

Wohnungsbaukonferenz Hessen

BESTAND WEITERDENKEN

FORUM 1:

Entwicklung von Quartieren – Neue Partner für Kommunen

27. August 2025

Stadthalle Hattersheim am Main



FORUM 1: Entwicklung von Quartieren - Neue Partner für Kommunen

Ziel des Forums

Hintergrund des Forums ist die Herausforderung für Kommunen Partner zu finden, mit denen sie ihre Wohnungsbauerfordernisse im Neubau und/oder Umbau umsetzen können und Aspekte des Gemeinwohls (v. a. dauerhafte Leistbarkeit, lokale Verantwortung und Verbundenheit) umsetzen können. Auch das Wiederaufleben des historischen „Werkwohnungsbaus“ als modernem „Mitarbeitenden-Wohnen“ führt zu neuen Konstellationen zwischen Stadt und Arbeitgebern.

Eine besondere Rolle spielen hier alle öffentlichen Bestandshalter, die dauerhaft Wohnraum für niedrige Einkommen anbieten und Gemeinwohl und Nachhaltigkeit als intrinsische Ziele mitbringen. Sie sind häufig offen für experimentelle Ansätze / innovative Wohnformen, um ihre Bestände zeitgemäß zu erhalten. Das Segment der privaten Bestandshalter ist als Ansprechpartner für Kommunen demgegenüber nicht ausgeprägt und bislang eher auf Einzelfälle beschränkt.

Genossenschaften, als weitere Bestandshalter, teilen sich in die große Gruppe der „Traditionsgenossenschaften“; die häufig in den 1920er oder 1950er Jahren gegründet wurden und in die deutlich kleinere Gruppe der sogenannten „Neuen Genossenschaften“. Hier sind die lokalen Unterschiede, inwieweit sich beide als Partner für Kommunen eignen, sehr groß. Genossenschaften sind v. a. ihren Mitgliedern verpflichtet, passen dennoch häufig als Kooperationspartnern zu den heutigen Zielen vieler Kommunen (Mietenstabilität, lebenslanges Wohnrecht, Pflege der Bestände u. a.).

Inputs für die Diskussion sind die beiden Praxisbeispiele „DGD-Lebensparks“ und das Projekt Waidesgrund in Fulda.

Die Inputs knüpfen an die Vorträge des Vormittags an: einmal geht es um besondere Bestandsimmobilien, deren Relevanz Prof. Stefan Rettich am Morgen im Kontext der „Obsoleten Stadt“ bereits dargestellt hat, nämlich kirchennahe Gebäude, die bereits zum Wohnen gedient haben und leergefallen sind. Im zweiten Input geht es um eine Quartiersentwicklung für Wohnen im Neubau auf einer bahnhofsnahe Fläche in Fulda, deren Besonderheit u. a. in der Vergabe an mit Bedacht gewählte Akteure liegt.

DGD-Lebensparks - Ralf Weidner, Vorstand der DGD-Lebenspark-Dachgenossenschaft eG

Der Deutsche Gemeinschafts-Diakonieverband (DGD) e.V. hat 2024 sein 125jähriges Bestehen gefeiert. Diakonissen-Mutterhäuser gibt es in vielen Ländern, das erste in Hessen entstand 1908 in Marburg. Ab 1946 wurden zahlreiche Gemeinden, Krankenhäuser, Pflegeheime und Bildungseinrichtungen gegründet. Die Zahl der Diakonissen ging über die Jahre jedoch von 4.000 auf heute ca. 400 zurück (zzgl. 600 Mitarbeitenden) und seit 20 Jahren gibt es keine Neuaufnahmen mehr. Das Durchschnittsalter der Schwestern liegt heute bei 81 Jahren.

Vor diesem Hintergrund beschloss die Mitgliederversammlung des DGD im Jahr 2020 die Idee der Diakonissen in einem visionären Konzept in die Zukunft zu tragen. Viele Gespräche auf Kirchentagen und anderen Veranstaltungen folgten, bevor 2024 die DGD-Lebenspark Dachgenossenschaft eG gegründet wurde.

An den sechs Standorten des DGD - in Gunzenhausen (Bayern), Marburg (Hessen), Neustadt an der Weinstraße (Rheinland-Pfalz), Lernförde (Niedersachsen), Elbingerode im Harz (Sachsen-Anhalt) und Velbert (Nordrhein-Westfalen) soll nun auf den Liegenschaften von Diakonissen-Mutterhäusern das sogenannte Lebenspark-Konzept verwirklicht werden. (Die internationalen Mutterhäuser sind heute selbstständig.)



Abbildung aus Folienpräsentation: Diakonissen-Mutterhaus in Marburg Wehrda im Umbau

Für die Entwicklung des Lebenspark-Konzeptes war es an allen Standorten elementar, dass die vor Ort lebenden Schwestern sich bei der Entwicklung des Konzeptes einbringen. Das Mutterhaus wird nun umgebaut, energetisch ertüchtigt und der Brandschutz an die neuen Gegebenheiten angepasst (zweiter Fluchtweg). Die Topographie und die erforderlichen Stellplätze waren dabei besondere Herausforderungen. Die ehemaligen Schwesternzimmer werden zu Wohnungen zusammengelegt und nach dem Umbau vermietet. Auf dem Gelände entstehen ergänzende Neubauten für die zukünftigen Mitglieder der Genossenschaft, die hier investieren möchten. Zielgruppe sind vor allem Menschen in der zweiten Lebenshälfte, die jedoch nicht zwingend einer Konfession angehören müssen.

Auf den teils sehr weitläufigen Arealen soll an den sechs Standorten in Zukunft jeweils eine wachsende Gemeinschaft entstehen, die ihren Alltag teilt und sich gegenseitig unterstützt. Jeder Lebenspark soll dabei jedoch seinen eigenen Charakter entwickeln. Die Interessenten hatten häufig bereits einen früheren Kontakt zum Standort, waren oder sind Mitglied der Diakoniegemeinschaft oder arbeiten in den verschiedenen Einrichtungen auf dem Areal.

In den kommenden Jahren sollen 40 Wohneinheiten pro Jahr an jedem Standort entstehen. Der DGD startete das Marketing 2023 und hatte auch auf der Immobilien Messe Expo Real die Gelegenheit, mit zahlreichen Immobilien – Professionals ins Gespräch zu kommen. Langfristig ist denkbar, dass die Dachgenossenschaft auch andere Genossenschaften, die zu den eigenen Werten passen, unter ihr Dach einlädt. Zunächst muss sich das Lebenspark Projekt jedoch etablieren.

Die Grundstücke werden in Erbpacht an die Genossenschaft gegeben. Die jeweiligen Standorte sind eigenständige Projekte unter dem gemeinsamen Dach. Die Zusammenarbeit mit den Kommunen für die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt in der Verantwortung der jeweiligen Mutterhäuser. In enger Zusammenarbeit mit dem Fertighausanbieter Fingerhaus sind mehrere Typenhäuser entwickelt worden, die v. a. 2-4 Zimmerwohnungen bieten. Jedes zukünftige Mitglied der Genossenschaft zahlt 1.000 Euro für einen Anteil

(mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteile) und je selbstgenutzten Quadratmeter Wohnfläche eine Einlage von ebenfalls 1.000 Euro. Die Höhe des monatlichen Nutzungsentgelts variiert je nach Standort.

DGD-Konzepthaus Medium

+
Mehr als
Wohnen

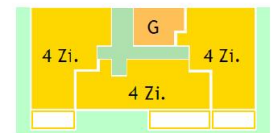
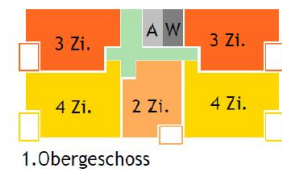
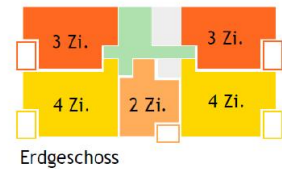


Abbildung aus Folienpräsentation: eigens entwickelte Typenhäuser

Fulda Waidesgrund – Stadtbaurat Daniel Schreiner

Im zukünftigen Quartier Waidesgrund, das in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, zur Kongresshalle und zur Innenstadt liegt, entstehen rund 400 Wohnungen auf dem Gelände einer früheren Kleingartenanlage. In der Kleingartenanlage waren über die Jahre immer mehr Parzellen brachgefallen. Viele der Gärtnerinnen und Gärtner kamen von außerhalb mit dem Auto, für das kaum Parkmöglichkeiten vorhanden waren. So stießen die Pläne der Stadt auf Zustimmung, als ein Umzug auf einen Ersatzstandort angeboten wurde.

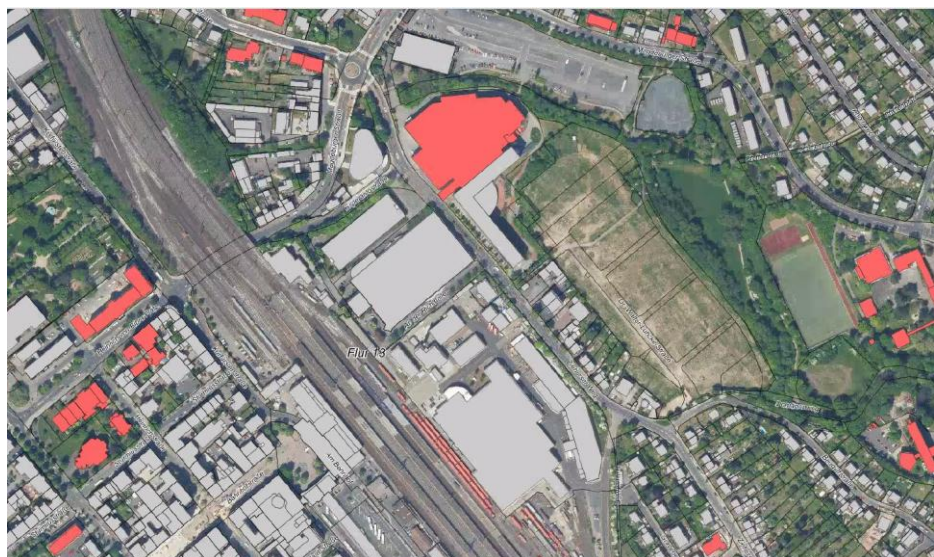


Abbildung aus Folienpräsentation: Lageplan mit Hauptbahnhof und ehemaliger Kleingartenanlage

Die Fläche von 3.5 ha in städtischem Eigentum liegt in einem heterogenen Umfeld und grenzt an die Waide, ein kleines Flüsschen mit Hochwasserproblematik. Ein städtebaulicher Ideenwettbewerb wurde frühzeitig ausgelobt (2017) und der erste Preis (dv deffner voigtländer architekten stadtplaner bda, Dachau) diente als Grundlage für die spätere Konzeptvergabe. Als städtebauliches Ziel soll ein homogen gestaltetes, ablesbares Quartier entstehen, dass bei gleichbleibenden Komponenten auch Variationen aufweist, um Eintönigkeit zu vermeiden. Die städtebauliche Grundstruktur sieht mehrere Wohnhöfe vor und berücksichtigt auch eine potentielle Erweiterung der Kongresshalle im Norden des Gebietes. Ein wichtiger Fußweg, der den Bahnhof mit den nordöstlich gelegenen großen Schulstandorten verbindet, wurde aufgegriffen.

