

Generationenübergreifendes Wohnen Gottenheim

Generationenübergreifendes Wohnen als Ergänzung des Wohnungsangebots und zur Stützung der Bürgerschaft in Gottenheim ist die zentrale Qualität der Planungsentwürfe von Bauverein Breisgau eG, der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg und mbpk Architekten und Stadtplaner.

Für die geplanten Gebäude in der Kaiserstuhl- und der Bahnhofstraße wird eine lebendige Durchmischung aller Generationen mit zusätzlichen Angeboten an Betreuung vorgeschlagen. Es entstehen in der Gesamtheit wichtige, neue Wohnungs-, Betreuungs- und Serviceangebote für die Ortsgemeinschaft Gottenheim. Das genossenschaftliche Wohnkonzept schafft Mietangebote für alle Einkommensschichten mit eigentumsähnlichen Sicherheiten und Rechten für die Bewohner.

Städtebau

Die bestehende Bebauung im gewachsenen Kern von Gottenheim ist geprägt von meist giebelständigen Häusern mit Hofstrukturen entlang der Straße oder in rückwärtigen Bereichen. Diese Struktur wird entlang der Kaiserstuhl- und Bötzingstraße aufgenommen mit drei Gebäuden neu interpretiert. Dieser neu entstehende Wohnhof fügt sich durch die Stellung der Gebäude, die Geschossigkeit und die Dachform harmonisch in die gewachsene umgebende Bebauung ein.

Entlang der Bahnhofstraße entsteht eine Reihung von Gebäuden in ortsverwandten Größen mit verschiedenen neuen Wohnungsangeboten und Nutzungen. Mit ihrer gemeinschaftlichen Gestaltung schaffen sie eine ruhige und geordnete Fassung der bisherigen Baustruktur zur Bahnlinie hin und zu den darüber hinaus befindlichen gewerblichen und landwirtschaftlichen Flächen.

Der Architektur der Gebäude auf beide Grundstücken zeichnet sich durch ein behutsames Einfügen der Entwürfe in die jeweils vorhandene umgebende Baustruktur und den respektvollen Umgang mit dem Ortsbild von Gottenheim aus.

Freiflächen

Die durch den Wohnhof an der Kaiserstuhlstraße gefasste Freifläche dient dem Aufenthalt, der Begegnung und der Erschließung der Gebäude: Die Wohngruppe wie auch die Kleinkinderbetreuung erhalten eigene, die jeweilige Nutzung umschließende Freiflächen mit Terrassen-, Wege- und Grünflächen. An zentraler Stelle des Wohnhofes befindet sich ein länglicher Platz mit Aufenthaltsflächen für niederschwellige Begegnungen von Bewohnern und Besuchern sowie Angebote für Kinderspiel. Die gesamte Freiflächengestaltung ist geprägt von der Verwendung regionaltypischen Beläge, Sträucher und Bäume.

In den Außenanlagen der Gebäude an der Bahnhofstraße wird trotz beengter Flächen eine Freiflächenqualität geschaffen. Die Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser grenzen ortstypisch unmittelbar an den Gehweg. Seitlich und nördlich der Gebäude entstehen Grünflächen. Die Flächen für Parkierung erhalten ökologische Pflasterbeläge und sind von kleinkronigen Bäumen bestanden.

Wohnungsgemeinde

Das neu entstehende Wohnungsangebot ergänzt den Wohnungsmarkt in Gottenheim schließt dabei eine bisher bestehende Lücke:

Auf den beiden Grundstücken entstehen unterschiedliche Wohnungen für alle Alters- und Lebenslagen. Die Wohnungen sind größtenteils barrierefrei zugänglich, wodurch sie besonders für ältere Personen, Menschen mit Einschränkungen (Rollator) und junge Familien (Kinderwagen) eine wichtige Alternative zum bisherigen Wohnungsangebot in Gottenheim darstellen.

Alle Wohnungen entstehen als genossenschaftliche bzw. kirchliche Mietwohnungen, wodurch sie dauerhaft und zeitlich unbefristet dem Mietwohnungsmarkt in Gottenheim zur Verfügung stehen.

