Sanierungsgebiet Lindenhain

Die Photovoltaikmodule wurden von der GVV Städtische Wohnbaugesellschaft installiert und erzeugen nun schon seit Jahren umweltfreundlich Strom.

Inhalt

		Seite
	Vorbemerkung	1
1.	Sanierungsgebiet	4
2.	Sanierungsziele	11
3.	Chronologie	12
4.	Sanierungsverfahren	13
5.	Verbesserungsverfahren & Investitionen	14
6.	Erweiterung des Sanierungsgebiets	15
7.	Übersicht über Ausgaben & Zuschüsse	16
8.	Fazit	17

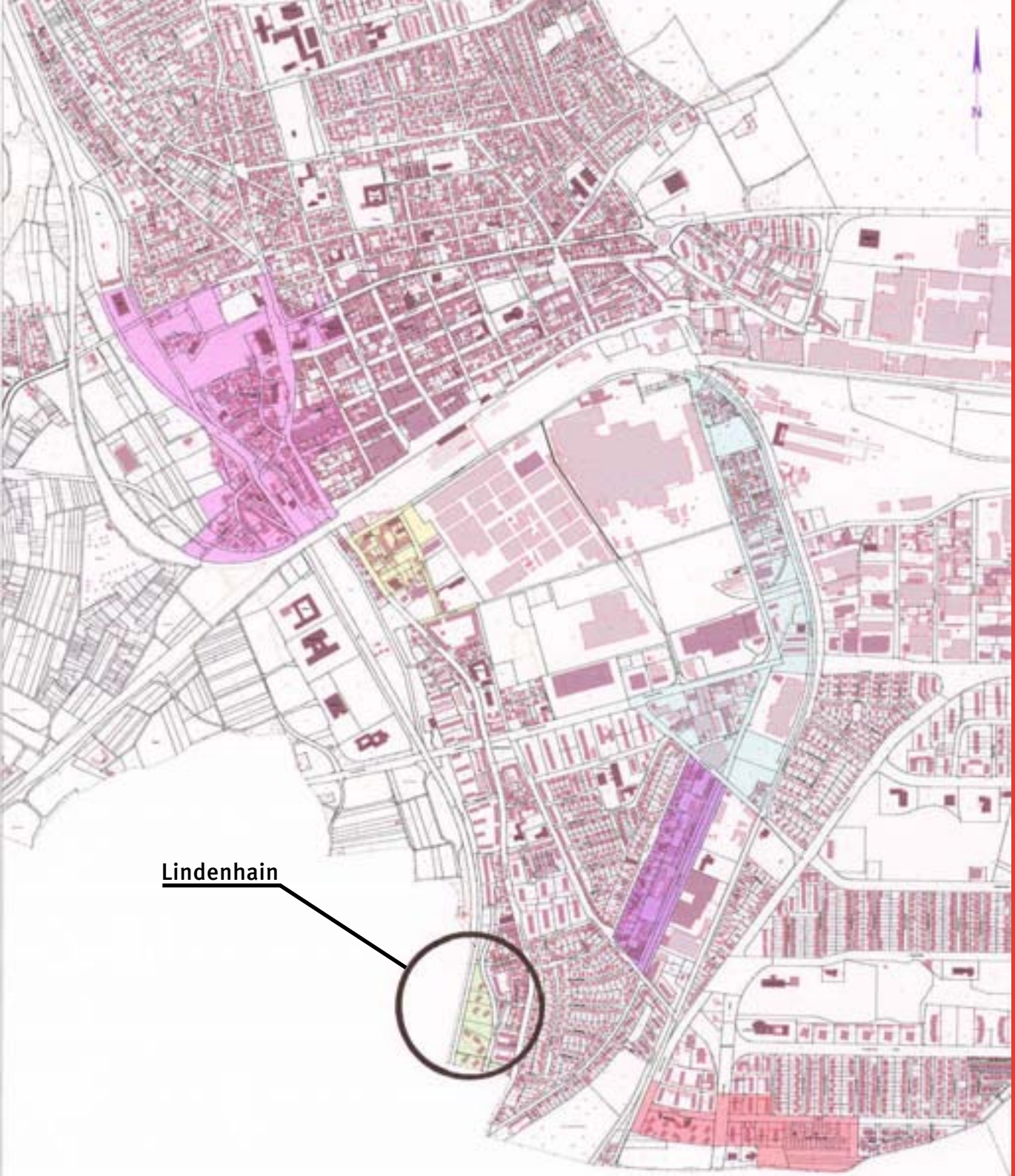
Vorbemerkung

Das Wohnquartier Lindenhain kann mit seinen viergeschossigen Wohnblöcke in Zeilenbauweise als typisches Beispiel für Stadterweiterungen der Nachkriegszeit dienen.
Die Einwohnerzahl Singens vergrößerte sich in dieser Zeit von ca. 22.000 auf über 46.000 Personen. Der damals zuständige Stadtbaurat und Leiter des Bauamtes Hannes Ott nahm bereits im Jahr 1953 die Planung von mehrgeschossigen Wohnbauten entlang der Aach in Angriff. Die Wohnhäuser im Lindenhain sind die ersten gebauten Beispiele für Otts Wohnarchitektur.

Dieser Bautypus findet sich in Otts späteren Projekten wieder. Ein Beispiel dafür ist unter anderem das Wohnquartier Langenrain im Süden der Stadt Singen.

Für die zunehmende Bevölkerung wurden in Singen vor allem südlich der Bahnlinie neue Wohnviertel mit Schulen, Kirchen und Freizeitanlagen geschaffen. Das in der Nähe der Aach am Stadtrand liegende Wohnquartier Lindenhain gehört zu diesen Stadterweiterungen und verdeutlicht dabei auch die Probleme der aus dieser Zeit stammenden und oft steril und monoton wirkenden stadträumlichen Strukturen.

Stadtbaurat Hannes Ott in einer Skizze von Otto Dix


Lindenhain

Lindenhain um 1960

Sanierungsgebiet Lindenhain

Städtebauliche und soziale Missstände

Die aus den Jahren 1958/59 stammenden Wohngebäude liegen am südlichen Stadtrand in der Nähe des Aachufers. In der näheren Umgebung befinden sich freistehende Einfamilienhäuser und weitere Mietwohnungsbauten der 50er Jahre. Die Wohnungen des Quartiers „Lindenhain“ waren zu Beginn der Sanierung im Besitz der GVV. Während des Sanierungsverfahrens wurde ein Teil der Wohnungen privatisiert.
