

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen  
Crailsheimer Straße 52 | 74523 Schwäbisch Hall  
Telefon: 0791/46-53 38 | Telefax: 0791/46-53 39  
arge-ba-wue.bsk@schwaebisch-hall.de

#### Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft

- Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall
- Deutsche Bausparkasse Badenia AG, Karlsruhe
- LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg, Stuttgart/Karlsruhe
- Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg

---

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg  
Theodor-Heuss-Straße 4 | 70174 Stuttgart  
Telefon: 0711/123-0 | Telefax: 0711/123-21 26  
poststelle@wm.bwl.de

---

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg  
Kernerplatz 10 | 70182 Stuttgart  
Telefon: 0711/126-0 | Telefax: 0711/126-22 55  
poststelle@mlr.bwl.de

## Initiative 2009/2010

### Bauen und Wohnen im Bestand Vielfältig | Lebendig | Zukunftsfähig

Schirmherrschaft: Ministerpräsident Günther H. Oettinger MdL

## Initiative 2009/2010

### Bauen und Wohnen im Bestand

Vielfältig | Lebendig | Zukunftsfähig

Eine landesweite Initiative für Städte, Gemeinden und Landkreise aus Baden-Württemberg, Unternehmen und Projektträger wie Wohnungsbaugesellschaften, Baugemeinschaften und private Bauherren sowie Architekten, Stadtplaner und Initiatoren in Baden-Württemberg

## Orientierung am Bestand

Die Wohnungspolitik in den Städten und Gemeinden Baden-Württembergs orientiert sich angesichts des demographischen Wandels, der Umstrukturierung der Wirtschaft und der Verteuerung der Energie neu. Der Blick fällt zunehmend auf Bestandsgebiete und -gebäude, um die Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu sichern und lebenswerte Quartiere und zentrale Ortslagen zu entwickeln. Sie sind städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden und verfügen zu meist über eine ausreichende Infrastruktur, deren Auslastung auf diese Weise gestärkt werden kann, sowie gut erschlossene Ergänzungsflächen auf Brachen und in Baulücken. Zudem trifft das oftmals historische Stadt- und Ortsbild in der Bevölkerung auf eine hohe Akzeptanz. Die vorhandenen Gebäudetypologien und Grundrisse eignen sich auch für veränderte Wohnwünsche und -bedürfnisse.

Instandsetzung und Modernisierung, Anpassung und Umnutzung, städtebauliche Aufwertung und Wohnumfeldverbesserung, Orts- und Stadtbildpflege sowie denkmalgerechte Erneuerung gehen bei der Bestandsentwicklung Hand in Hand. Maßnahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge und private Investitionen ergänzen sich hier zu einem stabilen Entwicklungsgerüst, das der sozialen und ökonomischen Realität gerecht werden kann.

Bestandsentwicklung entspricht in idealer Weise dem aus ökologischen wie ökonomischen Gründen angestrebten Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung. Dazu gehört auch die besondere Berücksichtigung eines energieeffizienten Bauens, um einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten und zugleich die Steigerung der Wohnkosten in bezahlbaren Grenzen zu halten.

Die Initiative 2009/2010 will herausragende Beispiele des Bauens und Wohnens im Bestand in den Städten und Gemeinden des Landes sammeln und durch Veröffentlichung weiter verbreiten.

Initiative 2009/2010

**Bauen und Wohnen im Bestand**

Vielfältig | Lebendig | Zukunftsfähig

## Impressum

### Durchführung und Koordinierung der Initiative

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

#### Mitglieder

- Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall
- Deutsche Bausparkasse Badenia AG, Karlsruhe
- LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg, Stuttgart/Karlsruhe
- Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg

#### Mit Unterstützung von

- Gemeindetag Baden-Württemberg
- Städtetag Baden-Württemberg
- Landkreistag Baden-Württemberg
- Architektenkammer Baden-Württemberg
- Bund Deutscher Architekten BDA Landesverband Baden-Württemberg
- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V.
- Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag
- Baden-Württembergischer Handwerkstag e.V.
- Beton Marketing Süd GmbH
- Haus & Grund Württemberg
- Haus & Grund Baden
- Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V.
- Ingenieurkammer Baden-Württemberg

### Auslober der Initiative

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Crailsheimer Straße 52 | 74523 Schwäbisch Hall  
 Telefon: 0791/46-53 38 | Telefax: 0791/46-53 39  
 arge-ba-wue.bsk@schwaebisch-hall.de

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Theodor-Heuss-Straße 4 | 70174 Stuttgart  
 Telefon: 071 1/123-0 | Telefax: 071 1/123-21 26  
 poststelle@wm.bwl.de

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg

Kernerplatz 10 | 70182 Stuttgart  
 Telefon: 071 1/126-0 | Telefax: 071 1/126-22 55  
 poststelle@mlr.bwl.de