Kaiserstuhlstraße

Im Wohnhof an der Kaiserstuhlstraße entstehen in drei Gebäuden insgesamt 24 neue Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und Zuschnitts: von 2-Zimmer- bis zu 4-Zimmer-Wohnungen sind alle Wohnungstypen vertreten. Die funktional geschnittenen Wohnungen unterschiedlicher Größe und Zuschnitt schaffen damit ein wichtiges Mietwohnungsangebot für ein gemischtes, generationenübergreifendes Wohnen von Familien, Paaren, Wohngemeinschaften und Einzelpersonen.

Im Erdgeschoss von Haus 1 befindet sich eine „Ambulant betreute Wohngemeinschaft“ für ältere, hilfebedürftige Personen, auch für Menschen mit Demenz.

Selbstbestimmung und Selbständigkeit der MieterInnen in der Wohngemeinschaft bleiben trotz Hilfe- und Pflegebedarf solange wie möglich bestehen. Sie wirken aktiv bei der Alltagsgestaltung mit. Sie wählen den Pflegedienst, der die Pflegeleistung erbringt, selbst aus.

Mit zwölf BewohnerInnen entspricht sie den rechtlichen Rahmenbedingungen des WTPG und den Erfahrungen von erfahrenen sozialen Trägern.

Durch die Einbindung der Pflegewohngemeinschaft in die weiteren, neu entstehenden Wohnmodelle bestehen ideale Möglichkeiten der Begegnung und der Initiierung und Einbindung von bürgerschaftlichem Engagement.

Die Bauverein Breisgau eG als Vermieter steht sowohl für eine vollständig selbstverantwortete als auch für anbietergestützte Wohngruppe zur Verfügung. Es wird zudem der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, die Wohngruppe als Generalmieter anzumieten und weiterzuvermieten, wodurch die Gemeinde das größtmögliche Mitwirkungs- und Gestaltungsrecht erhält, ohne sich selbst als Bauherr oder Eigentümer rechtlich und finanziell binden zu müssen.

Der Bauverein unterhält bei Tagespflegeeinrichtungen, Wohngemeinschaften, Senioren-Wohnanlagen und einem Pflegeheim erfolgreiche Kooperationen mit den unterschiedlichen regional aktiven Hilfs- und Pflegediensten und ist für weitere Projektpartnerschaften ungebunden und offen.

Im Erdgeschoss von Haus 3 befindet sich optional eine 1- bis 2-gruppige U3-Kinderbetreuung (Krabbelgruppe), wodurch ein ggf. im weiteren Planungsprozess entstehender Bedarf an Betreuungsangeboten für Kleinkinder abgedeckt werden kann. Alternativ können auf dieser Fläche auch weitere bis zu drei Mietwohnungen entstehen.

Die Mietwohnungen in den darüber liegenden Ober- und Dachgeschossen werden über Treppenhäuser und Aufzüge erschlossen. Das Wohnungsgemeinde ist bewusst bunt über alle drei Gebäude verteilt, so dass sich auch die unterschiedlichen Bewohner mit ihren jeweiligen Haushaltsgrößen und Wohnmodellen gleichmäßig über alle drei Gebäude verteilen und ein gemeinsames Wohnprojekt entsteht.

In Haus 1 zeichnen sich acht Wohnungen als Service-Wohnungen aus, die der Wohngemeinschaft angegliedert sind. Die Bewohner der Service-Wohnungen können sich flexibel Pflege- und Hilfsleistungen des mobilen sozialen Pflegedienstes wählen. Eine starre Betreuungspauschale entfällt und ist nicht zu entrichten.

Hierdurch entsteht ein insgesamt dreistufiges Wohnangebot in der Wohnanlage:

Die Wohngemeinschaft, in der MieterInnen mit pflegerischer Hilfe und Alltagsunterstützung so lange wie möglich selbstbestimmt und gemeinschaftlich leben können.

Die Service-Mietwohnungen, damit MieterInnen mit einzelnen individuell gewählten Alltagshilfen selbstständig und unabhängig leben können.

