

**Hoher Unterstützungsbedarf und Teilhabe – (k)ein Widerspruch?**

**26. November 2019 bei der Habila Reutlingen**

# **Urbane Vielfalt und integrative Quartiere**

Dr. Gerd Kuhn, Wohnsoziologe,  
urbi-et tübingen

# Urbane Vielfalt



Foto: Gerd Kuhn

Dichte ohne Nutzungsmischung erzeugt sterile Schlafstädte

Soziale Diversität: Heterogenität statt Homogenität

Gegen den Drift:

keine soziale, generative, kulturelle, religiöse.. Ausgrenzung

Vielfalt statt Einfalt

# **urbane Dichte**

städtebauliche, soziale und funktionale Dichte

Eine hohe soziale- und Interaktionsdichte ermöglicht, gemeinsam mit einer Nutzungsmischung, eine höhere bauliche Dichte

Bauliche Dichte führt alleine nicht zur sozialen Dichte!

Gelungene Beispiele - wie auf dem Züricher Hunziker (GFZ: 1,9) - zeigen, so schwärmte die Stadtbauwelt 12/2016, dass der „Dichtestress“ in „Dichteglück“ umschlagen könne.





## Kulturelle Produktivität der Stadt und räumliche Nutzungsdichte



Foto: Gerd Kuhn

# Kommunikationsdichte und Möglichkeitsräume

für nachbarschaftliches Handeln im Quartier



Drehscheibe Kalkbreite, Zürich

Foto: Gerd Kuhn



WEITERE VIDEOS



WEITERE VIDEOS



Je grösser die Siedlung ist,  
desto mehr Toleranz ist da.

WEITERE VIDEOS

sia



WEITERE VIDEOS

Wir müssen nicht alle beste Freunde sein.



WEITERE VIDEOS

Siedlungen leben, wenn die Durchmischung stimmt.



Räume der Begegnung

Möglichkeiten zum Vorbeieilen, zur Begegnung, zur „communication au trottoir“ <sup>[1]</sup>

Foto: Gerd Kuhn

Haushalte

Erosion der Normalfamilie  
Einelternefamilie  
fragmentierten Elternschaft  
Differenzierung der Lebensstile  
**Kernfamilie**  
**3-Generationen-Familien**  
Soziale Elternschaft  
Adoptivfamilie  
heterologe Inseminationsfamilie  
nicht-eheliche Lebensgemeinschaft (NEL)  
getrenntes Zusammenleben (LAT)  
Wohngemeinschaft (WG)  
**Großfamilie**





---

## **Kraftwerk1 Strategie 2014 – 2024 So wollen wir handeln**

**Kraftwerk1-Siedlungen werden von einer Vielfalt an Menschen bewohnt.**

Die soziale Mischung der Bewohner\_innen über alle Kraftwerk1-Siedlungen hinweg bildet in etwa den Durchschnitt des Metropolitanraums Zürich ab (Alter, Geschlecht, Bildung, Herkunft, Bürgerrechtsstatus, Einkommen, Vermögen, spezielle Bedürfnisse, Lebensform). Um dies zu erreichen, erstellt die Verwaltung regelmässig Ist-Analysen. Der Vorstand erarbeitet darauf basierend zuhanden der Generalversammlung Vorgaben für die Neu- oder Wiedervermietung von Wohnraum und die Planung neuer Siedlungen.

**Vielfalt der Wohnformen und soziale Stabilität  
Identität, Akzeptanz und Vernetzung  
Diversität und gelingende Integration im Quartier  
Nachbarschaft und Begegnung**



# Singularisierung und Verlust von Gemeinschaft oder neue Formen der Solidarisierung?



# Neue gemeinschaftliche Wohnprojekte und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung

- Neue Akteure, Quotierung, Konzeptvergabe
- Partizipation
- Kommunikationsdichte und Möglichkeitsräume
- neue Nachbarschaftskonzepte
- Solidarität, Verschiedenheit (Diversität) und kulturellem Eigensinn



## Zwicky-Süd

### Kraftwerk 1

#### Anzahl Wohneinheiten

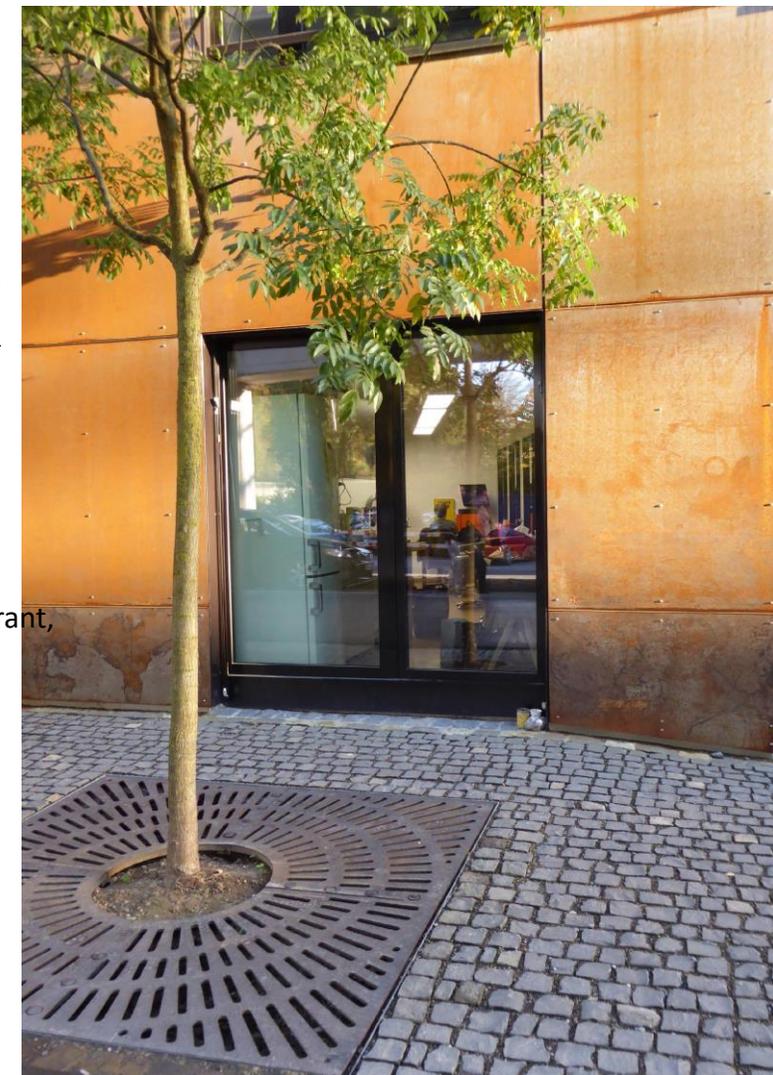
97 Wohneinheiten in 55 Wohnungen  
plus 10 Jokerzimmer,  
Wohngemeinschaft-, Familien-, Paar-  
und Singlewohnungen

#### Gemeinschaft

631 qm Foyer, Kantine, Waschsalon,  
Werkstätten, Bibliothek,  
Gemeinschaftsküche; zudem Restaurant,  
Kino, Pension mit 11 Zimmern,  
Büroarbeitsplätze,  
Schulungs- und Sitzungsräume,  
Kindertagesstätte, Café

