

Serieller Wohnungsbau

Vom Prototyp zur Serienfertigung

Panel 1:
Durch optimierte Planung und Bauprozesse
zu kostengünstigen Lösungen im Wohnungsbau

26. Januar 2016 / 11.30 Uhr



wankendorfer
Für die Menschen im Land



Errichtung von Flüchtlingsunterkünften im Rahmen des sogenannten „Kieler Modells“

Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender



wankendorfer
Für die Menschen im Land



Die Aufgabe

Im Rahmen einer vorgezogenen Konzeptstudie war zu klären, ob und in wieweit sich „Gutes Wohnen“ – gefördert aus den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein – für die zentrale Erstaufnahme und die daran anknüpfende dezentrale Unterbringung – auch in anerkannten Gemeinschaftsunterkünften – gleichermaßen eignen kann



Aspekte

- Dezentrale Unterkünfte können für kleinere Gruppen in den verschiedenen Orten von den Kommunen mit Unterstützung des Landes bereitgestellt werden
- Temporäre Gebäude (Container) können im besonderen Fall entlasten, sind jedoch nicht nachhaltig und erzeugen zusätzliche Kosten
- Unterkünfte im Bestand müssen im konkreten Fall auf Machbarkeit geprüft werden
- Zielsetzung: Gutes Wohnen

Dezentrale Gemeinschaftsunterkunft „Kieler Modell“ - Prototyp

Entwicklung /
Beauftragung

ARGE // eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen



Moderation 1. Stufe

Astrid Holz, Stadtplanerin + Architektin

Entwurf + Bearbeitung
1. Stufe + 2. Stufe

zastrow
zastrow +

stadtplaner | architekten

Marie-Luise und Peter Zastrow



Anwendung



Baugenossenschaften, Städte, Gemeinden, Investoren
Kosten Leistungsphase 1 bis 4 rund 25 T€ durch Architekten Zastrow
+ Zastrow, Leistungsphase 1 bis 5 rund 39 T€