Die allgemeinen Mietwohnungen für Menschen jeden Alters ohne speziellen Pflege- oder Hilfebedarf.

Bahnhofstraße

In der straßenbegleitenden Bebauung in der Bahnhofstraße entstehen insgesamt 29 Mietwohnungen in zwei Gebäuden; auch hier unterschiedlicher Größe und kompakten Zuschnitts, so dass für Gottenheim ein weiteres wichtiges Mietwohnungsangebot für ein gemischtes, generationenübergreifendes Wohnen von Familien, Paaren und Einzelpersonen entsteht.

Ergänzt werden diese Miet-Wohnmodelle durch gewerbliche Flächen im Erdgeschoss von Haus 2 (Praxis, Büro) sowie sechs Doppelhaushälften im westlichen Grundstücksteil. Durch das Angebot der Doppelhaushälften entsteht aufgrund sparsamer Grundstücksflächen und des Verzichts auf Unterkellerung die Möglichkeit der Eigentumsbildung auch für einkommensschwache Haushalte.

Alle neu entstehenden Mietwohnungen auf den Grundstücken in der Kaiserstuhl- und der Bahnhofstraße zeichnen sich durch barrierefreie bzw. -reduzierte Ausführung, moderne zeitgemäße Ausstattung und eigene Freisitze in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen aus. Die Wohnungen sind allesamt kompakt in ihren Wohnflächen, damit die jeweilige Gesamtmiete einer Wohnung für die Mieter erschwinglich und bezahlbar sind.

Die genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnraumangebote zeichnen sich grundsätzlich durch den Anspruch an bezahlbares Wohnen aus. Beim vorgestellten Generationenübergreifenden Wohnen in Gottenheim kommen darüber hinaus noch Fördermittel aus dem Programm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen Baden“ zum Einsatz. Die Förderung kommt direkt den Mieter über einen Mietzuschuss (Direktförderung) zugute.

Parkierung

Der Wohnhof erhält eine Tiefgarage, erschlossen über die Kaiserstuhlstraße, in der die baurechtlich erforderlichen PKW- und Fahrrad-Stellplätze des Wohnhofs nachgewiesen werden. Vom Untergeschoss gibt es jeweils schwellenlose Zugänge zu den Treppenhäusern mit Aufzug, sodass jede Wohnung auch aus der Tiefgarage barrierefrei erreicht werden kann. Für Haustechnik, Stellplätze für Elektrorollstühle sind ebenfalls die erforderlichen Flächen vorhanden.

Zur Unterstützung der Mietkosten wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel vorgeschlagen: Kleine Wohnungen mit einem Stellplatz je Wohneinheit, größere Wohnungen mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit.

Für die Gebäude in der Bahnhofstraße wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 vorgeschlagen. Die neu elektrifizierte und enger getaktete S-Bahn sowie ein Car-Sharing-Konzept bilden ein ergänzendes Mobilitätsangebot für die Bewohnerschaft.

Feuerwehr Rettungswege

Der Entwurf sichert ein funktionierendes Brandschutzkonzept zu: Der erste Rettungsweg erfolgt über die Treppenhäuser. Alle Wohnungen sind zudem mit der tragbaren Leiter erreichbar. Sondernutzungen wie Wohngruppe, Kita und Gewerbeflächen, sind in den Erdgeschossen untergebracht.

Konstruktion

Es wird eine zeitgemäße und ressourcenschonende Bauweise vorgeschlagen. Durch das Zusammenwirken von Kompaktheit der Baukörper mit Außenwänden in monolithischer Massivbauweise bzw. Mauerwerk mit mineralischem strukturiertem Dickputz auf Mineralfaserdämmung entstehen mit bewährten Materialien Gebäude von hoher Behaglichkeit und geringen Betriebskosten für die Bewohner.

Schallschutz

Bei den Gebäuden entlang der Bahnhofstraße orientieren sich die Aufenthalts-/Schlafräume und Freisitze der Wohnungsgrundrisse nach Süden, bzw. Osten/Westen. Nach Norden, entlang der S-Bahn-Linie liegen Laubengänge/Flure, Funktions- und Nebenräume.

