

„AUF EINER VERSAMMLUNG KONNTEN GEFLÜCHTETE VERBESSERUNGSVORSCHLÄGE MACHEN UND WOLLTEN MEHR BLACK HOUSES HABEN, SIE HABEN SIE GELOBT.“

Architekt



1 Blick vom Garten auf die „Kuben“

SOZIALWOHNUNGEN OSTFILDERN

Rayan Ahmed

STECKBRIEF

Sozialwohnungen Ostfildern
Kirchheimer Str. 117
73760 Ostfildern

www.u3ba.de/sozialwohnungsbau-ostfildern

Bewohnerstruktur

**Obdachlose (alleinstehend) und
Geflüchtete Menschen (alleinlebende Männer, Paare und
Familien)**

Anzahl der Bewohner

Aktuell 30 Bewohner, max. 39

Wohneinheiten

3 Gebäude, 15 zusammenschaltbare Wohnungen

Zimmergrößen

16,5 m²

Wohnperspektive

Befristet jeweils zunächst auf ein Jahr

Warmmiete

9,6 €/m² Kaltmiete

Moderation

Stadt Ostfildern

Kirchlicher Bauherr/städtischer Bauherr

**Städtische Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft
SEG Ostfildern mbH**

Architektur

Architekturbüro u3ba Architekten

Fertigstellung

Frühjahr 2015

HAUPTCHARAKTERISTIKA

GEBÄUDETYP

Im Fallbeispiel *Sozialwohnungen* in Ostfildern handelt es sich um drei Kuben mit flexiblen Wohneinheiten (Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, ein Haus hat 12 Zimmer). Die Gebäude mit zweieinhalb Geschossen und Pultdach präsentieren sich markant und freistehend und greifen so die Körnigkeit der Umgebung auf. Die drei identischen Gebäude gruppieren sich um eine gemeinsame Mitte und sind jeweils um 90 Grad zum nebenstehenden Gebäude gedreht. So entsteht durch die Pultdächer, die in unterschiedliche Himmelsrichtungen ansteigen, eine besondere städtebauliche Anordnung. Die Bauten wurden in Holzrahmenbauweise errichtet und erhalten durch ihre dunkle Fassade aus Bitumenwellplatten ein hervorstechendes Erscheinungsbild. (vgl. Simon-Philipp 2017: 314)

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Durch die Anordnung der Gebäude entsteht in der Mitte ein kleiner Platz mit privater Atmosphäre. Gemeinschaftlich genutzt wird auch der umgebende Garten sowie die Freifläche an dem Platz, an dem ursprünglich ein vierter Haus stehen sollte. Indem die Pultdächer etwas steiler geplant wurden, konnten die Architekten dieses Gebäude durch Penthauswohnungen in drei Häusern ersetzen und so Kosten sparen und Platz für eine Gemeinschaftsauffläche mit Gemüsegarten gewinnen. Hier finden manchmal auch gemeinschaftliche Veranstaltungen mit den Nachbarn statt.

Die Treppenabsätze sind großzügig dimensioniert und können als überdachte Ersatzbalkone (zugehörig zu jeweils zwei Wohneinheiten) genutzt werden.

In einem der drei Gebäude ist eine Erdgeschoss-Wohnung für die Gemeinschaft in Nutzung. Im einen Raum befindet sich das Büro der Sozialarbeiter, der zweite Raum sollte 2020 zu einem Gemeinschaftsraum werden.

BEWOHNERSTRUKTUR

Die Bewohner sind etwa zur Hälfte Obdachlose und zur anderen Hälfte Geflüchtete mit anerkanntem Status. Obdachlose ziehen in der Regel als Einzelpersonen ein, die Unterkunft ist für sie bei Bedarf ein dauerhaftes Wohnangebot. Geflüchtete, darunter alleinstehende Männer, Paare und Familien, leben meist nur temporär hier, bis sie eine andere Wohnung finden. Anfangs sollten die beiden Gruppen nach Häusern getrennt untergebracht werden, da man unterschiedliche Ansprüche erwartete. Mittlerweile leben Geflüchtete und Obdachlose teils als WG zu zweit in einer Wohnung.¹

¹ Mitarbeiter Stadt Ostfildern: „Es ist vorteilhaft, wenn deutsche Obdachlose und Geflüchtete zusammenwohnen. Konflikte sind natürlich nicht auszuschließen, wenn zwei Personen gezwungenermaßen zusammenwohnen.“

TRANSFER

Das Grundstück war bereits zuvor mit Obdachlosenunterkünften bebaut, das alte Haus und die zwei eingeschossigen Baracken sollten wegen ihres schlechten Zustands abgerissen werden. Die neuen Unterkünfte sollten in Containerbauweise entstehen. Die Architekten schlugen dem Bauherrn jedoch eine günstigere, eigene Planung in Holzbauweise vor und konnten so von der Form eines Containerriegels abrücken und stärker identitätsstiftende Häuser gestalten. Als im Laufe des Bauprozesses viele Geflüchtete nach Deutschland kamen, sollten auch diese hier eine Unterkunft finden. Anders als andere Unterkünfte für Geflüchtete sollen die Häuser mindestens 40 Jahre lang Bestand haben und weiter als Unterkunft für Obdachlose genutzt werden, wenn für Geflüchtete weniger Bedarf bestehen sollte.

