Exposé

Innovatives Quartiers-konzept

näheres unter
www.bauverein-breisgau.de

Neue Ortsmitte Schallstadt

Ein Quartier für Generationen

BVB BAUVEREIN BREISGAU eG

Wohnen in der Neuen Ortsmitte

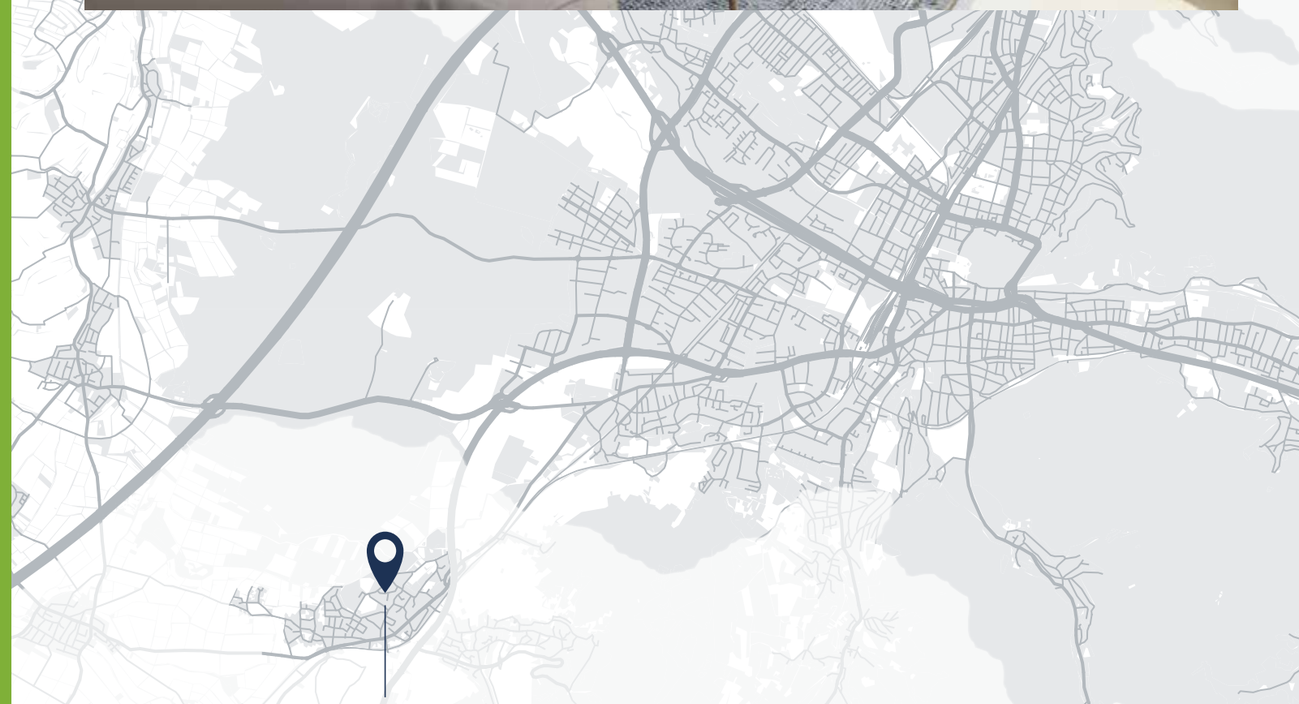
- **Neues Quartier mit öffentlichem Dorfplatz**
- **3 Gebäude mit einem gemeinsamen Wohnhof**
- **Neubau von 33 Wohnungen für Mehrgenerationenwohnen**
- **4 gewerbliche Nutzungen / Gemeinschaftseinrichtungen**
- **Tiefgarage mit 38 Pkw-Stellplätzen**
- **für E-Mobilität sind 5 Stellplätze vorbereitet, weitere sind möglich**

Genossenschaftliche Wohnungen

- **33 genossenschaftliche Wohnungen mit dauerhaften Nutzungsrechten**
- **alle Hauseingänge barrierefrei erreichbar**
- **alle Wohnungen mindestens barrierearm**
- **21 Wohnungen barrierefrei nach LBO §35**
- **9 Wohnungen gefördert durch die Erzdiözese Freiburg**
- **Parkettboden in Wohnräumen**
- **Fliesenboden in Bädern und Duschen**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Elektrische Handtuchwärmekörper in Bädern und Duschen**
- **bodenebene Duschtassen**
- **Medienverteiler mit sternförmiger Versorgung aller Aufenthaltsräume**
- **Elektrische Rollläden oder Raffstores**
- **Anschlüsse für Waschmaschine und (Kondensat-)Trockner in der Wohnung**
- **ein Freisitz bzw. Balkon je Wohneinheit**

