



# Inklusiv Gestalten – Ideen und gute Beispiele aus Architektur und Stadtplanung

Regionalkonferenz

04.03.2024



# OEKOGENO eG – gemeinwohlorientiert und sinnstiftend

## Daten und Fakten

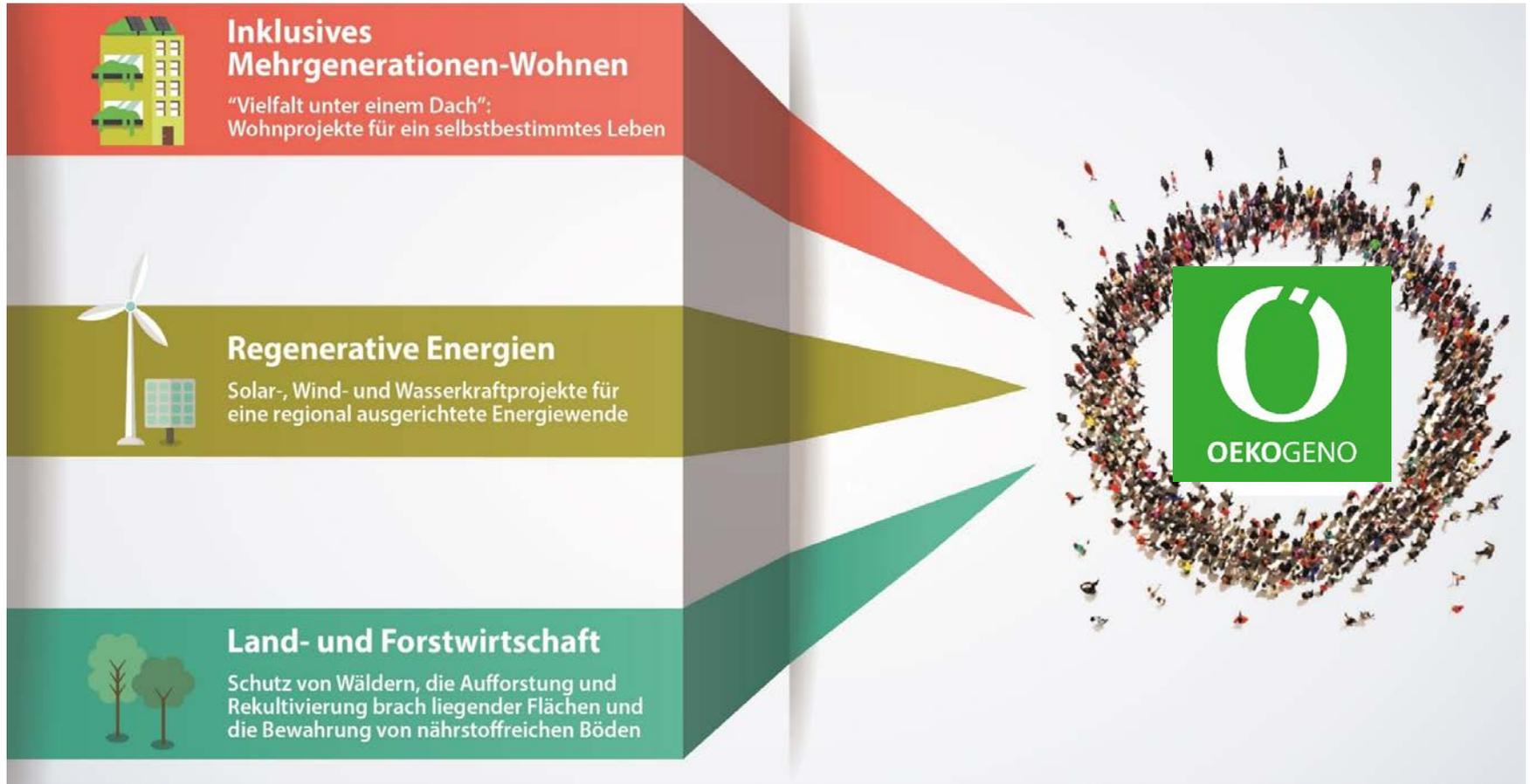
- Gründung: 1988
- Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft
- Verfügbares Eigenkapital Genossenschaft: ca. 2,7 Mio. EUR
- Mitarbeiteranzahl 2021: 20 Mitarbeiter + 3 freie MA
- Spezialisierung: Ökolog. Quartiersentwicklung inkl. autonom. Nahwärmekonzept, Mobilitätskonzept und ggf. Selbstversorgung Obst/Gemüse
- Eingeworbene Projekt-Gelder seit 2014: rd. 30 Mio. EUR
- Realisierte Gesamtinvestitionen\*: ca. 220 Mio. EUR

\* Über alle drei Geschäftsfelder: regenerative Energieanlagen, Wohnen, Forst- und Landwirtschaft



# OEKOGENO eG – gemeinwohlorientiert und sinnstiftend

## Unsere Geschäftsfelder





# OEKOGENO eG

## Leitbild und Mission der Genossenschaft

- Wir stellen die Menschen in den Mittelpunkt
- Wir stehen für Vielfalt in jeglicher Form
- Wir sind nachhaltig ökologisch und sozial ausgerichtet
- Wir handeln sinnmaximierend statt gewinnmaximierend
- Wir haben eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung



# Unser Projekt in Furtwangen

## Situation und Ausgangslage

- Schwarzwaldgemeinde mit ausgeprägter Hanglage
- Ein Drittel der Bevölkerung sind Studenten
- Der Wohnraum in der Innenstadt ist überwiegend studentisch geprägt
- Hoher Bedarf an Wohnraum für „Randgruppen“, wie
  - Familien mit Kindern
  - Senioren
- Bezahlbarer Wohnraum sollte geschaffen werden

# Unser Projekt in Furtwangen

Prozesstreiber und Beteiligte



Bürgermeister Josef Herdner



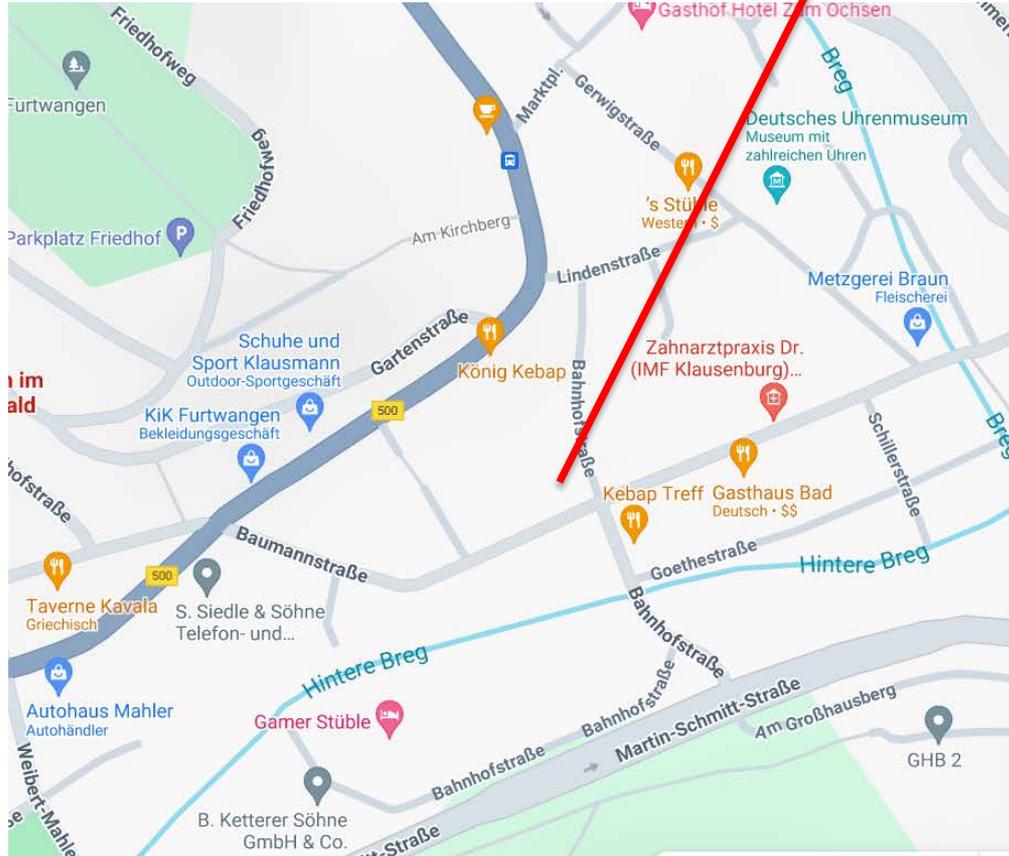
... benötigen bezahlbaren Wohnraum für Familien und Senioren...  
... mein Ziel ist eine Vitalisierung des Stadtzentrums.

## Beteiligte

- Sozialstation Oberes Bregtal e.V.
- Sozialamt Furtwangen
- Bruderhaus Diakonie

# Unser Projekt in Furtwangen

## Grundstück und Lage



### Sehr gute Infrastruktur

- KiGa gegenüber
- Schulen fußläufig 7 min
- Uni fußläufig 5 min
- Marktplatz fußläufig 5 min
- LEH fußläufig 7 min
- Metzger, Bäcker fußläufig 5 min
- Apotheke fußläufig 2 min

### Makrolage

- Villingen-Schwenningen
- Donaueschingen

### Wirtschaft

- Etablierte Firmen
- Weltmarktführer im Anlagen- und Maschinenbau



# Unser Projekt in Furtwangen

## Anforderungen an den Architekten

Gemeinschaft lebt von Begegnung und Kommunikation. Insofern waren die Anforderungen an den Architekten:

- Flexible Wohnungsgrundrisse (Schaltzimmer)
- „Automatische“ Begegnungsräume schaffen
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Große Dachterrasse als Urban Gardening-Zone mit Pantryküche
- Darüber hinaus sollte ein gewerblicher Teil das Quartier beleben (Rösterei, Bike-Repair-Café, Eiscafé...)
- 100% Barrierefrei
- Wegen Nachhaltigkeit: Holzhybrid-Bau
- Hohe Energieeffizienz KfW 40