An sich wandelnde Ansprüche lassen sich die Gebäude, die mit ihrer günstigen Bauweise und ihrer Flexibilität durchaus typischen Unterkünften für Geflüchteten entsprechen, gut anpassen. Standardmäßig enthält jede Wohneinheit zwei Zimmer und eine eigene Küche im Flur. Die Zimmer lassen sich jedoch zusammenschalten oder trennen, so dass Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen geschaffen werden können und so auf mehr Bedarf für Familien (geflüchtet) und Einzelpersonen (obdachlos) reagiert werden kann.



2 Drei identische Kuben

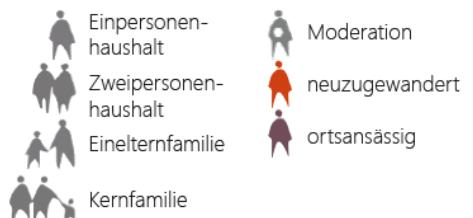
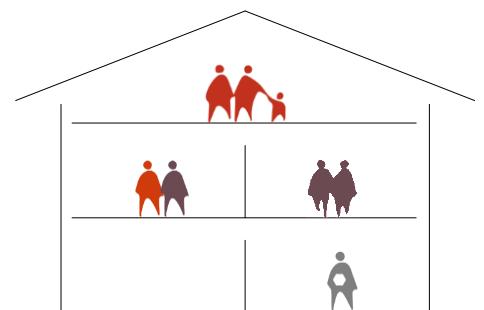
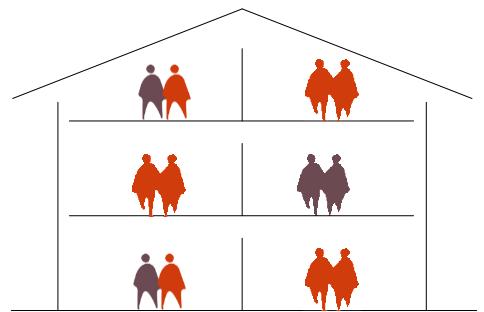
IDEE

Die Kommunen in Baden-Württemberg sind verpflichtet, Unterkünfte für Obdachlose zu schaffen. Während des Bauprozesses entstand zudem zusätzlicher Bedarf an Wohnraum für Geflüchtete.

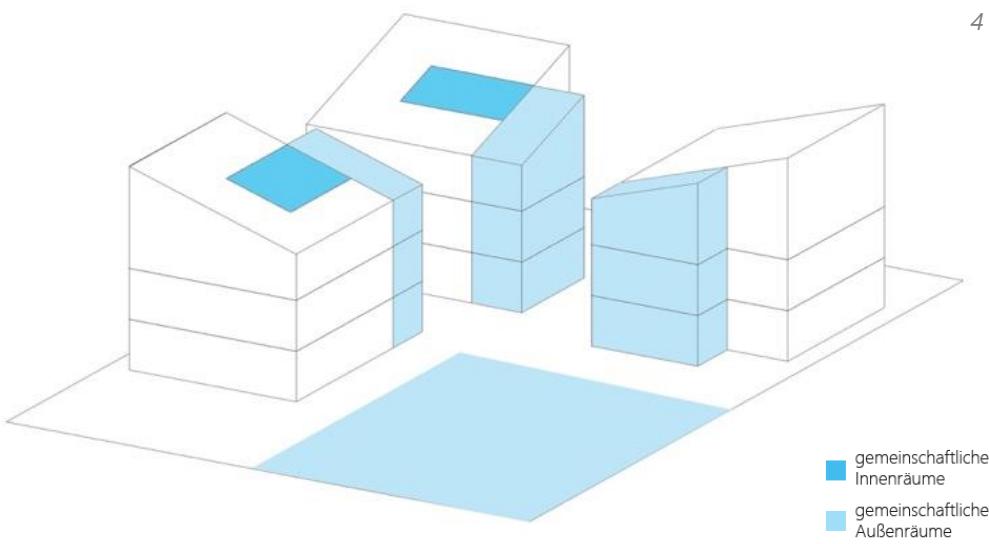
Ursprünglich beauftragte die Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern (SEG) die Architekten u3ba im Jahr 2012 lediglich, für den schnellen und günstigen Aufbau von Containeranlagen Angebote einzuholen und den Baugenehmigungsprozess zu organisieren. Die Containerbauten erwiesen sich jedoch als teuer und qualitativ nicht hochwertig. Aus diesem Grund überzeugten die Architekten den Bauherrn mit einer eigenen, günstigeren Planung.