Moderne Wohnanlage

- **Klimaschonendes Energie-Effizienz-Haus 55**
- **Nachhaltiges Energiekonzept, Anschluss an die KALTE NAHWÄRME**
- **Rollstuhlgerechter Aufzug mit Notruf 24/7 in jedem Haus**
- **Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung**
- **Ansprechende Treppenhäuser und Verteilerflure**



Neue Ortsmitte Schallstadt

Auf der Viehweid 1–1b,
Wiesenstraße 38,
79227 Schallstadt

Wohnen in der Neuen Ortsmitte Schallstadt

Projektbeschreibung

Die Gemeinde Schallstadt liegt an der Badischen Weinstraße und bildet das nördliche Eingangstor zum Markgräflerland. Die Gemeinde aus den Ortsteilen Wolfenweiler, Schallstadt und Mengen zählt zu den ältesten Weinorten der Region und liegt nur fünf Kilometer südlich der pulsierenden Schwarzwaldmetropole Freiburg im Breisgau. Schallstadt zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage und funktionierende Infrastruktur aus. Gleichzeitig hat sich die Gemeinde ihren dörflichen Charme und die naturnahe Wohnqualität bewahrt. Der stetige Dialog von Tradition und Moderne machen die Gemeinde mit rund 6.300 Einwohnerinnen und Einwohnern zu einem attraktiven und nachgefragten Wohnort.

In der neuen gemeinsamen Ortsmitte, in direkter Nähe zu der Kirche Sankt Blasius und dem neuen Dorfplatz entsteht zwischen der Hans-Joos-Straße, Wiesenstraße und Auf der Viehweid ein ansprechendes Gebäudeensemble, bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 33 genossenschaftlichen Wohnungen sowie Räumlichkeiten für gewerbliche Nutzungen, Quartierseinrichtungen und Gemeinbedarf. Die drei Gebäude gruppieren sich um einen begrünten privaten Innenhof mit Fußwegen zu den Hauseingängen der beiden Gebäuden Auf der Viehweid 1a und 1b. Der Hof ist aus südlicher, östlicher und nördlicher Richtung fußläufig erreichbar. Im Norden schließt Richtung Kirche eine öffentliche Freifläche mit neu gestaltetem Dorfplatz und einem großzügigen Kinderspielplatz an. Der Dorfplatz mit Boulefeld und Wasserspiel hat eine hohe Aufenthaltsqualität und bietet sich als Treffpunkt für das Wohnquartier an.

Der Zugang zu dem nördlichen Gebäude Auf der Viehweid 1 erfolgt über den Dorfplatz auf der Nordseite des Gebäudes. Hier befinden sich auch die drei Zugänge zu den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. Eine Kindertagesstätte mit Freianlagen für eine Gruppe mit 10 Kindern sowie zwei Quartierseinrichtungen.

In dem südöstlichen Gebäude Auf der Viehweid 1a, an der Ecke Hans-Joos-Straße und Wiesenstraße werden im Erdgeschoss Räumlichkeiten für eine Tagespflegeeinrichtung für Menschen mit Unterstützungsbedarf errichtet. Im Obergeschoss ist eine 5-Zimmer-Wohnung für eine inklusive Wohngemeinschaft vorgesehen. Das weitere Wohnungsangebot umfasst sieben 4-Zimmer-Wohnungen, elf 3-Zimmer-Wohnungen und vierzehn 2-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlicher Größe.

