße angeschlossen. Nach der Fusion der Wohnungsbaugesell-

schaft Weißensee mit der GESOBAU AG diente der gesamte Gebäudekomplex als Zweigstelle und Kundenbetreuungs-Center des Unternehmens.

Der Gebäudekomplex befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Ortsteil Weißensee im Bezirk Pankow im Nordosten Berlins. Der Standort ist zentrumsnah gelegen und gut an Tram- und Buslinien angebunden. Fußläufig erreichbar sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schulen und Kitas sind im Umkreis vorhanden. Die Bebauung in der Umgebung gestaltet sich vielseitig aus unterschiedlichen baugeschichtlichen Phasen und ist überwiegend durch Wohnnutzung mit gewerblichen Teilnutzungen geprägt. Die Grundstücke des Modellvorhabens befinden sich im städtebaulichen Erhaltungsgebiet Weißensee Süd.

Wohnungstyp	Anzahl	Wohnungsgröße Ø m ²
1-Zimmer	1	30
2-Zimmer	11	65
3-Zimmer	21	82
4-Zimmer	9	97

Hofgebäude in der Börnestraße 5 nach Abbruch des Verbindungsbaus



Ziel des Vorhabens

Im Zuge der Umwandlungsmaßnahme werden auf einer Wohnfläche von rund 3 340 m² insgesamt 42 Wohneinheiten geschaffen, inklusive Dachgeschossausbau in der Streustraße 119 und 120. Die Ein- bis Vier-Raum-Wohnungen bewegen sich circa zwischen 30 m² bis 114 m² Wohnfläche. Entsprechend dem Projektziel, familiengerechte Wohnungen anzubieten, werden knapp drei Viertel der 42 neuen Wohnungen

Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien

Kommune (Einwohner)	Berlin (ca. 3,5 Mio. Stand 12/14)
Bundesland	Berlin
Regionstyp	Wachsend
Projektträger/Eigentümer	GESOBAU AG
Beteiligte Akteure (bisher)	SPP Property-Project-Consult GmbH. Architekten-Stadtplaner-Ingenieure
Räumlicher Bezug	Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee
Zeitplanung Fertigstellung	23.12.2015



ehemaliger Verbindungsanbau zum Hofgebäude

über mindestens drei Zimmer verfügen.

Die Wohnungen werden barrierefrei bzw. barrierearm und im Standard der EnEV 2009 errichtet. Der Endenergiebedarf liegt bei circa 130 kWh/m² und der Primärenergiebedarf bei circa 75 kWh/m² pro Jahr. Die angestrebte Durchschnittsmiete beträgt circa 7,50 EUR/m².

Konzept und vorgesehene Maßnahmen

Im Rahmen des Modellvorhabens werden nicht mehr benötigte Verwaltungsgebäude der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG in Wohngebäude umgewandelt. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen die Bestände genutzt werden,



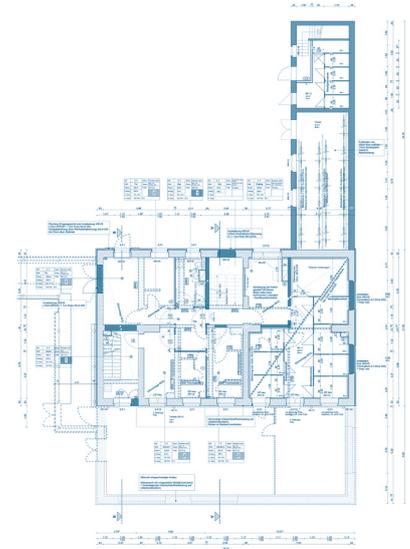
Das Projekt in der Umbauphase

um familiengerechte Wohnungen und ein lebenswertes Quartier mit guter Nachbarschaft zu entwickeln. Das gesamte Maßnahmenbündel umfasst Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- Abriss- und Entkernungsarbeiten,
- Erneuerung, Sanierung und Dämmung der Dächer und Fassaden,
- Anbau von Balkonen,
- Erneuerung der Hoffenster und die Sanierung der Holzkastenfenster,
- Erneuerung der Heizungs- und Elektroanlagen,
- Erneuerung und Ausbau von Dachgeschossen sowie
- Modernisierung der Bäder und Küchen.

