ZUKUNFTSQUARTIER KREUZ

NUTZUNGS-, BETRIEBS- UND FINANZIERUNGSKONZEPT

Nachhaltig und gemeinschaftlich zusammenleben

Inhalt

Vorwort 2
Vision 3
Umgang mit der Bausubstanz 4
Variante 1: Erhalt einzelner Gebäude und Ergänzung um Neubauten 6
Variante 2: Abriss der Bestandsgebäude und Errichtung von Neubauten 7
Lebendige Gemeinschaft 8
Klimagerecht und ökologisch 10
Städtische Einbindung 13
Inklusion. 14
Modellprojekt 16
Rechtsmodell 17
Finanzierungsmodell 19
Quartiersgestaltende 21
Fazit 22
Anhang 23

Vorwort

Die Stadt Bayreuth hat mit einem offenen Interessenbekundungsverfahren die Möglichkeit eröffnet, auf der Fläche des Rathauses II im Stadtteil Kreuz Ideen für ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Ein Konzept für die Nachnutzung des Gebiets sollte dem Anspruch der Festspiel- und Universitätsstadt als modernem und innovativem Oberzentrum im nördlichen Bayern gerecht werden.

Das etwa einen Hektar große Areal bietet aus unserer Sicht die einmalige Chance, auf einer innerstädtischen Fläche zukunftsweisende Stadtgestaltung zu verwirklichen und ein lebendiges Stadtquartier entstehen zu lassen. In unmittelbarer Nähe zum historischen Zentrum Bayreuths kann sich ein urbanes Viertel entwickeln, das ökologische Ansprüche genauso erfüllt wie es ein vielfältiges Miteinander ermöglicht.

Im hier vorgelegten Konzept für das Zukunftsquartier Kreuz, das aus einem breiten Beteiligungsverfahren entstanden ist, stellen wir unsere Ideen für ein städtebauliches Leuchtturmprojekt dar, das weit über die Stadtgrenzen von Bayreuth hinaus Aufmerksamkeit erhalten wird.

Wir bieten hier ein Konzept, das mit der Bayreuther Bevölkerung erarbeitet wurde und die Interessen und vielfältigen Anregungen der Bayreutherinnen und Bayreuther verwirklichen möchte. Ein Stadtentwicklungskonzept aus Bayreuth und für Bayreuth, das als Modellquartier für die Region und weit darüber hinaus bekannt werden kann.

Wir freuen uns, mit interessierten Partnerinnen und Partnern aus Stadt und Region unsere Ideen für ein zukunftsweisendes urbanes Quartier umsetzen zu können, in welchem die Leitvorstellung eines gemeinschaftlichen und nachhaltigen Lebens Wirklichkeit werden kann.

Im Folgenden finden Sie zunächst die Vision, die uns bei der Gestaltung des Zukunftsquartiers Kreuz leiten soll. Wir zeigen dann nach einem kurzen historischen Überblick über das Areal auf, wie sich die Ziele unseres Nutzungskonzepts verwirklichen lassen. Dabei nehmen wir an vielen Stellen Bezug auf bereits erprobte, aber dennoch innovative Beispiele, um zu zeigen, dass es sich bei unserem Konzept nicht um eine Wunschvorstellung handelt. Die aus einem von Beginn an partizipativen Prozess entwickelte Verbindung etablierter Ansätze ökologischer Stadtgestaltung mit unterschiedlichen Ideen für ein neues Miteinander im Quartier stellt einen neuartigen Ansatz der Stadtentwicklung dar, den wir für Bayreuth verwirklichen wollen.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Weiterentwicklung und Realisierung unserer Ideen mit der Stadt Bayreuth. Herzlichen Dank.

Bürgerinitiative „Zukunftsquartier Kreuz“

Kontakt: zukunftkreuz@forum1punkt5.de

Vision

> Gemeinsam für Nachhaltigkeit und ein lebendiges Miteinander.
> Zukunftsfähigkeit für Kreuz, Bayreuth und die Region anstoßen.

Orientierung an den Kriterien des Interessenbekundungsverfahrens

Wir, die Bürgerinitiative „Zukunftsquartier Kreuz“, haben gemeinsam mit unseren Planungspartner*innen ein Nutzungskonzept für die Nachnutzung des Areals des Rathauses II entwickelt, das sich an den stadtgestalterischen und sozialräumlichen Kriterien des Interessenbekundungsverfahrens der Stadt Bayreuth orientiert.

Konzeptentwicklung auf breiter Basis

Als offenes Bürgerprojekt interessieren wir uns für die Bedürfnisse der Menschen in unserer Stadt und haben unser Konzept entsprechend ausgerichtet. Am 22. und 23. Februar 2019 veranstalteten wir eine große öffentliche Ideenwerkstatt, bei der über 65 Teilnehmende ihre Interessen und Anregungen für das Quartier einbrachten. Die Ergebnisse dieser Werkstatt bildeten die Grundlage für die Formulierung unserer fünf Kernziele für das Zukunftsquartier Kreuz:

1. Im Zukunftsquartier Kreuz gedeiht eine lebendige Gemeinschaft.

Wir wollen im Zukunftsquartier Kreuz unsere Vision eines gemeinschaftlichen, inklusiven und generationenübergreifenden Lebens in der Stadt verwirklichen: Wohnen, Arbeit und soziokulturelle Nutzungen sollen sich gegenseitig ergänzen.

2. Das Zukunftsquartier Kreuz ist klimagerecht und ökologisch gestaltet.

Durch eine möglichst ökologische Sanierung von Bestandsgebäuden, innovative ökologische Ansätze beim Neubau, ein umfassendes energetisches Konzept und vielseitige ressourcenschonende Mobilitätslösungen wollen wir einen Ort schaffen, der für eine lebenswerte Stadtzukunft steht.

3. Das Zukunftsquartier Kreuz ist wechselseitig in das angrenzende Viertel und ins Stadtgebiet eingebunden.

Auf dem Areal des Rathauses II entsteht ein neuer Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden, die Nachbarschaft, Gäste und Besucher*innen. Ein öffentlicher Quartiersplatz und offene Gemeinschaftsräume machen diesen besonderen Stadtraum mit seiner Geschichte erlebbar.

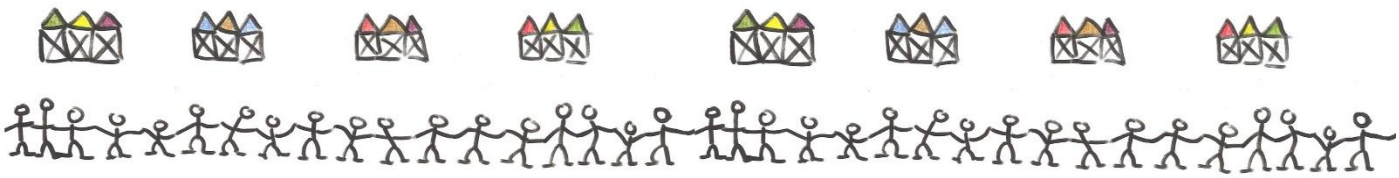
4. Im Zukunftsquartier Kreuz wird Inklusion gelebt und die Menschen werden mit ihren Bedürfnissen wahrgenommen.

In der Architektur, den Wohnstrukturen und den Freizeitangeboten werden die Bedürfnisse von allen Bewohnenden berücksichtigt. Das Quartier ist darauf ausgelegt, dass alle, egal ob mit oder ohne Einschränkung, gemeinschaftlich zusammenleben können.

5. Das Zukunftsquartier Kreuz erprobt eine zukunftsweisende Quartiersgestaltung.

Als einzigartiges Modellprojekt zeigt das Zukunftsquartier Kreuz themenübergreifend, welche innovativen Herangehensweisen es für eine belebte und nachhaltige Quartiersentwicklung für die Stadt der Zukunft braucht.

Auf den folgenden Seiten setzen wir unsere **zwei stadtplanerischen Varianten** in den geschichtlichen Kontext des Quartiers, stellen im Anschluss unser **Nutzungskonzept** anhand der fünf Kernziele unserer gemeinsam erarbeiteten Vision vor und zeigen die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines möglichen **Rechts- und Finanzierungsmodells** sowie die konkrete **Nachfrage** an selbstverwalteten Wohn- und Begegnungsräumen auf.



Umgang mit der bestehenden Bausubstanz

Geschichtliche Hintergründe zum Areal und den angrenzenden Flächen

Die zu überplanende Fläche befindet sich auf dem Areal des ehemaligen Städtischen Krankenhauses. Die Geschichte des Geländes ist ausführlich in den Stadtteilbetrachtungen zum Viertel Kreuz von Kurt Herterich nachzulesen, die er in zwei Bänden (1992 und 2009 erschienen) zusammengefasst hat. Aufbauend auf die dortigen Beschreibungen und die jüngsten Entwicklungen der letzten Jahre wird die Geschichte des Areals im Folgenden kurz erläutert.

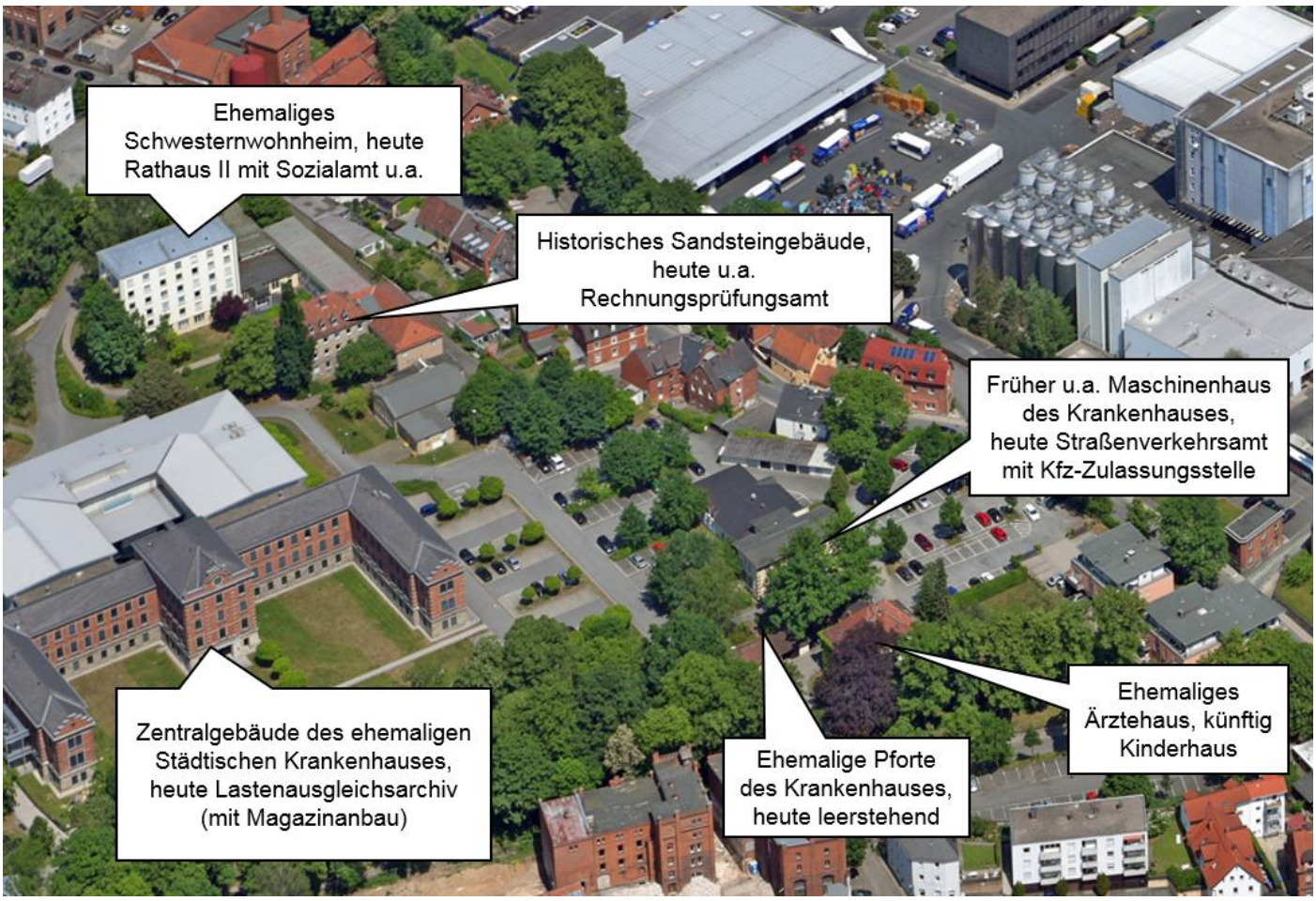
Das Städtische Krankenhaus wurde 1903 bis 1905 erbaut und ging im Mai 1905 in Betrieb. 1911 wurde das Gebäude durch den Anbau von zwei Seitenflügeln erstmals erweitert. 1922 erfolgte die Erweiterung um ein eigenes Haus zur Unterbringung von Schwestern und Dienstmädchen. Um das imposante und bis heute das Gelände optisch prägende Gebäude des Krankenhauses herum waren darüber hinaus diverse Nebengebäude entstanden: ein Kessel- und Maschinenhaus zur eigenen Stromerzeugung, ein Wasch- und Bügelhaus, ein Autoschuppen, ein Isolierhaus für Patienten mit Infektionskrankheiten, ein Leichenhaus sowie Wohnhäuser für Oberärzte und Verwalter. Das Krankenhaus wurde in den Jahrzehnten seit seiner Errichtung beständig ausgebaut und modernisiert. 1986 wurde es schließlich in einen Neubau am Roten Hügel an der Preuschwitzer Straße verlegt. Lediglich ein Teil der Berufsfachschulen für die Ausbildung des medizinischen und Versorgungspersonals blieb am früheren Standort erhalten.

Das großflächige Gelände des nunmehr ehemaligen Krankenhauses im Kreuz wurde daraufhin anderweitig genutzt. Im alten Hauptgebäude wurde das Lastenausgleichsarchiv des Bundesarchivs untergebracht; das Gebäude wurde dafür an der Nordseite um ein Magazin erweitert, für das die zum Krankenhaus gehörende Kapelle an der nordwestlichen Seite des Zentralgebäudes abgerissen werden musste. Im direkt an das ehemalige Krankenhaus anschließenden Gebäude der früheren Frauenklinik war neben der Berufsfachschule des Klinikums seit 1989 eine Kurzzeitpflegestation des Roten Kreuzes ansässig und heute ist dort auch das Kinderhaus des BRK untergebracht. In den Gebäuden der früheren Medizinischen Klinik und der Kinderklinik wurde ein Studentenwohnheim eingerichtet; diese Gebäude wurden 2006 abgerissen und an ihrem Standort ein Seniorenheim des BRK errichtet. Nach der Umgestaltung des ehemaligen Schwesternwohnhauses und der Errichtung eines Neubaus am Standort des früheren Maschinenhauses wurde in den bestehenden Gebäuden ein Teil der städtischen Verwaltung (u.a. Kfz-Zulassungsstelle, Sozialamt, Jugendamt) angesiedelt.

Das Bild zeigt das Zentralgebäude des ehemaligen Städtischen Krankenhauses nach der ersten Erweiterung im Jahr 1911. Heute ist in diesem für das Viertel prägenden Gebäude das Lastenausgleichsarchiv, ein Teil des Bundesarchivs untergebracht (Quelle: Kurt Herterich 1992, S. 61)

Nun ist vorgesehen, die Verwaltungsdienststellen vom Rathaus II in die Innenstadt zu verlegen und ein Bürgerrathaus in der Schlossgalerie am La-Spezia-Platz zu schaffen. Dadurch werden die bestehenden, teilweise baufälligen Verwaltungsgebäude frei und es stellt sich wie schon bei der Absiedlung des Krankenhauses die Frage nach einer Nachnutzung des Geländes, die wir mit dem vorliegenden Nutzungskonzept beantworten wollen. Wir schlagen zwei Varianten zum Umgang mit den bestehenden Gebäuden vor, die auf den folgenden Seiten näher erläutert werden.

Mit den beiden Varianten regen wir an, das bauliche Erbe im Quartier nach Möglichkeit zum Teil zu erhalten oder zumindest historische Bezüge zum ehemaligen Städtischen Krankenhaus und zu den Gebäuden in der direkten Nachbarschaft deutlich wahrnehmbar zu gestalten. Neubaumaßnahmen sollen die hohe Qualität aufgreifen und zeitgemäß interpretieren. Eine freundliche und ästhetische Architektur, die zum Vorbeikommen und Verweilen einlädt (z.B. bunt gestaltete Häuser mit unterschiedlich großen und farbigen Fensterrahmen, Kunst am Bau/im Garten/im öffentlichen Raum, Gebäudebegrünung) richtet sich dabei nicht nur an die Bewohnenden, sondern schafft eine besondere Aufenthaltsqualität für die Kreuzer Nachbarschaft und die Bayreuther Stadtgesellschaft.