Finanziert wurde das Bauprojekt über eine Bürgschaft der Stadt und Eigenmittel der SEG in Höhe von rund 100.000 Euro. Die Baukosten lagen insgesamt bei 1,4 Millionen Euro. (vgl. Simon-Philipp 2017: 314)

Der Fachbereichsleiter Soziales in der Ostfilderner Stadtverwaltung erstellte 2013 das Konzept für eine Obdachlosenunterkunft in Ruit (vgl. Geißler 2018) und stand mit den planenden Architekten in Austausch.



4 Haushaltssstruktur und Wohnsituation



3 Axonometrie der „schwarzen Häuser“

ARCHITEKTONISCHE BOTSCHAFT

Die drei Gebäude spiegeln durch ihr Ensemble die Körnung des umliegenden Gebiets wider und haben durch ihre Fassaden eine markante und architektonisch ansprechende Wirkung (vgl. Simon-Philipp 2017: 314). Die Bebauung sollte sich in der geometrischen Gestaltung in die Nachbarschaft einfügen, um mehr Akzeptanz und Offenheit gegenüber den Bewohnern zu erzielen.

Die Gebäude sollen durch ihre Gestaltung die Umgebung im Vergleich zur vorigen Bebauung aufwerten. Ein wertiger Eindruck der Gebäude soll durch die Fassade aus Bitumenwellplatten erhalten bleiben, da die Platten sehr flexibel sind und so auch Vandalismus-Versuchen wie Schlägen standhalten.²

Betrachter von außen nehmen die Gebäude als Kontrast zu den Nachbargebäuden war, da die Fassade nicht wie üblich aus Stein besteht. Das Gebäude wird im städtebaulichen Vergleich zu diesen als weniger hochwertig wahrgenommen.³ Die Fassade wird jedoch als interessanter als die herkömmlicher Containerbauten eingestuft.

Geflüchtete selbst loben die Gebäude und wünschen sich mehr Unterkünfte dieser Art. Zudem wurde das Projekt mehrfach ausgezeichnet, etwa 2017 mit dem Hugo Häring Preis.⁴



5 außenliegende Treppenhäuser

AUSPRÄGUNG DES KRITERIUMS:

ästhetische Architektur statt Containerbau

stimmiges Ensemble

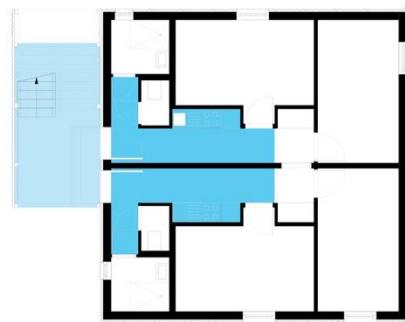
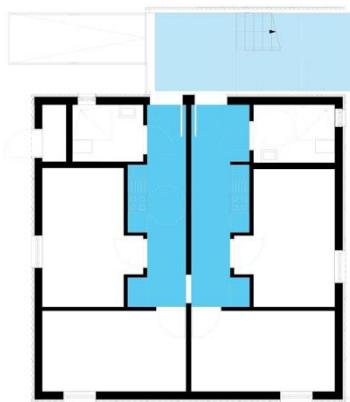
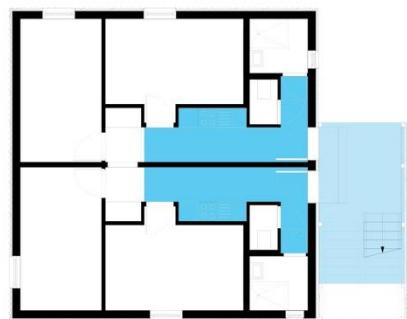
Architekturauszeichnungen



² Architekt: „Das Material ist nicht nur das günstigste für Fassaden auf dem Markt, sondern auch das robusteste.“

³ Studentin der Universität Stuttgart: „Man hat ein bisschen gemerkt, dass es billig gebaut ist, es wirkte von außen nicht so hochwertig.“

⁴ Architekt: „Auf einer Versammlung konnten Geflüchtete Verbesserungsvorschläge machen und wollten mehr ‚black houses‘ haben, sie haben sie gelobt.“



