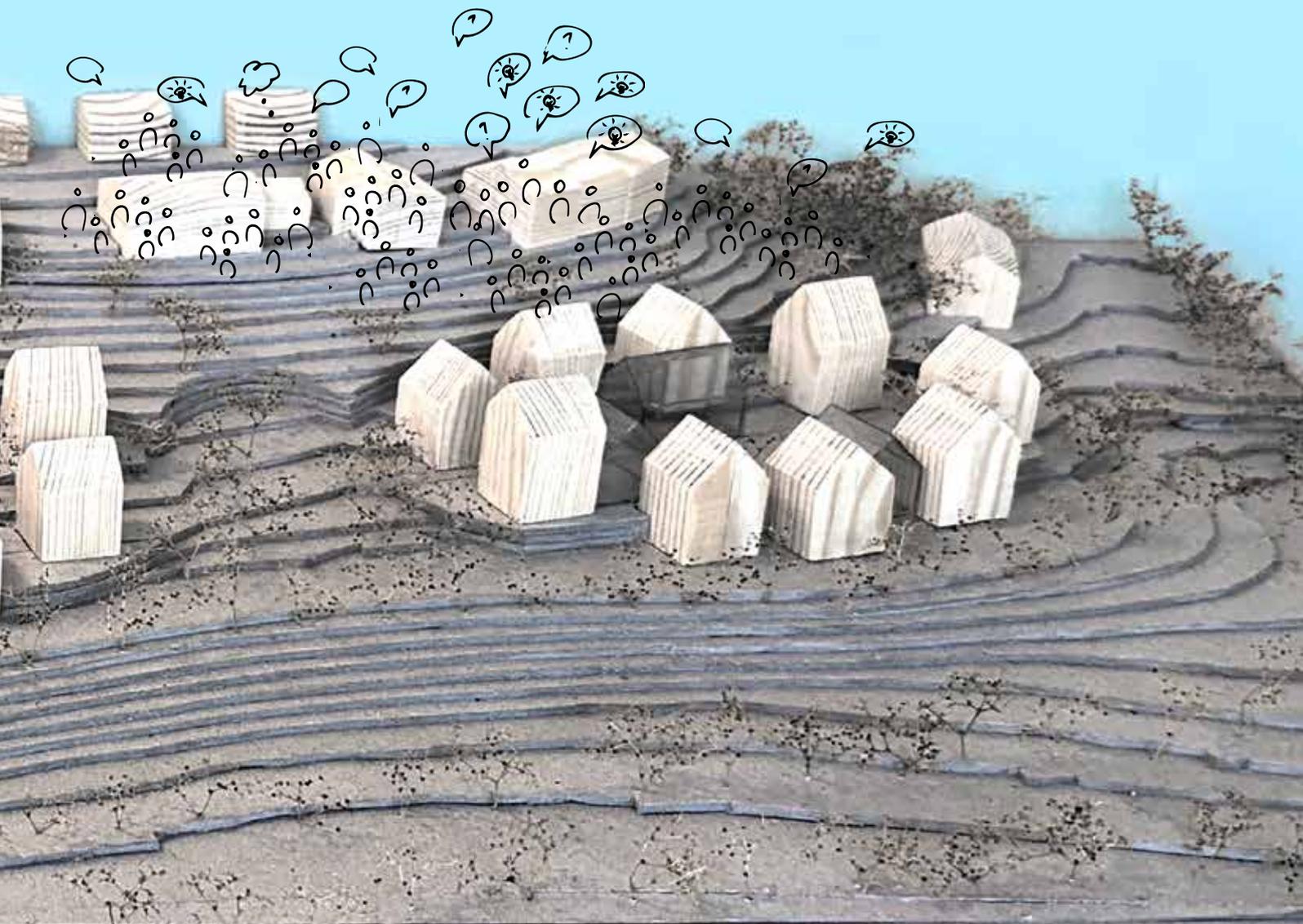
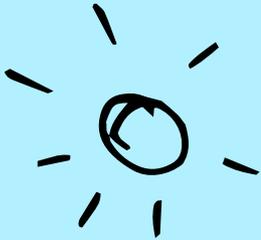


Drei Höfe Drolshagen

Neuerfindung eines Dorfes



Inhalt

3	Wohnen und Arbeiten im Wandel
4	Prozess und Beteiligte
6	Die Vision
8	Demografie
10	Genossenschaft
12	Energie
16	Mobilität
18	Wohndialog
22	Umfrage
24	Zukunftsstammtische
26	Architektur und Städtebau
44	Ausblick und nächste Schritte
	Impressum



Stadt Drolshagen

Kreis Olpe, Nordrhein-Westfalen
ca. 12.000 Einwohner
Fläche: 67,11 km²

Die Stadt Drolshagen liegt im südlichen Sauerland am Rande des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge. 58 kleinere und größere, in die Natur eingebettete Ortschaften, gehören zur Stadt Drolshagen. Nördlich grenzt Drolshagen an den Listersee, der zum Natur- und Erlebnisgebiet Biggeseesee-Listersee zählt. Drolshagen ist eine der kleinsten Kommunen im Kreis Olpe.

Wohnen und Arbeiten im Wandel

Wenn heute ein Zukunftsquartier geplant wird, müssen die gesellschaftlichen Entwicklungstrends der nächsten 30 bis 50 Jahre abgeschätzt werden. Dabei lassen sich Ereignisse wie die Pandemie sicherlich nicht vorhersagen. Schaut man aber die letzten 10 Jahre rückblickend an, dann kann man erkennen, dass Menschen sich verändern und der demographische Wandel sowie die Digitalisierung gemeinsam mit der Pandemieerfahrung deutliche Spuren in der Gesellschaft hinterlassen haben, gerade in der Form wie Gemeinschaften gelebt werden. Einige Aspekte der Überlegungen des Masterplanes sind 2024 noch nicht gängige Praxis, deuten sich aber an. Ein Zukunftsquartier sollte auch die unmittelbar zu erwartenden technischen Innovationen und sozialen Veränderungen in der strategischen Planung einbeziehen.

Fit für zukünftige Herausforderungen

Der Masterplan für das Zukunftsquartier in Drolshagen ist eine Kombination des Notwendigen mit dem Wünschbaren vor dem Hintergrund des Machbaren. Dabei ist allen Beteiligten klar, dass in Drolshagen keiner auf ein solches Zukunftsquartier gewartet hat. Die Herausforderungen werden noch eher abstrakt wahrgenommen. Doch die Covid-Pandemie hat die Abhängigkeit von globalen Lieferketten, gerade auch im südwestfälischen Raum, für alle deutlich werden lassen. Und auch der Klimawandel ist spürbar geworden: die Trockenheit der letzten Jahre hat der lokalen und regionalen Waldwirtschaft extrem zugesetzt. Immer stärker wird auch der demographische Wandel sichtbar. Pflege innerhalb der eigenen Familie stößt an ihre Grenzen und neue Überlegungen sind notwendig. Plötzlich werden Ideen der Wohnraum-Verkleinerung diskutiert. Schließlich sind auch im so vitalen Dorfleben der Stadt Drolshagen die Auswirkungen der Digitalisierung fühlbar. Das Privatleben bekommt einen starken Schub, das Gemeinwohl leidet, wie das öffentliche Leben insgesamt. So kann man vor dem Hintergrund einer insgesamt noch stabilen Wirtschaftsstruktur von Vorboten des Wandels am Horizont sprechen.

Das Wohnen im Wandel

In Drolshagen sind die typischen Probleme des Wohnungsmarktes im ländlichen Raum zu beobachten: während die Einwohnerzahlen stagnieren, ist der Druck groß, neues Bauland für Einfamilienhäuser auszuweisen. Gleichzeitig finden sowohl jüngere als auch ältere Personen keinen bezahlbaren und/oder barriere-

freien Wohnraum. Das Leben im ländlichen Raum ist stark auf das freistehende Einfamilienhaus fokussiert. Allerdings gibt es soziale, ökologische und auch ökonomische Nachwirkungen dieser Siedlungsform, wie zum Beispiel ein hoher Platzbedarf und eine nicht effiziente Nutzung von Flächen, Energien und Rohstoffen. Daher muss auch die beliebteste Wohnform weitergedacht werden.

Das Zukunftsquartier Drolshagen wird konkret

Der Masterplan soll helfen, Drolshagen für die Zukunft aufzustellen. In diesem Fall war es die vorausschauende Stadtverordnetenversammlung, die gemeinsam mit der Sparkasse Olpe-Drolshagen-Wenden sowie dem Unternehmen Pyramis eine Genossenschaft gründete, um bei einem Neubauvorhaben neue Wege zu gehen, innezuhalten und gemeinsam mit der Stadtgesellschaft zu reflektieren, was in Drolshagen getan werden kann.

Die Stadt will eine ca. vier Hektar große Fläche für ein Zukunftsquartier einsetzen, um nach Lösungen für die Schieflage zu suchen. Dabei soll nicht die bestehende Wohnbebauung hinterfragt, sondern Alternativen geschaffen werden, die einen positiven Effekt auf den Gesamtort haben. Neben Wohnungsangeboten für alle Generationen und einer klimaschonenden Bauweise, stehen weitere Nutzungen sowie innovative Mobilitätskonzepte im Fokus.

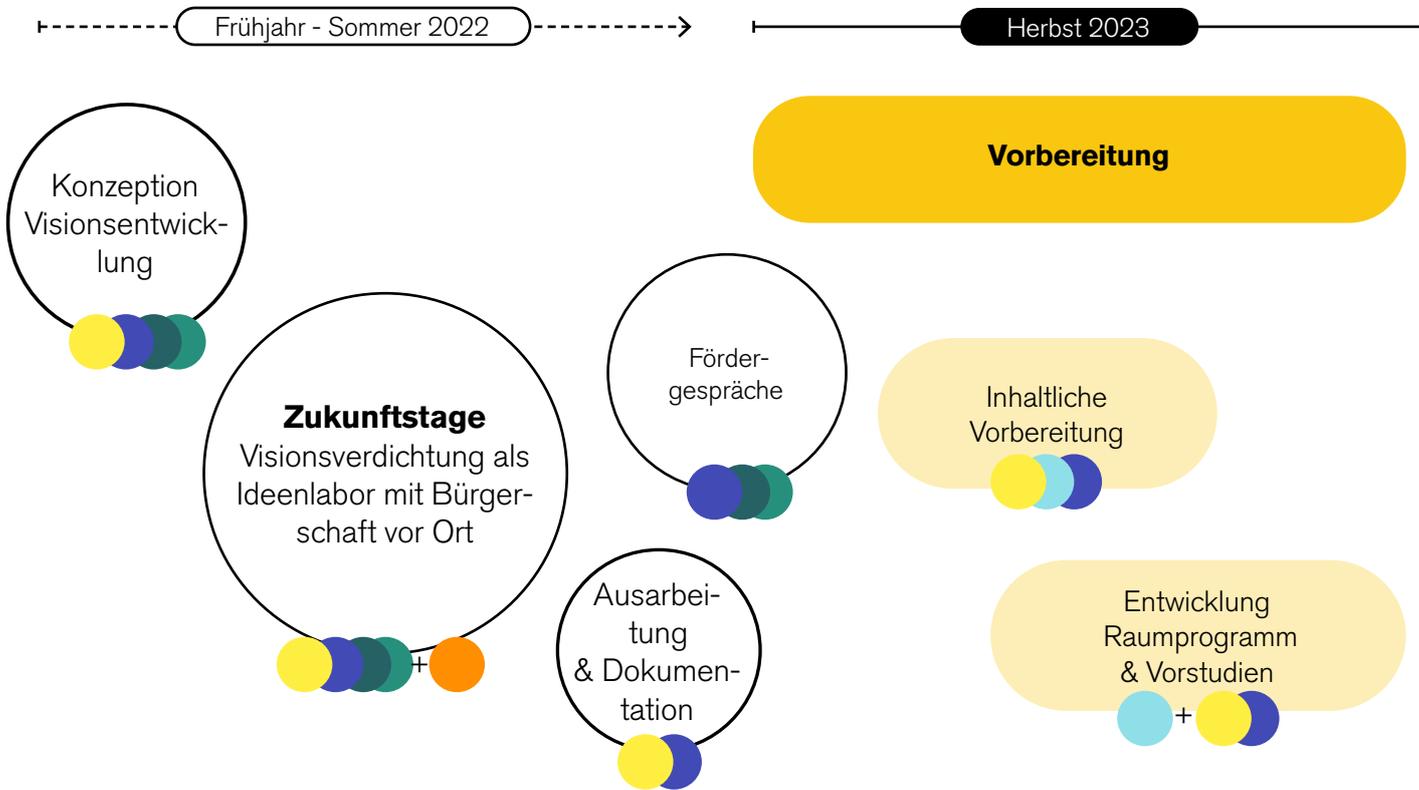
Von der Vision zum Masterplan

2022 wurde der Planungsprozess mit einer Visionsphase begonnen. Mit Unterstützung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) konnte die Erstellung des Masterplans finanziert werden, um die erarbeitete Vision zu konkretisieren und die nächsten Schritte für die Umsetzung einzuleiten.

Das hier vorliegende Dokument stellt den Masterplan vor. Neben der konzeptionellen Beschreibung wird der Wohndialog mit Bürgerinnen und Bürgern vor Ort in Drolshagen erläutert und die städtebauliche Konzeption dargestellt.

Prozess und Beteiligte

Visionsphase



Akteure

- **nonconform**
Projektentwicklung & Beteiligung
- **Christoph Hesse Architekten**
Architektur & Städtebau
- **WZB Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung** / Prof. Dr. Andreas Knie
Projektsteuerung, Soziologie, Mobilität
- **Stadt Drolshagen**
Auftraggeberin
- **Land.Leben.Drolshagen. eG**
Genossenschaft
- **DBU**
Fördergeberin
- **Fachbeirat**
- **Bürgerinnen und Bürger**



Masterplanphase

Frühjahr 2024

Sommer 2024

**Entwurfsphase &
Öffentlichkeitsinformation**

Dokumentation

Entwurfsphase



1. Beiratstermin



**25.4.2024
Wohndialog
in Drolshagen**
Öffentlichkeitsinformation
& Beteiligung



Ausarbeitung & Dokumentation



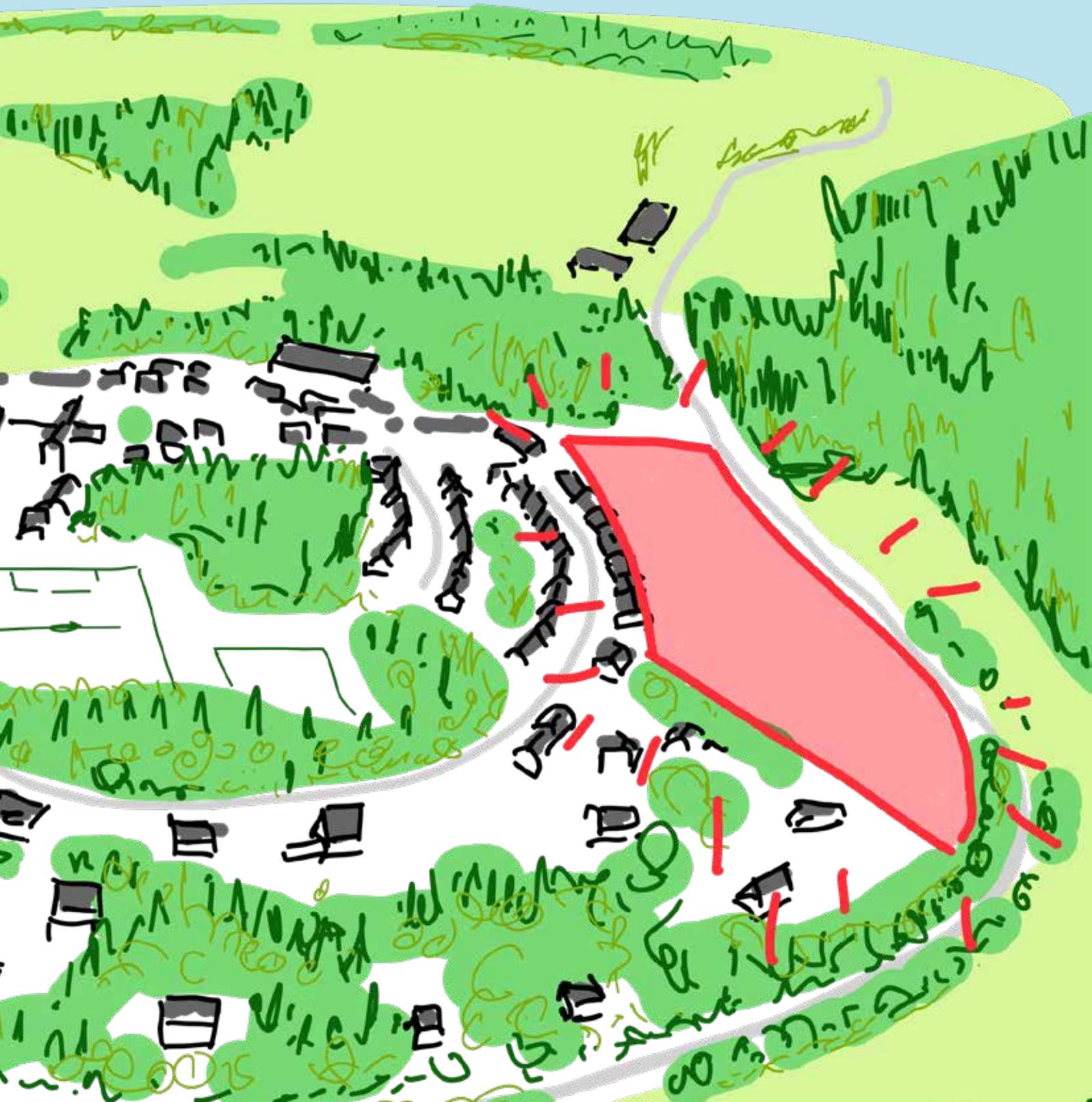
**18.6.2024
Beiratssitzung
in Drolshagen**
Rückkopplung