Schrägluftbild des Geländes mit Beschreibung der vergangenen und aktuellen Nutzung (Foto: Hajo Dietz, Beschriftung ergänzt)

Variante 1: Erhalt einzelner Gebäude und Ergänzung um Neubauten

Wenn der Zustand der Bausubstanz es zulässt, könnte ein Teil der bestehenden Gebäude – auch im Sinne der Ressourcenschonung – erhalten, grundlegend saniert, durch Anbauten ergänzt und so neuen Funktionen zugeführt werden. Insgesamt ließen sich so etwa 80 Wohneinheiten auf dem Areal schaffen, die von etwa 200 Personen bewohnt werden.

Ehemaliges Schwesternwohnheim (Foto: Elena Michel)

Im Falle der Erhaltung einzelner Gebäude wäre es denkbar, das ehemalige Schwesternwohnheim (heute u.a. Bürgerdienst, Sozialamt, Jugendamt und Ausländeramt) künftig als Wohngebäude zu nutzen. Dafür wären im Inneren des Gebäudes umfangreiche Umbauten notwendig, um attraktive Wohnungszuschnitte und wo gewünscht eine Ausstattung der Wohneinheiten mit Küche/Kochnische und WC/Bad zu schaffen. Durch Wärmedämmung ließe sich das Gebäude energetisch optimieren. Zur Erschließung des Gebäudes könnten an der südöstlich ausgerichteten Langseite Treppen, Aufzug und Gänge vorgebaut werden, wodurch die bisherigen Erschließungsflächen im Gebäude als Wohnfläche zur Verfügung stehen würden. Um Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen, sollte der erschließende Vorbau möglichst breit gestaltet werden, um auch Sitzmöglichkeiten vor den Wohnungen (anstelle eigener Balkone) vorzusehen. Eine weitere Begegnungsmöglichkeit für die Bewohner*innen des Hauses könnte geschaffen werden, indem auf dem Gebäude ein begehbarer Dachgarten angelegt wird. Denkbar ist zudem, das Gebäude im Norden um einen ebenso sechsgeschossigen Neubau zu ergänzen, der ebenfalls Wohneinheiten umfasst und sich in der äußeren und inneren Gestaltung an das dann umgestaltete ehemalige Schwesternwohnheim anlehnt. Dabei ist auf die Verschattung zwischen den beiden mehrgeschossigen Bauwerken zu achten.

Erhaltenswertes Sandsteingebäude (Foto: Elena Michel)

Neben der Erhaltung des ehemaligen Schwesternwohnheims könnte nach Prüfung des Zustands der Bausubstanz das benachbarte Sandsteingebäude (heute Standort von Rechnungsprüfungsamt und Stadtjugendring) erhalten werden, da es dem Gelände aufgrund des Baumaterials ein historisches Flair verleiht und mit seinen roten Dachziegeln zudem ein verbindendes Glied zu den benachbarten Klinkerbauten des ehemaligen Krankenhauses und der Brauerei darstellt. In diesem Gebäude könnte ein Teil der Gemeinschaftsnutzungen für das neue Wohngebiet untergebracht werden (z.B. Küche, Werkstätten, Probenräume, Café). Bei der Sanierung des Gebäudes sind die Raumzuschnitte entsprechend der gewünschten Funktionen anzupassen. Die innere Erschließung des Gebäudes sollte durch einen Anbau im Osten des bestehenden Sandsteingebäudes vorgenommen werden, um Barrierefreiheit auf allen Ebenen zu gewährleisten.

Heutiges Straßenverkehrsamt (Foto: Franziska Falterer)

Ebenfalls erhaltenswert erscheint der Altbau, in dem heute ein Teil des Straßenverkehrsamtes angesiedelt ist. In diesem Gebäude könnten nach Umbau mehrere Wohneinheiten untergebracht werden. Der daran anschließende neuere Bau mit der Kfz-Zulassungsstelle könnte einem Neubau weichen, der ebenfalls überwiegend der Wohnnutzung dient. Beide Gebäude könnten durch einen gemeinsamen Treppenaufgang und Aufzug miteinander verbunden werden. In direkter Nachbarschaft würde auf der heute als Parkplatz genutzten Fläche ein weiterer Neubau errichtet, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Auch auf diesen Gebäuden könnten Dachgärten angelegt werden, die als eine Art öffentlich begehbarer „Stadtbalkon“ eine schöne Aussicht auf die Bayreuther Innenstadt bieten.

Variante 1 mit Integrierung von erhaltenswerter Bausubstanz (Eigene Darstellung, Plan in Originalgröße im Anhang)

Variante 2: Abriss der Bestandsgebäude und Errichtung von Neubauten

Sollte sich bei der Prüfung der Bausubstanz herausstellen, dass diese so marode ist, dass eine Sanierung und Weiternutzung der genannten Gebäude nicht in Frage kommt, würden alle Gebäude auf dem Gelände abgerissen und durch Neubauten in veränderter Anordnung und mit neuer Funktion ersetzt werden.

Wenn die vorhandene Bausubstanz abgerissen wird, könnten auf dem Gelände fünf bis sieben mehrgeschossige Neubauten entstehen. Diese sind vorwiegend für die Wohnnutzung vorgesehen, umfassen aber in unterschiedlichem Umfang auch jeweils Flächen für eine gemeinschaftliche Nutzung der Bewohnenden sowie teilweise öffentlich nutzbare Flächen wie ein Quartierscafé.

Das Konzept sieht vor, dass die durchweg vollständig barrierefrei gestalteten Neubauten ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen ermöglichen. Insbesondere ist im Quartier auch Raum für geförderte Wohnkonzepte (z.B. Sozialwohnungen, Wohnungen für Menschen mit Behinderung und Menschen mit altersbedingten Einschränkungen, Mehrgenerationenwohnen). Der Anspruch an ein sozial durchmischtes Quartier soll in besonderer Weise verwirklicht werden, indem auch innerhalb der einzelnen Hausgemeinschaften ein inklusives Zusammenleben ermöglicht wird.

Die Planung soll es ermöglichen, etwa 90 Wohneinheiten im Quartier zu schaffen. Dadurch entsteht ein dicht besiedeltes Quartier mit etwa 250 Personen auf etwa einem Hektar Grundfläche. Zwischen den Gebäuden sollen durch eine umfangreiche Entsiegelung der bisher stark für Pkw-Stellflächen genutzten Bereiche ausgedehnte öffentliche Grünflächen angelegt werden, die zu Begegnungsorten für die Bewohnenden des Quartiers und Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bürger*innen aus angrenzenden Vierteln werden. In der Mitte des Quartiers soll ein öffentlicher Quartiersplatz entstehen, der für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Die Wege im Quartier sollen bis auf die für Notfälle wichtigen Zugänge für Feuerwehr und Rettungsdienst von fahrendem und ruhendem Autoverkehr weitgehend freigehalten werden. Dadurch steigt die Aufenthaltsqualität im Quartier deutlich.

Sollte nur ein Teil der unter Variante 1 genannten Gebäude erhaltenswert sein, ist eine modulare Kombination der beiden Varianten denkbar. Im Falle eines kompletten Abrisses der Bestandsgebäude sollte überprüft werden, ob Teile der abgerissenen Bausubstanz (z.B. Sandsteine des Sandsteingebäudes) als Reminiszenzen an das bisherige Viertel in den Neubauten verbaut oder in den Freiflächen für passende Nutzungen (z.B. als Sockel für Sitzbänke) verwendet werden können.

Variante 2 zeigt die Verteilung der Neubauten (Eigene Darstellung, Plan in Originalgröße im Anhang)

Schemaschnitt zur Höhenentwicklung. Das Zukunftsquartier Kreuz fügt sich passend zwischen dem Lastenausgleichsarchiv und den Häusern an der Kulmbacher Straße ein (Eigene Darstellung)

Im Zukunftsquartier Kreuz gedeiht eine lebendige Gemeinschaft.

Bunte Zusammensetzung der Bewohnenden

Das Zukunftsquartier Kreuz ist kulturell und sozial durchmischt. Jung und Alt, Familien und Alleinstehende, Menschen mit oder ohne Behinderung sowie Migrantinnen und Migranten finden ein attraktives Wohnumfeld und innovative Wohnkonzepte, die ein inklusives Zusammenleben ermöglichen. Das Quartier ist bewusst nicht nur für eine dieser Gruppen, sondern für ein gemeinschaftliches Miteinander aller Gruppen ausgelegt.

Gemischte Wohnformen

Gemeinsame Vielfalt macht das „Zukunftsquartier Kreuz“ aus – Kollage zum Thema Wohnformen, entstanden im Rahmen der Ideenwerkstatt Kreuz (Foto: Jens Wagner)

Das Quartier bietet Wohnraum, der von den Bewohnenden flexibel gestaltet werden kann und sich an deren Lebensentwürfe anpasst. Sowohl generationenübergreifende Wohnformen als auch das Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung in Wohngemeinschaften spielen eine besondere Rolle. Darüber hinaus gibt es nahegelegene Räumlichkeiten für Assistenzkräfte.

Soziales Miteinander und Begegnung

Im Quartier kennt und grüßt man sich. Generationenübergreifende Unterstützung und eine funktionierende Nachbarschaftshilfe sind vorhanden und für alle selbstverständlich.

Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

Ein Ort der Begegnung – das Nachbarschaftscafé im Nordbahnviertel Wien

Freiflächen und offene Räume sind in verschiedener Form als Orte der Begegnung nutzbar und laden durch ihre hohe Aufenthaltsqualität zum Verweilen und Spielen ein. An der schmalsten Stelle des Quartiers sind Gemeinschaftsräume jeweils im Erd- und Untergeschoss der am Quartiersplatz angrenzenden Gebäude. Dort entstehen ein Nachbarschaftscafé, eine Gemeinschaftsküche, Werkstätten (z.B. FabLab oder Reparatur-Café) und diverse multifunktionale Räumlichkeiten wie Musik- und Probenräume oder Seminar- und Veranstaltungsräume. Hier ist Platz für den Austausch unter den Bewohnenden und mit der Stadtgesellschaft sowie genug Raum für Kunst, Kultur und die Verwirklichung individueller Ideen.

Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

Platz zum Spielen, Auspowern und Toben

Darüber hinaus sind die Gebäude so gestaltet, dass sich im Alltäglichen immer wieder beiläufig kleinere Begegnungs- und Austauschsituationen ergeben. Neben den halböffentlichen und öffentlichen Räumen gibt es im Außenbereich auch Rückzugsnischen und

Ruheinseln, die ungestörte Entspannung ermöglichen und nur für die Bewohnenden zugänglich sind.

Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

Gemeinschaftsorientierte Architektur fördert die beiläufige Begegnung und den Austausch im Alltag

Austausch und Mitgestaltung

Die Menschen im Quartier gestalten ihr Umfeld vielfältig und aktiv mit. Dezentrale Gebäudestrukturen ermöglichen authentische und selbstbestimmte kleinere Hausgemeinschaften. So haben sich beispielweise in Hausgemeinschaft 1 alle Bewohnenden darauf geeinigt, einen großen gemeinsamen Aufenthaltsraum zu finanzieren, in dem gemeinsam gekocht, musiziert oder gespielt werden kann. Hausgemeinschaft 2 nutzt lieber die Gemeinschaftsküche am Quartierplatz und hat sich stattdessen für ein Gästeapartment entschieden. Innerhalb der Hausgemeinschaften werden auch Aspekte wie Konflikte und Streitigkeiten frühzeitig angesprochen. Ein Buddy-System oder ein*e Mediator*in können helfen, Kommunikationsprobleme zu erkennen und zu lösen, bevor sie ausbrechen und zu Verdruss führen.

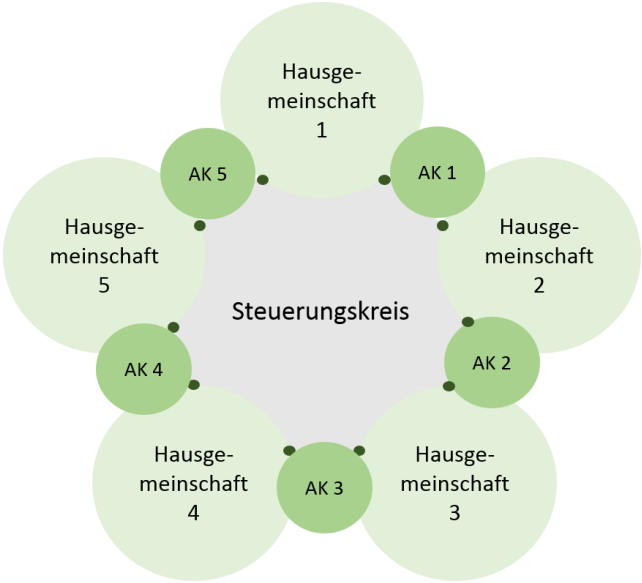
Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

In Arbeitskreisen können temporäre Kulturveranstaltungen am Quartiersplatz organisiert werden wie beispielsweise der Sommer am U in Dortmund

Bei regelmäßigen Plenumssitzungen für das gesamte Quartier können Themen, die alle Bewohnenden betreffen, diskutiert und entschieden werden. Diese werden vom Steuerungskreis organisiert und strukturiert. Aufgaben, die zur Belebung und zum Erhalt des Quartiers dienen, werden zum Teil durch Arbeitskreise (AKs) übernommen, die von den Bewohnenden gebildet werden. So könnte sich beispielweise ein Arbeitskreis zur Pflege des Gemeinschaftsgartens, zur Organisation eines Nachbarschaftsfestes oder für die Öffentlichkeitsarbeit der Quartiersaktivitäten finden. Welche AKs gegründet werden, entscheiden die Bewohner*innen gemeinsam in den Plenumssitzungen. Alle Bewohnenden tragen zudem mit einem Gemeinschaftsdienst, der gemeinsam festgelegt wird und auf die individuellen Fähigkeiten und Bedürfnisse der Menschen zugeschnitten ist, zum Funktionieren des Zusammenlebens im Quartier bei.

Die einzelnen Gruppen sind über ein soziokratisches System vernetzt, welches aktive Teilhabe und Mitgestaltung, aber auch effiziente Entscheidungsfindung ermöglicht und die Vernetzung des gesamten Quartiers befördert.



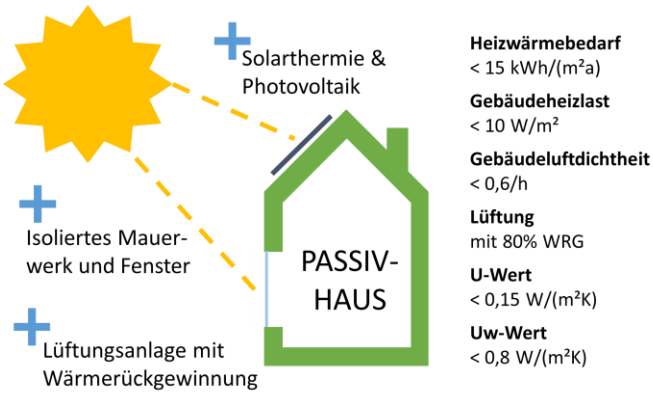
Schematische Darstellung einer soziokratischen Organisation: In eigenständigen Gruppen werden interne Entscheidungen getroffen. Jede Gemeinschaft und jeder AK sind im Steuerungskreis vertreten, um deren Belange dort einzubringen und quartiersübergreifende Themen wieder in die Gruppen zurückzuspeisen. Als gemeinsame Austauschplattform für alle Bewohnenden dient das übergreifende Plenum, welches vom Steuerungskreis vorbereitet wird (Eigene Darstellung)

Die Quartiersgemeinschaft wird außerdem von einem koordinierenden Quartiersmanagement unterstützt, welches über Mittel der Städtebauförderung finanziert wird und neben internen Koordinationsaufgaben auch den Austausch des Quartiers mit anderen Teilen der Stadt anstrebt.

Das Zukunftsquartier Kreuz ist klimagerecht und ökologisch gestaltet.

Plus-Energie-Quartier

Das Zukunftsquartier Kreuz ist ein Plus-Energie-Quartier, das heißt, es erzeugt über das Jahr mehr Energie, als von den Bewohnenden konsumiert wird. Im Quartier werden die Gebäude dazu am Passivhausstandard ausgerichtet und bilanziell die restliche Energie über regenerative Energie selbst erzeugt.



Grundlagen des Passivhausstandards (Eigene Darstellung)

Ein Passivhaus hat einen Heizenergieverbrauch von unter 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Um diesen geringen Verbrauch zu erreichen, wird beim Neubau bzw. der Sanierung auf folgende Aspekte Wert gelegt:

1. Wärmedämmung

Die Wärmeverluste der Gebäudehülle nach außen werden auf ein Minimum reduziert und so die thermische Hülle möglichst luftdicht gehalten. Fertigelemente von z.B. Unternehmen wie Streif oder Regnauer liefern kostengünstig gut gedämmte Wände, Böden und Decken. Treppen und Gänge liegen außerhalb des kompakten, thermisch kontrollierten Kernhaus-Volumens. Die Reduktion von Wärmebrücken wird entsprechend wirtschaftlicher und technischer Möglichkeiten ausgeschöpft.

