Arbeits- und Planungshilfe für Kommunen und Wohnungswirtschaft

Das „Kieler Modell“

Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

- schnell
- kostengünstig
- sozial
- nachhaltig

Flüchtlingswohnen in Schleswig-Holstein 2015

- **Anlass** – Schleswig-Holstein steht durch den seit einigen Jahren immer stärker ansteigenden Zuzug von Flüchtlingen vor einer großen Aufgabe und zunehmenden Herausforderungen.

- **Auftrag** –Diese Planungshilfe gibt Anregungen und Hinweise, ob und in wieweit sich „Gutes Wohnen“ - gefördert aus den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein - für alle Formen der Unterbringung von Flüchtlingen (zentrale Erstaufnahme; dezentrale Unterbringung; Probe- und Einzelwohnen) gleichermaßen eignen kann.

- **Zielsetzung** - ist „Gutes Wohnen“

5 Punkte zum guten Wohnen

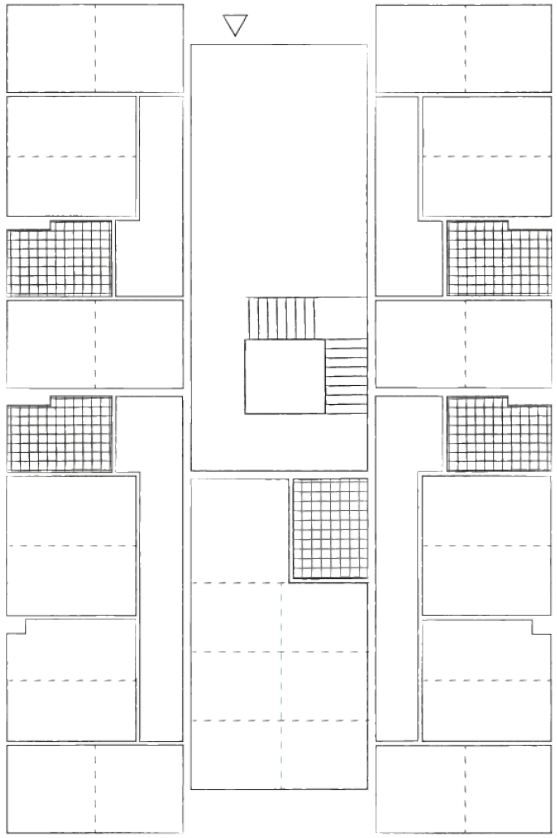
- Sozialer Wohnungsbau hat in Schleswig-Holstein Geschichte. Zwischen 1950 und 1951 wurden ca. 10.000 ERP-Wohnungen errichtet.
- Zentrale Erstaufnahmeeinrichtungen müssen auch 2015 Menschen kurzfristig in großer Zahl aufnehmen.
- Gemeinschaftliches Wohnen für Flüchtlinge in dezentralen Unterkünften an 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





