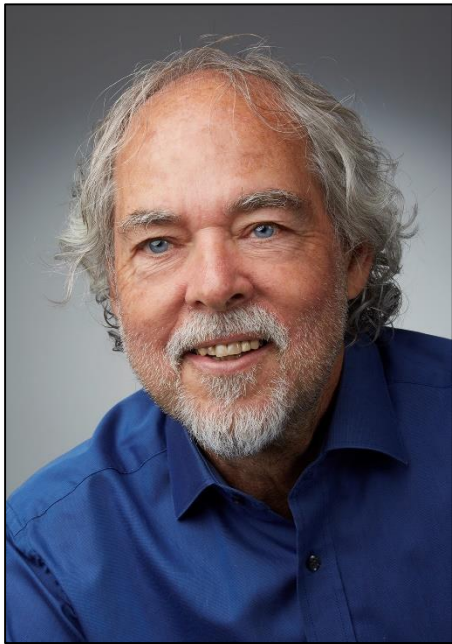




Wohnrauminitiative der Gemeinde Walzbachtal

- Wohnen heute –Grundlagen und Statistiken zur Wohnraumsituation im Landkreis Karlsruhe
 - Beispiele für die Wohnraumschaffung durch Umbau im Bestand
- Probleme
- Lösungen
- Ausblick in die Zukunft

Hans-Werner Weiss



Persönliches

- Geboren 1954
- Verheiratet, zwei Kinder und 3 Enkel
- Seit 1985 wohnhaft in Jöhlingen
- Architekt, Leitung des Architekturbüros Weiss in Jöhlingen bis 2015
- Schwerpunkte u.a. energetische und ökologische Bauweise, Energieberatungen

Markus Keller



Persönliches

- Geboren 1964
- Verheiratet, zwei erwachsene Kinder
- als freier Architekt im Büro Ibele und Partner in Pfinztal tätig
- Fortbildung im Bereich Planung von Passiv- und Null-Energiehäusern, Energieeffizientem Bauen und Energieberatung
- Mitarbeit in verschiedenen Gremien der Architektenkammer auf Kreis- und Landesebene