Im Vorfeld der Konzeptvergabe wurden lokale Akteure angefragt, ob eine Beteiligung am Verfahren in Frage kommt. Weitere Anbieter gemeinwohlorientierter Wohnformen kamen über „Mundpropaganda“ hinzu. Kriterien für das Interessensbekundungsverfahren bzw. für die Konzeptvergabe waren neben der baulichen Qualität, dass es sich um Unternehmen handelt, die die Wohnungen langfristig im Bestand behalten und nicht dem Erfordernis unterliegen, eine Rendite abzuschöpfen. Die Versorgung der Menschen mit Wohnungen zu vertretbaren Preisen soll handlungsleitend sein.



Abbildung aus Folienpräsentation: so genannter „Idealentwurf“ aus dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb

Die Stadt Fulda bietet die Grundstücke für 75 Jahre in Erbpacht bei moderatem Zins an. Eine Bauverpflichtung wurde vereinbart, ebenso der Anteil von 30 % geförderten Wohnungen. Der so genannte „Idealentwurf“ aus dem Wettbewerb gehört als Anlage zum Vertrag und ist verbindlich (mit möglichen notwendigen Abweichungen im Verlauf der Konkretisierung der Vorhaben).

Ein wichtiger Verfahrensbaustein ist, dass die Stadt Fulda nach der Auswahl von 6 Bewerbungen nach der Interessensbekundung die Leistungen der Architekten und Planer aller 6

Arbeiten der Konzeptvergabe honoriert, um alle Beiträge für qualitative Verbesserungen der Planung nutzen zu können. Dieses Verfahren habe sich sehr bewährt, so Stadtbaurat Schreiner.

Oktober 2021:	Auslobung Konzeptvergabe der Wohnbaugrundstücke
Dezember 2021:	Beauftragung der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen
Januar 2022:	Auswahl der Bieter aus der Konzeptvergabe zur Wettbewerbsphase
Mai 2022:	Präsentationstermine der Wettbewerbsbüros
Juni 2022:	Vergabeentscheidung Konzeptvergabe
Oktober 2022:	Abschluss Erbbaurechtsverträge
Mai 2023:	Vergabe Straßenbau und Kanalbau
Juli 2024:	Erste Baugenehmigung
Oktober 2024:	Erster Spatenstich

Abbildung aus Folienpräsentation: Ausschnitt Zeitgerüst Konzeptvergabe

Neben der Sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Hessen stellt die Stadt Fulda zwei eigene Förderprogramme zur Verfügung, vgl. [Stadt Fulda – Förderprogramme](#). Diese Programme gewährleisten zusammen mit dem niedrigen Erbpachtzins und dem reduzierten Stellplatzschlüssel die Finanzierbarkeit der Projekte (im Plangebiet wurde der Schlüssel von 1,5 auf 1,0 gesenkt und kann mit Mobilitätskonzepten ggf. weiter reduziert werden).

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Freiraumqualität im neuen Quartier, die sich auf die Höfe, die Straßenseite, den öffentlichen Raum und den benachbarten Grünraum der Waid bezieht. Hier werden Hochwasserschutzmaßnahmen mit der Freiraumgestaltung einhergehen.

Bei den ausgewählten Unternehmen ist auch das Klinikum Fulda als Bauherr vertreten. Träger der Klinik sind der Landkreis und die Stadt Fulda. Die Philipps-Universität Marburg, die Hochschule Fulda und die Klinikum Fulda gAG kooperieren bei der Ausbildung der Humanmedizinierenden im klinischen Studienabschnitt. Die Klinik hat daher einen hohen Bedarf an günstigen Wohnungen einerseits für das Pflegepersonal, aber auch an temporären Wohnungen für Ärztinnen und Ärzte in der Ausbildung oder wenn eine Stelle neu angetreten wird.

Das neue Quartier wird wie folgt realisiert:

- Das Mitarbeitenden Wohnen der Klinik entsteht im Westen des Plangebiets in Zeilenbauten in der Zusammenarbeit mit dem Fuldaer Büro Reith Wehner Storch Architekten.
- Zwei Baufelder mit jeweils ca. 70 Wohneinheiten werden von der Nassauischen Heimstätte bebaut, die mit dem Büros Baufrösche aus Kassel und Bierbaum.Aichele Landschaftsarchitekten aus Mainz kooperieren.
- Ein weiteres Baufeld wird vom Siedlungswerk Fulda eG ebenfalls mit Reith Wehner Storch Architekten realisiert.
- Die TING Projekte GmbH & Co. KG aus Kiel wird über die für das Projekt neu gegründete Wohngenossenschaft „Waides Höfe eG“ 72 Wohneinheiten auf zwei Baufeldern in vier Gebäuden entstehen lassen und arbeitet mit Sichau & Walter Architekten GmbH ebenfalls aus Fulda zusammen.

Im Jahr 2027 sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein, 2029 dann das gesamte Areal. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2020 verabschiedet. 2018 zog die Kleingartenanlage an einen anderen Standort um, 2022 erfolgte die Konzeptvergabe und erste

Erschließungsarbeiten folgten im Juni 2023. Zwischen Auslobung und Unterzeichnung der Erbpachtverträge lagen nur knapp 12 Monate.

Auf den Baufeldern soll generell ein Mix aus Sozialwohnungen, Wohnungen für mittlere Einkommen und aus frei finanziertem Wohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen.

Eine Besonderheit ist das Bauprojekt des Unternehmens TING Projekte. Jede Mieterin und jeder Mieter ist als Mitglied an der für das Projekt gegründeten Genossenschaft „Waides Höfe eG“ beteiligt. Investieren kann dabei nur, wer auch dort wohnt. Mit Abschluss der Bauphase und Einzug der Mieter werden die Mitglieder den Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft stellen. TING-Projekte unterstützt die Mitglieder bei der Gruppenbildung, dem Kennenlernen und dem Einüben der Gepflogenheiten einer Genossenschaft.

Ergänzende Fragen aus dem Publikum

Wie kann das Projekt Waidesgrund finanziell realisiert werden angesichts der derzeit insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen?

- Niedriger Erbpachtzins
- Kombination von Fördermitteln (Kommune, Land, KfW)
- Zügiges Verfahren, kooperative Zusammenarbeit
- Hohe Ausnutzung der Grundstücke
- Niedriger Stellplatzschlüssel

Welche Rolle spielt das Klinikum? Wie wird das Mitarbeitenden-Wohnen finanzierbar?

- Klinikum ist Bauherr für das Projekt "Junges Wohnen"
- 120 neue Wohneinheiten und Mikroappartements v. a. für Studierende und Auszubildende sowie Gemeinschaftsflächen.
- Baubeginn ist für Anfang 2025 geplant, Fertigstellung 2027
- Einzelapartments mit ca. 20 qm bei voraussichtlich 400-500 Euro Miete (warm, möbliert)
- TG mit nur 50 Plätzen
- Landesförderung über das Programm „Wohnraum für Haushalte von Studierenden und Auszubildenden“ (Finanzierungszuschuss von 3,2 Mio Euro)

Welche Klimaschutzaspekte werden in beiden Projekten umgesetzt?

Fulda

- Eine sehr hohe Energieeffizienz und Ausrüstung mit Photovoltaik ist mittlerweile in Neubauten dieser Größenordnung selbstverständlich
- Inwieweit Holz eine besondere Rolle am Waidesgrund spielen kann, wird noch geprüft. Mobilitätskonzepte werden eine große Rolle spielen, zumal das Projekt nahe am Hbf Fulda liegt.
- Die Wärmeversorgung erfolgt über das Zieherseer Fernwärmenetz, das in Zukunft stufenweise auf erneuerbare Energiequellen umgestellt werden soll
- Die benachbarte Fläche Waides (Gewässerlauf) ist als naturnah geschützter Biotopbereich ausgewiesen und wird in das Freiraumkonzept integriert

Lebenspark

Der Anbieter FingerHaus verwendet heimisches Holz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern sowie regenerative Heizsysteme. Die Häuser tragen das QNG plus Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude). Der Anbieter bemüht sich seit mehreren Jahren um Klimaneutralität in den verschiedenen Bereichen.

Wohnungsbaukonferenz Hessen – Bestand weiterdenken

FORUM 1: Entwicklung von Quartieren – Neue Partner für Kommunen

Wohnungsbaukonferenz Hessen

Entwicklung Diakonischer Wohnstandorte

- DGD-Lebensparks
- DGD-Lebenspark-Dachgenossenschaft eG



Ralf Weidner

Vorstand der DGD – Lebenspark – Dachgenossenschaft eG



Mehr als
Wohnen



DGD-*Lebensparks*



Mehr als
Wohnen



So wollen wir leben!

Unser Zukunftsbild



Mehr als
Wohnen

*„... erzählt die Geschichte
dessen, was wir 2026+
erlebt haben möchten.“*



DGD-*Lebensparks*



Mehr als
Wohnen



„Wir freuen uns,
dass es weitergeht!“

Wäre es nicht phantastisch ...



Mehr als
Wohnen

*„... wenn die segensreiche
Bewegung der Diakonie eine
neue Form finden würde.“*



... heute an morgen denken



Mehr als
Wohnen



*„Wir sind so froh, dass wir
unsere Häuser öffnen.“*

Lebenspark Standorte



Mehr als
Wohnen



Velbert



Lachen



Elbingerode



Marburg



Gunzenhausen



Lemförde

Weil die Zukunft schon heute beginnt



Mehr als
Wohnen



„Wir wollen uns rechtzeitig entschieden und selbst bestimmen, wie wir leben wollen.“

Ein neues Zuhause finden



Mehr als
Wohnen



Wo das *WIR* verbindet



Mehr als
Wohnen



Lieber gemeinsam ...



Mehr als
Wohnen



essen



erleben



glauben



dienen



arbeiten



genießen

... für andere da sein



Mehr als
Wohnen



Sinnvoll gebraucht werden



Mehr als
Wohnen



Gemeinschaft erleben



Mehr als
Wohnen



Berufung leben



Mehr als
Wohnen



„Ich liebe es, Lebensgeschichten zu
hören und geistliche Impulse zu geben.“

Begabungen einbringen



Mehr als
Wohnen



„Wie schön, dass ich
hier mitarbeiten kann“.

Glauben praktizieren



Mehr als
Wohnen



*„Hier kann ich mit anderen
meinen Glauben leben
und Gutes tun.“*

... damit das Leben gelingt



Mehr als
Wohnen

„Ich habe Gleichgesinnte
gefunden und bin nicht
mehr so allein.“



Angebote nutzen und mitgestalten



Mehr als
Wohnen

*„Wir lieben gemeinsame
Aktivitäten. Das hält uns fit.“*



Vielfalt und Freiheit genießen



Mehr als
Wohnen

*„Das gefällt mir: selbstständig
zu leben und bei Bedarf
Service nutzen zu können.“*



Sich selbst treu bleiben



Mehr als
Wohnen

*„Hier muss ich mich
nicht verbiegen, sondern
bin akzeptiert.“*



Sicherheit spüren



Mehr als
Wohnen



Wertschätzung erfahren



Mehr als
Wohnen



„Ich bin so froh, dass ich noch
erleben darf, wie Gottes
Segensgeschichte weitergeht.“

Zu Hause sein



Mehr als
Wohnen

*„Als Single fühle ich mich hier
richtig wohl. Ich kann mit
anderen aktiv sein.“*



... das passt zu mir!