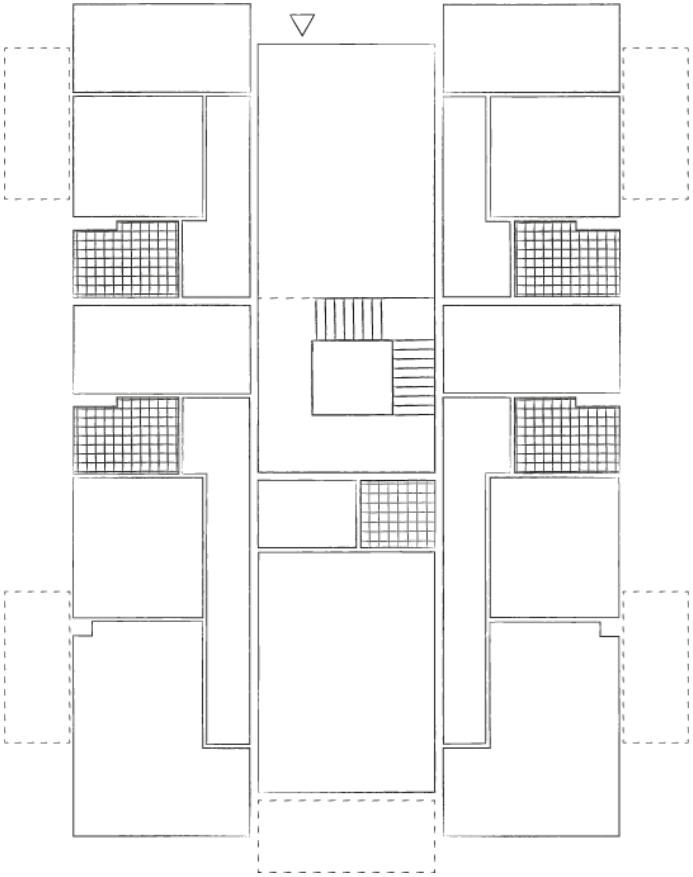
- zentral
- dezentral
- sozial

Das „Kieler Modell“

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

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

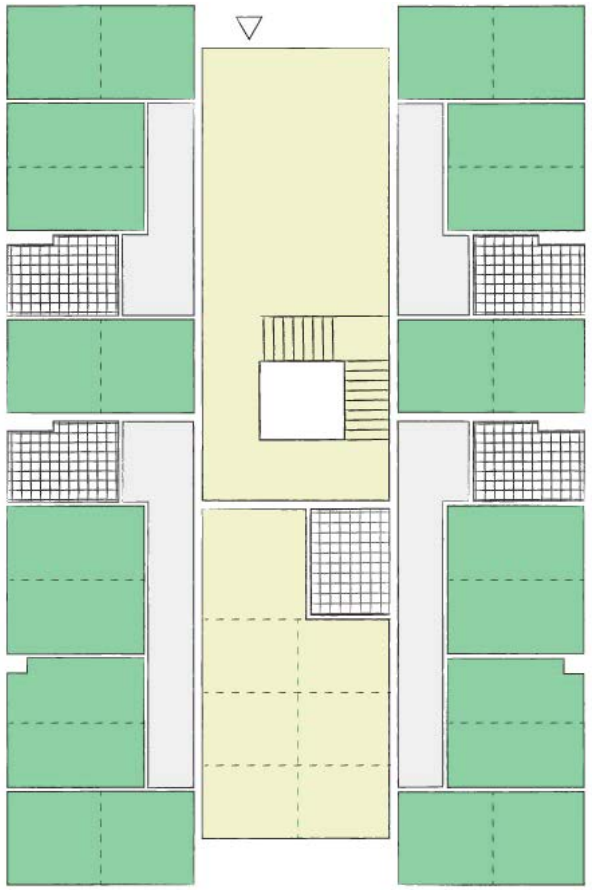


Das „Kieler Modell“

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Erstaufnahme EAE

- Ausgangsbasis sind Raumeinheiten von ca. 12 qm
- eine halbe Raumeinheit entspricht mindestens
  - 6 qm Individualfläche
  + 2 qm Gemeinschaftsfläche
  + 2 qm Verwaltung z.B. externes
  Gebäude gleicher Art
- Unterbringung hier z.B. bis zu 30 Personen/Etage
- bei drei Geschossen bis zu 90 Personen in EAE



zentral

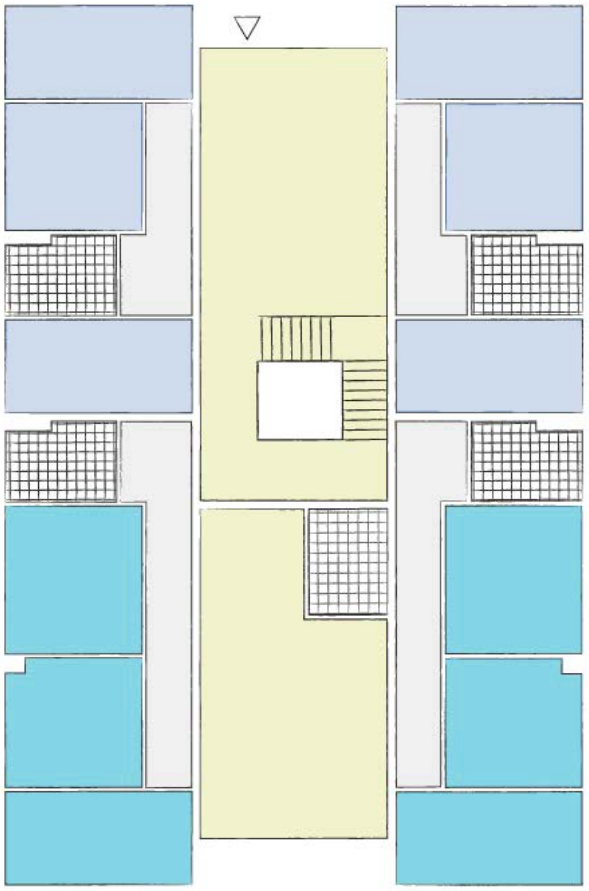
- dezentral
- sozial

Das „Kieler Modell“

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

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



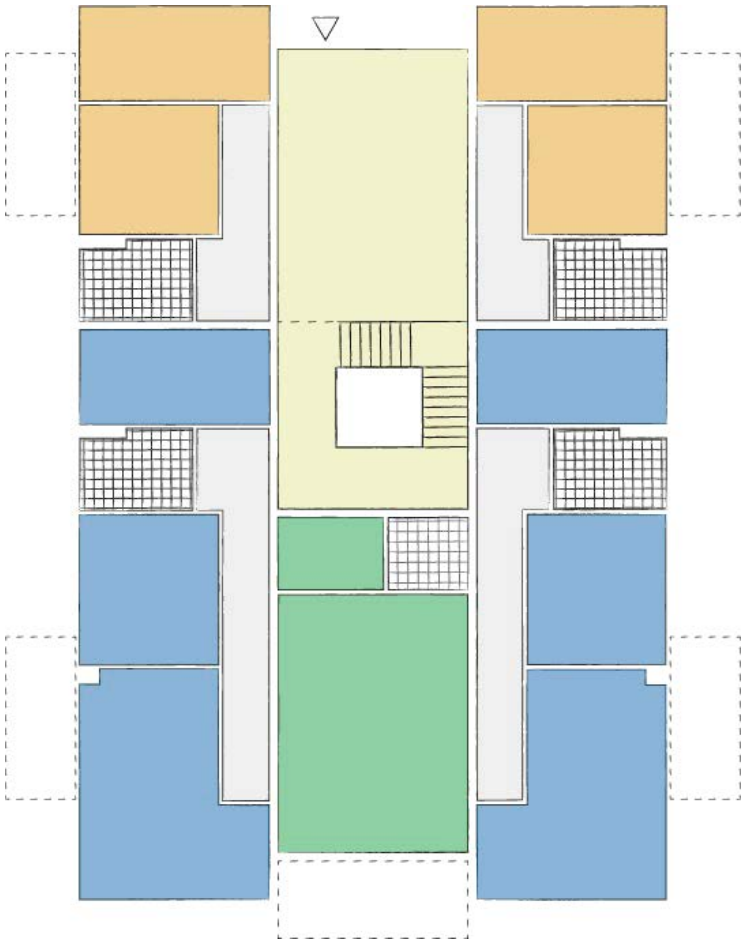
dezentral

- zentral
- sozial

Das „Kieler Modell“

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

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



- sozial
  - zentral
  - dezentral

Das „Kieler Modell“

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

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 <= 2,50m, 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.