Wohnrauminitiative der Gemeinde Walzbachtal



Grundlagen Statistik

Die Ausarbeitung dieses Teils erfolgte
mit freundlicher Unterstützung der



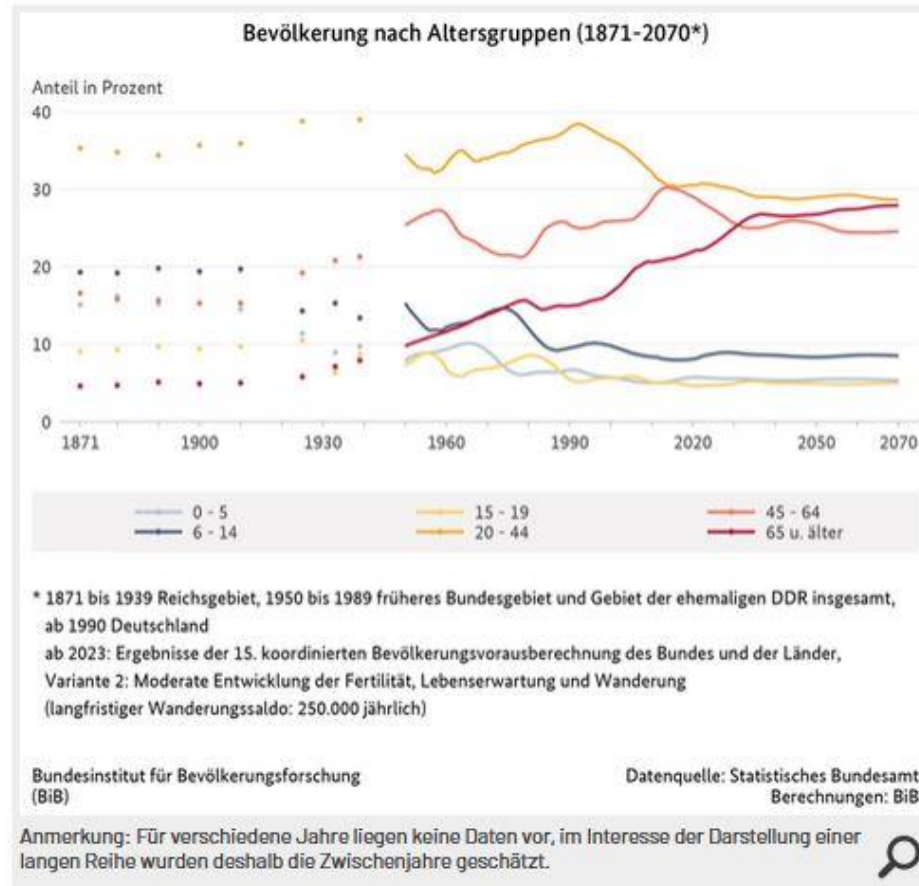
**Architektenkammer
Baden-Württemberg**

Wohnrauminitiative der Gemeinde Walzbachtal



Bevölkerung nach Altersgruppen (1871-2070)

In der historischen Betrachtung wird die erhebliche Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung in Deutschland sichtbar. Bis zum Beginn des neuen Jahrtausends sank der Anteil der drei Altersgruppen unter 20 Jahre auf insgesamt unter 20 Prozent ab und bleibt seitdem etwa konstant. Der Anteil Altersgruppe über 65 Jahre steigt weiter an, in den nächsten Jahren insbesondere durch das Vorrücken der Babyboom-Jahrgänge in das Rentenalter.



Bevölkerung nach Altersgruppen:

Kernaussage:

Die Anzahl der Einwohner in der Altersklasse 65 Jahre und älter ist in den letzten 100 Jahren von 10 auf 30 % gestiegen



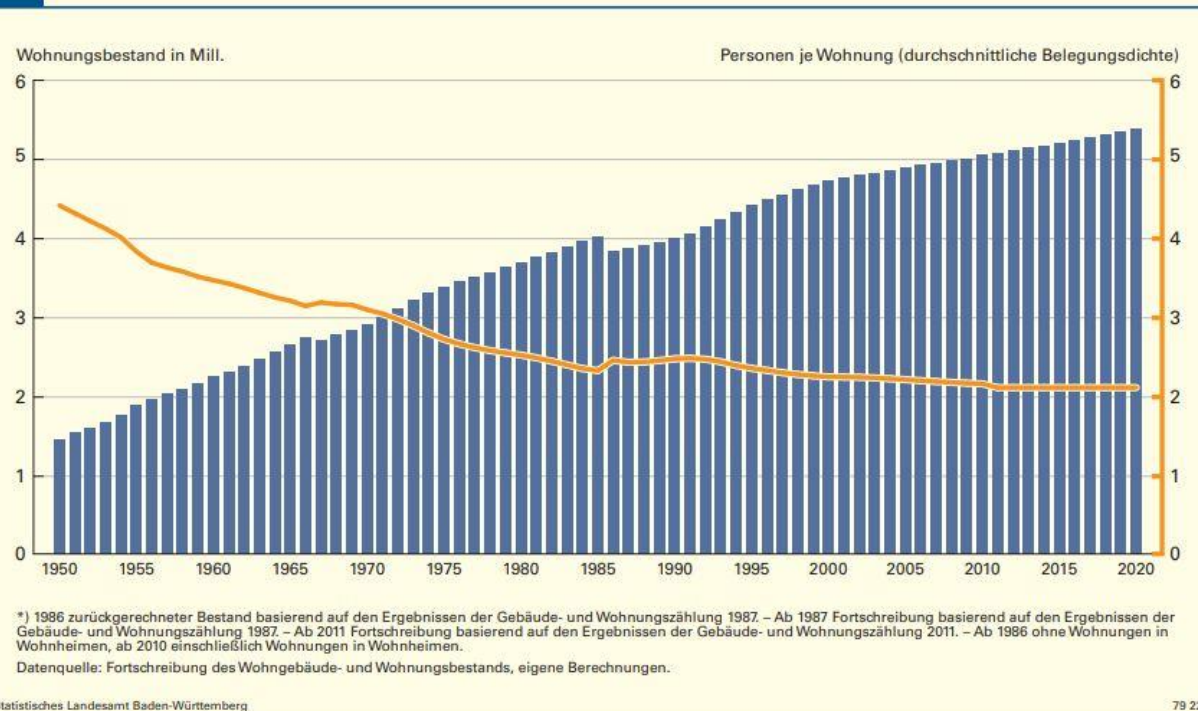
Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung

Wohnungsbestand und Belegungsdichte
In Baden-Württemberg von 1950 -2020:
Kernaussage:

Die Anzahl der Bewohner pro WE ist von 4,5 auf 2,0 Gesunken.
Die Anzahl der Wohnungen ist von ca. 1,5 Mio. auf ca. 5,2 Mio gestiegen

Insgesamt ist die Wohnfläche pro Einwohner bundesweit von ca. 15 qm/Einwohner im Jahre 1950 auf ca. 47 qm / Einwohner im Jahre 2023 gestiegen

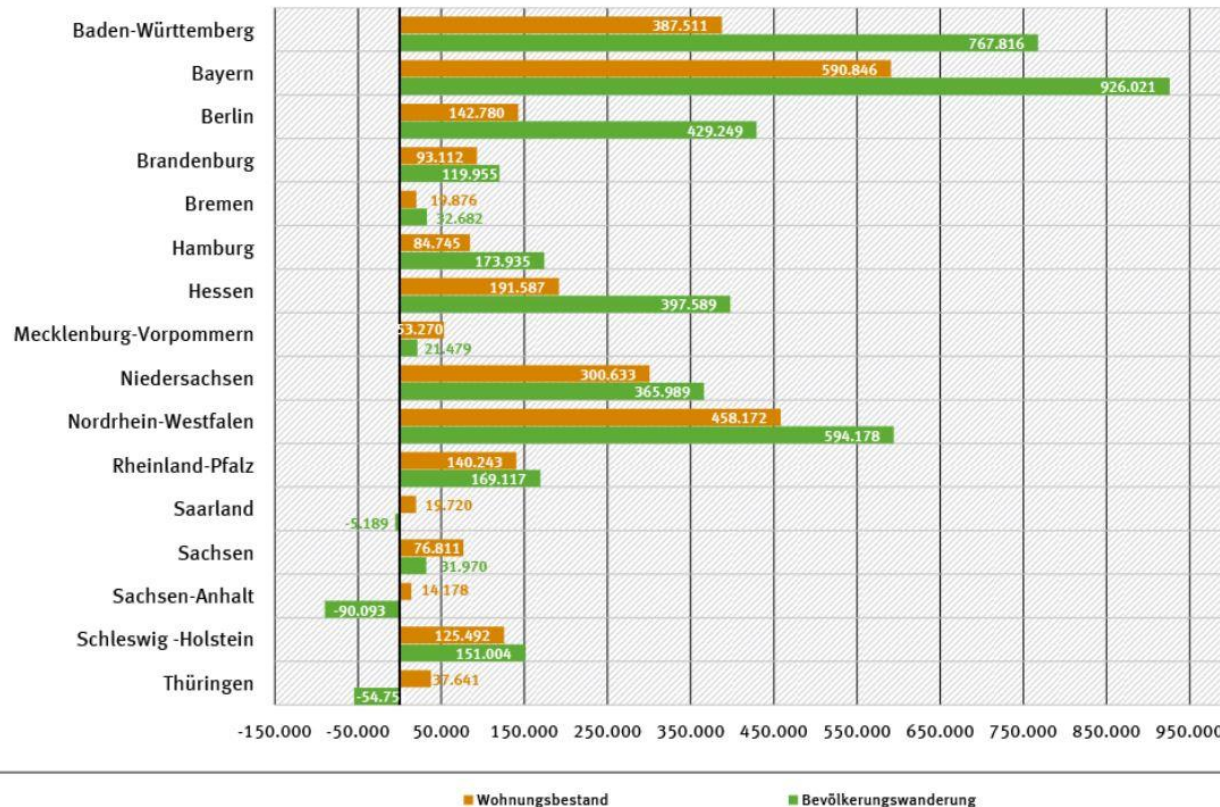
S Wohnungsbestand und Belegungsdichte in Baden-Württemberg 1950 bis 2020*)