„Hier geht es nicht nur um die Fertigstellung eines Bauprojekts, es geht vor allem um die Realisierung einer Idee. Das bedarfsorientierte und erfolgreiche Wohnkonzept, macht uns hier zum Vorreiter generationsübergreifendem und vor allem bedarfsgerechtem Wohnen. Grundsätzlich geht es dabei nicht „nur“ um wohnen, es geht darum hier zu „leben“. Dass dies in unserer geographischen und emotionalen Ortsmitte geschieht, ist ein ganz besonderer Umstand. Mit einem Tagespflegestützpunkt, einer Kindertageseinrichtung, einem Dorfplatz und einem gastronomischen Angebot, führt das gemeinsame Projekt Menschen zusammen und bietet zusätzlich in 33 Wohnungen ein bezahlbares Zuhause. Wir freuen uns, dass die Realisierung dieses Quartiers gemeinsam mit dem Bauverein so gelungen ist!“

Sebastian Kiss, Bürgermeister der Gemeinde Schallstadt

Das generationenübergreifende Konzept bietet attraktiven Wohnraum für jede Lebensphase mit dem Ziel, das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern und selbstbestimmtes Wohnen auf Grundlage des genossenschaftlichen Solidargedankens zu unterstützen. Sämtliche Wohnungen sind über einen rollstuhlgerechten Aufzug erschlossen. Alle Wohnungen sind barrierearm konzipiert, 21 Wohnungen entsprechen explizit den Anforderungen an die Barrierefreiheit nach § 35 LBO Abs. 1. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben eine Terrasse mit direktem Zugang zu den Außenanlagen. In den Obergeschossen verfügt jede Wohnung über einen teilweise zurückgesetzten, die Privatsphäre schützenden Balkon.

Zur Förderung der Interaktion sind in den modernen Genossenschaftswohnungen die Küchenbereiche zum Wohnraum geöffnet. Alle Wohnungen sind komfortabel mit Fußbodenheizungen und elektrischen Rollläden oder Raffstores ausgestattet. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Handtuchwärmekörper installiert. Alle Duschen sind bodeneben eingebaut. Die Abstellräume befinden sich größtenteils in der Wohnung.

Für die drei Gebäude gibt es eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 38 PKW-Stellplätzen und einem großzügigen Fahrradabstellraum. Die Tiefgarage wird über die Wiesenstraße angefahren und hat je einen Zugang zu den drei Gebäuden. Der gemeinsame Müllraum im Untergeschoss ist ebenfalls über die Tiefgarage erreichbar.

Die Gebäude erfüllen die Anforderungen an den KfW Energie-Effizienzhaus-Standard 55 und zeichnen sich durch ein nachhaltiges klimaschonendes Energiekonzept aus. Mit dem Anschluss an das „Kalte Nahwärmenetz“ der Gemeinde Schallstadt werden die drei Gebäude CO_2-neutral über eine zentrale Wärmepumpe mit Wärme versorgt.

Neben der mitgliederfördernden Gestaltung der Nutzungsgebühren zur Schaffung dauerhaft bezahlbaren Wohnraums, werden neun Wohnungen über das kirchliche Förderprogramm „Bezahlbares Wohnen in Baden“ speziell gefördert. Die Erzdiözese Freiburg fördert die Bewohnerinnen und Bewohner in Form eines direkten Zuschusses zur Nutzungsgebühr. Dabei werden über einen Zeitraum von 10 Jahren insbesondere junge Familien mit Kindern, Alleinerziehende und ältere Menschen mit einem Zuschuss zur Nutzungsgebühr in Höhe von 1,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche unterstützt. Die Gesamtkonzeption zielt darauf, ein generationenübergreifendes Quartier zu entwickeln. Vielfältige Wohnangebote werden durch die Schaffung sozialer Infrastruktur wohnortnah optimiert.

„Bei dem Gemeinschaftsprojekt Neue Ortsmitte Schallstadt ist es erneut gelungen, das genossenschaftliche Wohnen mit der Schaffung sozialer Infrastruktur zu verbinden. Die wohnortnahen Dienst- und Versorgungsleistungen bilden für die Bewohnerinnen und Bewohner einen klaren Mehrwert und sorgen generationenübergreifend für Sicherheit. Bereits zu Beginn der Konzeptentwicklung ist die Gemeinde Schallstadt auf das genossenschaftliche Modell eingegangen um Synergien für die Bürgerinnen und Bürger generieren zu können. Hierfür darf ich meinen Dank an den Gemeinderat und den Bürgermeister mit seiner gesamten Verwaltung richten. Die architektonische Umsetzung der städtebauliche Idee mit dem vielfältigen Wohnungs-Mix formen dieses gemeinwohlorientierte Projekt zu einem beispielhaften Gesamtkonzept. Über das intelligente Belegungs- und Vergabekonzept wird die neue und gemeinsame Ortsmitte mit Leben gefüllt.“

Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau eG

Kalte Nahwärme Schallstadt

Mit dem Abwasserkanal CO_2-neutral Heizen und Kühlen

Der südbadische Energieversorger Energiedienst versorgt durch das Kalte Nahwärmenetz Schallstadt rund 200 Haushalte mit klimaneutraler Wärme. Diese wird aus dem Abwasser des nahegelegenen Abwasserkanals des Abwasserzweckverbands „Breisgauer Bucht“ gewonnen und steht den einzelnen Gebäuden zur Warm- und Heizwassererzeugung bereit.