#### Bauunternehmen

Kraftwerk1  
Unternehmen Pensimo  
mit zwei Anlagestiftungen  
und die Swiss Life



Fotos: Gerd Kuhn

### **Wohnungsmix ABZ / Total 172 Wohnungen (ohne Jokerzimmer)**

1,5 Zimmer, 45 m<sup>2</sup>/ 4 WE

2-2,5 Zimmer, 45 - 60 m<sup>2</sup>/ 49 WE

3,5 Zimmer, 70-80 m<sup>2</sup> / 50 WE

4,5 Zimmer, 95-103 m<sup>2</sup> / 55 WE > *höchste Anzahl*

5,5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup>/ 11 WE

Jokerzimmer, 24 m<sup>2</sup>/ 3

### **Wohnungsmix KW1 / Total 146 Wohnungen (ohne Jokerzimmer)**

1 Zimmer Studio, 35 m<sup>2</sup>/ 9 WE > *kleiner als kleinste Wohnung bei ABZ*

2,5 Zimmer, 45 - 55 m<sup>2</sup>/ 28 WE > *kleiner als ABZ*

3,5 Zimmer, 70-80 m<sup>2</sup> / 44 WE

4,5 Zimmer, 100 m<sup>2</sup> / 20 WE

5,5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup>/ 7 WE

6,5 Zimmer, 130 m<sup>2</sup>/ 4 WE > *größer als größte Wohnung bei ABZ*

Clusterwohnung, 340 m<sup>2</sup>/ 4 WE > *eine CWE entspricht Angebot aller 1 Zimmer Studios (315 m<sup>2</sup>)*

Jokerzimmer, 25 m<sup>2</sup>/ 10

*Im Vergleich zu ABZ breitere Differenzierung, Wohnungen tendenziell kleiner bemessen*

### **Wohnungsmix SWKF / Total 50 Wohnungen**

4,5 Zimmer, 95 m<sup>2</sup> / 10 WE

5,5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup>/ 31 WE?

6,5 Zimmer, 130 m<sup>2</sup>/ 9 WE

*geringere Differenzierung, Wohnungen tendenziell kleiner bemessen*

**Total 350 Wohnungen Total Personen 1000**

# Wohnvielfalt

Kochareal Zürich (Kraftwerk/ ABZ/ Senn)



*Blick auf das 70m hohe Hochhaus mit dem Zeilenbau links.*

*Bild: Emanuela Vellone*

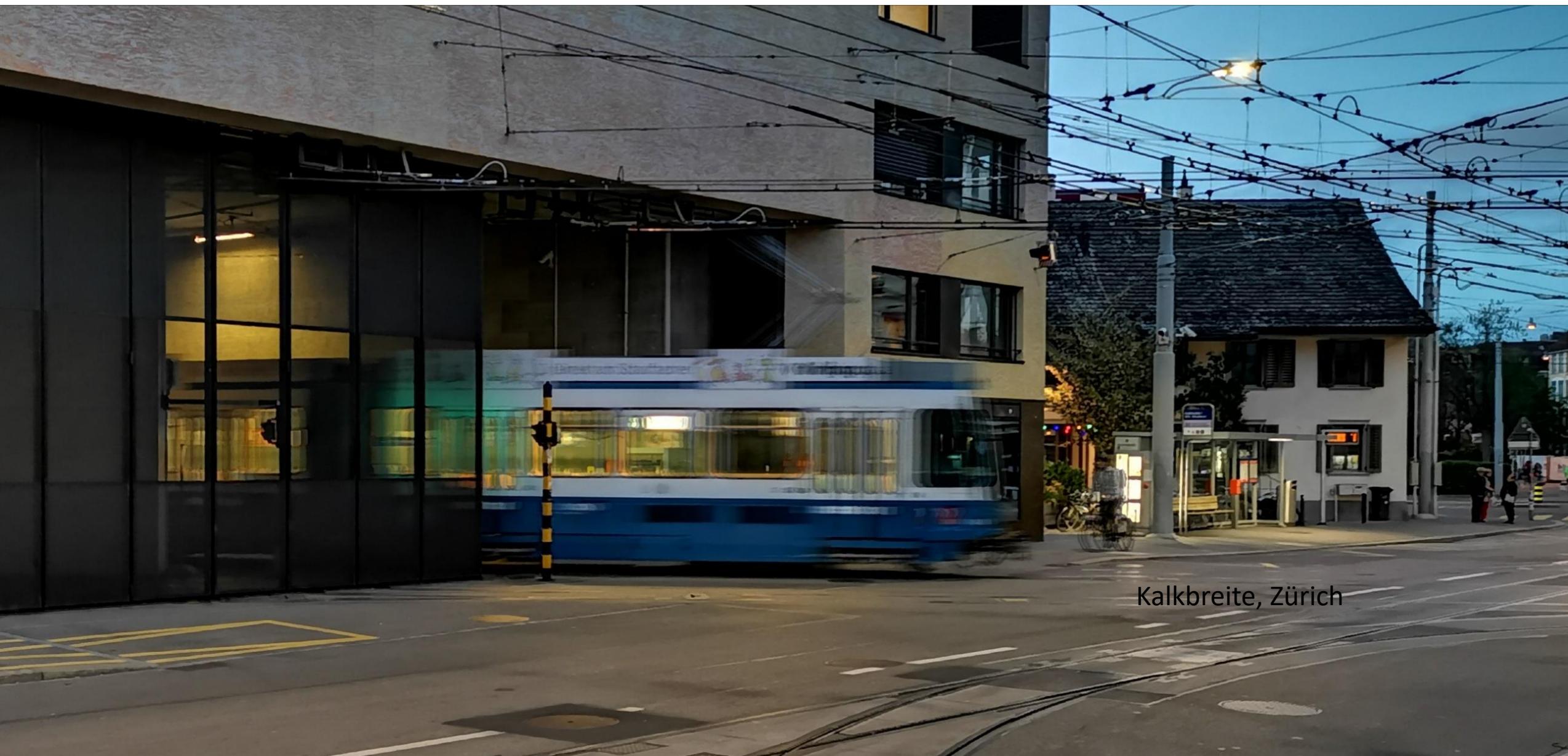


**WagnisArt, München**

**130 Wohnungen plus 8 Clusterwohnungen**

(40% Wohnungen nach dem  
München-Modell-Genossenschaften)

Veranstaltungsraum,, Ateliers, Gästeapartment, Nähstube, etc.



Kalkbreite, Zürich



**Kalkbreite eG, Zürich**

97 Wohneinheiten in 55 Wohnungen (plus 10 Jokerzimmer)  
11 subventionierte Wohnungen, Sozialtransfer (40% Gewerbe)  
Pension, Kindertagesstätte, Waschsalon, Bibliothek etc.