Quelle: Statistisches Landesamt BW

Wohnrauminitiative der Gemeinde Walzbachtal

Veränderung Bevölkerung und Wohnungsbestand in den Bundesländern 2011* bis 2022



* Bevölkerung ab 2011 Berechnung auf Grundlage des Zensus 2011; Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Wohnheimen

Quelle: Statistisches Bundesamt 2023: GENESIS Datenbank, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden: Bundesländer, Stichtag, Anzahl der Räume (abgerufen am 16.11.2023)
Statistisches Bundesamt 2023: Bevölkerung am 31.12.2022 nach Nationalität und Bundesländern (abgerufen am 16.11.2023)

Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohnraumentwicklung:
Wie geht es weiter:

Kernaussage:

Baden-Württemberg wird ein Bundesland mit einem stabilen Bevölkerungswachstum und damit einhergehend einem steigenden Bedarf an Wohnraum bleiben

Wohnrauminitiative der Gemeinde Walzbachtal

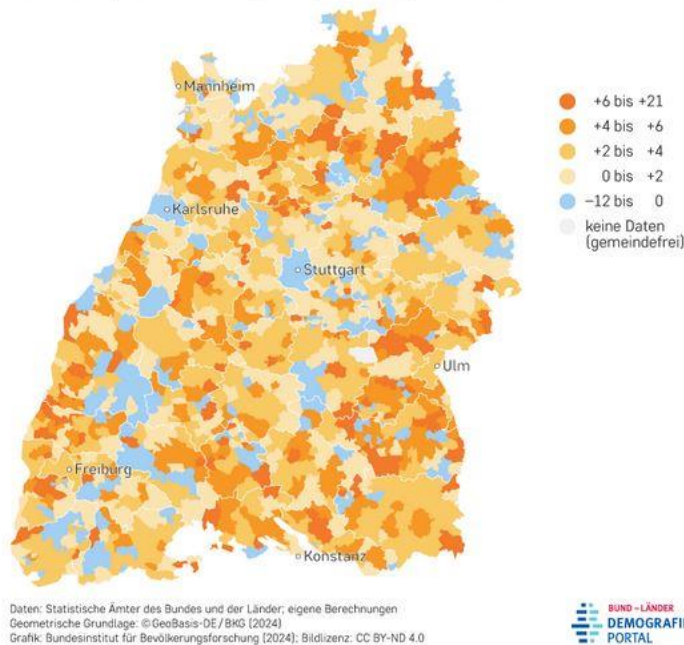


Regionale Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg

Die meisten Gemeinden in Baden-Württemberg sind in den letzten Jahren gewachsen. Mittelfristig wird eine Zunahme für alle Landkreise und kreisfreien Städte erwartet.

Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg

Veränderung der Bevölkerungszahl (in Prozent), 2018–2023



Bevölkerungsentwicklung
regional 2018-2023:

Kernaussage:

Im Bereich Pfinztal-
/Walzbachtal
Bevölkerungswachstum ca.
3 %

Quelle: Statistisches Landesamt BW

Wohnrauminitiative der Gemeinde Walzbachtal



Bevölkerungsentwicklung regional 2017-2035 (Prognose) :

Kernaussage:

Im Landkreis Karlsruhe Wachstum ca. 2,5 %, landesweit ca. 3,1 %

Regierungsbezirk Stuttgart	4.126.688	4.232.600	4.259.900	+2,6	+0,6	+3,2
Baden-Baden (SKR)	54.718	55.100	54.900	+0,7	-0,5	+0,2
Karlsruhe (SKR)	311.919	328.000	329.400	+5,2	+0,4	+5,6
Karlsruhe (LKR)	442.673	452.600	455.900	+2,2	+0,7	+3,0
Rastatt (LKR)	230.216	234.800	236.000	+2,0	+0,5	+2,5
Region Mittlerer Oberrhein	1.039.526	1.070.500	1.076.200	+3,0	+0,5	+3,5
Heidelberg (SKR)	160.601	166.700	166.800	+3,8	+0,1	+3,9

Quelle: Statistisches Landesamt BW

Wohnrauminitiative der Gemeinde Walzbachtal



Auszeichnungsverfahren "Konstanz 2003 - 2011"



Foto: Rene Lamb Fotodesign GmbH

Umbau und Sanierung Einfamilienhaus mit barrierefreiem Anbau für mehrere Generationen

Goethestr. 49

78239 Rielasingen-Worblingen

Quelle: AKBW



Überregionales
Beispiel aus dem
Bereich
Bodensee

Schaffung
barrierefreien
Wohnraumes
durch Anbau

Frage nach der
baurechtlichen
Umsetzbarkeit

Als Musterlösung
eher nicht
geeignet

Wohnrauminitiative der Gemeinde Walzbachtal



TUELLES PROJEKTE TEAM KOMPETENZEN KON



Von Dirk Groppe

WALZBACHTAL: Transparenz anmutend, die Lebensumstände können auch viel Arbeit machen, und einem manchmal sogar überfordern. So weit wollen es Ursula und Edoard Herter aber erst gar nicht kommen lassen. Das Ehepaar lebt auf dem Maderhof, in der Gemeinde Walzbach im Landkreis Ravensburg. In hinfälliger Wiesendachschale, dieser Tage satig grün mit gelben Löwenmäulchen-Töpfen und weißen Oberbaumblüten, eine ja, traumhafte Idylle. In einer kleinen Liege liegt ihr Hof, ein kleiner Gebäudekomplex, tritt noch aus allen Backsteinen – der sich allerdings auch ganz schön groß anmisst. 160 Quadratmeter bietet abseits das Erdgeschoss, die gleiche Fläche mit Dachschichten umfasst das Stockwerk darüber, dazu kommen eine zugewandte Scheune sowie das Außengelände. Das Paar brist mit Hekt. Und beide sind jetzt 64 Jahre alt. „Ja, war absurd, das wir das irgendwann nicht mehr schaffen“, sagt Ursula Mader. „Dann muss man sich entscheiden, was denn hinterher, oder was Ort einen Weg finden.“

Vor dieser Entscheidung stehen sehr viele Eigenheimbesitzer. Wenn die Kinder ausziehen, werden die Einfamilienhäuser oft zu groß. Für Eltern oder Aktivisten. Denn es ist über zudem immer schwerer fällt, die Flächen in Ordnung zu halten, geschweige denn zu bewirtschaften. Gleichzeitig ist überall der Wohnraum so knapp wie nie, der Markt seit Jahren am Anschlag. Jüngere Familien werden vorwiegend oft verggibt nach einer bezahlbaren Fläche. Eine paradoxe Situation und ein Dilemma, das sich nur schwer auflösen lässt.