Mehr als
Wohnen



Gottes Liebe erfahrbar machen



Mehr als
Wohnen



*„Wir freuen uns, dass unsere
Häuser Lebensparks werden.
So kann Neues entstehen.“*

Das gute Gefühl



Mehr als
Wohnen

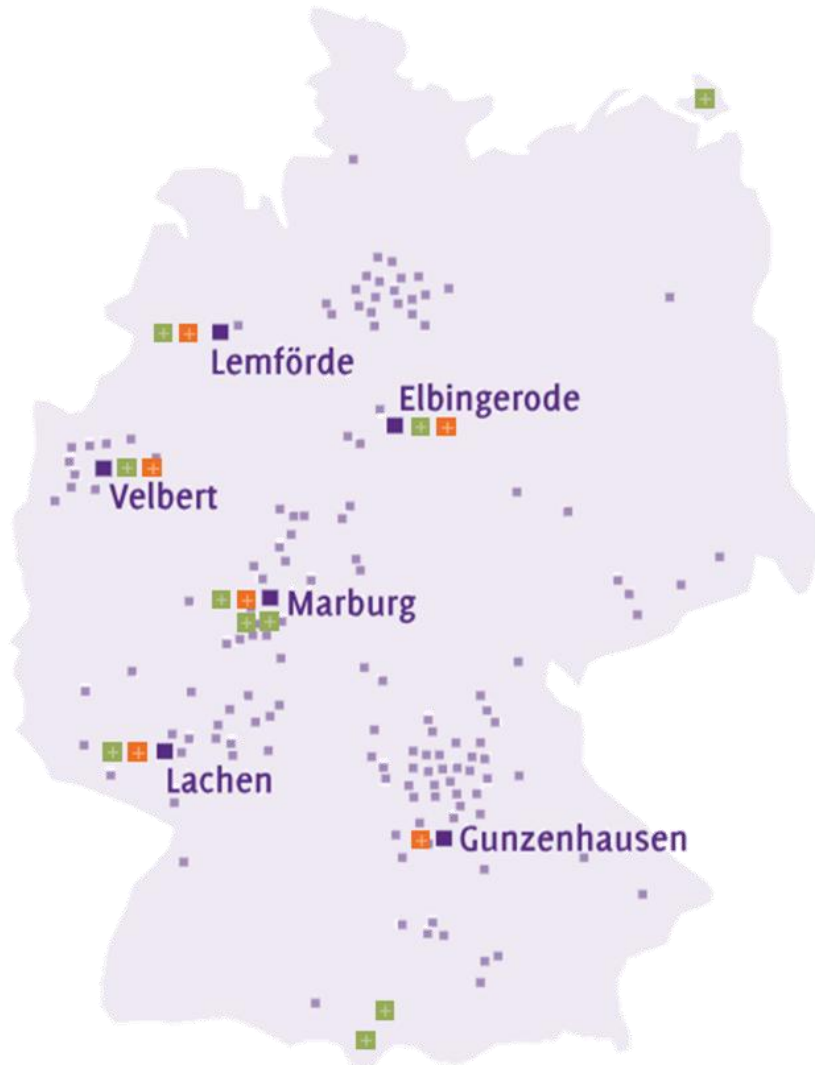
*„Wir haben das gute Gefühl,
die richtige Entscheidung
rechtzeitig getroffen zu haben.“*





Mehr als
Wohnen

125 Jahre Diakonie bundesweit



- 1899 wurde während einer Glaubenskonzferenz in Danzig der Entschluss gefasst, ein Gemeinschafts-Schwesternhaus zu gründen. Am 20. Oktober 1899 zogen die ersten vier Frauen im Pfarrhaus in Borken (Ostpreußen) ein, um mit ihrer diakonischen Arbeit zu beginnen.
- 1908 Gründung des „Diakonissen-Mutterhaus für entschiedenes Christentum Hebron“ in Marburg.
- 1916 Einweihung eines Neubaus des Mutterhauses Hebron in Marburg-Wehrda am 27. August.
- 1923 Beitritt zum Ev. Gnadauer Verband, damit wird die Verbindung zu den anderen diakonischen Organisationen in Deutschland erreicht.
- 1932 Eröffnung der Klinik Hohe Mark in Oberursel.

125 Jahre Diakonie international

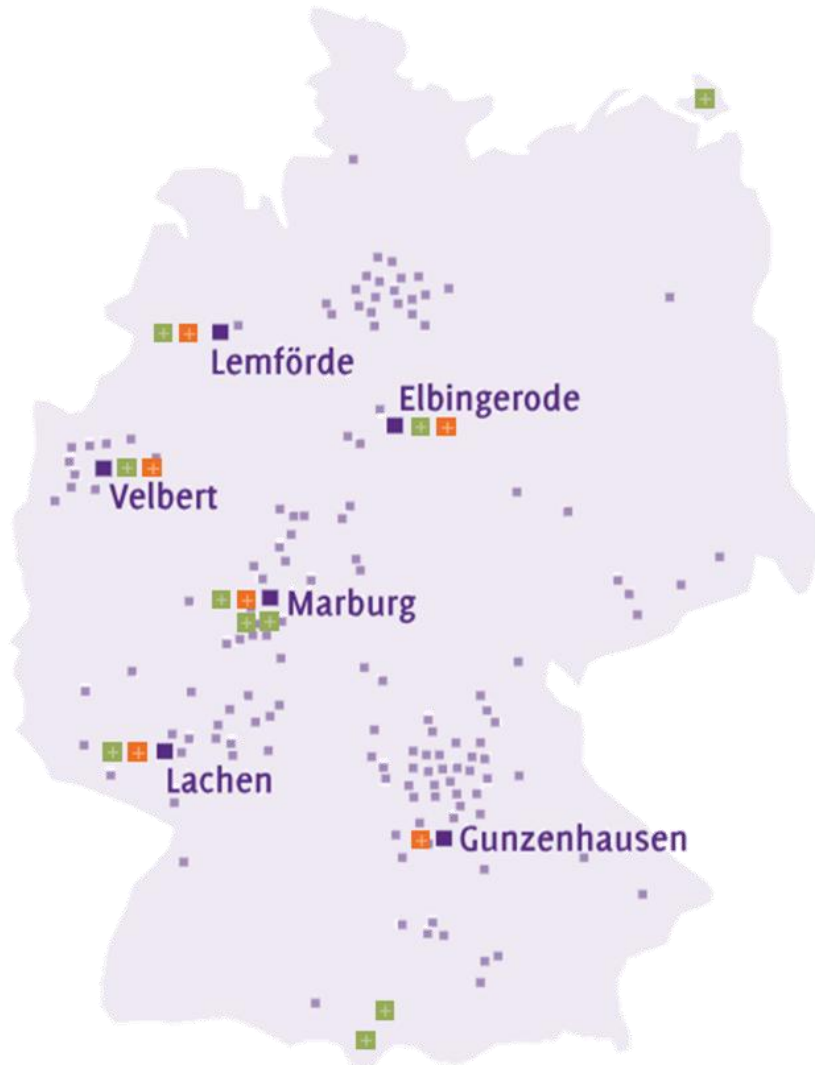
+
Mehr als
Wohnen



- 1946 Die Schwesternschaften begannen ihre Arbeit in Deutschland neu aufzunehmen. Elbingerode war ab Juli 1945 unter russischer Besatzung. Die Schwesternschaft teilt sich in Ost und West. Die in den Westen geflüchteten Schwestern bildeten in Lemförde die Schwesternschaft „Altlandsburg“.
- 1946 – 1990 Gründung zahlreicher Gemeinden, Krankenhäuser, Pflegeheime, Bildungseinrichtungen, Mutterhäuser im Ausland
- In seiner größten Zeit hat der DGD ca. 4000 Diakonissen, heute sind es 288, Durchschnittsalter 81 Jahre.

125 Jahre Diakonie

+
Mehr als
Wohnen



- 1991 erfolgte die Reintegration des Diakonissen-Mutterhauses „Neuvandsburg-Ost“ in den DGD nach der Wiedervereinigung.
- 2020 Beschluss der Mitgliederversammlung, die Zukunft des DGD durch ein visionäres Konzept sicherzustellen.
- Seit 2021 Entwicklung des Lebenspark – erstes Projekt in Elbingerode – 12 Schwesternzimmer werden zu 5 Wohnungen
- 2024 Gründung der DGD-Lebenspark-Dachgenossenschaft eG

Lieber gemeinsam ...



