

Migrants ⁴ Cities



Willkommene Perspektiven

UrbanLab#1: Empathize
Dokumentation



ler

ra-Projekt
elastische
chef

Beobachtung
Runder Tisch
gemeindefreies
Wohnen am 25.3.

in genug
drehen?

der jahren
e der
le?

Interne
Techniken
ausgruppen

Was wissen
Ressourcenbewusst

Energieparades
Lernen ist VORGABE
DER ZUSAMMENHANG!
Geweisse
- Spate des Bienen
- ...

Modelle
ausgliedern

city
TO BE
ABLE BY PUBLIC
SUPPORT

gesellschaftl. Trends

Fi...
...elle

Foto: Marcus Jeutner, 2017

Wohnen – Wie gestalten wir nachhaltiges und bezahlbares Wohnen in Mannheim?

Ausgangspunkte

Nach Meinung des Teams ‚Wohnen‘, ist eine feste Definition des Wohnbegriffs nicht möglich, da dieser Themenbereich viel zu groß sei. Jedoch sehen sie in drei Bereichen Anhaltspunkte, die entwickelt werden können und bei denen sie im Laufe des Prozesses auch die Chance sehen, Experimente zu wagen.

Ein zentraler Bereich bei der Entwicklung und Gestaltung des Wohnens ist ‚Grün‘. Hier sind nicht nur grüne Aufenthaltsbereiche oder nachbarschaftliche Aktivitäten – etwa Urban Gardening – gemeint, sondern auch ökologische Funktionen. Klimaschutz ist auch für die Wohnqualität von Bedeutung. Hierbei wird die Gestaltung grüner Dächer sowie CO₂-freie Baumaterialien und -weisen hervorgehoben.

Angesichts der als teuer bezeichneten Mieten in Mannheim, ist die Bereitstellung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums eine zentrale Herausforderung. Es fehlen Wohnungen, die bezahlbar, für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich und barrierefrei sind. Weiterhin müssen Wohnungsneubauten an sich wandelnde Lebenslagen und

Bedarfe anpassbar sein. Individualität und Flexibilität sind wichtige Eigenschaften. Weitere Notwendigkeit besteht auch in der Entwicklung neuer Wohn- und Bauformate, etwa durch Wohn- oder Baugruppen, die bislang in Mannheim kaum vertreten sind. Diese neuen Formate sollen dem Wunsch nach einer lebendigen Ausgestaltung nachbarschaftlichen Lebens nachkommen.

Was wissen wir bereits?

Gesellschaftliche Trends und Technologien

In der Diskussion im Team wurde deutlich, dass bei den Trends und Technologien zwei zentrale Themenbereiche gesehen werden, die sich auch in den weiteren Feldern wiederfinden: Ressourcenbewusste Wohnungsentwicklung und nutzerzentrierte Wohnungsentwicklung. Eine ressourcenbewusste Wohnungsentwicklung betrachtet nicht allein die Wohnung, sondern auch das Quartier. Die Wohnlagen in Mannheim sind sehr verschieden und die Erreichbarkeit der einzelnen

Quartiere sehr unterschiedlich. Energie- und flächenbewusstes Bauen und Leben wird für den Wohnungsbau als zentral angesehen. Dabei ist die Konversion der Militärflächen in Mannheim ein sehr guter Ansatz.

- Energiesparendes Bauen/ energiesparende Technik
 - » Alternatives energetisches Bauen
 - » Bauen mit Holz ist CO₂-schonend
 - » Energetisches Bauen nach Vorschriften zu teuer
- Wohnen im Zentrum
 - » Baugruppenentwicklung wird unterstützt/gefördert
- Bauen in Baugruppen ist
 - » Anspruchsvoll
 - » Ökonomisch interessant
 - » Nachhaltig
 - » Bezahlbar
- Entwicklung von Konversionsflächen
 - » Neubauten
 - » Sanierungen
- Verbindung von Quartieren
 - » Anbindung an ÖPNV

- » Bike-Renting und Car-Sharing Möglichkeiten zum Teil vorhanden

Akteure und ihre Probleme/Bedürfnisse

Die Akteurebene konnte im Rahmen des ersten UrbanLabs noch nicht vertiefend diskutiert werden. Als Partner*innen sollen in Mannheim Akteurskonstellationen wie private (Bau-)Gruppen, Immobiliengesellschaften, städtische Baugesellschaften in Bezug auf nachhaltiges Wohnen angesprochen werden. In der Diskussion berichteten die Teammitglieder mit Migrationshintergrund, dass sie in Nachbarschaften leben, die durch einen starken Nationalitätsbezug gekennzeichnet sind. Migrant*innen leben demnach sehr konzentriert in Gebäuden und Nachbarschaften. Dazwischen finden sich nur einzelne Bewohner*innen ohne Migrationshintergrund. Als sogenannte Extremnutzer*innen konnten Personen identifiziert werden, die ihre Wohnungen über ‚AirBnB‘ vermieten, möglicherweise sogar dadurch finanzieren.