# Unser Projekt: Grüne Mitte Wohnprojekt

## Der Weg zur Genossenschaft

- Gründung eigener, regionaler, **eigenständiger Projektgenossenschaft** mit Vorfinanzierung durch die **OEKOGENO eG**
- **Planen vom weißen Blatt Papier**, d.h. ausschließlich orientiert an regionalen/lokalen Bedarfen
- Infoversammlungen – Individualtermine – Casting
- Auswahl nach genossenschaftstauglichen Kriterien
- Zuteilungen der Wunschwohnungen
- Gründung von Arbeitsgruppen zur Selbstorganisation

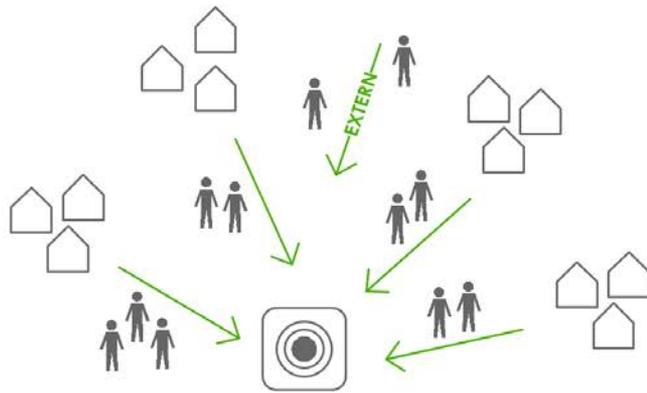
### Städtebaulicher Kontext

Die Stadt Furtwangen steht vor der Herausforderung, insbesondere für Familien und für Senioren, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, um den Stadtkern vitaler und lebendiger zu gestalten. Kleinräumig liegt das Grundstück in zentraler Lage mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Anlaufstellen.

Das nahezu ebene Baugrundstück ist von Bürgerhäusern von normaler bis stattlicher Höhe umgeben. Der neue Gebäudekomplex besteht aus zwei Baukörpern.

Ein Quartiersplatz mit Wasserspiel und Café soll die Quartiersentwicklung fördern.





**Rückwanderung in die Stadtkerne**  
attraktiver Wohnungsbau  
Wohnen für Alle, miteinander!



Modellfoto

### Gebäudestruktur

Der Entwurf besteht aus zwei Baukörpern, dem "Riegel" und dem "Solitär", die über die "Grüne Mitte" miteinander verbunden sind.

Auf einer Grundstücksfläche von 1.582 m<sup>2</sup> sind insgesamt 29 Wohnungen entstanden.

Im EG betreibt die Sozialstation Oberes Bregtal e.V. eine Tagespflegeeinrichtung.

Die Wohnanlage ist zu 100 % barrierefrei.



### Gebäudestruktur

Die "Grüne Mitte" und die großzügige Dachterrasse bieten Raum für Begegnung und Kommunikation. Hier findet nachbarschaftliche Begegnung statt!

Weitere gemeinschaftlich genutzte Räume sind direkt an die Grüne Mitte angedockt.

- Gemeinschaftsraum
- Außenküche
- Café
- Tagespflege
- Sozialstation
- Quartiersplatz

