

Arbeits- und Planungshilfe für Kommunen und
Wohnungswirtschaft

Das „Kieler Modell“

Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

- schnell
- kostengünstig
- sozial
- nachhaltig

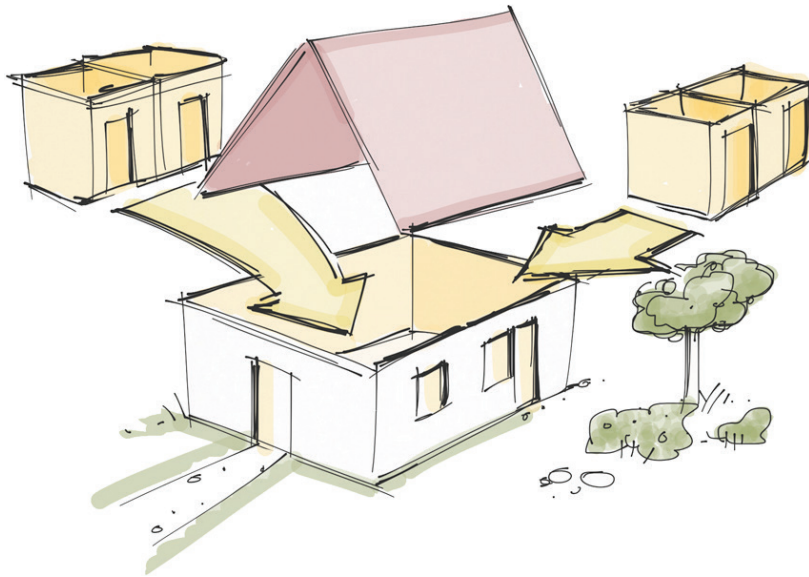
□ 5 Punkte zum guten Wohnen

- Sozialer Wohnungsbau hat in Schleswig-Holstein Geschichte. Zwischen 1950 und 1951 wurden ca. 10.000 ERP-Wohnungen errichtet.
- Zentrale Erstaufnahmeeinrichtungen müssen viele Menschen kurzfristig in großer Zahl aufnehmen.
- Gemeinschaftliches Wohnen für Flüchtlinge in dezentralen Unterkünften an verschiedenen Orten kann wandelbar geplant werden – durch Land und Kommunen - auch in Regie der Wohnungsunternehmen.
- Temporäre Gebäude (Container) können im besonderen Fall entlasten, sind nicht nachhaltig und erzeugen zusätzliche Kosten.
- Unterkünfte im Bestand müssen im konkreten Fall auf Machbarkeit geprüft werden.

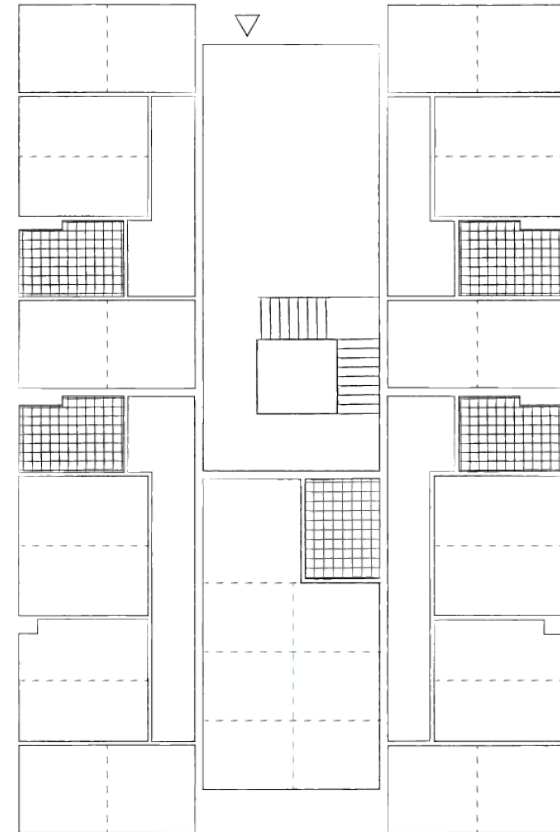
□ Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

Das „Kieler Modell“

□ aus 3 wird 1



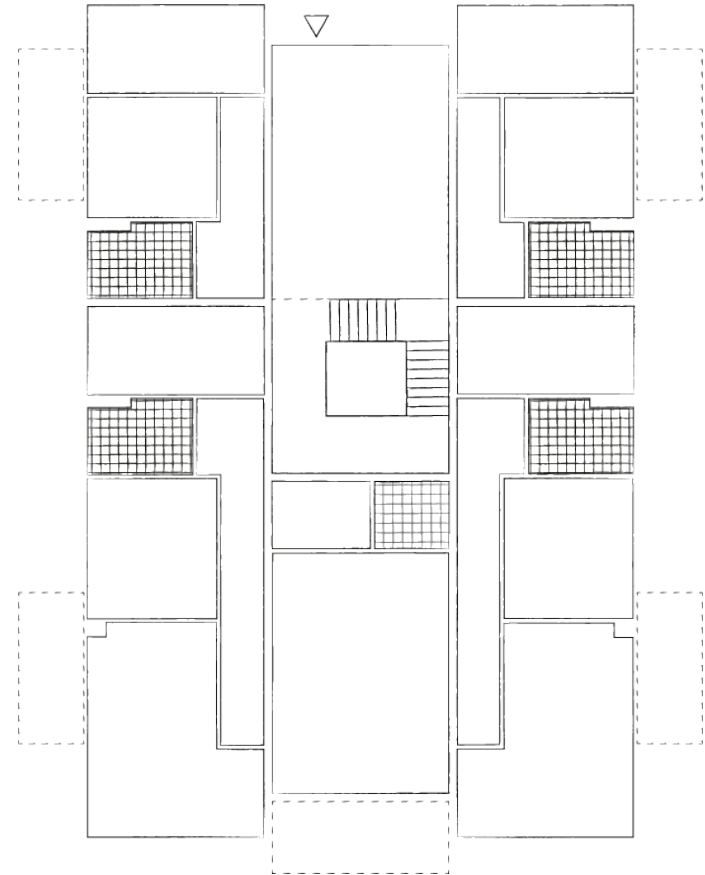
- zentral
- dezentral
- sozial



Das „Kieler Modell“

□ ist „Gutes Wohnen“

- **Erstaufnahme** - 6 qm Individualfläche
- 2 qm Gemeinschaftsfläche
- 2 qm Verwaltung
- **Flüchtlingswohnen** - als Gruppenwohnen
gespiegelt - gemeinsame Erschließung in der
Mitte - mit Gemeinschaftsangeboten im
räumlichen Zentrum
- **Sozialer Wohnungsbau** - in der
langfristigen Nutzung - Studentenwohnen
Familienwohnen - Altenwohnen



