

# ZUKUNFTSQUARTIER KREUZ

NUTZUNGS-, BETRIEBS- UND FINANZIERUNGSKONZEPT | Kurzfassung

*Nachhaltig und gemeinschaftlich zusammenleben*





## Vision

Gemeinsam für Nachhaltigkeit und ein lebendiges Miteinander.  
Zukunftsfähigkeit für Kreuz, Bayreuth und die Region anstoßen.

### Orientierung an den Kriterien des Interessenbekundungsverfahrens

Wir, die Bürgerinitiative „Zukunftsquartier Kreuz“, haben gemeinsam mit unseren Planungspartner\*innen ein Nutzungskonzept für die Nachnutzung des Areals des Rathauses II entwickelt, das sich an den stadtgestalterischen und sozialräumlichen Kriterien des Interessenbekundungsverfahrens der Stadt Bayreuth orientiert.

### Konzeptentwicklung auf breiter Basis

Als offenes Bürgerprojekt veranstalteten wir am 22. und 23. Februar 2019 eine öffentliche Ideenwerkstatt mit über 65 Teilnehmenden, bei denen Bedürfnisse und Anregungen für das Quartier gesammelt wurden. Die Ergebnisse dieser Werkstatt bildeten die Grundlage für die Formulierung unserer fünf Kernziele für das Zukunftsquartier Kreuz:

#### 1. Im Zukunftsquartier Kreuz gedeiht eine lebendige Gemeinschaft.

Wir wollen im Zukunftsquartier Kreuz unsere Vision eines gemeinschaftlichen, inklusiven und generationenübergreifenden Lebens in der Stadt verwirklichen: Wohnen, Arbeit und soziokulturelle Nutzungen sollen sich gegenseitig ergänzen.

#### 2. Das Zukunftsquartier Kreuz ist klimagerecht und ökologisch gestaltet.

Durch eine möglichst ökologische Sanierung von Bestandsgebäuden, innovative ökologische Ansätze beim Neubau, ein umfassendes energetisches Kon-

zept und vielseitige ressourcenschonende Mobilitätslösungen wollen wir einen Ort schaffen, der für eine lebenswerte Stadtzukunft steht.

#### 3. Das Zukunftsquartier Kreuz ist wechselseitig in das angrenzende Viertel und ins Stadtgebiet eingebunden.

Auf dem Areal des Rathauses II entsteht ein neuer Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden, die Nachbarschaft, Gäste und Besucher\*innen. Ein öffentlicher Quartiersplatz und offene Gemeinschaftsräume machen diesen besonderen Stadtraum mit seiner Geschichte erlebbar.

#### 4. Im Zukunftsquartier Kreuz wird Inklusion gelebt und die Menschen werden mit ihren Bedürfnissen wahrgenommen.

In der Architektur, den Wohnstrukturen und den Freizeitangeboten werden die Bedürfnisse von allen Bewohnenden berücksichtigt. Das Quartier ist darauf ausgelegt, dass alle, egal ob mit oder ohne Einschränkung, gemeinschaftlich zusammenleben können.

#### 5. Das Zukunftsquartier Kreuz erprobt eine zukunftsweisende Quartiersgestaltung.

Als einzigartiges Modellprojekt zeigt das Zukunftsquartier Kreuz themenübergreifend, welche innovativen Herangehensweisen es für eine belebte und nachhaltige Quartiersentwicklung für die Stadt der Zukunft braucht.

Abhängig von der Bausubstanz können bestehenden Gebäude **zum Teil saniert und erhalten** oder **durch Neubauten ersetzt** werden.

Das Grundstück kann über das **Erbbaurecht** günstig und nachhaltig finanziert werden. Für die einzelnen Wohneinheiten bieten sich **unterschiedliche Rechts- und Finanzierungsmodelle** an (siehe Seite 3).





Konkret sind zwei unterschiedliche stadtplanerischen Varianten möglich. Die Umsetzung ist abhängig vom Zustand der Bausubstanz, weshalb eine Prüfung der Bausubstanz weiteren Planungen vorangestellt sein sollte.

### Variante 1: Erhalt einzelner Gebäude und Ergänzung um Neubauten

Wenn der Zustand der Bausubstanz es zulässt, könnte ein Teil der bestehenden Gebäude – auch im Sinne der Ressourcenschonung – erhalten, grundlegend saniert, durch Anbauten ergänzt und so neuen Funktionen zugeführt werden. Insgesamt ließen sich so etwa 80 Wohneinheiten auf dem Areal schaffen, die von etwa 200 Personen bewohnt werden.



*Variante 1 mit Integration von erhaltenswerter Bausubstanz (Eigene Darstellung)*

### Variante 2: Abriss der Bestandsgebäude und Errichtung von Neubauten

Sollte sich bei der Prüfung der Bausubstanz herausstellen, dass diese so marode ist, dass eine Sanierung und Weiternutzung der genannten Gebäude nicht in Frage kommt, würden alle Gebäude auf dem Gelände abgerissen und durch Neubauten in veränderter Anordnung und mit neuer Funktion ersetzt werden.