Ursula Herter sieht auf eine Lösung, als sie im Gemeinderat von dem Projekt „Am Althaus“ und mehr“ las, gefordert vom Land für eine kontrollierte Bebauung durch einen Architekten im Wert von 600 Euro. Dabei schaut sich der Experte Gebäude und Grundstück an und macht Vorschläge sowie einen Plan für Um- oder Ausbau, damit aus einem Einfamilienhaus zum Beispiel

zwei Wohneinheiten werden. Wie das konkret aussehen kann, zeigt sich auf dem Maderhof, den einst die Großeltern von Ursula Herter erwarben. Genau den Empfehlungen sollen zwei Gästezimmer, ein Erdgeschoss zu einer altersgerechten Wohnung für das Ehepaar umgebaut werden, inklusive eines separaten Eingangs. Die größere Wohnung auf gleicher Ebene wird für eine junge Familie neu gestaltet. Dort soll künftig die Tochter mit ihrem Mann und dem zukünftigen Nachwuchs einziehen. Ein Teil der Scheune wird zur Garage umgebaut, das Obergeschoss dient wie bisher als Freizeitanlage, was eine finanzielle Entlastung bedeutet. Vor allem aber wird die berufstätige Tochter in der Kinderbetreuung künftig durch ihre Eltern entlastet. Umgeben ist die junge Familie bei den Arbeiten in Haus und Hof. „Für uns ist das eine Win-win-Situation“, sagt Ursula Herter.

Diese Vorteile können dem Projekt nicht aus Landesheimbauern Nicole Kaurz. „Es ermöglicht ein Miteinander von Jung und Alt, und fördert gegenseitige Unterstützung“, so die CDU-Politikerin, die nicht zuletzt die viktorianische Mangel an Wohnungsmarkt abmildern will. „Aber gemeinnützige Ziel muss es sein, vorhandene Wohnraum, was immer möglich, besser zu nutzen.“ Einmalen würde „Am Althaus 2“ und mehr“ allerdings nicht von Fachleuten im Ministerium in Stuttgart, sondern von Christa Gamm in Zimmer 11 im Rathaus Ramm. Als Leiterin des Bürgerkontakts macht Gamm Besucher bei Geburtstagen oder auch bei Familien mit Neugeborenen, lässt die Klagen der Älteren über ein zu großes Anwesen genauso wie der jüngeren über beengte Wohnverhältnisse. „Am Althaus 2“ und mehr“ soll es werden, was es bedeutet, wenn der Nachwuchs einziehen wird. „Mein Mann und ich übergeben auch schon, was wir mit dem großen Haus machen.“ Mit diesen Hintergrund fiel es ihr nicht schwer, das Finanzierung für die Gemeinderatsbeschlüsse, Walzbach und Grödenz

zu entwickeln, mit entstandenen Erfolge. Rund 40 Einheiten werden sich seit Mitte 2021 befragen, schon 10 Häuser wurden umgebaut. In noch mal so vielen werden die Arbeiten beginnen. Auch wenn der Ansatz für manche wohl zu spät kommt, „dann habe ich gelächelt, dass sich Hausgeister von 75 bis 80 Jahre melden würden“, sagt Gamm. „Die Menschen in diesem Alter machen das aber nicht mehr, die tun sich die Handwerkerleistungen nicht mehr an.“ Oder bekommen bei der Bank keinen Kredit mehr, um den Umbau zu finanzieren.

Somit wirkt das Projekt eher Interesse bei den 50- bis 65-Jährigen, die bei der Pflege der eigenen Eltern merken, welchen Aufwand ein großes Haus bedeutet, die über hohe Fixkosten für eine viel zu große Wohnfläche stehen, die lieber einen wohnen ab den Garten pflegen. Und die nach einem Umlauf entweder fremd vermieten oder, wie die Herter, eigene Kinder ins Haus holen.

Architekt Wolfgang Sebach aus Ravensburg (Architekturbüro) der in Kooperation mit der Gemeinde Bodnag Dutzende Eigentümer beraten hat, wurde von Anfang an die Kinder miteinbezogen. „Die wollen schließlich wissen, was mit ihrem Hof geschieht.“ Außerdem lief für einen unerschrockenen Umgang mit Flächen und Ressourcen verständlich. „Weil das sind diejenigen, die später selbst einmal bauen wollen, oder alterns ein bereits bestehendes Gebäude beziehen.“