Stand des Projektes

In allen fünf Gebäuden sind die Abriss-, Beräumungs- und Entkernungsmaßnahmen abgeschlossen. Das Projekt befindet sich in der Umbauphase. Die Fertigstellung der ersten Wohnungen erfolgt in Kürze. Nach Abschluss der Umwandlungsmaßnahme verbleiben die Objekte im Eigentum der GESOBAU AG.



Planung Erdgeschoss

Wohnen im Klassenzimmer 5.0 – Altersgerechtes Wohnen im ehema- ligen Gymnasium in Sonneberg/ Thüringen

Ansprechpartner Projektträger:

Projektscheune
Dipl.-Ing. Architekt Jens Lönnecker
Tel. 036841-508-0
E-Mail: jens.loennecker@projektscheune.de

Projektforscher:

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach und Rechtsfragen
der Raum- und Umweltplanung
Dipl.-Geogr. Heiko Schultz
Tel. 030-288775-0
E-Mail: H.schultz@firu-mbh.de

Ausgangssituation

Das innerstädtische Grundstück ist gut 4 000 m² groß. Der markante Kubus des ehemaligen Schulgebäudes gliedert sich in zwei Gebäudeflügel, die sich in Baugeschichte, Konstruktion und Gestaltung unterscheiden. Der Westflügel wird durch das für Sonnebergs Fabrikantensöhne 1903 errichtete Realgymnasium gebildet, der Ostflügel stellt ein Bauwerk der klassischen Moderne dar. Er datiert aus 1930. Die gesamte Liegenschaft wurde bis zum Jahr 2010 als schulisches Gymnasium genutzt. Das ehemalige Gymnasium ist Teil des Denkmalensembles „Untere Stadt“. Mit seiner Größe von circa 50 ha stellt es das größte Gründerzeitquartier Thüringens dar und zeugt von der Geschichte Sonnebergs als „Weltspielwarenstadt“.

Die Bestandsstruktur des Gebäudes wird durch eine Abfolge von Klassenräumen bestimmt. Zwei diametral angeordnete Treppenhäuser erschließen die einzelnen Geschosse. Ein über die Gesamtlänge des Gebäudekomplexes verlaufender Flur verbindet die einzelnen Räume und

Funktionen in horizontaler Richtung. Die Gebäudefassade wird durch eine gründerzeitliche Klinkerfassade mit Fensterfassungen, Simsen aus Sandstein sowie durch die schlichtere Putzfassade des neueren Baukörpers geprägt. Ein stark gegliedertes Steildach rundet das Erscheinungsbild des ehemaligen Schulgebäudes ab.

Das Bauwerk wurde als konventioneller Mauerwerksbau errichtet. Die Geschossdecken unterscheiden sich konstruktiv, über dem Keller- und Erdgeschoss sind mit Füllkörpern versehene Stahlträger vorhanden, zwischen Ober- und Dachgeschoss dient eine Holzbalkendecke als Tragkonstruktion.

Die sogenannte Unterstadt ist mit ihrer orthogonalen Grundstruktur ein wesentlicher Bestandteil der Sonneberger Innenstadt. Der zentrale Einkaufsbereich Bahnhofstraße liegt nur wenige hundert Meter in westlicher Richtung. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Gründerzeitquartier ist bauplanungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzuordnen.

Nach Aufgabe der schulischen



Historisches Foto ca. 1930

Nutzung durch den Landkreis (Schulträger) besteht aktuell die Herausforderung einer sinnvollen Folgenutzung, da ein längerfristiger Leerstand oder gar ein Abriss des Gebäudekomplexes einen nachhaltigen Schaden für das gesamte Quartier bedeuten würde. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind ohnehin mehrere Leerstände in den aus Denkmalsicht wertvollen Fabrikantenvillen festzustellen. Die Größe der Gebäude, der Umfang des erforderlichen Sanierungsaufwands und andererseits die spezifische Wohnungsnachfrage lassen bislang eine Verkleinerung der Leerstandsquote von etwa 15 % in der Kernstadt nicht zu.