### Schirmherrschaft

Ministerpräsident Günther H. Oettinger MdL

## Einführung

Die Städte und Gemeinden des Landes stehen heute vor großen Herausforderungen: Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die Umstrukturierung der Wirtschaft infolge globaler Prozesse, die Auswirkungen der gegenwärtigen Finanzmarktkrise, sinkende Einnahmen bei steigenden Ausgaben, der soziale Integrationsbedarf in den Kommunen, hohe Energiekosten und die aus dem Klimawandel resultierenden Probleme erfordern ein zielgerichtetes und schnelles Handeln „vor Ort“ – in den Stadt- und Ortszentren, in den innerörtlichen Wohn- und Mischgebieten oder auch in den erneuerungsbedürftigen Siedlungsgebieten. Die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge erhält hier eine besondere Bedeutung. Es gilt, die geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um im schärfer werdenden Wettbewerb der Kommunen um Arbeitsplätze und Wohnbevölkerung gut aufgestellt zu sein. In diesem Zusammenhang fällt der Blick zunehmend auf die Weiterentwicklung der Bestandsgebiete: Sie sind strukturell eingebunden und verfügen über eine hochwertige Infrastrukturausstattung. In Baulücken und auf Brachflächen bieten sie gut erschlossene Ergänzungsflächen an, das vertraute Stadt- bzw. Ortsbild trifft in der Bevölkerung auf Akzeptanz, die Gebäudetypologien und Grundrisse des Bestands lassen sich zudem in der Regel flexibel an veränderte Wohnwünsche und -bedürfnisse anpassen.

So zählt die Entwicklung des Bestands – von den historischen Stadt- und Ortskernen über die Stadterweiterungen aus der Gründerzeit und der 1920er und 1930er Jahre bis zum Siedlungsbau der 1950er bis 1970er Jahre – heute zu den zentralen Aufgaben in den Städten und Gemeinden. Rund zwei Drittel der Investitionen im Wohnungsbau fließen bereits in Bestandsanierung und -ergänzung. Die Bestandsentwicklung konvergiert zudem in idealer Weise mit dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung. Mit Hilfe des Landessanierungsprogramms ist es bereits gelungen, viele Stadt- und Ortsteilzentren und innerstädtische Quartiere als attraktive Wohnstandorte zurückzugewinnen. Das „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale“ (MELAP) hat beispielhaft aufgezeigt, wie durch Umnutzung leerstehender Gebäude und Aktivierung brachgefallener Areale Zentren und Ortsteile ländlicher Gemeinden stabilisiert und gestärkt werden können.

Die Initiative 2009/2010 „Bauen und Wohnen im Bestand – Vielfältig | Lebendig | Zukunftsfähig“, gemeinsam ausgelobt von der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg sowie dem Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg, will dem in den letzten Jahren sprunghaft gewachsenen Gewicht der Modernisierung und Anpassung des Bestands innerhalb des Bauwesens Rechnung tragen. Sie greift die komplexen Herausforderungen auf, die durch den demogra-

phischen und wirtschaftlichen Wandel sowie neue energetische und ökologische Zielsetzungen auf die Kommunen zukommen. Damit stellt sie sich in die Tradition der vorangegangenen Initiativen wie zum Beispiel „Städte und Gemeinden im Wandel – Eine Zukunft für Wohnen und Arbeiten“ (2003/2004), „Wohnen im Zentrum – Strategien für attraktive Stadt- und Ortskerne“ (2005/2006) sowie „Wohnen im Kinderland Baden-Württemberg – Eine Offensive für zukunftsorientierte Städte und Gemeinden“ (2007/2008).

Dieser Wandel wird nur in einer fachlich übergreifenden, gemeinsamen Anstrengung aller Akteure zu bewältigen sein. Bei der Entwicklung des Bestands müssen neue Wege beschritten und fachliche Grenzen überwunden werden. Deshalb legen die Auslober auch in diesem Jahr besonderen Wert auf die Kommunikation und die Kooperation zwischen allen beteiligten Akteuren.

# 1 Bestandsentwicklung: Dimensionen und Handlungsfelder

Der Strukturwandel, der auf die Städte und Gemeinden zukommt, umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Bereiche: demographische, ökonomische, soziale und ökologische Aspekte. Mit einer Konzentration auf den Bestand kann dieser Wandel zukunftsfähig und nachhaltig bewältigt werden.

## Demographischer Wandel

Der demographische Wandel führt in allen Bundesländern zu einer Überprüfung der wohnungspolitischen Ziele. Nach der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamts wird auch Baden-Württemberg insgesamt mit einer abnehmenden und alternden Bevölkerung in den nächsten Jahrzehnten zu rechnen haben. Die Zahl der Haushalte und damit der Wohnflächenbedarf werden jedoch mittelfristig steigen, da es mehr und mehr Ein- und Zweipersonen-Haushalte geben wird und in einigen Wohnungsteilmärkten aufgrund des sog. „Wohlstandeffekts“ weitere Steigerungen der Wohnflächennachfrage zu erwarten sind. Auch ist weiterhin mit moderaten Zuwanderungen nach Baden-Württemberg zu rechnen. Die demographische Entwicklung und die Wohnungsnachfrage sind in Baden-Württemberg teilträumlich sehr differenziert zu betrachten. In den Wachstumsregionen wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum im Eigentum weiter steigen.

