

Genossenschaft mit innovativen Wohnkonzepten

Neue Impulse für das Wohnen im Alter: Gewerbeimmobilie in Stuttgart als Senioren-WG umgebaut / Modernisierung und Erweiterung: Mehrfamilienhaus Raiffeisenstraße 2 in Weinstadt

KONTINUITÄT UND KOMFORT: LANDES-BAU-GENOSSENSCHAFT WÜRTTEMBERG EG

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) gehört zu den erfolgreich etablierten Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Die Genossenschaft besteht seit 1921 und ist heute ein im Mietwohnungsbau tätiges modernes Dienstleistungsunternehmen. Mit einem Besitz von 5.454 Wohnungen sowie 19 gewerblichen Einheiten in Baden-Württemberg bietet die LBG ihren Mitgliedern Wohnsicherheit zu angemessenen Mieten, Wohnrecht auf Lebenszeit sowie satzungsgemäße Gewinnbeteiligung

und ein vielfältiges Dienstleistungsangebot. Das breite Servicespektrum für LBG-Mitglieder umfasst ein hohes Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen, Betreuung und Beratung, ASB-Wohnservice, Hausmeister-service, LBG-Mietertreff, Senioren-WG, Mehrgenerationenhaus, LBG-Gäste- und Ferienwohnungen sowie vielfältige Mieterveranstaltungen. Darüber hinaus leistet die LBG mit ihren Bau- und Handwerkeraufträgen einen wichtigen Beitrag zum Erhalt von Arbeitsplätzen in Baden-Württemberg. Als Mitglied der Deutschen Entwicklungshilfe für so-

Innovative Konzepte: Erstmals hat die LBG seit 2013 auch eine Senioren-WG im Angebot Abb.: LBG

ziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. DESWOS engagiert sich die LBG zusätzlich für soziale Ziele. Weiterhin werden soziale Einzelprojekte sowie Vereine und Institutionen in ganz Baden-Württemberg unterstützt. Für ihr Sozialprojekt „Wohnungslosenhilfe in Sigmaringen“ wurde die LBG mit dem Preis Soziale Stadt 2012 ausgezeichnet. Mit einer nachhaltigen und mitgliedsorientierten Unternehmenspolitik gewährleistet die LBG eine gute, sichere und bezahlbare Wohnungsverorgung. Soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln sind dabei eng miteinander verbunden. Seit dem Jahr 2004 investierte die LBG über 200 Mio. Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude. Trotz dieser herausragenden Investitionen beträgt die Durchschnittsmiete für die Mitglieder und Mieter der LBG zum 31. Dezember 2014 nur 5,76 Euro pro m² Wohnfläche.

Die Investitionen in die Modernisierung des Bestands umfassen jedoch nicht nur die Dimensionen der Energieeffizienz und Barrierefreiheit. Die veränderte demografische Situation in der Gesellschaft – mehr als ein Viertel der Bevölkerung ist bereits im Rentenalter oder steht kurz davor – erfordert alternative Konzepte zum Seniorenheim und neue Angebote mit flexibler Betreuung und Gemeinschaftserlebnis.

SENIOREN-WG: UMBAU EINER GEWERBEIMMOBILIE IM HERZEN STUTTGARTS

Im Zusammenhang mit dem Auszug eines Cafés im LBG Bestandsgebäude in der Friedhofstraße 55A in Stuttgart, nutzte die Genossenschaft die Gelegenheit, das gesamte Gebäude einer neuen zeitgemäßen Nutzung zuzuführen. Es wurde nicht nur energetisch saniert, mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach versehen und für die Aufladung von Elektroautos ausgestattet, sondern auch als erste Senioren-WG des Wohnbauunternehmens konzipiert. Ideale Voraussetzungen dafür bot die zentrale Lage mitten in der Stadt – in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Stadtbibliothek und Parkanlagen. Eine Alternative zum professionell organisierten Altenheim ist selten, doch die Nachfrage nach Seniorenwohngemeinschaften, nach einem gemeinsamen und dennoch selbstbestimmten Leben im Alter ist groß. Mit der Senioren-WG in der Friedhofstraße wur-





Die ehemalige Gewerbeimmobilie Friedhofstraße 55A in Stuttgart wurde energieeffizient saniert und für eine Senioren-WG mit sechs Apartments und offenem Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss barrierearm umgebaut