Festlegung weiterer Schritte



Die Vision



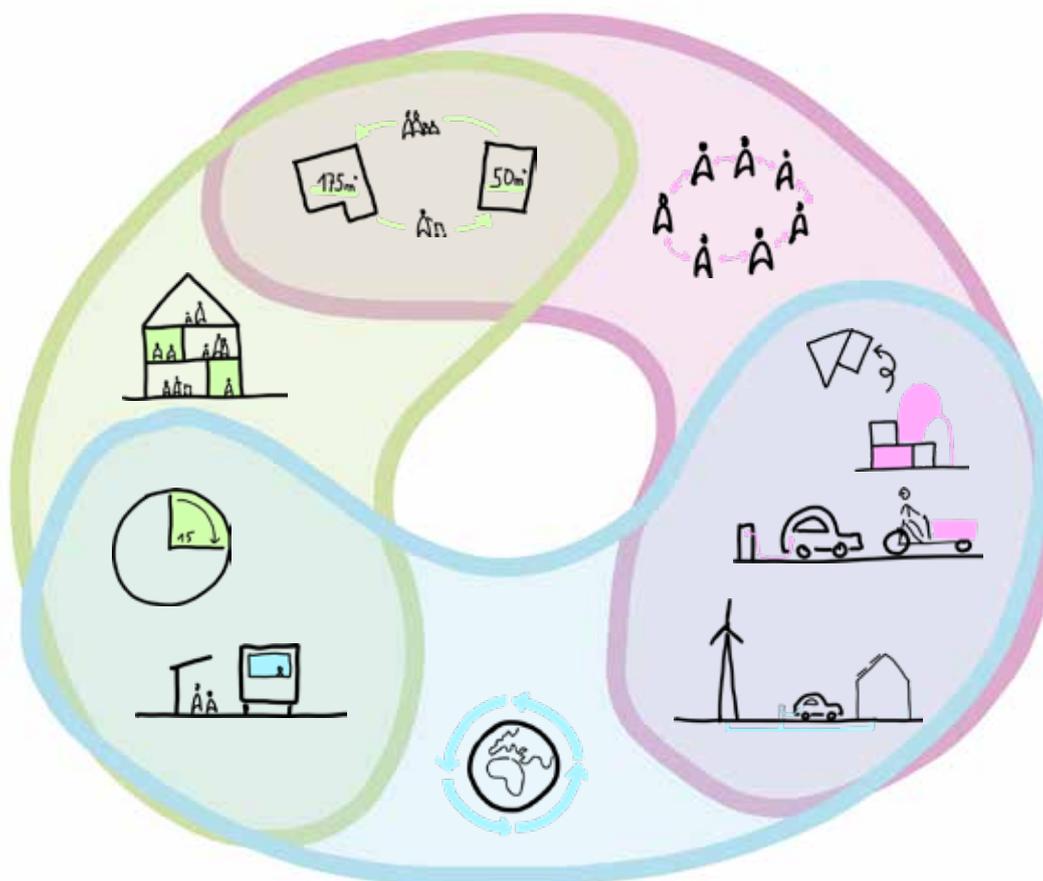
Auf einen Blick

Die Vision für das Projekt „Drei Höfe Drolshagen“ verbindet moderne, individuelle und diverse Lebens- und Arbeitsformen in einer neuen gemeinschaftlichen Struktur und integriert zentrale gesellschaftliche Herausforderungen: ökologische Nachhaltigkeit, Mobilität und Eigentumsstrukturen. Diese Aspekte sind eng miteinander verknüpft und bedingen sich gegenseitig. Die gemeinschaftliche Eigentumsstruktur ermöglicht es, Systeme für viele Menschen zu optimieren, was nachhaltige Lösungen fördert.

Während viele dieser Aspekte bereits einzeln umgesetzt wurden, zeichnet sich das Projekt „Drei Höfe Drolshagen“ durch sein ganzheitliches Konzept aus, soziale, ökonomische und ökologische Elemente zu verbinden. Die Kreisgrafik stellt dies dar, indem sie ökologische Ansätze (blau), ökonomische Konzepte

(lila) und soziale Handlungsstrategien (grün) miteinander verschränkt. Dies macht es zu einem innovativen Projekt im ländlichen Raum und zu einem möglichen Vorbild für andere Kommunen, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen. Der Erfolg dieses Projektes erfordert Mut, Geduld und Überzeugungskraft, um Zweifel und Hindernisse zu überwinden und eine breite Unterstützung zu gewinnen.

Die Erarbeitung einer gemeinsam getragenen Vision für dieses zukunftsweisende Projekt unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger begann im Frühjahr 2022 und wurde im Rahmen der Masterplanphase seit Herbst 2023 unter dem Projektnamen „Drei Höfe Drolshagen“ konkretisiert, ergänzt und angepasst. Der Masterplan wird nun auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.



Wir wollen Wohnen und Arbeiten näher zusammen rücken!

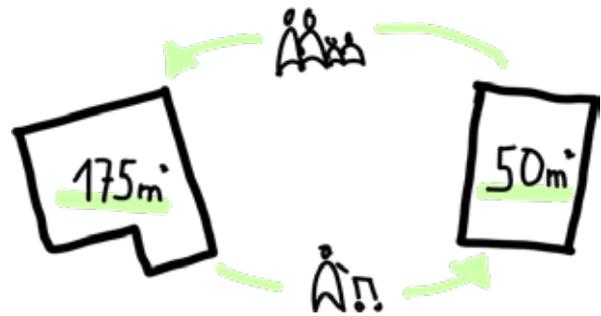
Das Projekt „Drei Höfe Drolshagen“ sieht eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnungstypologien vor, die auf die Bedürfnisse von Single-Haushalten, älteren Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Wohn- und Arbeitskombinationen ausgerichtet sind. Ziel ist es, die bestehende Monokultur des Wohnens im ländlichen Raum, die vor allem aus Einfamilienhäusern besteht, aufzubrechen und ein vielfältigeres Angebot zu schaffen, das den heutigen individualisierten Lebensstilen entspricht.

Das Projekt will den Markt bewusst verändern, indem es Wohnangebote schafft, die über die reine Nachfrage hinausgehen und sich an den veränderten Bedürfnissen orientieren. Ziel ist es, sowohl barrierefreien Wohnraum für ältere Menschen in Zentrumsnähe zu schaffen als auch flexible und temporäre Wohnmöglichkeiten für junge Menschen und ortsflexible Arbeitskräfte anzubieten. Gestützt wird dieser Ansatz durch eine Wohnungsbedarfsprognose, die die Stadt Drolshagen durch den Dienstleister Gewos im Jahr 2023 hat durchführen lassen. Ein zentrales Anliegen ist die Schaffung von Angeboten für ältere Paare, deren bestehende Einfamilienhäuser oft zur Belastung werden, da sie nicht mehr den Bedürfnissen entsprechen und schwer teilbar sind. Gleichzeitig sollen junge Menschen motiviert werden, diese freierwerdenden Häuser zu übernehmen, statt neue Einfamilienhäuser zu bauen.

Diese Strategie erfordert einen Bewusstseinswandel und aktive Überzeugungsarbeit, um die Bereitschaft zu solchen Umzugsketten zu fördern. Zudem kann eine Durchmischung von Nutzungen Wege verkürzen und so die Abhängigkeit vom Auto reduzieren. Das Zukunftsquartier setzt auf kompakte Bauweisen, die ökonomische Freiräume für flexible Nutzungen schaffen. Der Gemeinschaftsgarten bietet private Rückzugsorte und gemeinschaftlich nutzbare Flächen, um die soziale Integration zu stärken und die Arbeitsbelastung zu verteilen. Insgesamt soll das Projekt nachhaltiges Leben und Wohnen im ländlichen Raum fördern und allen Generationen in Drolshagen ein attraktives Angebot machen.

Aktuelle Entwicklungen im ländlichen Raum

Deutschland wird durch ländliche Räume geprägt. Rund 70 Prozent der Fläche und etwa 60 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner sind bzw. leben in solchen Gebieten, deren Strukturen jedoch sehr unterschiedlich ausfallen. Diese Form der Besiedlung ist allerdings in die Krise geraten: Die Idee der „Daseinsvorsorge“ im Sinne gleichwertiger Lebenschancen für alle und überall funktioniert nicht mehr. Dörfer und kleine Kommunen haben praktisch ihre Identitäten verloren, weil sie zu Schlaf- und Ruhestätten wurden, bisweilen mit angeschlossenen Gewerbegebieten. Die vorherrschende Mobilität mit dem privaten Auto hat dazu geführt, dass nur wer sich ständig bewegt, am Leben teilhaben kann. Zurück bleiben Ältere und Immobiler, während Menschen und Infrastrukturen gleichermaßen überfordert sind: zu viel Verkehr, zu hoher Flächen- und Ressourcenverbrauch und zu wenig Lebensqualität unmittelbar vor Ort.



Flächen zur Bebauung werden auch in Dörfern rar. Die Entwicklung in Drolshagen zeigt dies anschaulich: Die Anpassungen an die Nachhaltigkeit erfordern für jede Baumaßnahme neue Begründungen. Die Stadt Drolshagen besitzt ihre Stadtrechte bereits seit 1477 und hat rund 12.000 Einwohnerinnen und Einwohner, die verteilt in 58 Ortschaften leben. Der Zentralort Drolshagen ist mit 4.800 Einwohnerinnen und Einwohnern selbst das größte Dorf im Stadtgebiet. Die Wohnbebauung in der Stadt Drolshagen ist bislang geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser (78 % lt. Gutachten der Bertelsmann-Stiftung). Gegenwärtig besteht in vielen Ortschaften Drolshagens eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, ohne dass die Bevölkerungszahl aktuell signifikant wächst.

Aber auch in den ländlichen Gebieten machen sich die Verschiebungen in den Wertepreferenzen bemerkbar, die sehr große Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage haben. Die klassische Familie ist keine dominante Lebensform mehr. Menschen schließen

ihre Arbeits- und Lebensbündnisse zunehmend nur noch auf Zeit ab. Das heißt, es müssen Wohn- und Arbeitsformen verfügbar sein, die flexibel anpassbar sind und sozusagen das Provisorium als Prinzip in sich tragen. In einem Zukunftsquartier sollte es daher keine starren Aufteilungen mehr zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten geben, hier sind Mischformen das neue Maß der Dinge, die sich je nach Lebenslage verändern können.

Immer drängender entwickelt sich auch die Frage nach geeigneten Lebensformen für Ältere. Jede zweite Person in Deutschland ist heute älter als 45 und jede fünfte Person älter als 66 Jahre. Die klassische Familienstruktur kann für die wachsende Zahl an älteren Menschen keine ausreichende Betreuungsperspektive mehr bieten. Im Verlauf der ersten Präsentationen der Idee des Zukunftsquartiers in Drolshagen konnte ein sehr reges Interesse an „altersgerechten Wohn- und Lebensformen“ registriert werden.

Drolshagen kennt in seinem gesamten Stadtgebiet keinen Leerstand, dank des Zuzugs geflüchteter Menschen sinkt die Bevölkerungszahl nicht. Es zeichnet sich zudem ab, dass auch von aufgenommenen Geflüchteten aus der Ukraine ein nicht geringer Teil auf Dauer hier leben möchte. Es muss also von einer weiteren Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ausgegangen werden.

Die Idee ist, dass keine klassische Neubausiedlung mit hohem Flächenverbrauch entsteht, wie sie überall immer noch verwirklicht werden. Das freistehende Eigenheim gilt in den ländlichen Regionen noch als Maß der Dinge. Der bundesweite Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehrsinfrastruktur liegt weiter bei nahezu 60 ha täglich.

Das geplante Quartier wird zwar auf bisher unversiegelter Fläche entstehen, ist aber durch die städtebauliche Struktur und die mehrstöckigen Bauten deutlich kompakter und soll sich den verändernden sozio-demographischen Strukturen anpassen. Zukünftige Leerstände wegen veränderten Nutzungsformen könnten auf diesem Wege verhindert werden. Der Kern der Idee ist also: wenn gebaut werden muss, dann sehr flächensparend, als gezielte Ergänzung des Bestandes und der Gefahr von Leerstand durch Flexibilität entgegengewirkt - und dies auf dem Land!

Der primäre Gedanke bei der Entwicklung war, dem im südwestfälischen Raum vorherrschenden Bild von Neubausiedlungen etwas Attraktives entgegenzusetzen. Der stark limitierte Wohnungsmarkt in den Städten führt dazu, dass auf neu erschlossenen Baufeldern in den ländlichen Räumen Neubauten errichtet werden. Dadurch werden diese zu Schlafstätten, die kaum Wertschöpfungstiefe erzeugen und eine hohe Verkehrslast verursachen. Dieser Tendenz soll durch die oben bereits erwähnte kompakte und flexible Bauweise, aber auch mittels der genossenschaftlichen Struktur, zielgerichtet entgegengewirkt werden.

Mit der Rechtsform der Genossenschaft kann die Kommune die umfassende Steuerung zur Auswahl der Bewohnenden und Gewerbenutzenden behalten. Dies ist bei neuem Bauland rechtlich meist nicht möglich. Geplant ist eine Mischung zu realisieren, wie sie in etwa der jetzigen Struktur von Drolshagen entspricht. Auch Menschen mit niedrigen Einkommen sollen angesprochen werden. Dies ist möglich, weil durch die besondere Form der infrastrukturellen Gemeinschaftsversorgung zu erwarten ist, dass die Nebenkosten deutlich unter den üblichen Sätzen liegen werden. Durch den Zugang ohne großen Kapitaleinsatz wird das Wohnen im neuen Quartier für alle erschwinglich.



Das Quartier gehört allen!

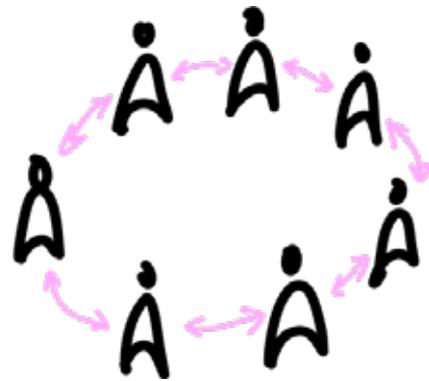
Eine Genossenschaft ist zunächst eine eher ungewöhnliche Körperschaft für ein Wohnprojekt im ländlichen Raum. Während es in den Städten in den letzten Jahren vermehrt Genossenschaftsgründungen gibt, sorgte der Ansatz das Zukunftsquartier in dieser Organisationsform zu strukturieren für Gesprächsbedarf. Warum sollte hier, wie sonst üblich, kein Privateigentum geschaffen werden?