Istzustand 2015



Ziel des Vorhabens

Ziel der Umnutzung bildet die Herstellung eines multifunktionalen Gebäudes mit dem Schwerpunkt des barrierefreien und altersgerechten Wohnens. Im Zuge des Umbaus entstehen sechs Einzelwohnungen, vier ambulant betreute Wohngruppen für je sieben bis acht Bewohner, ein Pflegestützpunkt mit Beratungsraum und ein Multifunktionsraum.

Durch die Umbauarbeiten entsteht eine Mietfläche von circa 2 710 m², die sich in einen wohnwirtschaftlichen

**Wohnen im Klassenzimmer 5.0
– Altersgerechtes Wohnen im
ehemaligen Gymnasium**

Kommune (Einwohner)	Sonneberg (23 796 Einwohner am 31.12.2013)
Bundesland	Freistaat Thüringen
Regionstyp	Schrumpfend
Projekträger/Eigentümer	AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH, Erfurt
Beteiligte Akteure (bisher)	Projektscheune Lönnecker & Diplomingenieure, St. Kilian
Räumlicher Bezug	Gründerzeitquartier am Rand der Innenstadt
Zeitplanung Fertigstellung	Ende 2017

Teil von 2 260 m² und einen gewerblichen Teil von 450 m² unterteilt. Insgesamt weist das Gebäude einen Brutto-rauminhalt von 15 633 m³ auf, die Bruttogrundfläche beträgt 4 332 m².

Konzept und vorgesehene Maßnahmen

Mit der Revitalisierung eines bestehenden, zudem denkmalgeschützten und städtebaulich relevanten Schulgebäudes wird modellhaft die Nachnutzung leer stehender, außer Nutzung gefallener Gemeinbedarfsimmobilien gezeigt. Neben der baulichen Lösung sind vor allem die Wechselbeziehungen zwischen der Kommune mit ihren politischen Entscheidungsträgern und Verwaltungsbehörden, den künftigen Mietern und Nutzern, Bürgern und ihren Vertretungen, gemeinnützigen Verbänden und Organisationen, Vorhabenträgern und nicht zuletzt Planern und Projektentwicklern von Bedeutung.

Weiterhin spielen Fragen der Wirtschaftlichkeit der Umnutzung der Immobilie eine zentrale Rolle, wobei



Hofseite – Planung

der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sowie von anderen Finanzierungsquellen hinsichtlich ihrer Passfähigkeit untersucht werden sollen.



Straßenseite – Planung

Stand des Projektes

Das Architektur- und Ingenieurbüro Projektscheune hat bereits Erfahrungen mit der Umnutzung von Schulgebäuden zu Wohnimmobilien gesammelt. Auf eine entsprechende Anfrage des Büros an mehrere Landkreise und kreisfreie Städte bezüglich entbehrlicher Schulgebäude hat der Landkreis Sonneberg auf das Gebäude in Sonneberg verwiesen. Mit der Stadtverwaltung Sonneberg und der Denkmalbehörde besteht grundsätzliches Einverständnis für eine Umnutzung des Gebäudes. Nach einer Ausschreibung durch den Landkreis hat die AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH, Erfurt das Objekt erworben.

Aktuell werden die Bauantragsunterlagen vorbereitet und parallel das Pflege- und Wohnkonzept verfeinert. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung weist bislang noch eine erhebliche Deckungslücke auf. Entsprechende Gespräche mit den für die Städtebauförderung zuständigen Landesbehörden sind im Gang, haben bislang aber noch zu keinem befriedigenden Ergebnis geführt. Auch die Aufbringung des kommunalen Eigenanteils ist wegen der angespannten Haushaltslage der Stadt nicht gesichert.

Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu Kirche Dülken

Ansprechpartner Projektträger:

Werkgemeinschaft Quasten-Mundt
Jutta Quasten-Mundt
Tel. 02181-61025
E-Mail: info@quasten-mundt.de

Projektforscher:

RegioKontext GmbH
Klaus Beck
Tel.: 030-5034 8444
E-Mail: umwandlungen@regiokontext.de

Ausgangssituation

Die 1953 erbaute katholische Herz-Jesu-Kirche wurde im Jahr 2000 unter Denkmalschutz gestellt. Die Kirche stellt ein wichtiges und gut erhaltenes Zeugnis der Kirchenbauarchitektur der 1950er Jahre dar.

Das konstruktive Gefüge des Kirchenbaus besteht aus einem weiß gefassten Stahlbetonskelett mit einer Backsteinausfachung. Eine markante Dachform und ein mächtiger, freistehender Turm prägen das Erscheinungsbild des auf rechteckigem Grundriss errichteten Baus. Stahlbetontonnen, quer zur Traufrichtung über jedem Joch, bilden ein wellenförmiges Dach aus insgesamt sieben Bögen. Markant sind die unter Denkmalschutz stehenden Buntverglasungen an der Nord- und Südfassade. Der auf quadratischem Grundriss errichtete Kirchturm mit Flachdach ist in den unteren drei Geschossen durchfenstert. Das obere Geschoss mit dem Glockenstuhl ist mit Schallarkaden geschlossen. Der Erdgeschossanbau auf der Nordseite des Kirchenbaus umfasst eine Tageskapelle, die auch einen Zugang vom benachbarten Altenheim besitzt und die zugehörigen Sakristeiräume, die unterkellert sind. Genutzt wurden die Kellerräume als



Buntverglasungen an der Nord- und Südfassade

Jugendraum und als Bereich für die Technik mit Heizung etc. Die unteren drei Turmgeschosse standen ebenfalls für die Jugendarbeit zur Verfügung und waren als Teestube und Pfadfinderheim genutzt. Die Bruttogrundfläche der Kirche mit Turm, Tageskapelle und Sakristei beträgt circa 3 056 m².

Der Ortsteil Dülken war zunächst eine selbstständige Gemeinde, die mit der kommunalen Neugliederung im Jahr 1970 in die Stadt Viersen eingegliedert wurde. Dülken ist mit circa 20 000 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil von Viersen und aufgrund seiner vorhandenen Infrastruktur autark und verhältnismäßig gut vernetzt. Der Flächennutzungsplan weist das Kirchengelände als Gemeinbedarfsfläche aus. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Angestrebt für die Umnutzung des Kirchengebäudes wird ein Verfahren nach § 34 BauGB.

Ziel des Vorhabens

Im Zuge der Umwandlungsmaßnahme werden im einschiffigen Kirchenraum vier Geschosse mit jeweils vier Wohneinheiten geschaffen, so dass insgesamt 16 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 1 195 m² entstehen. Pro Geschoss werden drei Ein-Zimmer-Wohnungen und eine Zwei-Zimmer-Wohnung errichtet. Die für die vier Geschosse vorgegebene Aufzugsanlage bindet die Kirchturmgeschosse ein. Das Turmgebäude lässt insgesamt sechs Nutzungsebenen zu. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Turmgebäudes sind auf rund 58 m² Büroflächen für den ambulanten Dienst vorgesehen. Für die übrigen vier Turmgeschosse sind auf insgesamt rund 187 m² Wohnfläche



Schallarkaden im Obergeschoss mit Glockenstuhl

zwei Maisonettewohnungen geplant. Die Tageskapelle mit Sakristei bleibt auf Wunsch der Pfarrgemeinde im Erdgeschossanbau mit einer Fläche von 130 m² erhalten. Die übrige Fläche im Erdgeschossanbau von 58 m² wird den künftigen Bewohnern als Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen. Die Wohnanlage wird als Mietobjekt realisiert. Das allgemeine Mietpreinsniveau liegt im Ortsteil Dülken bei ca. 7,50 EUR/m² nettokalt. Ziel für das Projekt ist es, das „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen“ des Landes Nordrhein-Westfalen zu erhalten. Das Konstruktionsprinzip „Raum im Raum“ mit der entsprechenden Zwischendämmung lässt eine optimale Energieeffizienz erwarten.

Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu Kirche Dülken

Kommune (Einwohner)	Viersen (95 000 Einwohner)
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regionstyp	stabil (Niederrhein)
Projekträger/Eigentümer	Kath. Kirchengemeinde / Investor
Beteiligte Akteure (bisher)	Bistum Aachen, Kirchenvorstand, Werkgemeinschaft Quasten-Mundt
Räumlicher Bezug	Stadtteil Dülken
Zeitplanung Fertigstellung	2015-2017

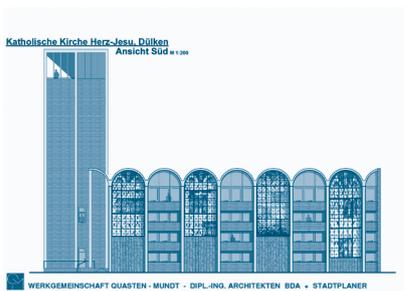
Konzept und vorgesehene Maßnahmen

Die Aufgabe der Kirchennutzung durch die neugebildete Pfarrgemeinde hat zu einer Auseinandersetzung um die zukünftige Nutzung des Kirchengebäudes geführt. Vor diesem Hintergrund hat der Kirchenvorstand die Werkgemeinschaft Quasten-Mundt mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die darin seitens der Werkgemeinschaft vorgeschlagene Grundidee besteht darin, auch im Hinblick auf das benachbarte Altenheim, Wohnungen für ältere und auf Betreuung angewiesene Menschen zu schaffen.

Im Rahmen der Umnutzung ist die Herausforderung darin zu sehen, die denkmalgeschützten Buntglasfenster (Wilhelm Geyer) der Süd- und Nordfassade zu erhalten und dabei eine ausreichende Belichtung für die Wohnräume zu gewährleisten. Daher sind in den bisher ausgemauerten Achsfeldern der Stahlbetonskelettkonstruktion tiefe Balkonanlagen geplant, die die Wohnräume belichten und belüften. Die Buntverglasungselemente bleiben davon unberührt erhalten. Um die Wohnqualität und die Aufenthaltsqualität auf den Balkonen zu erhöhen, werden auf den Brüstungen rahmenlose Balkonverglasungen angebracht,



Erdgeschossanbau Viersen



geschlossene Fassade des Kirchenschiffs

die bündig in der Fassade stehen und damit dem Kirchenschiff wieder eine geschlossene Fassade geben. Da das Kirchengebäude konstruktiv nicht auf zusätzliche Lasten ausgelegt ist, erfolgt für die viergeschossige Anlage eine gesonderte Fundamentierung, die von der Außenwand losgelöst ist und keine Lasten auf die Altkonstruktion abträgt. Zwischen der Hülle des Kirchenschiffes und den neuen Geschossaußenwänden wird eine Isolierung eingebracht. Die Dachkonstruktion bleibt konstruktiv unverändert und erhält eine stärkere Wärmedämmung.

Der Turm ist statisch auf Geschosnutzungen ausgelegt. Durch den Einzug einer Zwischendecke werden sechs Nutzungsebenen geschaffen. Die Umbauten beinhalten im Wesentlichen die Treppen- und Aufzugsanlage sowie neue Fenster. Da die äußere Verblendung mit dem sichtbaren Betonskelett erhalten werden muss, erfolgt die energetische Ertüchtigung des Turmes nur an der Innenseite der Außenwände. Die Eingriffe in das Kirchengebäude sind insgesamt zurückhaltend. Das Volumen und die Struktur bleiben unverändert.