Familienhaus , Basel  
Stiftung Habitat



Bibliothek für Kinder und Jugendliche/ Erwachsene  
in 53 Sprachen

Foto: Nanni Abraham



## Wohnprojekt Wien

Foto: Susanne Dürr

**Gemeinschaft** braucht

**Räume**

Wohnen mit Alles (Wohnprojekt Wien), Gemeinschaftsraum/ Küche



Foto: Susanne Dürr

# Allmendraum, Hunziker-Areal „mehr als Wohnen“, Zürich

Teilhabe und Gestaltung des alltäglichen Lebens



Foto: mehr als wohnen eG



Hunziker-Areal „mehr als Wohnen“, Zürich

Foto: Gerd Kuhn



Vorbereitungen für einen Kindergeburtstag  
Gemeinschaftsraum  
Gemeinschaftliches Wohnprojekt, Aspern, Wien



Gemeinsamer Tisch – gemeinsames Essen



viertelvor



Kinder der Baugemeinschaft „en Familie“ im viertelvor,  
Alte Weberei (Egeria), Tübingen

Foto: Manderscheid Architekten



Mietercafe, Verein „Integrative Wohnformen“ in Stuttgart-Giebel

Foto: Bau- und Heimstättenverein



Kalkbreite, Zürich  
Gemeinschaftsraum im Cluster

Foto: Gerd Kuhn



Dachgarten, Wagnis 4, München

Foto: Gerd Kuhn

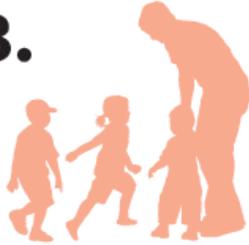
KINO

Eingang Sonnwendquartier, Wien

Foto: Susanne Dürr

**Foodwaste –  
Verantwortung  
essen?**

**23.08.**



**Ruhige Strassen –  
nobel leben?**

**15.10.**



**sogar singen  
– Ein Chor der  
besonderen Art**

**25.09.**



**Geteiltes Wohnen –  
Modelle des urbanen  
Zusammenlebens**

**20.11.**



**Öffentliche  
Führung  
im Wohn- und  
Gewerbebau  
Kalkbreite**

**29.09.**



**Bescherung  
Im Dezember**



**Heute Lärm –  
Morgen Leben.  
Im Zollhaus wird  
seit Mai gebaut,  
unüberhörbar!**

**Wettbewerb  
Zollärm**



**ZUKUNFT ZOLLSTRASSE  
GENOSSENSCHAFT  
kalkbreite**

**Veranstaltungen  
Aug. bis Dez. 2018**

Genossenschaft Kalkbreite  
Kalkbreitestrasse 2  
8003 Zürich  
[www.kalkbreite.net](http://www.kalkbreite.net)

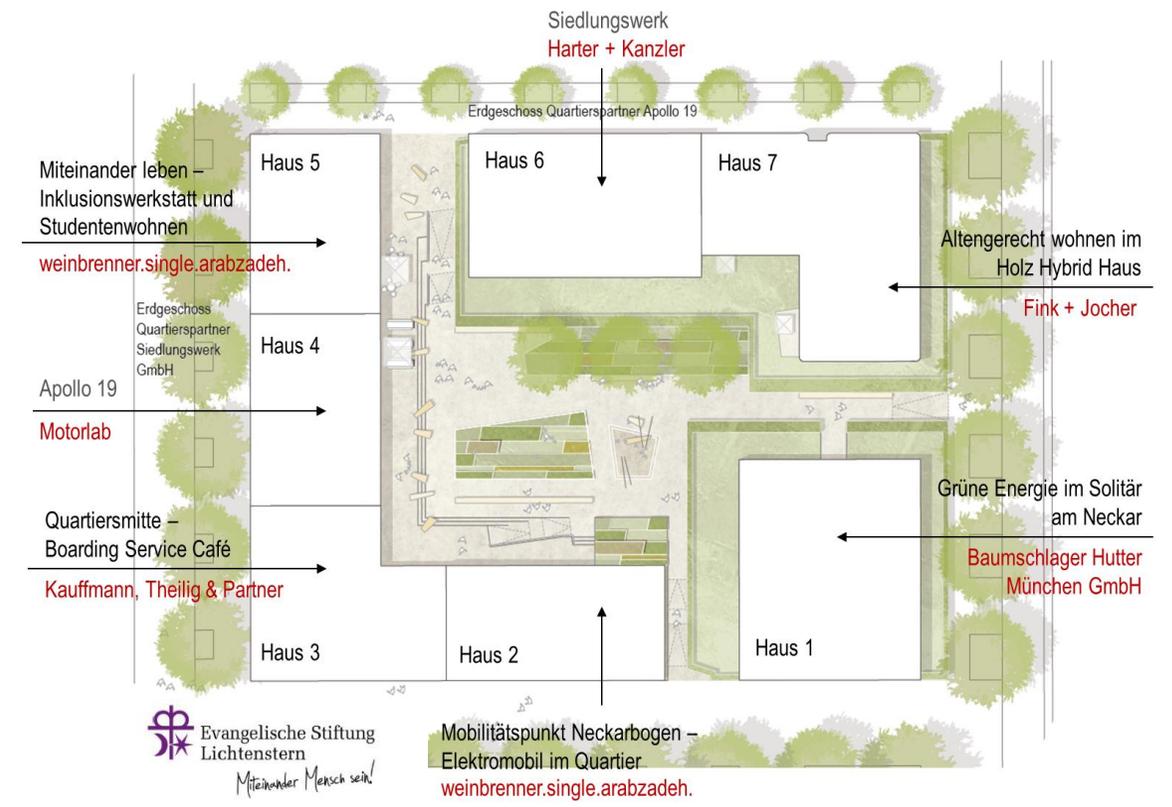
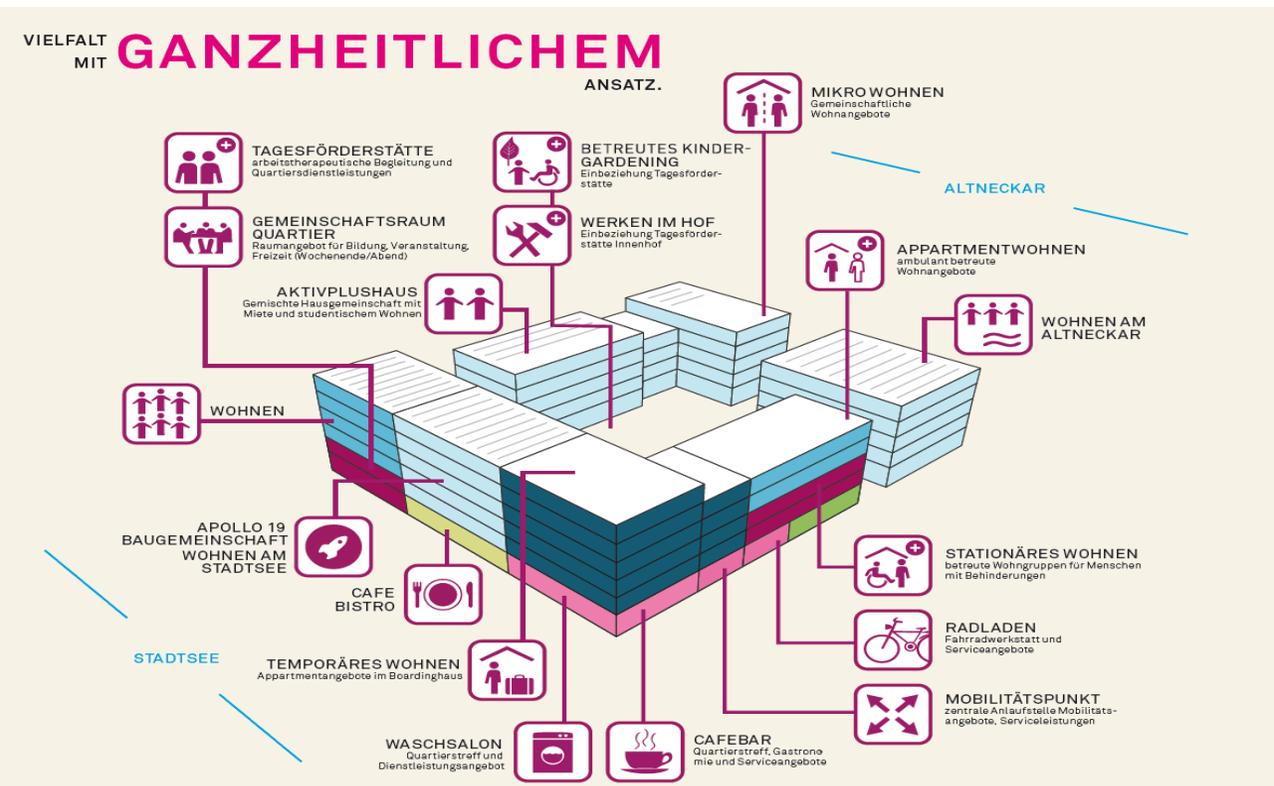
# **Integrative Quartiere**

