

13 Thesen für alternatives Bauen und Wohnen in Kronberg

Gesellschaftlich-soziale Komponenten:

Der Anteil an älteren Menschen in der Kronberger Bevölkerung wächst mit den geburtenstarken Jahrgängen der 60-er Generation. Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil der Bevölkerung über 60 Jahre um mehr als 20 % ansteigen wird. Dafür braucht es eine städtebauliche und architektonische Antwort.

1. Alternativ gestaltete Quartiere und realisierte Wohnkonzepte können ein Mittel gegen Vereinsamung Alleinstehender, Verwitweter, Senioren sein.
2. Für Familien und für Alleinerziehende kann eine gemischte Belegung des Quartiers durch Nachbarschaftshilfe eine Entlastung bei oft gleichzeitiger Berufstätigkeit beider Elternteile bedeuten.
3. Wohnen in einem auf nachbarschaftliche Gemeinsamkeit orientierten Quartier erhält und fördert die Selbstständigkeit bei Menschen mit körperlichen oder altersmäßigen Einschränkungen.
4. Alternative Wohnkonzepte fördern den Zusammenhalt des Quartiers, die Partizipation und die gemeinsame Entwicklung. Sie wirken attraktiv und damit wertsteigernd auch auf das benachbarte Wohnumfeld. Sie fördern die Identifikation und die Integration. Ein attraktives Quartier kann zur „Keimzelle“ von gemeinschaftlichen Initiativen und Engagements werden. Es fördert das „Wir“ und ein höheres Maß an Selbstwirksamkeit.
5. Barrierefreies Wohnen ist hierbei Standard.

Ökologische und ökonomische Komponenten

6. Gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht ein ressourcenschonendes Bauen, beispielsweise durch das Teilen von Gemeinschaftsflächen (Frei-, Garten und Nutzflächen; Waschkeller, „Partyräume“, Begegnungsräumen). Dadurch können Wohnflächen reduziert und Kosten beim Bauen und Bewirtschaften eingespart werden. Die Nutzungskosten sind effektiver, wenn gemeinschaftliche Flächen größer und private Flächen geringer sind
7. Ein zentrales Parkhaus reduziert Verkehrs- und Parkflächen und verringert die Versiegelung durch Verkehrswege und Parkflächen oder individuelle Garagen.
8. Das Teilen von Verkehrsmitteln und alternative Mobilitätsangebote (etwa durch einen integrierten ÖPNV) erlauben eine Reduzierung von Umweltbelastungen und von Ressourcen des Einzelnen.
9. Eine gemeinschaftliche Versorgung, gerade beim Energie- und Abwassermanagement, rückt in den Fokus und erhöht damit die Chancen für ein ganzheitliches ökologisches Konzept. Die Forcierung von eigener Energiegewinnung (z.B. Solarthermie und Fotovoltaik) und der Ausbau von Retentionsflächen, Fassadenbegrünungen und die Nutzung der wertvollen Ressource Wasser durch einen „Wasser“ Kreislauf gehören zu diesem Bereich.

Angesichts dramatischer Änderung der Finanzierungsbedingungen (gestiegene Baupreise, hohe Zinsen, Verzögerungen in der Lieferkette) müssen bestimmte Voraussetzungen zur Finanzierung geschaffen werden:

10. Städtische Grundstücke dürfen nicht mehr verkauft werden und müssen für subventionierten Wohnungsbau reserviert werden. Für Entwicklungsflächen müssen qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt werden.

11. Um die Projektkosten niedrig zu halten, müssen die Grundstücke in Erbpacht vergeben werden. Der Erbpachtzins sollte dabei bei null Euro liegen, wenn eine Preisbindung für die Wohnungsmieten über 15-20 Jahre erfolgt.
12. Dies kann am Beispiel der Grundstückskosten und Baukosten verdeutlicht werden: Der Anteil Bodenpreis auf den m²-Wohnfläche liegt derzeit bei etwa 2.000 - 3.000Euro/m². Bei einem durchschnittlichen Finanzierungszins von 4% bedeutet dies eine kalkulatorische Miete von 6,67-10 Euro/m² OHNE Bebauung. Durch die Erbpacht mit null Euro, kann dieser Anteil wegfallen.
Die durchschnittlichen Baukosten liegen bei 3.000 – 4.000Euro/m², was bei einem Zinsniveau von 4% und einem Tilgungssatz von 2% einer kalkulatorischen Miete von 15 bis 20 Euro/m² entspricht. UND DAS OHNE GRUNDSTÜCK.
13. Sollten zukünftig wieder Förderprogramme zur Verfügung stehen, die neben einem verlorenen Zuschuss auch zinsgünstige Darlehen anbieten, kann bei Baukosten von 3.300 Euro/m² (inkl. Baunebenkosten) eine m²-Miete in Höhe von 10 Euro (netto kalt) realisiert werden. Der Mietüberschuss aus Investorensicht ist sehr bescheiden, weshalb diese Projekte nur Investoren finden, wenn die Kommune alle Wohnungen pauschal anmietet und dann an zukünftige Mieter auch immer weitervermietet (Stichwort: stabiler Mietertrag ohne Leerstandsrisiko).