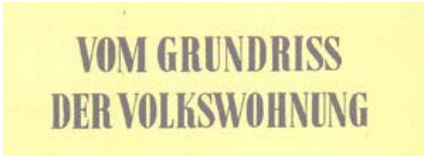
Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

Das „Kieler Modell“

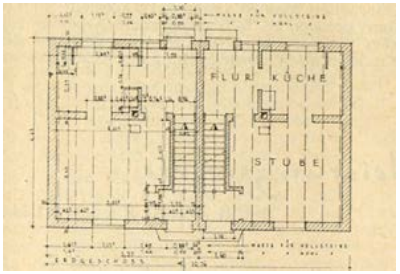
SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Wirtschaftliche Bauweise





- 1950/51 wurden ca. 10.000 ERP-Wohnungen gebaut.
  Das ERP-Programm hatte in der schwierigen Nachkriegszeit die konkrete Aufgabe, die Produktivität im Wohnungsbau und der Wirtschaft insgesamt zu verbessern und gleichzeitig die Baukosten zu senken. Die neuen Wohnungen wurden bereitgestellt, um die „Heimatvertriebenen“ zu integrieren und der Wirtschaft Aufträge zuzuführen.
- Auch das „Kieler Modell“ wendet sich an die regionale Wirtschaft.
- In gemeinschaftlichen Wohnformen ist die zentrale und dezentrale Aufnahme möglich.
- Die Anforderung, viele Menschen aufzunehmen wird als gemeinsame Aufgabe gesehen.
- Durch regionale Planung wird das „Kieler Modell“ an die jeweilige Gegebenheit angepasst.
- Die örtlichen Akteure der Bau- und Wohnungswirtschaft werden in der Umsetzung einbezogen.
- Nachhaltigkeit statt Schlichtwohnungsbau führt zu sozialer Akzeptanz.



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/m² Wfl
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	280 EUR/m² 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/m² Wfl
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	253 EUR/m² Wfl
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.583 EUR/m² Wfl

Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

Das „Kieler Modell“

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Kostengrundlage

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

„EnEV 2016“ gültig ab dem 01.01.2106 - 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“

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Kosten

Plusvariante „Kieler Modell“

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

Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	**1.300 EUR/m² Wfl**
Zuschlag altengerechtes Wohnen	80 EUR/m² Wfl
Zuschlag für zweischaliges Sichtmauerwerk	98 EUR/m² Wfl
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	281 EUR/m² Wfl
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.759 EUR/m² Wfl

Zur Nachrüstung

Aufzug	**75 EUR/m² Wfl**
Dachbegrünung	41 EUR/m² Wfl
Balkone/Terrassen	80 EUR/m² Wfl
nachträglich zweischaliges Sichtmauerwerk wg. Gerüst etc.	180 EUR/m² Wfl

Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

Das „Kieler Modell“



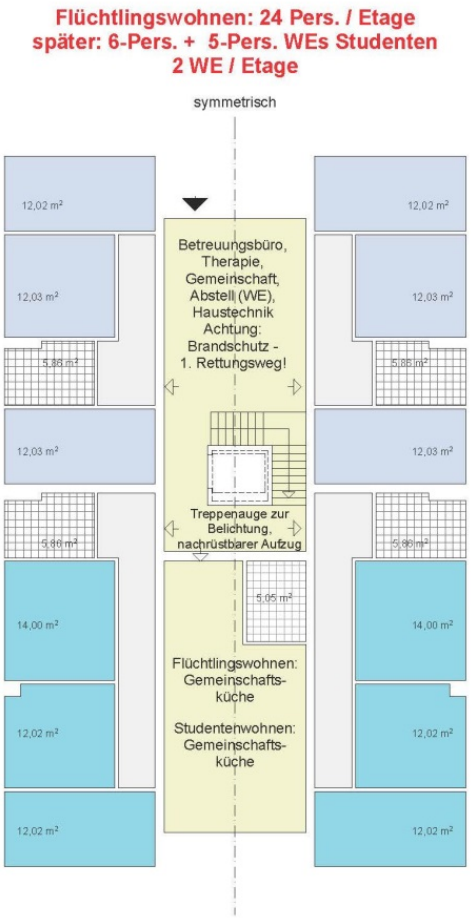
- schnell
- kostengünstig
- gemeinschaftlich
- nachhaltig