Aus ökologischen und ökonomischen Gründen spricht vieles dafür, einen maßgeblichen Teil des hieraus erwachsenden qualitativen und quantitativen Wohnungsbedarfs künftig vornehmlich auf Bestandsgebiete zu lenken. Damit die Erneuerungsinvestitionen im Bestand nachhaltige Wirkung entfalten können, sind integrierte Konzepte gefragt, die den Gebäudebestand sichern, weiterentwickeln, bautechnisch qualifizieren und zugleich die Potenziale des Umfelds nutzen. Auf dem Prüfstand stehen Lage und Infrastrukturnähe, Wohnform und Gebäudetypologie, städtebauliche Dichte und Wohnumfeldqualität. Wenn diese Faktoren stimmen, können von der Stabilisierung und Aufwertung der Bestandsgebiete durch Synergieeffekte zudem positive Wirkungen auf die Stadt- und Gemeindeentwicklung insgesamt erwartet werden:

- Der zum Teil fortgeschrittenen sozialräumlichen Segregation sowohl in vernachlässigten Kern- als auch in Randbereichen kann entgegengewirkt werden.
- Die vorhandene Infrastruktur und die Nahversorgungsangebote können genutzt werden, für die Einrichtungen und Angebote besteht eine gesicherte Nachfrage.
- Die Erschließungsqualität des öffentlichen Personennahverkehrs kann für eine möglichst große Zahl von Bewohnern genutzt werden.

## Wirtschaftlicher Strukturwandel

Auch der wirtschaftliche Strukturwandel im Zuge der ökonomischen Globalisierung wirkt sich auf die Wohnungsnachfrage und die Wohneigentumsbildung aus. Mit der zunehmenden Verflechtung der Weltwirtschaft und der Verlagerung der Wertschöpfung aus den alten Industrien in Unternehmen des Dienstleistungssektors und der Wissensökonomie hat sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt deutlich verändert.

Neue Betriebsformen und -netzwerke sowie eine Flexibilisierung der Arbeitsprozesse verlangen eine zunehmende Bereitschaft der Arbeitnehmer zum Ortswechsel, wie es z. B. in den angelsächsischen Ländern längst üblich ist, und verändern die Ansprüche an den Wohnstandort. Eine gute Infrastrukturversorgung, wie sie in Bestandsgebieten in der Regel vorhanden ist, wird maßgeblich für die Standortwahl von Unternehmen und qualifizierten Bewerbern. Weiche Standortfaktoren wie eine reizvolle landschaftliche Einbindung oder die über städtebauliche und architektonische Qualitäten vermittelte Atmosphäre eines Wohnviertels gewinnen mehr und mehr an Bedeutung.

Zum anderen stellen die Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels mit seinen unsicherer werdenden Beschäftigungsverhältnissen und der Notwendigkeit stärkerer privater Vorsorge – und damit der Bindung finanzieller Mittel – eine besondere Herausforderung für den Wohnungsmarkt und die Wohneigentumsbildung dar. Mit der Konzentration auf den Bestand kann dieser Herausforderung erfolgreich begegnet werden. So bietet die Erneuerung des Wohnungsbestands für die Sicherung der Wohnungsversorgung mehrere Vorteile:

- Durch Modernisierung und Umnutzung kann preiswerter Wohnraum in Eigentum und Miete erhalten bleiben.
- Nachfrager, die sich nicht dauerhaft an eine Immobilie binden wollen, finden im Bestand interessante Alternativen zum Wohnungsneubau.
- Die durch veränderte ökonomische und soziale Verhältnisse erhöhte Nachfrage nach flexiblen Wohnungsgrundrissen kann mit dem differenzierten Angebot an Bauformen im Bestand besonders gut erfüllt werden.

## Veränderte Wohnbedürfnisse

Die Wohnungsnachfrage hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stark individualisiert. Neben unterschiedlichen Lebensstilen und neu gestalteten Lebensabschnitten wirken sich auch die neuen Arbeitsformen auf die Wohnungsnachfrage aus. Standard-Wohnungsangebote werden dieser Nachfrage nicht gerecht.

Lebensstile und ihre Wohnformen sind in der heutigen Gesellschaft einem raschen Wandel unterworfen. Im Vordergrund des Interesses stehen zwar meist die jungen urbanen Eliten („creative class“), die als ökonomisch und kulturell durchsetzungsfähig gelten, doch auch die neue Senioren generation stellt mittlerweile ein wichtiges Nachfragesegment dar. Neben der „klassischen“ 2-Kind-Familie, auf die das Wohnungsangebot lange Zeit fokussiert war, hat sich mittlerweile eine vielfältig strukturierte, nach Lebensstilen differenzierte Nachfrage ausgebildet: die Familie in ihren unterschiedlichen heutigen Ausformungen (bis hin zur sog. Patchwork-Familie), Lebens- und Wohngemeinschaften oder Wohngruppen aller Altersstufen.

Auch die Gestaltung der Lebensabschnitte hat sich individualisiert und wirkt auf die Wohnungsnachfrage zurück. Erwerbsbiographien weisen Zwischenphasen auf, nach dem Erwerbsleben treten viele Menschen in einen weiteren aktiven Lebensabschnitt ein. Dies kommt in Formulierungen wie „neues Alter“, „junges Alter“ oder „drittes Alter“ zum Ausdruck.

Und schließlich resultieren aus der Vielfalt der Beschäftigungsformen neue Anforderungen an die Wohnung – etwa bei der wachsenden Zahl von Selbstständigen, die ein Büro in der Wohnung anstreben.