Die Gebäude und das Umfeld waren in einem schlechten Zustand.
Die Wohnungsgrößen lagen zwischen 27 und 57 m². Die Gebäude hatten eine unzureichende Wärmedämmung, keine Zentralheizung, die Warmwasserbereitung erfolgte über Einzelöfen. Die Wohnungen hatten keine Balkone.

Von dem Bonner Institut „empirica“ wurde im Jahr 1997 ein Bericht zum Wohngebiet Lindenhain verfasst. Unter der Überschrift „Überforderte Nachbarschaften“ wurde auf die sinkende Attraktivität und auf die gestalterischen und sozialräumlichen Defizite des Wohngebiets Lindenhain hingewiesen. So waren die Freiflächen zwar großzügig dimensioniert, aber nicht im Hinblick auf öffentliche und halböffentliche Bereiche mit ansprechender Aufenthaltsqualität gegliedert. Asphaltierte und trostlos wirkende Flächen prägten das Erscheinungsbild. Das Wohnumfeld wirkte verwahrlost und trist. Die Gestaltung der Freiflächen war unbefriedigend, da sie zu offen und zu weitläufig war.

Die sehr einfach gestalteten Baukörper bildeten keine ansprechenden, das Wohnumfeld verbessernden Freiräume. Das Erscheinungsbild war insgesamt eintönig. Den Bewohnern ist es schwer gefallen, sich mit dem Wohnquartier „Lindenhain“ insgesamt zu identifizieren. Daher haben sich die zufriedenen Bewohner bewusst von den Problemhäusern abgegrenzt und sich ausschließlich auf ihr eigenes Haus bezogen.

Für Kinder und Jugendliche fehlten Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

Die ausländischen Bewohner waren zu einem großen Teil Gastarbeiter aus Portugal und Italien und über nachbarschaftliche und familiäre Bindungen gut integriert. Die Sinti und jenischen Landfahrer wurden von den anderen Bewohnern in ihrer Lebensweise als fremdartig erlebt.
Die Zahl der Arbeitslosen und der Sozialhilfeempfänger im Gebiet lag über dem Durchschnitt. Die relativ kleinen Wohnungen wurden zum Teil von Familien mit mehreren Kindern bewohnt und waren dadurch überbelegt.