6 alle Erdgeschoss-Grundrisse der Gebäude

STADTRÄUMLICHE INTEGRATION

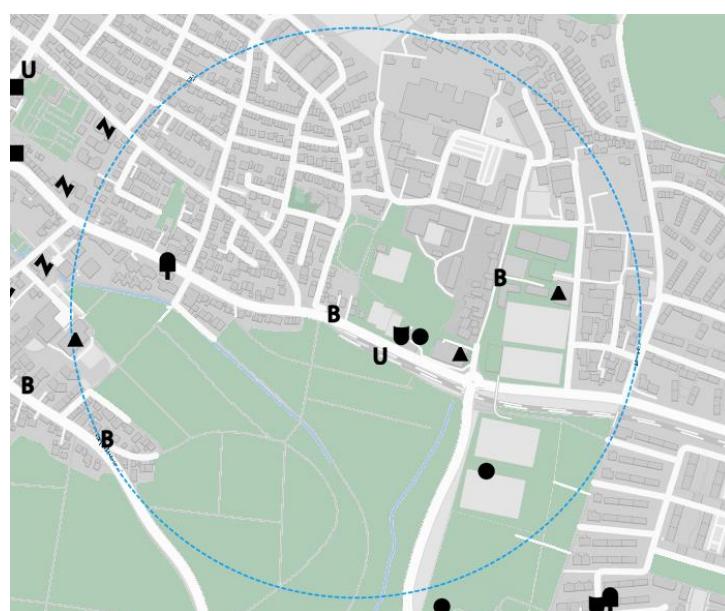
Die Gebäude befinden sich in einem etablierten, von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngebiet in Ostfildern-Ruit. Am südlichen Rand des Grundstücks verläuft die viel befahrene Kirchheimer Straße. Im Norden grenzt ein Waldgebiet an. Auch um die Häuser herum gibt es einen Bestand hoher Laubbäume, hinter denen die Gebäude beinahe versteckt sind.

Benachbart befindet sich mit dem Zentrum Zinsholz ein wichtiger Faktor der stadtäumlichen Integration. Hier befindet sich ein Café und es gibt Konzerte und weitere Veranstaltungen in den Räumen des Zentrums. Das Kultur- und Jugendzentrum bietet ein vielfältiges Angebot für junge Leute und kulturelle Angebote. (vgl. Simon-Philipp 2017: 314)

Umliegend befinden sich zahlreiche Sportstätten wie der Sportverein Ostfildern, die Landessportschule Ruit und eine Tennisschule. In etwa einer Viertelstunde fußläufig zu erreichen sind der Freundkreis Asyl Ostfildern e.V., die Linden- schule sowie der Supermarkt „Naschmarkt“. In ähnlicher, teils etwas näherer Distanz befinden sich mehrere Spielplätze.

Von der U-Bahnhaltstelle „Zinsholz“, die direkt gegenüber dem Kulturzentrum liegt, ist der Stuttgarter Schlossplatz mit der U7 innerhalb von 20 Minuten erreichbar.

- Einrichtungen für
- ▲ Bildung
 - Einzelhandel
 - Kindbetreuung
 - ◆ Kultur
 - ↗ Medizin
 - ✚ Religion
 - Sport/Spiel
 - öffentl. Verkehrsmittel
 - Bus
 - S-Bahn
 - U-Bahn



7 fußläufig erreichbare Infrastruktur im Stadtteil

AUSPRÄGUNG DES KRITERIUMS:

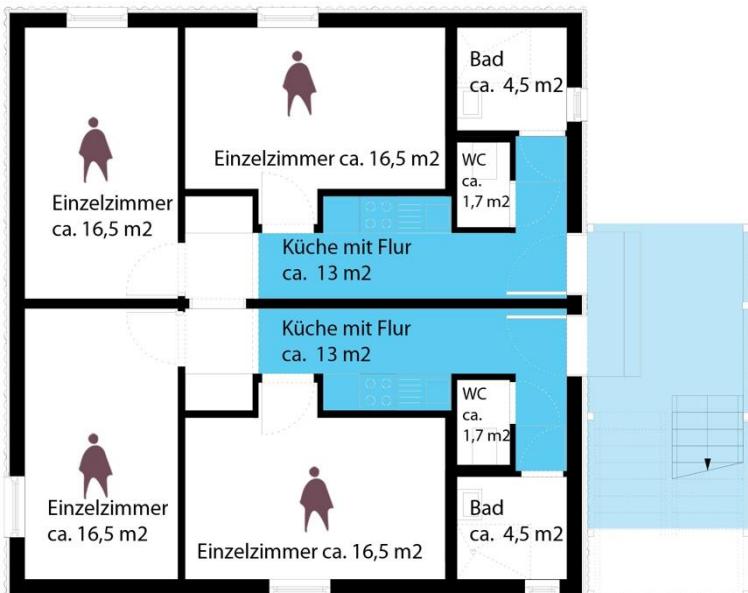


- fußläufig zur Innenstadt
- Stadtbaum vor der Haustüre
- förderliche Nachbarschaft (Zinsholz)

BAULICH-RÄUMLICHE VERNETZUNG

Jeweils zwei Wohnungen sind im Grundriss spiegelsymmetrisch zueinander angeordnet. Die Küche befindet sich im Flurbereich und ist nicht abgeschlossen. Über einen Punkt des Flurs sind die Wohnungen verknüpfbar, so dass sowohl Zweia- als auch Vierzimmerwohnungen möglich sind.