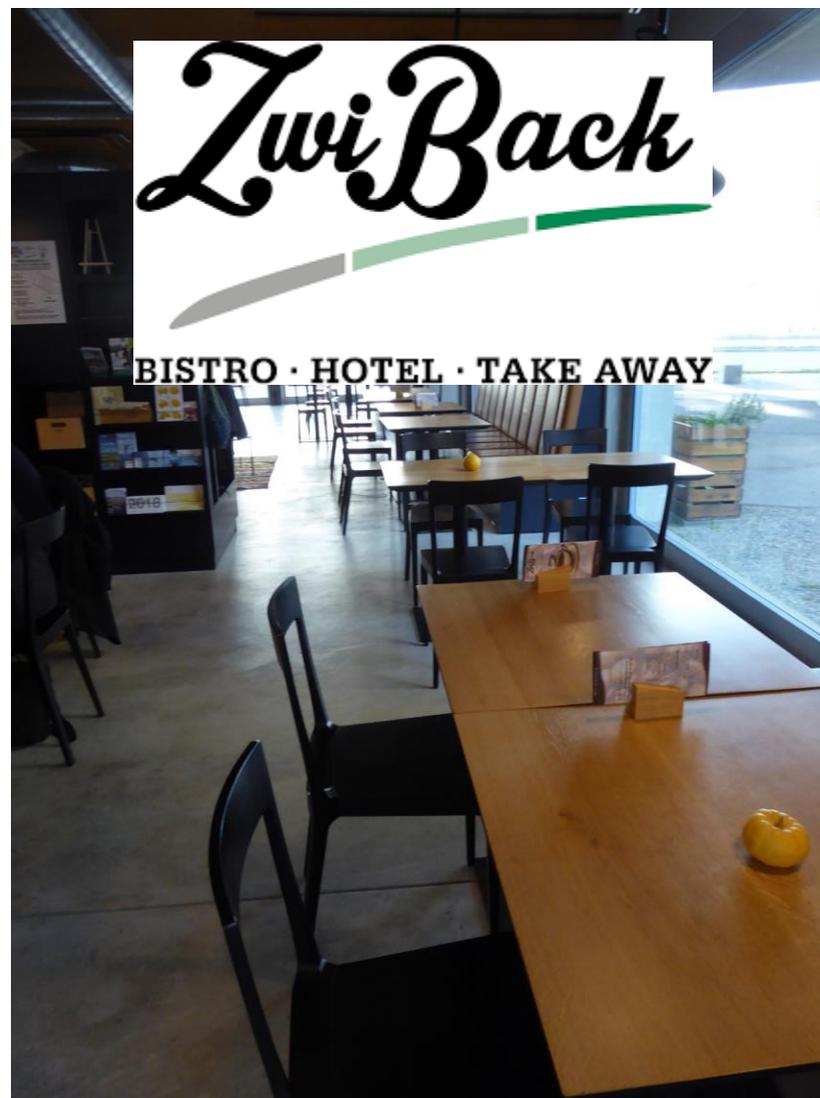
Kooperationsprojekt „Bern+Stein“  
Baugemeinschaft/Bau+Heim eG/ BHZ  
Kurt Kühfuß Arch.