Baubeschrieb

Der proj. Neubau soll auf Lgb.Nr. 8254 Am Lindenhain erstellt werden. In den Wohnblock werden 2-Dreizimmer-, 8 Zweizimmer- und 4-Einzimmerwohnungen untergebracht. Jede Wohnung teilt sich auf in Küche, Bad + WC., Flur, 1 Zimmer bzw. 2 Zimmer und 3 Zimmer. Im Kellergeschoß ist für jede Wohnung ein Kellerraum und für 8 Wohnungen eine Waschküche vorgesehen. Im nicht ausgebauten Dachgeschoß erhält jede Wohnung einen Speicher.

Bauausführung:

1. Wände

Außenwände des Kellergeschosses aus 40 cm starkem Stampfbeton. Tragende Zwischenwand 35 cm stark. Alle übrigen Kellerabtrennungen aus Lattenverschlägen. Im Erdgeschoß und in den 3 Obergeschossen sind die Außenwände aus 30 cm und die tragenden Trennwände zwischen den einzelnen Wohnungen aus 24 cm st. Wabensteinmauerwerk. Sämtliche nichttragenden Trennwände werden aus 7 cm st. Ziegelmauerwerk ausgeführt.

2. Decken

Sämtliche Zwischendecken aus massiven Stahlbetonplatten mit entsprechender Armierung.

3. Dach

Liegender Pfettendachstuhl mit engobierten Biberschwanzziegeln ausgeführt.

4. Fußbodenbelag

In der Waschküche Zementglattstrich auf Unterlagsbeton, die übrigen Räume im Keller erhalten nur Kiesschüttung. In sämtlichen Wohnräumen 2 1/2 cm Gußasphalt auf Trittschallisolierung.

5. Treppen

Treppenläufe aus einzelnen Kunststeinstufen mit Granitvorsatz. Treppengeländer aus senkrechten Eisenstäben im Abstand von ca. 12 cm und entsprechendem Handlauf.

6. Fenster und Türen

Einfache Kellerfenster nach innen aufgehend. Wohnungsfenster aus einfachen Blendrahmenfenstern. Sämtl. Türen aus fabrikmäßig hergestellten Sperrholz- oder Kunststofftüren mit Stahltürzargen. Außentüren aus Rahmen und Aufdoppelung.

7. Wandflächen

Innere Wandfläche aus Kalkputz sauber abgefilzt und wischfester Leinfarbanstrich. Außenputz "Münchner Rauhputz". Sockel mit Caparol gestrichen.

8. Heizung

Zimmeröfen und Waschkessel mit Kohlenfeuerung.