Bestandsimmobilien und -quartiere bieten genügend Potenziale für diese breit gefächerte Nachfrage:

- Den sich wandelnden Wohnbedürfnissen entsprechen am besten möglichst nutzungsneutrale, barrierefreie Grundrisse, die sich für unterschiedliche Nutzergruppen eignen und auch bei Bewegungseinschränkungen im Alter ein eigenständiges und unabhängiges Leben ermöglichen.
- Innovative Grundrisslösungen können der Nachfrage nach Raum für generationenübergreifende Wohnmodelle, Service-wohnen oder Wohngemeinschaften gerecht werden.
- Das Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeit und Freizeit bestimmt sich in einer zeitgemäßen „Work Life Balance“ neu, die in einem attraktiven, mit Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen versehenen Wohnumfeld ihren räumlichen Ausdruck finden kann.

## Städtebau und Denkmalpflege

Die dargestellten sozialen und ökonomischen Veränderungen wirken sich in den Teilräumen des Landes und in den Siedlungsgebieten unterschiedlich aus.

In den Dörfern und Gemeinden des ländlichen Raums gilt es, vor allem den landwirtschaftlichen Strukturwandel abzufedern und der Abwanderung entgegenzuwirken. Im Mittelpunkt stehen

hier die Stärkung der Ortskerne sowie die Umnutzung ortsbildprägender Gebäude, die Schließung von Baulücken und die Aktivierung von Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbrachen.

In den Innenstädten und zentralen Ortslagen zeugen leerstehende Wohnungen, Ladenlokale, Betriebsgebäude und landwirtschaftliche Nutzbauten von einem tiefgreifenden Umstrukturierungsprozess.

Die Kommunen stehen vor der grundsätzlichen Frage, wie der zukünftige Nutzungsmix der Zentren aussehen kann und ob die Wohnfunktion an integrierten Standorten mit guter Infrastrukturversorgung wieder mehr Gewicht erhalten wird.

In den Siedlungsbeständen der 1950er bis 1970er Jahre sind vor allem Wohnungsgröße und Grundrisse vielfach nicht mehr zeitgemäß. Die Fluktuation der Bewohner nimmt stetig zu. Eine Anpassung der Bestände an heutige Wohnstandards ist hier überfällig, jedoch oft mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden. Zugleich müssen hier auch städtebauliche Verbesserungen angestrebt werden.

In städtebaulich integrierten Bereichen trägt der historische Gebäudebestand wesentlich zur Individualität des Stadt- und Ortsbilds, zur Präsenz der Geschichte und zur Identität der Kommune bei. Insofern sind alle Veränderungen des Erscheinungsbilds – seien es energetische Maßnahmen, Umbauten oder die Einfügung von Neubauten – hinsichtlich ihrer gestalterischen Wirkungen zu überprüfen. Betrifft die Erneuerung bauliche Denkmale und Ensembles mit besonderem kulturellem, historischem und ästhetischem Wert, ist besondere Sorgfalt geboten. Eine denkmalverträgliche Neu- oder Umnutzung und die Vitalisierung der historischen Substanz ist Voraussetzung für ihren zukunftsfähigen Erhalt.

Eine besondere Herausforderung ist das neue Bauen in historischer Umgebung. Für diese Aufgabe sind bauliche Konzepte und konstruktive Details zu finden, die Bezüge zur historischen Vorgabe herstellen und sich zugleich unmissverständlich als Architektur der Gegenwart zu erkennen geben.

Bauen und Wohnen im Bestand kann einen substanziellen Beitrag zu Städtebau und Denkmalpflege leisten:

- Durch eine Aktivierung der Bausubstanz kann die Auszehrung von Stadt- und Gemeindegebieten verhindert werden.
- Durch den Erhalt und die Umgestaltung von Gebäuden, Ensembles oder sonstigen baulichen Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die kulturelle Identität einer Stadt oder Gemeinde bewahrt und gefördert werden.

### Klimaschutz und Energieeffizienz

Ein zunehmend wichtiger werdendes Handlungsfeld in der Bestandsentwicklung ist der Klimaschutz. Die globalen Emissionen nehmen stark zu und Treibhausgase wirken – einmal freigesetzt – lange nach. Nach neuesten Messungen verläuft der Anstieg sowohl der CO<sub>2</sub>-Emissionen als auch des CO<sub>2</sub>-Anteils in der Atmosphäre in einer besorgniserregenden Geschwindigkeit.

Das nationale Klimaschutzprogramm der Bundesrepublik Deutschland gibt Ziele vor, mit denen Deutschland das international vereinbarte Ziel der Reduzierung der Treibhausgasemissionen erreichen kann. Eine nachhaltige Verringerung der Emission klimarelevanter Gase kann nur durch Senkung des Energieverbrauchs und ein Umsteigen auf erneuerbare Energien erreicht werden. Für die Stadt- und Gemeindeentwicklung hat dies u. a. folgende Konsequenzen:

In kommunalen Energiekonzepten kann eine verbesserte Ressourcennutzung festgeschrieben werden, die zur Entlastung der Umwelt und zu mehr Verbrauchersicherheit führt. Positive Wirkungen sind außerdem von emissionsarmen Stadt- und Siedlungsstrukturen, von kompakten Quartieren und von der Mischung der Funktionen zu erwarten. Im Wohnungsbau legen die Grenzwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits heute den maximalen Primärenergiebedarf von Gebäuden für Heizung und Warmwasser fest. In den nächsten Jahren wird der Schwellenwert weiter gesenkt werden. Mit der EnEV 2009, die im März vom Bundesrat beschlossen wurde, wird der Wärmedämmstandard des KfW-60-Hauses zur Regel werden. Wenn diese Marke erreicht ist, wird der Primärenergiebedarf nicht höher als 60 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter liegen. Eine wachsende Zahl von Architekten und Bauherren entscheidet sich bereits heute für den KfW-40-Standard – das Passivhaus.