Mehr als
Wohnen



essen



erleben



glauben



dienen



arbeiten

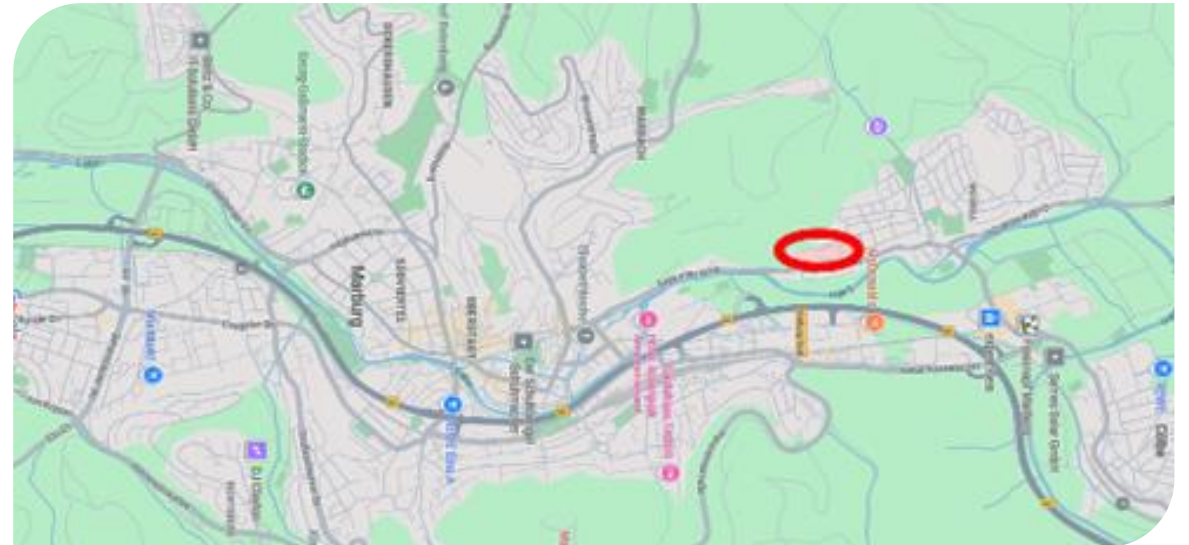


genießen

Standort Marburg Wehrda

+
Mehr als
Wohnen

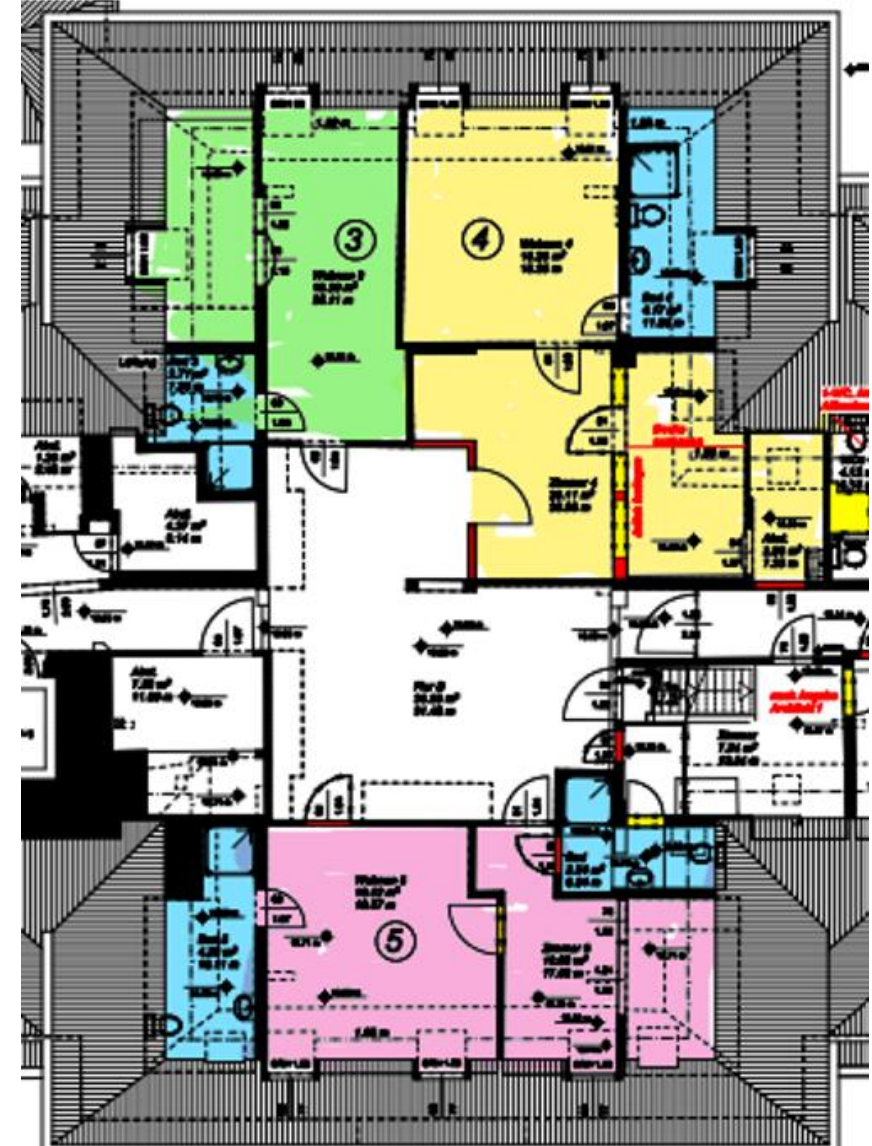
- Umbau Mutterhaus 2025 -2026 läuft
- Gespräche für Neubauten laufen
- Verschiedene Standorte werden geprüft
- Ziel 2026 mit einem Neubau starten



Standort Marburg Wehrda



Mehr als
Wohnen



DGD-Lebenspark-Dachgenossenschaft eG

+
Mehr als
Wohnen



DGD-Lebenspark
Dachgenossenschaft

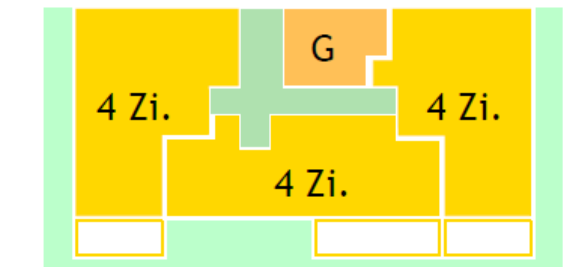
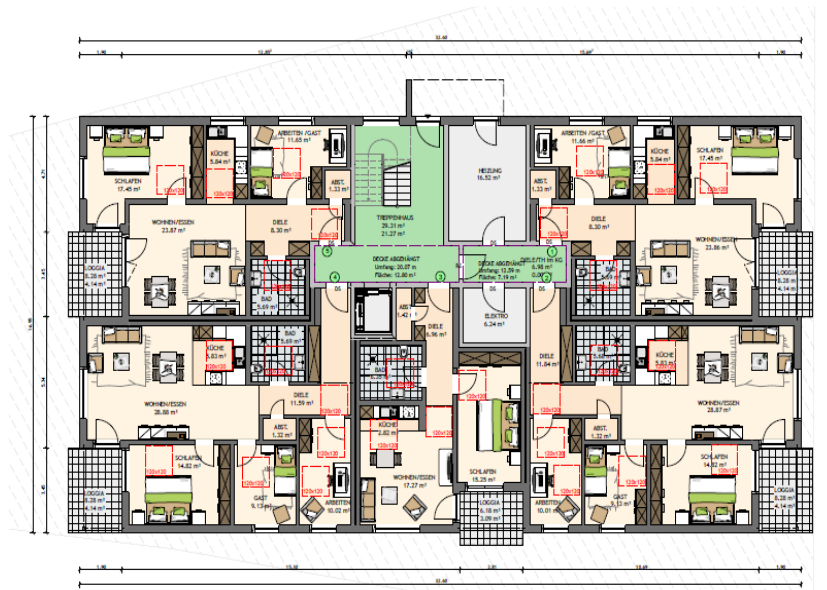
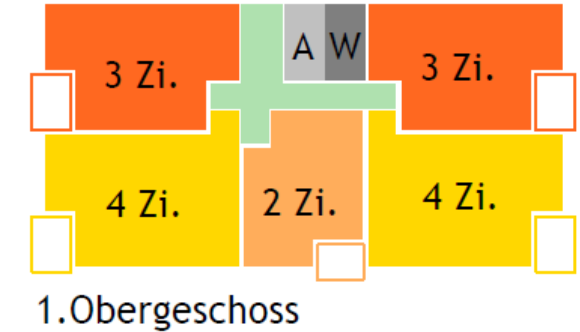
Zweck:

- Realisierung von Neubauprojekten an allen Standorten
- Gegründet im Juli 2024
- Als „eG“ eingetragen im April 2025
- 10 Gründungsmitglieder aus allen Mutterhäusern
- Sitz der Dachgenossenschaft in Marburg

Umsetzung:

- Entwicklung eines Typenhauses
- Mit unterschiedlichen Größen
- Mit unterschiedlichen Dachformen
- Mit Zielgruppengerechten Grundrissen
- Grundstücke werden als Erbbaupacht überlassen
- Erschließung erfolgt durch die Mutterhäuser
- Baurecht erfolgt durch die Mutterhäuser vor Ort