2. Isolierte Fenster

Solare Wärmegewinne entstehen durch gut isolierte Fenster, die insbesondere nach Süden eine große Fläche aufweisen. Dreifach Verglasung mit teilweise wärmereflektierender Beschichtung fängt die Sonnenstrahlen wie eine „Wärmefalle“ im Gebäude.

3. Südostausrichtung

Die Gebäude sind, wenn stadtarchitektonisch sinnvoll, in der Hauptachse Südwest-Nordost ausgerichtet, um eine möglichst große Südostfassadenfläche zu ermöglichen. Dabei wird auch auf Verschattung von Nachbargebäuden oder Bäumen geachtet, um auch im Winter einen günstigen solaren Einfallswinkel zu erreichen. Bauliche Optimierungen berücksichtigen auch den sommerlichen Wärmeschutz.

4. Lüftungssystem

Um die Lüftungswärmeverluste zu reduzieren, wird eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut, die einen konstanten und exakt steuerbaren Luftwechsel garantiert. So können in den kritischen Wintermonaten weder unkontrollierbare Verluste über Fensterlüftung entstehen, noch besteht die Gefahr, dass der Wohnung zu wenig Frischluft zugeführt wird.

Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

Passivhaus „Wohnen & Arbeiten“ im ökologischen Stadtviertel Vauban in Freiburg

Regenerative Energieversorgung

Zur Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) gibt es sechs verschiedene Strategien, die entweder auf möglichst hohe Klimaneutralität oder auf die Nutzung regenerativer Energien abzielen:

1. Nutzung von Industrieabwärme
2. Wärmerückgewinnung aus dem Abwassersammler am Sendelbach
3. Nahwärmenetz, betrieben mit Ökogas im Blockheizkraftwerk (BHKW)
4. Nahwärmenetz, betrieben mit Brennstoffzelle
5. Oberflächennahe Wärmepumpe
6. Varianten 1-5 kombiniert mit Solarthermie auf den Dachflächen

Bevorzugt verfolgt wird das Konzept der Nutzung von klimaneutraler Abwärme von der Brauerei Maisel. Erste Gespräche mit der Brauerei werden im weiteren Verlauf vertieft und die Zusammenarbeit auf ihre Plausibilität geprüft. Durch den hohen Effizienzstandard beim Bauen reicht ein Niedertempe-

raturnetz in Kombination mit Wärmepumpe und Pufferspeicher. Die unterschiedlichen Varianten werden nach ihrer Wirtschaftlichkeit berechnet und entsprechend ausgewählt. Eine Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Bayreuth bei der Planung und Gestaltung der Wärmeversorgung ist besonders wünschenswert.

Mögliche Wärmeversorgung durch die Abwärme der direkt angrenzenden Brauerei Maisel (Foto: Dimitra Papadimitriou)

Die Stromerzeugung ist abhängig von der Wahl der Wärmeversorgung. Kraft-Wärme-Kopplungstechnologien wie ein Blockheizkraftwerk oder eine Brennstoffzelle ermöglichen die gleichzeitige Produktion von Strom und Wärme. Darüber hinaus werden Photovoltaikanalagen auf den Dachflächen, insbesondere den Carsharing-Stationen, installiert.

Holz und Lehm als klimafreundlicher Baustoff

Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

Beispiel für ein mehrgeschossiges Stroh-Lehm-Holzhaus

Holz ist der Baustoff der Zukunft: ökologisch, nachhaltig, ressourcenschonend. Bei der Herstellung benötigt es wenig Energie und dient zudem durch die materielle Nutzung der nachwachsenden Ressource als CO_2-Speicher. Auch Lehm und Stroh können nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit als klimafreundliche Baustoffe integriert werden und damit CO_2-intensive Materialien wie Beton und Zement ersetzen. Die Materialien, die beim Abriss der nicht weiterverwendeten Gebäude entstehen, werden nach Möglichkeit im Neubau recycelt oder in der Freiflächengestaltung eingesetzt.

Durch Entsiegelung zur Begrünung

Dank reduziertem Stellplatzbedarf können wir das Areal von ruhendem Pkw-Verkehr weitestgehend freihalten und stattdessen großflächig entsiegeln und begrünen (siehe auch Anhang, S. 28). Wo ein Rückbau nicht vollständig möglich ist, kommt innovativer Belag zum Einsatz. Wir legen dabei Wert auf eine nachhaltige Produktion, lokale Produkte und innovative Zusatznutzen wie z.B. Versickerungsfähigkeit und Verdunstungseigenschaften.

Denkbar wären Pflastersteine mit Zusatzfunktionen aus ökologischer Herstellung (Quelle: Godelmann)

Durch bedarfsgerechte Zonierung der Grünflächen entstehen sowohl Treffpunkte für Besucher*innen als auch Rückzugsräume für Bewohner*innen. Integrierte Vertikal- und mobile Hochbeete, der Erhalt eines Großteils des Baumbestandes sowie begrünte Außengänge und Dachterrassen schaffen Angebote für urbanes Gärtnern, tragen zu einer hohen Artenvielfalt bei, verbessern das Mikroklima und unterstützen die Regenwasserrückhaltung.

Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

Artenreicher Dachgarten auf dem Wirtschaftsgebäude der Diakonissen Klinik Augsburg (Quelle: transforming-cities)

In Wasserkreisläufen denken

Der restliche Dachwasserablauf wird in einem Naturteich auf dem Gelände aufgefangen und über ein System von Versickerungsflächen langsam in den Untergrund eingeleitet. Die Einleitung von Regenwasser in den Kanal wird so minimiert. Die Retentionsfläche dient nicht nur zum Schutz bei Starkregenereignissen, sondern trägt auch zur Regulierung des Mikroklimas bei und schafft ein wertvolles Biotop für eine Vielzahl an heimischen Pflanzen und Tieren. Zusätzlich ist es für Bewohnende und Gäste ein Ort der Begegnung und Interaktion.

Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

Die Heidelberger Bahnstadt sammelt Regenwasser separat und entkoppelt es von der Kanalisation. (Quelle: Bahnstadt Heidelberg)

Die Trennung der Teilströme Grauwasser (Abwasser aus den Bereichen Küche und Waschen) und Schwarzwasser (Urin und Fäkalien) führt dazu, dass Grauwasser nach einer Aufbereitung in einem Membranfilter zur Gartenbewässerung und zur Versorgung der Toiletten verwendet werden kann.

Mobilität über Car- und Bikesharing

Cargobikes von carry & smile sind zukunftsfähige Alternativen zum Autoverkehr in Bayreuth. (Quelle: www.carry-smile.de)

Das Quartier ist mit dem öffentlichen Nahverkehr und dem Fahrrad gut erreichbar. Die Menschen können flächendeckend und unabhängig von den Tageszeiten autofrei mobil sein, wobei die Bedürfnisse von bewegungseingeschränkten Personen gesondert berücksichtigt werden. In Kooperation mit einem regionalen Carsharing-Verein eröffnen wir zwei neue Leihstationen mit je 2 bis 3 Stellplätzen. Zusätzlich entsteht ein Mietservice für Lastenfahrräder in Zusammenarbeit mit carry & smile. Eine Ladeinfrastruktur für geteilte Elektrofahrzeuge (E-Autos und E-Bikes) ist verfügbar und unkompliziert nutzbar. Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, die Anzahl der benötigten Stellplätze zu reduzieren.

Teilen und tauschen für eine suffiziente Lebensweise

Selbstorganisierte Hausprojekte bieten die Voraussetzung, dass Bewohner*innen und Nachbar*innen ressourcenschonende Teil- und Tauschgeschäfte eingehen. Durch die gemeinsame Nutzung werden Ressourcen eingespart und Nutzungsdauer von Gegenständen intensiviert. Gemeinschaftlich genutzte Geräte wie Waschmaschine oder Staubsauger tragen somit zu einem ökologischen Alltagsleben bei.

Dieses Foto darf leider

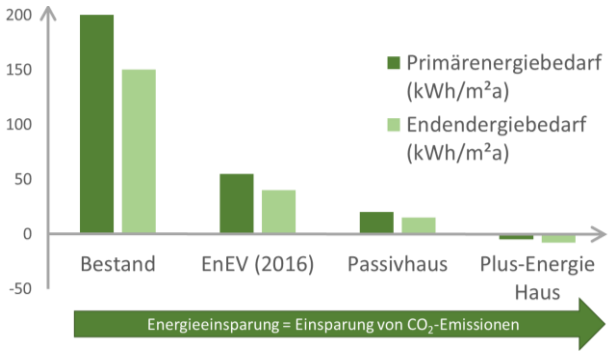
nicht veröffentlicht werden.

*PumpiPumpe-Aufkleber am Briefkasten zeigen den Nachbar*innen unkompliziert, welche Geräte ausleihbar sind*

Eine Reduktion der Wohnfläche pro Person setzt ein weiteres Zeichen für klimagerechte Stadtplanung. Kleinere Wohnung verbrauchen pro Kopf nicht nur weniger Energie und versiegeln weniger Fläche, sondern befreien auch vom Überfluss und helfen dabei, sich bei Konsumgegenständen auf Wesentliches zu konzentrieren.

Modellhaftes Energieeinsparen

Durch effiziente Gebäudegestaltung, Versorgung aus selbstproduzierter erneuerbarer Energie, Nutzung klimaneutraler Abwärme und Erleichterung einer suffizienten Lebensweise wird erreicht, dass der Endenergieverbrauch von Strom und Wärme im Vergleich zur Gesamtstadt, aber auch im deutschlandweiten Vergleich, deutlich niedriger ist.



Durchschnittlicher Energiebedarf für unterschiedliche Gebäudetypen im Vergleich (Eigene Darstellung)

Das Zukunftsquartier Kreuz ist wechselseitig in das angrenzende Viertel und ins Stadtgebiet eingebunden.

Kunst und Kultur für alle

Das Zukunftsquartier Kreuz zeichnet sich durch ein vielfältiges kulturelles Leben für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen aus, das durch die Menschen im und außerhalb des Quartiers gestaltet wird. Es stellt eine Brücke zur Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten dar. Die Angebote sind auch auf Menschen mit körperlicher oder geistiger Behinderung sowie unterschiedlichen Alters zugeschnitten und ermöglichen unabhängig von der finanziellen Situation der Interessierten einen niederschwelligen Zugang zu Kunst und Kultur. Öffentliche Kunst auf dem Gelände sowie frei nutzbare Räumlichkeiten laden zum Mitmachen und zur kreativen Entfaltung ein. Ein Geschichtslehrpfad, der gemeinsam mit Bayreuther Museen gestaltet wurde, weist auf die Histroie des Stadtviertels „Kreuz“ hin und stellt geschichtliche Entwicklung des Areals dar.

Gemeinschaft geht durch den Magen

Solidarisch auch in der Versorgung – Gemüse der SoLaWi Bayreuth (Quelle: TransitionHaus Bayreuth e.V.)

Ein offenes Café mit einer großen Küche wird von verschiedenen Bayreuther Initiativen regelmäßig genutzt. Ebenso steht die Küche für Quartiersfeste und einen selbstorganisierten vegan-vegetarischen Mittagstisch für die Quartiersbewohnenden und die Kreuzer Nachbarschaft zur Verfügung. Einkaufsgemeinschaften und Kooperationen mit Solidarischen Landwirtschaften ermöglichen eine regionale, preiswerte und ökologische Versorgung mit Lebensmitteln. Der Kreislauf wird durch einen öffentlich zugänglichen und kühlbaren Verteiler der lokalen Foodsharing-Gruppe geschlossen.

Freizeitaktivitäten

Seminar- und Sporträume beleben das Freizeitprogramm für den Kreuzer Stadtteil und werden unter anderem in Zusammenarbeit mit Bildungseinrichtungen und gemeinwohlorientierten Initiativen für Veranstaltungen, Filmabende, Lesungen und Aktivprogramme genutzt. Probe- und Musikräume sind vorhanden und ermöglichen durch die gute Schallisolierung auch kleine Konzerte, ohne die Nachbarschaft zu stören. Ein Freiluft-Amphitheater steht für Versammlungen und kulturelle Veranstaltungen an lauen Sommerabenden zur Verfügung, ebenso wie eine Grill- und Lagerfeuerstelle an der schmalsten Stelle des Quartiers.

Repair, Recycle und Share

Reparieren lernen im FlickWerk Bayreuth (Quelle: TransitionHaus Bayreuth e.V.)

Offene Werkstätten mit einem Leihladenkonzept für Werkzeuge und andere Geräte ergänzen das Programm. Die gemeinsame Nutzung langlebiger Güter, Werkzeuge und Maschinen steht allen offen und wird intensiv genutzt. Recycling und Reparatur sind selbstverständlich. Im Quartier helfen sich die Bewohnenden gegenseitig, um die Lebensdauer von Geräten zu verlängern. Konsumgegenstände, welche persönlich nicht mehr gebraucht werden, werden über einen Umsonstladen an andere Menschen im Quartier und im Stadtteil weitergegeben.

Gärtnern und Weiterbilden

Im Quartier gibt es einen Gemeinschaftsgarten, der auch für die Öffentlichkeit nutzbar ist und zum gemeinsamen Lebensmittelanbau motiviert. Der Solawi e.V., die Essbare Stadt und die Summer in der City unterstützen bei der Gestaltung und nutzen die Fläche für Bildungsveranstaltungen rund um das Thema Ernährung und Artenvielfalt.

Gemeinschaftsgarten der Essbaren Stadt Bayreuth (Quelle: TransitionHaus Bayreuth e.V.)

Im Zukunftsquartier Kreuz wird Inklusion gelebt und Menschen mit ihren Bedürfnissen wahrgenommen.

Bedürfnisorientierte Planung

In der Planung werden Menschen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen wahrgenommen und von Anfang an am Planungsprozess beteiligt. Besondere Rücksicht wird auf Menschen mit geistigen und psychischen Einschränkungen, Menschen mit Migrationshintergrund, Menschen aus sozial schwächeren Haushalten und Menschen mit altersbedingten Einschränkungen genommen, um deren Teilhabe am öffentlichen Leben und in der Gemeinschaft zu fördern. Wichtig ist, dass alle im Quartier in ihrem Sinne ein selbstbestimmtes Leben führen können.

In der Planung einer Hausgemeinschaft sitzen beispielweise vier Familien mit Kindern, ein halbes Dutzend Studierende, ein Jugendlicher mit Down-Syndrom, ein alleinerziehender Vater, mehrere Singles, darunter auch eine junge Frau im Rollstuhl, kinderlose Paare und Menschen aus der zweiten und dritten Lebensphase zusammen an einem Tisch und besprechen die Gestaltung des Wohnraums. Alle können ihre Vorstellungen einbringen und erläutern, was aus welchen Gründen für sie wichtig ist. Dieser Prozess wird durch ein Moderationsverfahren von der Abteilung für Stadt- und Regionalentwicklung professionell begleitet und fachlich von Expert*innen unterstützt.

Beim forum1.5 im Herbst 2018 wurde das Thema einer zukunftsfähigen Quartiersgestaltung erstmals aufgegriffen und Ideen für nachbarschaftliche Praktiken gemeinsam ermittelt (Foto: Jens Wagner)

Unterschiedliche Träger von Pflege- und Inklusionseinrichtungen sowie gemeinnützige Vereine haben bereits Interesse an der Mitwirkung im Quartier bekundet und können Raumansprüche für eine diverse Bewohner*innenschaft mit in den Planungsprozess einbringen. Der Verein Hilfe für das behinderte Kind Bayreuth e.V. hat zugesagt, eines der Wohngebäude als Inklusionshaus für Menschen mit und ohne geistiger Behinderung zu errichten und auch gemeinschaftliche Einrichtungen wie Café und Quartiersladen, der u.a. auch Arbeitsplätze speziell für Menschen mit geistiger Behinderung schafft, einzuplanen (siehe auch „Konzept für ein neues, inklusives Wohnmodell in Bayreuth“ im Anhang, S. 31 ff.).

Flexibel nutzbarer Wohnraum

Gemeinschaftliche Wohnformen, in denen Menschen mit und ohne Beeinträchtigung zusammenleben können, ermöglichen Inklusion und wechselseitigen Austausch. Die Anpassung an sich verändernde Lebensumstände soll bei der Wohnraumgestaltung durch flexible Elemente oder durch Wohnungstausch innerhalb der Gemeinschaft ermöglichen, dass auch bei einem Fortschreiten von Krankheit oder bei Familiennachwuchs das Leben in der Gemeinschaft weiterhin möglich ist.

Menschen mit Assistenzbedarf profitieren darüber hinaus von Betreuer*innen, welche im Quartier eigenen Wohnraum in direkter Nähe zu den Bewohnenden wahrnehmen können. Auch Unterkünfte für den familiären oder freundschaftlichen Besuch sind vorhanden.