Die außenliegenden Treppenhäuser bilden einen Zwischenraum zwischen Innen und Außen und einen Übergang zwischen öffentlich und privat – da die Treppenabsätze großzügig gestaltet sind, lassen sie sich auch als Balkon-Ersatz nutzen.⁵ Bei einem Besuch Ende des Jahres 2018 trafen sich hier teils Bewohner auf ein Bier. Das halboffene Treppenhaus dient so nicht nur der räumlichen Vernetzung, sondern schafft auch soziale Kontakte.⁶



8 Flur und Küchenbereich als Begegnungsort

⁵ „DIE BEWOHNER STELLEN AUF DEN TREPPENABSÄTZEN HIER TEILS SOFAS UND GRILLS AUF.“

Mitarbeiter Stadt Ostfildern:



9 Außenliegende Treppenhäuser

- gemeinschaftliche Innenräume
- gemeinschaftliche Außenräume
- private Wohnräume
- andere Nutzung

AUSPRÄGUNG DES KRITERIUMS:



Treppenhaus als Begegnungs-
ort

flexible Vernetzung der
Wohnungen

⁶ Studentin der Universität Stuttgart: „Man hat gemerkt, dass es wie in einer WG war, die Bewohner ein gutes Verhältnis zueinander hatten und auch miteinander befreundet waren.“

INTERNE BEGEGNUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine der Wohnungen im Erdgeschoss wird als Büroraum genutzt. Der zweite Raum der Wohnung soll als Gemeinschaftsraum künftig (nach Ende der Corona-Pandemie) ein niederschwelliges Angebot für jeden Bewohner darstellen. Hier sollten die Bewohner gemeinsam Filme ansehen oder Kaffee trinken können, erklärt der Fachbereichsleiter Soziales der Stadt Ostfildern.

Weitere potenzielle Begegnungsmöglichkeiten stellen die erwähnten Treppenabsätze, die mitunter zu zweit genutzten Küchen und die Gartenfläche mit dem gemeinschaftlichen Gemüsebeet dar. Die Küchen sind jedoch so eng, dass eine gleichzeitige Nutzung nicht möglich ist.⁷

Die Begegnungsmöglichkeiten werden von den Bewohnern sehr unterschiedlich genutzt.⁸



11 Küchenbereich



10 Flurbereich

AUSPRÄGUNG DES KRITERIUMS:

teils beengte Gemeinschaftsflächen im Innenbereich

positiv: Gemeinschaftsflächen am Treppenhaus und Gemeinschaftsgärten

⁷ Studentin der Universität Stuttgart: „Die Küche ist extrem eng, zu zweit ist sie auf keinen Fall nutzbar.“

⁸ Mitarbeiter Stadt Ostfildern: „Eine Familie aus dem Iran hat zum Beispiel mit niemandem Kontakt, manche der geflüchteten jungen Männer sitzen dagegen zusammen abends am Lagerfeuer.“

PRIVATER RÜCKZUGSRAUM

Jedes Einzelzimmer hat etwa 16,5 Quadratmeter und dient als privater Rückzugsraum, wenn eine Wohnung zu zweit als WG bewohnt wird. Die Zimmer sind privater, abgeschlossener Raum.⁹

Die Eingangstüren zu jeder Wohnung, also zu Flur- und Küchenbereich, sind dagegen Glastüren, so dass dieser Bereich von außen zu einem gewissen Grad einsehbar ist. So soll vermieden werden, dass Sozialarbeiter die privaten Räume betreten müssen, um einen Eindruck von deren Zustand zu bekommen.¹⁰

Die Zimmer werden teils von den Bewohnern selbst möbliert.¹¹ Manche Obdachlose bringen Möbel aus der vorherigen Wohnung mit. Sind keine Möbel vorhanden, wie es bei den Geflüchteten der Fall ist, werden die Zimmer ausgestattet.



12 Innenansicht

AUSPRÄGUNG DES KRITERIUMS:

eigenes Zimmer für jeden Bewohner

geschützte Privatsphäre

⁹ Mitarbeiter Stadt Ostfildern: „Meine Idee war mehr Individualraum und weniger Gemeinschaftsflächen.“

¹⁰ Architekt: „So bekommt man einen Eindruck, ohne in die Wohnung kommen zu müssen. Ist die Küche okay, ist es der Rest meistens auch.“

¹¹ Studentin der Universität Stuttgart: „Der Bewohner hatte ein Bett aus Holzpaletten und einen alten auf der Straße gefundenen Tisch darin.“



GESICHERTE WOHNERSPEKTIVE

Bei den drei Häusern handelt es sich um Notunterkünfte, in die Wohnungslose über eine öffentlich-rechtliche Verfügung eingewiesen werden, um Obdachlosigkeit abzuwenden. Es gibt folglich keinen echten Mietvertrag, die Stadt Ostfildern entscheidet über Zuteilung und Nutzung der Wohnungen. Jedes Wohnverhältnis ist zunächst auf ein Jahr ausgelegt. Besonders für die ortsansässigen Obdachlosen ist die Unterkunft aber oft langfristige Bleibe, da sie auf dem Wohnungsmarkt sehr schlechte Chancen haben. Finden sie keine andere Unterkunft, ist die Stadt Ostfildern zur weiteren Unterbringung verpflichtet.