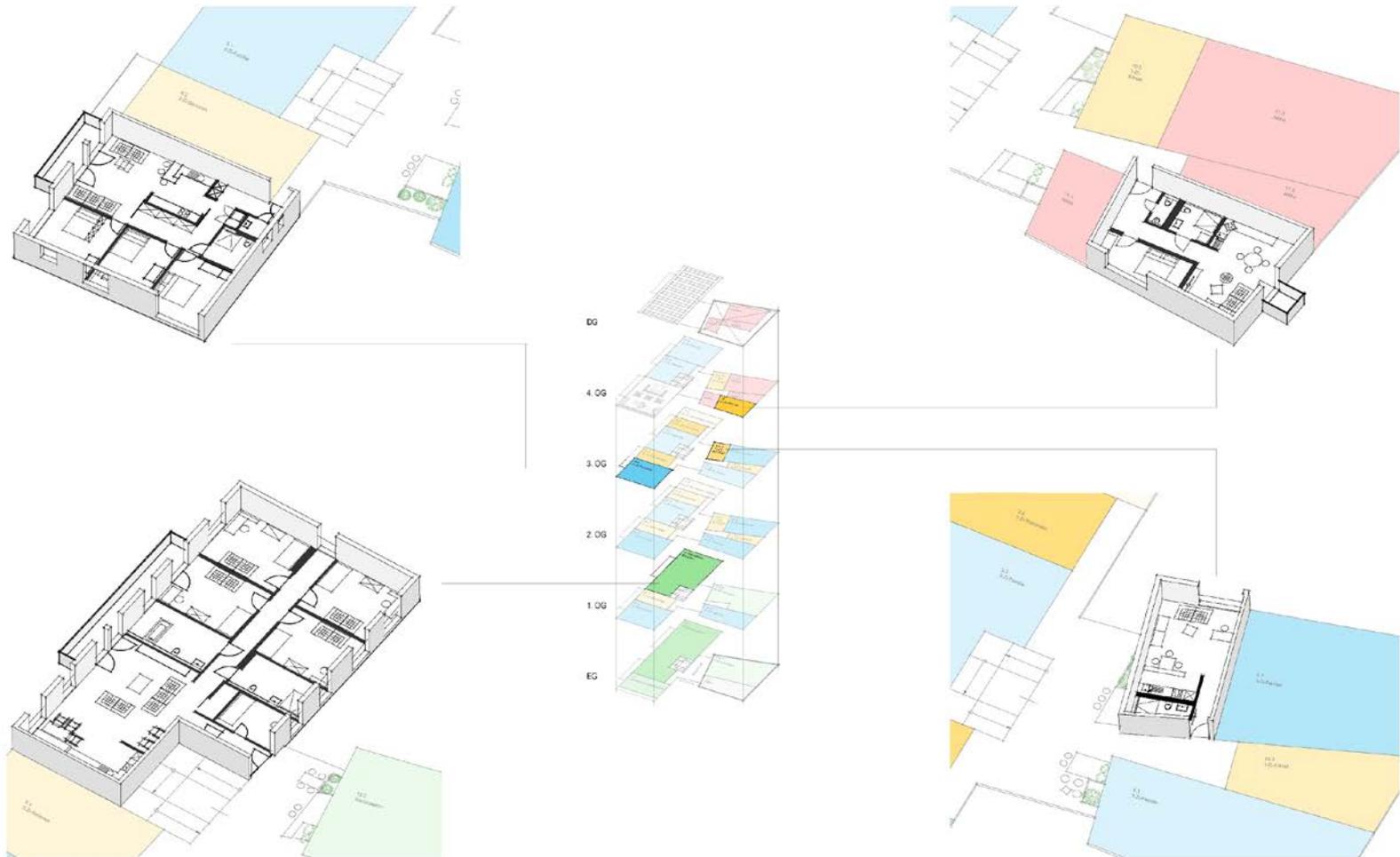


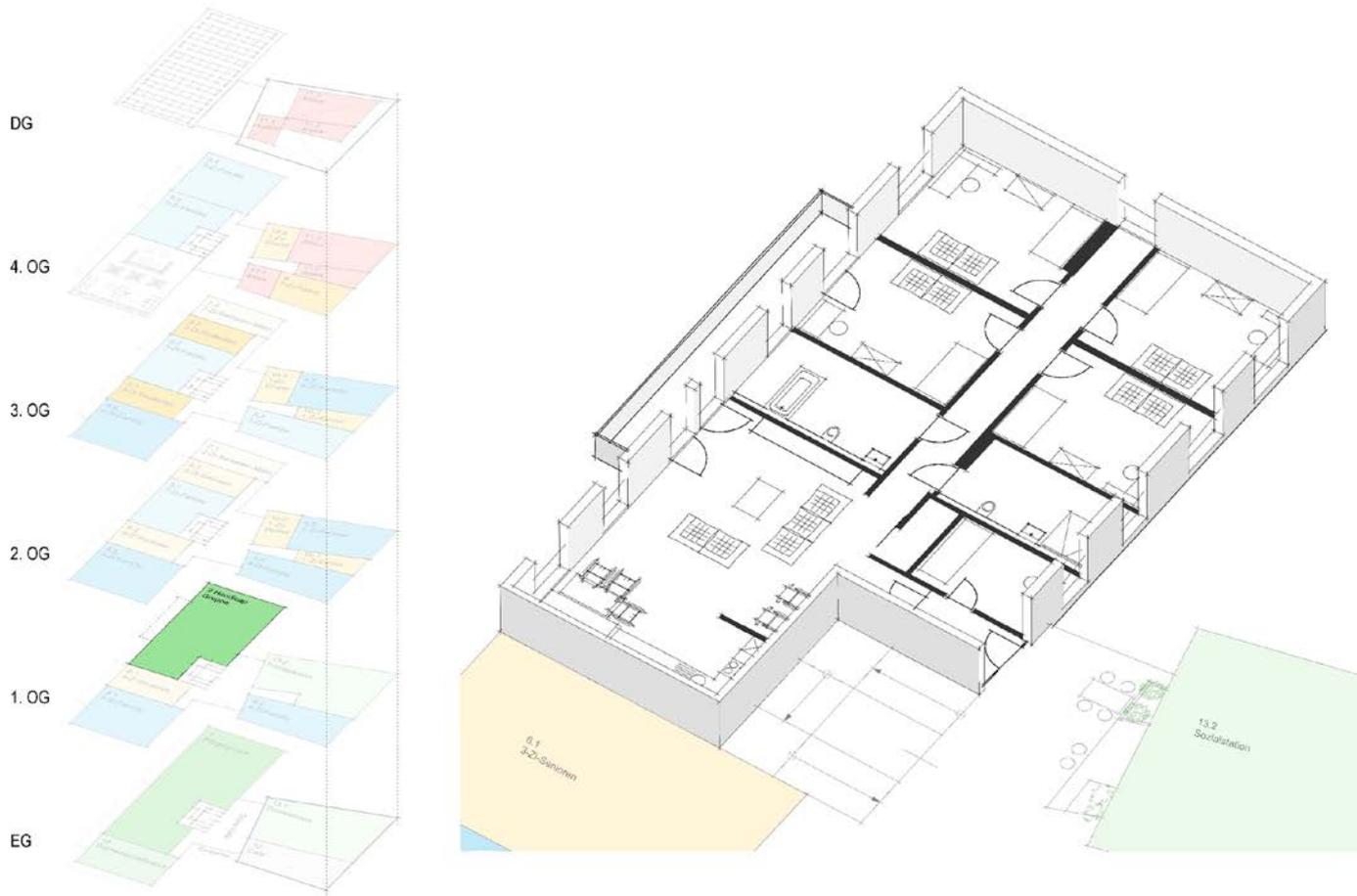


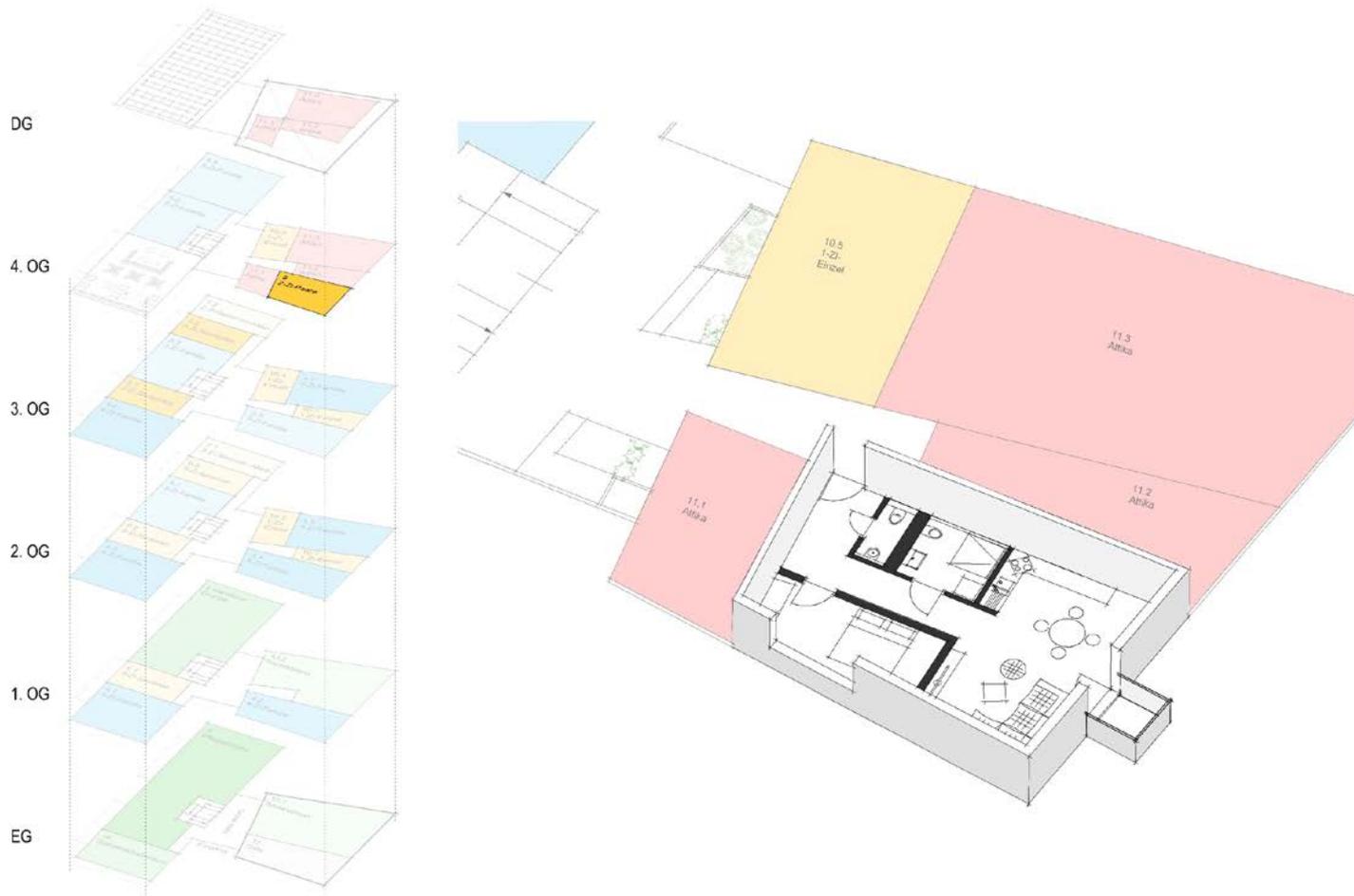
### Regelgrundriss