Gemeinschaftliches kollektives Eigentum

Eine Genossenschaft ist nicht staatlich. Doch sie ist auch kein Einzeleigentum. Vielmehr stellt sie eine Form des kollektiven Eigentums dar und verbindet so verschiedene Vorteile für das Leben und Zusammenleben in einem Quartier. Ein rein privatwirtschaftlich vermarkter Wohnraum wird für viele Menschen immer schwerer zugänglich. Zwar ist der Mittelstand im Sauerland stark, doch selbst hier wird es alles andere als leicht, das Eigenheim zu finanzieren. Durch die Genossenschaft kann die Hürde für die Einzelnen gesenkt werden, indem lediglich ein Grundbetrag für die eigene Wohnung selbst finanziert werden muss, während die Genossenschaft die gesamte Finanzierung verantwortet. Diese kann die nötigen Gelder von Mitgliedern der Genossenschaft erhalten, die kleinere und größere Anteile einlegen und den fehlenden Finanzierungsbetrag durch Kredite finanzieren. Hierzu ist die enge Partnerschaft mit der örtlichen Sparkasse, die in der Genossenschaft beteiligt ist, ein enormer Vorteil. Im Gegensatz zu einem kommunalen Wohnungsbau kann so privates Kapital investiert werden, sodass die Stadt nicht allein die Kosten trägt. Nicht zuletzt ist eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft auch eine regionale und nachhaltige Kapitalanlage, die im eigenen Umfeld Mehrwerte schafft.

Des Weiteren sichert das Genossenschaftsmodell die Vorteile des privaten Eigentums (unkündbarer Wohnraum), während die Verpflichtungen nicht auf dem Individuum lasten. Für viele wird das eigene Heim im Alter zu einer mehrfachen Belastung. Eine große Wohnfläche wird mit einer veralteten Heizung beheizt, obwohl viele Räume nicht mehr genutzt werden. Eine Sanierung ist teuer und Kredite für ältere Menschen schwerer zu erhalten. Auch der geliebte Garten wird oft zu einer Last, sodass Hilfe gebraucht wird.

In der Genossenschaft entscheidet nicht der individuelle Kontostand darüber, ob eine energetische Sanierung umsetzbar ist. Wenn der Wohnraum in der Größe nicht mehr benötigt wird, kann ein Tausch zu gleichbleibenden Konditionen mit der Nachbarschaft organisiert werden, die mehr Platz benötigt, weil vielleicht eine Familie gegründet wird. Und der Garten kann von allen so genutzt werden, wie es die Zeit und die Kraft hergeben. Und während die einen bei der Gartenarbeit Energie tanken, können die anderen einfach genießen.



Jede Stimme zählt

Doch wer entscheidet über das gemeinsame Genossenschaftseigentum? Die Antwort lautet: Alle! Unabhängig von der Höhe der Einlage haben alle Mitglieder eine Stimme. Allerdings bietet das Genossenschaftsrecht genügend Möglichkeiten für die Regelung von Entscheidungen, die einzelne Mitglieder mehr betreffen als andere. Hier ist es nötig, eine gute Struktur mit passenden Regularien aus dem Genossenschaftsrecht aufzubauen. Doch es zeigt ebenfalls, dass die Genossenschaft selbst viele interne Prozesse moderieren muss. Das erfordert von allen Mitgliedern eine gute Organisations- und Kommunikationskultur, in besonderem Maße jedoch von den Leitungsgremien der Genossenschaft.

Im Rahmen dieses Forschungsprojektes gab es viele Gespräche mit Interessierten, mit Bürgerinnen und Bürgern, mit Expertinnen und Experten. Aber auch in der Stadtverwaltung und im Planungsteam wurde viel darüber gesprochen, wie eine solche Organisation entsteht. Sie muss einerseits Mitglieder finden, die sich für die Idee engagieren und andere davon begeistern. Andererseits muss sie gut vor Ort in der Bevölkerung

verankert sein. Zum einen soll sie ja auch Angebote für die Drolshagener und Drolshagenerinnen schaffen, zum anderen muss sie mit dem Wissen und dem Engagement der Menschen vor Ort entwickelt werden. Hierfür ist unbedingt angeraten, dass die Genossenschaft Land.Leben.Drolshagen sich professionell beraten und begleiten lässt und auf einen Prozess einstellt, der dynamisch ist und wohl nie als komplett abgeschlossen angesehen werden kann. Für derartige Gründungsprozesse gibt es kompetente Fachleute und auch Fördergelder sind hierfür akquirierbar. Was jedoch nicht von außen kommen kann, sind Geduld, eine gesunde Kommunikationskultur und Mut diesen Weg zu gehen.

Zwei Wege zum genossenschaftlichen Quartier

Die große Herausforderung ist also nun, eine Genossenschaft in Drolshagen aufzubauen, die diesen Anforderungen gewachsen ist und der Vision des Projekts auch entspricht. Im Grunde gibt es zwei Wege. Der eine baut auf Unterstützung von außen. In einer Ausschreibung werden etablierte Genossenschaften und Entwicklerinnen und Entwickler eingeladen, ihre Konzepte für einzelne Teile des Zukunftsquartiers vorzustellen. Passen diese Vorstellungen zu Drolshagen, so übernehmen diese erfahrenen Akteure die Entwicklung einzelner Teilbereiche. Die Drolshagenerinnen und Drolshagener können dann Mitglieder dieser Teilgenossenschaften werden und sich so weiterhin einbringen. Der zweite und längere Weg ist der eigenständige Aufbau aller Strukturen vor Ort. Finden sich in Drolshagen genug Aktive, die bereit sind, Teil des Zukunftsprojekts zu sein und auch Kapital einzubringen, so ist es möglich, die Genossenschaft ohne externe Partnerinnen und Partner aufzuziehen. Die Kontrolle verbleibt zu 100% vor Ort, jedoch ist es aufwendiger, alles von Grund auf aufzuziehen als bestehende Strukturen mitzunutzen. Welcher Weg für Drolshagen der richtige ist, muss in einer nächsten Entwicklungsphase herausgearbeitet werden. Sicher ist nur, dass von nun an das Engagement der Bürgerschaft der Stadt gefordert ist!

Auf dem Weg in die Umsetzung

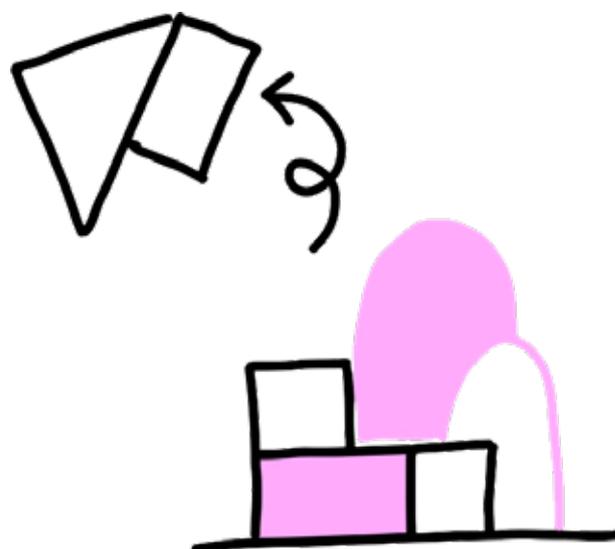
Der Entwicklungsprozess eines genossenschaftlichen Wohnprojektes durchläuft bis zu seiner Umsetzung eine Reihe von Schritten. Nach einem ausführlichen

Workshop mit der Genossenschaftsexpertin Prof. Stine Kolbert (FH Aachen), sind folgende Entwicklungsschritte für das Projekt relevant:

Realisierungsprozess

- ✓ Vision
- ✓ Projektausrichtung
- **Machbarkeitscheck**
- **Konkretisierung**
- **Vorbereitung der Vergabe**
- Vergabe
- Planung
- Akquise Genossenschaftsmitglieder
- Planung konkretisieren
- Zurodnung der Einheiten
- Finanzierung ist fixiert
- Vergabe Bauleistungen
- Abwicklung des Bauvorhabens
- Aufnahme der Nutzung

Das Projekt in Drolshagen steht hierbei noch am Anfang, das heißt, die Stellschrauben können noch gestellt werden. Die nächste Projektphase ist hierfür essentiell.

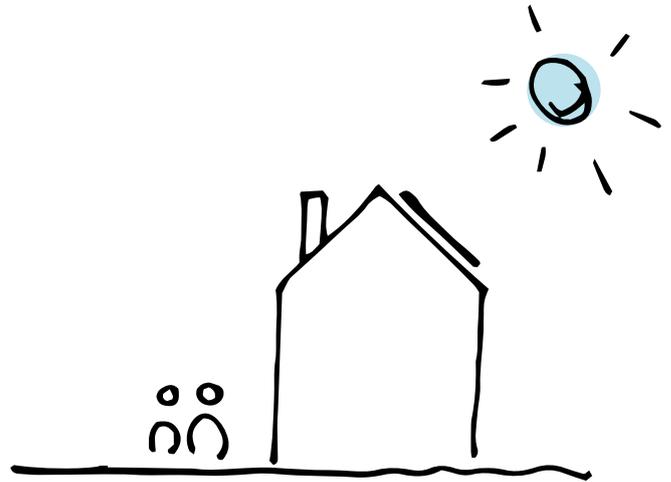


Wir wollen das Quartier nachhaltig und zukunftsfähig versorgen!

Gerade im Neubau müssen in Bezug auf die ökologische Nachhaltigkeit die gesamten Lebenszykluskosten des entstehenden Quartiers betrachtet werden. Das Projekt der drei Höfe setzt auf regionale Nachhaltigkeit beim Bauen und kurze Wege bei der Materialbeschaffung. Bevorzugt sollen Holz und andere nachwachsende und/oder wiederverwendbare Baustoffe verwendet werden. Obwohl das zukünftige Bauland neu erschlossen wird, stärkt es durch kurze Wege zum Ortskern nachhaltig die Gemeinde und minimiert die weitere Flächenversiegelung. Zentral im Projekt ist zudem die lokale Energieversorgung sowie die intelligente Verknüpfung von Strom, Wärme und Verkehr. Das machen Micro Smart Grids möglich, in denen Energiequellen, Verbraucher und Speicher intelligent vernetzt sind. Sie sind mit dezentralen Energiequellen ausgestattet und können sich selbst versorgen, wobei Elektrofahrzeuge als Speicher dienen können.

Das Quartier in Drolshagen muss zwar an das Stromnetz angeschlossen werden, ist aber in ein eigenes Smart Grid integriert, das Energie vor Ort erzeugt und speichert. Die Finanzierung erfolgt genossenschaftlich, was lokale Investitionen fördert. Als kompetenter Partner konnte E.ON gewonnen werden, die ein Szenario zur Berechnung der Energieautarkie des Zukunftsquartiers durchgespielt haben.

E.ON plant mit dezentralen und sektorgekoppelten Energiesystemen wie ectogrid™, das Energie effizient nutzt und teilt. Dafür sieht die integrierte und nachhaltige Energielösung eine zentrale Lösung für Wärme und Kühlung durch Wärmepumpen (WP) vor.



Die Wärmenutzung erfolgt mittels Eisspeicher und Wärmespeicherung. Die Stromerzeugung für das ganze Quartier erfolgt durch eine dezentrale 5 MW Photovoltaikanlage sowie eine 1 MW Batteriespeicherung als Kundenanlage (Arealnetz mit Trafostation). Die Wärmeverteilung läuft via LowEx-Netz mit niedrigen gleitenden Vorlauftemperaturen.

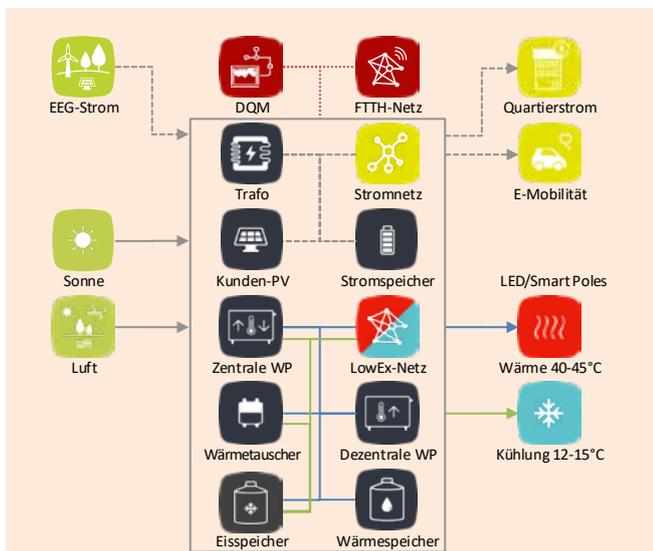
Diesem Szenario liegen folgende Zahlen zugrunde:

- Gesamtfläche Photovoltaik (PV): 3.280 m²
- PV Süd: 1.560 m²
- PV West und Ost: 1.720 m²

- Anzahl der Dächer West: 13
- Anzahl der Dächer Ost: 13
- Anzahl der Dächer Süd: 21

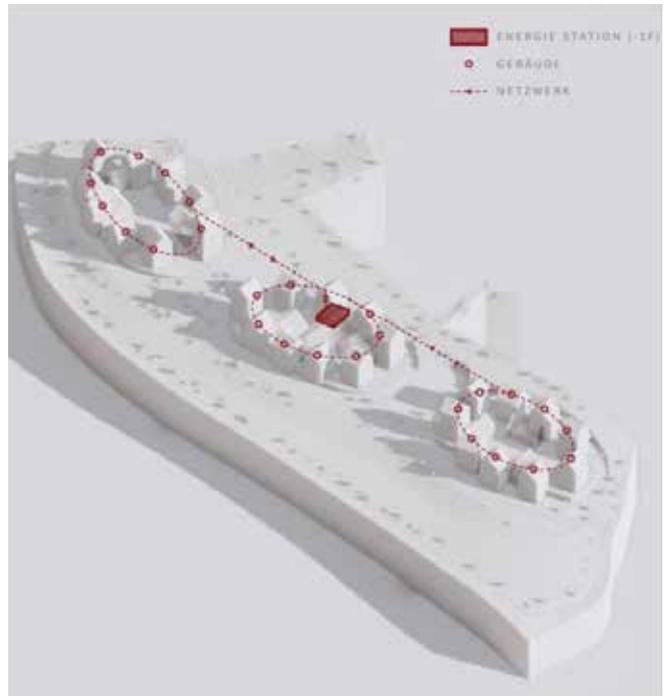
- PV-Leistung gesamt: 656 kWp
- Bedarf pro Einheit: 5 kWp
- Einheiten gesamt: 108
- Bedarf aller Einheiten: 540 kWp

Das bedeutet für diesen angenommenen Fall, dass die PV-Leistung den Haushaltsbedarf aller Einheiten deckt und zusätzlich noch 116 kWp für die Wärmepumpe zur Verfügung stehen.