wankendorfer

Für die Menschen im Land



Dezentrale Gemeinschaftsunterkunft „Kieler Modell“ - Prototyp

Entwicklung /
Beauftragung

ARGE // eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen



Innenministerium

Moderation 1. Stufe

Astrid Holz, Stadtplanerin + Architektin

Entwurf + Bearbeitung
1. Stufe + 2. Stufe

zastrow
zastrow +

stadtplaner | architekten

Marie-Luise und Peter Zastrow



Anwendung



Baugenossenschaften, Städte, Gemeinden, Investoren

Die Anwendung erfolgt frei von Rechten Dritter



wankendorfer

Für die Menschen im Land



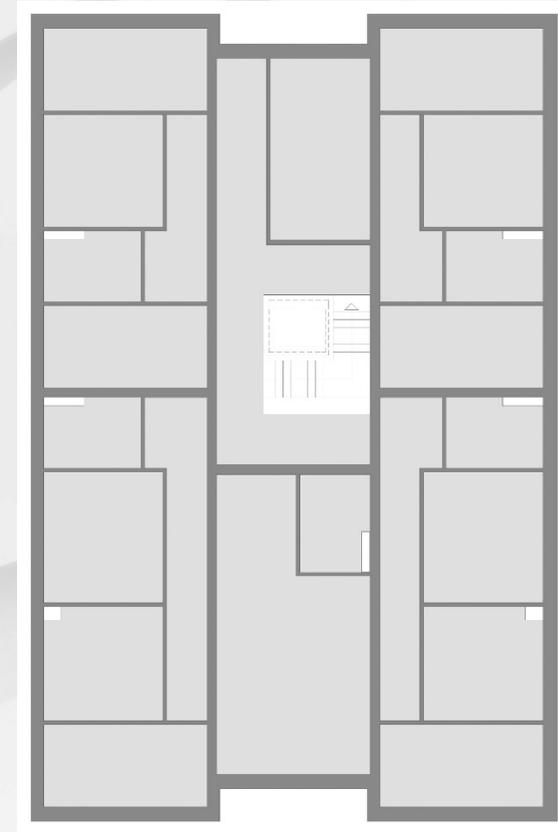
Ziel ist es, mit dem Kieler Modell

- möglichst kurzfristig Wohnraum zu schaffen in dezentralen Gemeinschaftsunterkünften überall im Lande
- Gebäude zu errichten, die nachhaltig, sozial integrativ und städtebaulich akzeptabel sind
- zwei Schleswig-Holsteinische Maßgaben gleichzeitig zu erfüllen: Förderrichtlinien für Asylbewerber und Richtlinien für geförderten Wohnungsbau
- Zeit und Kosten zu sparen, indem auf das Kieler Modell zurück gegriffen wird



Eigenschaften des Kieler Modells

- Flexibilität der Nutzung:
 - für Familien, Paare, Einzelpersonen mit und ohne Kind(er)
 - aber auch Gemeinschaftsflächen!
- Flexibilität der Folgenutzung:
 - 1-Personen- bis zu 5-Personen-Wohnungen
- Flexibilität / Anpassungsfähigkeit der städtebaulichen Figur
- Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Barrierefreiheit
 - „Sonderbau“ - gilt für alle dezentralen Gemeinschaftsunterkünfte in Schleswig-Holstein (insbesondere hinsichtlich Brandschutz)



Daten Bad Segeberg, Theodor-Strom-Straße 7

Flächen:

Grundstücksgröße: 1.207 m²

BGF EG - 1.OG 1.065 m²

BGF Teilunterkellerung: 203 m²

Erstnutzung Gemeinschaftsunterkunft:

Stellplätze: 3

Bewohner: 52

Folgenutzung seniorengeeignete Wohnungen:

Stellplätze: 7

Wohneinheiten: 15

(9 x 1-Person, 6 x 2-Personen)



Daten Lütjenburg, Hindenburgstraße 1

Flächen:

Grundstücksgröße: 1.189 m²

BGF EG - 1.OG 1.065 m²

BGF Teilunterkellerung: 203 m²

Erstnutzung Gemeinschaftsunterkunft:

Stellplätze: 3

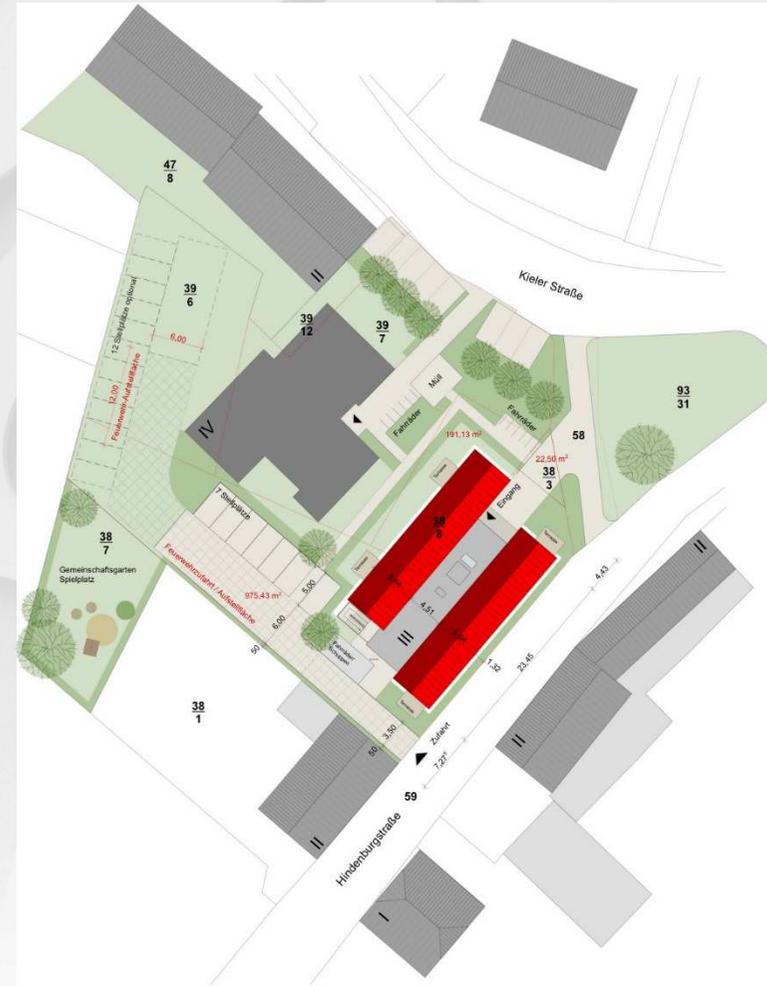
Bewohner: 52

Folgenutzung Seniorengerechte Wohnungen:

Stellplätze: 7

Wohneinheiten: 15

(9 x 1-Person, 6 x 2-Personen)



Projekt Bad Segeberg, Theodor-Strom-Straße 7



wankendorfer
Für die Menschen im Land



Projekt Lütjenburg, Hindenburgstraße 1



wankendorfer
Für die Menschen im Land



Erstnutzung Erdgeschoß

- Wohnung 1
 - 4 Personen 50,93 m²
- Wohnung 2
 - 4 Personen 55,41 m²
- Wohnung 3
 - 4 Personen 55,62 m²
- Wohnung 4
 - 4 Personen 50,83 m²
- Gesamt
 - 16 Personen 212,79 m²



wankendorfer
Für die Menschen im Land



Nachnutzung Erdgeschoß

- Wohnung 1
 - 1 Person 51,81 m²
- Wohnung 2
 - 2 Personen 56,29 m²
- Wohnung 3
 - 2 Personen 56,32 m²
- Wohnung 4
 - 1 Person 51,71 m²
- Wohnung 5
 - 1 Person 42,74 m²
- Gesamt
 - 7 Personen 258,87 m²



Erstnutzung 1. und 2. Obergeschoß

- Wohnung 1
 - 3 Personen 49,28 m²
- Wohnung 2
 - 6 Personen 53,64 m²
- Wohnung 3
 - 6 Personen 54,12 m²
- Wohnung 4
 - 3 Personen 49,29 m²
- Gesamt
 - 18 Personen 206,33 m²



Nachnutzung 1. und 2. Obergeschoß

- Wohnung 1
 - 1 Person 51,81 m²
- Wohnung 2
 - 2 Personen 56,29 m²
- Wohnung 3
 - 2 Personen 56,32 m²
- Wohnung 4
 - 1 Person 51,71 m²
- Wohnung 5
 - 1 Person 42,74 m²
- Gesamt
 - 7 Personen 258,87 m²