Abbildungen: LBG



den nun erstmals im Angebot der LBG sechs Apartments und attraktive Gemeinschaftsflächen geschaffen, und damit unmittelbar auf die Nachfrage und Signale der demografischen Entwicklung eingegangen. Hier leben die Mieter weder allein, noch sind sie in die organisatorischen Strukturen eines Heims eingebunden. Die Wohngemeinschaft ersetzt allerdings kein Pflegeheim. Maßgeschneiderte ambulante Unterstützung bietet jedoch bei Bedarf der Arbeiter-Samariter-Bund, mit dem die LBG seit 2006 kooperiert. Nach Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros Herkommer wurde die ehemalige Gewerbeimmobilie bedarfsgerecht für das Woh-

nen im Alter umgebaut. Die Senioren-WG selbst setzt sich aus sechs eigenständigen, abschließbaren Apartments mit 25 m² bis 46 m² zusammen, die als private Rückzugsräume jeweils mit eigenem Bad, einem individuellen Wohn-/Schlafbereich, einer modernen Küchenzeile sowie einer Terrasse bzw. einem Balkon ausgestattet sind. Ein Treppenlift, breite Türen, ein großer Wendekreis im Bad, schwellenlose Duschen, unterfahrbare Handwaschbecken sowie höher gesetzte WCs gehören dabei zu den spezifischen Details. Die offenen Gemeinschaftsräume wiederum befinden sich im Erdgeschoss. Auf 95 m² verteilen sich dort ein großzügiger Wohnbereich

mit Essecke, eine offene Küche sowie ein Hauswirtschaftsraum. Hier findet Begegnung statt und hier können die Bewohner Zeit gemeinsam verbringen – mit Spielen, Reden, Kochen oder einfach beieinander Sitzen und Lesen oder im Internet surfen. Eine Senioren-WG unterscheidet sich von einer Studenten-WG, denn die Bewohner haben im Laufe ihres langen Lebens bereits bestimmte Gewohnheiten und genaue Vorstellungen von ihrem Wohnumfeld entwickelt. Durch die räumliche Struktur ist eine Balance aus Distanz und Nähe geschaffen, die nun individuell mit Leben gefüllt werden kann. Damit die Bewohner trotz WG-Leben auch



In Weinstadt wurde ein Wohngebäude der LBG aus dem Jahr 1971 im Rahmen der laufenden, umfangreichen Modernisierungsmaßnahme des LBG-Bestands frisch und zeitgemäß modernisiert sowie um zwei attraktive Wohneinheiten erweitert Abb.: LBG

Gäste empfangen können, steht unter demselben Dach auch eine Gästewohnung der LBG zur Verfügung, die bei Bedarf angemietet werden kann.

Damit die „Chemie“ in der Gemeinschaft möglichst passt, wählte die LBG ihre Mieter aus über 50 Interessenten im Alter zwischen 60 und 81 Jahre umsichtig aus. Kennenlern-Treffen haben dazu beitragen, dass die Mischung stimmt. Doch eine Garantie für täg-

liche Harmonie gibt es natürlich nicht. Für alle Fälle stellt die LBG eine Sozialarbeiterin zur Verfügung, die das Projekt begleitet und im Konfliktfall Unterstützung bieten kann.

KOMPLETTSANIERUNG UND ERWEITERUNG FÜR DAS MEHRFAMILIENHAUS RAIFFEISENSTRASSE 2 IN WEINSTADT

Im umfangreichen Bestand der LBG ist auch das Wohnhaus in der Raiffeisenstraße 2 in Weinstadt. Es stammt aus dem Baujahr 1971 und musste entsprechend den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort modernisiert werden. Nach Entwurf der Architekten Widmaier Seibert aus Aalen präsentiert sich das Wohngebäude samt

Außenanlagen heute mit frischem Elan. Die Fenster und Rollläden wurden ebenso ersetzt wie die Balkone. Hinzu kommen außen eine wärmegeämmte Hülle sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Im Innenbereich wurden die Bäder saniert, die Elektrotechnik modernisiert, die Wohnungseingangstüren erneuert, eine zentrale Warmwasserversorgung installiert und die Versorgung über ein BHKW geregelt. Das Wohnangebot konnte außerdem durch den Einbau von zwei weiteren Wohneinheiten aufgestockt werden.

Bauherr:

Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG (LBG), Stuttgart

Architektur und Planung:

-Proj. „Senioren-WG“:
Architektur- und Planungsbüro
Herkommer, Stuttgart
-Proj. „Sanierung Raiffeisenstraße“:
Architekten.Widmaier.Seibert, Aalen

Partner am Bau:

- Malerbetrieb Schidlauseke
- Andreas & Joachim Huss GmbH
Stuckateurbetrieb
- Robert Kauderer GmbH
Anstrich & Sanierungstechnik
- Elektrotechnik Renz
- Clauß & Co. GmbH
Bedachungen
- Graner Fliesen – Kühlraumbau
- Stahlbau Jerger GmbH
- Elektro-Krämer
- Wolf & Mögle GmbH
Heizungs-Systeme - Sanitär-Systeme