Die Zielgruppen (Familien, Student*innen, Bezieher*innen geringer Einkommen, Pendler*innen, Einfamilienhausbesitzer*innen im Mannheimer Süden) haben immer individuelle Ansprüche an ihr Woh-

numfeld. Daher müsse zwischen diesen Akteur*innen und Zielgruppen vermittelnde Lösungen entwickelt werden. Zukünftige Partnerschaften und Kooperationen stehen im Zentrum der Arbeit. Die Förderung dieser Zusammenarbeit soll unterstützt werden.

- Gemeinschaften
 - » Wohngemeinschaften und Nachbarschaften
 - » Private (Bau-)Gruppen
- Interessen von Gruppen mit großen Unterschieden zusammenführen/moderieren
 - » Alter
 - » Soziale Prägung
 - » Lebensführung
- Bauherr*innen
 - » Immobiliengesellschaften
 - » Städtische Baugesellschaft
 - » Partnerschaften/ Kooperationen
 - » Baugruppen(interessenten) bzw. Anbieter*innen für das Bauen in Baugruppen
- Bewohner*innen
 - » Selbstnutzer*innen von Wohneigentum
 - » Mieter*innen
- Sichtweisen zu bezahlbares Wohnen von
 - » Familien
 - » Student*innen
 - » Bezieher*innen geringer Einkommen
- Extremnutzer*innen

- » Temporäres Wohnen (zunehmend?)
- » Migrantische Bewohner*innen mit starken Herkunftslandbezug
- » ‚AirBnB‘

Fakten

In Bezug auf die Trends wurden zu beiden Hauptthemen Feststellungen getroffen, die zugleich einen Arbeitsauftrag enthalten. Bei ressourcenbewusstem Wohnen und Wohnungsbau zeigt sich, dass energetisches Bauen nach den geltenden Vorschriften nicht nur sehr teuer, sondern auch oftmals gestalterisch und ökologisch unzureichend ist. Es braucht also alternative, bezahlbare energetische Wohnkonzepte. Zudem wird die Verbindung von Mobilitätsangeboten und Wohnungen als ressourcenbewusster Umgang gesehen, hier sind noch viel zu wenig Angebote vorhanden. Denkbar wären bspw. Fahrradstationen im Wohnhaus. Bei nutzerzentriertem Wohnungsneubau wird vor allem die Bezahlbarkeit in den Mittelpunkt gestellt. Das gilt für Mietmodelle genauso wie Modelle für die bezahlbare Eigentumsbildung bei mittleren und unteren Einkommen.

Besondere Orte

Mannheim ist voll von besonderen Orten. Immer wieder wurde das ‚Tur-

ley-Konversionsareal' als positives Beispiel aus Mannheim hervorgehoben. Neben der Gestaltung des Quartiers und der Gebäude wird insbesondere der ‚Turley-Beirat‘ als Beispiel für eine Kommunikations-Plattform im Wohnbereich betont. Das Projekt ‚Aue‘ im Stadtteil Feudenheim könnte sich in ähnlicher Weise entwickeln.

Zudem gibt es Interesse an der Durchführung von weiteren Projekten zur Entwicklung besonderer Orte und zur Steigerung der Lebensqualität. Der Stadtteil Jungbusch steht dabei im Mittelpunkt der Diskussion, in dem v. a. grüne Aufenthaltsflächen fehlen. Denkbar wäre es, die Wasserfläche des Verbindungskanals zu einem ökologischen, grünen Aufenthaltsort zu entwickeln, dabei aber die Wasserfläche zu erhalten und die Gestaltung auch für eine pflanzliche Reinigung des Wassers zu nutzen.

Das Team sieht Bedarf in der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in den Quadraten der Mannheimer Innenstadt. Besondere Orte dafür können Baulücken, Hausboote und Flachdächer von Nachkriegsbauwerken sein. Es besteht zudem Bedarf an guter moderner Architektur. Es werden Fragen aufgeworfen,

an welchen Orten sich interessierte Mannheimer*innen treffen können, inwiefern der ÖPNV tangential Mannheims Wohnorte erschließen kann – und dies soziale Netze beeinflussen könnte – und an welchen Orten Experimentierräume bestehen.