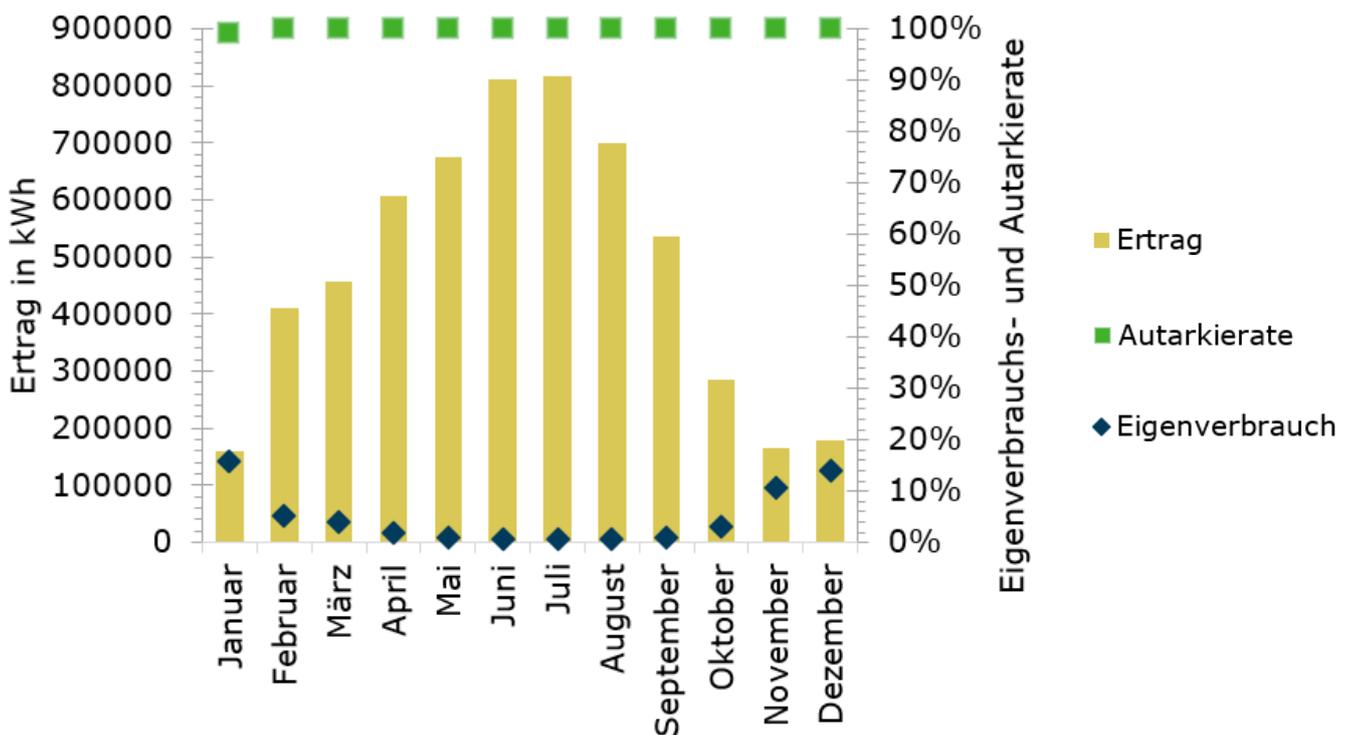


Das hier vorgesehene „kalte“ LowEx-Netz unterscheidet sich von den Wärmenetzen der 4. Generation:

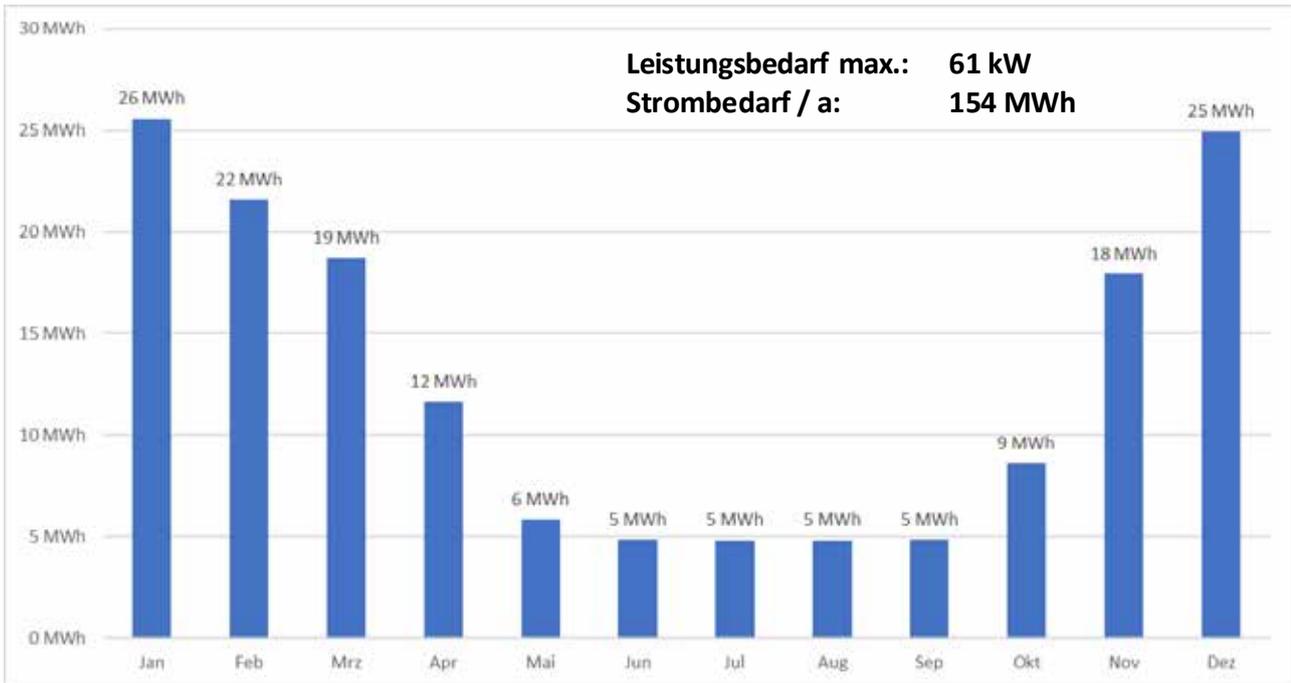
- Es kann sowohl uni- als auch bidirektional gefahren werden. Die Energie kann also sowohl vom Wärmenetz zum Gebäude, als auch vom Gebäude ins Netz fließen.
- Die Netztemperatur genügt nicht für eine direkte Beheizung eines Gebäudes. In den Gebäuden sind dezentrale Wärmepumpen notwendig. Diese heben die Wärme aus dem Netz individuell auf die Vorlauftemperatur des Heizsystems im Gebäude an.
- Aufgrund der niedrigen Netztemperaturen können Gebäude auch gekühlt werden.
- Kalte Netze können mit ungedämmten Rohren betrieben werden und so außerdem das Erdreich als zusätzlichen thermischen Speicher nutzen.



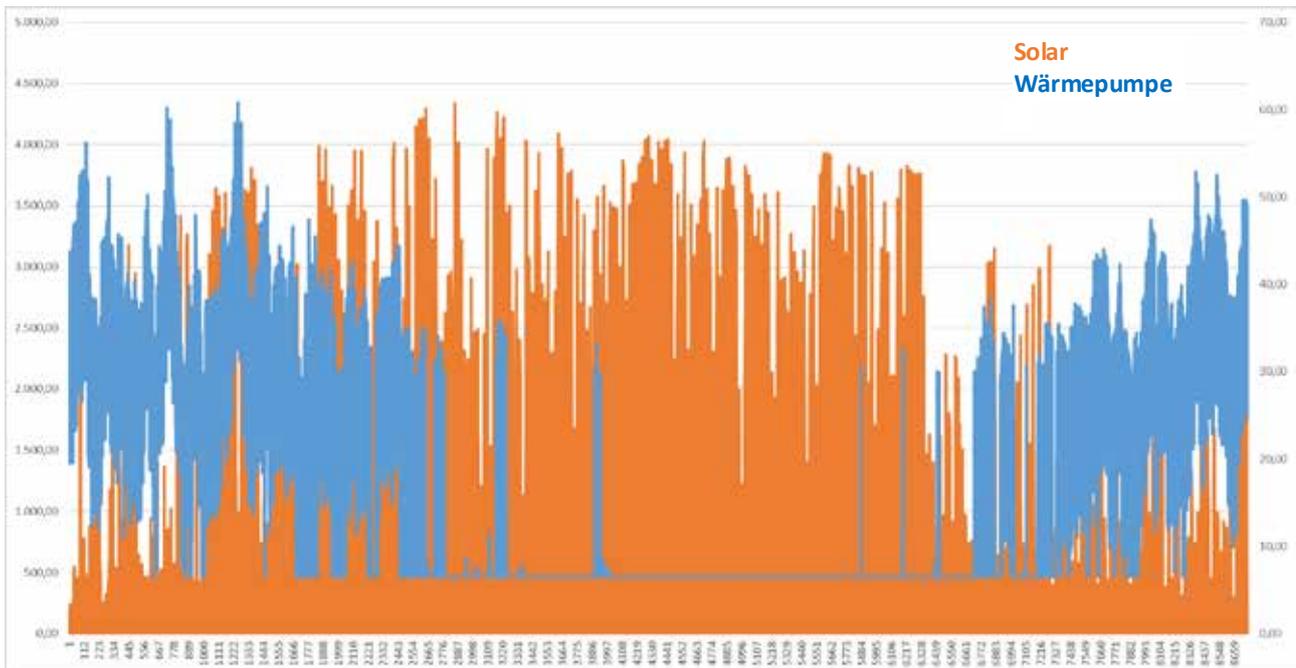
Energienetzwerk im Zukunftsquartier



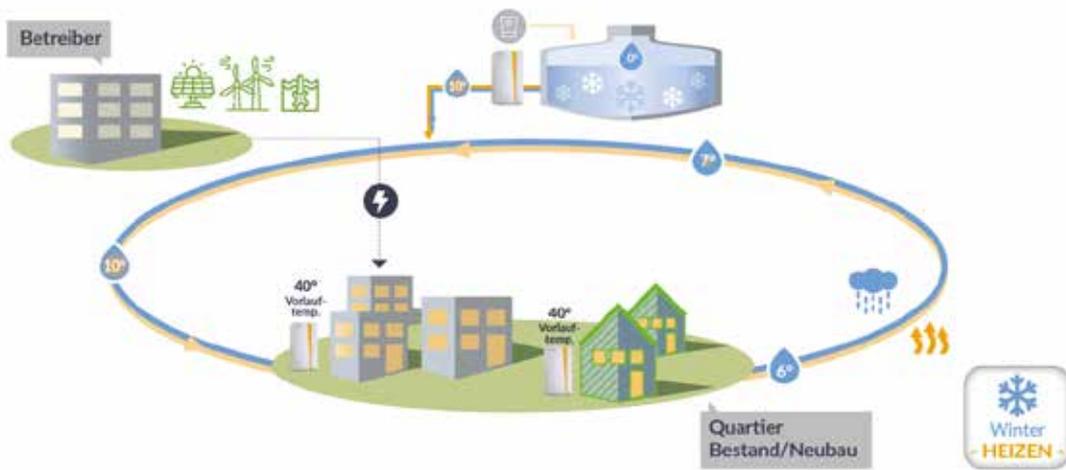
Autarkierate - Kennzahlen im Jahresverlauf



Strombedarf aller Wärmepumpen im Zukunftsquartier im Jahresverlauf



Überlagerung der Profile 5 MW Solaranlage und 61 kW Wärmepumpen



CO₂-neutrales Quartier: Neubau, aktiver Eisspeicherbetrieb

E.ON hat auf Basis der folgenden Parameter die Energieautarkie des Zukunftsquartiers ermittelt:

- kaltes Netz (also zentrale Luft-Wärmepumpe und je Objekt dezentrale Wasser-Wärmepumpe)
- 3,5 ha Fläche
- 50 Gebäude, neuester Baustandard

Winter definiert Systemgröße

Der Fall, dass durch die PV-Anlage Strom erzeugt wird und die Wärmepumpen zeitgleich diesen Strom verbrauchen, ist nur bedingt gegeben. In der Regel benötigen die Wärmepumpen Strom genau dann, wenn die Sonne nicht oder nur schwach scheint, z.B. im Winter. Außerdem muss der gesamte Tagesbedarf an Strom tagsüber produziert werden.

Deshalb ist ein Stromspeicher zwingend notwendig. Klassische Stromspeicher sind Batterien, diese sind jedoch für die tägliche Aufnahme und Abgabe von Strom konzipiert und somit als Saison- oder Langzeitspeicher nicht geeignet.

Der Januar ist der kritischste - also sonnenärmste und zugleich kälteste - Monat, den es laut Klimatabellen für Drolshagen zu bewältigen gilt. Für die Berechnung einer 100 %igen Autarkie bestimmen somit allein die Zustände im Januar die Systemgrößen der PV-Anlagen und der Batterie.

Mit drei unterschiedlichen Tools und Verfahren hat E.ON das Szenario unabhängig von einander ausgelegt. Alle kommen etwa zu dem gleichen Ergebnis:

- Leistung PV-Anlage: ca. 5.000 kWp
- Leistung der Batterie: ca. 1.000 kW
- Kapazität der Batterie: ca. 1.000 kWh

Als Batterie bzw. Speicher ist für das Zukunftsquartiers ein Eisspeicher eingeplant. Hierbei läuft eine Sole als Trägermedium durch Leitungen in einer im Boden eingelassenen Zisterne. Das Trägermedium entzieht dem Wasser in der Zisterne Wärmeenergie,

die wiederum die Wärmepumpen der Gebäude antreibt.

Sollen 100 % Autarkie erreicht werden, also der Strombedarf der Wärmepumpen rein aus der PV-Anlage gedeckt werden, muss der Netzbezug gleich Null sein. Dies kann durch eine Vielzahl verschiedener Kombinationen aus Größe der PV-Anlage und Größe des Speichers erreicht werden. Im Extremfall wäre es möglich das Quartier zu versorgen:

- mit einer Minimum PV-Anlage: 160 kWp mit 80.000 kWh (1 kW/1 kWh Leistung) Speicher
- mit einem Minimum Speicher: 662,1 kWh (1 kW/1 kWh Leistung) mit 26.163 kWp PV-Anlage

Wäre die PV-Anlage unendlich groß, könnte der Speicher so klein sein, dass nur die Nacht gepuffert werden muss. Wäre der Speicher unendlich groß, könnte die PV-Anlage so klein dimensioniert sein, dass sie in einem Jahr genau die Strommenge produziert, die die Wärmepumpe benötigt.

Energie im Zukunftsquartier

Im Zukunftsquartier wird also von den mit Photovoltaik ausgestatteten Dachflächen sowie einer dezentralen PV-Anlage Strom für das ganze Quartier erzeugt. Im Sommer wird der Überschuss für die Kühlung der Gebäude und für die Batterien der E-Autoflotte genutzt oder im Eisspeicher eingelagert. Im Winter gibt es naturgemäß weniger „Sonnenertrag“. Durch ein entsprechend groß bemessenes System aus PV-Anlage und Batterie kann dennoch 100% Energieautarkie erreicht werden.

Denkbar ist auch, ein kleineres System zu errichten, sodass im Winter Strom aus dem öffentlichen Stromnetz zugekauft werden muss. Im Sommer könnte der Überschuss eingespeist werden, sodass das Quartier im Jahressaldo autark ist.

Wir wollen neue Flexibilität

Eine veränderte Gesellschaft nutzt auch die Verkehrsmittel anders

Bei der Bewältigung der Klimakrise stellt der Verkehr eine der größten Herausforderungen dar. Nach Berechnungen des Umweltbundesamts (UBA) emittiert dieser Sektor mittlerweile knapp ein Viertel aller Treibhausgase. Rund 80 Prozent dieser Emissionen resultieren aus dem Straßenverkehr und hier ist der motorisierte Individualverkehr (MIV) mit wiederum 80 Prozent-Anteil der größte Verursacher. Hinzu kommt, dass der Massenverkehr mit Automobilen extrem flächenbeanspruchend ist. Allein für die Verkehrsinfrastruktur sind in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 35 ha Land pro Tag versiegelt worden. Die Zulassungszahlen von Pkw und Lkw sind weiterhin steigend.

Mit dem Auto hat sich eine Individualisierung und Pluralisierung gesellschaftlicher Lebenspraktiken etabliert und fest in den Arbeits- und Lebensformen institutionalisiert, die verkehrlich nicht mehr mit den Lösungen vergangener Tage zu bearbeiten sind. Heute vollzieht sich die Verkehrsmittelnachfrage entlang der Formel „Eigenzeit und Eigenraum“. Wie könnte dann aber die Zukunft der Mobilität aussehen?