Medizinische Versorgung und soziale Dienstleistungen

Im Quartier gründet sich die erste geriatrische Praxis Bayreuths, die direkt „vor der Haustür“ die notwendige medizinische Versorgung und Betreuung für ältere Bewohner*innen bereitstellt. Weitere ärztliche Einrichtungen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die Praxis bietet außerdem einen Anlaufort für Menschen aus der ganzen Stadt und bindet das Quartier somit enger in seine Umgebung ein.

Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

Medizinische Versorgung für ältere Menschen

Neben der medizinischen Versorgung finden sich vor Ort weitere Angebote für Menschen mit besonderen Bedürfnissen: Die räumliche Nähe zu den Dienstleistungen des BRK-Kreisverbands Bayreuth im Stadtteil Kreuz können genutzt werden, um den Bewohner*innen ein vielfältiges Angebot hinsichtlich sozialer Dienste zu ermöglichen. Auch private Unternehmen

können durch die ambulante Betreuung insbesondere bei Menschen mit geistigen oder psychischen Erkrankungen einen Mehrwert für die medizinische Versorgung der Bewohner*innen schaffen. In Bezug auf die Betreuung von Menschen mit Demenzerkrankungen hat die AWO seit 2016 in den Hausgemeinschaften in der Spitzwegstraße bereits wertvolle Erfahrungen gesammelt, die auch im Zukunftsquartier Kreuz eingebracht werden können. Für Integrationsberatung und Angebote rund um die Bedürfnisse von Geflüchteten könnte z.B. der Caritasverband Bayreuth in Betracht kommen. Bei der Realisierung des Konzeptvorschlags werden die unterschiedlichen Interessen der Bayreuther Sozialakteure im Rahmen eines Workshops erkundet und in Zusammenarbeit mit den Bewohner*innen des Quartiers ausgewählt.

Eine gemeinsame Beratungsstelle der unterschiedlichen Bayreuther Sozialdienste und Wohlfahrtsorganisationen würde es den Bewohnenden ermöglichen, die für sie passende Versorgung zu finden. Sie koordinieren und vermitteln Alltagshilfen, ambulante Pflegedienste, Betreuungs- und Entlastungsangebote. Darüber hinaus können unterschiedliche Anbieter*innen die öffentlich nutzbaren Seminarräume mieten, um vor Ort im Quartier Gesundheitskurse, Selbsthilfegruppen oder Fitness-Angebote zu realisieren.

Durch das Zusammenleben vieler Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen ist auch ein selbstständiger Zusammenschluss zu Interessensgemeinschaften zur Deckung dieser Bedürfnisse denkbar. Beispielweise können sich Bewohner*innen mit Assistenzbedarf gemeinsam eine ambulante medizinische Notfallversorgung finanzieren, während Familien mit Kindern zusätzliche Kinderbetreuung- oder Förderangebote zusammen angehen können.

Sich kennen lernen und austauschen

Außerdem wird in einer Gemeinschaftsküche täglich warm und zu erschwinglichen Preisen für die Bewohnenden und den Stadtteil gekocht. In welcher Häufigkeit Mittags- oder Abendmenüs stattfinden sollen und ob eine selbstorgansierte Betrieb (z.B. über einen Verein) oder ein*e externe*r Dienstleister*in den Kochlöffel schwingen entscheiden die zukünftigen Bewohner*innen. In der Küche und beim Essen lernt man sich unkompliziert kennen und hat Spaß an der gemeinsamen Arbeit. Das gemütliche Nachbarschaftscafé, das am Quartierplatz betrieben wird, ist ein weiterer Ort der Begegnung, an dem auch gezielte Angebote wie z.B. die Sprachfreundschaften von Bunt statt Braun stattfinden könnten. Bei betriebswirtschaftlicher Organisation der Gemeinschaftsküche und des Cafés werden Bewohner*innen, insbesondere Menschen mit geistiger Einschränkung, bevorzugt angestellt, um das Konzept von Leben und Arbeiten am Wohnort zu fördern.

Gemeinsames Essen bei der VolXküche - Küche für alle (Quelle: TransitionHaus Bayreuth e.V.)

Inklusiv leben

Alle Menschen des Quartiers sind Teil der Gemeinschaft. Hier soll ein für Bayreuth neues und einzigartiges inklusives Modellprojekt entstehen. Menschen mit und ohne geistige Behinderung sollen hier Raum zum gemeinsamen Wohnen, Leben und Arbeiten finden. In einem gemeinschaftlichen Lebensmodell sollen die Stärken jedes einzelnen so zum Tragen kommen, dass jeder, behindert und nicht behindert, dem anderen etwas geben kann. Ob in der Küche, bei der Pflege der Dachgärten, bei den kulturellen Angeboten oder in den Wohnungen: die individuellen Bedürfnisse von älteren Menschen, Alleinerziehenden, jungen Familien, Singles, Paaren, Studierenden und Menschen mit Beeinträchtigungen werden mitgedacht und integriert. Mit Unterstützung des Vereins Hilfe für das behinderte Kind Bayreuth e.V. sollen in den Gemeinschaftseinrichtungen auch Menschen mit geistiger Behinderung Arbeitsmöglichkeiten finden, sei es ehrenamtlich, als Außenarbeitsplatz einer Werkstatt für behinderte Menschen oder im Rahmen einer Inklusionsfirma. Im Quartier bieten sich vielfältige Möglichkeiten für ein inklusives Zusammenleben von diversen Menschen und Bevölkerungsgruppen.

Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

*Die Hände in die Erde stecken, voneinander lernen und gemeinsam die Dachterrassen pflegen lässt die Bewohner*innen zusammenwachsen (Quelle: Christian Verlag/Andreas Lauermann)*

Das Zukunftsquartier Kreuz erprobt eine zukunftsweisende Quartiersgestaltung

Einzigartiges Modellquartier

In unserer Vision ist das Zukunftsquartier Kreuz ein sozial-ökologisches Modellquartier, welches ein generationsübergreifendes und wertschätzendes, umweltbewusstes Zusammenleben unterschiedlichster Menschen erprobt. Neben kultureller und sozialer Vielfalt zeigt das Quartier, wie sich bezahlbarer Wohnraum mit Nachhaltigkeit und Ökologie in Einklang bringen lässt und wie nachhaltige Lebensstile unabhängig vom persönlichen Einkommen umsetzbar werden.

Zukunftsweisende Herangehensweise

Die Querschnittsthemen Wohnen, Arbeiten, Energie, Mobilität, Versorgung, Stadtarchitektur, Kultur, Teilhabe und Leben werden zukunftsweisend und im wechselseitigen Kontext betrachtet und zu einem integrierten Quartierskonzept verknüpft. Das Zukunftsquartier ist Vorreiter für ökologisches Bauen, zukunftsfähige Transportkonzepte, neue Wohnformen und ein gemeinschaftliches Miteinander. Als Referenzprojekt inspiriert es weitere städtebauliche Entwicklungen in Stadt und Landkreis Bayreuth und soll in der Region und auch weit darüber hinaus bekannt werden.

Projektförderung vom Bund bis zum Bürger

Finanziert wird das Projekt aus Fördergeldern, z.B. mit Mitteln des BMU im Rahmen der Fördermaßnahme „Kommunales Klimaschutz-Modellprojekt“, aus den Zuschüssen der Städtebau- und Wohnraumförderung sowie über Mittel bundesweiter und regionaler Stiftungen. Ein Teil der Wohngebäude sind Mitglied im Mietshäusersyndikat und werden neben einem Bankkredit durch Direktkredite der Bewohnenden und Sympathisant*innen mit dem Projekt realisiert. Die Häuser bleiben so auch langfristig mit bezahlbaren Mieten in den Händen der darin Wohnenden.

Gemeinsam von und für Bayreuther*innen

Durch die Unterstützung der Stadt Bayreuth und von verschiedenen lokalen Akteur*innen wird dieses Modellprojekt gestaltet und in Kooperation mit der Universität Bayreuth im Zuge sozial-ökologisch ausgerichteter Forschung und Lehrangebote begleitet. Wir glauben, dass das Gemeinschaftsprojekt „Zukunftsquartier Kreuz“ unsere Heimatstadt bereichern wird – sowohl städtebaulich als auch ökologisch und sozial. So könnte das Quartier ein Symbol dafür werden, wie engagierte Bürgerinnen und Bürger in Bayreuth die aktuellen Herausforderungen des gesellschaftlichen, demographischen und ökologischen Wandels aktiv und gemeinsam angehen. Ein solches Leuchtturmprojekt hat es bisher in Franken noch nicht gegeben, sodass wir stolz darauf sein werden, gemeinsam mit der Stadt Bayreuth dieses zukunftsweisende und innovative Konzept umzusetzen.

*Die Ideenwerkstatt – von und für Bayreuther*innen (Foto: Jens Wagner)*

Rechtsmodell für das Zukunftsquartier Kreuz

Klare Regeln und Zuständigkeiten

Für die Organisation eines Gemeinschaftsprojektes braucht es klare Strukturen und Regeln. Finanzierung, persönliche Haftung und Verantwortungen müssen rechtlich gesichert sein. Hier müssen wir das Rad nicht neu erfinden, sondern lassen uns im weiteren Verlauf von Expert*innen auf dem Gebiet gemeinschaftlicher Wohnprojekte und kooperativer Bauweisen beraten, um die beste Lösung für das Modellquartier herauszufinden. Unterstützt werden wir dabei z.B. vom Hof e.V., der Stiftung trias oder dem Mietshäuser Syndikat. Diese Vereine und Stiftungen haben bereits mehrjährige Erfahrung mit gemeinschaftlichen Wohnformen.

Unterschiedliche Modelle

Bei der Wahl der Rechtsform sind die jeweiligen Gebäudekomplexe auf dem Gelände eigenständig und können sich entsprechend der Interessen der zukünftigen Bewohnenden für das für sie passende Verfahren entscheiden. So kann es dabei zu unterschiedlichen Modellen innerhalb des Areals kommen, die beispielsweise über einen Quartiersverein wieder miteinander verknüpft sind (siehe schematische Darstellung 1 auf der nächsten Seite). Für die jeweiligen Wohnprojekte sind dabei drei unterschiedliche Eigentumsformen denkbar:

1) Mietwohnprojekt
   Die Bewohnenden sind Mieter*innen bei einem Träger, welcher Finanzierung und Bau des Gebäudes übernimmt (z.B. Wohnungsbaugenossenschaft, Unternehmen oder Einzelperson). In der Abbildung blau hinterlegt.
2) Wohnprojekt als eigenständiger Träger
   Das Wohnprojekt gründet sich als eigenständige Rechtsform und wird somit als juristische Person Bauherr und Eigentümer. (z.B. selbstgegründete Genossenschaft, Verein etc.). In der Abbildung hellgrün hinterlegt.
3) Wohnprojekt im Einzeleigentum
   Als Baugruppen schaffen die Beteiligten selbstgenutztes Wohneigentum und profitieren durch gemeinschaftliche Planung und Bau von Kostenvorteilen. In der Abbildung gelb hinterlegt.

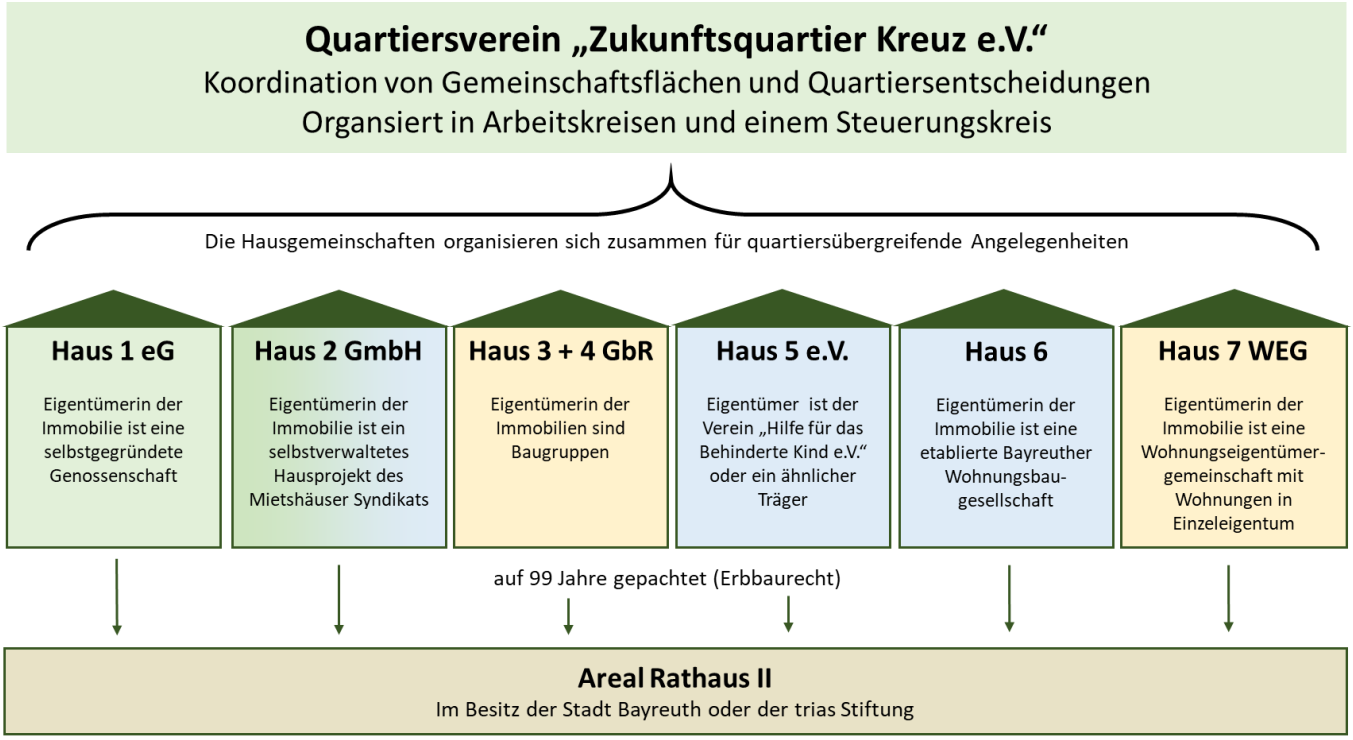
Es ist beispielsweise denkbar, dass ein Teil der Bewohnenden sich als Genossenschaft zusammentut, andere sich als Baugemeinschaft (z.B. als GbR) organisieren oder dritte den Weg eines Mietshäuser Syndikats mittels einer GmbH wählen (Informationen zum Mietshäusersyndikat im Anhang, S. 29). Wünsche nach diesen Organisationsformen wurden von vielen Wohninteressierten in der Ideenwerkstatt genannt.

Der Verein Hilfe für das behinderte Kind Bayreuth e.V., hat sich bereits für die Trägerschaft und Finanzierung von einem Inklusionshaus innerhalb des Zukunftsquartiers Kreuz ausgesprochen. Bewohner*innen mit und ohne Behinderung können so bei diesem Träger einmieten. Die Bewohner*innen mit Behinderung erhalten ihre finanziellen Mittel für die Miete und den Assistenzbedarf durch den Sozialhilfeträger (Pflegesatz, persönliches Budget, Regelungen nach dem Bundesteilhabegesetz).