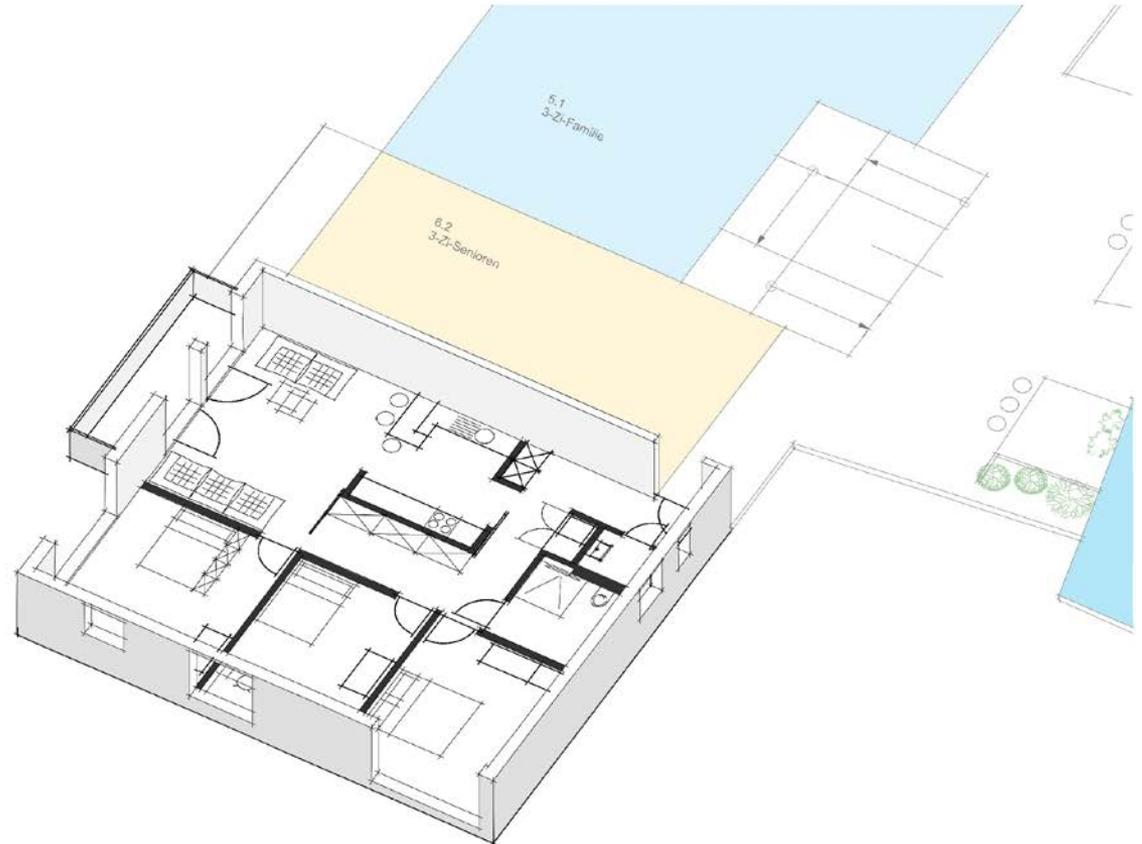
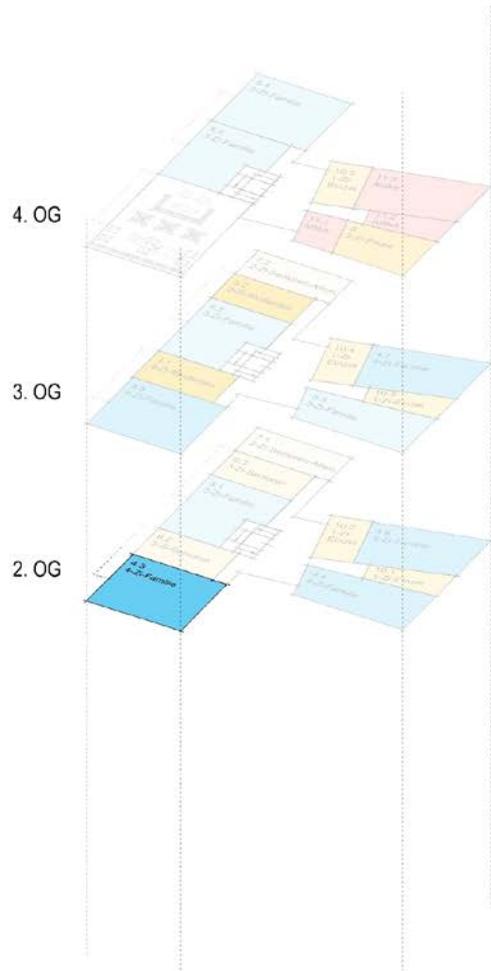
- Zentrale Erschließung
- kurze Wege
- vielfältige und flexible Wohnungsgrundrisse
- zu 100% barrierefrei
- Ca. 30% Rollstuhlgerecht
- Abstimmung der Ausführungs- standards mit Bauherr / Nutzer / Behindertenbeauftragtem