Stand des Projektes

Der Kirchenvorstand der Herz-Jesu-Pfarrei hat nach der förmlichen Ab-

stimmung mit der bischöflichen Behörde und nach der positiven Beurteilung des örtlichen Denkmalamtes der Stadt Viersen im März 2015 beschlossen, die Werkgemeinschaft zu beauftragen, für eine Durchführung der Baumaßnahme potentielle Investoren zu benennen. Die Werkgemeinschaft hat zwei namhafte, im Kirchenumbau und im Umgang mit unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden erfahrene Investoren benannt, die nach Kenntnis des Objektes und nach Kenntnisnahme der Aufgabenstellung großes Interesse am Projekt zeigen. Bisher ist die Kirche nicht profanisiert. Es finden nach wie vor sonntägliche Gottesdienste statt, so dass bisher keine Umbaumaßnahmen durchgeführt worden sind.

Baumhaus Weimar

Ansprechpartner Projektträger:

Baumhaus-Projekt GmbH
Cornelia Tomuschat
Tel. 03643-458973
E-Mail: baumhausweimar@posteo.de

Projektforscher:

empirica
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
Tel. 030-884 795 - 0
E-Mail: berlin@empirica-institut.de

Ausgangssituation

Das Grundstück hat eine Fläche von 2 937 m² und ist bebaut mit einer eingeschossigen ehemaligen Maschinenhalle der GPG. Die Halle wurde 1982 errichtet und 1993/94 zu einem Stuckereibetrieb umgebaut und modernisiert. Der eingeschossige Anbau ist als Sozial- und Bürobereich ebenfalls umfassend modernisiert worden. Zusätzlich befinden sich ein Lager und ein überdachtes Freilager auf dem Grundstück. Die Gebäude sind in konventioneller Massivbauweise mit Betonstreifenfundamenten, Ziegelmauerwerk und Estrichfußböden errichtet. Die Dachkonstruktion besteht aus Nagelbrettbindern mit einer Wellasbestdeckung. Im Werkstattbereich sind Betonfensterrahmen mit Einfachverglasung und Stahllüftungsflügeln eingebaut. Tore und Türen sind einflügelig oder Falttüren aus Stahl. 1993/94 ist im Zuge der Modernisierung die Haustechnik erneuert worden. Die Belichtung und Besonnung des Bestandsgebäudes ist gut, Bauschäden sind nicht erkennbar. Das Objekt ist mit Wasser, Abwasser und Strom erschlossen. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.

Die Liegenschaft befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgefüges der Weimarer Kernstadt. Sie ist umgeben von Feldern und Gartenanlagen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsteht ein neues Einfamilienhausgebiet. Das Zentrum von Weimar ist circa 5 Fahrminuten mit dem Auto bzw. 25 Gehminuten entfernt. Die Weimarer Innenstadt ist mit einer Buslinie zu erreichen. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Geplant sind Umbau und Umnutzung nach § 34 BauGB.

Ziel des Vorhabens

Das Baumhaus-Projekt verfolgt das Ziel, ein gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen in einem Mietwohnprojekt zu realisieren. Die zukünftigen Mieter sind gleichzeitig Mitglieder des Vereins Baumhaus-Weimar e. V., der wiederum Gesellschafter der Baumhaus-Projekt GmbH (Projektträger) ist. Die zukünftigen Mieter sind bereit, durch einen hohen Anteil an Eigenleistungen die Baukosten und damit die zukünftige Miete möglichst niedrig zu halten. Ziel ist es, Neubauwohnungen im Weimarer Niedrigpreissegment umzusetzen. Geplant sind rd. 6 EUR /m² Kaltmiete.



