

# Initiative 2009/2010

## Bauen und Wohnen im Bestand

Vielfältig | Lebendig | Zukunftsfähig

Schirmherrschaft: Ministerpräsident Günther H. Oettinger MdL

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

# 1 Ziele der Initiative

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 Bestandssanierung 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 demographischen 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).

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 Belebung der Stadt- und Ortskerne mit dem behutsamen Umgang im Bestand verbinden.

Zur Teilnahme aufgerufen sind Städte, Gemeinden und Landkreise aus Baden-Württemberg, Unternehmen und Projektträger wie Wohnungsbaugesellschaften, Baugemeinschaften und private Bauherren sowie Architekten, Stadtplaner und Initiatoren in Baden-Württemberg, die in Baden-Württemberg Maßnahmen angestoßen und/oder verwirklicht haben.

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.

In diesem Sinne müssen bei der Entwicklung des Bestands 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.

### **Die Initiative 2009/2010 ordnet die Beiträge in folgende Themenschwerpunkte:**

#### **Städtebauliche Entwicklung von Bestandsgebieten**

- Strategien für die städtebauliche Neuordnung von Bestandsgebieten
- Konzepte zur Stabilisierung und Qualifizierung von gewachsenen Quartieren, Ortschaften und Dörfern
- Maßnahmen im Wohnumfeld zur Verbesserung von Lagequalität und Wohnatmosphäre
- Sicherung und Anpassung der Daseinsvorsorge in gewachsenen Quartieren, Ortschaften und Dörfern

#### **Aufwertung des Wohnungsbestands**

- Qualifizierung des Wohnungsbestands durch bauliche Anpassungen
- Aufwertung, Stabilisierung und qualifizierte Umstrukturierung nicht mehr marktfähiger Wohnungsbestände
- Nachhaltige energetische Erneuerung des Wohnungsbestands

#### **Umnutzung und Aktivierung von Bestandsgebäuden**

- Integration geeigneter Zwischennutzungen in den Gebäudebestand
- Umnutzung und Revitalisierung von Büro- und Gewerbebauten sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofstellen
- Nutzungskonzepte für Bestandsgebäude zur Sicherung bestehender Wohnquartiere

#### **Flächenrecycling in integrierten Lagen**

- Nachhaltiges, wohnungsbezogenes kommunales Bauflächenmanagement
- Aufwertung und Stabilisierung von Bestandsgebieten durch bauliche Ergänzung und Baulückenschließungen
- Umstrukturierung von Gewerbebrachen und Infrastrukturf lächen
- Konzepte für die Konversion ehemaliger militärischer Flächen und Anlagen

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

- Stärkung der lokalen Identität durch Aufwertung der historischen Gebäudesubstanz
- Denkmalgerechte Instandsetzung und nachhaltige Nutzung von Altbaubeständen und Baudenkmalen
- Neues Bauen in historischer Umgebung

#### **Beratung, Finanzierung und Förderung**

- Entwicklung innovativer Kooperations- und Finanzierungsmodelle
- Kommunale Förderung innovativer Wohnprojekte und Bauvorhaben
- Bereitstellung von günstigem Bauland

## 2 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 wie 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 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.

In den Erhebungsbogen sind alle erforderlichen Informationen zum jeweiligen Projekt einzutragen. 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.

## 4 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.

### **Ansprechpartner:**

Dipl.-Ing. Mario Flammann  
 Dipl.-Ing. Elena Skubowius  
 pesch partner  
 architekten stadtplaner BDA | SRL  
 Firnhaberstraße 5  
 70174 Stuttgart  
 Telefon: 0711/99 330-71  
 Telefax: 0711/99 330-72  
 pps@pesch-partner.de

## 5 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. Bei Rückfragen wenden sich die beauftragten Prüfer an die Einsender. Auf der Basis dieser ersten Einschätzung der Projekte wird ein Vorprüfbericht erstellt. Es 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.

## 6 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 und
- 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

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.

## 7 Prämierung und Präsentation

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. 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.

## 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

## 9 Sozialwissenschaftliche Fachberatung

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

## 10 Städtebauliche und architektonische Beratung

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

## 11 Auslober der Initiative

**Arbeitsgemeinschaft der Baden-Württembergischen Bausparkassen zusammen  
 mit dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg sowie dem Ministerium  
 für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg**

Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft:

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

Anschrift des Auslobungsvertreeters:

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

## 12 Schirmherrschaft

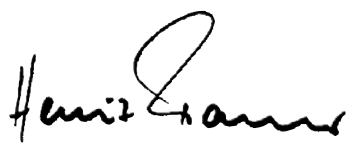
Ministerpräsident Günther H. Oettinger MdL

### 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

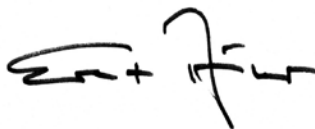
Wir möchten Sie sehr herzlich einladen, sich an unserer Initiative zu beteiligen!

Schwäbisch Hall / Stuttgart, den 11. Mai 2009



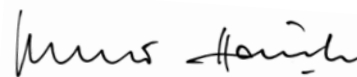
Heinz Panter

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