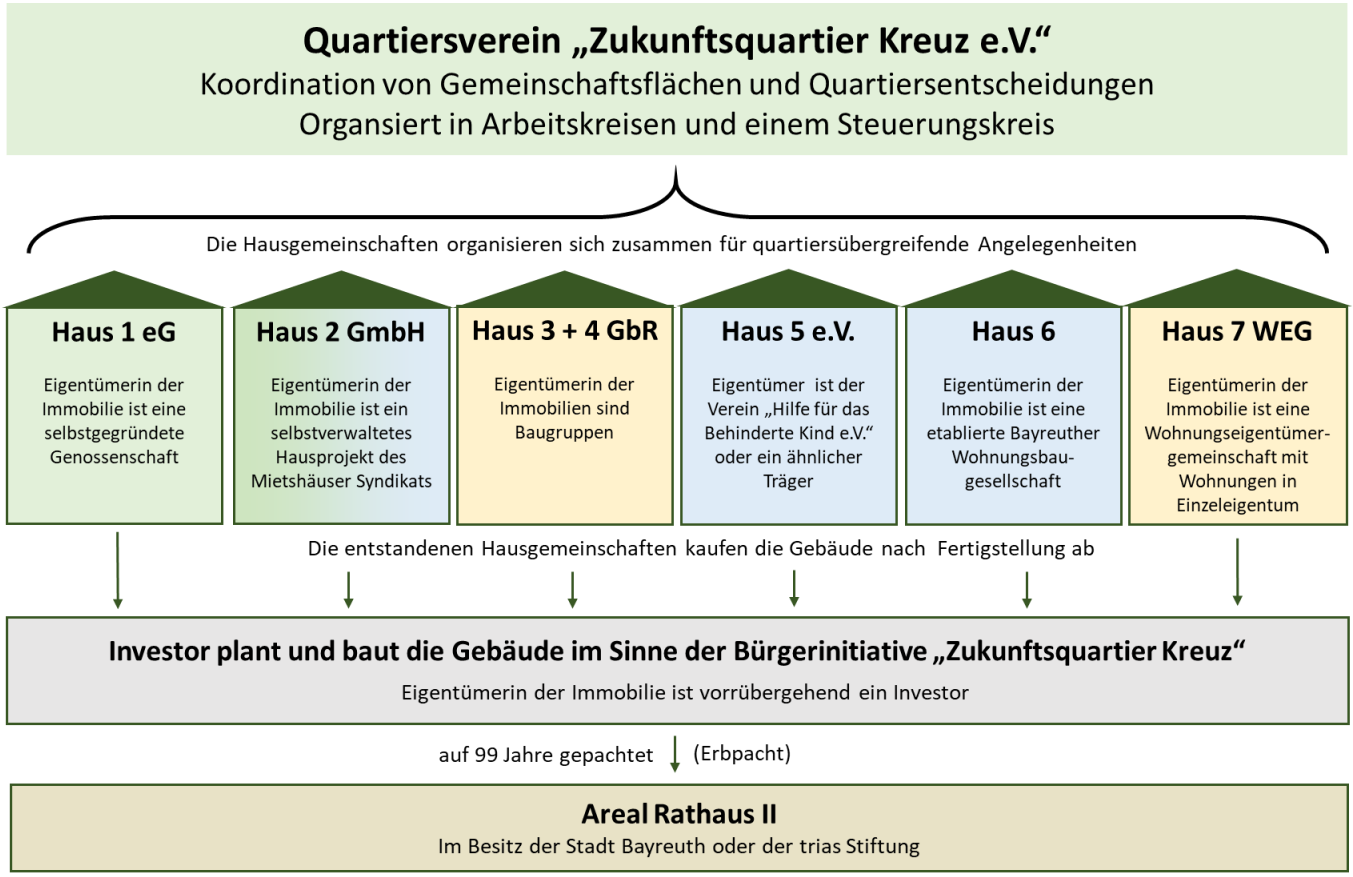
Darüber hinaus ist es auch denkbar, dass ein Teil der Gebäude in Zusammenarbeit mit lokalen Wohnungsbaugenossenschaften wie GEWOG, Bauverein oder GBW entwickelt werden. Auch das Bauunternehmen RAAB aus Ebensfeld kann sich vorstellen, teilweise oder komplett in das Zukunftsquartier zu investieren. Letzteres könnte das Unternehmen RAAB auch als vorübergehender Investor auftreten lassen (schematische Darstellung 2). Welche Variante zum Tragen kommt, hängt vom zeitlichen Rahmen und der Entstehungsdynamik der Hausgemeinschaften zusammen. Im Prozess der Auswahl von Rechts- und Finanzierungsform werden Interessenten und Quartiersgestalter von der Abteilung für Stadt- und Regionalentwicklung in einem Moderationsverfahren unterstützt und Expert*innen für das Verfahren hinzugezogen.

Erbbaurecht

Die Gebäude der jeweiligen Wohnprojekte werden auf dem Grundstück der Stadt Bayreuth unter den Bedingungen des Erbbaurechts errichtet. Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Bauwerk auf fremden Grund und Boden zu haben. Die Stadt Bayreuth bleibt langjährige Eigentümerin der Fläche und erteilt ein „Eigentum auf Zeit“ an das Projekt „Zukunftsquartier Kreuz“. Für die Nutzung des Grundstücks wird einen Erbbauzins an die Stadt Bayreuth gezahlt. So profitieren die Bewohner*innen von geringeren Investitionskosten, da die Finanzierung des Grundstückspreises entfällt; die Stadt Bayreuth kann mit ihrem Grund und Boden eine langfristige Rendite erwirtschaften, statt ihn einmalig zu verkaufen. Sollte von Seiten der Stadt Bayreuth kein Interesse an der von uns bevorzugten Lösung bestehen, könnte auch die Stiftung trias das Grundstück über Erbpacht zur Verfügung stellen (genaueres siehe Finanzierungsmodell).



Schematische Darstellung (1) eines möglichen Rechtsmodells für das Zukunftsquartier Kreuz. Unterschiedliche Rechtsmodelle führen zu unterschiedlichen Eigentumsstrukturen der Hausgemeinschaften (Mietwohnprojekte: blau, Wohnprojekte als eigenständige Träger: hellgrün, Wohnprojekte in Einzeleigentum: gelb), die eigenständig das Gebäude planen, bauen und finanzieren (Eigene Darstellung)



Schematische Darstellung (2) eines möglichen Rechtsmodells für das Zukunftsquartier Kreuz. Unterschiedliche Rechtsmodelle führen zu unterschiedlichen Eigentumsstrukturen der Hausgemeinschaften (Mietwohnprojekte: blau, Wohnprojekte als eigenständige Träger: hellgrün, Wohnprojekte in Einzeleigentum: gelb), die in Abstimmung mit einem Investor das Gebäude planen, finanzieren und bauen. Nach Fertigstellung besteht die Option, die Gebäude dem Investor abzukaufen (Eigene Darstellung)

Finanzierungsmodell für das Zukunftsquartier Kreuz

Bezahlbarer nachhaltiger Wohnraum

Bei der Wahl der Finanzierungsformen des Zukunftsquartiers ist das Hauptanliegen, dauerhaft bezahlbaren Wohnungsbau mit höchsten, zukunftsweisenden ökologischen und sozialen Ansprüchen zu realisieren. Ein solches Projekt hat Modellcharakter weit über die Region hinaus. Besonders hervorzuheben ist dabei der direkte Gewinn für die Bürgerinnen und Bürger und somit für die Stadt Bayreuth selbst, die sich als familienfreundliche, sozial engagierte und zukunftsbewusste Stadt positioniert.

Finanzierung des Grundstücks

Rechnerisch bietet das Modell des Erbbaurechts, der Erbpacht, langfristig die mit Abstand beste Finanzierungsoption für die Stadt Bayreuth. Durch eine auf 99 Jahre angelegte Erbpacht bleibt das Grundstück im Besitz der Stadt. Die jährlichen Pachteinnahmen bringen der Stadt nachhaltig Geld ein, mit welchem planbar gewirtschaftet werden kann. Außerdem kann der Erbbauzins, die Pacht, von der Stadt bestimmt werden. Diese kann zwischen 3 und 6 Prozent liegen. Wie bereits laufende Projekte zeigen, sind die kumulierten finanziellen Gewinne durch den Erbbauzins höher als durch die einmalige Grundstücksveräußerung. Gleichzeitig bleibt die Stadt im Besitz des Grundstücks.

Neben dem langfristigen finanziellen Vorteil erleichtert Erbpacht außerdem die Umsetzung der hochgesteckten sozialen und ökologischen Kriterien, da potenzielle Investoren nicht durch den hohen Grundstückspreis vertrieben werden. Das Geld, welches andernfalls in die einmalige Grundstücksfinanzierung geflossen wäre, kann bei dem Erbpachtmodell für die Umsetzung der hohen Standards verwendet werden.

Sollte von Seiten der Stadt Bayreuth kein Interesse an diesem Modell vorliegen, könnte auch die Stiftung trias das Grundstück als Vermögensanlage erwerben und sie entsprechend ihrem Satzungszweck den gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten und den anderen zivilgesellschaftlichen Initiativen, die dieses Quartier gestalten, unter dem Modell des Erbbaurechts zur Verfügung stellen.

Finanzierung der Wohneinheiten

Um ernsthaft und langfristig bezahlbaren neuen Wohnraum mit den weiteren genannten hohen Standards zu schaffen, bieten sich für die jeweiligen Hausgemeinschaften im Zukunftsquartier Kreuz zum aktuellen Stand folgende Modelle an:

Die Gründung einer **Genossenschaft** ermöglicht die Schaffung von günstigem Wohnraum, da ihr Zweck darauf ausgerichtet ist ihre Mitglieder zu fördern. Sie ist bisher einer der am stärksten verbreiteten Rechtsform unter Wohnprojekten, da ihre Struktur das gemeinschaftliche Wirtschaften optimal ermöglicht. Genossen erwerben Geschäftsanteile und sichern sich durch Nutzungsverträge ein lebenslanges Wohnrecht. Die Genossenschaft finanziert dabei als juristische Person mit mindestens 20% die anfallenden Kosten durch Eigenkapital und maximal 80% durch Fremdkapital. Zur Unterstützung greift die Genossenschaft auf ein zinsgünstiges KfW-Darlehen für Genossenschaften zurück. Die laufenden Kosten für den Betrieb (Kapitaldienst, Verwaltungskosten, Instandhaltung und Rücklagen) decken sich aus den Nutzungsentgelten der Mieter.

Durch das **Mietshäuser Syndikat** kann Wohnraum dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen werden. Mit einem geringen Einsatz von Eigenkapital erfolgt die weitere Finanzierung der Wohneinheiten über Direktkredite und ein Bankdarlehen. Die Miete der Bewohnenden wird vom Hausprojekt, das Teil des Mietshäuser Syndikat ist, für die Tilgung der Finanzierungssumme und für Rücklagen hergenommen. 158 Beispiele belegen bereits, dass die Finanzierungsform des Mietshäuser Syndikats ein funktionierendes Modell ist, um Wohnungen dezidiert dauerhaft dem spekulativen Markt zu entziehen und für die Bewohnenden günstige Mieten unter dem Mietspiegel zu schaffen. Realisiert wurden solche Projekte in Bayern bereits in München, Regensburg, Augsburg und Altötting. Ein Projekt in Nürnberg ist aktuell im Entstehen.

Darüber hinaus werden einige Hausgemeinschaften als Mietwohnprojekte errichtet, welche unter dem Dach eines Trägers gebaut und finanziert werden. Beispielweise plant der Verein Hilfe für das behinderte Kind Bayreuth e.V., ein **Inklusionshaus** zu errichten, welches zum Teil durch Eigenkapital des Vereins und darüber hinaus durch Fremdkapital im Rahmen einer Bankfinanzierung gestemmt wird. Für innovative Inklusionsmodelle für Menschen mit Behinderung stehen ferner vielfältige besondere öffentliche Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Die Bewohner mit Behinderung erhalten ihre Mietkosten in der Regel im Rahmen ihrer Eingliederungshilfe vom Sozialhilfeträger. Weitere Investoren für die Trägerschaft eines **Mietwohnprojektes** wären das Bauunternehmen RAAB und weitere Projektentwickler, mit

denen erste Gespräche zur Ausgestaltung einer Kooperation im Raum stehen. Eine Zusammenarbeit mit den lokalen Wohnungsbaugesellschaften wäre aus Sicht der Bürgerinitiative ebenfalls wünschenswert.

Bei **Baugemeinschaften** nimmt jedes Mitglied seine Darlehensmittel gesondert auf und erwirbt eigenständig seine Wohnung. Die Finanzierung durch die Einzelne erfolgt dabei üblicherweise über die Kreditfinanzierung einer Bank. In einem Kostenaufteilungsplan legt die Baugemeinschaft gemeinschaftliche Kosten fest.

Finanzierung von Gemeinschaftsflächen

Gemeinschaftsflächen werden innerhalb der Wohngebäude von den Hausgemeinschaften finanziert und getragen, da diese überwiegend hausintern privat genutzt werden. Diese umfassen beispielweise gemeinsam genutzte Waschräume, Gästezimmer oder Aufenthaltsräume.

Auch eine Beteiligung von den Bewohnern des Viertels an den halböffentlichen und öffentlichen Flächen ist vorgesehen, da diese deren Wohnqualität immens verstärken. Darüber hinaus werden öffentliche und halböffentliche Flächen, wo möglich, auch über Förderprogramme und Stiftungsmittel mitfinanziert, die im Anschluss weiter vertieft werden.

Der Unterhalt der Gemeinschaftsflächen wird durch Bayreuther Vereine und Unternehmen gestemmt, welche diese Flächen betreiben und bespielen wollen. Einige sind bereits jetzt als Partner*innen im Anhang gelistet und weitere Interessenten werden durch die gute lokale Vernetzung der Bürgerinitiative im weiteren Prozess gewonnen werden.

Förderungsmöglichkeiten

Das Zukunftsquartier Kreuz ist ein einzigartiges Modellprojekt. Die Einzigartigkeit entsteht durch die vielseitig angesprochenen Themen und Aspekte, bei denen das Zukunftsquartier Kreuz einen durchweg innovativen Charakter aufweist. Aufgrund dessen gibt es für dieses Projekt eine große Bandbreite an Förderungsmöglichkeiten. Förderungen sind einerseits von den verschiedenen Ebenen (kommunale, Landes-, Bundes- und EU-Ebene) und andererseits durch Stiftungen, Vereine, Förderbanken und politische Institutionen möglich. Die im Anschluss angesprochenen Fördermöglichkeiten sind nicht abschließend. Sie soll lediglich einen Ausschnitt zeigen:

Förderungen im sozialen Bereich

Besonders in Bezug auf soziale Aspekte könnte das Zukunftsquartier Kreuz auf verschiedenste Zuschussprogramme zugreifen. Im Bereich Senioren und Wohnen im Alter unterstützt das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales eine Förderung für Quartierskonzepte mit bis zu 80.000 Euro. Darüber hinaus unterstützt das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend Mehrgenerationenhäuser mit bis zu 160.000 Euro. Neben etlichen Programmen für Barrierefreiheit zielen einzelne Zuschüsse u.a. von Aktion Mensch auf Modellprojekte in Bereich Inklusion von Menschen mit Behinderungen ab. Gerade in diesem Bereich könnte das Zukunftsquartier auf Mittel von verschiedenen Stiftungen (Oberfrankenstiftung und Bayerische Landesstiftung) und auch aus der EU (z.B. LEADER) zugreifen.

Förderungen im ökologischen Bereich

Klimaschutz ist eines der zentralen Themen unseres Konzepts. Wir wollen ein klimaneutrales und energieeffizientes Quartier schaffen. In diesem Zusammenhang wollen wir uns gemeinsam mit der Stadt Bayreuth auf verschiedene Förderungen der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit bewerben. Diese Initiative unterstützt u.a. Mobilitätsstationen und den Radverkehr, aber auch vielseitige Modellprojekte im Bereich Klimaschutz. Förderungen für einzelne Mobilitätstationen belaufen sich auf 10.000 Euro, während Modellprojekte bei einer Förderung von 200.000 Euro beginnen und bis zu 10 Mio. Euro beinhalten können. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau bietet ebenfalls im Bereich Energie (Nr. 431/ 433/ 153) und vor allem für den Ausbau der erneuerbaren Energien (Nr. 281/ 271/ 270) Förderungen und Kredite mit fairen Bedingungen an.

Wie an diesen Beispielen erkennbar ist, gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten. Der soziale Aspekt wäre beispielsweise durch Wohnraumförderung für Studierende und Quartiersmanagement erweiterbar. Dies zeigt vor allem, dass das Zukunftsquartier Kreuz ein zukunfts- und problemorientiertes Konzept ist, welches auf eine große Bandbreite an Förderungsoptionen zugreifen kann und durch diese ein Großteil des Projektes finanzierbar wäre.

Interessent*innen und Quartiersgestaltende

Vielfalt der Wohninteressierten

Viele Teilnehmende der Ideenwerkstatt und der öffentlichen Projektvorstellung für das „Zukunftsquartier Kreuz“ haben bereits ihr Interesse an einem selbstorganisierten und gemeinschaftlichen Wohnprojekt bekundet (siehe Anhang, S. 38). Durch die aktive Beteiligung der zukünftigen Bewohnenden in der Konzeptentwicklung und auch in der weiterführenden Planungsphase entstehen bedarfsgerechte Wohnräume, die für alle Altersgruppen und Lebensmodelle geeignet sind. Die Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung der Universität Bayreuth wäre bereit, eine Umfrage unter interessierten Haushalten durchzuführen, um noch genauere Informationen über deren Bedürfnisse zu erhalten.

Belebung des Quartiers

Neben den privaten Wohnungen wird es einen vielseitig gestaltbaren Begegnungsort geben, der von Vereinen und kleinen Gewerbetreibenden belebt wird. Fokus wird bei der Vermietung auf Angebote gelegt, die einen Mehrwert für die Bewohnenden, die Nachbarschaft und die Stadtgesellschaft schaffen, z.B. durch Verkauf von Lebensmitteln, Gastronomie, Schau- und Mitmachwerkstätten, Beratungsleistungen, inklusive Arbeitsplätze, Freizeit- und Bildungsangebote.

Viele Bayreuther Vereine und Initiativen haben sich bereits jetzt für eine Mitwirkung bei der Gestaltung und Belebung des Quartiers ausgesprochen. Somit kann gewähreistet werden, dass die zahlreichen Gemeinschaftsräume genutzt sowie Begegnungsorte und -möglichkeiten geschaffen werden. Die Multifunktionsräume wurden dazu bereits in der Ideenwerkstatt auf die Bedürfnisse lokaler Vereine ausgerichtet und in Zusammenarbeit mit ihnen konzipiert. Die Vereine entwickeln das Zukunftsquartier so zu einem lebendigen, vielfältigen und kreativen Ort für Bayreuth. Eine Liste interessierter Vereine findet sich im Anhang (siehe S. 35 ff.).