Bestandsgebäude

Mit dem Baumhaus-Projekt sollen auf 671 m² Wohnfläche 8 Wohneinheiten geschaffen werden. In der eingeschossigen Halle entstehen insgesamt 4 Galeriewohnungen (Größen von rd. 80 m², 104 m², 99 m² und 103 m²). Zusätzlich entstehen eine rund 60 m² große barrierefreie Wohnung, eine rd. 70 m² große Wohnung und eine rd. 109 m² große Familienwohnung im eingeschossigen Anbau. Eine 48 m²-Wohnung für ein „zeitlich befristetes Wohnen“ (z.B. Ferienwohnung, Gästewohnung etc.) entsteht ebenfalls in der ehemaligen Halle.

Alle Einzel-Wohnungen haben separate Zugänge. Verbunden werden sie über eine gemeinsame Südterrasse, die auch den Zugang zu den Außenflächen (z.B. gemeinsam genutzter Gartenbereich) ermöglicht. Beim Innenausbau haben die zukünftigen Mieter freie Hand und setzen gemeinsam mit dem Architekten ihre Ideen um.

Eine Wohnung, die zukünftig von einem Rollstuhlfahrer genutzt wird, ist barrierefrei nach DIN; alle anderen Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierearm gestaltet, sodass sie schwellenfrei für den Rollstuhlfahrer erreichbar sind. Auch der Außenbereich wird schwellenfrei umgesetzt, sodass alle Bereiche z.B. über Rampen erreichbar sind. Die barrierearme Gestaltung der EG-Wohnungen ermöglicht einen flexiblen und kostengünstigen altersgerechten Umbau.

Das Projekt ist als KfW-Effizienzhaus 85 geplant (Primärenergiebedarf ≤ 85 % des Höchstwert für einen Neubau laut EnEV 2009 bzw. circa 50 kWh/(m²a)). Hierfür wird ein Energie-Mix aus Kaminöfen (Brennstoff Holz) sowie einer Gasheizung unterstützt über Solarthermie umgesetzt. Studenten der Fachschule Gotha arbeiten an den Details des energetischen Konzepts. Ein professioneller Energieberater unterstützt das Projekt und die Studenten bei der Erstellung.

Konzept und vorgesehene Maßnahmen

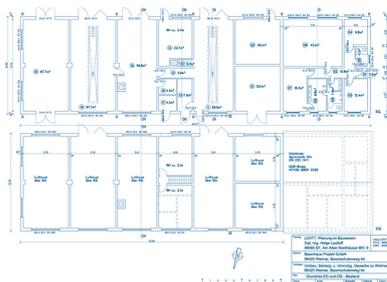
Für die Kompletterschließung des Grundstücks soll ein Gasanschluss verlegt werden. Der Komplex besteht aus einem hohen Hauptgebäude und einem flacheren Anbau. Da die vorhandene Raumhöhe des Hauptgebäudes nicht für 2 Etagen ausreicht, ist die

Baumhaus Weimar	
Kommune (Einwohner)	Weimar (63 315 Einwohner am 31.12.2013)
Bundesland	Thüringen
Regionstyp	Wachsend
Projektträger/Eigentümer	Bauhaus-Projekt GmbH
Beteiligte Akteure (bisher)	Baumhaus-Weimar e. V. und Mietshäuser Syndikat Gesellschafter der Bauhaus-Projekt GmbH
Räumlicher Bezug	Einzelobjekt
Zeitplanung Fertigstellung	Dezember 2015 (Innenausbau fertiggestellt), Januar 2016 (geplanter Einzug), Fertigstellung der Außenanlagen nach Einzug 2016/17

Anhebung des Daches mit Erneuerung der Dachkonstruktion vorgesehen. Statt des Satteldachs ist ein Pultdach geplant. Die für die Galeriewohnungen erforderlichen Decken sollen als Holzkonstruktion erstellt werden, da diese keine Trennung von Einheiten bilden und somit auch in Bezug auf Schallschutz und Brandschutz nur geringe Anforderungen erfüllen müssen. Die Innenwände werden in Trockenbauweise eingezogen.