Mehr als Wohnen



DGD-*Lebensparks*



Mehr als
Wohnen

*Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!*

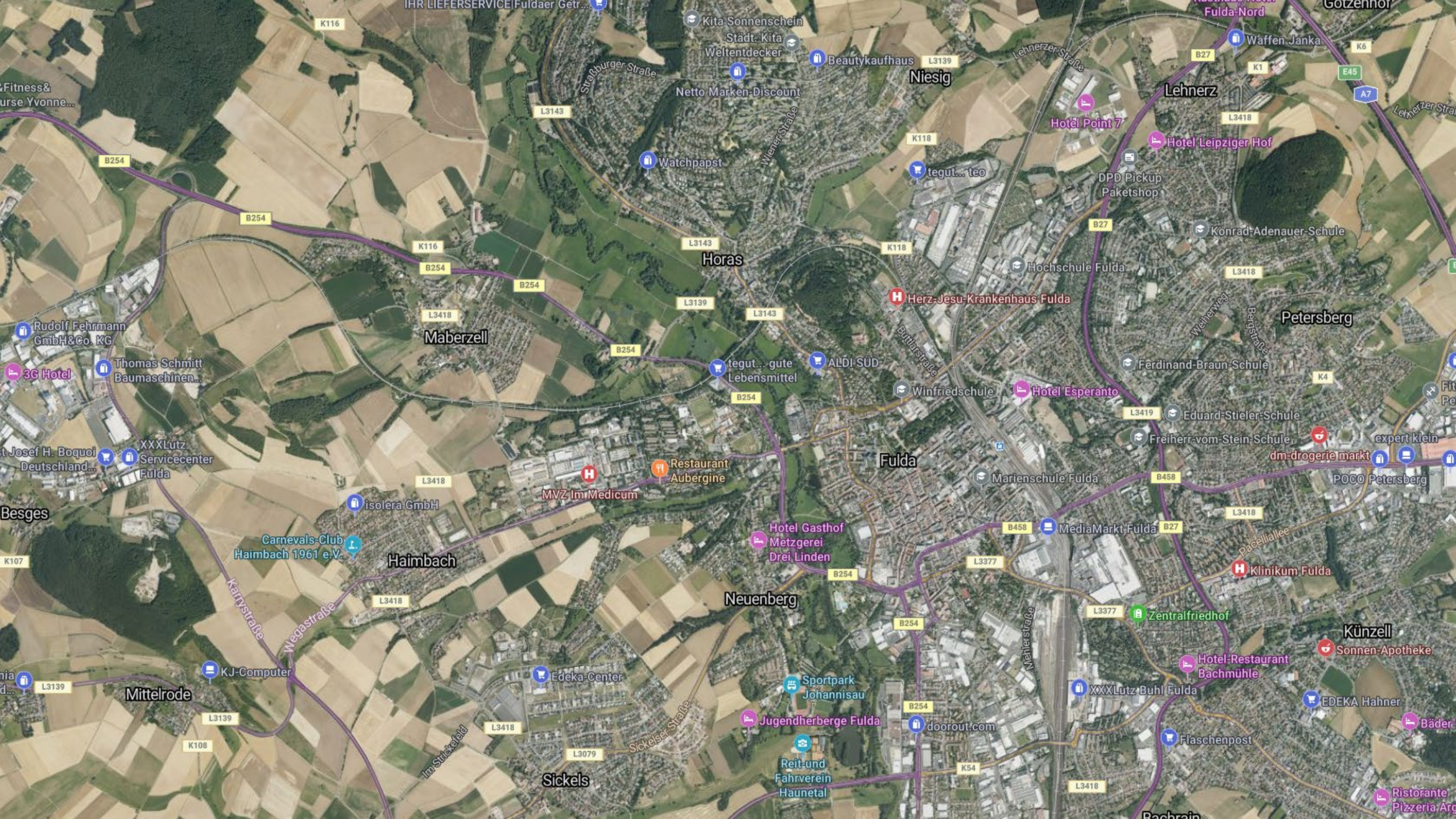


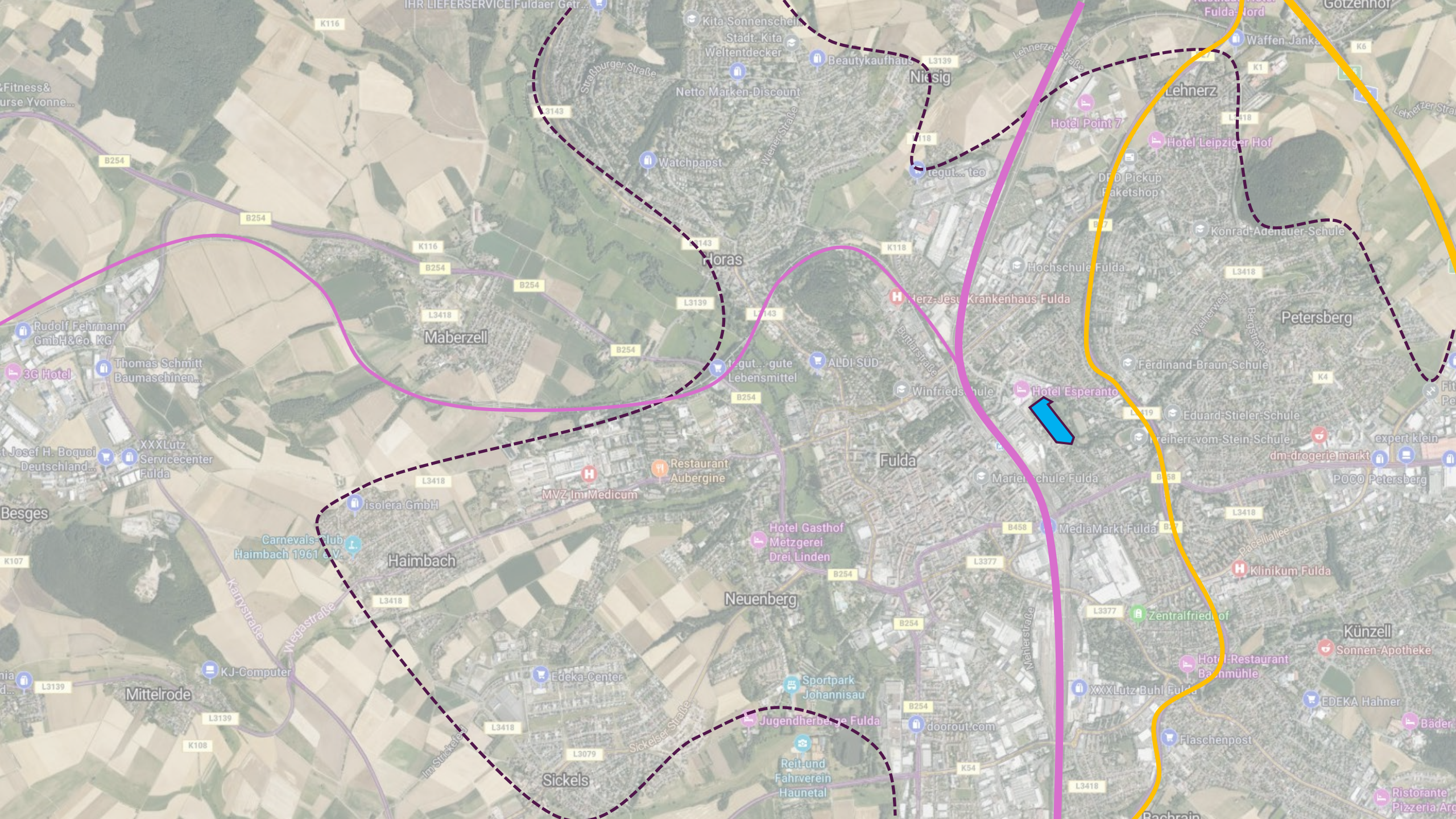
An aerial photograph of the Waidesgrund area in Fulda, Germany. The image shows a mix of urban development, including residential buildings, industrial structures, and green spaces. A railway line runs diagonally across the lower left portion of the image. The text 'Waidesgrund Fulda' and 'Stadtbaurat Daniel Schreiner' is overlaid in the center in a bold, black, sans-serif font. The word 'Bahnhof' is visible in the bottom center, identifying the railway station.

Waidesgrund Fulda

Stadtbaurat Daniel Schreiner

Bahnhof



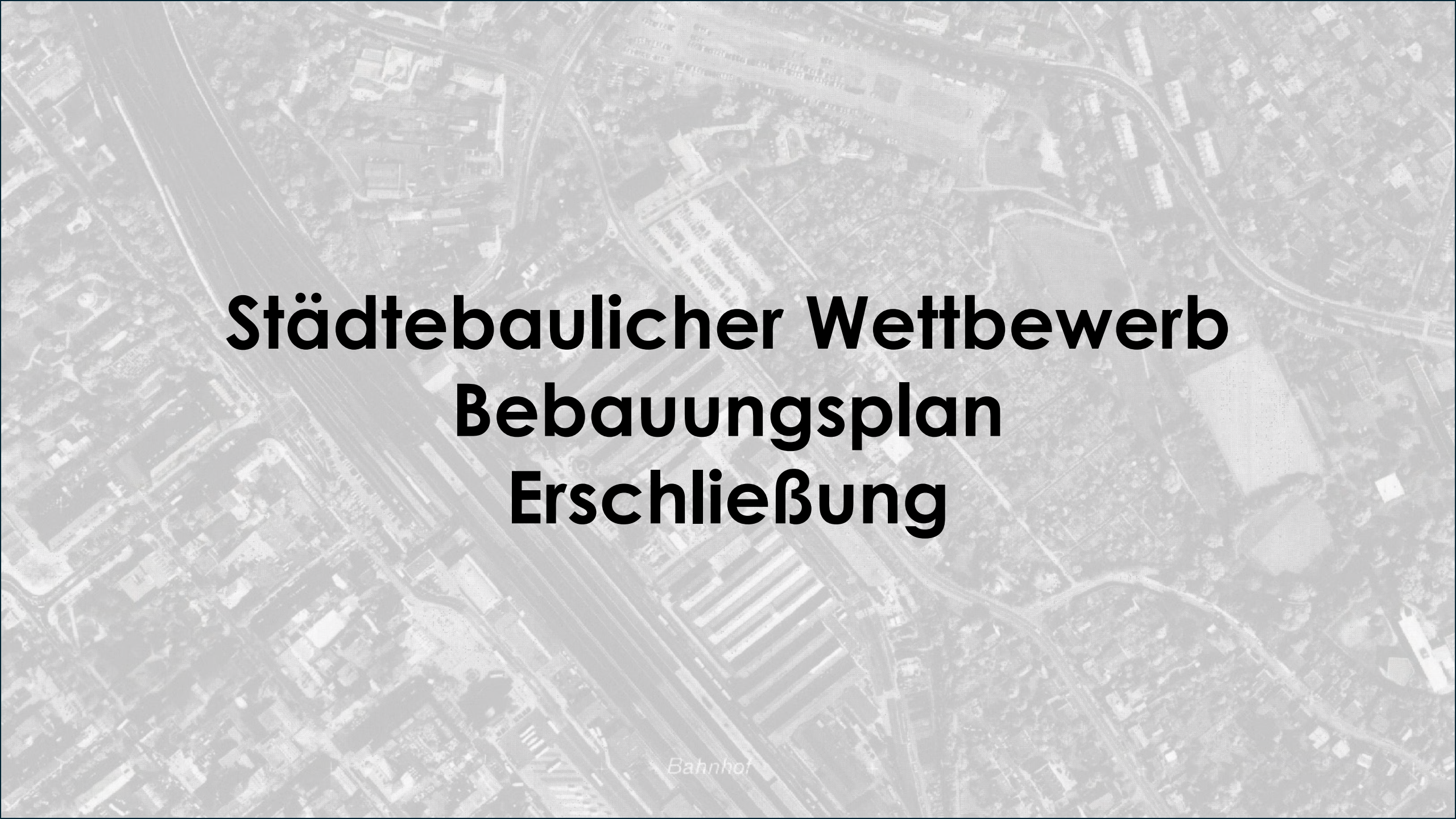






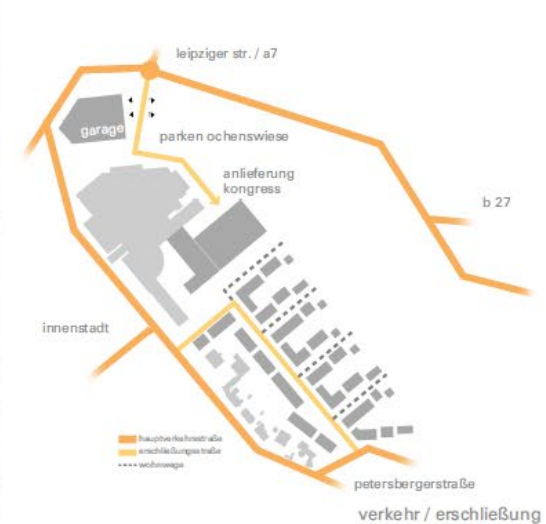




An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with a prominent railway line and station. The text is overlaid on the image.