Pflege und Inklusionsarbeit

Unterschiedliche Träger von Sozial-, Pflege- und Inklusionseinrichtungen haben Interesse an einer Beteiligung und können so Raumansprüche für eine diverse Bewohner*innenschaft mit in den Planungsprozess einbringen. Der Verein Hilfe für das behinderte Kind Bayreuth e.V. würde beispielsweise beim Inklusionshaus auch als Co-Investor auftreten und sich für die Entstehung inklusiver Arbeitsplätze insbesondere für Menschen mit geistiger Behinderung im Zukunftsquartier Kreuz einsetzen. Eine ausführliche Liste interessierter Einrichtungen findet sich im Anhang.

Multifunktionales Quartiersmanagement

Als „Kümmerer“ arbeitet ein Quartiersmanagement, welches über die Städtebauförderung eingerichtet werden soll und später über Sozialfonds oder soziale Institutionen finanziert wird, an einem lebhaften und bunten Quartier. Neben gezielten Angeboten dient das Quartiersmanagement auch vor Ort als Kontakt für Jung und Alt, als Hilfestellung in Notfällen und lokale Vernetzungsstelle.

Planung und Beratung

Das Quartier wird mit fachlicher Unterstützung weiterentwickelt, um auf die in diesem Konzept genannten Vorstellungen einzugehen und diese zu realisieren. Dazu werden Expert*innen eingeladen, um die Planung in einem offenen und transparenten Prozess weiterzuführen (z.B. Hof e.V., Stiftung trias, Mietshäuser Syndikat). Für die konkrete Realisierung wollen wir insbesondere mit lokal tätigen Architekten und Unternehmen zusammenarbeiten (z.B. AGS-München, Raab Baugesellschaft, Godelmann, Stadtwerke Bayreuth). Auch lokale Wohnungsbaugenossenschaften sind aus unserer Sicht wünschenswerte Partnerinnen in der weiteren Entwicklung (z.B. GEWOG, Bauverein, GBW).

Künstler*innen aus der Region

Als lebendiges Stadtquartier soll das Zukunftsquartier Kreuz eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und nicht nur für die Bewohnenden, sondern auch für die Stadtbevölkerung und Besucher*innen Bayreuths einen attraktiven Ort zum Verweilen darstellen. Um die Qualität des Freiraums im Quartier zu steigern, bietet es sich an, Kunst im öffentlichen Raum zu platzieren. Diesbezüglich ist eine Zusammenarbeit bei der Gestaltung der Freiflächen z.B. mit dem Kunstverein Bayreuth und dem Förderkreis Skulpturenmeile Bayreuth denkbar. Bei der Gestaltung der Gebäude könnten zudem Künstler*innen aus der Region gewonnen werden, Kunst am Bau zu verwirklichen.

Fazit

Das Zukunftsquartier Kreuz soll ein Ort für Gemeinschaft werden. Als gelungenes Beispiel für eine lebendige Stadtgesellschaft, für Offenheit und Inklusion sowie für Nachhaltigkeit in der Planung und Belebung des Quartiers strahlt es als Leuchtturmprojekt weit über die Stadtgrenzen hinaus. Es wird ein Ort, der Bayreuth bereichert und Bewohner*innen wie Besucher*innen einen Mehrwert und Inspiration bietet.

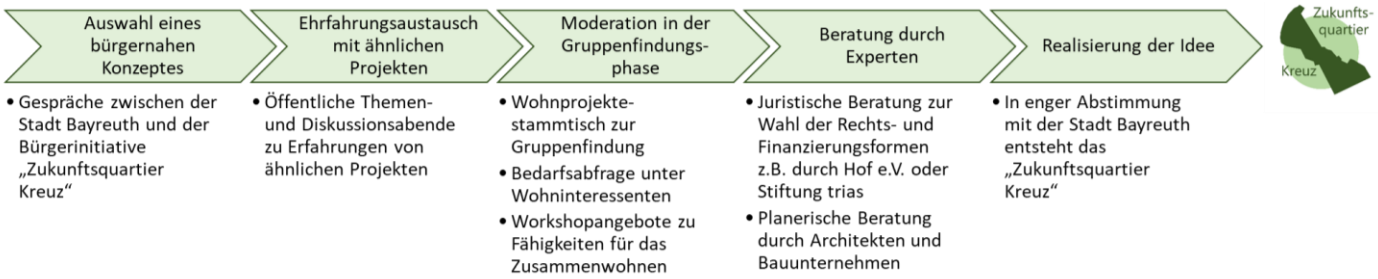
Bayreuth gemeinsam gestalten

Schon jetzt ist durch die aktive Zusammenarbeit in der Gruppe, die Anregungen aus der öffentlichen Ideenwerkstatt und den intensiven Dialog mit Partner*innen, Unterstützer*innen und vielen Interessierten ein ganzheitliches, bedarfsorientiertes Konzept entstanden.

Unser zentrales Motiv ist die Förderung nachhaltiger, ressourcenschonender Lebensstile und des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Die im Interessenbekundungsverfahren genannten Ziele werden mit unserem Konzept in die Praxis umgesetzt.

Wir glauben, dass das Gemeinschaftsprojekt „Zukunftsquartier Kreuz“ eine Bereicherung für unsere Heimatstadt sein wird — sowohl städtebaulich als auch sozial. Das Quartier könnte ein Symbol dafür werden, wie engagierte Bürgerinnen und Bürger in Bayreuth den gesellschaftlichen und ökologischen Herausforderungen gemeinsam begegnen und zusammen nachhaltig tragfähige Lösungen entwickeln für ein lebendiges Miteinander, für zukunftsfähige Konzepte und für bezahlbaren Wohnraum.

Wir freuen uns sehr, die weitere Gestaltung des Quartiers zusammen mit der Stadt Bayreuth anzugehen und gemeinsam ein bürgernahes Konzept auszuarbeiten.



So geht es aus unserer Sicht weiter (Eigene Darstellung)

Die öffentliche Konzeptvorstellung stieß auf großes Interesse bei der Bayreuther Bevölkerung und erreichte Jung und Alt (Foto: Jens Wagner)

Variante 1

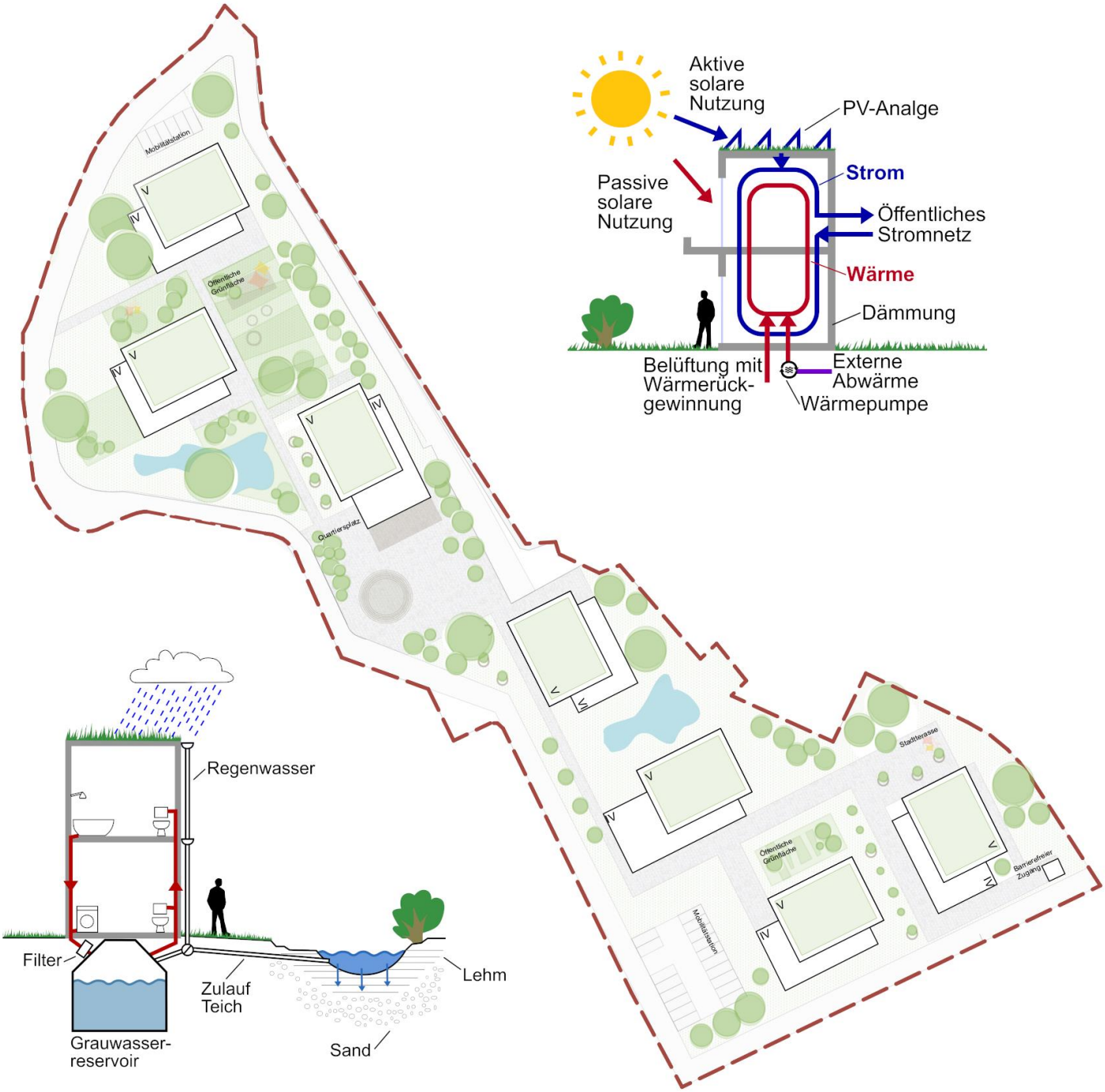
Lageplan BESTAND | 1:1000

Variante 2

Lageplan NEUBAU | 1:1000

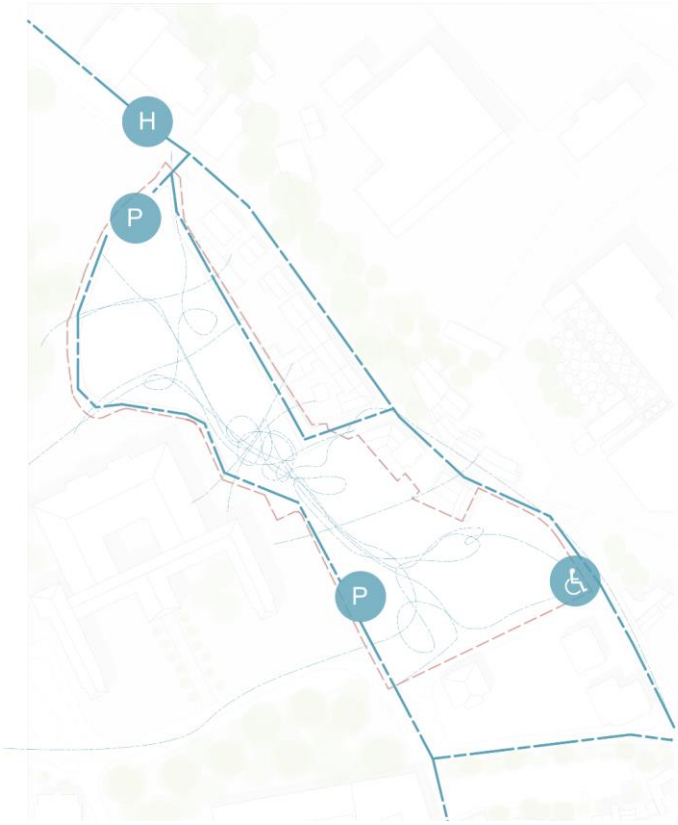
Wohntypologien (Ohne Maßstab)

Energie- und Wasserkonzept (ohne Maßstab)

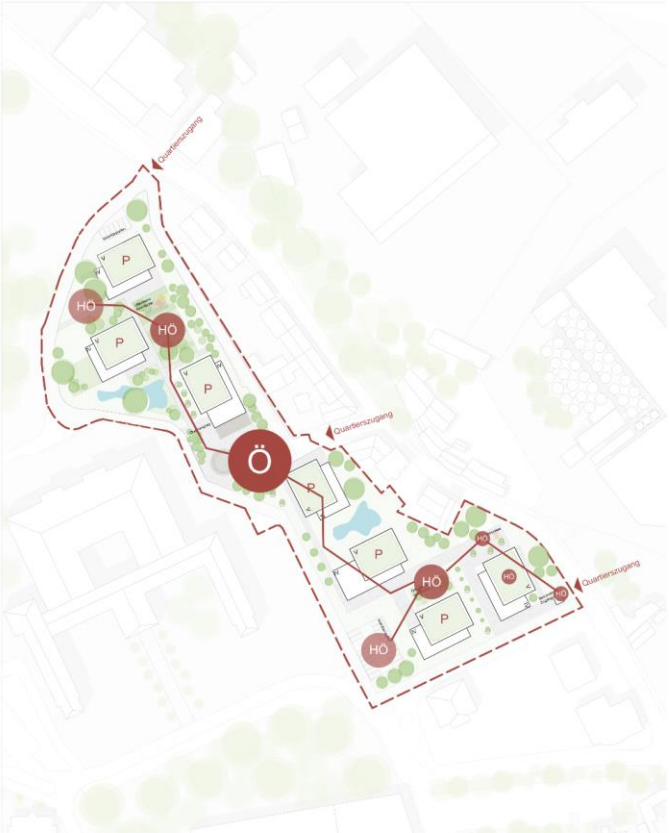


Nutzungskonzepte (Ohne Maßstab)

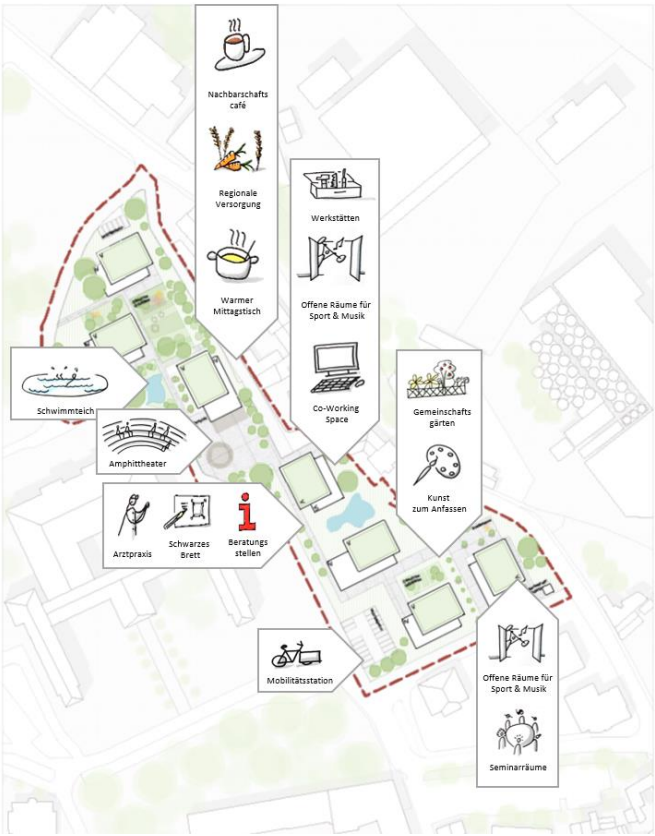
Grünflächen und Begegnungsorte



Mobilität und Durchwegung



Öffentlicher bis privater Raum



Quartiersbelebung

Stellungnahme zum Umgang mit der Stellplatzsatzung im Zukunftsquartier Kreuz

Aufgrund der klimagerechten Auslegung unseres Nutzungskonzept sowie Studien zur Zukunft der Mobilität wird eine Ausnahmeregelung für dieses Modellquartier von der Stellplatzverordnung der Stadt Bayreuth aus dem Jahr 2008 gefordert. Laut wissenschaftlichen Studien bräuchten 1.000 Einwohner*innen anstatt 450 PKWs in Zukunft nur noch 150 Fahrzeuge (Profijt 2018, S. 89). Im Sinne des Modellcharakters verpflichten sich die Bewohner*innen des Areals zu einer gemeinschaftlichen, nachhaltigen und sozialverträglichen Nutzung des Areals, aufgrund dessen auch die verkehrliche Mobilität innovativ gestaltet werden soll.