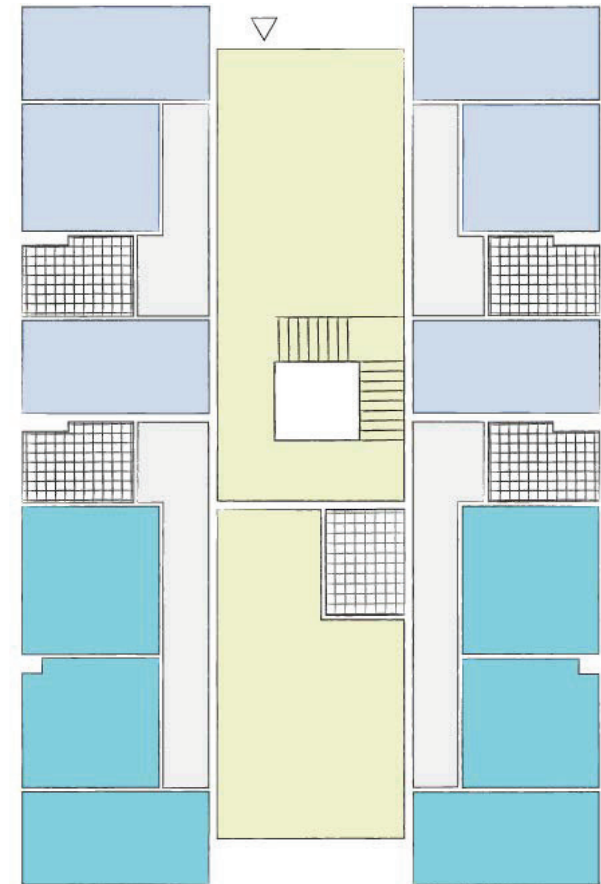
Das „Kieler Modell“

Flüchtlingswohnen in GU

- in Gruppen oder als Familienwohnungen
- eine Raumeinheit entspricht mindestens 12qm, für z.B. 2 Personen
- Unterbringung dann z.B. bis zu 24 Personen/Etage vier Gruppen/WE
- bei drei Geschossen bis zu 72 Personen in Gemeinschaftsunterkunft
- Betreuung innerhalb des Gebäudes möglich
- gemeinsame Erschließung über die variable Mitte
- mit Gemeinschaftsangeboten zum Aufenthalt, Kochen, Beraten, Betreuung, Zusammensitzen, Gymnastik und Sport

dezentral

- zentral
- sozial



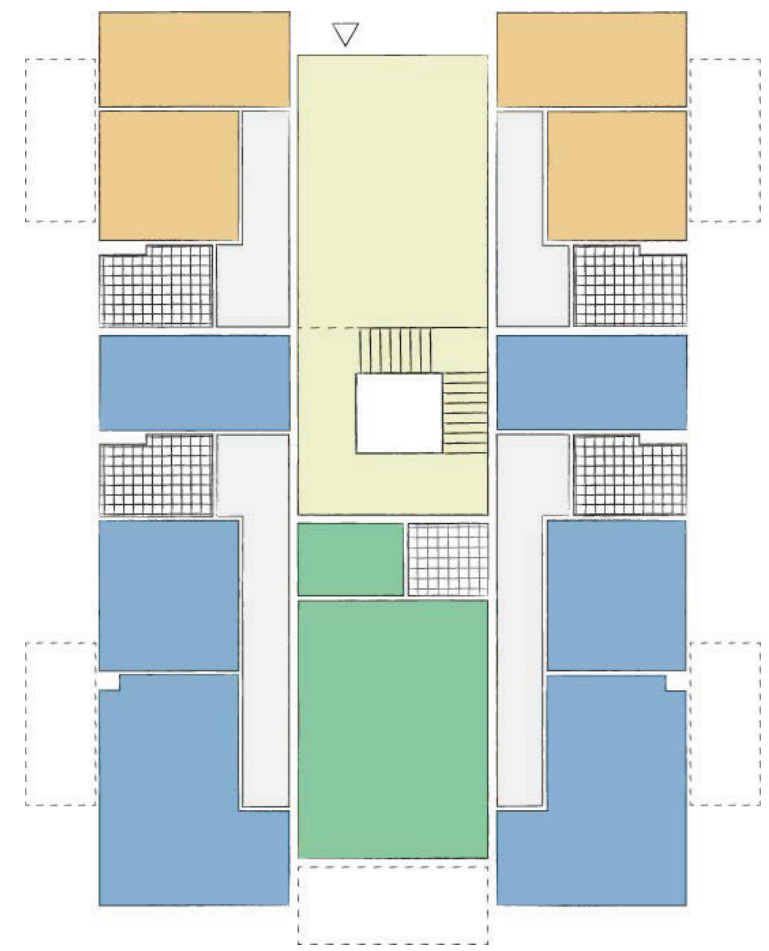
Das „Kieler Modell“

□ Sozialer Wohnungsbau

- ist „Gutes Wohnen“ mit langfristiger Nutzung
 - Studentenwohnen
 - Familienwohnen
 - Altenwohnen

□ sozial

- zentral
- dezentral



Das „Kieler Modell“

□ Wirtschaftliche Konstruktion

- Das „Kieler Modell“ zum Flüchtlingswohnen ist grundsätzlich im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein realisierbar.
- Im Rahmen von Flüchtlingswohnen werden die Individualflächen auf ein Minimum reduziert. Der Flächengewinn wird den gemeinschaftlich genutzten Flächen bei überschaubaren Einheiten zugeschlagen.
- Einsparungen im Entwurfskonzept durch geringe Höhe, Spiegelung und Symmetrie, Kompaktheit und günstiges A/V-Verhältnis, zentrale Erschließung in der Mitte, übereinander gesetzte Technik, gemeinschaftlich genutzte Flächen sind flexibel nutzbar.
- Konstruktion mit geringer Gebäudetiefe, einfacher Dachform und Rohbauhöhe $\leq 2,50\text{m}$, als Rasterbau, vor Ort geplant und ausgeschrieben, errichtet durch regionale Handwerkerschaft, minimierte Technik, reduziertes - bereits für die Nachnutzung und Nachrüstung- ausgelegtes Tragsystem, Anzahl der verschiedenen Fenstergrößen passend zu Rastermaß wird beschränkt.
- Das „Kieler Modell“ berücksichtigt die Verschärfungen der EnEV für den Neubau ab 2016.

□ Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

Das „Kieler Modell“

□ Kosten

Grundvariante „Kieler Modell“

Bei Grundvariante wird der Standard „EnEV ab 01.01.2016“ berücksichtigt.

Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	1.432 EUR/m² _{Wfl}
Kosten Außenanlagen (KG 500/600 gem. DIN 276)	40 EUR/m ² _{Wfl}
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	280 EUR/m ² _{Wfl}
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.752 EUR/m² _{Wfl}

Unter Ausschöpfung realistischer Rationalisierungspotentiale können die Baukosten gesenkt werden.

Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	1.300 EUR/m² _{Wfl}
Kosten Außenanlagen (KG 500/600 gem. DIN 276)	30 EUR/m ² _{Wfl}
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	253 EUR/m ² _{Wfl}
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.583 EUR/m² _{Wfl}

□ Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

Das „Kieler Modell“

□ Kosten

Variante 5 Massiv Porenbeton + Verblender.

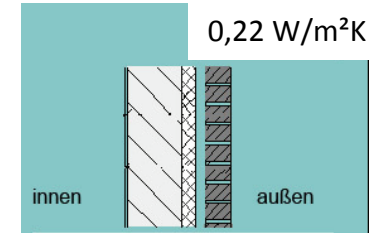
Gemäß Standard „EnEV ab 01.01.2016“

Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	1.511,30 EUR/m² wfl
Kosten Außenanlagen (Kinderspielgerät) (KG 500/600 gem. DIN 276)	120 EUR/m ² wfl
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	326,26 EUR/m ² wfl
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.957,56 EUR/m ² wfl

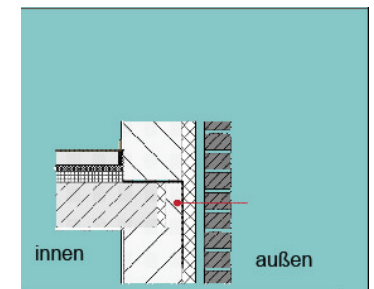
Unter Ausschöpfung realistischer Rationalisierungspotentiale können die Baukosten dieser Variante gesenkt werden.

Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	1.360 EUR/m² wfl
Guter Baugrund, vorh. Fernwärme, gut geschnittenes Grundstück, Vervielfältigung	
Kosten Außenanlagen (KG 500/600 gem. DIN 276)	80 EUR/m ² wfl
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	273 EUR/m ² wfl
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.714 EUR/m ² wfl

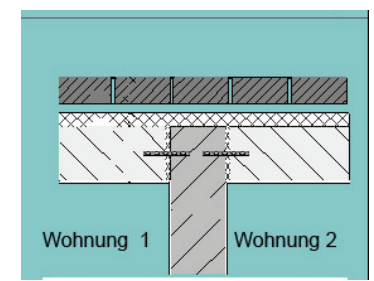
□ Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“



Schnitt Außenwand



Schnitt Deckenanschluss



Schnitt Wohnungstrennwand

Das „Kieler Modell“

Kostengrundlage

- Die Darstellung der Kosten (Bauwerkskosten) für das „Kieler Modell“ basiert auf der Annahme des energetischen Standards

„EnEV 2016“ gültig ab dem 01.01.2016 - das entspricht - bezogen auf die 2015 noch geltende EnEV 2014 - um 25% verschärften primärenergetischen Mindestanforderungen.

Der Standard wird ab 2016 gegenüber den jetzigen Anforderungen für den Neubau um weitere 25% primärenergetisch verbessert. Der EnEV Mindeststandard ab 2016 entspricht daher 2015 noch einem „Effizienzhaus 75“. Mit entwurfsbezogenen Verbesserungen kann es auch den „KfW-70“ Standard erreichen und ist so noch bis zum Ende des Jahres 2015 entsprechend förderfähig.

Die angegebenen Kosten wurden auf der Datengrundlage bereits realisierter Projekte der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein mit Kostenstand Ende 2014 ermittelt. Die Angaben sind als förderfähiger Kostenrahmen zu sehen.

Bei jedem Projekt wird anhand der konkreten Bedingungen geprüft, ob dieser grobe Rahmen unter- oder überschritten werden kann.

Bei den in der Tabelle dokumentierten „realistischen Rationalisierungspotentialen“ ist eine mögliche Unterschreitung exemplarisch dargestellt. Die Randbedingungen dafür können z.B. eine vorhandene Fernwärmeversorgung, unproblematischer Baugrund, für die Baustelle günstige Grundstücksverhältnisse etc. sein.

Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

Das „Kieler Modell“

□ Kosten

Ausgehend vom Standard „EnEV ab 2016“
 in der rationalisierten Variante

Plusvariante „Kieler Modell“

Bauwerkskosten <small>(KG 300/400 gem. DIN 276)</small>	1.300 EUR/m ² <small>Wfl</small>
Zuschlag altengerechtes Wohnen	80 EUR/m ² <small>Wfl</small>
Zuschlag für zweischaliges Sichtmauerwerk	98 EUR/m ² <small>Wfl</small>
Baunebenkosten <small>(KG 700 gem. DIN 276)</small>	281 EUR/m ² <small>Wfl</small>
Baukosten/Erstellungskosten <small>(KG 300 bis 700 gem. DIN 276)</small>	1.759 EUR/m ² <small>Wfl</small>

Zur Nachrüstung

Aufzug	75 EUR/m ² <small>Wfl</small>
Dachbegrünung	41 EUR/m ² <small>Wfl</small>
Balkone/Terrassen	80 EUR/m ² <small>Wfl</small>
nachträglich zweischaliges Sichtmauerwerk wg. Gerüst etc.	180 EUR/m ² <small>Wfl</small>

□ Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

Das „Kieler Modell“



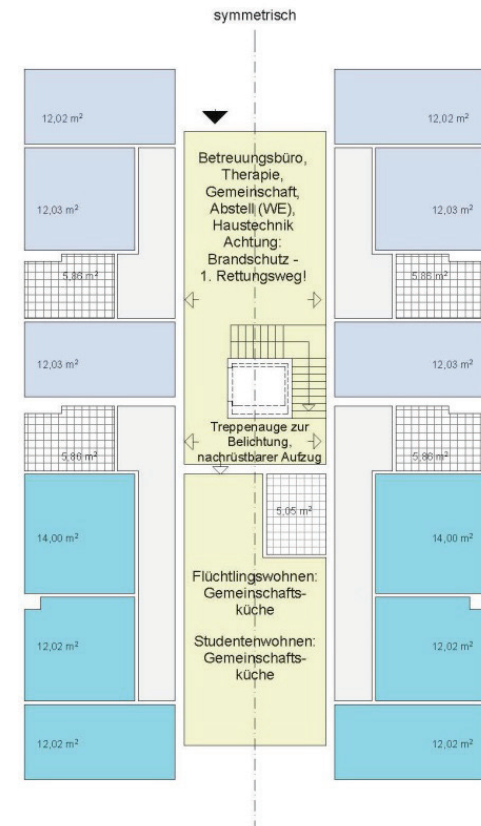
- schnell
- kostengünstig
- gemeinschaftlich
- nachhaltig

Das „Kieler Modell“

□ Flüchtlingswohnen

- Gruppen- und Familienwohnen
- gemeinsame Erschließung in der Mitte
- Gemeinschaftsangebote im räumlichen Zentrum
- mit Außenbezug
- Flexibel und wandelbar

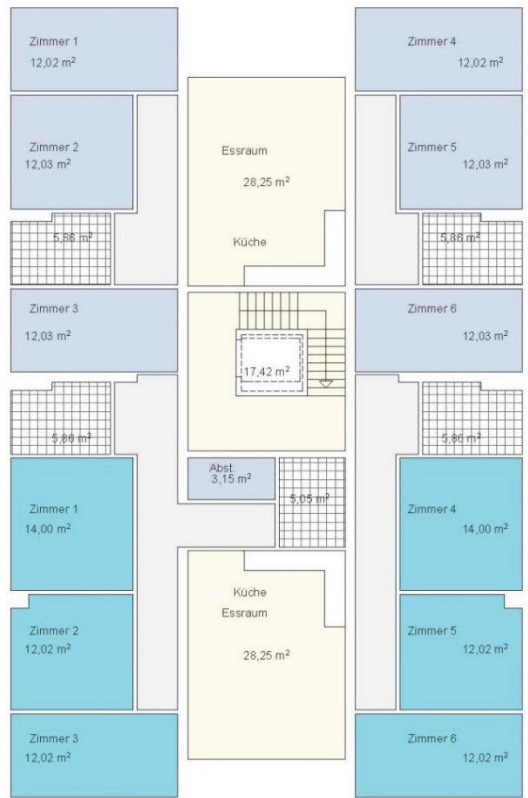
Flüchtlingswohnen: 24 Pers. / Etage
 später: 6-Pers. + 5-Pers. WEs Studenten
 2 WE / Etage