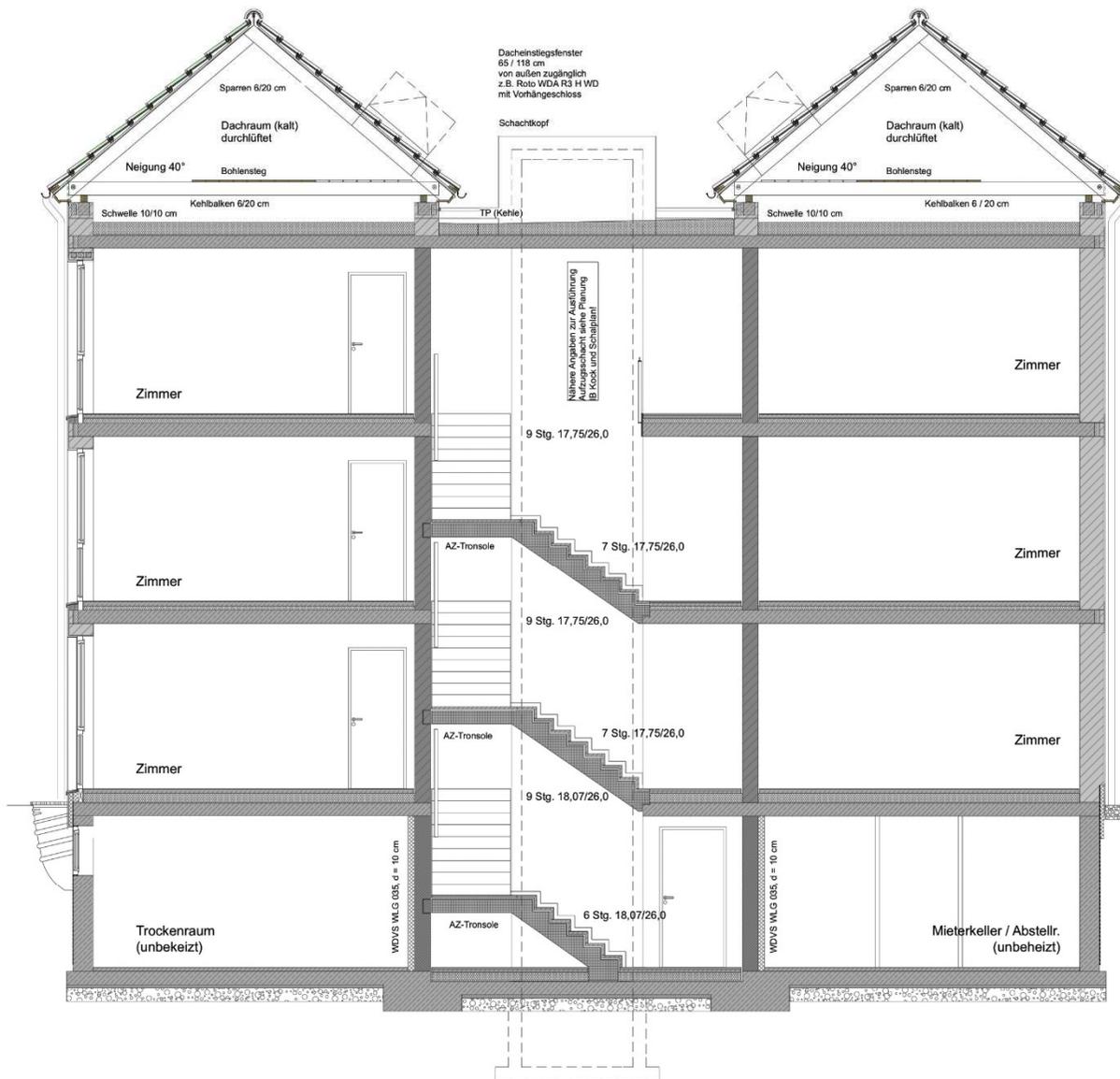
Projekt Bad Segeberg, Theodor-Strom-Straße 7



Projekt Lütjenburg, Hindenburgstraße 1



Ansicht von Südwesten



Dachaufbau Mittelschiff :
(oben nach unten)

- 002 mm Foliendachabdichtung
- 200 mm i.M. Wärmegeleddämmung WLG 035
- 005 mm Bitumenschweißbahn G200 S4 als Dampfsperre
- 200 mm Betondecke gem. Statik

Dachaufbau Seitenschiff:
(oben nach unten)

- 120 mm Dachfänneneindeckung auf Lattung
- 024 mm Luftlattung
- 000 mm Unterspannbahn
- 200mm Sparren gem. Statik (NH 6/20 cm)

Dachbodenaufbau Seitenschiff :
(oben nach unten)

- 030 mm Bereichsweise Bohlensteg (zur Begehbarkeit)
- 200 mm Wärmedämmung WLG 035 gem. EnEV
- 005 mm Bitumenschweißbahn G200 S4 als Dampfsperre
- 200 mm Betondecke gem. Statik

Bodenaufbau 1. und 2.OG :
(oben nach unten)

- 005 mm PVC
- 065 mm Zementestrich auf Trennlage
- 000 mm Trennlage Folie (Gleitschicht)
- 070 mm Trittschalldämmung (40+30mm)
- 200 mm Betondecke gem. Statik