Das „Kieler Modell“

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Flüchtlingswohnen

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

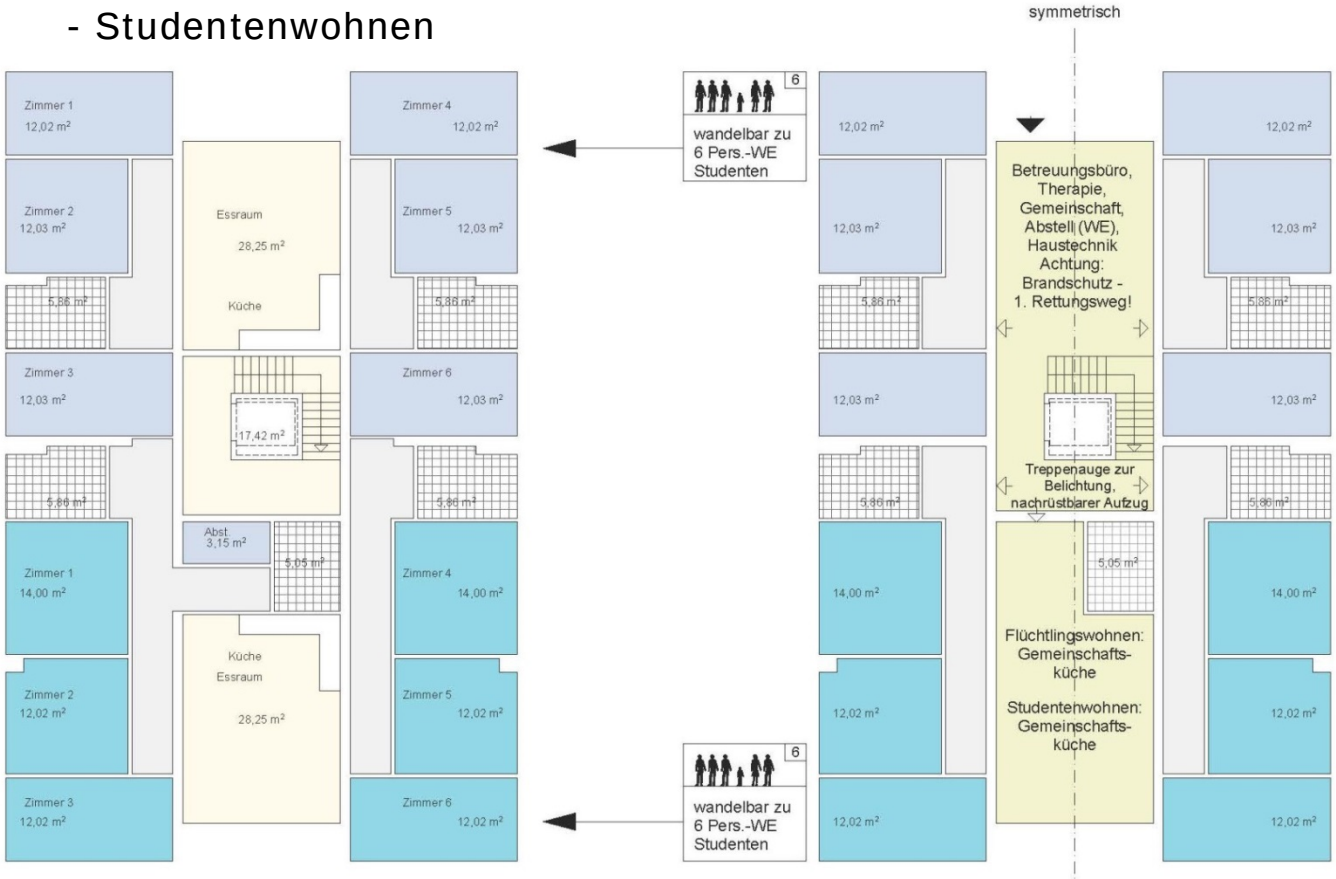


Das „Kieler Modell“

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Sozial

- Studentenwohnen

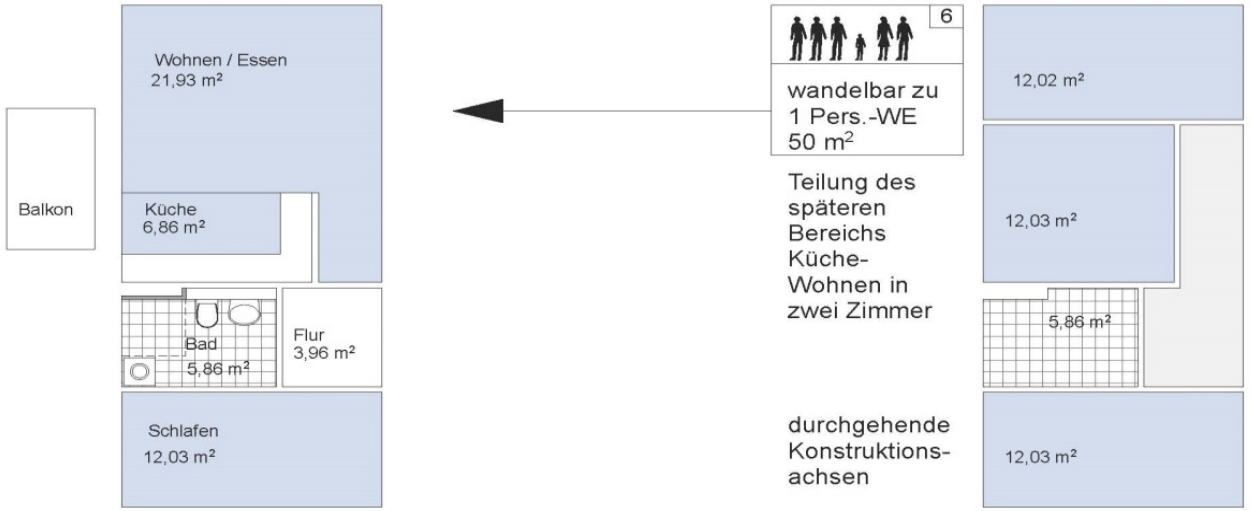


- Flüchtlingswohnen

- dezentral
- zentral

Das „Kieler Modell“

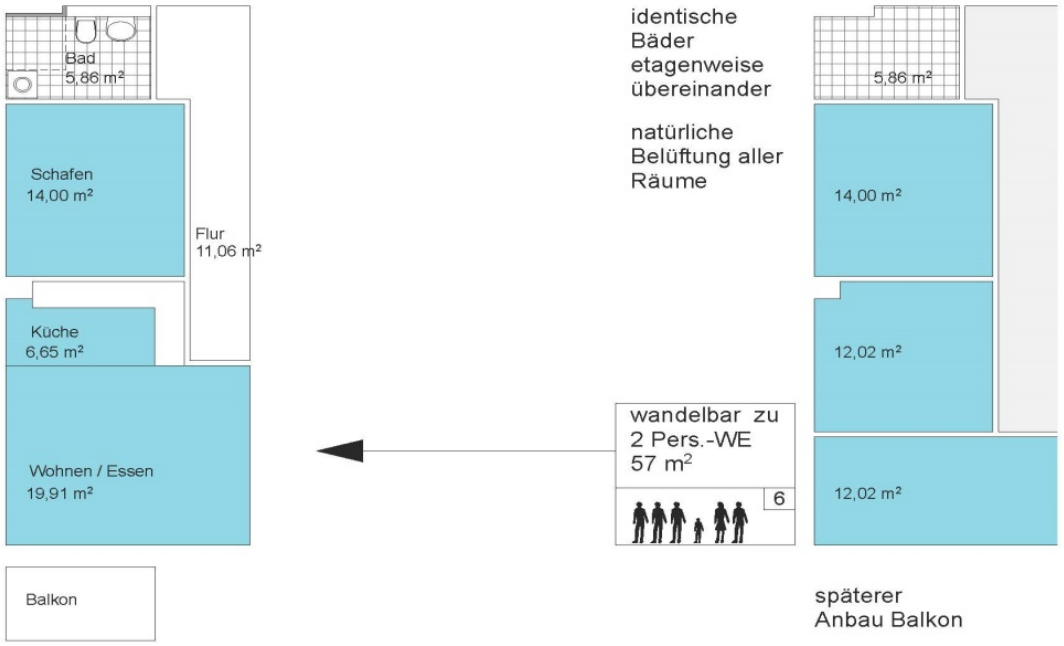
- „Gutes Wohnen“ ist wandelbar
  altengerechtes Wohnen für 1 Person