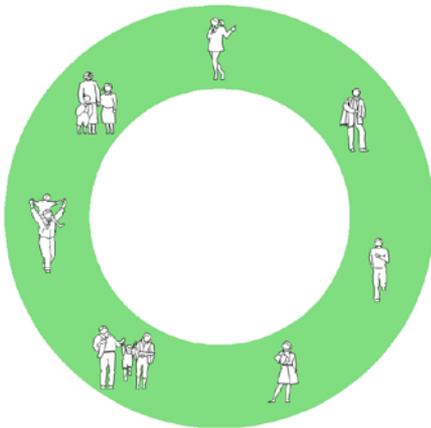






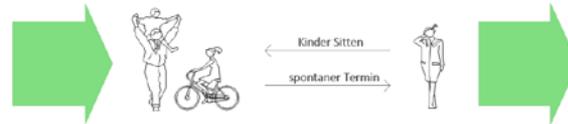
### Ausgangssituation beim Einzug

- loser Verband
- Einzelne Bewohnergruppen ohne nachbarschaftlichen Bezug



### Bildung einer Gemeinschaft

- Organisation von Nachbarschaftshilfe
- Eine Stunde gegen Eine Stunde ....
- Die räumlich Struktur unterstützt beim Aufbau nachbarschaftlicher Beziehungen
- Begegnungen und persönlicher Austausch finden auf den Gemeinschaftsflächen statt



### Ziel: Starkes Netzwerk

- Ausstrahlung in die Umgebung
- zunehmende Vernetzung der BewohnerInnen
- zunehmende Einbeziehung der BewohnerInnen aus der Umgebung