So ist Energieeffizienz ein entscheidender Faktor im Wohnungsbau, um die Klimaschutzziele zu erreichen und zugleich die Steigerung der Wohnkosten in Grenzen zu halten. Im Vergleich zu Neubaugebieten lässt sich im Bestand ein großer Teil der Ressourcen für die Bauaufwendungen einsparen. Der Bedarf an Heizenergie kann durch eine verbesserte Wärmedämmung und geeignete Bauteile (v. a. Fenster) deutlich reduziert werden, ohne Behaglichkeit und Wohnkomfort einzuschränken.

Bei der energetisch orientierten Erneuerung des Bestands ist mehr Kreativität gefordert als beim Neubau. Wärmeverluste müssen so weit wie möglich reduziert werden, wenn die Beheizung weitestgehend durch kostenlose „passive“ solare und interne Energiebeiträge erhalten werden soll.

Neben den Altbaugebieten aus der Gründerzeit und den 1920er/1930er Jahren sind inzwischen auch die Wohngebiete der 1950er bis 1970er Jahre in die Erneuerung hineingewachsen. Aufgrund einfachster Bauweise und fehlenden Wärmeschutzes erfordern diese Bestände eine besondere Aufmerksamkeit – insbesondere auch deshalb, weil die derzeitige Geschwindigkeit der energetischen Optimierung im Bestand noch weit hinter den Erfordernissen zurückbleibt.

Bauen und Wohnen im Bestand kann einen substanziellen Beitrag für den Klimaschutz leisten:

- Energieaufwand und Ressourceninanspruchnahme für die Modernisierung eines Bestandsgebäudes sind geringer als bei der Erstellung eines Neubaus.
- Die energetisch optimierte Wohnung im gut gedämmten und solartechnisch ertüchtigten Gebäude entlastet die Umwelt.

## 2 Zielsetzungen der Initiative 2009/2010

Die demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen sowie die energetischen und ökologischen Herausforderungen erfordern zukunftsfähige Lösungen im Wohnungsbau. Die Initiative 2009/2010 „Bauen und Wohnen im Bestand – Vielfältig | Lebendig | Zukunftsfähig“ möchte mit innovativen, funktionalen und wirtschaftlichen Planungen aus Baden-Württemberg aufzeigen, wie bestehende Gebäude und Ensembles durch Modernisierung, Umnutzung und behutsame Ergänzung auf die zukünftige Nachfrage vorbereitet und klimagerecht und energieeffizient umgestaltet werden können.

Die Beiträge sollen dokumentieren, dass vorbildliche Lösungen für den Gebäudebestand einen unverzichtbaren Beitrag für die nachhaltige Stadtentwicklung, den Klimaschutz und schließlich auch für die Baukultur in Baden-Württemberg leisten.

Honoriert werden sollen kommunale Strategien zur nachhaltigen Erneuerung des Bestands, Einzelmaßnahmen zur Bestandsentwicklung in Zentren, Quartieren und Stadt- und Ortsteilen sowie herausragende Umbau-, Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen. Ein besonderes Gewicht sollen städtebauliche und architektonische Bemühungen erhalten, die die Belegung der Stadt- und Ortskerne mit dem behutsamen Umgang im Bestand verbinden.

Die eingereichten Projekte können auf verschiedenen Maßstabsebenen (Gebäude, Nachbarschaft, Ortsteil) ansetzen und durchaus konzeptionellen Charakter aufweisen. Die Realisierungsabsicht sollte jedoch dargestellt werden. Zugleich ist zu verdeutlichen, wie das Konzept finanziell umgesetzt werden soll.

### 2.1 Themenschwerpunkte der Initiative

Die Initiative 2009/2010 ordnet die Beiträge in die folgenden Themenschwerpunkte:

#### 2.1.1 Städtebauliche Entwicklung von Bestandsgebieten

Strategien für die städtebauliche Neuordnung von Bestandsgebieten

- z. B. städtebauliche Anpassung an veränderte Ziele der Stadt- und Gemeindeentwicklung durch den Fokus Innenentwicklung, Entwickeln geeigneter Strategien für den Bestand – von modularen Eingriffen bis hin zu Ersatzbauten und Rückbau überzähliger Bestände, Vermeidung von Monostrukturen durch Anreicherung mit neuen Nutzungen sowie Förderung der Nutzungsmischung

Konzepte zur Stabilisierung und Qualifizierung von gewachsenen Quartieren, Ortschaften und Dörfern

- z. B. Entwicklungskonzepte für ländlich geprägte Ortskerne, Konzepte zur Reduzierung von Leerständen in kleinen Ortschaften, Vermeidung sozialräumlicher Segregationsprozesse in Bestandsquartieren, sozialverträgliche Erneuerung zu zeitgemäßen und bezahlbaren Wohn- und Lebensräumen, Etablierung sozialer Netzwerke und Orte für Begegnung und Kommunikation

Maßnahmen im Wohnumfeld zur Verbesserung von Lagequalität und Wohnatmosphäre

- z. B. Schaffen von hochwertigen privaten und öffentlichen Freiraum- und Spielflächen in den Wohngebieten als Voraussetzung für die angestrebte Aufwertung, Verbesserung der Freiflächenversorgung durch Umstrukturierung brach gefallener Gelände, Aufwertung von Innenhöfen, halböffentlichen Nischen und Rückzugsräumen im Gebäudebestand