- Gute Beispiele
 - » Turley
 - » Aue (Feudenheim; geplant)
- Neue Projekte gewünscht
 - » Grüne Flächen für Jungbusch
 - » Dafür Verbindungskanal nutzen
- Potenzialflächen
 - » Baulücken
 - » Hausboote
 - » Flachdächer (Nachkriegsbauweise)
- Vernetzung
 - » ÖPNV – Wohnorte tangential
 - » Soziales Netz
- Plattform damit interessierte sich treffen
 - » Turley Beirat ist schon so etwas wie eine Plattform

Interview Leitfragen

Als repräsentative Gesprächspartner*innen für das untere Einkommenssegment mit Migrationserfahrung werden Putzkräfte in den Einrichtungen gesehen, in denen Teammitglieder arbeiten. Diese sol-

len nach ihren Bedarfen zum Wohnen befragt werden. Dabei sind die generellen Leitfragen das Gerüst für die Gespräche. Die Teammitglieder wollen daher folgende Gruppen im unteren Einkommenssegment befragen:

- Putzkräfte im Rathaus
- Putzkräfte in der Universität
- Gespräche mit den Nachbar*innen zu deren Bedarfen wollen alle Teammitglieder führen
- Ein Gruppenmitglied lebt in einer Nachbarschaft mit starkem nationalen Migrationsbezug

Welche Erfahrungen Baugruppen in Mannheim machen und wie diese für das zukünftige Wohnen in Mannheim verfügbar gemacht werden, soll durch Gespräche mit Baugruppen herausgefunden werden

- Baugruppen-Projekt Meerfeldstraße Lindenhof und Beobachtung Runder Tisch „Gemeinschaftliches Wohnen“ am 25.3.2017

Außerdem sollen Gespräche zum Thema ‚Grün und Verbindungskanal‘ im Jungbusch geführt werden.

Alle Teammitglieder prüfen zudem ihren Einsatz für folgende Themen:

- Wohngruppen, Baugruppen, Genossenschaft, Vereine, Maimarkt

Anregung: Dinge, die wir herausfinden wollen

Allgemeine Fragen	Spezifische Fragen
Wie bilden sich Nachbarschaften?	Welche Menschen wohnen gerne in einer Nachbarschaft?
	Warum bilden sich nationale Nachbarschaften?
	Warum gibt es das türkische Quartier?
	Warum gibt es das Balkanquartier?
Was sind Interessierte?	Was brauchen die Interessierten?
	Was kann wer ermöglichen?
Was für Wohnungen werden gebraucht?	Wann fühlt man sich in der Wohnung wohl?
Wie kann man verschiedene Kulturen zusammenführen?	
Welches Interesse haben Familien an Baugruppen?	Treffen die jetzigen Projekte den Bedarf?
	Was wird gebraucht?
	Gibt es genug Grundstücke?
Welche Orte könnten noch dem Wohnen dienen?	Wie kann das Wasser genutzt werden?
Wo lernen Sie neue Nachbar*innen kennen?	Wie können wir Migrant*innen kennenlernen?



**Mannheim
im Fokus:
WOHNEN**

Allgemeine Kennzahlen

25 % der Mannheimer Einwohner*innen fanden es im Jahr 2015 einfach, in Mannheim eine gute Wohnung zu einem vernünftigen Preis zu finden.

93 % der befragten Personen waren 2015 zufrieden, in Mannheim zu leben.

47 % stimmten im Jahr 2015 der Aussage zu, dass es in den nächsten fünf Jahren angenehmer wird in Mannheim zu leben.

Zufriedenheit mit dem Stadtbild in Mannheim im Jahr 2015:

- » Öffentliche Flächen: 80 %
- » Grünflächen: 81 %
- » Sportanlagen: 74 %
- » Zustand von Straßen und Gebäuden: 47 %

Zufriedenheit mit Aspekten der Umweltqualität in Mannheim im Jahr 2015:

- » Zufriedenheit mit Lärmpegel: 71 %
- » Zufriedenheit mit Luftqualität: 64 %
- » Zufriedenheit mit Sauberkeit: 57 %.

◇ *Alle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle, 2016: Urban Audit. Umfrage zur Lebensqualität aus Bürgersicht 2015. Statistischer Bericht Mannheim Nr. 4/2016*

Stadtgebiet und Flächennutzung

Siedlungsfläche: 60,49 km² (41,7 %):

- » darunter Wohnbaufläche: 20,28 km²
- » darunter Industrie- und Gewerbefläche: 20,20 km²
- » darunter Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche:
10,59 km²

Verkehrsfläche: 23,84 km² (16,4 %)

Vegetationsfläche: 52,98 km² (36,5 %)

- » darunter Landwirtschaftsfläche: 34,52 km²
- » darunter Wald- und Gehölzfläche: 18,10 km²

Gewässerfläche: 7,65 km² (5,3 %)

- ◇ *Stadt Mannheim: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, FB 62; www.mannheim.de/stadt-gestalten/stadtgebiet-und-flaechennutzung*