Das „Kieler Modell“

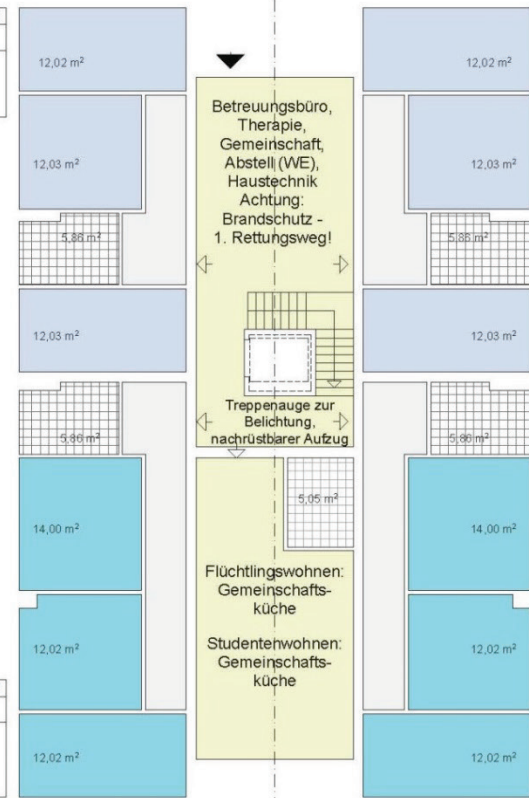
Sozial


- Studentenwohnen



 6
 wandelbar zu
 6 Pers.-WE
 Studenten

symmetrisch



 6
 wandelbar zu
 6 Pers.-WE
 Studenten

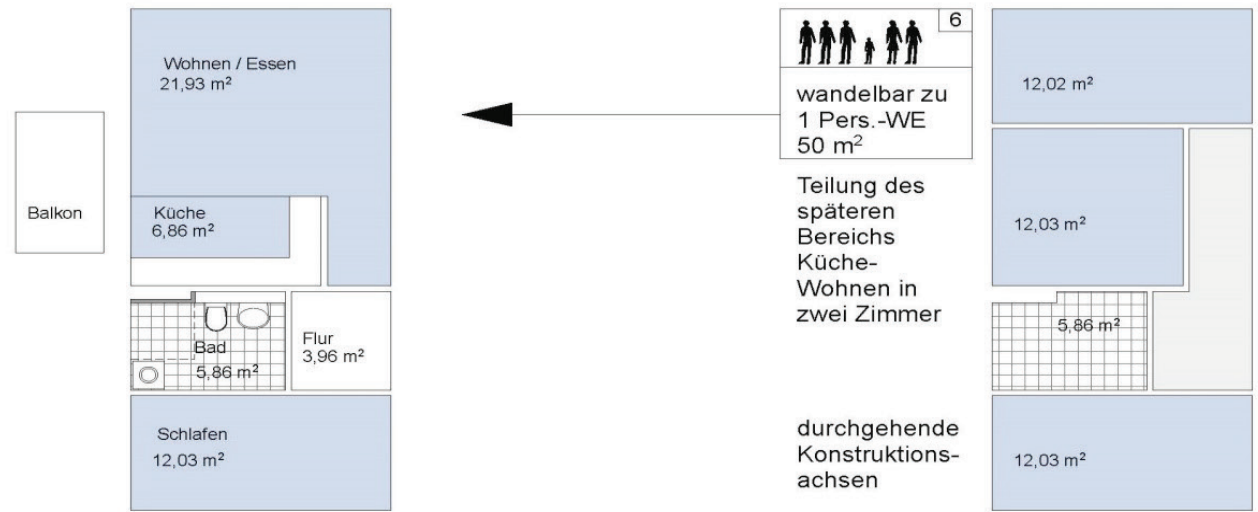
- Flüchtlingswohnen

dezentral

zentral

Das „Kieler Modell“

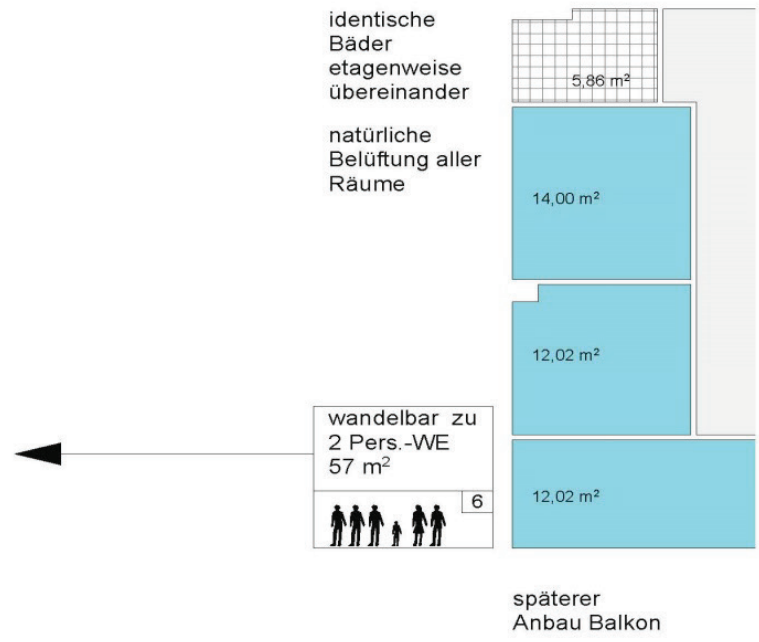
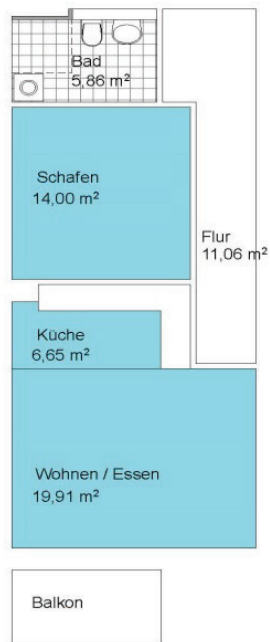
□ „Gutes Wohnen“ ist wandelbar
 altengerechtes Wohnen für 1 Person



- sozial
- dezentral
 - zentral

Das „Kieler Modell“

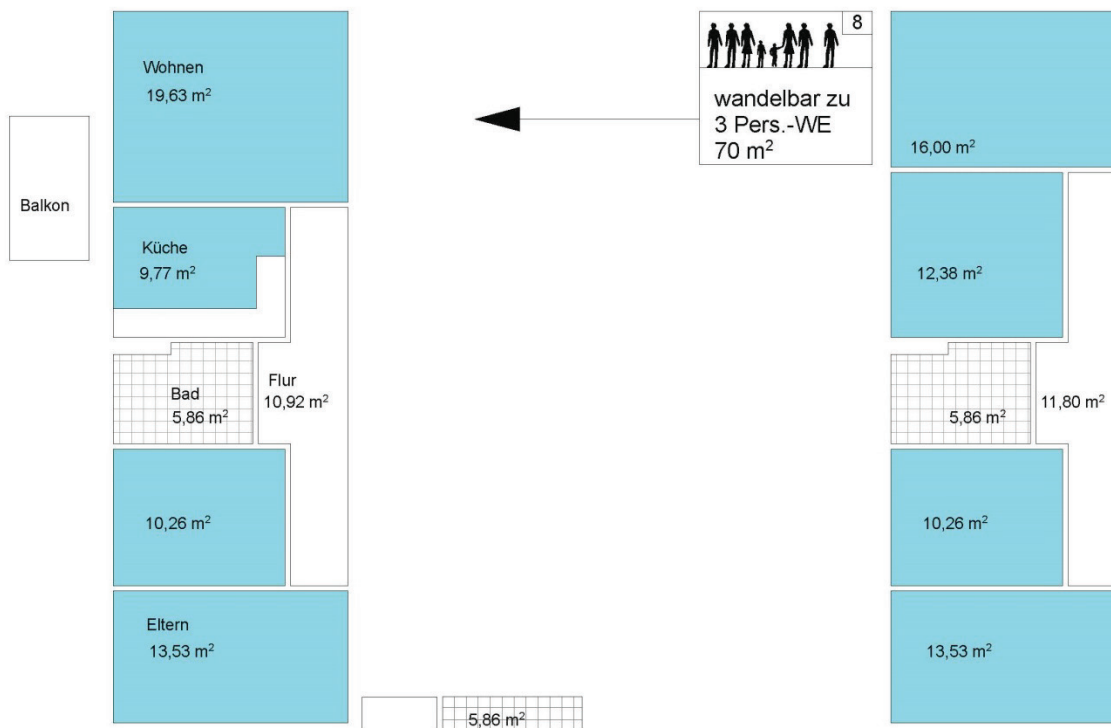
□ „Gutes Wohnen“ ist wandelbar
 altengerechtes Wohnen für 2 Personen



- sozial
- dezentral
 - zentral

Das „Kieler Modell“

- „Gutes Wohnen“ ist wandelbar
 soziales Wohnen z.B. für eine Familie mit 3 Personen