Sicherung und Anpassung der Daseinsvorsorge in gewachsenen Quartieren, Ortschaften und Dörfern

- z. B. Sicherstellung der Tragfähigkeit öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen insbesondere in Klein- und Nebenzentren, Berücksichtigung zukünftiger Anforderungen an die Grundversorgung sowie Anpassung und Umnutzung von Überkapazitäten, interkommunale Zusammenarbeit und gemeindeübergreifende Handlungskonzepte, Entwicklung zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte, Aufbau sozialer Netzwerke zur Stabilisierung der Versorgung, Förderung von selbstorganisierten genossenschaftlichen Lösungen

#### 2.1.2 Aufwertung des Wohnungsbestands

Qualifizierung des Wohnungsbestands durch bauliche Anpassungen

- z. B. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Aufwertung durch Anbau und Ergänzung, Anpassung von Raum- und Wohnungsgrößen an sich wandelnde Wohnbedürfnisse, Berücksichtigung der Kriterien der Familienfreundlichkeit und Barrierefreiheit

Aufwertung, Stabilisierung und qualifizierte Umstrukturierung nicht mehr marktfähiger Wohnungsbestände

- z. B. Erneuerungskonzepte für defizitäre Wohnsiedlungen und -bestände, Verbesserung der Erschließungs- und Freiraumqualität und des energetischen Standards, Anreicherung monostrukturierter Gebiete durch ergänzende Nutzungen

Nachhaltige energetische Erneuerung des Wohnungsbestands  
z. B. Reduzierung des Energieaufwands und der Ressourceninanspruchnahme durch die Modernisierung des Gebäudebestands, Realisierung des Passivhaus-Standards, ganzheitliche Konzepte für die Energieversorgung von Bestandsgebieten, Kooperationen mit örtlichen Energieversorgern

### 2.1.3 Umnutzung und Aktivierung von Bestandsgebäuden

Integration geeigneter Zwischennutzungen in den Gebäudebestand

z. B. Stabilisierung und Erweiterung der Nutzungsvielfalt durch Zwischennutzungen, innovative Konzepte für Starternutzungen auf leerstehenden Erdgeschossflächen, Aktivierung von Leerständen für Nachbarschaftsprojekte

Umnutzung und Revitalisierung von Büro- und Gewerbebauten sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofstellen  
z. B. Umgestaltung ehemaliger Gewerbebauten, Lagerhallen, Büroräume oder auch Ladenlokale in Wohnraum, intelligente Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude und Nebengebäude, Nutzung der besonderen Qualitäten leerstehender Gebäudehüllen für innovative Wohnkonzepte

Nutzungskonzepte für Bestandsgebäude zur Sicherung bestehender Wohnquartiere

z. B. innovative denkmalverträgliche Umnutzungskonzepte zur Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds, Integration von Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten im Bestand, Revitalisierung leerstehender Wohnungen oberhalb von Ladenlokalen in EG-Bereichen

### 2.1.4 Flächenrecycling in integrierten Lagen

Nachhaltiges, wohnungsbezogenes kommunales Bauflächenmanagement

z. B. systematische Erhebung von Brach- und Entwicklungsflächen aller Größenordnungen, Flächenmobilisierung in der Innenentwicklung, Bodenordnung und Umlagen in Bestandsquartieren und Dorflagen

Aufwertung und Stabilisierung von Bestandsgebieten durch bauliche Ergänzung und Baulückenschließungen

z. B. angemessene bauliche Ergänzung bestehender Ortschaften und Quartiere, Nutzungsintensivierung u. a. durch Aufstockung und Anbau

Umstrukturierung von Gewerbebrachen und Infrastrukturflächen

z. B. Entwicklung innerstädtischer/innerörtlicher Wohnstandorte durch Aktivierung von Brachflächen, Revitalisierung von aufgegebenen Gewerbe- und Handelsbetrieben am Rand von Stadt-, Stadtteil- und Ortszentren, Rückbau und Umbau nicht mehr benötigter Verkehrsflächen

Konzepte für die Konversion ehemaliger militärischer Flächen und Anlagen

z. B. Aktivierung militärisch genutzter Liegenschaften für Wohnnutzungen, Nutzung von Bestandsgebäuden für die Unterbringung von Versorgungseinrichtungen, Schaffung öffentlicher Freiräume auf militärischen Brachen

### 2.1.5 Vitalisierung stadt- und ortsbildprägender Gebäude und Ensembles

Stärkung der lokalen Identität durch Aufwertung der historischen Gebäudesubstanz

z. B. Bewahrung der kulturellen Identität durch Erhalt und Umgestaltung von Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, Konzepte zur Stadt- und Ortsbildpflege, Sicherung von Gebäudeensembles durch Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen, Bodendenkmalpflege im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen, Bewusstseinsbildung für die gestalterische und kulturelle Bedeutung historischer Gebäude, Initiativen zur Förderung der Baukultur

Denkmalgerechte Instandsetzung und nachhaltige Nutzung von Altbaubeständen und Baudenkmalen

z. B. Modernisierung bzw. denkmalgerechte Erneuerung von Wohngebäuden, Entwicklung denkmalverträglicher Nutzungskonzepte, Berücksichtigung der Auswirkungen energetischer Verbesserungen auf das Einzelobjekt und das Stadt- und Ortsbild