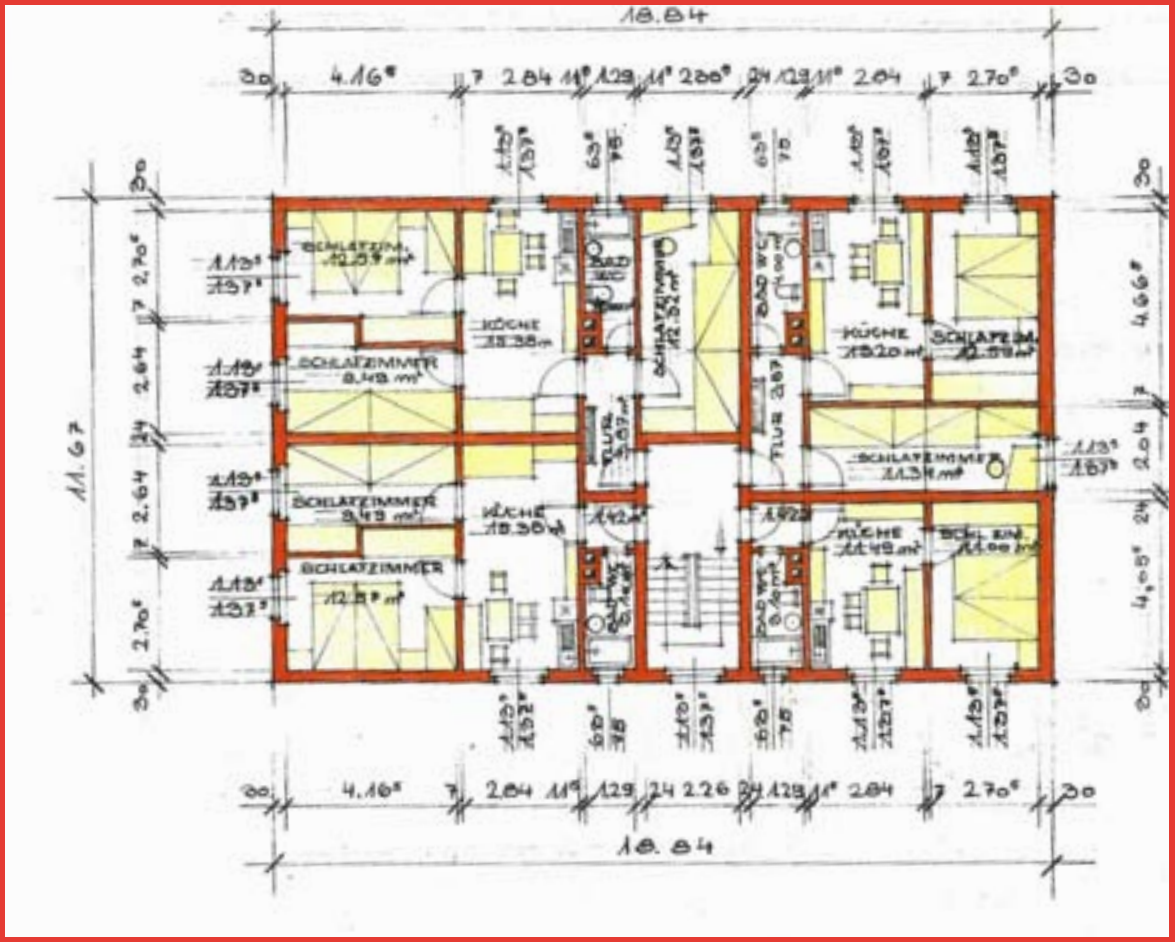
9. Kamine

Kaminköpfe aus Klinker und Kunststeinabdeckplatten.

Im übrigen verweisen wir auf unsere Planvorlage.

Singen (Hohentwiel), den 23. November 1957, Stadtbauamt:

Aus dem Bauantrag von 1957



Grundrissplan aus dem Bauantrag von 1957

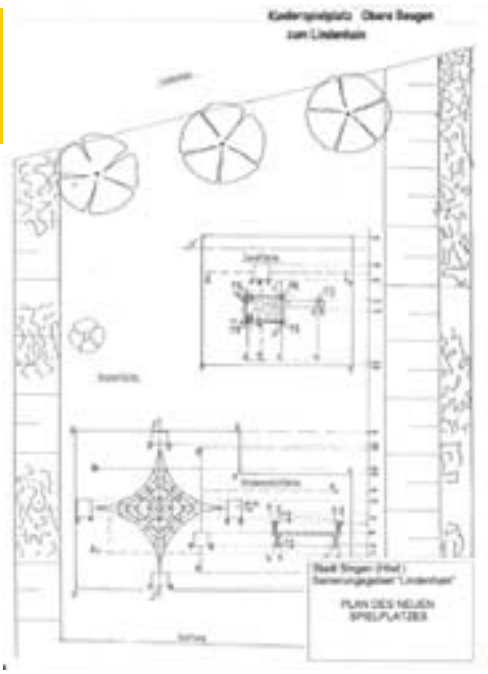
85
83
87

Vorentwurf Büro Gnädinger
Landschafts- und Gartenarchitektur
Dezember 1998

Sanierungsziele

Zur Verbesserung der städtebaulichen und sozialen Missstände wurden folgende Ziele formuliert:

- Modernisierung der sehr einfach ausgestatteten Wohnungen
- Neue familiengerechte Wohnungszuschnitte durch Zusammenlegung von Einheiten
- Reduktion des Energieverbrauchs durch Wärmedämmung und neue Heizungstechnik
- Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung
- Gestaltung von Hauseingangszonen
- Mietergärten
- Entsiegelung der asphaltierten Flächen
- Neugestaltung der Spielflächen
- Privatisierung einzelner Wohnungen
- Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum
- Neuorganisation der Belegungspraxis
- Verbesserung der Bewohnerbeteiligung