Das klimafreundliche Nahwärmenetz in Schallstadt mit einer Leitungslänge von 2,2 Kilometern ist das erste in Südbaden und deutschlandweit eines der wenigen, wofür die Wärme aus Abwasser gewonnen wird. Haushalte, die klimaneutrale Abwärme beziehen, können auf die Verwendung fossiler Brennstoffe, wie Heizöl oder Erdgas, vollständig verzichten.

Die Nutzung industrieller Abwärme und Abwärme aus Abwasser bietet großes Potential für die Zukunft. So prognostiziert das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg im Abwärmekonzept, dass rund 10 Prozent aller Gebäude mit Wärme aus Abwärme versorgt werden könnten. Die Nutzung von Abwärme wird mit steigenden Energiepreisen jedes Jahr bedeutender und ist ein wichtiger Baustein um die bis 2045 geplante Klimaneutralität der Bundesrepublik zu erreichen.

Der Energiedienst engagiert sich für Energiesysteme der Zukunft und setzt in der Wärmeversorgung vermehrt auf industrielle Abwärme.

Mehr Infos zu den Wärmelösungen von Energiedienst unter: www.naturenergie.de/waerme

„Seit 2014 unterstützt die Erzdiözese Freiburg Menschen, die sich hochpreisige Wohnungen nicht leisten können. Vor allem Familien mit Kindern und ältere Menschen werden gefördert. Bis heute hat die Erzdiözese zehn Millionen Euro in das Programm gegeben. Mit dieser Unterstützung konnten die starken Partner aus der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft bereits über 650 Wohnungen für Menschen mit geringerem Einkommen auf dem Gebiet der Erzdiözese Freiburg neu bauen. Diese Zusammenarbeit zwischen Kirche und Wohnungswirtschaft ist in Deutschland einmalig.“

Johannes Baumgartner, Stiftungsdirektor der Pfarrpfründestiftung der Erzdiözese Freiburg

„Die Tagespflegeinrichtung in der neuen Ortsmitte Schallstadt wird die ambulante Versorgungsstruktur nachhaltig stärken und so wohnortnah, durch verbesserte und innovative Pflege-Arrangements eine Ergänzung der häuslichen Pflege darstellen und zur Erhaltung der familiären Pflegefähigkeit beitragen. Die Tagespflege stellt einen verlässlichen Baustein zur Vereinbarkeit von Pflege und Beruf dar unterstützt als Netzwerkpartner das generationenübergreifende Miteinander im dörflichen Quartier.“

Jochen Kandziorra, Vorstandsvorsitzender Caritasverband für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald e.V.

„Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. In welcher Wohnform jemand wohnt, hat große Bedeutung für seine/ihre Selbstbestimmtheit und für die Teilhabe am sozialen und gesellschaftlichen Leben. Dies gilt für alle Menschen, mit oder ohne Einschränkungen. Inklusion ist dabei zentral und wesentlich. Inklusion lenkt den Blick auf persönliche Begegnung und gegenseitige Bereicherung. Ausgehend von der Verschiedenheit jedes Einzelnen, muss es daher unterschiedliche Angebote zum Wohnen und Leben geben. Wir freuen uns als Lebenshilfe Breisgau, uns hier in der Neuen Ortsmitte Schallstadt mit unserem inklusiven Konzept des unterstützten Wohnens für Menschen mit Einschränkungen einbringen zu können und dabei Teilhabe- und Begegnungsmöglichkeiten zu eröffnen.“

Daniela Elsäßer, Bereichsleitung Wohnen und Assistenz der Lebenshilfe Breisgau

INFO

Förderprogramm „Bezahlbares Wohnen in Baden“ zum Neubau von bezahlbaren, genossenschaftlichen Wohnungen innerhalb der Erzdiözese Freiburg

Förderung
Die Erzdiözese Freiburg fördert Bewohnerinnen und Bewohner für die Dauer von 10 Jahren mit einem Zuschuss zur Nutzungsgebühr in Höhe von 1,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Förderzweck
Neubau von bezahlbaren, genossenschaftlichen Wohnungen, für einkommensschwächere Zielgruppen, wie junge Familien mit Kindern und ältere, alleinstehende Personen ab 65 Jahren sowie Alleinerziehende.