Städtebaulicher Wettbewerb Bebauungsplan Erschließung

Bahnhof



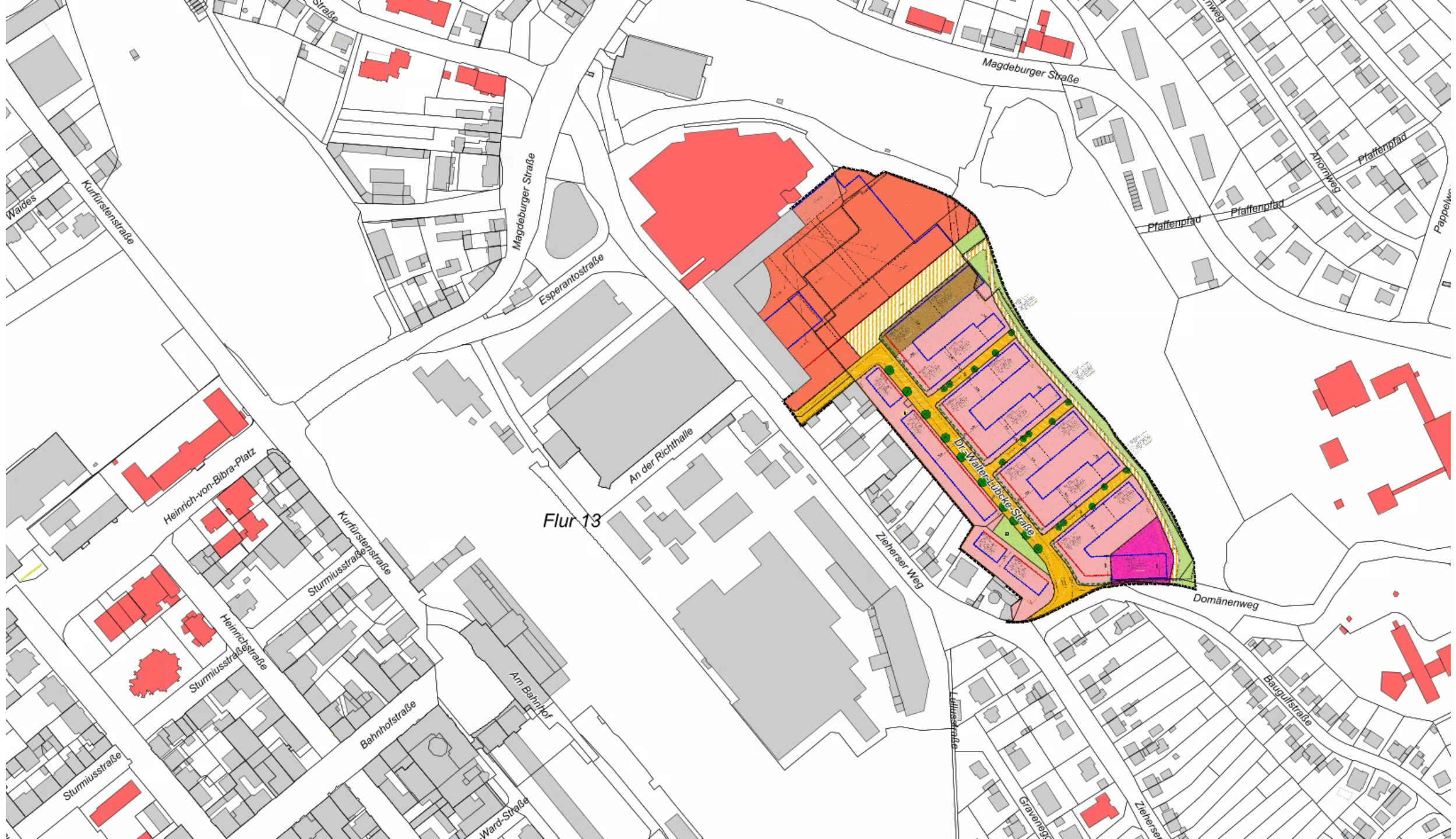
zwischen kongress und wohnen

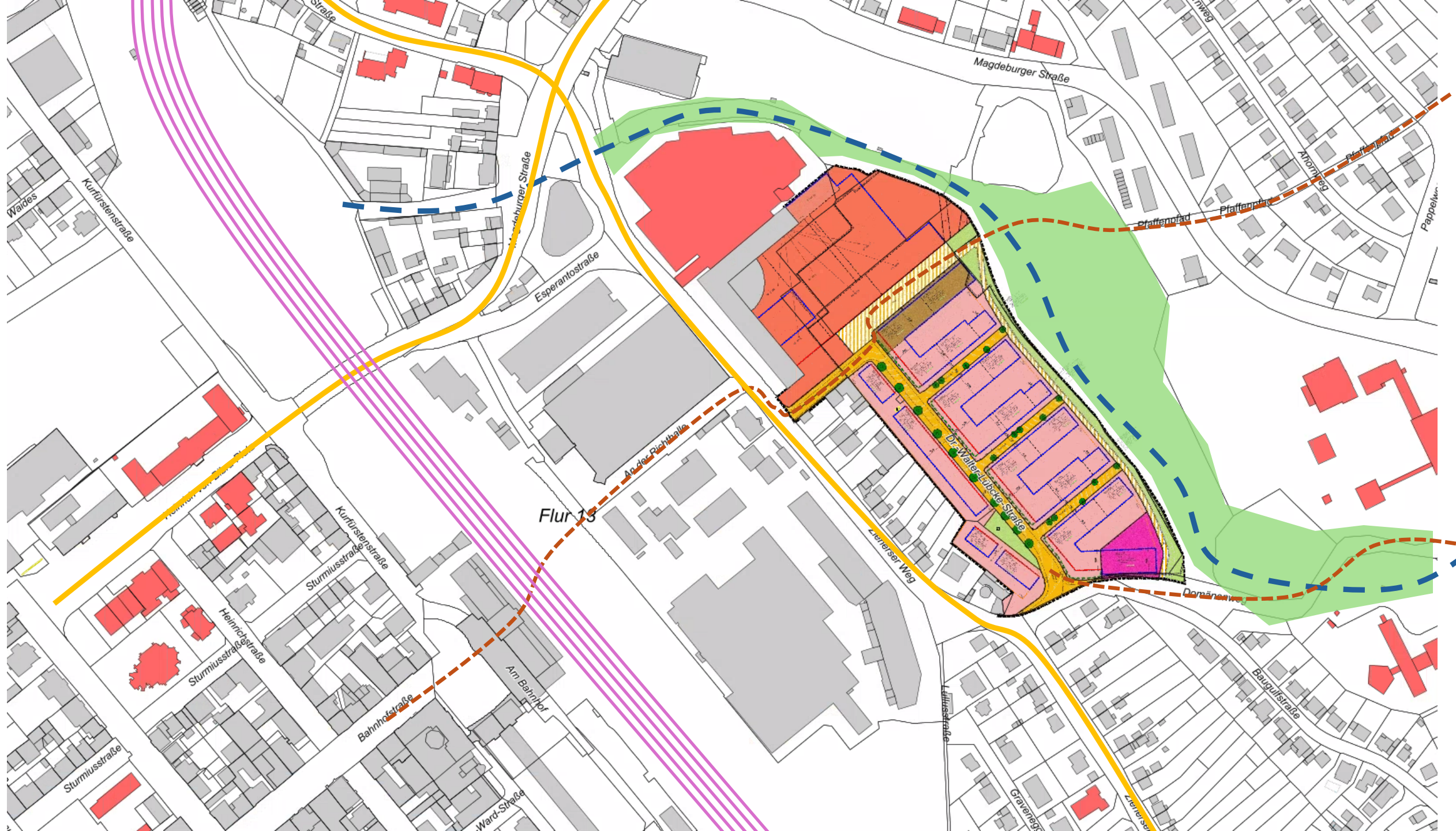
quartiersplatz und schreibergartenweg bilden ein scharnier zwischen kongress und wohnen. fussgänger und radfahrer passieren hier an läden im erdgeschoss, an den hausingängen der darüber liegenden wohnungen, am kongresscafé „waidesgrund“, das auch öffentlich zugänglich ist, am zugang zum kongressfoyer, an der verglasten südseite der kongresshalle, die großzügige einblicke von oben gewährt. in kongresspausen kann dieser zwischenraum auch als außenraum genutzt werden, so wird hier ein lebendiges miteinander von kongressbesuchern, schülern, cafébesuchern und anwohnern, von passanten und pausierenden entstehen. die übergeordnete fußwegeverbindung zwischen bahnhof und den im osten liegenden schulen erfährt eine starke aufwertung in diesem bereich.

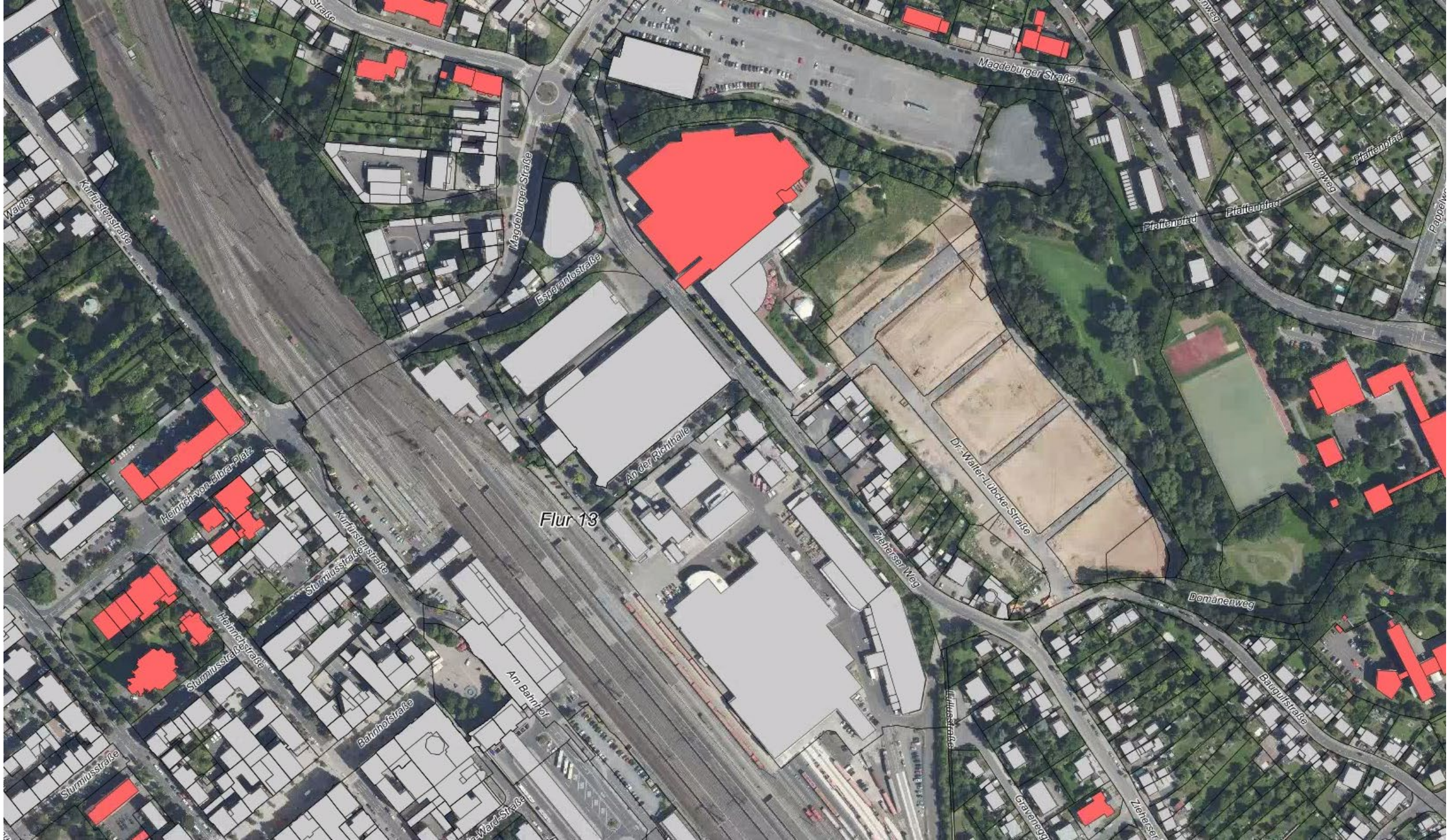
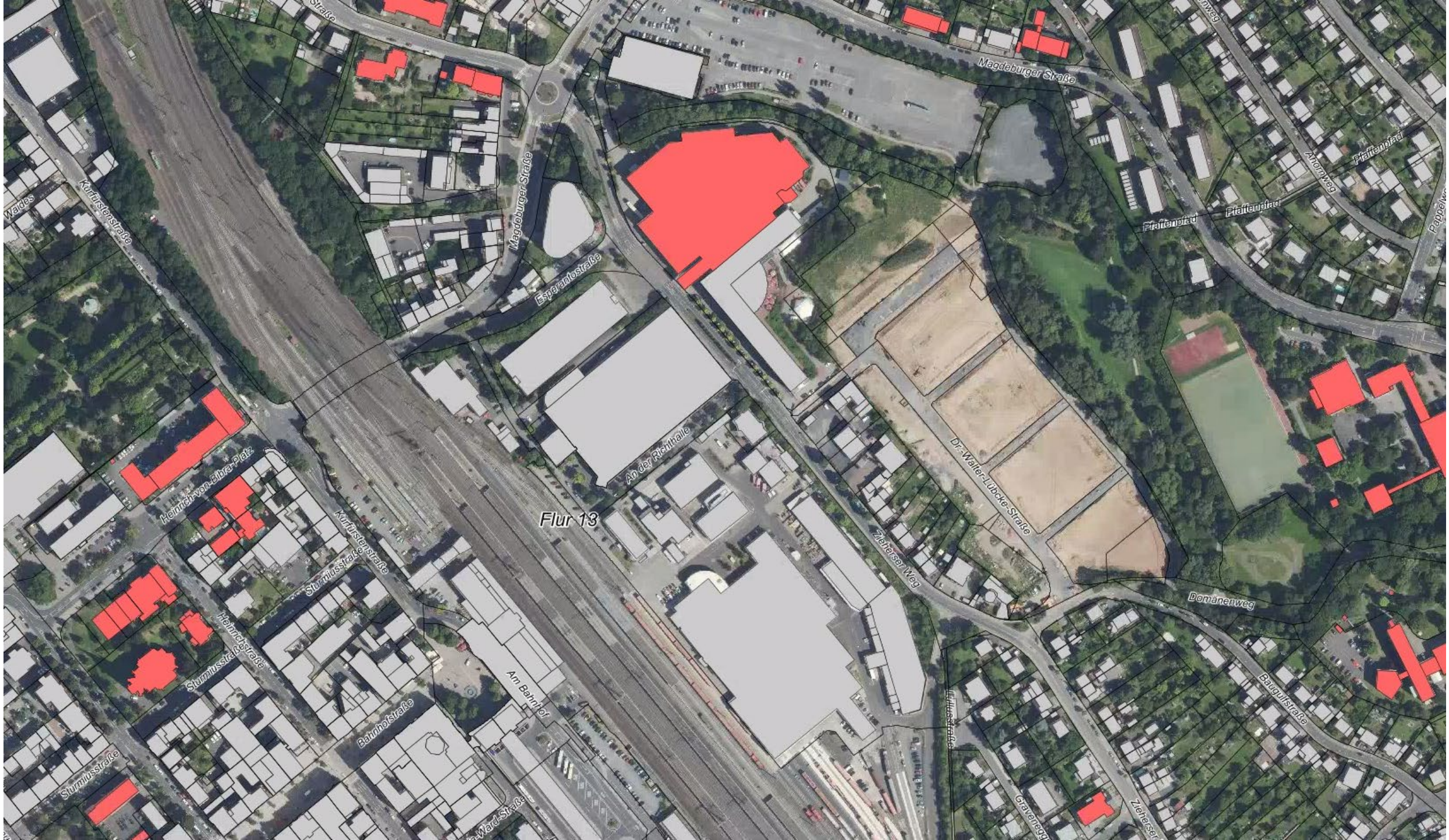