Bodenaufbau Wohnungen EG (unterkellert) :
(innen nach außen)

- 005 mm PVC
- 060 mm Zementestrich auf Trennlage
- 000 mm Trennlage Folie (Gleitschicht)
- 140 mm Wärmedämmung WLG 032
- 200 mm Betondecke gem. Statik

Bodenaufbau Wohnungen EG (nicht unterkellert) :
(innen nach außen)

- 005 mm PVC
- 060 mm Zementestrich auf Trennlage
- 000 mm Trennlage Folie (Gleitschicht)
- 140 mm Wärmedämmung WLG 032
- 005 mm Bitumenschweißbahn G200 S4
- 150 mm Betonsohle gem. Statik
- 050 mm Sauberkeitsschicht C8/10
- 200 mm Kiesschicht (0/32)

Bodenaufbau Keller (nicht beheizt) :
(innen nach außen)

- 000 mm Beschichtung
- 055 mm Zementestrich auf Trennlage
- 000 mm Trennlage Folie (Gleitschicht)
- 005 mm Bitumenschweißbahn G200 S4
- 200 mm Betonsohle gem. Statik
- 050 mm Sauberkeitsschicht C8/10
- 200 mm Kiesschicht (0/32)

Bodenaufbau Keller (beheizt TRH) :
(innen nach außen)

- 000 mm Beschichtung
- 055 mm Zementestrich auf Trennlage
- 000 mm Trennlage Folie (Gleitschicht)
- 140 mm Wärmedämmung WLG 032
- 005 mm Bitumenschweißbahn G200 S4
- 200 mm Betonsohle gem. Statik
- 050 mm Sauberkeitsschicht C8/10
- 200 mm Kiesschicht (0/32)

Projekt Bad Segeberg, Theodor-Strom-Straße 7



Daten

- BGF: 1.268 m² / Netto-Nutzfläche inkl. Keller: 1.035 m²
- **Erstnutzung Flüchtlingswohnungen**
 - Unterkunft für 52 Personen in 8 Familieneinheiten und 2 Wohngruppen mit 2 Gemeinschaftsküchen
 - Wohnfläche: 789 m² (= 15 m²/Flüchtling)
 - Wärmeschutz: Standard ENEC 2016
 - Schallschutz: Mindestanforderung
 - Heizung: Gasbrennwerttherme und Solarthermie für Brauchwasser, dezentrale Warmwassererzeugung in Frischwasserstationen
 - Lüftung: Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung
 - Baukosten (geschätzt): 1.340 T€ brutto = 1.700 € brutto je m² Wohnfläche
- **Nachnutzung seniorenrechtliche Wohnungen**
 - Umbaukosten: 323 T€ (2016) brutto = 414 € brutto je m² Wohnfläche

Verzahnung des Kieler Modells mit der Landesförderung

- **Erstnutzung Flüchtlingswohnungen**

- **Kosten**

- Grundstück: 190 T€
- **Baukosten: 1.340 T€**
- Gesamtkosten: 1.530 T€

- **Finanzierung**

- **Baudarlehen im 1. Förderweg: 1.340 T€**
- Eigenkapital: 190 T€
- Gesamtfinanzierung 1.530 T€

- **Nachnutzung seniorengeeignete Wohnungen**

- **Kosten**

- Umbaukosten: 323 T€

- **Finanzierung**

- Baudarlehen im 1. Förderweg: 323 T€

Erwartungen an Politik und Bauindustrie

- Initiierung eines von der Bundesregierung angelegten Sonderprogramms zur Umsetzung eines aus verschiedenen Grundformen bestehenden seriellen und strukturierten Bautypenprogramms
- Eine auf dieses Bautypenprogramm abgestellte Förderkulisse aus Bundesmitteln, die es ermöglicht, auch Fondskapital als Finanzierungsgeber anzusprechen
- Anpassung der Landesbauordnungen an die Erfordernisse des Sonderprogramms



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



wankendorfer
Für die Menschen im Land