□ sozial

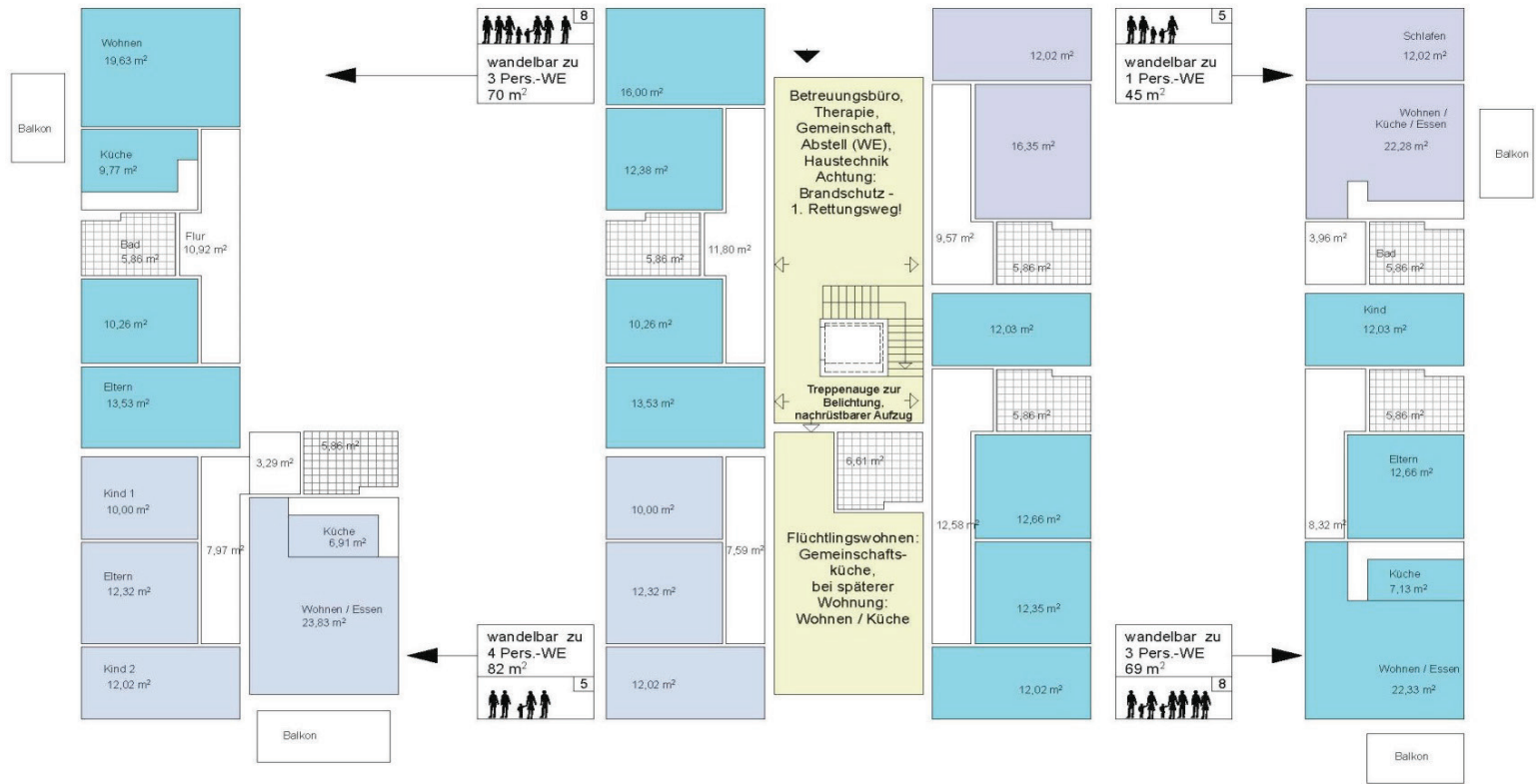
□ zentral

□ dezentral

Das „Kieler Modell“

„Gutes Wohnen“ ist flexibel

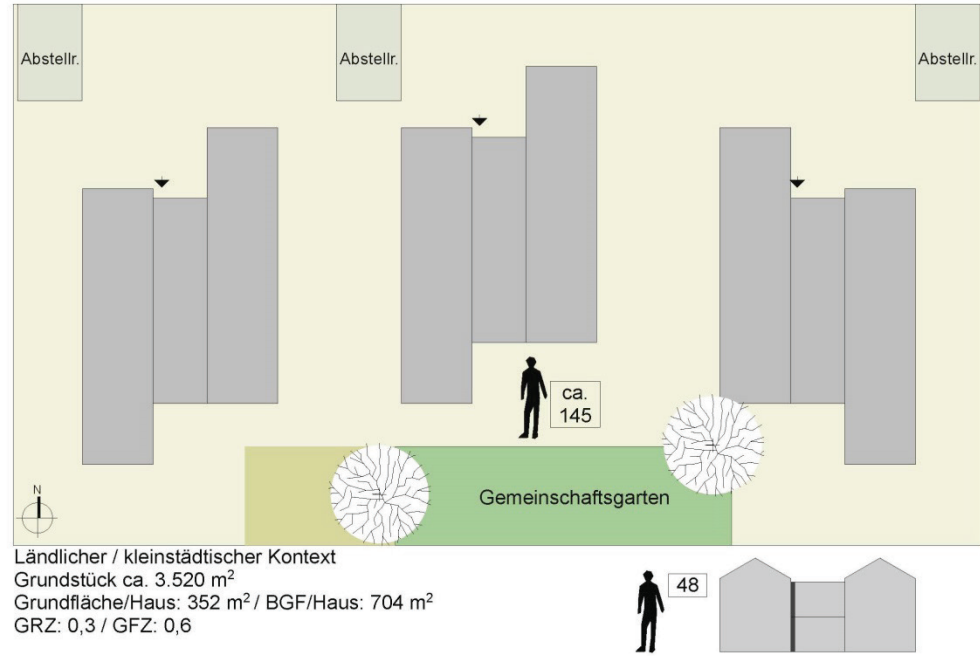
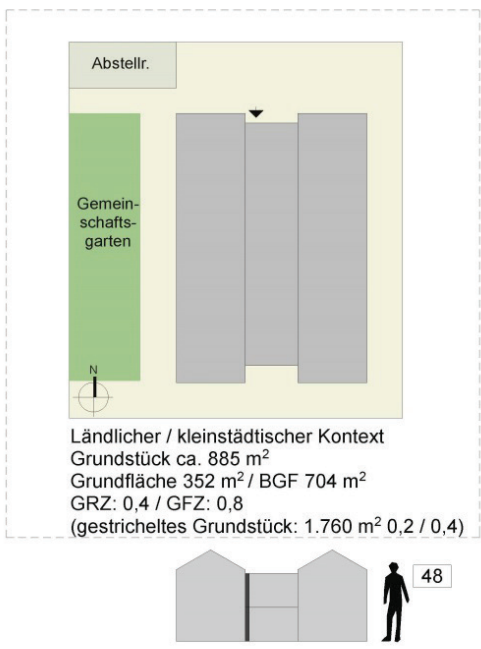
Flüchtlingswohnen zu Familienwohnungen mit verschiedenen Größen