Chronologie

Mai 1997
Gemeinderatsbeschluss zur Ausweisung des Sanierungsgebiets

Juni 1997
Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg

Oktober 1998
Satzungsbeschluss des Gemeinderats, förmliche Festlegung

Januar 1998
Beginn der Modernisierungsmaßnahmen

Dezember 1999
Abschluss der Maßnahmen Lindenhain/Obere Beugen

Dezember 2006
Erweiterung des Gebiets um Lindenhain 59 bis 71

Dezember 2007
Verlängerung des Bewilligungszeitraums

Juni 2008
Abrechnung der Maßnahme

Sanierungsverfahren

Die Sanierung wurde im vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 (4) BauGB durchgeführt. Auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung wurde verzichtet, da davon ausgegangen werden konnte, dass die Modernisierung im Bestand, die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Neugestaltung der Spielbereiche nicht zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen. Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Singen zeigt, dass die Bodenwerte sich seit 1998 nicht wesentlich erhöht haben. Am 31.12.1998 lag der Richtwert bei 230,00 DM. Am Ende der Sanierung im Jahr 2007 liegt der Richtwert bei 140.00 €. Diese Erhöhung geht auf die allgemeine Teuerung zurück und kann nicht mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung in Zusammenhang gebracht werden.

Skizze von Frau Fischer
Sanierungsbeauftragte GVV

Verbesserungsmaßnahmen und Investitionen

Die Gebäude wurden grundlegend modernisiert und zeitgemäßen Wohnbedürfnissen angepasst. Dabei spielten vor allem der Einbau von Zentralheizungen mit zentraler Warmwasserversorgung, Erneuerung der Elektroanlagen, neue sanitäre Anlagen und die Verbesserung des Wärme- und Trittschallschutzes eine wesentliche Rolle.

Aus mehreren kleinen Einheiten wurden größere, familiengerechte Wohnungen geschaffen.

So sind aus den 96 bestehenden Wohneinheiten 84 neue entstanden.

	Bestand	Neu
1-Zi-Wohnungen	24	12
2-Zi-Wohnungen	48	36
3-Zi-Wohnungen	24	24
4-Zi-Wohnungen	-	12

Die Gestaltung des Wohnumfelds wurde wesentlich verbessert. Dazu trugen der Rückbau der asphaltierten Flächen, die neuen Mietergärten und die Neugestaltung der Spielflächen wesentlich bei. Die Eingänge der Gebäude bekamen ein neues Gesicht. Dieser Bereich konnte durch die Neuordnung der Aufstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen verbessert werden.
Durch den neu organisierten Umgang mit der Neubelegung der Mietwohnungen und durch den Einsatz der zuständigen Hausmeister konnten die sozialen Strukturen verbessert werden.

Ein Teil der modernisierten Wohnungen wurde an Eigennutzer verkauft. Die Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen trägt zu einer stabilen Bewohnerstruktur bei.

In den Modernisierungsverträgen zwischen der Stadt Singen und der GVV städtische Wohnbaugesellschaft wurde eine Mietpreisbindung für einen Zeitraum von 10 Jahren vereinbart, um bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Erweiterung des Sanierungsgebiets im Jahr 2006

Die GVV städtische Wohnbaugesellschaft hat die nahe am Aachufer liegenden und in den 60er Jahren fertiggestellten Wohngebäude im Jahr 2000 erworben. Es handelt sich dabei um zwei Wohngebäude mit insgesamt 58 Wohnungen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca.58 und 70 m², nur einige wenige Wohnungen sind deutlich kleiner.