Letzteres hält der Architekt für ein Gebot der Stunde, gerade in der ländlichen und wohlhabenden Region wie Oberschwaben. „Auf den Grundstücks- und Wohnungsmarkt ist sehr hoher Druck auf die Sachanlage. Deshalb werden immer mehr Neubaugebiete für Einfamilienhäuser geräumt, in denen aber keine Mehrfamilienhäuser mit bezahlbarem Wohnraum stehen.“ Die Folge: „Wir haben eine extreme Verengung“, wobei die Dörfer für Gerechtigkeit, Gaststätten sterben und in den

Wenn das Haus im Alter zu groß wird

Die Menschen wollen möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung leben. Ein Pilotprojekt im Landkreis Ravensburg zeigt, wie das gelingen kann. Gleichzeitig entsteht dabei Wohnraum für junge Familien.



Ursula und Edoard Herter freuen sich, dass sie im Alter Heimat und Wohnort nicht verlassen müssen.

Randlagen inflationäre Discount anfallende. Eine unumgängliche Entwicklung, wie Sebach betont, sind 75 Prozent der Gebäude in Deutschland doch Altbau, oft große Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken, in der Regel mit einer ungenutzten ersten Etage. Wenn wir es schaffen, diese Häuser weiter zu nutzen, so zu machen, schlagen wir viele Flächen mit einer Klappe.“

Indem zum Beispiel die Einwohnerzahl von 2000 auf 2000 erhöht. Wären die oft weit auseinanderreichenden Häuser nachverfügt, ließe sich die Einwohnerzahl sogar verdoppeln. „Und das, ganz ohne den Stellungsraum zu erweitern.“ Vor allem die vernünftige Auslastung der Altbau hätte einen wichtigen Effekt: „Die Natur ist der Gewinn.“ Weil weniger

tiert werden, dass eine große Wohnfläche, suggeriert wird. „Dabei nutzen wir nur ungefähr ein Drittel davon zum Wohnen. Der Rest ist Lagerfläche für Konsumgüter, etwa für das Rackettgerät.“

Von der Politik wünscht sich die Sozialpolitik mehr Studien, wie Einfamilienhausgebiete umgewandelt und andersverwendet werden können. Darauf zielt auch Wolfgang Sebach ab, rund 10 Jahre Veränderungen sieht durch die aktuell höheren Baukosten. „Es wird noch immer nach altem Muster gebaut“, so der Architekt. „Weil es noch immer jede Menge Leute gibt, die sich den Neubau auf der Wieser leisten können.“ Die Landesregierung versucht inzwischen korrigierend einzugreifen, etwa über die Wohnraumförderung Baden-Württemberg oder den Strukturförderung Kassen und Wohnen, dem aus Sebach angetrieben. Für eine zugehörige Entwicklung in der Expertise, braucht es eine reformierte Gesetzgebung, damit Bebauung und Flächenumschichtung der Nachverdichtung erleichtert. Und vor allem müsste bei den Fördergebern der Fokus deutlich mehr auf Altbauwohnungen liegen.

Darüber hinaus rufen zunehmend alterns Bevölkerung erheblich profitieren. 90 Prozent der Deutschen wollen nämlich möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben, wie aus einer Umfrage des Deutschen Zentrums für Altersfragen hervorgeht. Allerdings leben demnach nur drei Prozent in einer Wohnanlage, die barrierefrei angepasst ist an die Bedürfnisse aller Menschen.

Gegen diese Lücke schließen für sich aus und haben Herter. Die Suche nach Handwerker läuft auf Hochzeiten. Aufträge werden erteilt und die Arbeiten sollen zeitnah beginnen. „Das ist ein alterer Charakter“, sagt Ursula Herter, die sich darauf freut, in dem alten Hof bald drei Generationen unter einem Dach leben zu sehen. So wie für Menschen in früheren Zeiten gängig und gelte war.