Bauen und Wohnen in Mannheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2015:

165.044 Wohnungen

- » davon: 1-Raum-Wohnungen: 12.906 (7,8 %)
- » davon: 2-Raum-Wohnungen: 28.296 (17,1 %)
- » davon: 3-Raum-Wohnungen: 49.024 (29,7 %)
- » davon: 4-Raum-Wohnungen: 40.275 (24,4 %)
 - » davon: 5- und mehr Raum-Wohnungen: 34.543 (20,9 %)

Saldo der Baufertigstellungen in 2015:

482 Wohnungen

Entwicklung des Wohnungsbestands

2011–2015: + 1,8 %

◇ *Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle;
www.mannheim.de/stadt-gestalten/bauen-und-wohnen*

Die Durchschnittsmiete des Mannheimer Mietspiegels 2016 beträgt 7,05 €/m². Im Jahr 2014 lag dieser Wert bei 6,71 €/m². Verteilt auf die zwei Jahre seit dem Mietspiegel 2014 ergibt das eine Steigerung von rund 2,55 % pro Jahr. Gegenüber dem Mietspiegel 2014 liegt der Anstieg bei 5,1 Prozent.

◇ *www.mannheim.de/buerger-sein/mannheimer-mietspiegel*

Klimafreundliches Wohnen

Die Stadt fördert die klimafreundliche Quartiersentwicklung: Mit der energetischen Quartierssanierung wird der Blick auf das Quartier als Ganzes gelegt. In Käfertal-Zentrum und Friedrichsfeld-Zentrum wurde ein Konzept zur energetischen Stadtsanierung entwickelt und von der KfW gefördert.

◇ www.mannheim-auf-klimakurs.de/zukunft-quartier.html

Zum 1. Juli 2016 startete die Stadt Mannheim das Förderprogramm zur Begrünung von Dach-, Fassaden- und Entsiegelungsflächen. Bisher sind nur fünf Prozent der Dachflächen in der Innenstadt begrünt. Das Begrünungspotenzial in den Quadraten wird auf 56.000 m² Fläche, 30.000 m² Dachfläche und 26.000 m² Fassadenfläche geschätzt. Hinzu kommen rund 13.500 m² für eine Entsiegelung und anschließende Begrünung.

◇ *Kimaschutzagentur Mannheim in Kooperation mit der Stadt Mannheim , 2016: Förderprogramm zur Begrünung von Dach-, Fassaden- und Entsiegelungsflächen: www.mannheim.de/sites/default/files/page/69564/160607_broschure_forderprogramm_begrunung.pdf*

Klimafreundlichen Wohnen II

Beispiel Konversion: Das Modellquartier SQUARE (smart quarter and urban area reducing emissions) ist ein Modellprojekt für klima- und energieoptimiertes

Wohnen und Leben auf dem Areal des Benjamin

Franklin Villages. Dort sollen bspw.:

» unterschiedliche Sanierungsansätze getestet,

» Passivhauskomponenten realisiert,

» Dachflächen durchgehend mit Photovoltaik
ausgestattet und

» Gebäude zu „Smart Homes“ umgerüstet werden.

◇ www.mannheim.de/wirtschaft-entwickeln/modellquartier-square

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Mannheim

In Mannheim sind sieben Wohnprojekte realisiert, die in unterschiedlicher Gemeinschaftsintensität wohnen. Dazu gehören sowohl Gemeinschaftliche Wohnprojekte als auch Baugemeinschaften. Weitere Wohnprojekte sind in Planung und auch schon im Bau.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden von der Stadt Mannheim u. a. durch eine eigene Koordinierungsstelle unterstützt.

◇ www.mannheim.de/buerger-sein/gemeinschaftliche-wohnprojekte-mannheim

Es gibt einen „Runden Tisch Gemeinschaftliches Wohnen in Mannheim“, in dem sich die selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekte, Initiativen und Wohnprojekte organisieren.

◇ www.mannheim.de/buerger-sein/runder-tisch-gemeinschaftliches-wohnen-mannheim

STADTMANNHEIM²

Stadt Mannheim

Referat Strategische Steuerung

Rathaus E5

68159 Mannheim

www.mannheim.de

inter3

INSTITUT FÜR RESSOURCENMANAGEMENT

inter 3 GmbH

Institut für Ressourcenmanagement

Otto-Suhr-Allee 59

10585 Berlin

www.inter3.de



Technische
Universität
Berlin

**Institut für Stadt-
und Regionalplanung**

Fachgebiet Bestandsentwicklung

und Erneuerung von

Siedlungseinheiten

www.isr.tu-berlin.de

www.migrants4cities.de

Mannheim/Berlin 2017