13 Gartenansicht

AUSPRÄGUNG DES KRITERIUMS:

nicht auf langfristiges Wohnen ausgerichtet

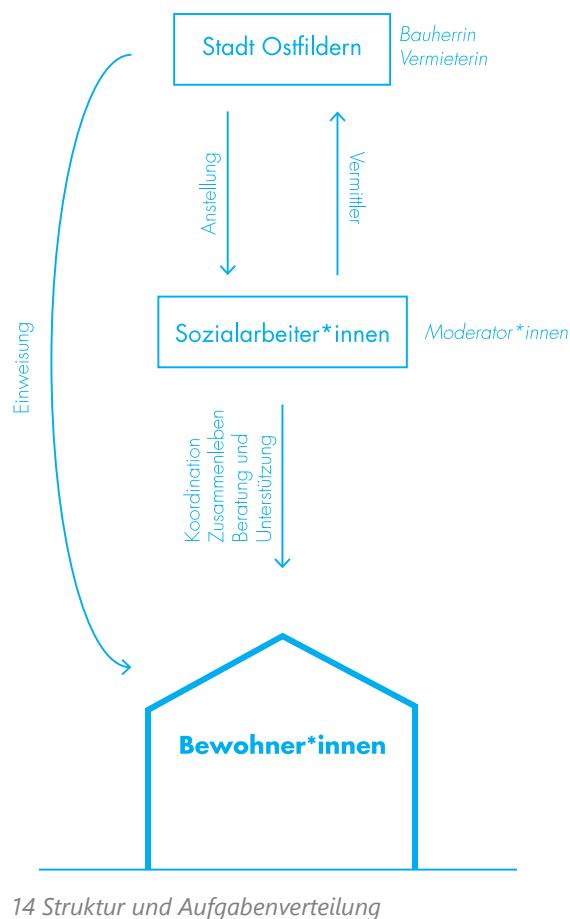
gesicherte Bleibe bei Bedarf



SOZIALE VERWALTUNG

Die Stadt Ostfildern ist Eigentümerin und Vermieterin der Unterkünfte. Der Fachbereich Soziales der Stadtverwaltung ist für die Organisation der Unterkunft zuständig und stellt Sozialarbeiter sowie ein Hausmeisterteam an. Die Sozialarbeiter sind Ansprechpartner für die Bewohner im Büro vor Ort, um ihnen eine möglichst niederschwellige Kontakt- und Unterstützungs möglichkeit zu bieten.

Die Stadt Ostfildern weist Wohnungslose aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Verfügung in die Unterkunft ein. Diese ist polizeirechtlich begründet.

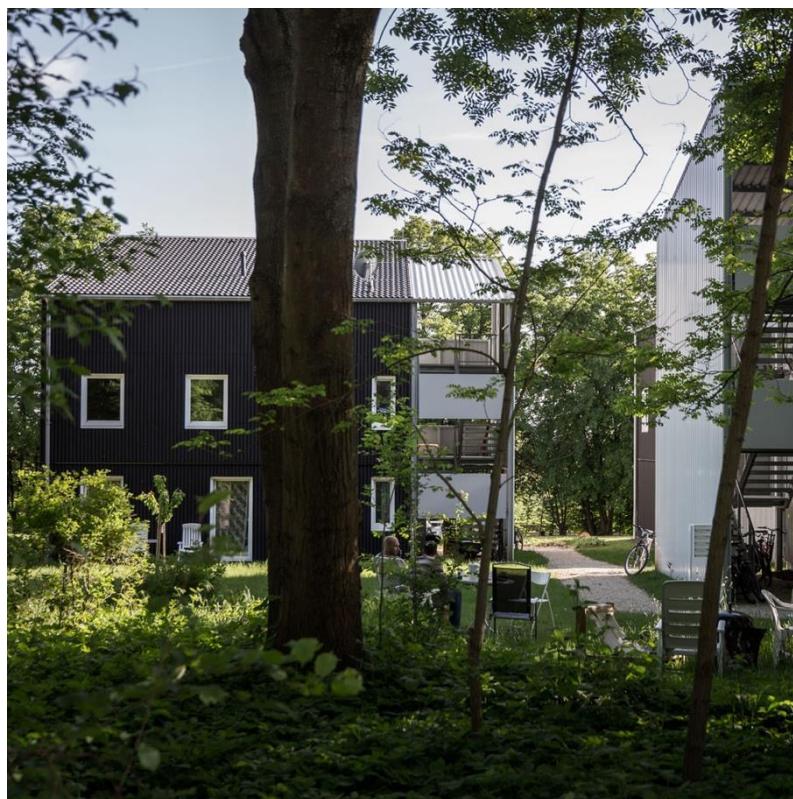


AUSPRÄGUNG DES KRITERIUMS:
Ansprechpartner vor Ort vorhanden
professionelle Verwaltung
keine Beteiligung der Bewohner an Verwaltung