**BUGA  
HEILBRONN  
2019**

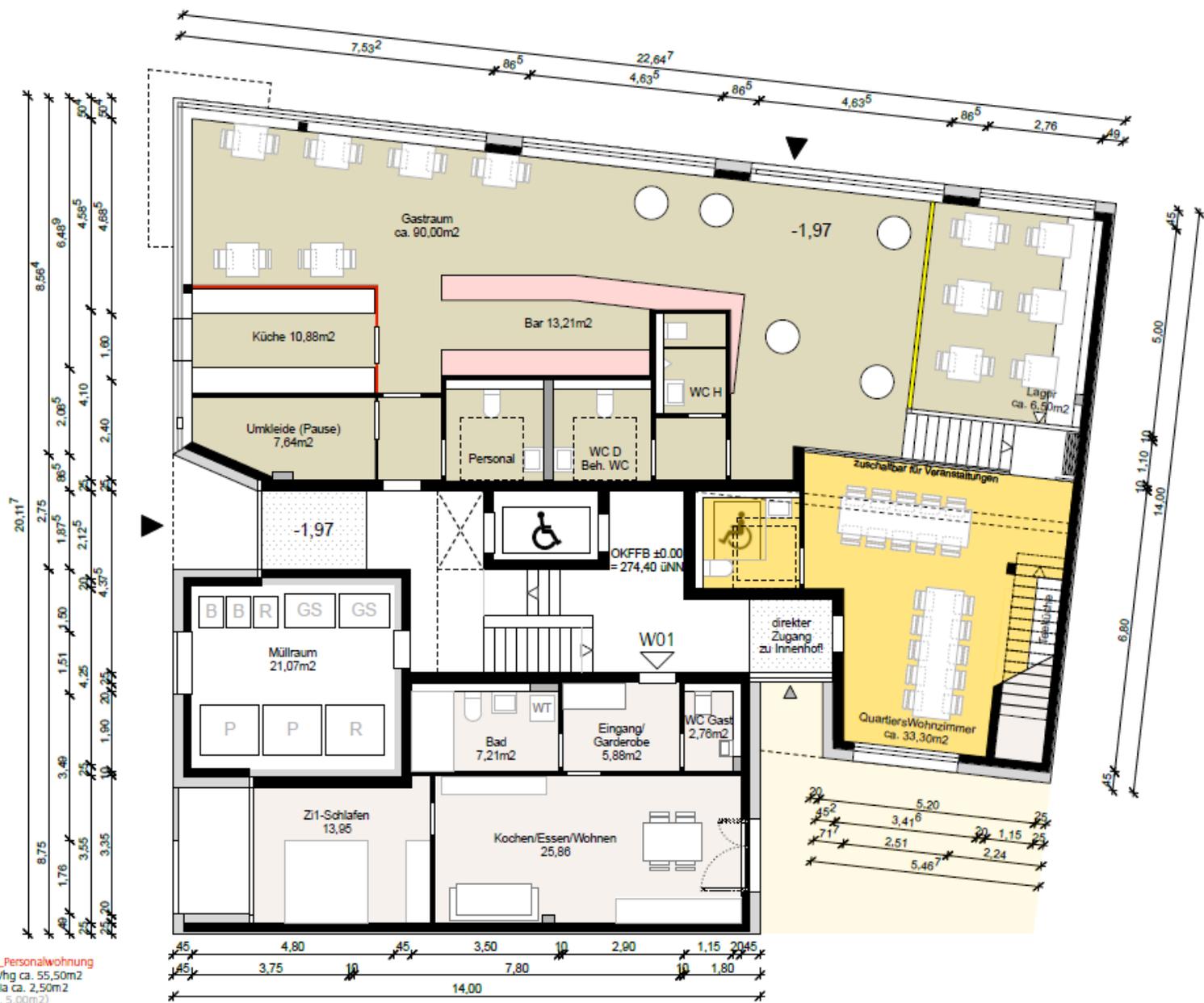




Fotos: Gerd Kuhn

Integration von Menschen mit Beeinträchtigung, Zwicky-Süd, Stiftung Altried, Dübendorf CH

Café ca. 150,00m<sup>2</sup>



nestbau AG\_Personalwohnung  
 2 1/2-Zi Whg ca. 55,50m<sup>2</sup>  
 + Loggia ca. 2,50m<sup>2</sup>  
 (ca. 5,00m<sup>2</sup>)

EG\_Ebene 0

Baugemeinschaft Feuerbacher Melange - Quartier am Wasser Platz in Feuerbach

**Entwurfplanung**

Plan: EG\_Ebene 0 - Café - Var. 03 Nachnutzung + Personalwohnung\_W01

Bauherr: Baugemeinschaft Feuerbacher Melange  
 Dombner Str. / Ecke Burgenland Platz  
 70469 Stuttgart

Architekt: cf.architektur  
 dipl.-ing. christine falkner  
 Sandackerstr. 4  
 70469 Stuttgart

Nr. Art der Anweisung

Datum Name

Plan Nr.: E 00

Maßstab: 1:100  
 Format: A3  
 Datum: 16.09.2019  
 Bearbeiter: CF

**VORABZUG**

## Ihre Vorteile



### Geldanlage

Ihre Beteiligung ist eine echte Geldanlage, keine Spende: Diese Anlage bleibt Ihnen – bei gleichbleibenden Immobilienpreisen – erhalten.



### Soziale Rendite

Eine soziale Rendite ist Ihnen ohnehin sicher: Sie haben die Gewähr, dass mit Ihrem Geld etwas Sinnvolles für unser Gemeinwesen getan wird.



### Mitspracherecht

Ihr Stimmrecht entscheidet mit: Auf der Gesellschafterversammlung haben Sie Mitspracherecht über das Projekt.



### Beschränkte Haftung

Ihre Haftung ist beschränkt auf den eingezahlten Anteil: Es gibt keine Nachschusspflicht.



### Steuerliche Vorteile

Steuerliche Vorteile: Sie können eventuelle Anfangsverluste der Gesellschaft in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen.



### Kündigungsrecht

Sie können jederzeit unter Wahrung einer einjährigen Frist, erstmals zum 31.12.2024, kündigen.



feuerbacher  
melange

GmbH & Co. KG

## Sind Sie dabei?

Wir freuen uns, wenn Sie mitmachen möchten! Sie können dazu unser [Mitmachformular als PDF](#) ausfüllen oder gleich hier online abschicken. Ihre Absichtserklärung bleibt bis zur notariellen

# Kooperative Quartiere

Welchen Mehrwert generiert ein Projekt für das Quartier

Informationsmemorandum

## Vergabe von städtischen Baugrundstücken an Baugemeinschaften



**Quartier am Wiener Platz  
Stuttgart – Feuerbach**

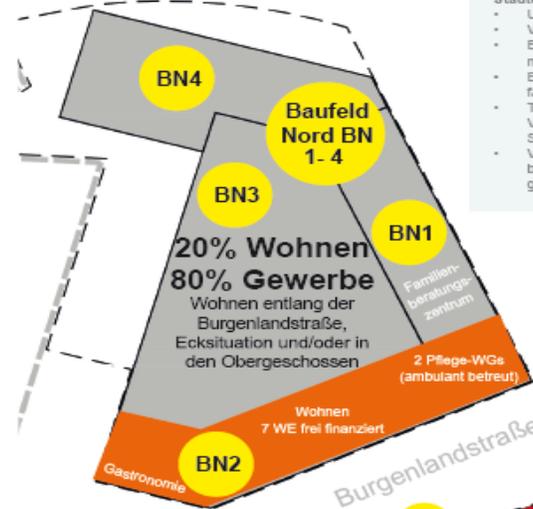
## Grundsätzliche Ziele aus Sicht der Stadt:

- Erkennbarer Mehrwert aus den Konzeptvorschlägen für die Stadtgesellschaft durch Vorschläge, die über die „inneren“ Qualitäten (Mehrwert für die Mitglieder) hinaus in die Nachbarschaft und die Stadtgesellschaft „ausstrahlen“.

# Areal am Wiener Platz – vom EDELmetall zum Quartier für ALLE



## Quartiersprogramm (Quotenregelung, Programmschlüssel)



- Städtebauliche Aspekte:**
- Urbane und beliebte EG-Zonen
  - Vielfalt und Kleinteiligkeit (Parzellierung)
  - BS1: Höhere Dichte/ mehr bauliche Höhe möglich
  - BS2: Kita mit großer Freifläche, guter Anfahrbarkeit (Wettbewerbsvorschlag)
  - TG-Abschnitte weitgehend zugeordnet zu Vermarktungseinheiten, Reduzierung der Schnittstellen
  - Vorschlag entspricht im Grundsatz den bisherigen Beratungs- und Bürgerbeteiligungsergebnissen im Stadtbezirk

Planzahl: 125 WE (aus Grundstücksliste Wohnbauförderung) davon 80% gefördert (100 WE)  
Höhere Ausnutzung durch differenzierten Wohnungsschlüssel zugunsten freifinanziertem Wohnungsbau/ Baugemeinschaften (GRDRs 906/2015 Neufassung)  
Summe: ca. 150 WE zzgl. Pflege-WGs, (abhängig von weiterer Planung der Bauherren)