- sozial
  - dezentral
  - zentral

Das „Kieler Modell“

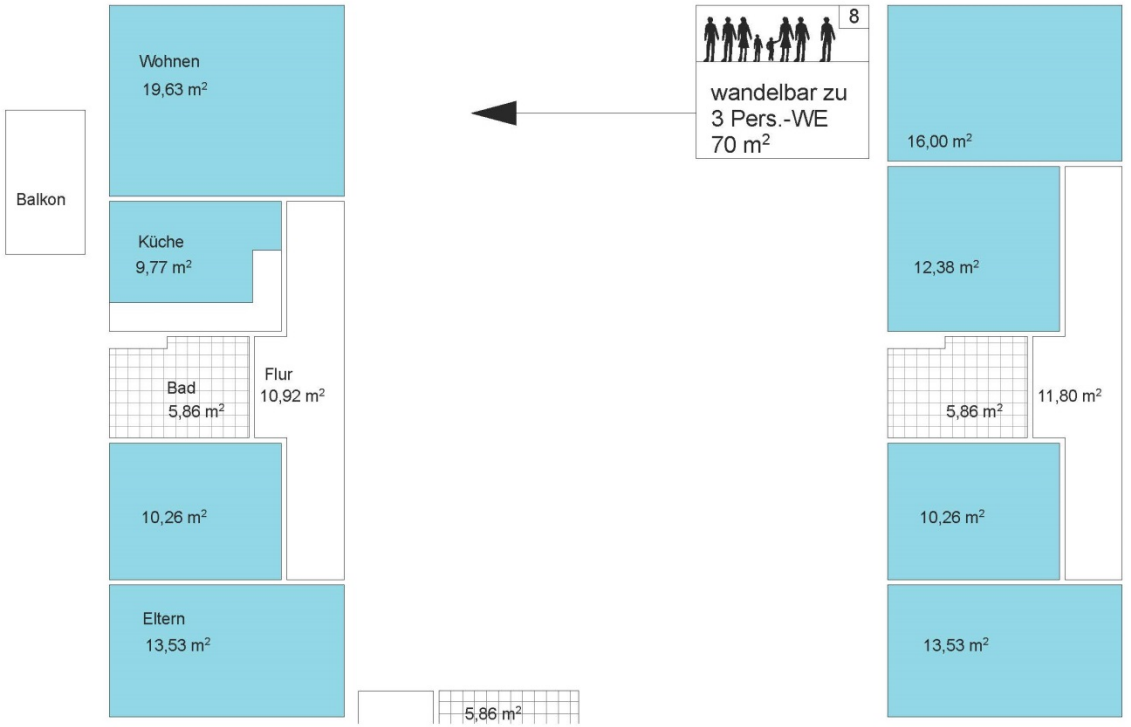
- „Gutes Wohnen“ ist wandelbar
  altengerechtes Wohnen für 2 Personen