Neues Bauen in historischer Umgebung

z. B. architektonische Konzepte für die Integration von Neubauten in historischer Umgebung, Durchführung von Verfahren zur Erarbeitung zeitgemäßer Konzepte für den Dialog zwischen Baudenkmalen und Neubauten

### 2.1.6 Beratung, Finanzierung und Förderung

Entwicklung innovativer Kooperations- und Finanzierungsmodelle

z. B. Unterstützung bei der Entwicklung neuer Wohnkonzepte, Beratung und Betreuung von Initiativen und Baugruppen, Förderung von Eigeninitiative und Selbstorganisation, Beratung von Starterhaushalten, Kooperationsmodelle öffentlicher und privater Träger

Kommunale Förderung innovativer Wohnprojekte und Bauvorhaben

z. B. Entwicklung und Einsatz kommunaler Förderprogramme, Information und Öffentlichkeitsarbeit im Bereich Modernisierung und Umnutzung

Bereitstellung von günstigem Bauland

z. B. Bereitstellung günstiger Baugrundstücke für Baugruppen und Starterhaushalte, Ausweitung des Angebots an Erbpachtgrundstücken

## 3 Ablauf der Initiative

### 3.1 Teilnahmebedingungen

Im Rahmen der landesweiten Initiative sind zur Teilnahme alle Projekte und Maßnahmen zugelassen, die in Baden-Württemberg beheimatet sind.

Zugelassene Teilnehmer sind:

- Städte und Gemeinden,
- Landkreise und Verbände aus Baden-Württemberg sowie, in Abstimmung mit den Kommunen, Unternehmen und Projektträger wie
- Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften,
- Baugemeinschaften und private Bauherren sowie
- Architekten, Stadtplaner und
- Initiatoren (Vereine, Stiftungen etc.)

Die ausgelobten Preise werden den Kommunen und den weiteren Projektträgern zuerkannt. Für jedes Projekt darf jeweils nur ein Beitrag eingereicht werden. Es können jedoch mehrere Projekte aus einer Kommune kommen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer können sich bei der Erstellung ihres Beitrags durch Fachbüros für Stadtplanung, Architektur Landschaftsarchitektur oder durch Ingenieurbüros unterstützen lassen. Das alleinige Recht zur Vergabe der Preise und deren Zuerkennung liegt beim Auslober.

### 3.2 Leistungen der Teilnehmer

Alle Teilnahmeberechtigten sind aufgerufen, ihre Projekte zum Thema Bauen und Wohnen im Bestand in die Initiative 2009/2010 einzubringen. Bei der Beurteilung der Beiträge werden die unterschiedlichen strukturellen Zusammenhänge und Rahmenbedingungen der teilnehmenden Kommunen berücksichtigt.

**Um den Aufwand für die Teilnehmer möglichst gering zu halten, sollen die Projekte in Phase I der Initiative ohne großen formalen Aufwand unter Verwendung eines weitgehend standardisierten Erhebungsbogens dargestellt werden.**

Der Erhebungsbogen und die als Anlage beizufügenden Planunterlagen und Fotos (in gedruckter Form nicht größer als DIN A3 und auf CD-Rom mind. 300 dpi) sind in einfacher Ausfertigung einzureichen.

Projekte und Maßnahmen, die im Rahmen besonderer Programme gefördert werden, sind zur Teilnahme an der Initiative 2009/2010 zugelassen. Die Auslober und die Jury behalten sich jedoch vor, aus Gründen der Chancengleichheit eine gesonderte Bewertung dieser Projekte vorzunehmen.

### 3.3 Verfahrensbetreuung und Beurteilungsgremium

Mit der Formulierung der Bewertungskriterien und der Vorprüfung der Beiträge wurde das Büro **Pesch & Partner, Architekten und Stadtplaner, Stuttgart** betraut. Die sozialwissenschaftliche Fachberatung übernimmt **Prof. Tilman Harlander, Universität Stuttgart**. Eine von den Auslobern berufene unabhängige Jury wird die Auswahl und Prämierung der Arbeiten vornehmen. In ihr wirken unabhängige Expertinnen und Experten unterschiedlicher Fachrichtungen mit. Die Entscheidungen sind endgültig und für die Auslober bindend. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

### 3.4 Verfahren der Initiative

Die Initiative 2009/2010 wird in zwei Phasen durchgeführt:

- In **Phase I** reichen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer den ausgefüllten Erhebungsbogen und weitere Erläuterungen bzw. Pläne ein. Nach deren Prüfung bewertet das beauftragte Büro Pesch & Partner die Beiträge an Hand der vorher festgelegten Bewertungskriterien. Im Falle von aufkommenden Rückfragen wenden sich die beauftragten Prüfer an die Einsender. Auf der Basis dieser ersten Einschätzung der Projekte wird ein Vorprüfbericht erstellt. Er ist Grundlage der weiteren Arbeit innerhalb der Jury, bindet die Jurymitglieder jedoch nicht in ihrer Entscheidung. Aus den eingesandten Beiträgen wählt die Jury ca. 20 Arbeiten aus, die in der zweiten Phase näher untersucht werden.
- In **Phase II** werden zu den 20 Arbeiten der engeren Wahl ggf. zusätzliche Unterlagen angefordert. Nach einer vertieften Auseinandersetzung mit den Beiträgen werden diese Projekte von der Vorprüfung vor Ort in Augenschein genommen. Die Ergebnisse der eingehenden Auswertung fließen in den Prüfbericht zur Phase II ein. Die Jury tritt dann erneut zusammen und bestimmt die Preisträger.