Der Anbau bleibt eingeschossig und in seiner Kubatur erhalten. Für eine größere Raumhöhe im Wohnbereich ist die partielle Öffnung der Unterdecke bei gleichzeitigem Erhalt der Dachkonstruktion (Holzbinder) geplant. Die vorhandenen Fassadenöffnungen sollen (so weit möglich) weiter genutzt und nur partiell und nach Bedarf angepasst werden. Auf der Nordseite sind zusammengefasste Fenster-Fassadenflächen geplant, die eine geordnete Gliederung der Fassade ermöglichen. Die großen Garagentore der Südseite sollen in ihrer Öffnungsgröße erhalten bleiben und durch Glasflächen ersetzt werden, so dass die ursprüngliche Gebäudenutzung ablesbar bleibt.

Der Abbruch der nicht mehr benötigten Innenwände, die Anpassung bzw. Neuerstellung der Fenster, sowie Teile der Dachkonstruktion des Hauptgebäudes erfolgen primär in Eigenleistung. Hierzu zählen auch Malerarbeiten und Arbeiten an den Außenanlagen in der späteren Phase des Projektes.



Bauplanung

Stand des Projektes

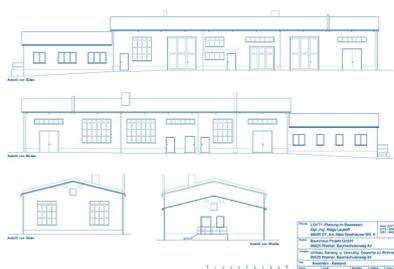
Im Januar 2014 haben die Mitglieder des Baumhaus-Weimar e. V. vom Objekt im Baumschulenweg erfahren. Es folgten Begehungen, erste Gespräche und mündliche Bauvoranfragen bei der Stadt Weimar, Absprachen mit dem Architekten und Verhandlungen mit dem Eigentümer. Die Verträge zum Kauf der Immobilie und des Erweiterungsgrundstücks wurden Ende 2014 unterzeichnet. Das Grundstück wurde im Dezember vom ehemaligen Eigentümer leergeräumt und Mitte Januar 2015 endgültig „in Besitz“ genommen. Der Bauantrag wurde am 25.2.2015 gestellt. Mit einer Genehmigung kann bis spätestens Ende Mai gerechnet werden.

Seit Februar 2015 haben die Mitglieder des Vereins mit ersten Entkernungsarbeiten in Eigenleistung

begonnen (z.B. Abriss der Zwischendecken). Bis Dezember 2015 sollen externe Firmen beauftragt sowie weitere Umbauarbeiten in Eigenleistung umgesetzt werden. Geplant ist es, bis Ende 2015 in die Wohnungen einzuziehen und die Außenanlagen und Nebengebäude in 2016/17 umzugestalten.



Inbesitznahme



Ansichten Bestand

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Karin Lorenz-Hennig
Ute Birk
Gudrun Claßen

Bearbeitung

IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin (Auftragnehmer)
Dr. Reinhard Aehnelt (Leitung)
Bärbel Winkler-Kühlken
Tel.: 030-25 00 07-0
E-Mail: ifs@ifsberlin.de
in Zusammenarbeit mit
blauraum architekten Planungsgesellschaft mbH, Hamburg

Bildnachweis

- S. 6 Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen
- S. 7 Landeshauptstadt Düsseldorf, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- S. 7 Konrath und Wennemar, Architekten Ingenieure
- S. 8 FIRU mbH
- S. 9 Stadtplanungsamt Frankfurt
- S. 10 Stadt Offenbach

- S. 12 RegioKontext
- S. 13 GESOBAU AG (Bild 1)
- S. 13 RegioKontext (Bild 2)
- S. 13 GESOBAU AG (Bild 3)
- S. 14-15 Projektscheune – Lönnecker & Diplomingenieure
- S. 16-17 Werkgemeinschaft Quasten-Mundt
- S. 18-19 Baumhaus-Weimar e.V.

Gestaltung und Satz

blauraum architekten
Planungsgesellschaft mbH, Hamburg

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: ExWoSt-Info 47/1

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Weitere Informationen

www.bbsr.bund.de