So könnten auf dem Gelände fünf bis sieben mehrgeschossige Neubauten mit etwa 90 Wohneinheiten für etwa 250 Personen entstehen. Diese sind vorwiegend für die Wohnnutzung vorgesehen, umfassen aber in unterschiedlichem Umfang auch jeweils Flächen für eine gemeinschaftliche Nutzung der Bewohnenden sowie teilweise öffentlich nutzbare Flächen wie ein Quartierscafé.

Zwischen den Gebäuden sollen durch eine umfangreiche Entsiegelung der bisher stark für Pkw-Stellflächen genutzten Bereiche ausgedehnte öffentliche Grünflächen angelegt werden, die zu Begegnungsorten für die Bewohnenden des Quartiers und Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bürger\*innen aus angrenzenden Vierteln werden. In der Mitte des Quartiers soll ein öffentlicher Quartiersplatz entstehen, der für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Die Wege im Quartier sollen bis auf die für Notfälle wichtigen Zugänge für Feuerwehr und Rettungsdienst von fahrendem und ruhendem Autoverkehr weitgehend freigehalten werden. Dadurch steigt die Aufenthaltsqualität im Quartier deutlich.



*Variante 2 zeigt die Verteilung der Neubauten (Eigene Darstellung)*



## Rechtsmodell für das Zukunftsquartier Kreuz

### **Unterschiedliche Modelle**

Bei der Wahl der Rechtsform sind die jeweiligen Gebäudekomplexe auf dem Gelände eigenständig und können sich entsprechend der Interessen der zukünftigen Bewohnenden für das für sie passende Verfahren entscheiden. So kann es dabei zu unterschiedlichen Modellen innerhalb des Areals kommen, die beispielsweise über einen Quartiersverein wieder miteinander verknüpft sind.

Der Verein Hilfe für das behinderte Kind Bayreuth e.V., hat sich bereits für die Trägerschaft und Finanzierung von einem Inklusionshaus innerhalb des Zukunftsquartiers Kreuz ausgesprochen. Bewohner\*innen mit und ohne Behinderung können so bei diesem Träger einmieten.

### **Erbbaurecht**

Die Gebäude der jeweiligen Wohnprojekte werden auf dem Grundstück der Stadt Bayreuth unter den Bedingungen des Erbbaurechts errichtet. Die Stadt Bayreuth bleibt langjährige Eigentümerin der Fläche und erteilt ein „Eigentum auf Zeit“ an das Projekt „Zukunftsquartier Kreuz“. Für die Nutzung des Grundstücks wird einen Erbbauzins an die Stadt Bayreuth gezahlt. So profitieren die Bewohner\*innen von geringeren Investitionskosten, da die Finanzierung des Grundstückspreises entfällt; die Stadt Bayreuth kann mit ihrem Grund und Boden eine langfristige Rendite erwirtschaften, statt ihn einmalig zu verkaufen.

## Finanzierungsmodell für das Zukunftsquartier Kreuz

### **Bezahlbarer nachhaltiger Wohnraum**

Bei der Wahl der Finanzierungsformen des Zukunftsquartiers ist das Hauptanliegen, dauerhaft bezahlbaren Wohnungsbau mit höchsten, zukunftsweisenden ökologischen und sozialen Ansprüchen zu realisieren. Ein solches Projekt hat Modellcharakter weit über die Region hinaus.

### **Finanzierung des Grundstücks**

Rechnerisch bietet das Modell des Erbbaurechts, der Erbpacht, langfristig die mit Abstand beste Finanzierungsoption für die Stadt Bayreuth.

Sollte von Seiten der Stadt Bayreuth kein Interesse an diesem Modell vorliegen, könnte auch die Stiftung trias das Grundstück als Vermögensanlage erwerben und sie entsprechend ihrem Satzungszweck den gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten und den anderen zivilgesellschaftlichen Initiativen, die dieses Quartier gestalten, unter dem Modell des Erbbaurechts zur Verfügung stellen.

### **Finanzierung der Wohneinheiten**

Um ernsthaft und langfristig bezahlbaren neuen Wohnraum mit den weiteren genannten hohen Standards zu schaffen, bieten sich für die jeweiligen Hausgemeinschaften im Zukunftsquartier Kreuz zum aktuellen Stand folgende Modelle an:

- 1) Gründung einer Genossenschaft
- 2) Mietshäuser Syndikat
- 3) Mietwohnprojekte unter dem Dach eines Trägers
- 4) Baugemeinschaften

### **Finanzierung von Gemeinschaftsflächen**

Gemeinschaftsflächen werden innerhalb der Wohngebäude von den Hausgemeinschaften finanziert und getragen, da diese überwiegend hausintern privat genutzt werden.

Auch eine Beteiligung von den Bewohnern des Viertels an den halböffentlichen und öffentlichen Flächen ist vorgesehen, da diese deren Wohnqualität immens verstärken. Darüber hinaus werden öffentliche und halböffentliche Flächen, wo möglich, auch über **Förderprogramme und Stiftungsmittel** mitfinanziert.