Förderbedingungen
Die Förderberechtigung des Personenkreises orientiert sich an den Einkommensgrenzen, die jährlich für das jeweils gültige Landeswohnraumförderungsprogramm festgesetzt werden.

*„Der ‚alte Sportplatz' liegt **mitten** in Schallstadt, aber **zwischen** den ehemals selbstständigen Ortsteilen Schallstadt und Wolfenweiler mit jeweils eigenen historischen Ortskernen. Die Aufgabe hier eine ‚gemeinsame Ortsmitte' neu entstehen zu lassen, hat uns von Anfang an gefallen. Schon zu Beginn der Planung haben wir uns damit beschäftigt, wie unsere Architektur Gemeinsamkeit und Nachbarschaft fördern kann. Dazu hatten wir die Idee die Gebäude mit einer lockeren Bebauung und den typischen geneigten Dächern in das Ortsbild einzufügen. Und zusätzlich durch die besondere Gebäudestellung, den Wohnhof und den Marktplatz, die Abfolge der Dachgiebel und die abwechslungsreichen Fassaden einen einprägsamen und prägnanten Ort zu entwickeln."*

Max Munkel, Architekt ABMP Amann Munkel Preßer PartG mbB

Ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinde Schallstadt,
Bauverein Breisgau eG und ABMP-Architekten

SCHALLSTADT | BVB BAUVEREIN BREISGAU eG | ABMP Amann Munkel Preßer Architektur Generalplanung

Finanziert durch die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG

Gefördert durch durch die
Erzdiözese Freiburg

Erzdiözese Freiburg

Lageplan

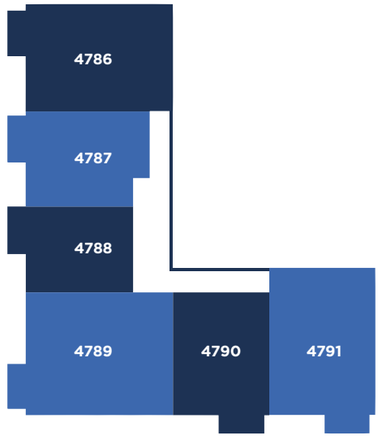
Neue Ortsmitte Schallstadt

Haus A1

1. OG

4786
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 87,61 qm²

4787
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 61,50 qm²



4788
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 49,54 qm²

4789
4-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 101,60 qm²

4790
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 64,43 qm²

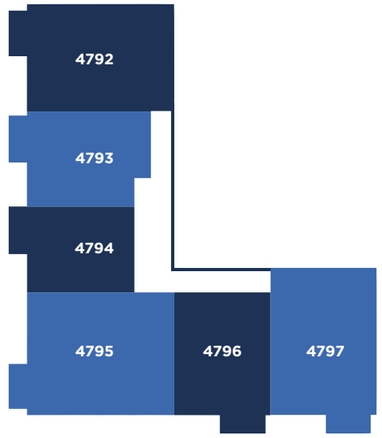
4791
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 85,86 qm²

geförderte Wohnung durch die Erzdiözese Freiburg
barrierefreie Wohnung nach § 35 LBOr
Belegunsrecht Gemeinde Schallstadt