Energieversorgung und Energiekonzept

Der Entwurf zeichnet sich durch ein einfaches und nachhaltiges Energiekonzept mit Hochwärmedämmenden Außenwänden, Dreifachverglasung und kontrollierter Lüftung aus, wodurch der Energieverbrauch gesamtheitlich reduziert wird und ein hoher Energiestandard entsprechend kW 55 erreicht wird.

Die Kompaktheit des Bebauungsentwurfs empfiehlt eine zentrale Wärmeversorgung der neuen Gebäude. Im weiteren Planungsverlauf ist darüber hinaus zu prüfen ob ggf. ein gemeinsamer Verbund mit benachbarten kommunalen Gebäuden (Schule, Kindergarten) technisch möglich und wirtschaftlich ist.

Es besteht die Möglichkeit die Wärmeversorgung über das Bauvereins eigene Tochterunternehmen EVB GmbH zu realisieren. Die Bauverein Breisgau eG hat mit ihrem eigenen Tochterunternehmen "EVB GmbH" bereits seit Jahrzehnten Erfahrung in der Versorgung von über 2.000 Wohnungen mit ökologisch nachhaltig erzeugter Wärme und zwischenzeitlich rd. 300 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit vor Ort erzeugtem Strom.

Zuverlässige Partner der Gemeinde

Bauverein Breisgau eG

Die genossenschaftlichen Mietwohnungen, Wohngemeinschaften und Gewerbeflächen der Wohnanlage werden dauerhaft von der Bauverein Breisgau eG vermietet und verwaltet. Als Partner der Gemeinde gewährleistet die Bauverein Breisgau eG hierbei, dass die genossenschaftlichen Wohnungen zeitlich unbefristet den Einwohnern von Gottenheim als Mietwohnungen zur Verfügung stehen.

Die Einwohner Gottenheims genießen bei der Vergabe von genossenschaftlichen Mietwohnungen in Gottenheim eine bevorzugte Berücksichtigung: Die Gemeinde erhält zur Sicherung hierzu ein Vorschlagsrecht zur Benennung der Mieter. Vergleichbare Vereinbarungen unterhält und lebt der Bauverein Breisgau bereits seit Jahrzehnten mit verschiedenen Gemeinden im Breisgau.

Die Bauverein Breisgau eG wurde bereits im Jahre 1899 gegründet und hat heute nahezu 5.000 eigene Wohnungen in Freiburg und Umgebung. Zusätzlich werden über 3.400 Eigentumseinheiten verwaltet. Zusammen mit ihren über 23.000 Mitgliedern ist die Bauverein Breisgau eG ein solider, verlässlicher genossenschaftlicher Partner der Wohnungswirtschaft.

Die Bauverein Breisgau eG ist bereits seit 120 Jahren für viele Umlandgemeinden im Breisgau ein kompetenter Ansprechpartner für Planung, Bau, Verwaltung und Bewirtschaftung genossenschaftlicher Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten.

Pfarrpfründestiftung

Als kirchliche Stiftung ist die Pfarrpfründestiftung ausdrücklich dem Erhalt der Schöpfung verpflichtet. Ganz weltlich ausgedrückt bedeutet das: Alles Denken und Handeln wird bestimmt vom Anspruch auf Nachhaltigkeit, soziale Ausgewogenheit und ökologische Vertretbarkeit, wobei auch ökonomische Gesichtspunkte mit bedacht werden.

Anfang 2002 haben die 1.136 vormals einzelnen Pfarrpfründen ihr gesamtes Vermögen in die neue Pfarrpfründestiftung eingebracht. Seither musste nicht mehr jeder einzelne Pfarrer die Pfründen verwalten – was eine Menge Aufwand und vor allem Zeit erforderte. Die Vorteile einer zentralen Stiftung liegen auf der Hand: Experten verwalten das Vermögen professionell und effizient. Die Pfarrpfründestiftung hat vornehmlich die Aufgabe, das Stiftungsvermögen zu verwalten, zu erhalten und zu mehren. Die erwirtschafteten Erträge tragen zur Priesterbesoldung bei.