\* Gemeinschaftliche Mietwohnform  
Studenten-WG  
Cluster-Wohnen  
Wohnen

LOS 1, 2, 4.3: 80 Neues Heim	
LOS 1	
Inklusives Café	
Tagespflege und Pflegestützpt.	
5 Richtmängerechte Wohnungen soz. Bedarf	
20 Wohnungen soz. Bedarf	
5 geförderte Wohnungen	
30 Wohnungen zur mittleren Belegung	
Gewerbeflächen im EG	
LOS 2	
KITA	
8 geförderte Wohnungen	
7 Wohnungen zur mittleren Belegung	
13 Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher	
Gastronomie im EG	
LOS 3 Eigentumswohnungen	
Eigentumswohnungen	
LOS 4.1 (Baugemeinschaft)	
Dachgarten	
Kreativraum im EG	
Eigentumswohnungen	
LOS 4.2 (Baugemeinschaft)	
Amb. betreute Pflege-WG	
Café oder Gastronomie	
Eigentumswohnungen	
LOS 4.3 (Mietbaugemeins.)	
Studenten-WG	
Cluster-Wohnen	
Wohnen	
wachstBAR Gemeinschaftsfläche für Haus und Quartier	
LOS 4.4 (Baugemeinschaft)	
Eigentumswohnungen	

① Freie Vermietung (z.T. durch mittelbare Belegung)

② Mietwohnungen für den besonderen sozialen Bedarf (trägergestützt)

SMW = Sozialmietwohnungen nach Vorgabe der Landeshauptstadt Stuttgart

MME = Wohnraum für mittlere Einkommensbezieher nach Vorgabe der Landeshauptstadt Stuttgart

Stand: Februar 2019

Quelle: Neues Heim (Herr Gebler)

## Kommunikationsstruktur

Quartier am Wiener Platz

Stand: Februar 2019



### Gebäudebezogen

- einzelne Baukörper
- kommunikative und Begegnung ermöglichende Erschließungsbereiche
- gebäudebezogene Gemeinschaftsflächen (z.B. Dachgärten)

### Grundstücksbezogen (Baufelder und Baulose)

- Baufeld Süd und Nord mit angrenzenden Stadtquartier
- Baufeld Süd und Nord
- innerhalb Baufeld Nord
- alle Lose Baufeld Süd
- alle Lose BGNH (1,2,3,4)
- innerhalb LOS 4 - alle Baugemeinschaften
- innerhalb 4.3. Baugemeinschaft BGNH/Wohnen am Wiener Platz

### Nutzungsbezogen

- Wohnen
  - » Mietwohnen
  - » gefördertes Mietwohnen
  - » Mietwohnen für den besonderen Bedarf (trärgestützt)
  - » rollstuhlgerechtes Wohnen
  - » Eigentumswohnen
- Innenhofnutzung
- Tagespflege
- Pflege-WGs
- KITA
- Familienberatungszentrum
- (inklusive) Gastronomie
- gemeinschaftliche Aktivitäten (Gemeinschaftsräume/-flächen)
- Gewerbe
- Parken
- soziales Beschäftigungsprojekt

Landeshauptstadt Stuttgart

Koordination Liegenschaften: Jana Schulz  
Koordination Quartiersentwicklung und Kommunikation: ???

### Akteursbezogen

- Landeshauptstadt Stuttgart
- Baugenossenschaft Neues Heim eG
- Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg / Else-Heydlauf-Stiftung
- Diakonie Stetten e.V.
- Baugemeinschaft Zwo + (4.1.)
- Baugemeinschaft Feuerbacher Melange (4.2.)
- Initiativegruppe Wohnen am Wiener Platz (4.3.)
- Baugemeinschaft EFEU (4.4.)
- Verein zur Förderung ausländischer Studierender e.V.
- Verein Integrative Wohnformen e.V.
- Bündnis für Wohnen Stuttgart
- Träger KITA
- eva - Evangelische Gesellschaft Stuttgart
- Bauträger LOS 3
- verschiedene Bauträger Baulose Nord
- Fa. Friedrich Klumpp GmbH
- weitere soziale Träger

## Soziales Zusammenleben, Integration und Wohnzufriedenheit in dicht besiedelten Neubaugebieten

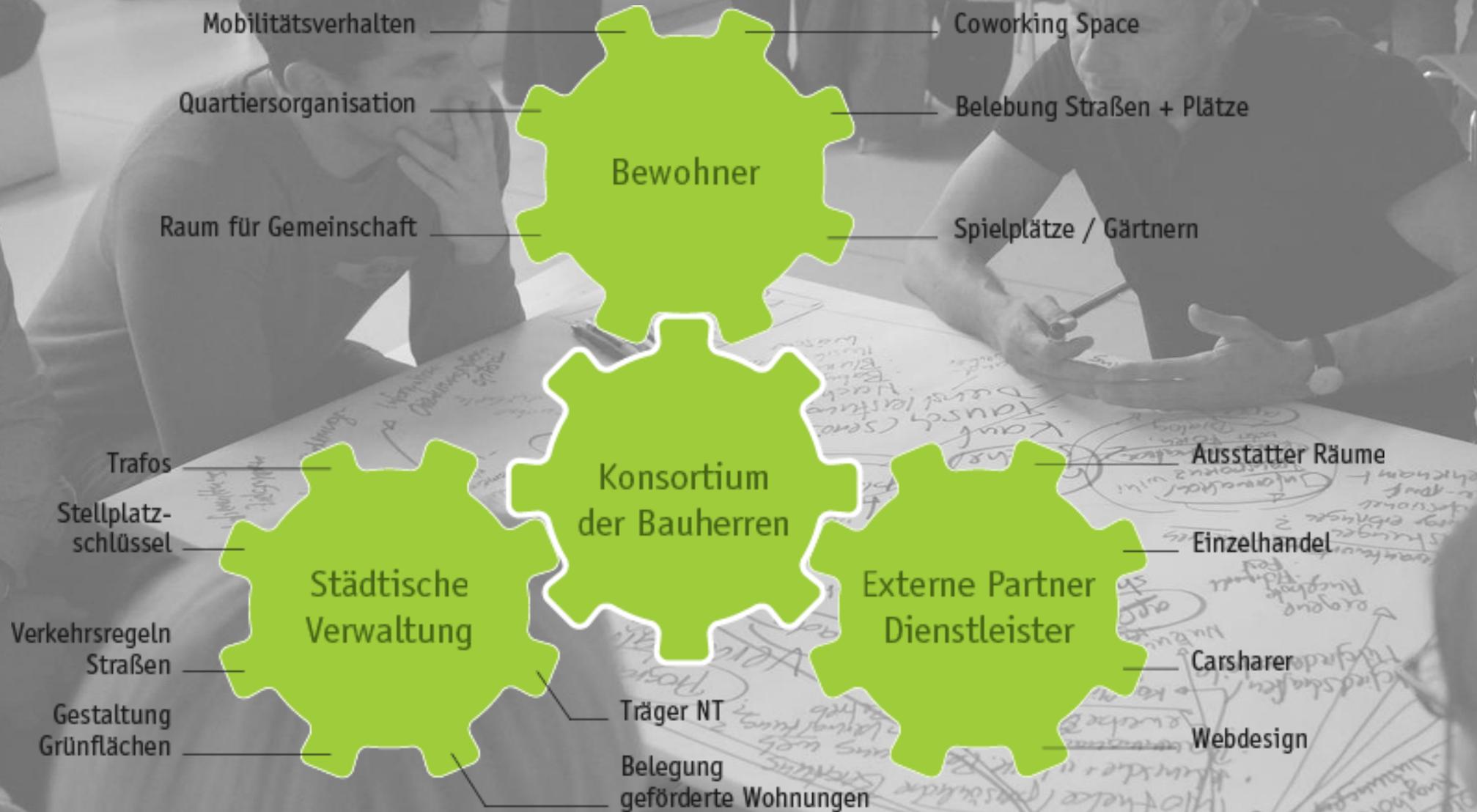
Erkenntnisse einer Studie am Beispiel der Messestadt Riem, München