Alle Teilnehmer werden nach der Jurysitzung im zweiten Quartal 2010 von den Auslobern über die Ergebnisse des Verfahrens informiert.

### 3.5 Strukturierung der Beiträge

Auf Grund der unterschiedlichen Ausgangslage und Problemstellung sollen bei der Bewertung der Beiträge folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden:

#### Gemeindegröße

- unter 5.000 Einwohner
- 5.000 bis 20.000 Einwohner
- 20.000 bis 50.000 Einwohner
- über 50.000 Einwohner

#### Themenschwerpunkt des Projekts

- Städtebauliche Entwicklung von Bestandsgebieten
- Aufwertung des Wohnungsbestands
- Umnutzung und Aktivierung von Bestandsgebäuden
- Flächenrecycling in integrierten Lagen
- Vitalisierung stadt- und ortsbildprägender Gebäude und Ensembles
- Beratung, Finanzierung und Förderung

Die eingereichten Projekte sollten nach Inhalt und Zielsetzung auf einen dieser Themenschwerpunkte bezogen sein. Dabei ist es wünschenswert, möglichst viele Aspekte der Auslobung zu berücksichtigen, jedoch sind auch gute Lösungen für Einzelaspekte gefragt.

### 3.6 Prämierungen

Für die Auszeichnung der eingereichten Beiträge werden von der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen insgesamt 50.000 Euro sowie als Sonderpreise jeweils 7.500 Euro von Seiten des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg sowie des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt. Über die Zuerkennung der Preise und Preissummen entscheidet die Jury in Abhängigkeit von der Beteiligung und der Qualität der eingereichten Beiträge.

### 3.7 Präsentation und Preisverleihung

Die eingereichten Beiträge werden im Rahmen eines **Städtebau-Kongresses im Herbst 2010** der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei werden auch die Preise überreicht. Bei der Dokumentation der Ergebnisse legen die Auslober großen Wert darauf, die innovativen Ansätze und die Übertragbarkeit auf andere Städte und Gemeinden hervorzuheben.

### 3.8 Termine und Organisation

Beiträge für die Phase I der Initiative müssen bis spätestens zum

**Freitag, 23. Oktober 2009**

vorliegen. Zum Nachweis der rechtzeitigen Einlieferung genügt der Poststempel bzw. der Einlieferungsbeleg eines Kurierdienstes.

Die **Unterlagen**, bestehend aus dem beigefügten Erhebungsbogen sowie den Planunterlagen und Fotos (in gedruckter Form nicht größer als DIN A3 und auf CD-ROM mind. 300 dpi), sind in **einfacher** Ausfertigung einzureichen bei

pesch partner  
architekten stadtplaner BDA | SRL  
Prof. Dr. Franz Pesch  
Firnhaberstraße 5  
70174 Stuttgart

### 3.9 Sozialwissenschaftliche Fachberatung

Prof. Dr. Tilman Harlander  
Institut Wohnen und Entwerfen  
Universität Stuttgart  
Keplerstraße 11  
70174 Stuttgart  
tilman.harlander@iwe.uni-stuttgart.de

### 3.10 Städtebauliche und architektonische Beratung

Prof. Eberhard Weinbrenner  
Freier Architekt BDA  
Rembrandtstraße 76  
72622 Nürtingen  
info@artek.de

### 3.11 Ansprechpartner

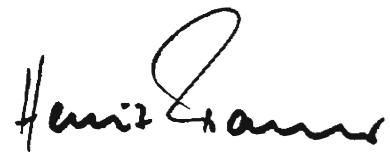
Für Rückfragen stehen zur Verfügung:

Dipl.-Ing. Mario Flammann  
 Dipl.-Ing. Elena Skubowius  
 pesch partner  
 architekten stadtplaner BDA | SRL  
 Firnhaberstraße 5  
 70174 Stuttgart  
 Telefon: 0711/99330-71  
 Telefax: 0711/99330-72  
 pps@pesch-partner.de

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen  
 Geschäftsstelle  
 Crailsheimer Straße 52  
 74523 Schwäbisch Hall  
 Telefon: 0791/46-53 38  
 Telefax: 0791/46-53 39  
 arge-ba-wue.bsk@schwaebisch-hall.de

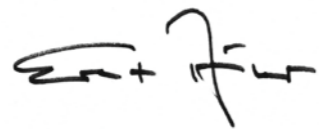
Wir möchten Sie sehr herzlich einladen, sich an unserer Initiative zu beteiligen!

Schwäbisch Hall / Stuttgart, den 11. Mai 2009



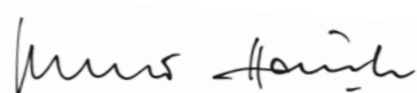
Heinz Panter

Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft  
 Baden-Württembergischer  
 Bausparkassen



Ernst Pfister MdL

Wirtschaftsminister  
 des Landes Baden-Württemberg



Peter Hauk MdL

Minister für Ernährung und Ländlichen  
 Raum Baden-Württemberg