grün

der grüne lauf der waldes durchzieht als prägendes element das gebiet: er beginnt noch als schmaler grünstreifen im nordwesten an der kreuzung magdeburgerstraße / ziehener weg, um sich nach südosten zu dem grünen hochwasserrückhaltebecken aufzuweiten. landschaftlich geführte wege vernetzen den ausbereich mit seiner umgebung und bieten immer wieder der interessierte ausblicke und kleine sitzmöglichkeiten. diese großflächige grünfläche zieht sich fingerartig in die u-förmigen wohnblöcke hinein als gemeinschaftlicher grüner stoffraum: zwischen den privaten niese rlgärten bzw. -terrassen. in diesen stoffraum können gemeinschaftsnutzungen wie urbandeining, grillplätze, spielbereiche oder wasserstellen eingebracht werden.







An aerial photograph of a city area, likely in Germany, showing a railway line and a station. The railway line runs diagonally from the bottom left towards the top right. The station, labeled 'Bahnhof', is located at the bottom center. The surrounding area includes residential buildings, trees, and some industrial or commercial structures. The text 'Idealentwurf' is overlaid in the center of the image.

Idealentwurf

Bahnhof



5. Idealentwurf

Im Idealentwurf wird die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans beabsichtigte Gliederung und Staffelung der Bauvolumina sichtbar.



Baulinien und Baugrenzen im Lageplan
Nachweis GRZ-Berechnung und GF-Berechnung

6. Idealentwurf und Bau-recht

Der Idealentwurf nutzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig aus. Es kann aufgezeigt werden, dass innerhalb des baurechtlichen Rahmens variierende Bebauungskonzepte unter Nutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GRZ 0,4) möglich sind.



7. Erschließung und Wohnungsgrundrisse: Erdgeschoss

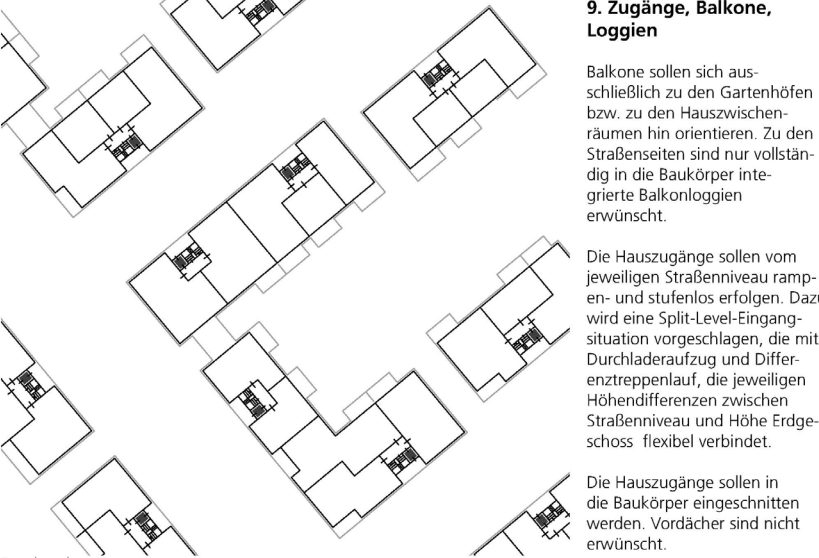
Die eingezeichnete Lage der Reihenhäuser ist exemplarisch zu verstehen. Ab der Zäsur in Richtung Waides ist in jedem Hof wahlweise eine Bebauung mit Geschößwohnungsbau bzw. Reihenhäusern möglich. Im Mischgebiet sind mindestens in den gekennzeichneten Flächen Nicht-Wohnnutzungen vorzusehen. Die Treppenhäuser sind im EG

des Geschößwohnungsbaus immer durchgesteckt, damit ein direkter Weg für alle Bewohner in den privaten Freibereich führt. Die Hauseingänge sind durchwegs an der Straßenseite angeordnet, um klar zwischen privater und öffentlicher Seite zu trennen. Im Idealentwurf liegt die durchschnittliche Geschößfläche pro Wohnung bei 91 - 92m². Je nach Orientierung können den Erdgeschößwohnungen individuelle Freibereiche nach zwei Seiten (Gartenhofseite, Straßenseite) zugeordnet werden.

Mit der vorgeschlagenen Lage der TG-Zufarten kann die Topographie optimal ausgenutzt werden um lange Rampen zu vermeiden. Entwurfsabhängig sollte geprüft werden, ob eine oder zwei Abfahrten pro Hof sinnvoll sind. In den Hauszeilen westlich der Dr.-Walter-Lübcke-Straße erscheint eine Tiefgaragenrampe wenig sinnvoll; deswegen wird eine Lösung mit Autoaufzügen vorgeschlagen.



Erdgeschoss



Regelgeschoss

9. Zugänge, Balkone, Loggien

Balkone sollen sich ausschließlich zu den Gartenhöfen bzw. zu den Hauszwischenräumen hin orientieren. Zu den Straßenseiten sind nur vollständig in die Baukörper integrierte Balkonloggien erwünscht.

Die Hauszugänge sollen vom jeweiligen Straßenniveau rampen- und stufenlos erfolgen. Dazu wird eine Split-Level-Eingangssituation vorgeschlagen, die mit Durchladeraufzug und Differenztreppenlauf, die jeweiligen Höhendifferenzen zwischen Straßenniveau und Höhe Erdgeschoss flexibel verbindet.

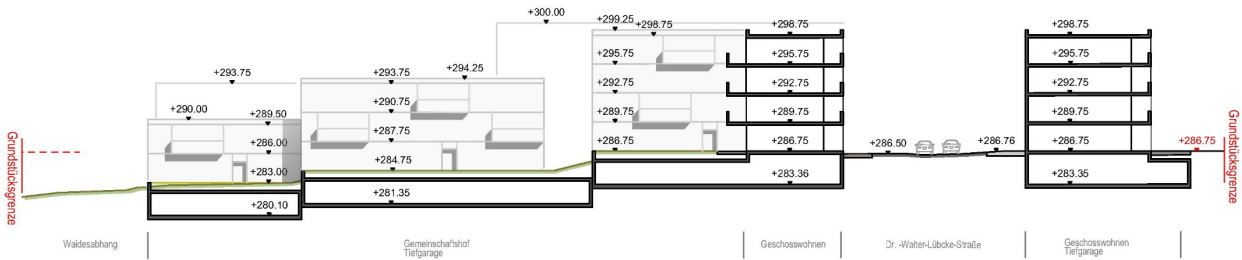
Die Hauszugänge sollen in die Baukörper eingeschnitten werden. Vordächer sind nicht erwünscht.

10. Gartenhöfe und Topographie

Schnitt A-A Variante 1 a und b M 1:500

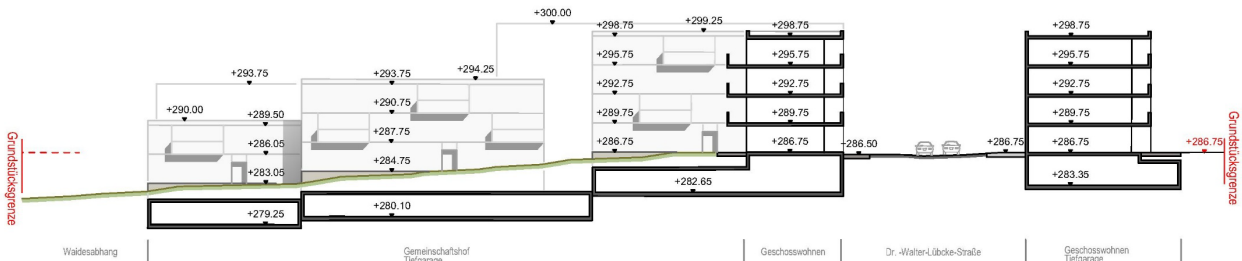
Diese Variante zeigt eine terrassierte Anlage der Innenhöfe, in diesem Fall kann die Tiefgarage mit wirtschaftlichen Höhen angeordnet werden, die Erdüberdeckung wird knapp gehalten. Die Terrassierung des Innenhofs erfolgt in zwei Rich-

tungen, mit Stufen parallel zu den Schenkeln des U-förmigen Gebäudes, mit Stützmauern rechtwinklig dazu. Dies bewirkt eine starke Gliederung der Höfe, ist dadurch wirtschaftlich in Bezug auf die Tiefgaragen.



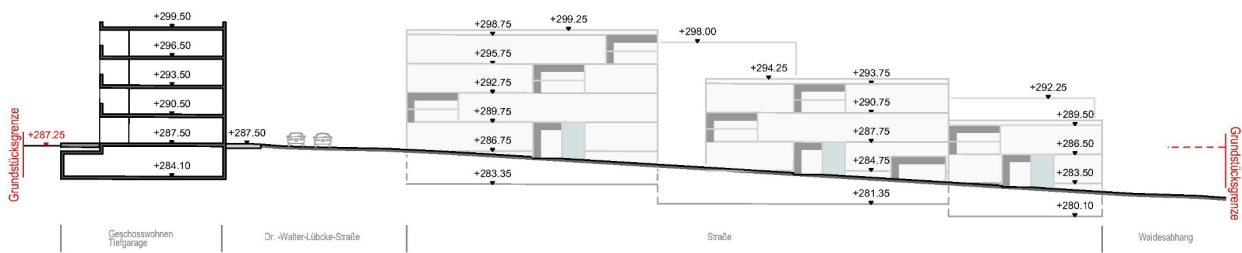
Schnitt A-A Variante 2. M 1:500

In dieser Variante kann der Grünraum in den Höfen in weichen Höhenlinien zur Waides hin abfallen. Das bedeutet teilweise größere Höhen in den Kellern und eine stellenweise hohe Überdeckung der Tiefgaragen mit Erdschicht. Nur kleine Stützmauern als Terrassenabschluss sind nötig. Der Grünraum wirkt dadurch angenehm großzügig.



Schnitt B-B durch Stichstraße M 1:500

Die Hauseingänge passen sich den jeweiligen Geländehöhen an. Je nachdem fällt die Eingangsöffnung dann geschoßhoch oder höher aus.



An aerial photograph of a city area, likely in Germany, showing a railway line and a station labeled 'Bahnhof'. The image is in grayscale and serves as a background for the text.