# konsortiale Quartiersentwicklung

Dennoch konnte gezeigt werden, dass sich die Wohnzufriedenheit zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern systematisch unterscheidet. Besonders die Qualität des nachbarschaftlichen Kontakts und das Gefühl der Eingebundenheit in das Viertel wirken sich deutlich auf die Wohnzufriedenheit aus. Hat eine Person keinen guten Kontakt mit ihren Nachbarn und fühlt sich überdies nicht in das Viertel integriert, so weist sie im Schnitt eine geringere Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation auf. Der nachbarschaftliche Kontakt stellt also, wie schon im vorigen Kapitel gezeigt, einen wichtigen Faktor dar, den es bei der Planung eines Viertels und der Entwicklung von Angeboten und Maßnahmen eben zu berücksichtigen gilt.

Besonders Personen, die in sozial geförderten Wohnungen leben, sind aufgrund ihrer fehlenden Einbindung in das Viertelleben im Vergleich zu Eigentümern im Schnitt unzufriedener darüber, in der Messestadt zu wohnen und zeigen häufiger die Absicht, aus dem Viertel fortziehen zu wollen. Hier gilt es mit geeigneten Maßnahmen anzusetzen, um die Wohnzufriedenheit dieser Bewohnergruppe zu erhöhen.

# Konsortiale Quartiersentwicklung



## Konsortium Prinz Eugen Park

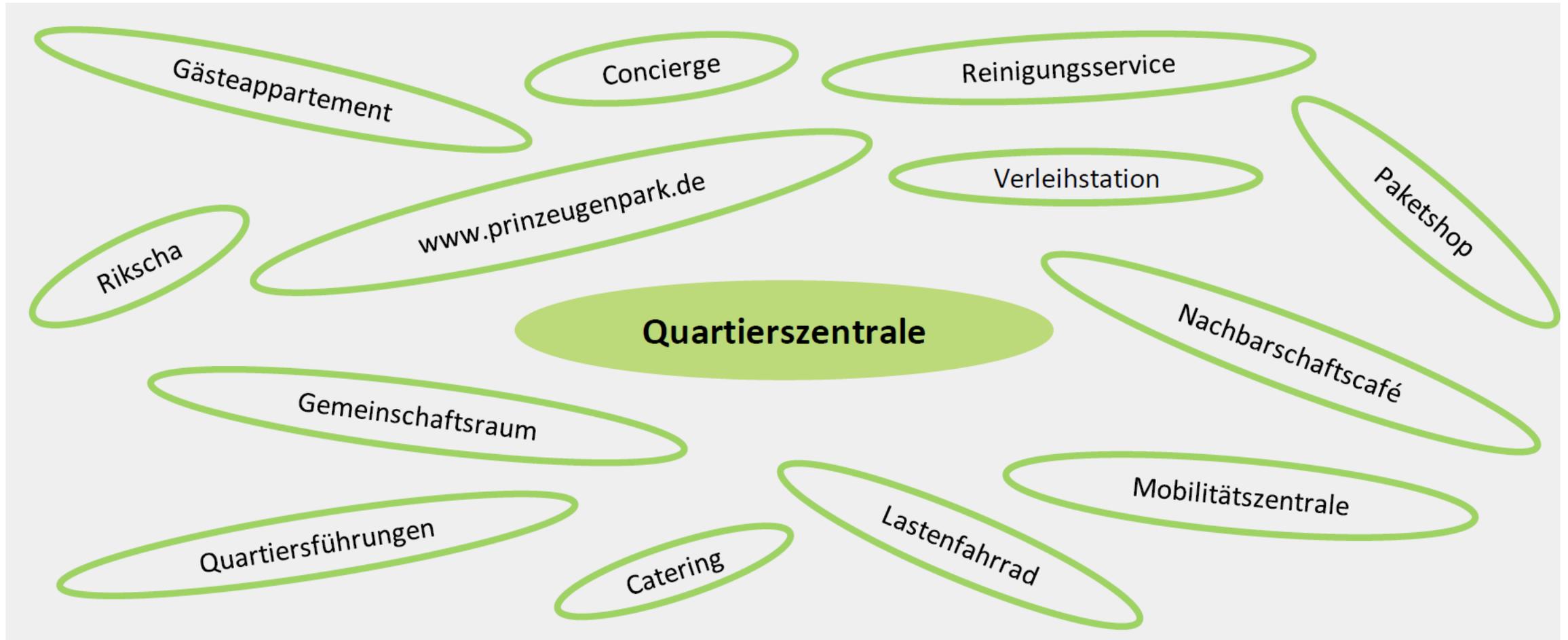
Die im entstehenden Prinz Eugen Park aktiven Wohnungsgesellschaften, Wohnbaugenossenschaften, Baugemeinschaften, Bauträger und die israelitische Kultusgemeinde haben sich zu einem Konsortium zusammengeschlossen mit dem Ziel ein lebendiges, lebenswertes Quartier zu entwickeln.

Dabei geht es um

- Planung von Geschäften und Arztpraxen für eine gute Nahversorgung
- Umsetzung eines Mobilitätskonzepts
- Beteiligung der (zukünftigen) Bewohner\*innen
- Abstimmung von Gemeinschaftseinrichtungen
- Angebote zur Vernetzung und Nachbarschaftsentwicklung



## Stellt euch vor... ihr feiert euren runden Geburtstag



# Steingauquartier, Kirchheim

unter Teck



## Baufeld 4

**Haus der Generationen**  
EG Tagespflegeverein  
Min. KfW 55

**Neschtle**  
Einfamilienhaus

**Lebensreich**  
32% Wfl. Clusterwohnung  
20% Wfl. 10% unter VM

**Chamäleon**  
100 % Selbstnutzer

**Ankernutzer II**  
100 % Sozialwohnungen  
gemeinsch. Dachterrasse

**Lückenfüller**  
Einfamilienhaus



**Ankernutzer I**  
Großer  
Gemeinschaftsraum für  
die Quartiersgemeinschaft

**Impuls**  
Wohnen und Arbeiten im Haus  
Alle Mieteinheiten 10% unter VM

**E.Z.A. 4.0**  
Min. KfW 55  
1 Sozialwohnung, sonst Eigennutzer  
2 TG-Plätze für Carsharing  
Forum zur Quartiersentwicklung