Überregionales Beispiel aus dem Bereich Oberschwaben

Umbau eines sehr großen Haus-/Hofgebäudes in mehrere Einheiten

Bild: Schwäbische Zeitung Ausgabe 04.05.23

Quelle: Schwäbische Zeitung

Dachgeschossausbau eines Wohnhauses aus den 70 er Jahren



Ausgangslage

Gebäude mit ca.
110 qm
Grundfläche

2 Geschosse
bewohnt

Dachgeschoss nicht
ausgebaut

Dachgeschossausbau eines Wohnhauses aus den 70 er Jahren



Planerische Gesichtspunkte:

- Erneuerung Dach
- genehmigungsfrei gem. LBO da zusätzlicher Wohnraum im DG geschaffen wird
- aber die GFZ wird größer, Abgleich mit B-Plan erforderlich
- durch den Ausbau des DG rutscht das Gebäude von Gebäudeklasse 2 nach GK 3 , die Anforderungen an den Brandschutz steigen
- z.B. musste das UG vom Rest des Hauses durch eine T30 Tür abgetrennt werden.

Dachgeschossausbau eines Wohnhauses aus den 70 er Jahren



Planerische Gesichtspunkte:

Da die Grundstruktur des Hauses für eine geschossweise Bewohnung vorbereitet war (getrennte Elektro und Wärmeversorgung) war der Ausbau relativ einfach zu bewerkstelligen.

Die Voraussetzungen für eine etappenweise energetische Sanierung des Gebäudes wurden geschaffen

Wohnrauminitiative der Gemeinde Walzbachtal

Kompetenzzentrum Wohnen

Beratungsprämie



Wenn die Kinder aus dem Haus sind, werden Einfamilienhäuser oft zu groß für ihre Eigentümer. Zugleich suchen viele Menschen eine Wohnung. Die Beratungsprämie bringt beide Seiten zusammen und gibt Denkanstöße zum Umbau und zum Teilen solcher Häuser.

Die Eigentümer eines Einfamilienhauses sollen mit der Beratung durch einen Architekten eine erste Einschätzung erhalten, wie ungenutzter Wohnraum aktiviert werden kann. Die Höhe der Förderung beträgt 400 Euro. Die Kommune entscheidet selbst, ob die Prämie vor Ort angeboten wird. Sie ist Empfängerin der Prämie und Ansprechpartnerin für Interessenten.

Wohnrauminitiative des Landes BW

Erstbegehung und Potenzialanalyse durch einen Architekten werden mit 400 Euro gefördert:

Als Stundensatz für einen Architekten kann man je nach Region und Bürogröße mit ca. 100-140 € netto rechnen.

Wohnrauminitiative der Gemeinde Walzbachtal

Wohnrauminitiative des Landes BW



Frage: Was kann man damit erreichen?

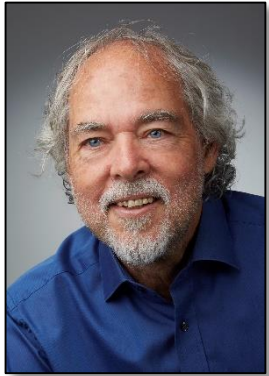
-Die Kosten für eine Erstbegehung und Beratung hängen sehr von der jeweiligen baulichen Situation ab.

-Eigentumsrechtliche Schwierigkeiten können einer schnellen Konzeptfindung im Wege stehen. Es ist deshalb empfehlenswert, diese Punkte im Vorfeld mit einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater abzuklären. Dafür sind wir die falschen Ansprechpartner.

-Reduzierung des Beratungsaufwandes durch die Beschaffung stimmiger Bestandsdaten (Pläne, Fotos etc.) **durch den Bauherren**.
Aufwändige Bauuntersuchungen ggf. mit Aufmaß verteuern die Erstbegehung unnötig.

-Falls der Bauherr nicht im Besitz von Planunterlagen ist, ist das Archiv der Gemeinde und/oder das Archiv des Landratsamtes bei bestimmten Baualtersgruppen eine gute Anlaufstelle.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Hans Weiss



Markus Keller