Laut dem Bericht Mobilität in Deutschland 2017 (MiD) ist mit fast 30 % aller Wege die Freizeit der häufigste Wegezweck. Durch die Vielfalt der Freizeitangebote kann ein Großteil der Bewohnenden diesen Wegzweck einfach und bequem zu Fuß im Quartier erreichen oder durch die gute Anbindung zur Innenstadt mit dem Bus, dem Rad oder zu Fuß ins Stadtzentrum gelangen. Einkäufe und Erledigungen stellen zusammen etwa auch ein Drittel der Wegezwecke dar. Diese werden im Areal durch gebündelte Fahrten und eine gute, fußläufige Nahversorgung sowie durch eine Einkaufsgemeinschaft ergänzt (MiD 2018, S. 9).

Das Quartier zeichnet sich im Bereich der verkehrlichen Mobilität durch innovative und nachhaltige Konzepte wie Carsharing, das Nutzen von Lastenfahrrädern sowie eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und eine gute ÖPNV-Taktung aus.

Dieses Foto darf leider

nicht veröffentlicht werden.

Turmparksystem mit Fahrzeuglift

Aus diesen Gründen sollen im neuen Areal weniger Stellplätze verortet werden als üblich. Dafür wird besonders das Angebot an gut erreichbaren und überdachten Fahrradstellplätzen erhöht. Bei der bedürfnisorientierten Planung einer nachhaltigen Verkehrsinfrastruktur werden auch Belange von bewegungseingeschränkten Personen besonders berücksichtigt.

Innovative Möglichkeiten für eine platzsparende Unterbringung der genutzten PKWs und (Lasten-) Fahrräder sind auf den beiden untenstehenden Bildern zusehen. So soll der kostenintensive Bau einer Tiefgarage vermieden werden und trotzdem möglichst wenig Fläche des Areals für Parkmöglichkeiten verbraucht werden. Die Außenfassaden der Unterstellmöglichkeiten können begrünt werden und sich somit optisch ins Wohnumfeld einfügen. Die Dachflächen werden unter den Gesichtspunkten des ökologischen Konzeptes begrünt und über Solaranlagen energetisch genutzt.

Literatur

Profijt, M. (2018): Mobilitätssuffizienz. Grundlagen – Messungen – Förderung. Oekom: München.

Mobilität in Deutschland (MiD) (2018): Ergebnistelegramm Baden-Württemberg. Zuletzt abgerufen am 29.03.2019 <<https://vm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mvi/intern/Dateien/PDF/MiD_2017_BW_Ergebnistelegramm_BW.pdf>>

Das Modell des Mietshäusersyndikats

Hausbesitz-GmbH und Hausverein

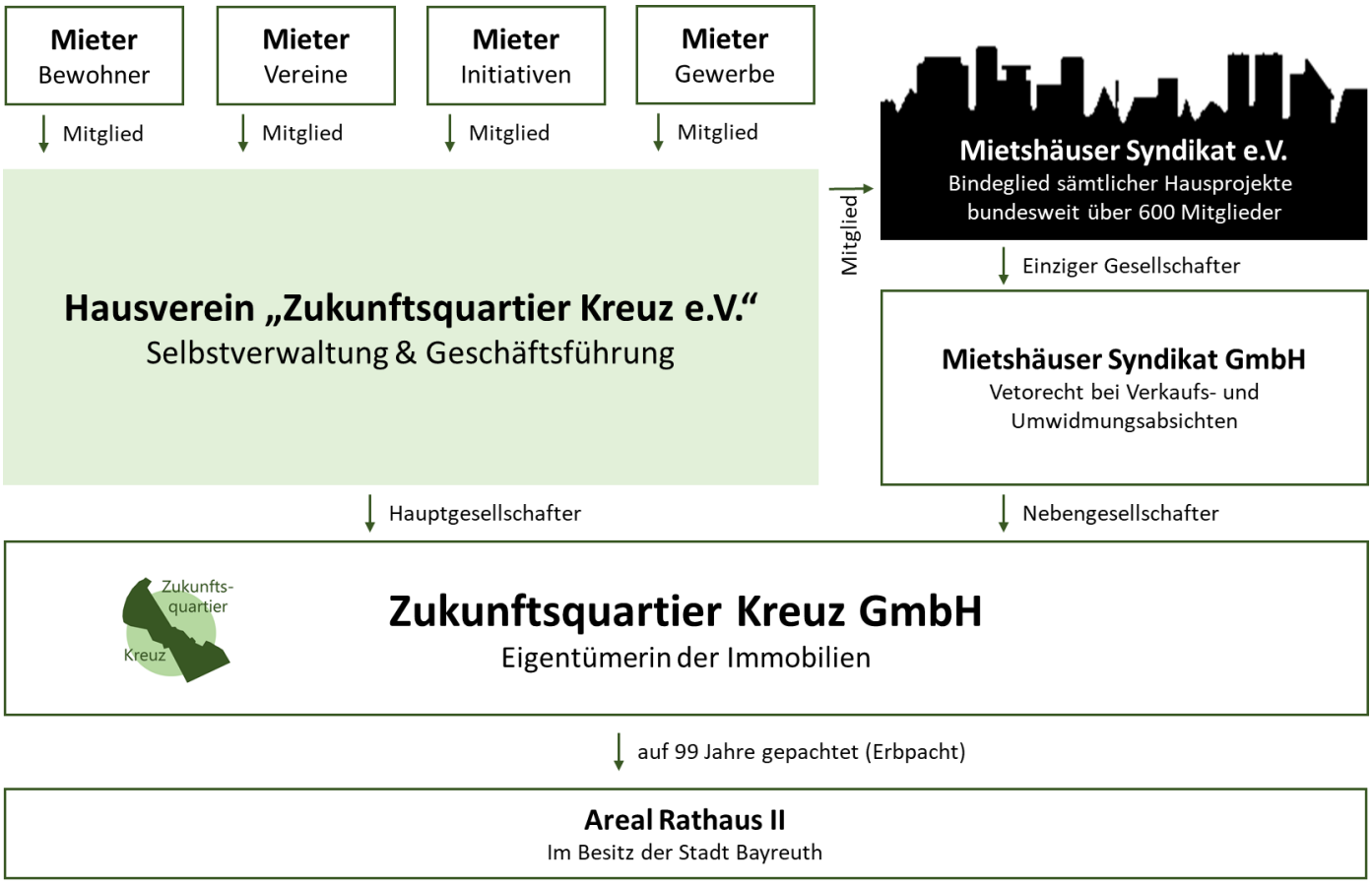
Eigentümerin des Gebäudes wird nach dem Rechtsmodell des Mietshäuser Syndikats eine neu zu gründende GmbH. Hauptgesellschafter dieser Hausbesitz-GmbH ist wiederum der Hausverein. Alle zukünftigen Mieter für Wohn- und Gewerbeflächen in diesem Gebäude sind Mitglieder des Hausvereins. Als Mitglied können alle Mieter ihre Interessen demokratisch miteinander abstimmen, Investitionen gemeinsam leisten und das Gebäude fortwährend eigenverantwortlich bewirtschaften und verwalten.

Vielfältige Nutzungsstruktur

Neben Privatpersonen können auch gemeinnützige Vereine, Initiativen oder Unternehmen Mitglied im Hausverein werden, um Räume anzumieten und das Projekt aktiv mitzugestalten. So identifizieren sich alle Nutzer gleichzeitig als Mieter und Vermieter. Die partizipative Gestaltung des Areals hat somit mit der Ideenwerkstatt begonnen, wird von Bürgern in der Projektentwicklung weitergetragen und zieht sich auch wie ein roter Faden durch die Belebung des Quartiers.

Nachhaltige Projektsicherung

Das Mietshäuser Syndikat verfolgt das Ziel, Immobilien dauerhaft dem renditeorientierten Markt zu entziehen. Um dies zu gewährleisten, wird das Mietshäuser Syndikat, wie bei allen Hausprojekten im Verbund, Nebengesellschafter der Hausbesitz-GmbH. Die Mitbestimmung beschränkt sich jedoch auf ein Vetorecht bei etwaigen Verkaufs- oder Umwidmungsabsichten der Mieter. Verwaltung und Geschäftsführung bleibt der Hausgemeinschaft selbst überlassen.



Schematische Übersicht über das Modell des Mietshäusersyndikats am Beispiel des Zukunftsquartiers Kreuz (Eigene Darstellung)

Die Stiftung trias

Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen sind die Themen der Stiftung. 2002 gegründet und von über 90 Stiftern und Stifterinnen gefördert, kann man sie als fachlich orientierte Bürgerstiftung bezeichnen. Im Folgenden werden die Prinzipien der Stiftung vorgestellt und deren Arbeitsfelder aufgezeigt.

Stiftung trias unterstützt gemeinschaftliche Wohnprojekte (Quelle: Stiftung trias)

Seit der Gründung in 2002 übernimmt die Stiftung Grundstücke in ihren Vermögensstock und damit aus der Spekulation. Die „Bodenrente“ fließt über Zuwendung und eigene Arbeit zurück in die Gesellschaft. Wissen und Erfahrung stocken ihr Vermögen auf. „trias“, griechisch die „Dreiheit“ leitet sich von ihren drei Zielen ab:

Boden

Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden. Für uns ist Boden Gemeingut- „Allmende“ - (Englisch „commons“). Wir treten gegen die weitere „Versiegelung“ landwirtschaftlicher Flächen ein.

Ökologie

Nachhaltigkeit – zeigt sich für uns in Bodenfragen, Baubiologie, Ressourcenverbrauch Energieeinsparung, Konsumverhalten Naturschutzfragen wie Ökologischer Landwirtschaft, Permakultur u. ä.

Wohnen

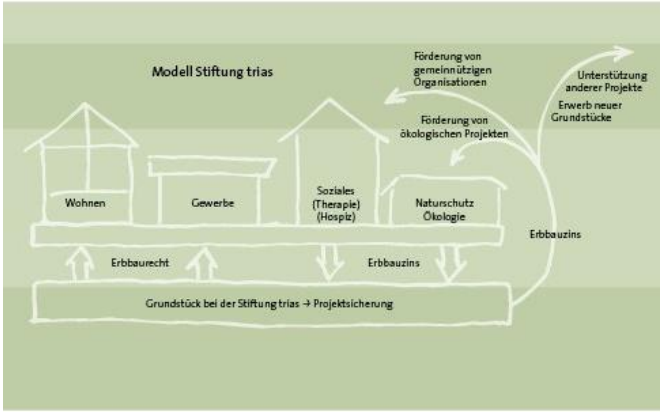
Gemeinschaftlich organisiertes Wohnen (Mehrgenerationen-Wohnen, Kunst und Wohnen, Inklusives Wohnen, Wohnen im Alter, soll durch unsere gemeinnützigen Zielsetzungen gefördert werden.

Die Zukunft fragt nach neuen Bildern

Wohnprojekte sind Experimentier- und Übungsfelder für die Gesellschaft. Sie schaffen Freiräume, in denen sich Neues, Zukunftsfähiges entwickeln kann. Wir sind der Ansicht, dass die Antworten auf die drängenden Fragen der Gesellschaft in der Gemeinschaft liegen und versuchen in der Zusammenarbeit (der Generationen) Alternativen aufzuzeigen, Antworten zu erarbeiten und anderen bei der Umsetzung zu helfen.

Über unsere Vermögensanlage versuchen wir aktiv Grundstücke zu erwerben, um sie gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten und anderen zivilgesellschaftlichen Initiativen zur Verfügung zu stellen. Das Erbbaurecht ermöglicht es uns die Grundstücke dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zuzuführen. Dies geschieht durch die Projekt-Gruppen. Auf den Grundstücken können Wohnprojekte, Gewerbeeinheiten wie Kunstateliers, Handwerksbetriebe oder soziale Einrichtungen, wie Kindergärten oder Pflegegruppen realisiert werden. Für die Nutzung der Grundstücke wird ein Erbbauzins erhoben. Dieser wird für die Deckung der laufenden Kosten der Stiftung, für ihre gemeinnützigen Aufgaben und für die Finanzierung neuer Grundstücke eingesetzt.

Im Erbbaurechtsvertrag werden die Ziele des Projekts festgeschrieben. Dadurch wird eine dauerhafte Zwecksicherung des Gebäudes erreicht. Sollten die Nachfolger des Projekts das Gebäude einer anderen Nutzung, die mit der Ursprungsausrichtung nichts gemeinsam hat, zuführen wollen, tritt die Stiftung trias als Wächter der Ziele und Unterstützer*innen auf, um die Zweckentfremdung zu verhindern, bzw. neu zu vereinbaren.



Die Stiftung trias investiert als Vermögensanalage in Grundstücke und stellt diese gemeinschaftlichen Wohnprojekten unter den Konditionen des Erbbaurechts zur Verfügung. (Quelle: Stiftung trias)

Unterstützerschreiben vom Verein Hilfe für das behinderte Kind e.V.

Konzept für ein neues, inklusives Wohnmodell in Bayreuth

I. Die Ausgangssituation

Für Menschen, die aufgrund ihrer geistigen Behinderung nicht alleine leben können, gibt es in Bayreuth verschiedene Wohnangebote, je nach Assistenzbedarf stationär (z.B. Wohnhaus Laineck) oder ambulant (z.B. Wohngruppen Funkstraße, Leuschnerstraße etc.), die von verschiedenen Trägern angeboten werden.

Die Wohnangebote entsprechen jedoch teilweise nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen (teilweise noch Doppelzimmer statt Einzelzimmer). Für viele Einrichtungen besteht nach den neueren gesetzlichen Vorschriften, insbesondere nach den AVPfleWoG, Anpassungsbedarf hinsichtlich der Raumgrößen, der Belegung und der Sanitäreinrichtungen. Ferner übersteigt der Bedarf an Wohnplätzen das vorhandene Angebot. Viele Schulabgänger des Heilpädagogischen Zentrums in Bayreuth sind gezwungen nach Beendigung der Schulzeit nach Michelfeld oder Himmelkron zu ziehen, weil sie in Bayreuth keine geeignete Wohnmöglichkeit und teilweise auch keine geeignete Arbeitsmöglichkeit finden.

Auch Menschen mit geistiger Behinderung wollen heute selbstbestimmt leben. Sie wollen am gesellschaftlichen Leben teilnehmen und Wohnformen finden, die ihren persönlichen Bedürfnissen entsprechen. Die Wohnbedürfnisse von Menschen mit Behinderung entsprechen im Allgemeinen den Bedürfnissen der übrigen Bevölkerung. Viele Menschen mit Behinderung haben den Wunsch, wie nicht behinderte Menschen in einer eigenen Wohnung zu leben. „Leben in den eigenen vier Wänden“ – alleine, zu zweit oder mit mehreren Menschen in einer Wohngemeinschaft sowie den Alltag weitestgehend selbständig zu gestalten, das ist der Wunsch vieler Menschen mit Behinderung.

In Bayreuth gibt es bisher kein inklusives Wohn- und Lebenskonzept, wo Menschen mit und ohne Behinderung in enger räumlicher Verbundenheit und in zentraler Stadtlage zusammen wohnen, leben und arbeiten.

II. Die Vision

Mit dem Zukunftsquartier Kreuz soll in Bayreuth in zentraler Innenstadtlage ein lebendiges, vielfältiges Wohnviertel mit bezahlbarem, an Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtetem Wohnraum entstehen, in dem generationsübergreifend ältere und jüngere Menschen sowie Menschen mit und ohne Behinderung Wohn- und Lebensraum finden.

Dabei soll der Inklusion von nicht behinderten Menschen und Menschen mit geistiger Behinderung Raum gegeben werden. Menschen mit geistiger Behinderung und solche ohne Behinderung können in Begegnungen, im Zusammenwohnen-, leben und –arbeiten einander kennenlernen, voneinander lernen und jeder von den besonderen Stärken des anderen profitieren. Menschen mit geistiger Behinderung können so am normalen gesellschaftlichen Leben selbstbestimmt und selbständig nach ihren eigenen Vorstellungen teilhaben.

Für Menschen mit geistiger Behinderung sollen im Zukunftsquartier zeitgemäße inklusive Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Dadurch soll Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben in der Stadt auch für Menschen mit geistiger Behinderung in größtmöglicher Selbständigkeit und Selbstbestimmtheit ermöglicht werden. In einem inklusiven Wohnmodell sollen Menschen mit und ohne geistiger Behinderung Raum zum Leben finden, sich gegenseitig unterstützen und die besonderen Stärken des jeweils anderen kennenlernen, voneinander lernen. Ergänzend zu den bestehenden Strukturen, soll ein gemeinschaftliches Lebensmodell entstehen, in dem die Stärken jedes einzelnen so zum Tragen kommen, dass jeder, behindert und nicht behindert, dem anderen etwas geben kann.

Dabei ist Grundvoraussetzung, dass der Assistenzbedarf, den gerade Menschen mit geistiger Behinderung haben, und der individuell, je nach Grad und Eigenart der Behinderung, unterschiedlich hoch ist, professionell und zuverlässig abgedeckt sein muss.

Inklusives Zusammenleben von Menschen mit und ohne geistiger Behinderung und die Unterstützung durch Angehörige, Freunde und Mitbewohner kann und soll diesen – professionell zu leistenden – Assistenzbedarf nicht ersetzen sondern ergänzen.