**Lebenshilfe DYCK**  
EG Beratungsstelle Menschen mit Behinderung  
1. OG ambulante WG  
2. OG Premiumwohnungen  
Gemeinschaftliche Dachterrasse

## Baufeld 2

**WerkStadt**  
2 Sozialwohnungen  
Quartiersorientierte Werkstatt  
Quartiersbüro Hausverwaltung

**Waldetagen**  
Vollholzgebäude  
100 % Eigennutzer

**Ankernutzer**  
CoWorking-Space  
2 Atelierwohnungen  
1 Clusterwohnung



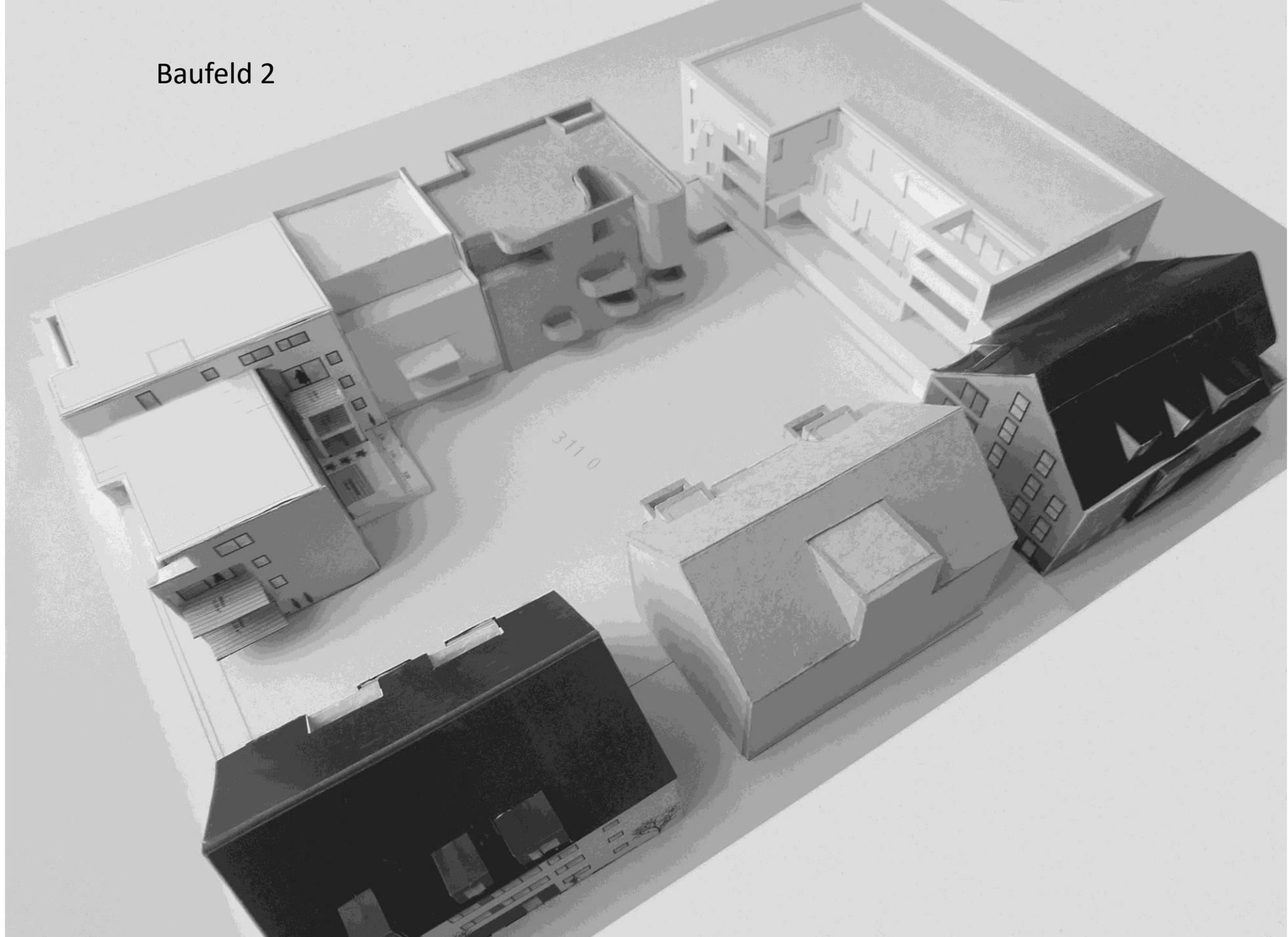
**Nestbau**  
20% Wfl. 33% unter VM  
80% Wfl. 10 % unter VM  
EG Tagespflege, Café

**FZK ZwoDrei**  
EG/OG Kieferorthopäde  
Wohnen

**MiZ**  
Alle Wohnungen 10%  
unter VM  
Mind. KfW 40

**Freiheit 8+1**  
EG Gewerbeeinheit  
2 Sozialwohnungen

Baufeld 2



## Nestbau, Kirchheim u.T.

1 große Wohnung mit 497 qm für Menschen mit Pflegebedarf (selbstorganisierte Pflege - WG gemäß WTPG) => Pflege - WG wird größer und ist nicht mehr ohne weiteres teilbar

4 Wohnungen für junge Familien mit 73, 92, 125 mit 110 – 130 qm und 136 qm sowie Wohnungen mit 39 und 43 qm

Die gesamte Fläche für dauerhaftes Wohnen beträgt 1.005 qm (mit ca. 500 qm für temporäres Wohnen ( „Co - Living“ ) )

Gewerbe im gesamten EG und im 1. OG (Co - Working plus Co - Living ), gesamt rund 1.075 qm

# urbane vielfalt und integrative quartiere neue chancen

- Neue Vielfalt – Diversität, Toleranz und Eigensinn
- Integration und Quartiersentwicklung
- Urbane Gemeinschaften und kooperative Quartiersentwicklung



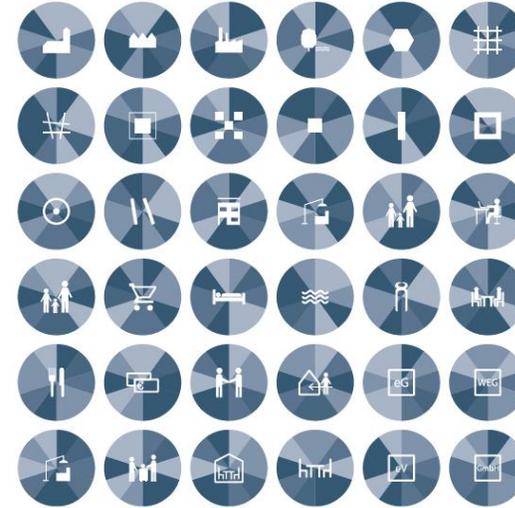
Wohnvielfalt  
Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert



Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)

# Wohnvielfalt

Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert



Susanne Dürr, Gerd Kuhn



Die Publikation kann kostenfrei heruntergeladen werden:

<https://www.wuestenrot-stiftung.de/publikationen/wohnavielfalt-gemeinschaftlich-wohnen-im-quartier-vernetzt-und-sozial-orientiert/>

kuhn@urbi-et.de