Konzeptvergaben

Waidesgrund

Dezember 2016:	Auftrag der städt. Gremien zur Erstellung eines Gesamtkonzepts
Juni 2017:	Auftrag Wertermittlung Kleingartenanlage
Juli 2017:	Auslobung städtebaulicher Wettbewerb
Oktober 2017:	Beauftragung Einzelgutachten der Kleingärten
November 2017:	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (Voraussetzung für eine Kündigung des Pachtvertrages)
Dezember 2017:	Entscheidung städtebaulicher Wettbewerb/ Vergabe Planungsleistungen
November 2018:	Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem Kleingartenverein (parallel hierzu Umzug des Vereins auf ein neues Pachtgelände)
Dezember 2018:	Auftrag Baufeldfreimachung zur Erkundung des Geländes
Februar 2019:	Anpassung Geltungsbereich B-Plan auf Basis neuer Erkenntnisse
September 2019:	Aufstellungsbeschluss Änderung FNP auf Forderung des RP
September 2020:	Feststellungsbeschluss FNP
Dezember 2020:	Satzungsbeschluss B-Plan
Oktober 2021:	Auslobung Konzeptvergabe der Wohnbaugrundstücke
Dezember 2021:	Beauftragung der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen
Januar 2022:	Auswahl der Bieter aus der Konzeptvergabe zur Wettbewerbsphase
Mai 2022:	Präsentationstermine der Wettbewerbsbüros
Juni 2022:	Vergabeentscheidung Konzeptvergabe
Oktober 2022:	Abschluss Erbbaurechtsverträge
Mai 2023:	Vergabe Straßenbau und Kanalbau
Juli 2024:	Erste Baugenehmigung
Oktober 2024:	Erster Spatenstich

Baufeld 01: ca. 5050 m²

Baufeld 02: ca. 4730 m²

Baufeld 03: ca. 4800 m²

Baufeld 04: ca. 4780 m²

Baufeld 05: ca. 2110 m²

Vertragspflichten:

Dauer des Erbbaurechts: 75 Jahre

Bauverpflichtung, innerhalb von drei Jahren das Grundstück auf Basis der erstellten Entwürfe zu bebauen

Entwürfe aus der Konzeptvergabe werden Bestandteil des Erbbaurechtsvertrags

Anschluss an das Fernwärmenetz

Anteil an sozialem und bezahlbarem Wohnungsbau 30 Prozent der Wohneinheiten

Mietpreis-Belegungsbindungszeitraum von 25 Jahren

Anreize:

Moderater Erbbauzins aufgrund o.g. Auflagen

Richtlinien der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des bezahlbaren Mitwohnungsneubaus

Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Anforderungen Entwürfe:

Geschosswohnungsbauten mit schlüssigen architektonischen Konzepten

(moderne, anspruchsvolle und lebendige Wohnarchitektur mit zeitgemäßer, hochwertiger Gestaltung)

mindestens 30 Prozent Klinker bei der Fassadengestaltung

Keine Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen im Bereich der Fassaden

Stellplätze vollständig unterirdisch in Tiefgaragen

Im Baufeld 01 sind in den Erdgeschosszonen Gewerbeeinheiten, Räume für soziale Zwecke oder Gastronomie vorzusehen

Im Baufeld 04 ist auf einem Teilbereich des Grundstücks eine Kindertagesstätte zu planen.

Ein besonderes Augenmerk ist grundsätzlich auf die Anlage gut nutzbarer und qualitätsvoller Freiflächen zulegen, deren Nutzung nicht durch Nebenanlagen (z.B. Müllsammelplätze) eingeschränkt ist.

Baufeld 01: ca. 5050 m²
Baufeld 02: ca. 4730 m²
Baufeld 03: ca. 4800 m²
Baufeld 04: ca. 4780 m²
Baufeld 05: ca. 2110 m²

Vertragspflichten:

Dauer des Erbbaurechts: 75 Jahre

Bauverpflichtung, innerhalb von drei Jahren das Grundstück auf Basis der erstellten Entwürfe zu bebauen

Entwürfe aus der Konzeptvergabe werden Bestandteil des Erbbaurechtsvertrags

Anschluss an das Fernwärmenetz

Anteil an sozialem und bezahlbarem Wohnungsbau 30 Prozent der Wohneinheiten

Mietpreis-Belegungsbindungszeitraum von 25 Jahren

Anreize:

Moderater Erbbauzins aufgrund o.g. Auflagen

Richtlinien der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des bezahlbaren Mitwohnungsneubaus

Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Anforderungen Entwürfe:

Geschosswohnungsbauten mit schlüssigen architektonischen Konzepten

(moderne, anspruchsvolle und lebendige Wohnarchitektur mit zeitgemäßer, hochwertiger Gestaltung)

mindestens 30 Prozent Klinker bei der Fassadengestaltung

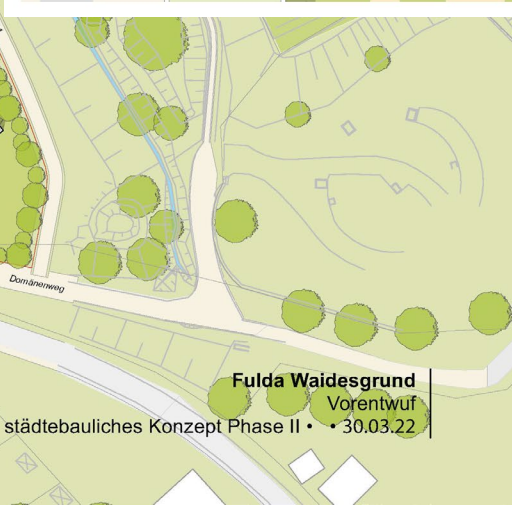
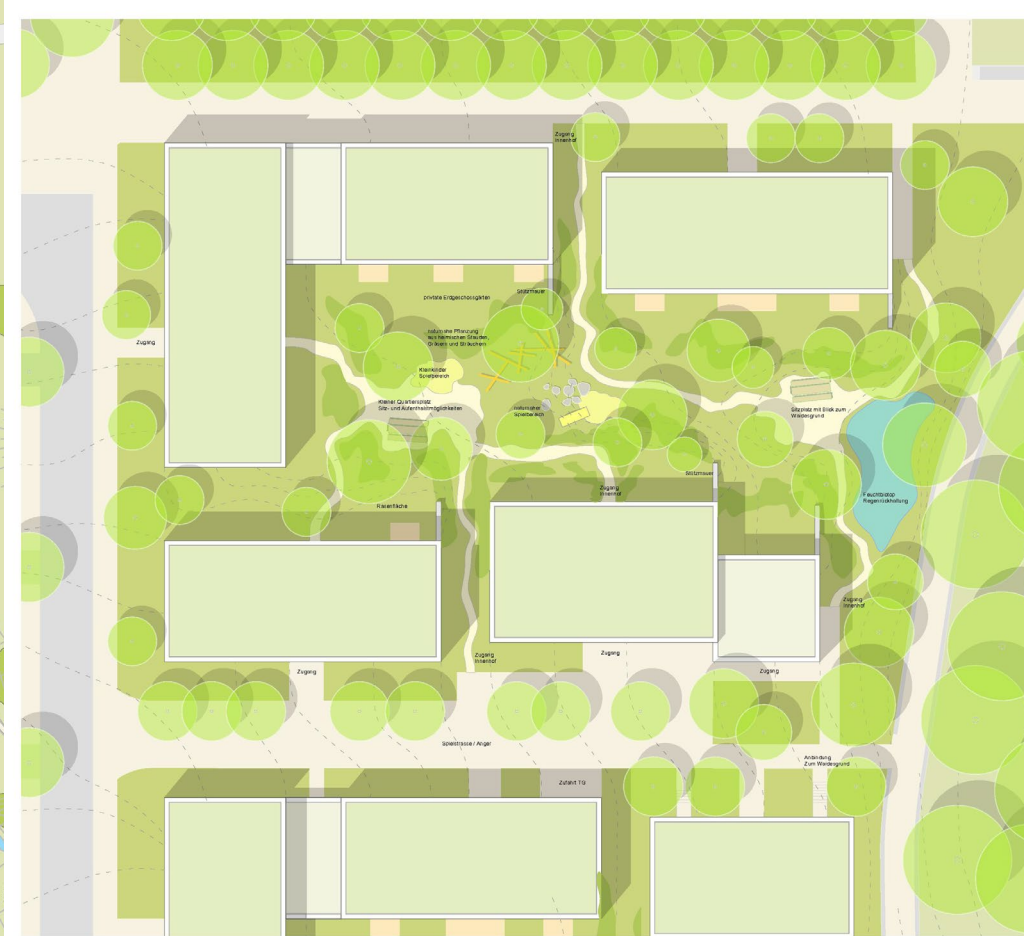
Keine Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen im Bereich der Fassaden

Stellplätze vollständig unterirdisch in Tiefgaragen

Im Baufeld 01 sind in den Erdgeschosszonen Gewerbeeinheiten, Räume für soziale Zwecke oder Gastronomie vorzusehen

Im Baufeld 04 ist auf einem Teilbereich des Grundstücks eine Kindertagesstätte zu planen.

Ein besonderes Augenmerk ist grundsätzlich auf die Anlage gut nutzbarer und qualitätsvoller Freiflächen zulegen, deren Nutzung nicht durch Nebenanlagen (z.B. Müllsammelplätze) eingeschränkt ist.





Haus 3A
Mehrspeicherhaus

Haus 3B
Mehrspeicherhaus

Haus 3C
Laubenganghaus

Baufeld 3



Haus 3C
Laubenganghaus

Haus 3D
Mehrspeicherhaus





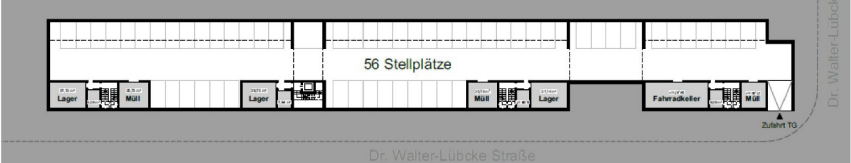


Lageplan BF4 + BF5 M 1:500



Anlage 6

Angebot REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN in ARGE
mit bauart Konstruktions GmbH



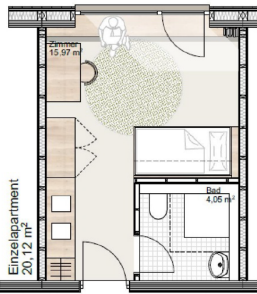
Untergeschoss | M 1:500



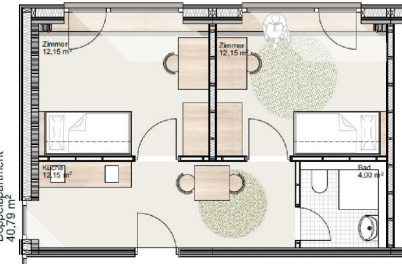
Erdgeschoss | M 1:500



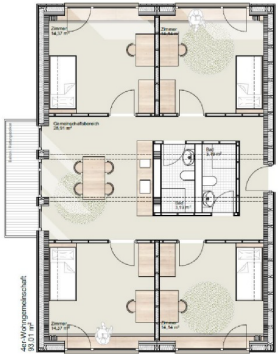
1. Obergeschoss | M 1:500



Einzelapartment | M1:50



Doppelapartment | M1:50



Wohnungsgemeinschaft | M 1:50

An aerial photograph of a city area, likely Berlin, showing a large railway station (Bahnhof) and surrounding urban landscape. The image is in grayscale and has a slightly grainy texture. The word "Bahnhof" is visible in the bottom right corner. The word "Fragen?" is overlaid in the center of the image.

Fragen?

Bahnhof