- sozial
  - dezentral
  - zentral

Das „Kieler Modell“

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



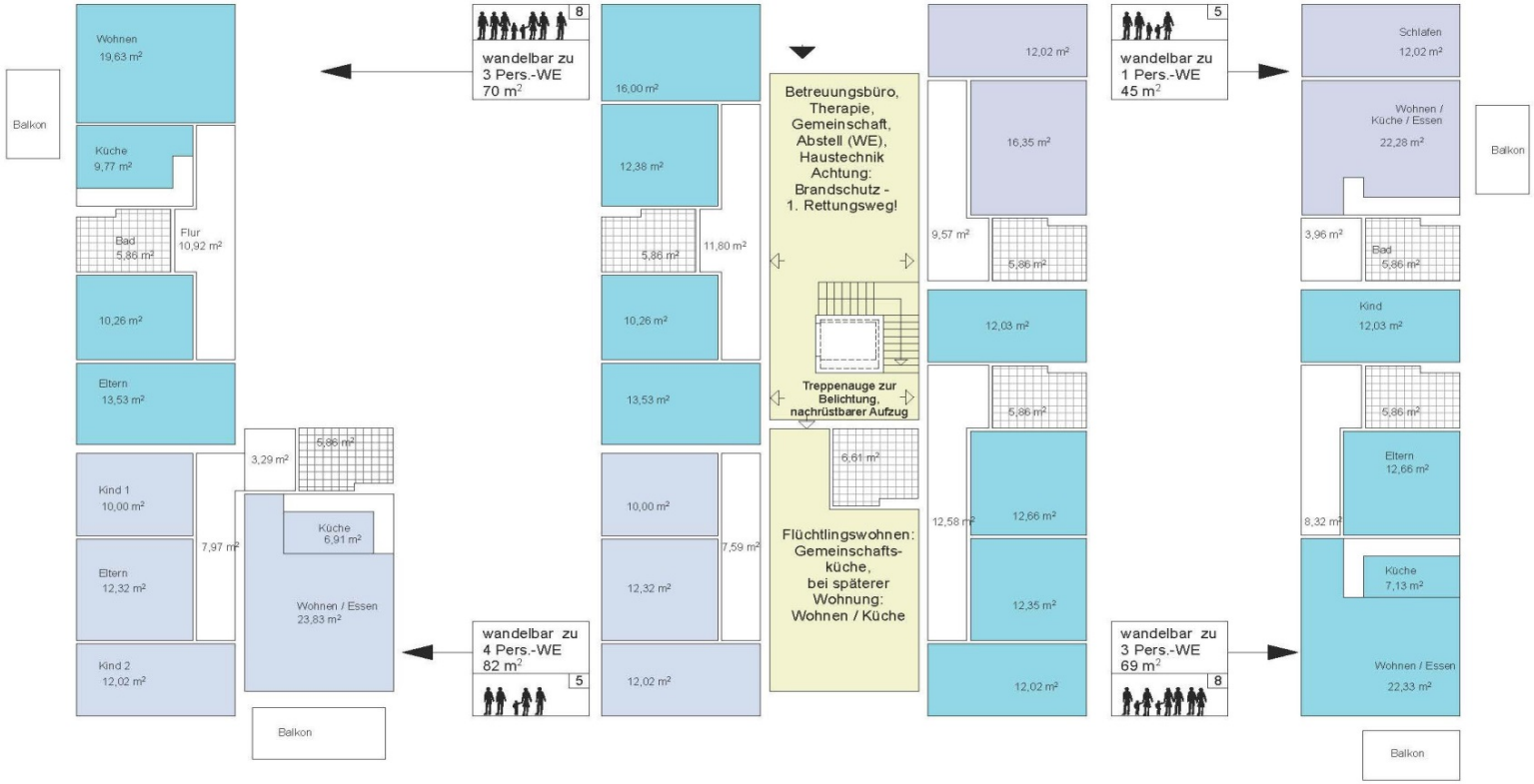
- sozial
  - zentral
  - dezentral

Das „Kieler Modell“

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

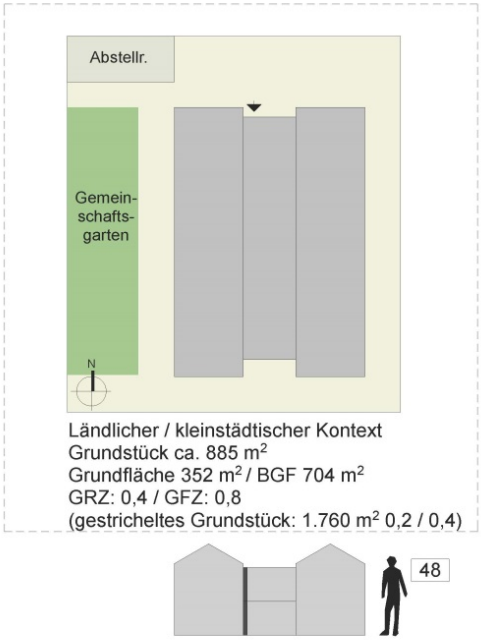
„Gutes Wohnen“ ist flexibel

- Flüchtlingswohnen zu Familienwohnungen mit verschiedenen Größen

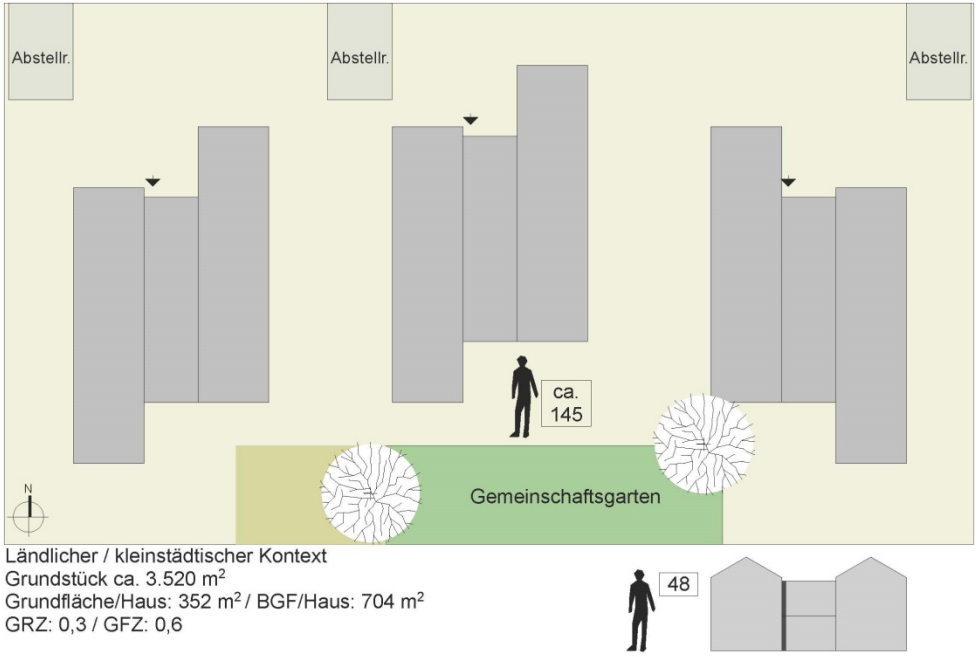


Das „Kieler Modell“

- „Gutes Wohnen“ ist addierbar
  - für verschiedene Orte - in der Stadt und auf dem flachen Land