Menschen mit geistiger Behinderung werden in die Mitte der Gesellschaft aufgenommen. In der Begegnung mit ihnen lernen auch Menschen ohne Behinderung Berührungsängste abzubauen. Sie erleben die besonderen Stärken, die gerade Menschen mit geistiger Behinderung haben.

Durch geschickte architektonische Lösungen, Raumplanung und Organisation sollen Elemente gemeinschaftlichen Lebens gestärkt werden - Leben in Gemeinschaft kann Einsamkeit vorbeugen und eine ganz besondere Lebensqualität schaffen.

Eine WG oder Hausgemeinschaft bietet eine Alternative zum „Alleinwohnen“. Wer sich für eine WG entscheidet, hat den Vorteil nicht „allein“ zu sein wenn er nach Hause kommt. Die Gelegenheit, sozialen Kontakt zu haben, bietet sich schon, wenn man die Wohnungstür öffnet. Es ist nicht notwendig, sich soziale Kontakte zu organisieren.

III. Das Grundstück

Das Gelände des ehemaligen Rathauses II liegt in zentrumsnaher Innenstadtlage. Es bietet mit etwas über einem Hektar Gesamtgröße die Möglichkeit, ein aus verschiedenen Elementen entstehendes buntes Wohnquartier zu entwickeln.

Die Tatsache, dass es im Eigentum der Stadt selbst steht, ermöglicht der Stadt Bayreuth, über die künftige Nutzung zu entscheiden. Dabei können unter der großen Gesamtfragestellung „Wie wollen wir künftig in der Stadt miteinander leben?“, „Wie kann generationsübergreifendes Leben und inklusives Leben gelingen?“, „Wie kann innenstadtnah bezahlbarer Wohnraum für Menschen aller Schichten geschaffen werden?“, „Wie kann ein Modellquartier für neue gemeinsame Wohnformen entstehen?“ innovative Planungskonzepte entwickelt werden.

Hier hat die Stadt Bayreuth die – selten gegebene – Möglichkeit, ein Leuchtturmprojekt zu entwickeln, das als Modell für zukünftiges gesellschaftliches Zusammenleben Signalwirkung und Strahlkraft weit über Bayreuth hinaus entfalten kann.

IV. Das Projekt

Im Rahmen dieses Zukunftsquartiers Kreuz möchte der Verein Hilfe für das behinderte Kind Bayreuth e.V. ein Projekt verwirklichen, in dem Menschen ohne und mit geistiger Behinderung zusammen wohnen, leben und arbeiten können.

Der Verein würde dabei auf einer Teilfläche (Größe je nach möglicher Geschosshöhe ca. 2.000 qm) ein Gebäude, möglichst in ökologischer und nachhaltiger Bauweise errichten, in dem Wohnraum für Menschen mit geistiger Behinderung und für Menschen ohne Behinderung entsteht.

Je nach möglicher Gebäudegröße könnten drei oder vier Wohngemeinschaften mit je fünf oder sechs Wohnplätzen errichtet werden. In jeder Wohngemeinschaft könnten zwei Menschen ohne Behinderung und drei oder vier Menschen mit geistiger Behinderung Wohnraum finden. Jede Wohngemeinschaft erhält zusätzlich Küche und Gemeinschaftsraum. Alle Räume müssen den Anforderungen des AVPfleWoG entsprechen.

Das genaue Raumprogramm ist mit den übrigen im Quartier zu errichtenden Gebäuden zu koordinieren und abzustimmen, um Redundanzen und Defizite zu vermeiden. Es wäre wünschenswert, dass in enger räumlicher Anbindung an das Wohnprojekt des Vereins weiterer Wohnraum auch für Familien sowie für ältere und jüngere Menschen in gemeinschaftlichen Lebensformen entsteht.

Im Gebäude des Vereins selbst oder in Gebäuden in enger räumlicher Anbindung sollten Gemeinschaftsräume sowie Räumlichkeiten für einen Quartiersladen mit angegliedertem Café, Begegnungsstätte etc. entstehen. Dies kann auch im Gebäude des Vereins mit vorgesehen werden.

Die architektonische Planung des Vereins sollte sich in die Gesamtplanung des Projektes Zukunftsquartier Kreuz einfügen und gemeinsam entwickelt werden.

Der Inklusionsgedanke wird in diesem Gebäude verwirklicht durch das gemeinsame Wohnen in räumlich verbundenen Einheiten und durch die sich dadurch ergebenden Begegnungen und gemeinsamen Aktionen (gemeinsames Kochen in der WG-Küche, gemeinsames Essen, gemeinsames Spielen etc.). Darüber hinaus findet ein übergreifendes Gemeinschaftskonzept statt, das beispielsweise in offenen Angeboten wie gemeinsamen Mahlzeiten im Café und gemeinsamen Kochen, sowie in anderen gemeinschaftlichen Veranstaltungen, zu denen man sich jeweils anmelden kann, besteht.

In den gemeinschaftlichen Einrichtungen könnten auch inklusive Arbeitsplätze für Menschen mit und ohne Behinderung entstehen. Ein Quartiersladen und Café kann entstehen, in dem auch Menschen mit geistiger Behinderung mitarbeiten können, sei es ehrenamtlich, als Außenarbeitsplätze einer Werkstatt für behinderte Menschen oder im Rahmen einer Inklusionsfirma. Dies kann z.B. für die Zubereitung der Speisen, beim Bedienen, beim Betreuen der Gäste, beim Spülen, im Verkauf, im Einkauf, im Regale Einräumen und für ähnliche Tätigkeiten möglich sein.

Für die Vergabe der Wohnplätze muss gemeinsam mit dem Träger des Gesamtprojektes ein Kriterienkatalog erarbeitet werden. Für das inklusive Wohnhaus des Vereins wäre sodann ein Gremium für die Vergabe der Wohnplätze einzurichten, das nach den festgelegten Kriterien die Wohnplätze an Bewerber vergibt. Bei der Bewerberauswahl ist neben der Frage des Assistenzbedarfs der Menschen mit Behinderung ein wichtiges Kriterium, dass sich gerade die nicht behinderten Bewohner bereiterklären, das Konzept der Inklusion mit leben zu wollen und bereit sind, auch einen Teil ihrer Freizeit in das Projekt, z.B. bestimmte gemeinschaftliche Aktionen einzubringen. Dies soll den Assistenzbedarf der Menschen mit Behinderung ergänzen, kann ihn jedoch nicht ersetzen.

Bei der Festlegung der Zahl der Menschen mit und ohne Behinderung sowie bei der Bewohnerauswahl ist im Hinblick auf den Assistenzbedarf der Bewohner zu berücksichtigen, dass sich bestimmte Assistenzdienstleistungen wie beispielsweise Nachtbereitschaft, nur rechnen, wenn diese von mehreren Personen in Anspruch genommen und bezahlt wird. Hier ist empfehlenswert, dass sich die Bewohner mit Behinderung und andere, z.B. ältere Bewohner mit Assistenzbedarf über die von ihnen jeweils individuell mit dem Träger zu schließenden Miet- und Assistenzverträge hinaus zu einer Interessengemeinschaft zusammenschließen, damit sie den Assistenzbedarf dann gebündelt und mit Synergieeffekten gemeinsam beantragen können. Ein wichtiges Kriterium bei der Bewohnerauswahl wird daher sein, dass der Assistenzbedarf verschiedener – behinderter und nicht behinderter - Bewohner sich so ergänzt, dass dafür gemeinsame Kräfte, die diesen Assistenzbedarf mehrerer Bewohner abdecken, gewonnen werden können.

Ähnlich wie bei Konzepten des betreuten Wohnens kann ein Versorgungsangebot (Betreuung, Pflege, Hauswirtschaft) trägerseitig vorgehalten und nach Bedarf abgerufen werden.

V. Der Träger, Die Organisationsstruktur

Das Inklusionshaus könnte durch den Verein Hilfe für das behinderte Kind Bayreuth e.V. errichtet und gegebenenfalls betrieben werden.

Der Verein ist seit über 60 Jahren in Bayreuth als Träger der Behindertenarbeit tätig. Er hat die meisten Einrichtungen für Menschen mit Behinderung in Bayreuth wie die Frühförderung, die schulvorbereitende

Einrichtung, das Heilpädagogische Zentrum, das Wohnheim, die Tagesstätte, das Wohnhaus für erwachsene Menschen mit Behinderung und weitere Einrichtungen aufgebaut, die Trägerschaft dann viele Jahre gemeinsam mit dem Diakonischen Werk Bayreuth innegehabt und zuletzt diese Trägerschaft an das Diakonische Werk Bayreuth übertragen.

Der Verein kann das Gebäude entweder in eigener Regie oder gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit weiteren Trägern der Behindertenhilfe errichten. Vorzugswürdig wäre für den Verein eine Errichtung in der Rechtsform des Erbbaurechtes, da dann bei den hohen Gesamtinvestitionskosten die Kosten des Grunderwerbs eingespart werden könnten.

Die einzelnen Bewohner mit und ohne Behinderung würden sich dann in das vom Verein errichtete Gebäude einmieten, entweder direkt beim Verein oder über einen Zwischenmieter, der die Mietvergabe einheitlich gestalten würde, beispielsweise einen Träger der Behindertenhilfe. Den jeweils erforderlichen Assistenzbedarf können die Menschen mit Behinderung bei einem Träger der Behindertenhilfe erwerben. Hierzu hat der Verein bereits positive Vorabsprachen mit entsprechenden Trägern getroffen. Auch der Betrieb des Quartiersladens und/oder des Cafés kann durch einen Träger der Behindertenhilfe erfolgen, der dann dabei auch die Voraussetzungen für Außenarbeitsplätze einer Werkstatt für behinderte Menschen erfüllen kann.

VI. Die Finanzierung

Die Finanzierung der Gebäudeerrichtung könnte durch den Verein zu etwa 10-20 Prozent aus Eigenkapital erfolgen. Für den Restbetrag ist zu prüfen, inwieweit öffentliche Fördermöglichkeiten bestehen. Soweit öffentliche Zuschussgeber nicht gewonnen werden können, müsste der Rest durch eine Finanzierung durch ein Kreditinstitut erfolgen. Zins und Tilgung durch den Verein könnten dann aus den eingehenden Mieten finanziert werden.

Die Bewohner mit Behinderung erhalten ihre finanziellen Mittel für die Miete und auch für den persönlichen Assistenzbedarf durch den Sozialhilfeträger. Hier gibt es verschiedene Finanzierungsmodelle. Bisher erfolgt die Finanzierung im Wesentlichen durch die vom Bezirk als Sozialhilfeträger zu gewährenden Pflegesätze. Die Bewohner mit Behinderung haben jedoch auch die Möglichkeit beim Sozialhilfeträger ein persönliches Budget für ihren Wohn- und Assistenzbedarf zu beantragen. Ferner sind die Möglichkeiten und Regelungen nach dem Bundesteilhabegesetz zu beachten.

Bayreuth, den 3. April 2019

Markus Eberl
Vereinsvorstand

Partner*innen:

RAAB Baugesellschaft mbH & Co KG, Ebensfeld

- spezialisiert auf ökologische, energieeffiziente Bauprojekte, die für das Wohl der Menschen gemacht sind

- **Aufgabe**: Beratung und Investitionsbereitschaft, um die Machbarkeit, Finanzierbarkeit und Realisierbarkeit des Projektes zu gewährleisten

Hilfe für das behinderte Kind Bayreuth e.V.

- spezialisiert auf die Beratung und Unterstützung von Menschen mit Behinderung und deren Angehörigen

- **Aufgabe**: Finanzierung und Betreuung von 18 bis 24 Wohnplätzen; Fachlichkeit bei der Konzeption von Wohnplätzen für Menschen mit (geistiger) Behinderung

AGS-München Architektengesellschaft, München

- spezialisiert auf Freiflächengestaltung und partizipative Prozesse

- **Aufgabe**: Fachliche Beratung und Moderation

Jung und Alt zusammen (J.A.Z.), Bayreuth

- spezialisiert auf generationenübergreifendes Miteinander und nachbarschaftlichen Zusammenhalt

- **Aufgabe:** Nachbarschaftliche Hilfeleistungen auch über das Quartier hinaus

Godelmann GmbH & Co. KG

- spezialisiert auf die Herstellung ökologischer Beton-Steine, die CO_2-neutral produziert werden

- **Aufgabe**: Beratung und Umsetzung der Freiflächengestaltung

Integrationsbeirat, Stadt Bayreuth

- spezialisiert auf die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund und interkulturelle Zusammenarbeit

- **Aufgabe**: MiMi – Gesundheitsprojekt (von Migrant*innen für Migrant*innen)

Der Hof e.V. – Wohnprojekte Alt und Jung Nürnberg

- spezialisiert auf Beratung, Koordinierung und Bildung für nachhaltige gemeinschaftliche Lebensformen

- **Aufgabe**: Beratung und Planung im weiteren Projektverlauf

Keil Soziale Dienstleistungen, Bayreuth

- spezialisiert auf betreutes Wohnen und Wohngemeinschaften

- **Aufgabe:** Beratung und Umsetzung von inklusiven Ansätzen

Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung, Universität Bayreuth

- spezialisiert auf Forschung im Bereich transformativer Stadtentwicklung & gemeinschaftliches Wohnen

- **Aufgabe:** Begleitforschung, Moderation von Gruppenprozessen

KlimaKom e.G., Bayreuth

- spezialisiert auf Kommunalberatung im Bereich Klimaschutz und erneuerbare Energien, Moderation und Gruppenprozesse

- **Aufgabe:** Moderation von Gruppenprozessen, Öffentlichkeitsarbeit

Verkehrsclub Deutschland (VCD), Bayreuth

- spezialisiert auf zukunftsfähige Mobilität, Verkehrswende, Verknüpfung der umweltfreundlichen Verkehrsmittel

- **Aufgabe:** Beratung bei der Planung zukunftsfähiger Verkehrsstrukturen

Allgemeiner Deutscher Fahrradclub (ADFC), Kreisgruppe Bayreuth

- spezialisiert auf zukunftsfähige Mobilität, Verkehrswende und Radverkehrspolitik

- **Aufgabe:** Beratung bei der Planung zukunftsfähiger Verkehrsstrukturen

carry & smile cargo-bikes, Bayreuth

- spezialisiert auf (E-)Lastenfahrräder, Elektromobilität

- **Aufgabe:** Beratung bei der Planung zukunftsfähiger Verkehrsstrukturen und Leihsysteme für (E-)Lastenfahrräder

meiaudo – CarSharing von Ökobil e.V., Bayreuth

- spezialisiert auf zukunftsfähige Mobilität und CarSharing in der Region

- **Aufgabe:** Beratung bei der Planung zukunftsfähiger Verkehrsstrukturen, Aufbau von Leihstationen für Carsharing-Fahrzeuge

Sübkültür – Kültürklüb e.V.

- spezialisiert auf kulturelle Veranstaltungen ohne finanzielle Einschränkungen, oft zu lokalen und zeitgenössischen Themen

- **Aufgabe:** Beratung bei kulturellen Veranstaltungen, Vernetzung und Bewerbung des Projekts

Evangelisches Bildungswerk e.V.

- spezialisiert auf Bildungsveranstaltungen zu gesellschaftspolitischen Fragestellungen, Achtsamkeit, Spiritualität und Nachhaltigkeit

- **Aufgabe:** Organisation von diversen Veranstaltungen zum Thema Nachhaltigkeit, Ökologie und Gemeinschaft

SoLaWi Bayreuth e.V.

- spezialisiert auf solidarisches ökologisches Landwirtschaften, Landschaftspflege, Regionalentwicklung und nachhaltiges Wirtschaften

- **Aufgabe:** Mitwirkung bei der Gestaltung der Außenflächen und der Versorgungsstrukturen

TransitionHaus Bayreuth e.V.

- spezialisiert auf sozialen, ökonomischen und ökologischen Wandel, geldzwangfreie Angebote und Gemeinschaftsbildung

- **Aufgabe:** Vernetzung des Zukunftsquartiers mit der Bayreuther Transition-Bewegung

VolXküche – Küche für Alle!

- spezialisiert auf das gemeinsame Zubereiten veganer Mahlzeiten auf Spendenbasis mit und für die ganze Bevölkerung

- **Aufgabe:** Angebote zum gemeinsamen Kochen und Essen für und mit den Quartiersbewohner*innen und andere Interessierte

Reparaturcafé Bayreuth

- spezialisiert auf die eigenständige Reparatur und Instandhaltung von diversen Geräten und Gegenständen

- **Aufgabe:** Betreuung und Beratung in den Werkstätten

foodsharing Bayreuth

- spezialisiert auf das Retten, Teilen und Haltbarmachen von Lebensmittelresten

- **Aufgabe:** Unterstützung beim Aufbau von Strukturen zur selbstständigen Weiterverteilung geretteter Lebensmittel im Quartier