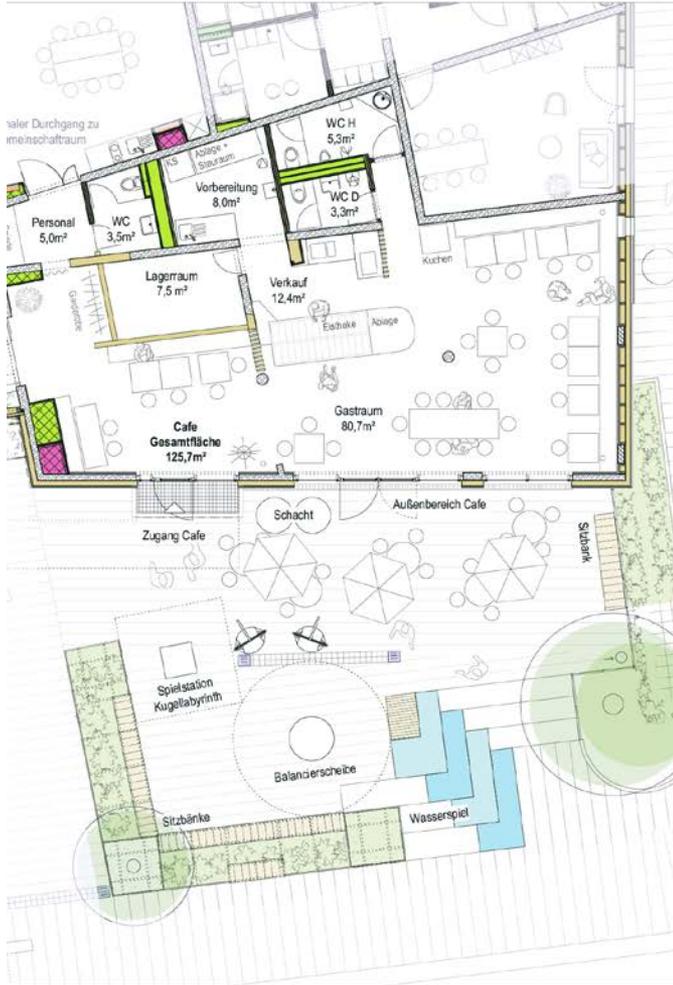


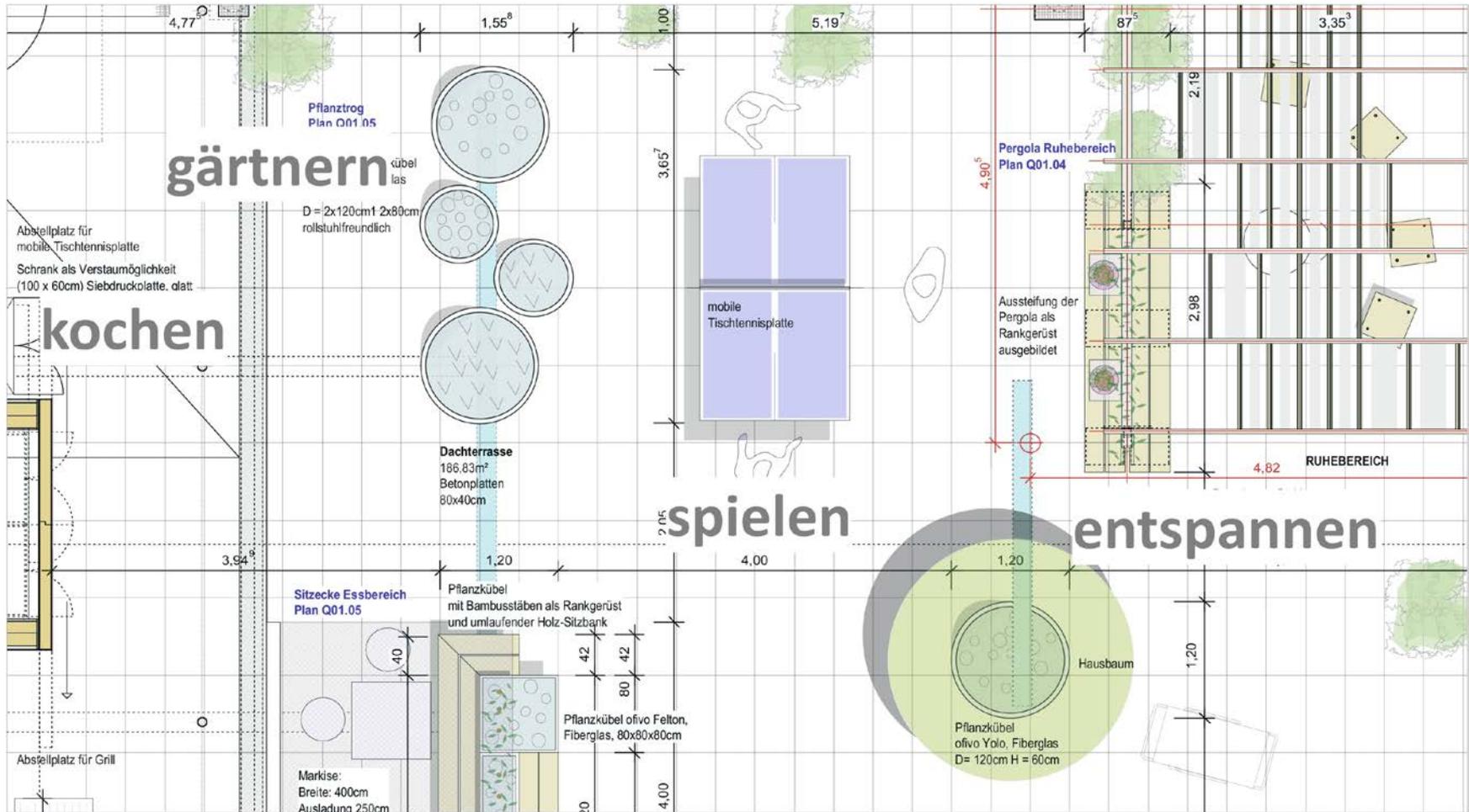
### Gemeinschaftsflächen

- Quartiersplatz
- nach Süden geöffnet
- barrierefreies "Plateau" etwas höher als der Straßenraum
- Windgeschützt durch Gebäudeanordnung
- Wasserspiel, Sitztreppe für Kinder, spielen, etc.,...
- flexibel nutzbar in Kombination mit Café und Gemeinschaftsraum
- fließender Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum









### Material und Konstruktion

- Holz-hybrid-Bauweise
- Fenster und Fassade in Holz
- KFW- Effizienzhaus 40
- BHKW und Solaranlage mit Mieterstromkonzept
- über 90% regionale Bau-firmen



### Ressourceneffizienz

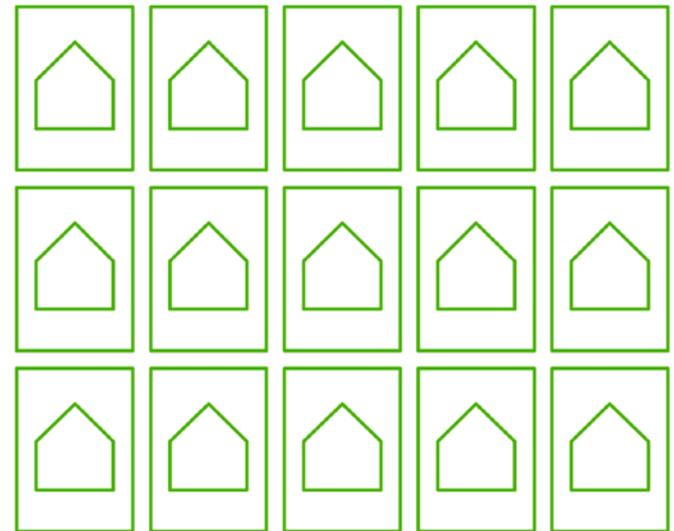
- gemeinschaftliches bauen spart wertvolle Ressourcen
- schafft Synergien
- ist der Gegenentwurf zum Einfamilienhaus auf dem Land
- belebt den dörflich geprägten Stadtkern
- ist unterm Strich günstiger

Ein großes  
gemeinschaftliches  
Gebäude  
im Ortskern



vs

Viele Einzelgebäude,  
Einfamilienhäuser  
in der Peripherie



**Ressourcen- und Materialverbrauch**







# Kuner Architekten PartmbB

Fertiges Projekt, Fassadendetails





# Kuner Architekten PartmbB

Fertiges Projekt, Straßenansicht mit Quartiersplatz





**OEKOGENO**

gemeinwohlorientiert | sinnstiftend



# Disclaimer

Die Folienzusammenstellung wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Der Autor übernimmt jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Die in dieser Präsentation dargestellten Inhalte unterliegen dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht. Jede vom deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Autors oder jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen.

***Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte oder der kompletten Folienpräsentation ist nicht gestattet und strafbar.***

Lediglich die Herstellung von Kopien für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch ist erlaubt.