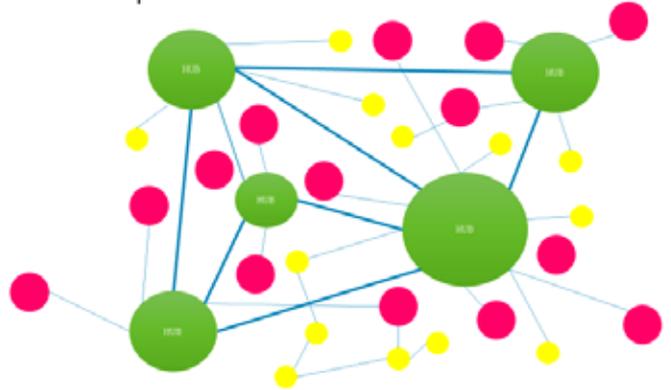
Hub und Spoke als neues Verkehrskonzept

Die Welt funktioniert nicht mehr so wie vor 80 Jahren, als Busse und Bahnen Massenverkehrsmittel waren und mit dem Personenbeförderungsgesetz 1934 unter staatlichen Schutz gestellt wurden. Damit stellt sich die zentrale Frage, ob der öffentliche Verkehr in der heute bekannten Weise die Automobilgesellschaft überhaupt noch erreicht und als Alternative für ein Zukunftsquartier funktionieren kann. Busse und Bahnen brauchen – um ihre ökonomischen und ökologischen Vorteile auszuspielen – einen hohen Besetzungsgrad. Dieser stellt sich aber außerhalb der großen Städte praktisch überhaupt nicht mehr ein. Mit dem Bus sozusagen der Autogesellschaft hinterherzufahren, scheint ein Hase-und-Igel-Spiel zu sein. Die große Kunst muss also darin liegen, die Bedürfnisse eines jederzeit verfügbaren Angebotes mit denen von effizienten Großgefäßen also Bussen und Bahnen zu verbinden. Denn auch die bloße Fortschreibung des privaten Pkws kann im wahrsten Sinn des Wortes nicht nachhaltig sein.

Zukünftig werden die kurzen und flexiblen Verkehre als so genannte „Spokes“ (Speichen) verstanden, die

individuell, zeit- und ortsflexibel abgewickelt werden. Bei längeren Fahrten werden sie dann in so genannten „Hubs“ (Dreh- und Mittelpunkt) zusammengeführt und für die großen Gefäße, in aller Regel Züge, gebündelt. Bei den Spokes wird es meist um den Autoverkehr gehen.

Hub and Spoke



Zu beachten ist, dass auch in ländlichen Regionen rund 90 Prozent der täglichen Fahrten unterhalb von 10 Kilometer liegen.

Bei der zukünftigen Nachfrage wird mehr und mehr das Nutzen statt das Besitzen eines Verkehrsmittels im Vordergrund stehen. Das erhöht aus Kundensicht die Flexibilität und kann eine hohe Qualität mit deutlich weniger Ressourceneinsatz gewährleisten, denn es müssen ja nicht Fahrzeuge bevorratet werden, die nur zu 5 – 10 Prozent der Zeit fahren. Voraussetzung ist, dass die Verfügbarkeit den Wünschen der vor Ort Wohnenden und Arbeitenden entspricht. Für den Erfolg ist entscheidend, dass die Zugänglichkeit zu den Angeboten einfach und offen für jede und jeden ist. Dies funktioniert in ländlichen Gebieten nur dann, wenn Synergien geschaffen und Organisationsarbeit geleistet werden. Im Fall von Drolshagen übernimmt das Zukunftsquartier diese Funktion, indem das eigene Mobilitätskonzept die Fahrzeuge – ausschließlich batteriebetriebene E-Fahrzeuge – bereitstellt. Für die Bewohnerinnen und Bewohner, die dort Arbeitenden sowie für die Gäste bedeutet dies, dass das Verkehrsangebot auf drei Säulen konzentriert ist:

- eine private Fahrzeugverfügung, die eigenverantwortlich organisiert wird,
- eine Poolingflotte aus unterschiedlichen Fahrzeug-

typen, die komplett batterieelektrisch ausgestattet ist und die für Fahrten einfach und bequem per Smartphone gebucht wird;

- sowie einem On-Demand Mobilitätsservice, der als „Spoke“ unterschiedliche Ziele in der Umgebung sowie zum Hub ansteuert.

Dieser Service ist das innovative Kernelement der Höfe und sollte vom zuständigen Taxi- und Mietwagen-gewerbe betrieben werden. Zu einem noch zu definierenden Preis kann sich jeder und jede, jederzeit, rund um die Uhr im gesamten Stadtgebiet Drolshagen chauffieren lassen, oder auch Gäste kommen und bringen lassen. Als nächstgelegener Hub kämen Olpe, Finnentrop oder Kreuztal in Frage. Ziel ist es jedenfalls, alle Wünsche nach Fahrzeugen sowie nach Verkehrsdiensten ohne Aufwand und Vorhaltkosten zu realisieren.

Auf dem Bau-feld des Quartiers sind dafür bis zu 50 Stellflächen für Fahrzeuge eingeplant, die gemeinsam von Gästen, Arbeitenden und dort Wohnenden genutzt werden können.

„Vehicle to Grid“ – Autos als Teil der Speicher-landschaft für Quartiere

Die batterieelektrischen Fahrzeuge sind aber nicht nur der Fuhrpark, sondern auch Teil des Batteriemana-gements der Energieversorgung. Grundgedanke ist es, die Kosten der Energiespeicherung deutlich zu re-duzieren. Dadurch, dass es sich um ein Mischquartier handelt, also neben Wohnen und Gewerbe auch Frei-zeitangebote realisiert werden, sollen die Lastspitzen bereits ausgeglichen und eine gleichmäßige Auslas-tung erreicht werden, um die benötigten Speicherkapa-zitäten zu reduzieren.

Die Ladeinfrastruktur ist öffentlich und besteht in einer Kombination von vorwiegend DC-Ladern (von 2 kW – 22 kW), die als Plug- and Play ausgelegt sind, d.h. der Zugang ist kostenlos und für alle Steckerformate nutz-bar. Die Ladeinfrastruktur funktioniert bi-direktional, d.h. die Autos werden geladen, sind Teil des Quartiers-managements und dienen der Stromversorgung. Für den autarken Betrieb des Quartiers wird mit einer Speicherkapazität von 1 MWh kalkuliert. Diese Lei-stung könnte mit bis zu 50 E-Fahrzeugen vor Ort sowie einem intelligenten Last- und Nutzungsmanagement zu einem großen Teil dargestellt werden.

Dafür wird das Quartier als eine eigene Kundenanlage angelegt, mit eigener Erzeugung, Speicherung und Verteilung. Auf diese Weise wird die Energieversor-gung aus dem örtlichen Arealnetz ausgekoppelt und selbst bewirtschaftet. Nach aktueller Rechtsprechung ist die Auskopplung dezentraler Erzeugungsanlagen und Verbraucher in einer eigenen Netzstruktur mög-lich, allerdings ist dies abhängig davon wie viele Kun-den angeschlossen werden (im Rahmen eines Ge-richtsurteils wurde die Höchstzahl von 40 Anschlüssen genannt) und wie eng das Gebiet räumlich zusam-menhängt. Demnach muss eine Kundenanlage als einheitliches Gebiet zu erkennen sein. Aber auch die verpflichtende Gewährung des Netzzugangs für Kun-den, die weiterhin ihren Strom von einem Grundanbie-ter beziehen möchten, kann grundsätzlich technisch ermöglicht werden. In aller Regel liegt das wirtschaft-liche Problem beim Betrieb solcher Areal- oder Kun-dennetze darin, nicht ausreichend Speicherkapazitäten verfügbar zu haben bzw. diese teuer einkaufen zu müssen. Mit einem gemeinsam bewirtschafteten Fahr-zugpool könnte dieses Problem gelöst werden. Vor-ausgesetzt die Fahrzeuge sind bi-direktional ladefähig, was mittlerweile bei Fahrzeugen bereits Standard ist.

Wenn ein Quartier in einer solchen Struktur orga-nisiert ist, dann könnte auch die nächste Stufe der Innovation im Fahrzeugsektor dort realisiert werden: Autos mit einem hohen Automatisierungsgrad bzw. Fahrzeuge, die sogar mit autonomer Fahrfunktion ausgestattet sind (Level 4 und Level 5). Damit ließe sich das Servicelevel nochmals auf ein ganz anderes Niveau heben. Zwar sind in Deutschland zurzeit noch keine „Robo-Taxis“ unterwegs, weil die regulatorischen Rahmenbedingungen sowie die industrie- und innova-tionspolitischen Voraussetzungen in Deutschland dazu fehlen, aber in den USA sowie in China sind Stand Mai 2024 rund 10.000 solcher Fahrzeuge in Betrieb. Mit den Erfahrungen aus der Informations- und Kommuni-kationstechnik in Deutschland der letzten Jahrzehnte (PC, Smartphone, Cloud Computing) ist davon auszu-gehen, dass innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre diese Systeme auch hier in Deutschland zum Einsatz kommen und als „Gamechanger“ den kompletten Verkehr revolutionieren. Das hier vorgeschlagene Hub and Spoke wäre für Einsatzzwecke dieser Fahrzeuge eine ideale Voraussetzung.



Wohndialog April 2024



Wohndialog Drolshagen

Im April 2024 wurde mit dem Wohndialog das Gespräch mit den Drolshagenerinnen und Drolshagenern gesucht.

Dabei wollte die Stadt Drolshagen im Rahmen des Projekts „Drei Höfe Drolshagen“ - aber auch darüber hinaus - das Wohnen gemeinsam mit der Bürgerschaft weiterdenken.

Zum Auftakt gab es eine digitale und analoge Umfrage rund um die Wohnwünsche der Drolshagener Bürgerinnen und Bürger. Mittels Postwurfsendung und einer eigens dafür eingerichteten Website konnte man einige kurze Fragen zum eigenen jetzigen und zukünftig gewünschten Wohnen beantworten und Vorstellungen zur Arbeitswelt teilen.

Im Rahmen des Wohndialogtages am 25. April in Drolshagen war das gesamte Planungsteam vor Ort. Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, sich am Wohnwünschestand über das Projekt zu informieren und mit dem Planungsteam über Wohnbedürfnisse ins Gespräch zu kommen. Beim öffentlichen Zukunftsstammtisch, der abends im Heimathaus stattfand, wurde gemeinsam zu mehreren Themen gearbeitet.



Wohnwünsche

Umfrageergebnisse

Die Drolshagenerinnen und Drolshagener haben sowohl durch ihre Teilnahme an der (analogen und digitalen) Umfrage als auch am Wohnwünschestand vor Ort viele wertvolle Inputs für die Zukunft des Wohnens in Drolshagen geliefert.

Wie wohnen Sie jetzt? Was möchten Sie vielleicht verändern?

Die meisten Drolshagenerinnen und Drolshagener haben hier angegeben, in einem Einfamilienhaus zu wohnen. Hinsichtlich des Änderungsbedarfes gibt es zwei grundlegende Richtungen: Ein Teil ist glücklich mit der Wohnsituation und möchte in nächster Zukunft nichts Grundlegendes ändern, wobei einige in den nächsten Jahren ihr Haus sanieren möchten und dafür Unterstützungen gefragt sind sowie allgemeine Verbesserungen der Infrastruktur in der Nachbarschaft wie z.B. Co-Working.

Der andere ebenso große Teil wohnt aktuell in einem Einfamilienhaus und möchte sich zukünftig verkleinern. Häufig wurde hier angegeben, dass das Haus (nach Auszug der Kinder) zu groß geworden sei und man sich explizit eine andere geeignete Wohnform für das Alter wünsche. Neben diesen beiden größten Gruppen gab es auch Angaben von Personen auf der Suche nach (bezahlbarem) Wohnraum in Drolshagen sowie Einzelne auf der Suche nach Bauplätzen.

Mit wem möchten Sie gerne zusammen / in der Nähe wohnen?

Bei dieser Frage hat etwa die Hälfte der teilnehmenden Drolshagenerinnen und Drolshagener angegeben, mit ihren Familien oder ihrer Partnerin/Partner zusammen - oder zumindest in der Nähe - leben zu wollen. Der zweitgrößte Teil möchte gerne in einem Mehrgenerationen-Umfeld zusammenleben, dicht gefolgt von Menschen mit Wunsch nach Zusammenleben mit Freundinnen und Freunden bzw. dem Wohnen in einer Wohngemeinschaft. Ein weiterer Teil lebt zwar gerne alleine, aber gerne mit netten Nachbarinnen und Nachbarn. Einzelne gaben explizit an, in Gemeinschaft mit Rentnerinnen und Rentnern wohnen zu wollen.

Was muss Ihr Wohnraum (zukünftig) bieten?

Fast die Hälfte der Abstimmenden haben hier angegeben, dass ihnen kurze Wege und eine gute Infrastruktur innerhalb Drolshagens besonders wichtig sind. Dabei sind sowohl fußläufige Verbindungen

als auch ein gut ausgebauter ÖPNV und an einigen Stellen Verkehrsberuhigung angegeben worden. Bei der Infrastruktur wurden neben Nahversorgung auch Arztpraxen sowie Bildungseinrichtungen und explizit Angebote für Kinder und Jugendliche angesprochen. Rund ein Viertel der Teilnehmenden hat angegeben, dass ihr zukünftiger Wohnraum barrierefrei bzw. altersgerecht sein soll. Die restlichen 25% der Stimmen sprachen sich für Leistbarkeit und Sicherheit, nachhaltige regenerative (Energie-)Versorgung sowie private und öffentliche Grün- und Freiräume aus.

Was brauchen Sie noch in Ihrer Wohnumgebung?

Eine gut ausgebaute Infrastruktur und Versorgung (Internet, Nahversorgung, Arztpraxen) ist den Drolshagenerinnen und Drolshagenern besonders wichtig. Explizit angesprochen wurden Angebote für Kinder und Jugendliche, Gastronomie sowie der Bereich der Mobilität (gut ausgebaute Radwege, ÖPNV, Kurze Fußwege) sowie Angebote für Sport und Bewegung (z.B. ein Schwimmbad). Ebenfalls häufig angegeben wurden öffentliche Grün- und Freiräume („Natur, Gärten und Parks“) sowie Treffpunkte und Orte für Gemeinschaft und Veranstaltungen. Auch Infrastruktur für Homeoffice und Co-Working wurde mehrmals genannt.

Arbeitswelten sind im Wandel und beeinflussen das Wohnen - wie möchten Sie morgen arbeiten?

Fast die Hälfte der Drolshagenerinnen und Drolshagener hat hier angegeben, hybrid - also abwechselnd im Büro bzw. am Arbeitsplatz und im Homeoffice bzw. remote- arbeiten zu wollen oder, dass sie dies bereits tun. Etwas über ein Viertel der Menschen möchte weiterhin im Büro oder an ihrem Arbeitsplatz vor Ort arbeiten. Knapp unter ein Viertel der Teilnehmenden möchte nur noch im Homeoffice oder remote arbeiten. Die Übrigen gaben an, ihre Arbeitszeit generell reduzieren zu wollen oder bereits in Rente zu sein.



Ergebnisse

Zukunftsstammtische



Wie wollen wir morgen in Drolshagen wohnen und arbeiten?

Bei der Diskussion über die Wohnwünsche wurden sehr unterschiedliche Bedürfnisse sichtbar. Aber eine Eigenschaft könnte man als Schlagwort herausstellen: der Wohnraum sollte passend sein! Daraus folgt, dass es viele verschiedene Wohnungsangebote in Drolshagen braucht.

Ein wichtiger Anhaltspunkt für die Bedarfe ist der Lebenszyklus der Drolshagenerinnen und Drolshagener. Nach der Zeit bei den Eltern suchen viele mit 20-25 Jahren ihre erste eigene Wohnung. Diese sollte günstig und zur Miete sein und Platz für 1-2 Personen bieten. Mit 30 bis 40 Jahren streben viele nach mehr Sesshaftigkeit. Sie brauchen mehr Platz, da ggf. eine Familiengründung ansteht. Der Wohnraum soll sicher sein und möglichst einen Garten, einen Außenbereich, Spielmöglichkeiten und Platz für eine Werkstatt bieten. Diese Bedürfnisse lassen sich gut in einem Eigenheim realisieren, doch auch im Zukunftsquartier soll Wohnraum für Familien entstehen, der diesen Ansprüchen gerecht wird und zudem bezahlbar bleibt. Mit ca. 60 Jahren wünschen sich viele eine Verkleinerung des Wohnraums, der barrierefrei, aber dennoch attraktiv ist. Im Idealfall ist dies der letzte Umzug und die Option für Betreuung oder Pflege sollte mitgedacht werden.

„Ich habe lange genug konservativ gewohnt!“

*Drolshagenerin

Das Zukunftsquartier ist nicht für alle, aber es soll für alle Lebensphasen ein Angebot für diejenigen machen, die anders wohnen wollen. Die Option gemeinsam zu kochen oder in einer Werkstatt zu reparieren soll integriert werden, um die zukünftige Gemein-

schaft zu stärken. In einem gemeinsam bewirtschafteten Nutzgarten kann jeder nach Bedarf und Kapazität mitgärtnern, ohne sich zu überfordern. Als die Forderung nach Spielplätzen aufkam, meinten einige, dass eigentlich das gesamte Quartier ein Raum für Spiel, Lernen und Abenteuer sein sollte. Das schließt auch die Quartiersstraße mit ein, die wenig befahren werden soll, damit Kinder hier spielen können.