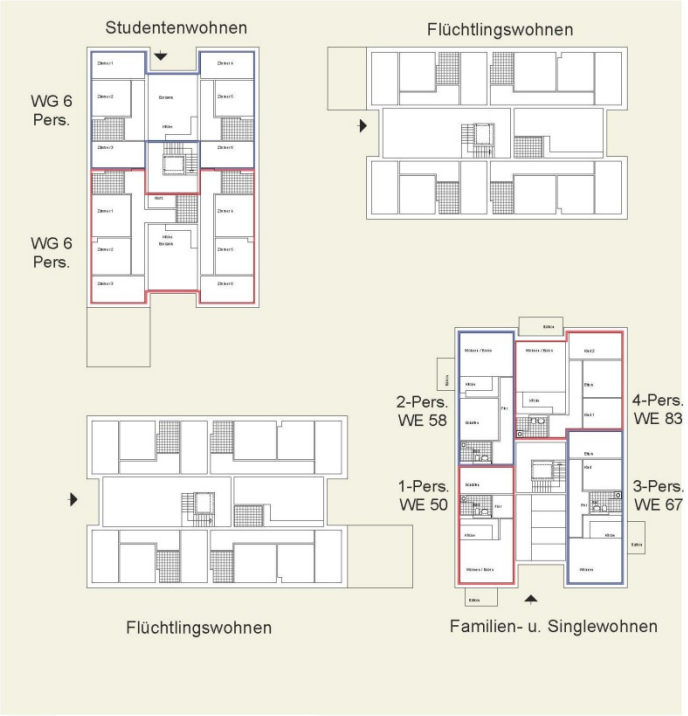
Ländlicher / kleinstädtischer Kontext
Grundstück ca. 885 m²
Grundfläche 352 m² / BGF 704 m²
GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8
(gestricheltes Grundstück: 1.760 m² 0,2 / 0,4)

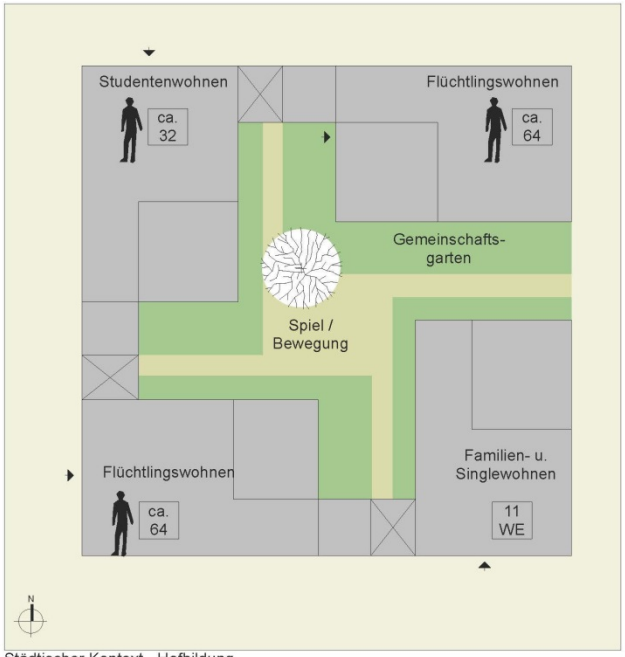


Ländlicher / kleinstädtischer Kontext
Grundstück ca. 3.520 m²
Grundfläche/Haus: 352 m² / BGF/Haus: 704 m²
GRZ: 0,3 / GFZ: 0,6