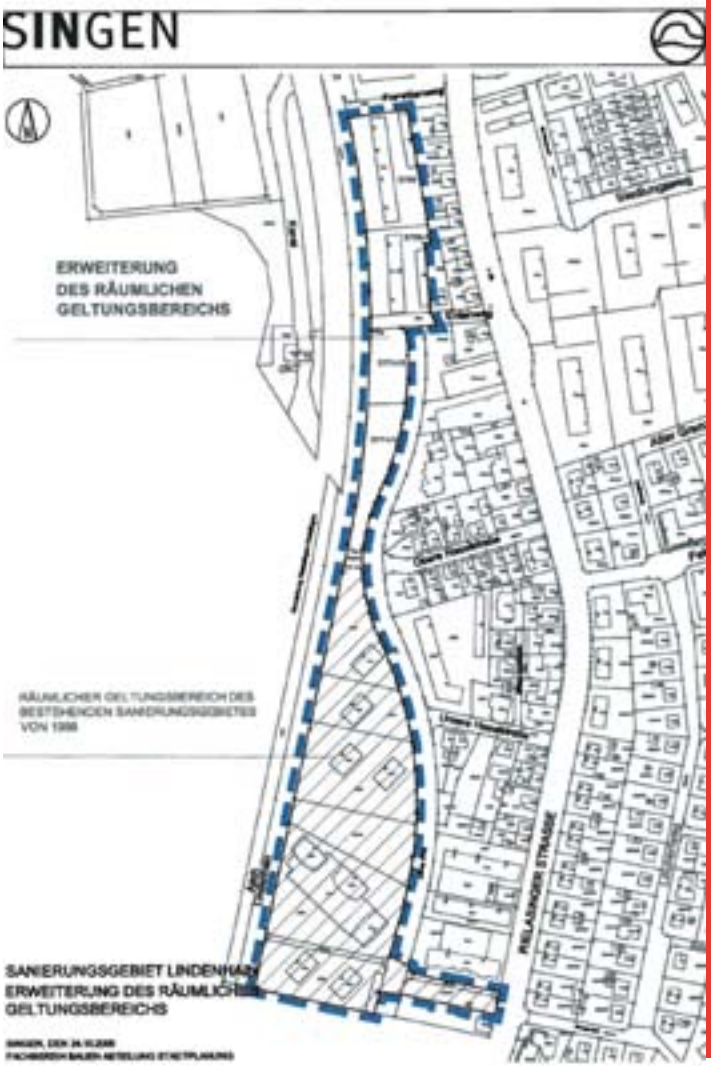
Die Ausstattung der Wohnungen war nicht mehr zeitgemäß. Die sanitäre Ausstattung und die Elektroinstallation waren erneuerungsbedürftig. Die vorhandenen Balkone hatten einen nur eingeschränkt nutzbaren Zuschnitt. Die Wärmedämmung war nicht ausreichend und die bestehende Heizungsanlage genügte den heutigen Anforderungen nicht. Die Außenanlagen wirkten verwahrlost. Die Eingangssituation der Häuser wiest gestalterische Mängel auf. Die Kinderspielplätze waren nicht mehr nutzbar.
Das Erscheinungsbild der Gebäude trug nicht zur Attraktivität des Stadtbildes bei.
Um diese städtebaulichen Missstände beseitigen zu können, wurde das Sanierungsgebiet erweitert.
Die innenstadtnahe Lage, das im Grundsatz verbesserungsfähige und ruhige Wohnumfeld in der Nähe der Aach und die gute Anbindung an den ÖPNV sind weitere gute Gründe dafür, das Sanierungsgebiet zu erweitern und Fördermittel zur Verfügung zu stellen.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Übersicht über Ausgaben und Zuschüsse im Landessanierungsprogramm LSP

Finanzbedarf	2.006.314,15 €
Anteil Stadt 40%	802.525,66 €
Zuschuss Bund, Land 60 %	1.203.788,49 €



Fazit

Die Veränderungen im Wohnquartier „Lindenhain“ haben zu einer Aufwertung des Gebiets geführt. Die Bewohnerstruktur konnte durch die verschiedenen und aus den Sanierungszielen entwickelten Maßnahmen verbessert werden. Das Quartier hat ein positives Image gewonnen und ist nun in das Gefüge der Stadt integriert.

Beim Spielplatz-Bau selbst zupacken

Initiative von Stadträtin Claudia Weber wird jetzt im Wohngebiet „Oberer Berger“ in die Tat

„Einige Erwachsene könnten noch etwas mehr mit anpacken“

Impressum

Redaktion: Stadt Singen
Fachbereich Bauen
Stadtplanung
Tilo Brügel

Julius-Bührer-Straße 2
78224 Singen

Telefon 07731 85340
stadtplanung@singen.de

Gestaltung: Stadt Singen
Fachbereich Zentrale Aufgaben/Finanzen/Betriebe
Hausdruckerei
Stefanie Lemke
Rebecca Oeschger

Textquellen: Sanierungsbeauftragte GVV - Gundula Fischer
Stadt Singen, Stadtplanung - Tilo Brügel
Stadt Singen Haushalt & Abgaben - Herr Granacher

Bildnachweis: Stadt Singen
GVV Städtische Wohnbaugesellschaft mbH
Benoit Coudreuse
Rebecca Oeschger

Druck: Stadtverwaltung Singen Hausdruckerei

SINGEN

Stadt Singen I Fachbereich Bauen I Stadtplanung I Julius-Bührer-Straße 2 I 78224 Singen I Telefon 07731 85340 I stadtplanung@singen.de