Für viele, aber nicht für alle, ist auch die Option, im Quartier zu arbeiten, gut vorstellbar. Es ist sehr attraktiv einen geschützten Arbeitsplatz zu haben, aber nicht isoliert von anderen zu sein. Die Nachfrage geht von Home-Office-Arbeitsplätzen bis hin zu Gewerbeflächen für kleine Handwerksbetriebe. Eine Fahrradwerkstatt könnte sowohl gewerblich als auch als Repair-Café genutzt werden.

Das alles bedeutet für die Genossenschaft eine große Herausforderung. Sowohl für Wohn- als auch für Gewerbenutzungen muss die Mischung gut kuratiert werden. Entscheidungen brauchen eine gute Moderation, aber das Nebeneinander muss auch gelebt werden. Letztlich ist eine gute Nachbarschaft der beste Schallschutz! Das Quartier soll von Rücksicht statt von Egoismus geprägt sein. Im Entwurf sollen die Flächen möglichst nutzungsoffen gestaltet werden. Die Genossenschaft muss offen für alle sein, aber diese Offenheit auch aushalten!

Wo wollen wir uns in Drolshagen treffen?

Drolshagen bietet bereits eine Vielzahl von Treffpunkten und öffentlichen Orten. Das Zukunftsquartier soll hier eine Ergänzung sein und keine Konkurrenz. Daher war es wichtig, beim Wohndialog einmal alles aufzuzählen, das schon da ist, bevor mögliche Nutzungen für das neue Quartier entwickelt werden.

Wichtige Orte des Zusammenkommens in Drolshagen sind traditionell die Kirche und die Sportstätten. Mit dem Heimathaus gibt es auch Platz für Abendveranstaltungen und eine Bibliothek. Zudem gibt es auch eine Kleinkunstabühne als Kulturangebot.

Das Zukunftsquartier bietet zunächst sehr ansprechende Flächen für gemeinsames Gärtnern und



Biodiversität. Hier können gemeinsam Bäume angepflanzt werden und Ruheorte entstehen. Es ist also wichtig, dass die Außenflächen auch für die Nachbarschaft offen sind. Insbesondere Spielplätze und -geräte sollen für alle Kinder zugänglich sein. Unterschiedliche Aufenthaltsorte können als Ort der Ruhe oder als Biergarten fungieren.

Innen soll es genügend nutzungs offene Räume geben, die sich an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner und der Nachbarschaft anpassen können. Vorstellbar sind Räume für Kurse und Fortbildungen, für Nachbarschaftshilfe, als Näh- und Schneiderwerkstatt, als Zockerraum, zur gegenseitigen Unterstützung bei technischen Problemen oder als Ausstellungsraum. Angeschlossen an eine Gemeinschaftsküche und einen Bücher- und Medienbereich sind solche Räume vielseitig nutzbar. Vorbildhaft könnte das Thema des Teilens im Quartier gelebt werden. Neben den Gartengeräten könnte

werbetreibenden können auch Nachbarn und andere Anwohner Genossenschaftsmitglieder werden. Die Finanzierung des Projekts erfolgt durch die Einlagen der Genossenschaftsmitglieder, Kredite der Sparkasse und durch eigene Erträge, zum Beispiel aus den Stromverkauf aus eigener Produktion. Darüber hinaus wurden alternative Einnahmequellen wie die Vermietung von Gästebetten (z.B. Monteurszimmer) und Stellplätzen sowie die Nutzung von Co-Working-Space-Plätzen diskutiert. Zur Pflege der Gemeinschaftsflächen gibt es zwei Modelle: Eigenarbeit der Mitglieder oder Beauftragung von Dienstleistern. Die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen wird durch eine Pauschale finanziert, wobei spezialisierte Nutzungen zusätzlich bezahlt werden müssen. Dies bietet eine Mischung aus gemeinschaftlicher Finanzierung und individueller Flexibilität. Ein weiterer Schwerpunkt war die Bezahlbarkeit des Wohnens. Durch eine sparsame Verwaltung und die Vermeidung von Zwischenprofiteuren sollen die Miet-



eine Werkstatt als Bibliothek der Dinge fungieren und Leihgeräte zur Verfügung stellen. Auch ein Waschraum spart Platz und Kosten und kann als Treffpunkt funktionieren.

Wem gehört das neue Quartier?

Es wurden wesentliche Fragen und Prinzipien diskutiert, die zum Gelingen einer Genossenschaft notwendig sind. Ziel ist es, eine Genossenschaft als Rahmen zu etablieren, um vielfältige Lebensmodelle und gemeinschaftliches Engagement zu fördern. Die Genossenschaftsstruktur ermöglicht es, mit unterschiedlich hohen Kapitaleinlagen Teil des Projekts zu werden, wobei das Prinzip „1 Person, 1 Stimme“ sicherstellt, dass kein Mitglied durch sein Kapital dominieren kann.

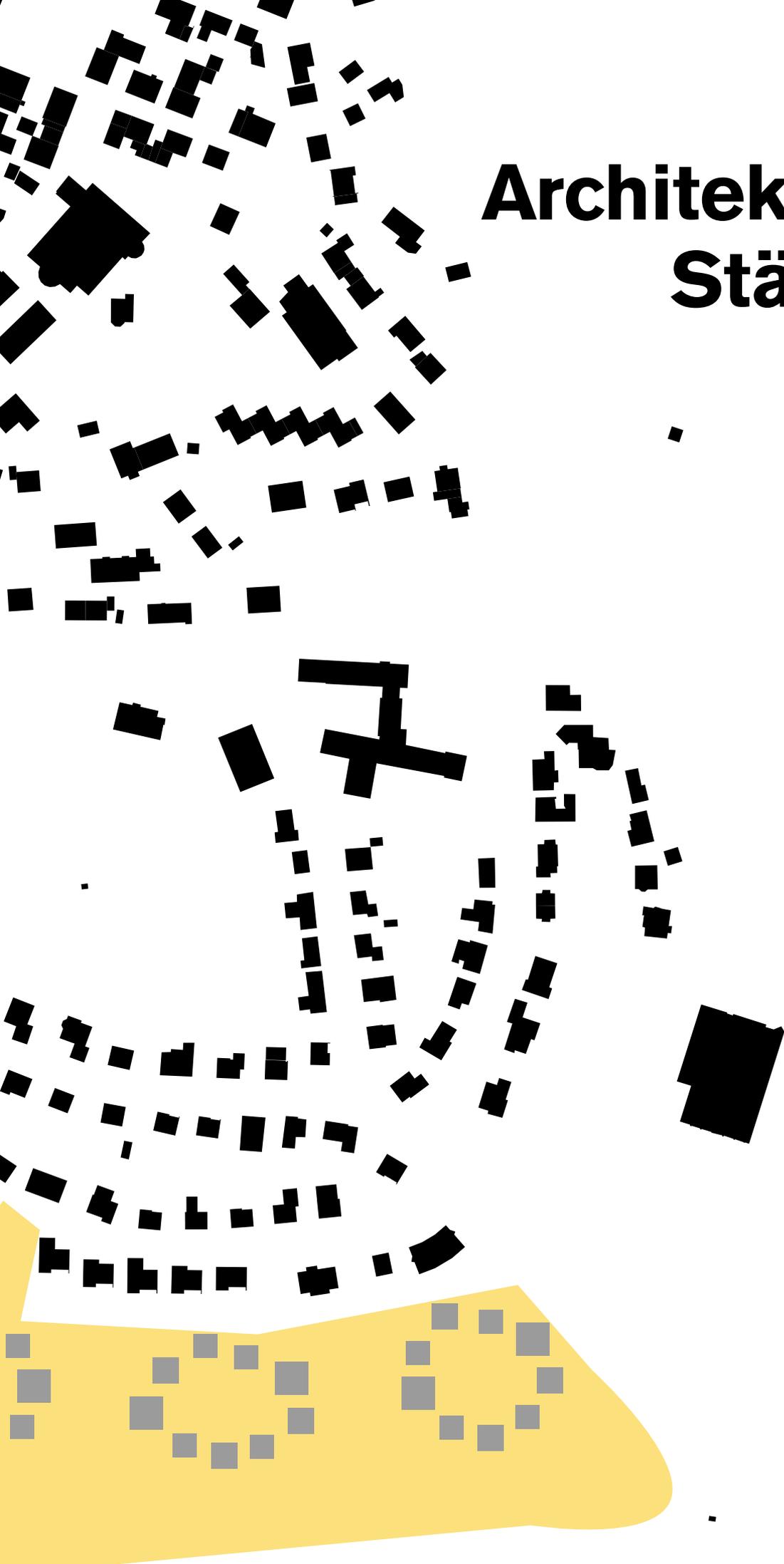
Ein zentraler Vorteil der Genossenschaft liegt in der gemeinschaftlichen Kostenteilung und der hohen Flexibilität in der Nutzung der Gemeinschaftsflächen. Dadurch können Baukosten gesenkt und verschiedene Nutzungsbedürfnisse berücksichtigt werden. Neben zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern und Ge-

kosten niedrig gehalten werden. Dazu gehört auch der öfters formulierte Wunsch nach „kleiner Wohnen als bisher“, weil die veränderten Lebensumstände (z.B. nach dem Auszug der Kinder aus dem eigenen Haus oder Wohnung) einen erhöhten Bedarf nach verkleinerten Haushalten erzeugen. „Alleine, aber nicht allein wohnen“, also einen individuellen Rückzugsort zu haben, aber in Gemeinschaft mit anderen zu wohnen, war ein weiterer Kern der Diskussion.

Eine erfolgreiche Umsetzung des Projekts wird starke Persönlichkeiten erfordern, die bereit sind, mehr Verantwortung als üblich zu übernehmen und die Gemeinschaft aktiv mitzugestalten. Der Workshop hat gezeigt, dass viele Teilnehmende bereit sind, sich in die Genossenschaft einzubringen und an einer zukunftsweisenden Wohnform mitzuwirken. Die niedrige Eintrittsschwelle soll es vielen ermöglichen, Teil der Genossenschaft zu werden und so die Idee eines gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekts zu realisieren.



Architektur und Städtebau



Lage und Verbindungen

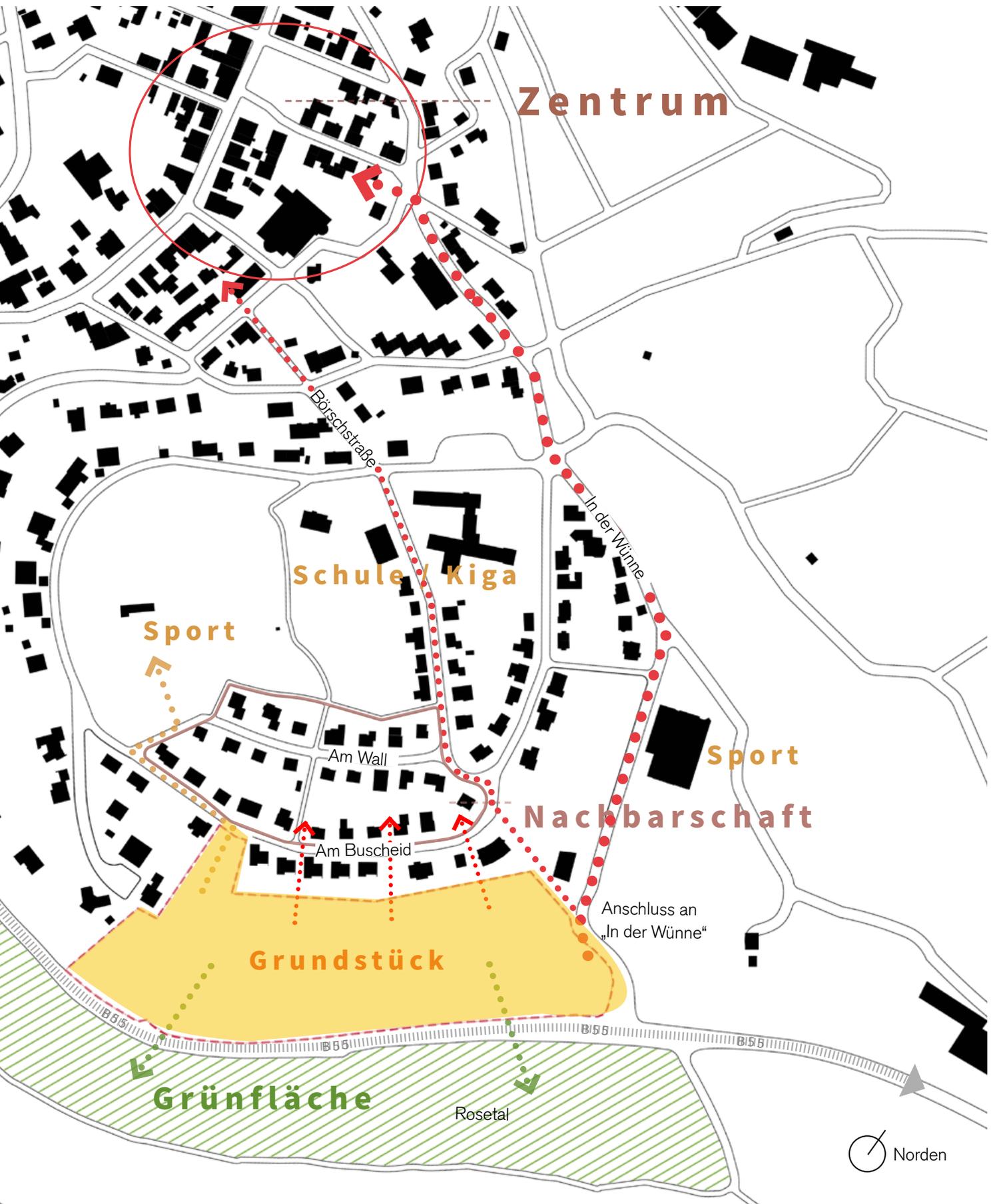
Das Grundstück befindet sich ca. 750 Meter südlich des Zentrums von Drolshagen. Das Ziel besteht darin, die zukünftige Bebauung und Freiflächen eng an das Zentrum und die umgebende Nachbarschaft anzubinden.

Dies erfolgt über die Straßen „In der Wünne“ und „Börschstraße“, sowie über Fuß- und Radwege an die Straßen „Am Buscheid“ und „Am Wall“. Hier soll insbesondere an die öffentlichen Bereiche mit ihren Schul- und Sporteinrichtungen angeknüpft werden.

Die Haupteinschließung des Quartiers findet über eine neue Straße unterhalb der drei Baubereiche statt, die an die Straße „In der Wünne“ anschließt.

Die Verbindung zum Naturschutzgebiet Rosetal im Süden findet visuell und über bestehende Fuß- und Radwege statt.





Die Grundidee

Auf dem Grundstück werden drei kompakte Bereiche für die Bebauung vorgesehen. Dies ermöglicht großzügige Gemeinschafts- und Grünflächen in der direkten Umgebung, die von Hochbauten freigehalten werden. Hier befinden sich Aufenthaltsbereiche, Gemeinschaftsgärten und Flächen für regenerative Landwirtschaft und Biodiversität.