2. OG

4792
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 87,61 qm²

4793
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 61,50 qm²



4794
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 49,54 qm²

4795
4-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 101,60 qm²

4796
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 64,43 qm²

4797
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 85,86 qm²

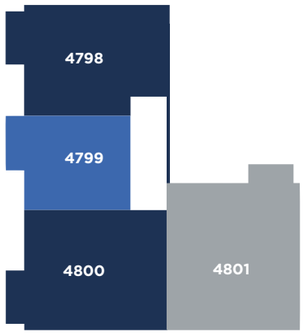
Haus A2

1. OG

4798
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 82,62 qm²

4799
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 60,36 qm²

4800
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 89,28 qm²

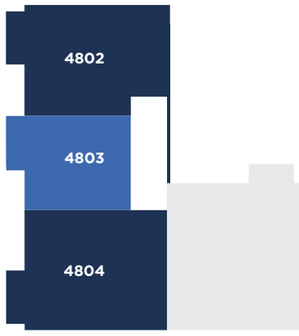


2. OG

4802
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 82,62 qm²

4803
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 60,36 qm²

4804
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 89,28 qm²



Haus A3

EG

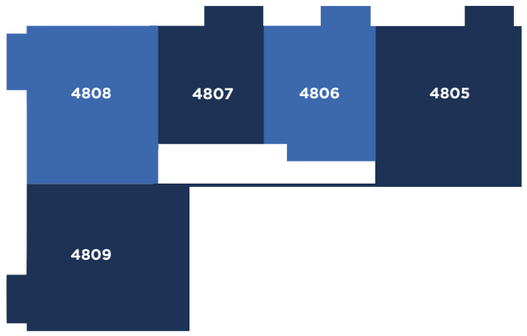
4808
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 89,61 qm²

4807
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 60,83 qm²

4806
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 66,38 qm²

4805
4-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 107,91 qm²

4809
4-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 110,77 qm²



geförderte Wohnung durch die Erzdiözese Freiburg
barrierefreie Wohnung nach § 35 LBOr
Belegunsrecht Gemeinde Schallstadt

Haus A3

1. OG

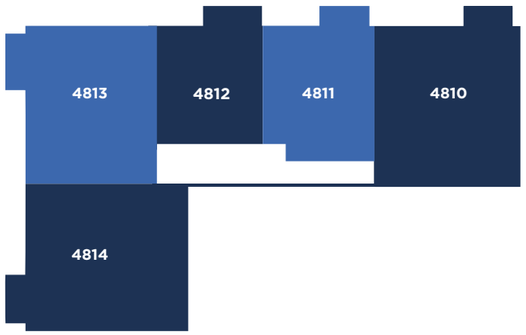
4813
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 89,64 qm²

4812
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 60,86 qm²

4811
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 66,41 qm²

4810
4-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 107,94 qm²

4814
4-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 110,80 qm²



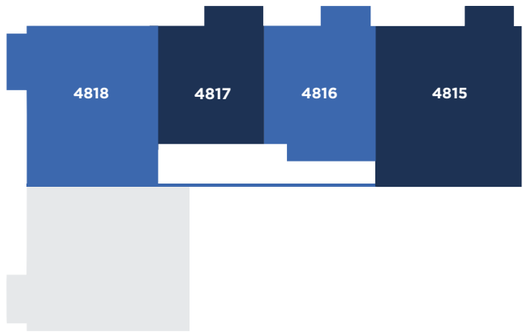
2. OG

4818
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 89,64 qm²

4817
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 60,86 qm²

4816
2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 66,41 qm²

4815
4-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche 107,94 qm²



geförderte Wohnung durch die Erzdiözese Freiburg
barrierefreie Wohnung nach § 35 LBOr
Belegunsrecht Gemeinde Schallstadt

Ihre Ansprechpartnerin für Vermietung und Auskünfte

Anna Weber

Bauverein Breisgau eG
Zähringer Straße 48, Raum: 1. OG Zi. 106
Telefon 0761. 5 10 44-38 / Fax 0761. 5 10 44-38
anna.weber@bauverein-breisgau.de

Ihr Ansprechpartner für Wohnungen mit Belegungsrecht Gemeinde Schallstadt

Kilian Kaufmann

Bürgermeisteramt Schallstadt
Waldseemüller-Straße 1, 79227 Schallstadt
kilian.kaufmann@schallstadt.de, www.schallstadt.de

Bauverein Breisgau eG
Zähringer Straße 48
79108 Freiburg im Breisgau
Telefon 0761. 5 10 44-0
Telefax 0761. 5 10 44-90
info@bauverein-breisgau.de
www.bauverein-breisgau.de

Gestaltung:
Hanauer Grafik Design,
Frankfurt am Main
www.hanauer-design.de

Druck:
Hofmann Druck, Emmendinger
Buch- und Offsetdruckerei

Klimaneutral Druckprodukt
MIX Papier FSC FSC® C084513