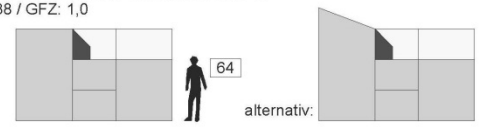
Das „Kieler Modell“

- „Gutes Wohnen“ ist integriertes Wohnen
  - in der Stadt



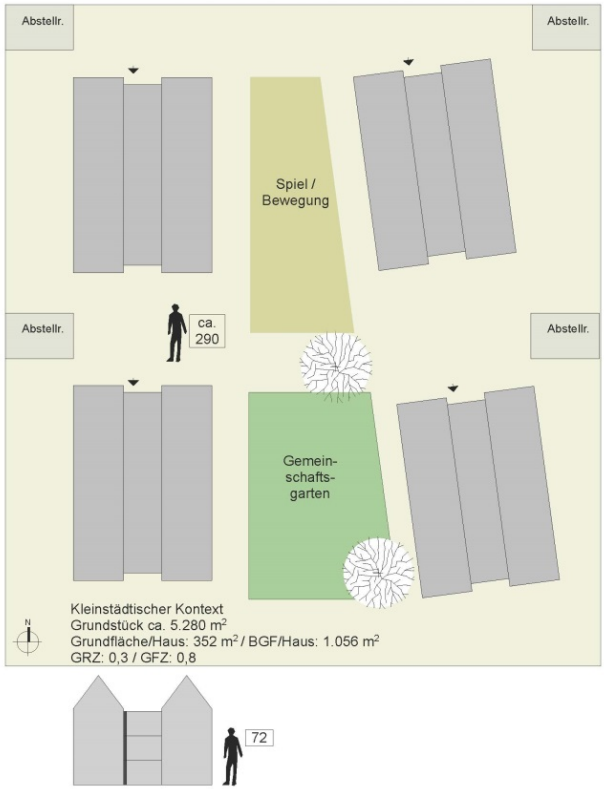


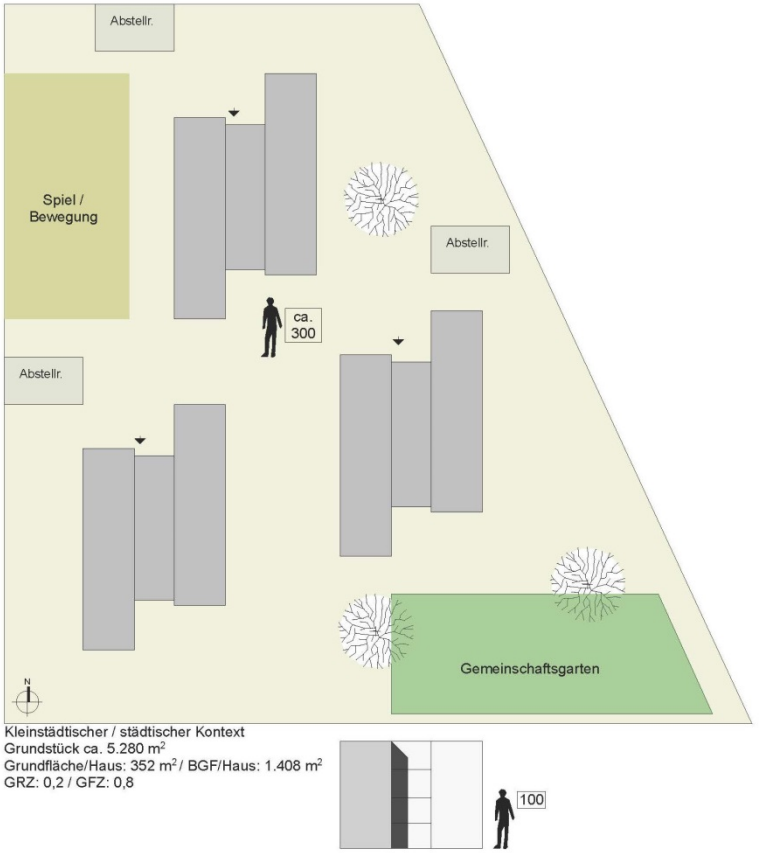
Städtischer Kontext - Hofbildung
Grundstück ca. 4.200 m²
Grundfläche/Haus: 363 m² / BGF/Haus: 990 m²
GRZ: 0,38 / GFZ: 1,0



Das „Kieler Modell“

- „Gutes Wohnen“ hat Außenbezug
  - in der Stadt und auf dem flachen Land

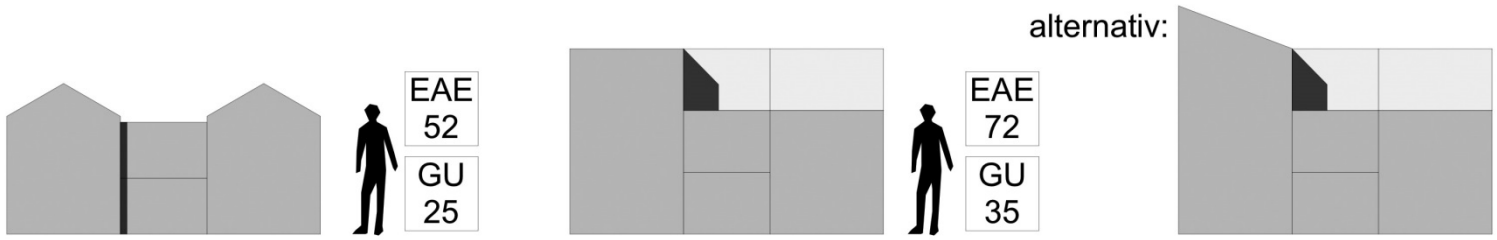




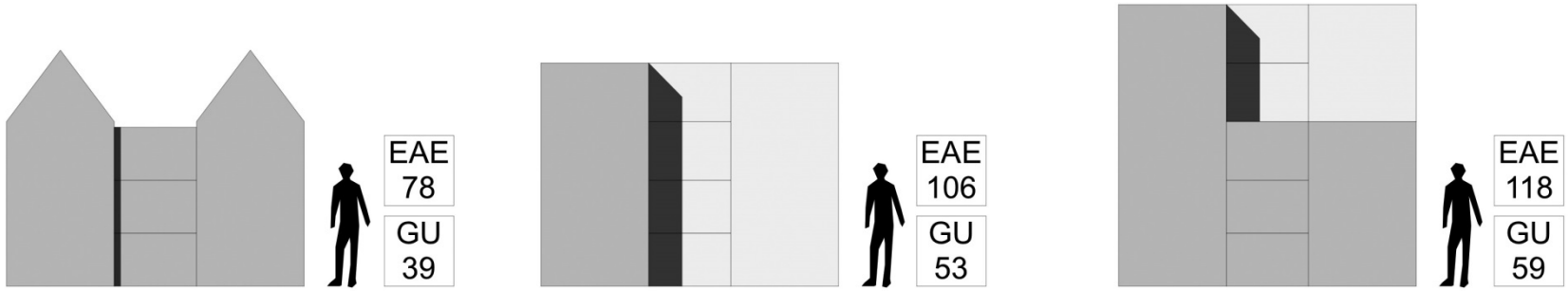
Das „Kieler Modell“

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

- „Gutes Wohnen“ unter verschiedenen Dächern



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



- Zielsetzung - ist „Qualität im Städtebau“

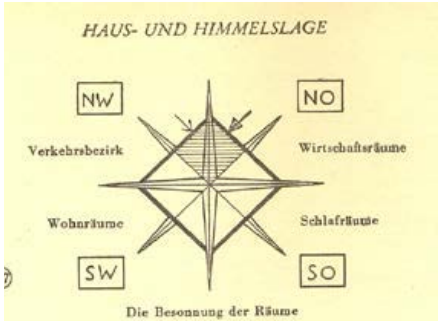
Das „Kieler Modell“

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Aus der Geschichte lernen

- Die Unterbringung der zu erwartenden Flüchtlinge wird kurzfristig zur lösbaren Aufgabe.
- Die Regionalisierung der Bauaufgabe erfolgt auch bei nur einem identischem Ausgangsmodell durch die individuelle Umsetzung mit einer örtlichen Planung und durch die Umsetzung direkt vor Ort durch das traditionelle Handwerk.
- Das "Kieler Modell" entwickelt Erkenntnisse der 1920er/1950er Jahre zeitgemäß weiter.





Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

„Die Wohnungsfrage ist ein Thema, das unsere Zeitungen, die Häupter unserer Städte und Staaten mit ängstlicher Besorgnis erfüllt, und das uns rein menschlich, sofern wir nur eine Spur sozialen Empfindens unser eigen nennen, von Grund aus erregen muss.“

Theodor Fischer 1917-18 zitiert von Gustav Wolf im Winter 1949 /50

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

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