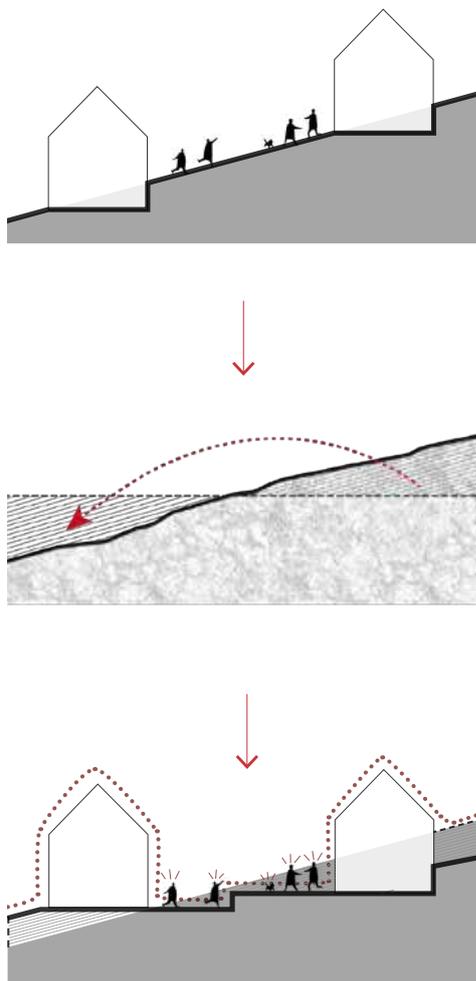
Die drei Höfe werden konzeptionell und inhaltlich in unterschiedliche Bereiche gegliedert:

den „Gasthof“,

den „Landhof“ und

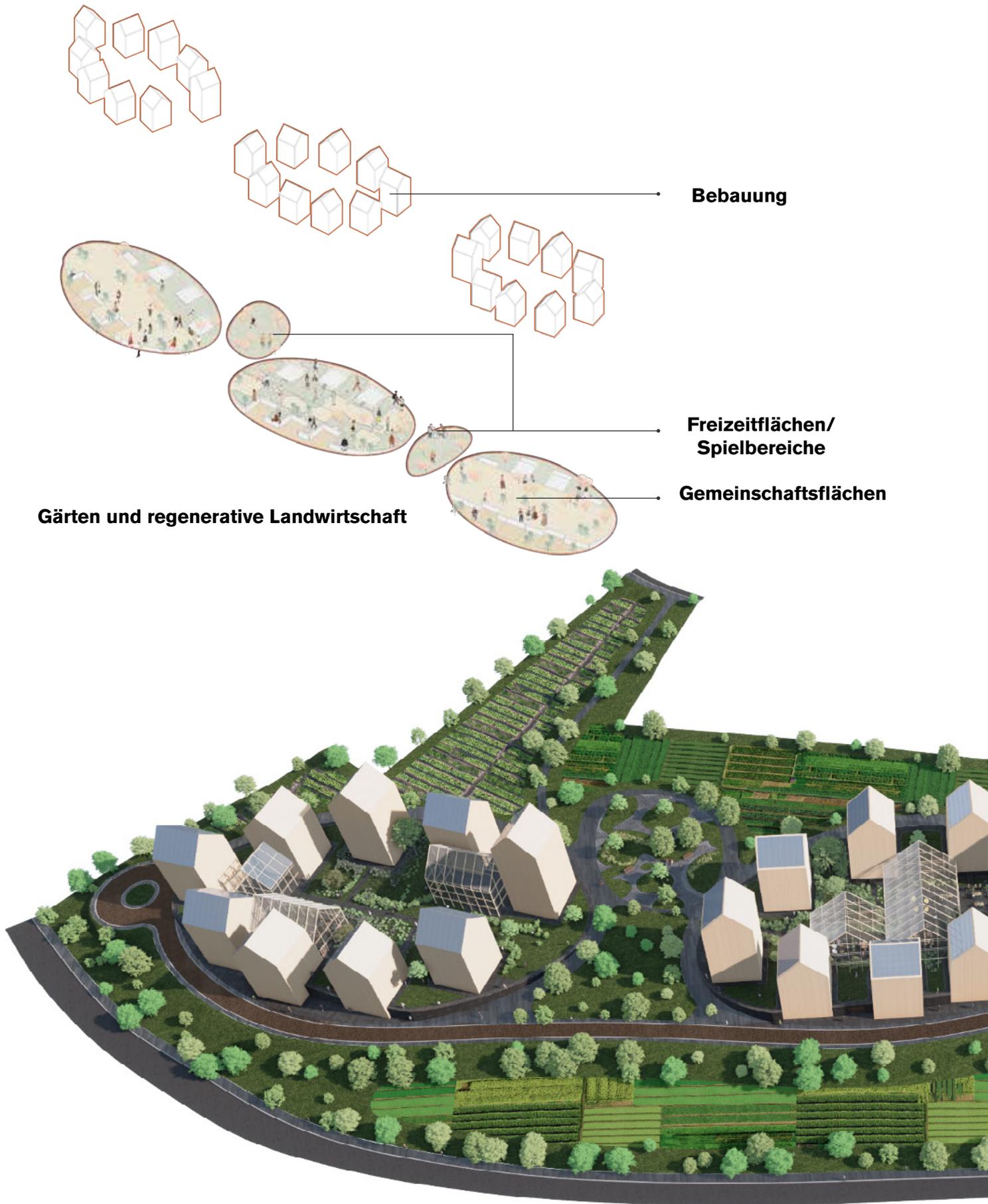
den „Werkhof“.

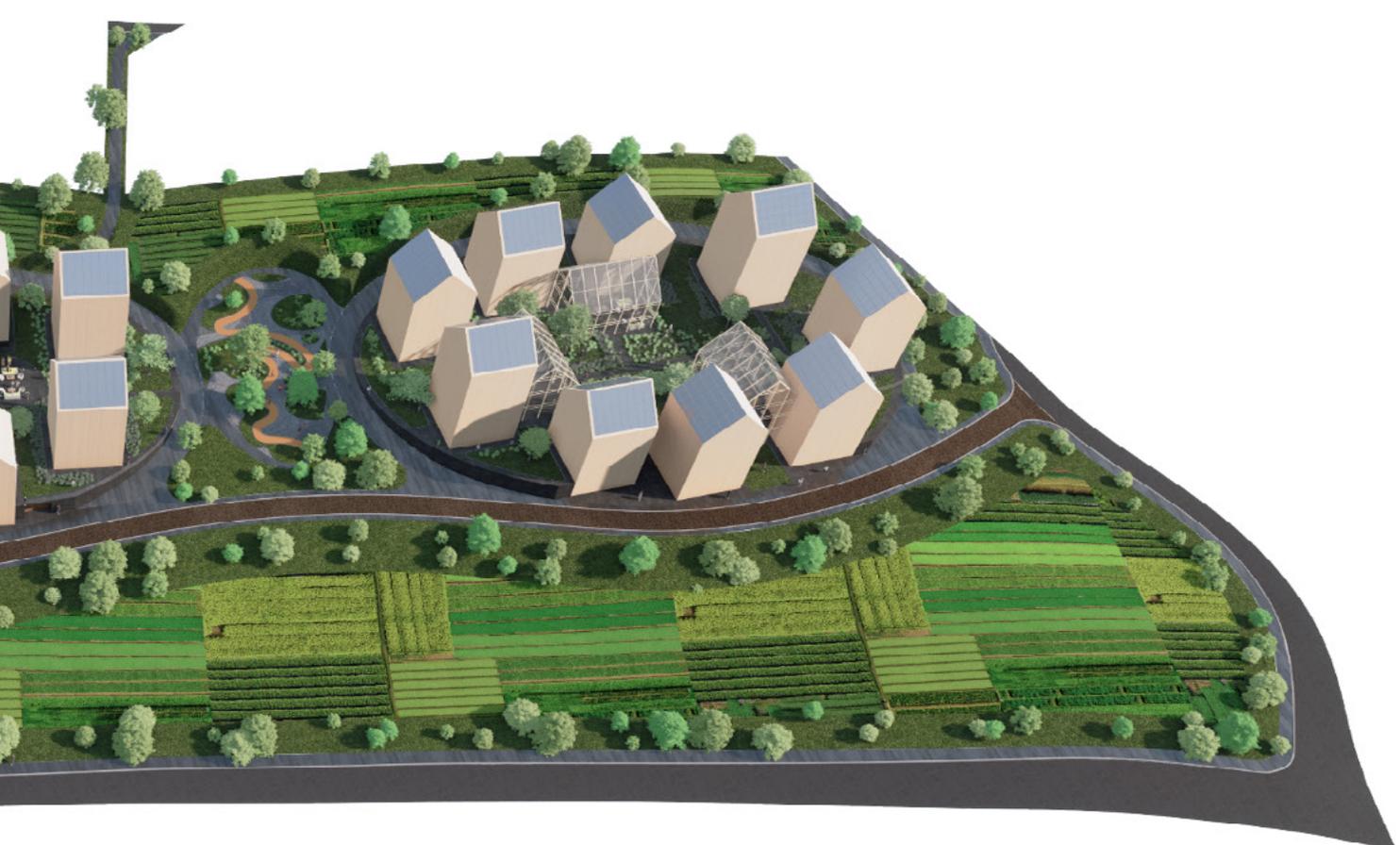
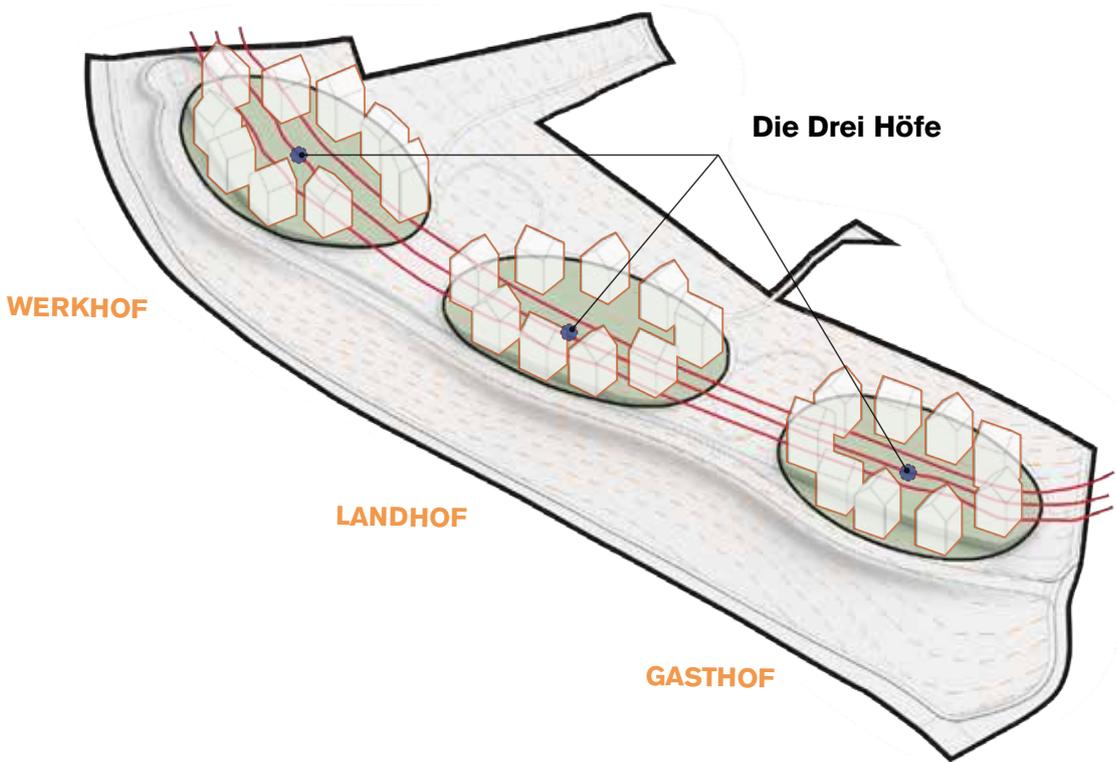
Die Höfe folgen einer gemeinsamen Höhenlinie: in den Zentren befinden sich Gemeinschaftsflächen deren Höhen topografisch vermittelt werden, sodass das Gefälle zwischen den Gebäuden und in den Höfen nicht mehr so stark ist.





Konzept: Die Drei Höfe





Die Schwerpunkte der Drei Höfe

Die drei Höfe werden inhaltlich unterschiedlich gegliedert:

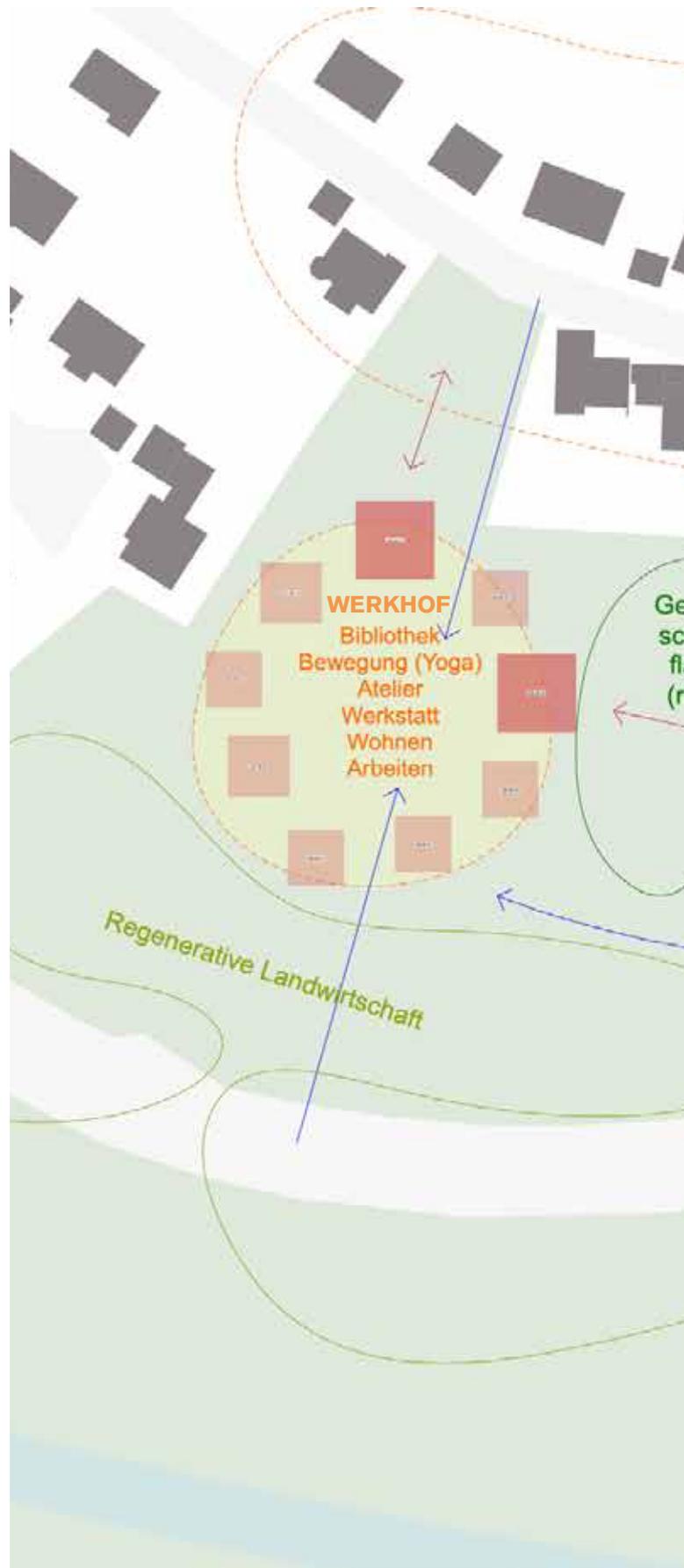
- Auf der rechten Seite befindet sich der „Gasthof“, der Gästezimmer, temporäres Wohnen, eine Gemeinschaftsküche, Gastronomie und Bereiche für Kunst und Kultur beherbergt.
- Der mittlere Hof, der „Landhof“, bietet Raum für eine Lebensmittelkooperative, einen Gemüsekelter und Bereiche für Gewerbe, Wohnen und Arbeiten.
- Der linke „Werkhof“ beinhaltet neben Wohnen und Arbeiten, Werkstätten, Ateliers, eine Bibliothek und Bewegungsräume.

Die im Durchschnitt dreieinhalbgeschossige Bebauung formt Innenhöfe, die Platz für gemeinschaftliche Nutzungen bereitstellen.

Zwischen den Höfen befinden sich Aufenthaltsbereiche, die dem sozialen Austausch und als Spielflächen für Kinder dienen. Die Gärten und regenerativen Landwirtschaftsflächen bieten umfangreichen Raum für biodiverse Ausgleichmaßnahmen und den Anbau von Lebensmitteln.