Das „Kieler Modell“

□ „Gutes Wohnen“ ist addierbar

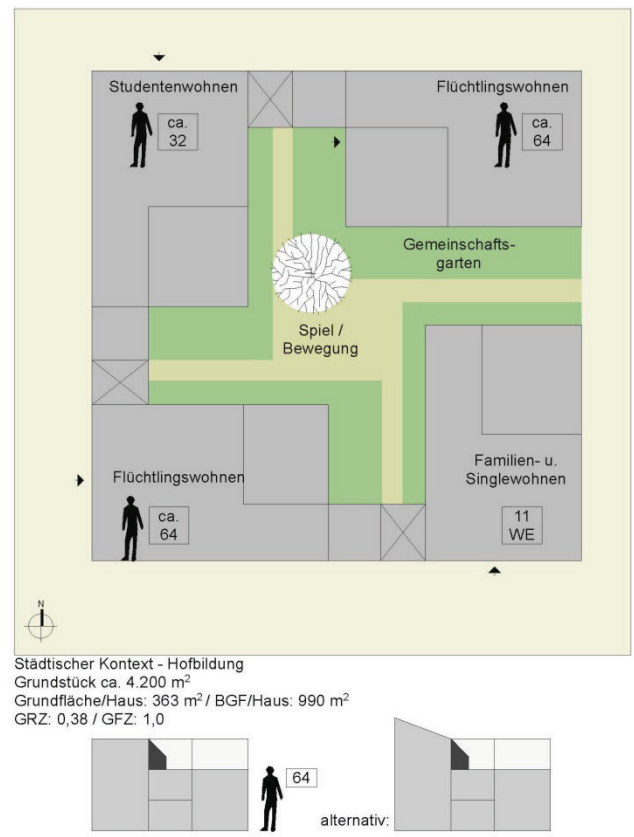
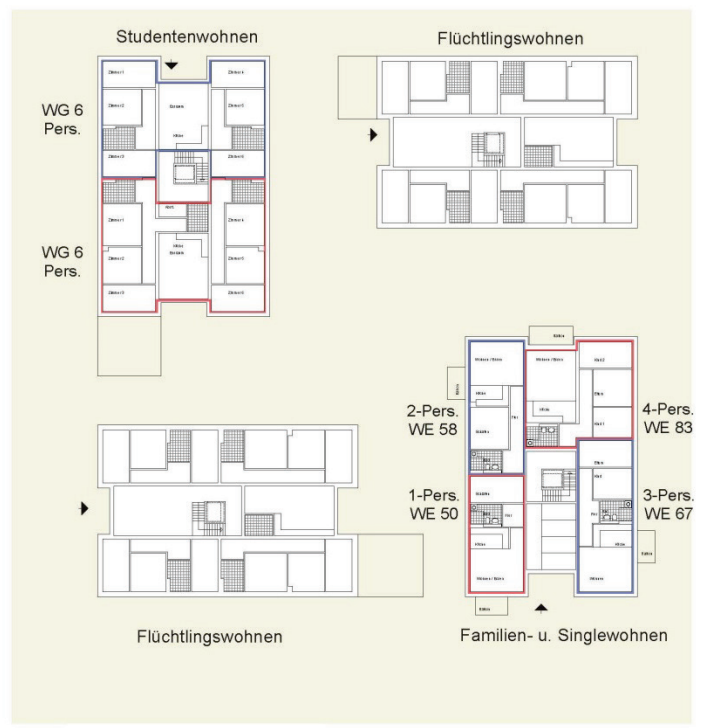
□ für verschiedene Orte - in der Stadt und auf dem flachen Land



Das „Kieler Modell“

„Gutes Wohnen“ ist integriertes Wohnen

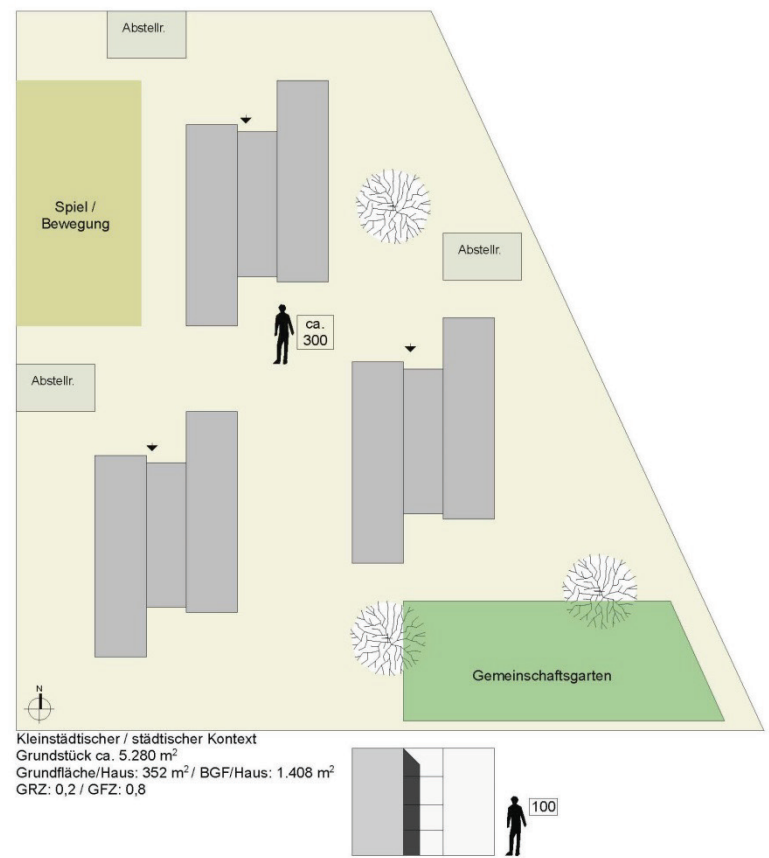
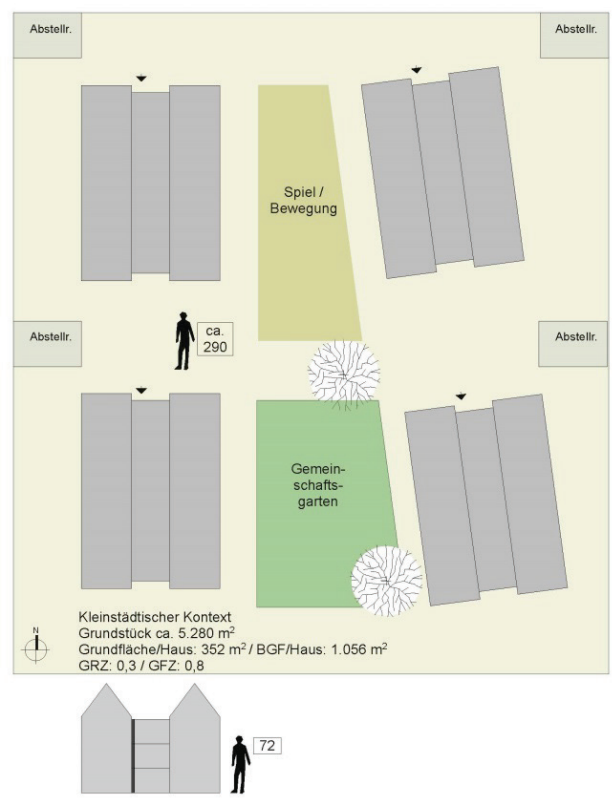
in der Stadt