SYSTEMATISCHE SELBSTBEFÄHIGUNG

Die Mischung der Bewohner aus Geflüchteten und Obdachlosen sorgt für eine positive Entwicklung beider Gruppen. Die Geflüchteten können im Kontakt mit den ortsansässigen Obdachlosen ihr Deutsch verbessern, die Obdachlosen, die oft aus der Gesellschaft ausgestiegen und ausgegrenzt sind, profitieren von der anderen Lebenseinstellung und –Situation der Geflüchteten.¹² Die Neubelegung mit Geflüchteten hat auch bei den Anwohnern eine positivere Grundeinstellung im Vergleich zur vorigen Belegung nur mit Obdachlosen bewirkt. Beide Bewohnergruppen profitieren vom Kontakt mit der Nachbarschaft.¹³

Die Fachstelle für Wohnungsnot beim Sozialen Dienst der Stadt, einer Beratungsstelle für alle Bürger in Ostfildern, unterstützt die Bewohner der Unterkünfte bei der Wohnungssuche. Sie berät generell Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben oder aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind. (vgl. Stadt Ostfildern 2020)



15 Zusammenleben durch Gemeinschaftsräume

AUSPRÄGUNG DES KRITERIUMS:

Professionelle Unterstützung bei der Wohnungssuche

Persönliche Weiterentwicklung durch Kontakte



¹² Architekt: „Die Geflüchteten wollen sich entwickeln.“

¹³ Mitarbeiter Stadt Ostfildern: „Ein Haus grenzt direkt an, das ist ein guter Kontakt zu den Nachbarn, unsere Bewohner schneiden zum Beispiel deren Hecke.“

GEPLANTE QUARTIERSBRÜCKEN

Die Stadt Ostfildern beteiligt sich am Mentoring-Programm zwischen Ostfelderner Bürgern und Geflüchteten. Kern des Projekts ist es, Patenschaften zwischen Geflüchteten und Ostfelderner Bürgern jeden Alters zu initiieren, sie zu begleiten und für Mentoren wie Mentees Weiterbildungen zu organisieren. Das Projekt wird neben der Stadt Ostfildern von der Bürgerstiftung Ostfildern und dem Freundeskreis Asyl getragen. (vgl. Abele 2021)

Das nebenan liegende Zentrum Zinsholz bietet als Jugend- und Kulturzentrum einen Anknüpfungspunkt ans Quartier. Die Mitarbeiter des Zinsholz beziehen teils Geflüchtete Jugendliche mit ein.¹⁴

Die Freifläche im Außenbereich wird hin und wieder für Grillfeste auch mit den Nachbarn genutzt.



16 Lageplan

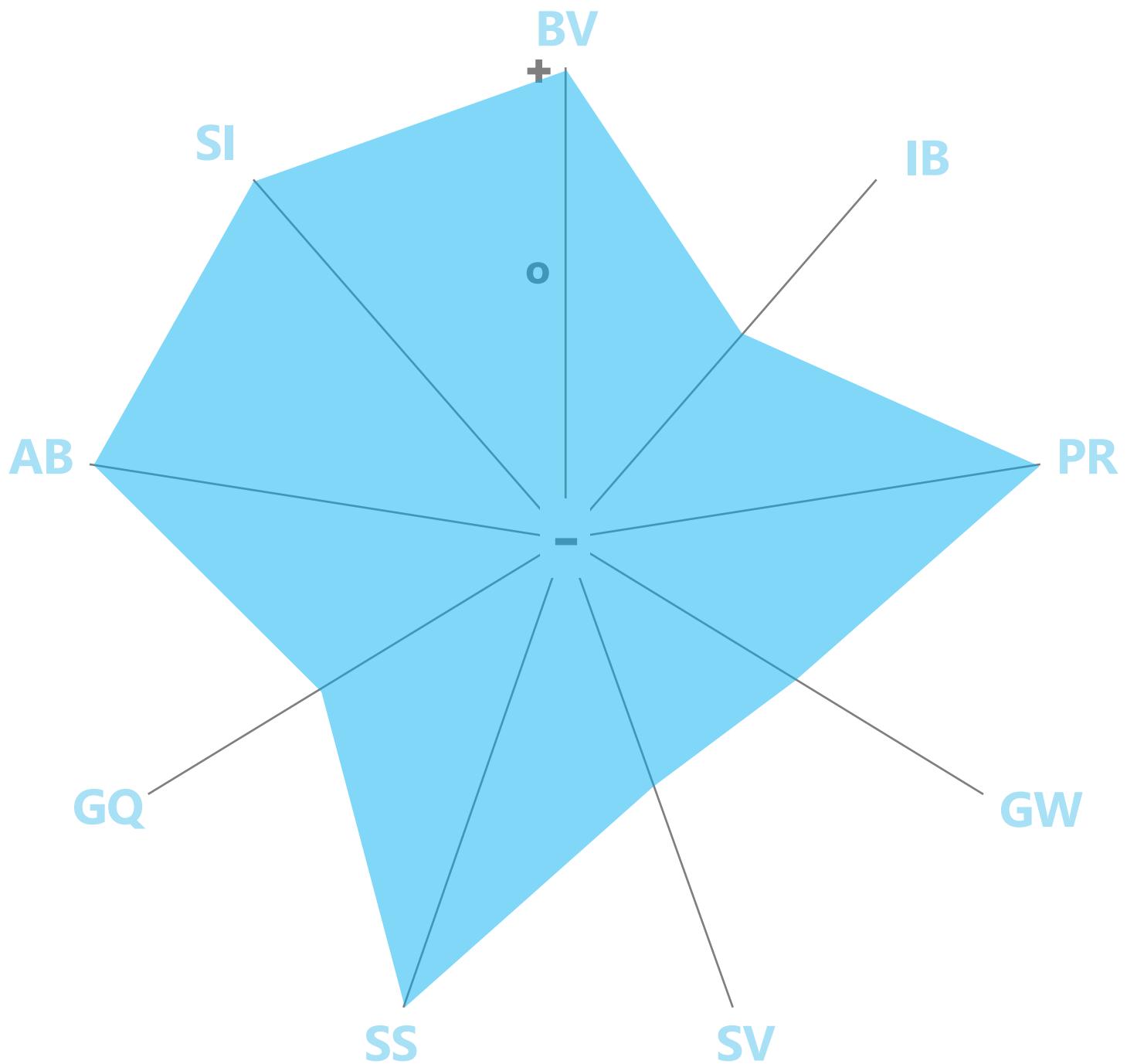
AUSPRÄGUNG DES KRITERIUMS:

Flüchtlingsarbeit von Ehrenamtlichen

Gelegentliche Veranstaltungen und Bezugspunkte

¹⁴ Mitarbeiter Stadt Ostfildern: „Als 2015 viele junge syrische Flüchtlinge hier wohnten, haben die Mitarbeiter des Zinsholz sie nebenan abgeholt.“

AUSPRÄGUNG DER KRITERIEN



QUELLENVERZEICHNIS

LITERATUR

Simon-Philipp, Christina 2017: Wohnorte². 90 Wohnquartiere in Stuttgart von 1890 bis 2017, Stuttgart: Karl Krämer Verlag.

Geißler, Jan 2018: Hilfe für Obdachlose in Ostfildern; <https://www.esslinger-zeitung.de/inhalt.ez-leser-unterstuetzen-bewohner-der-obdachlosenunterkunft-in-ruit-hilfe-fuer-obdachlose-in-ostfildern.ea80b9be-ae06-429f-a45b-6e9107870cd3.html>; Zugriff 22.01.2021

Stadt Ostfildern 2020: Obdachlosigkeit; www.ostfildern.de/Was_Wo_Einpflege/Produkte/Obdachlosigkeit; Zugriff 20.02.2021

Abele, Sonja et al 2021: Bürgerstiftung Ostfildern; www.buergerstiftung-ostfildern.de/project/mentoring/; Zugriff 20.01.2021

ABBILDUNGEN

1	Blick vom Garten auf die „Kuben“.....	1
2	Drei identische Kuben.....	2
3	Axonometrie der „schwarzen Häuser“.....	2
4	Haushaltsstruktur und Wohnsituation	2
5	außenliegende Treppenhäuser.....	2
6	alle Erdgeschoss-Grundrisse der Gebäude	2
7	fußläufig erreichbare Infrastruktur im Stadtteil	2
8	Flur und Küchenbereich als Begegnungsort.....	2
9	Außenliegende Treppenhäuser	2
10	Flurbereich	2
11	Küchenbereich	2
12	Innenansicht.....	2
13	Gartenansicht	2
14	Struktur und Aufgabenverteilung	2
15	Zusammenleben durch Gemeinschaftsräume	2
16	Lageplan	2

GESPRÄCHSPARTNER*INNEN

Architekt, 08.01.2021; Telefonkonversation

Studentin, Universität Stuttgart, Architektur und Stadtplanung, 15.01.2021; Telefonkonversation

Mitarbeiter Stadt Ostfildern, Fachstelle Integration und Flüchtlingshilfe Ostfildern, 03.02.2021; Telefonkonversation

BILDQUELLEN

Abb. 1: © Markus Guhl

Abb. 2: © Markus Guhl

Abb. 3: eigene Darstellung

Abb. 4: eigene Darstellung

Abb. 5: © Markus Guhl

Abb. 6: eigene Darstellung, © Basis U3BA Architekten

Abb. 7: eigene Darstellung, © Basis U3BA Architekten

Abb. 8: © mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL.

Abb. 9: © Markus Guhl

Abb. 10: Studentin der Universität Stuttgart

Abb. 11: Studentin der Universität Stuttgart

Abb. 12: © Markus Guhl

Abb. 13: © Markus Guhl

Abb. 14: eigene Darstellung

Abb. 15: © Markus Guhl

Abb. 16: © U3BA Architekten