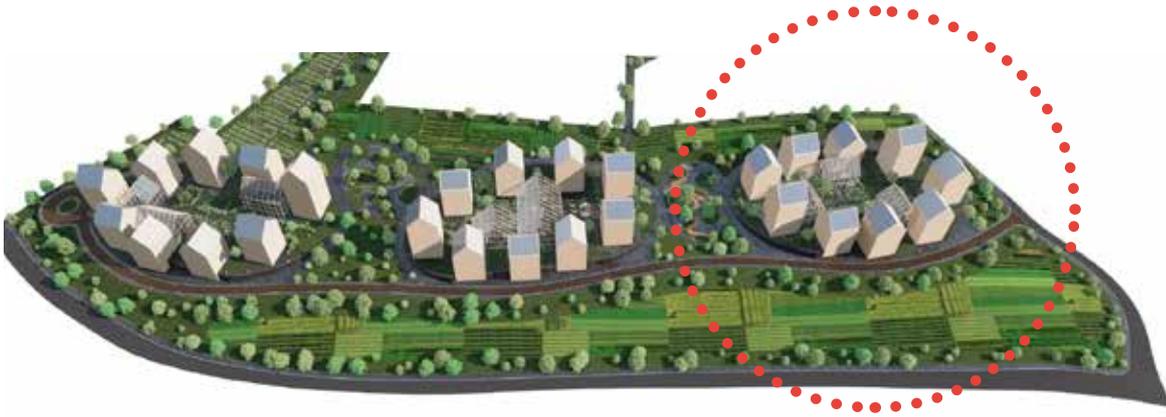
Gesamtfläche

- Drei Baubereiche / Höfe
- x je 9 - 10 Gebäude
- x je 100 - 150 m²
- x drei Geschosse
- davon ein bis zwei Gebäude höher
- = **11.500 m²**





Der Gasthof



Atmosphärische Referenzen



So könnte es aussehen:

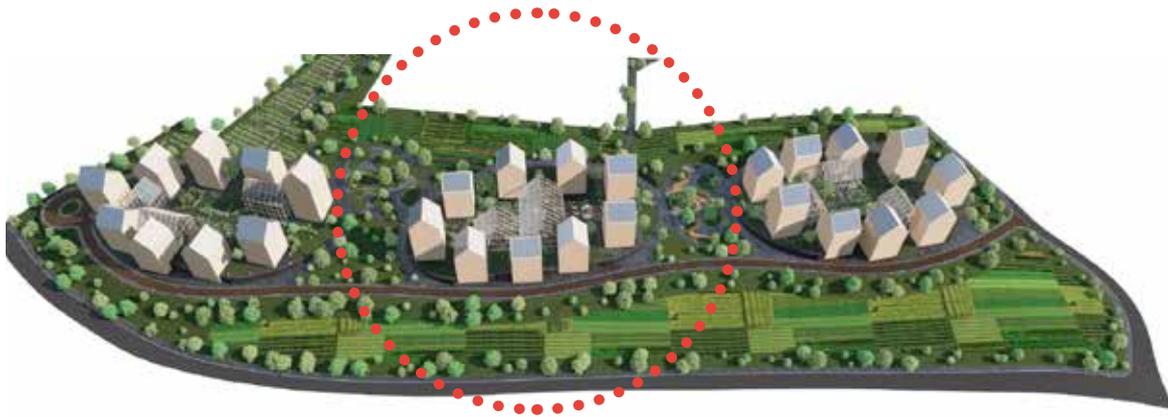


Gemeinschaftsbereich im Gasthof



Gastronomiebereich Gasthof

Der Landhof



Atmosphärische Referenzen



So könnte es aussehen:



Generationentreffpunkt im Landhof



Freifläche zwischen den Höfen

Der Werkhof



Atmosphärische Referenzen



So könnte es aussehen:



Workshop- und Atelierbereich Werkhof

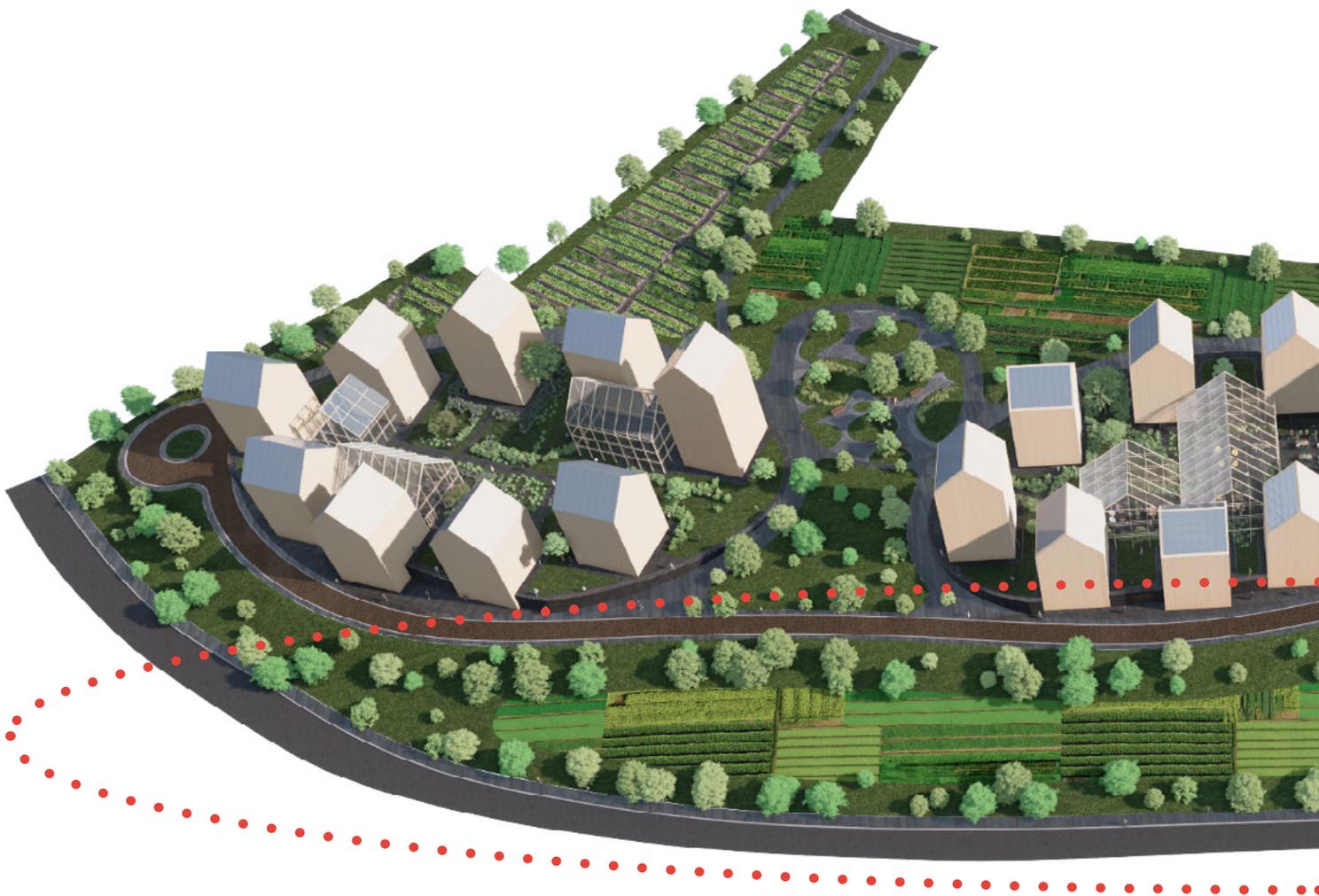


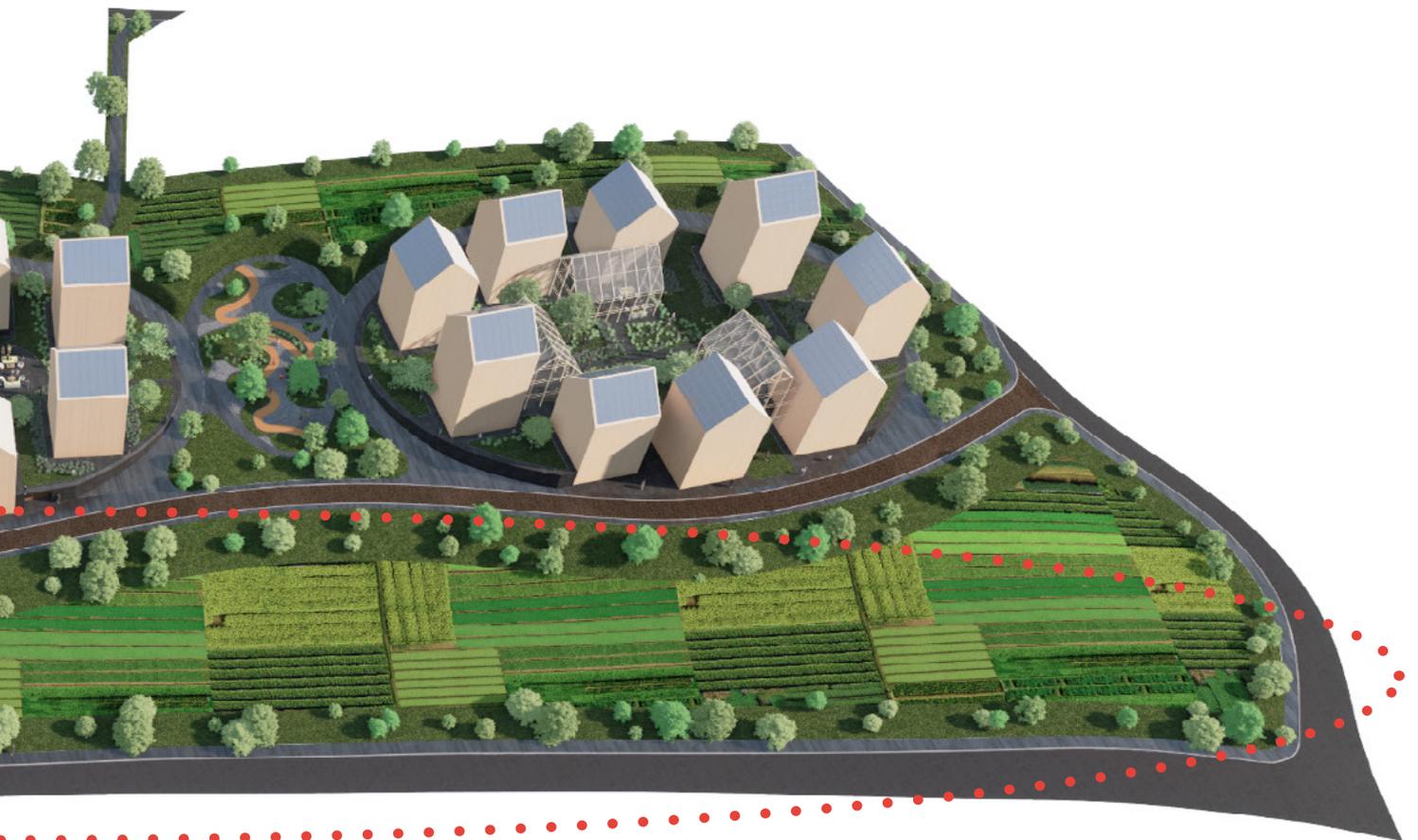
Grünflächen im Werkhof

Gärten / Regenerative Landwirtschaft



Atmosphärische Referenzen





Ausblick & nächste Schritte

Wie eingangs beschrieben, stellt der Masterplan eine Kombination des Notwendigen mit dem Wünschbaren vor dem Hintergrund des Machbaren dar. Die hohen Ambitionen des Projektes mögen verwundern, aber genau dieser Anspruch hebt das Projekt heraus. Doch trotz der klar erkennbaren Herausforderungen, vor denen Drolshagen steht, wird das Zukunftsquartier derzeit noch nicht von den Bürgerinnen und Bürgern selbst vorangetrieben. Daher muss die Aktivierung und Integration der Drolshagenerinnen und Drolshagener im nächsten Schritt im Zentrum stehen!

Um diesen Masterplan in eine qualitätsvolle Umsetzungs- und Realisierungskultur zu bringen, sind mehrere Schritte notwendig.

Genossenschaft mit Leben füllen

Das im Masterplan favorisierte Format der Genossenschaft funktioniert nur in Form einer sozialen Bewegung mit einer starken Teilhabe. Der Aufbau einer solchen Genossenschaft erfordert einen strukturierten Plan, den es mit guter externer Expertise auf- und umzusetzen gilt. Als erstes wird durch die vertiefende Bearbeitung des Genossenschafts-Konzeptes eine Entscheidung getroffen, welche Art der Genossenschaft die bestmögliche Form für die „Drei Höfe Drolshagen“ ist.

In der Folge müssen Kern-Akteure von zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern durch Ansprache oder Ausschreibung gefunden werden, mit denen die sukzessive Erweiterung der Genossenschaft und deren Akteure organisiert wird. Ein solcher Aufbau fällt natürlich nicht vom Himmel, braucht eine professionelle Begleitung, ist aber oft ereignisgesteuert. Mit der Fertigstellung dieses Masterplanes soll der nächste Schritt in Sachen Genossenschaftsentwicklung starten, um die gute Stimmung für das Projekt optimal zu nutzen. Für diese Phase sind alle Förderungsmöglichkeiten (Anschlussförderungen, neue Förderungen) auszuschöpfen.

Qualitativen Bebauungsplan erstellen

Der Masterplan wird schrittweise in einen Bebauungsplan übertragen. Hierzu ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen, welches in enger Abstimmung mit der Stadt Drolshagen und dem Masterplan-Team zusammenarbeitet und eine kluge Form der Festlegung von Parametern erarbeitet, die wesentliche

städtebauliche und freiraumplanerische Bereiche klar definiert, aber entsprechenden Spielraum für unterschiedliche Gestaltung der Architektur im Sinne eines lebendigen Ensembles lässt.

Kreative Freiraum- und Architekturentwürfe suchen

Für die Gestaltung der Architektur und des Freiraums bietet sich im Sinne dieses Pionierprojekts die Durchführung eines überregional ausgerichteten Architektur- und Freiraumplanungs-Wettbewerbs an. Das Ziel besteht darin, durch ein beschränktes Qualifizierungs- und Wettbewerbsverfahren unterschiedliche Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros zu finden, die, jeweils den vorgegebenen Rahmenbedingungen entsprechend, kreative und innovative Entwürfe verfassen und so ein lebendiges Quartier entstehen lassen. Ein Verfahren mit diesem Anspruch braucht eine qualifizierte Wettbewerbs-Betreuung und Begleitung von Büros mit einschlägigen Erfahrungen, damit auch wirklich gute und umsetzbare Ergebnisse entstehen.

„Drei Höfe Drolshagen“ umsetzen

Die ausgewählten Entwürfe werden mit lokalen Architektur- und Landschaftsplanungsbüros und Baufirmen in die Realität umgesetzt und die Genossenschaftsmitglieder beziehen das neue Quartier und füllen es mit erfrischem Leben.



Impressum

Projektteam

nonconform: Torsten Klafft, Roland Gruber, Julia Halbauer
Christoph Hesse Architekten: Christoph Hesse, Michela Quadrelli,
Patricia Lefarth, Vanessa Merkel, Djamila Hafner
Dr. Andreas Knie, Anke Borcharding

Projektbeirat

Dr. Stephanie Arens, Südwestfalenagentur
Jochen Ritter, Mitglied des Landtags
Prof. Dr. Hilde Schröteler-von Brandt, Stadtplanerin
Martin Schulte, Deutsche Bundesstiftung Umwelt
Michael Stojan, Stadtplaner
Prof. Dr. Volker Wulf, Universität Siegen

Redaktion

Torsten Klafft, Roland Gruber, Andreas Knie, Christoph Hesse

Grafik

nonconform: Julia Halbauer, Lea Ruland

Fotos, Illustrationen, Pläne, Fotomontagen

nonconform: Titelskizzen, S. 2-11, 12 oben, S. 18-25, S. 34, S. 38, S. 42, S. 43
Christoph Hesse Architekten: Titel, S. 13 oben, S. 26-35, S. 36 oben, S. 37, S.
38 oben, S. 39-41
WZB: S. 16
E.ON: S. 12 unten - 15
Weitere: noma (S. 34), ORF/Laura Schretti (S. 36), FoodCoop Möhrengasse
(S. 36), hoponopo.de (S. 36), Zur Goldenen Idee (S. 38), Daniel Zenker (S. 38),
ackerschön.at (S. 40), dorfschmiede.net (S. 40), solawi-trier.de (S. 40)

© 2024

gefördert durch



www.dbu.de

Auftraggeber



Auftragnehmer

nonconform

in Kooperation mit

ChristophHesseArchitekten

WZB

Wissenschaftszentrum Berlin
für Sozialforschung