Das „Kieler Modell“

„Gutes Wohnen“ hat Außenbezug

in der Stadt und auf dem flachen Land

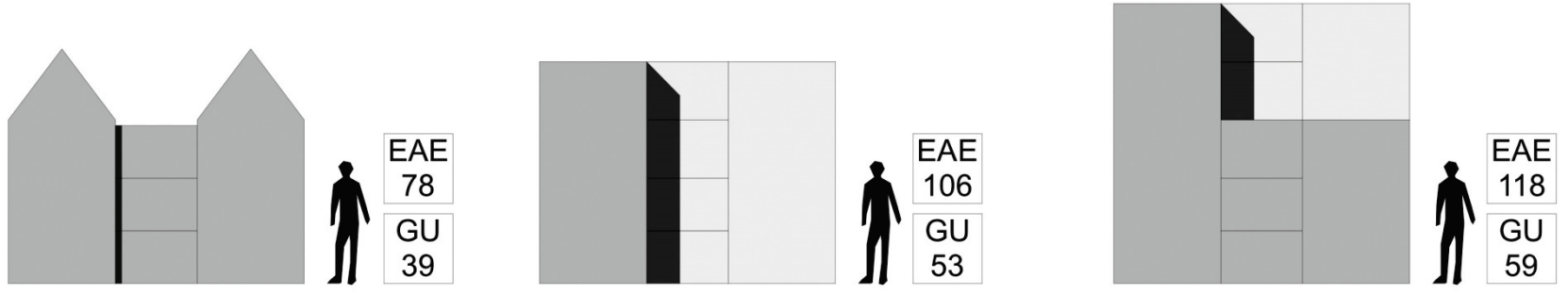


Das „Kieler Modell“

□ „Gutes Wohnen“ unter verschiedenen Dächern



□ Die Angabe der Personenzahl bezieht sich jeweils auf ca. 350qm Grundfläche.



□ Zielsetzung - ist „Qualität im Städtebau“

Das „Kieler Modell“

□ Einstufung hinsichtlich der Maßnahmen zum Brandschutz

Wichtig ist, dass es sich nicht nur bei Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes, sondern auch bei kommunalen Unterkünften (Einrichtungen) im Sinne dieser Machbarkeitsstudie (heimartige Unterbringung) um Sonderbauten handelt.

Welche brandschutztechnischen Maßnahmen erforderlich sind, ergibt sich für den Einzelfall aus dem für Sonderbauten nach §70 LBO erforderlichen Brandschutzkonzept.

Es wird empfohlen, bereits die Aufstellung des **Brandschutzkonzeptes** von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz vornehmen zu lassen.

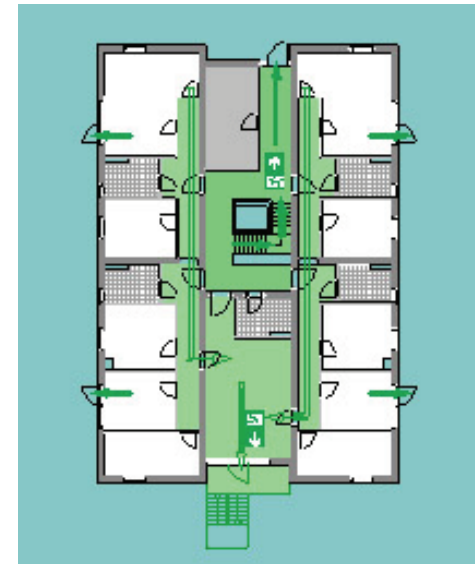
Das „Kieler Modell“

□ Planung für den 2. Rettungsweg im **Kieler Modell**

Das interne Flursystem wird in den beiden Obergeschossen durchgängig als Fluchtweg hergestellt.

Dafür wird eine Tür in die Wohnungstrennwand eingebaut, die immer benutzbar sein muss (Kontrolle nötig! => Besser nur Durchgang ohne Tür).

Der 2. Rettungsweg führt von beiden Seitenflügeln in die Gemeinschaftsküche / den Gemeinschaftsraum, vor dem über den Balkon eine Außentreppe (Stahl) auf den Boden führt. Im EG bestehen direkte Ausgänge ins Freie über die Terrassentüren. Es empfiehlt sich, die abgeschlossenen Wohnungen für Familien im EG zu planen.



Das „Kieler Modell“

□ Impressum

Flüchtlingswohnen in Schleswig-Holstein 2015

Das "Kieler Modell,,

Konzeptstudie als Arbeitshilfe

▪ Auftraggeber

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes
Schleswig-Holstein

Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

über

ARGE-SH
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH

Walkerdamm 17
24103 Kiel

- Bearbeitung, Projektleitung und wissenschaftliche Beratung
Astrid Holz
- Fachliche Bearbeitung
Zastrow und Zastrow
Architekten und Stadtplaner
- Grafik und Animation
Design toBe . Tobias Bergholter
- Hrsg.: Dietmar Walberg
ARGE e.V.
- Kiel, den 22.04.2015,ergänzt 02.10.15

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !**

www.arge-sh.de

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der
Landesregierung Schleswig-Holstein

Baufachverlag seit 1947

ARGE//SH