NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

NACHHALTIG WOHNEN
Ergebnisse des architektonischen Ideenwettbewerbs: 1

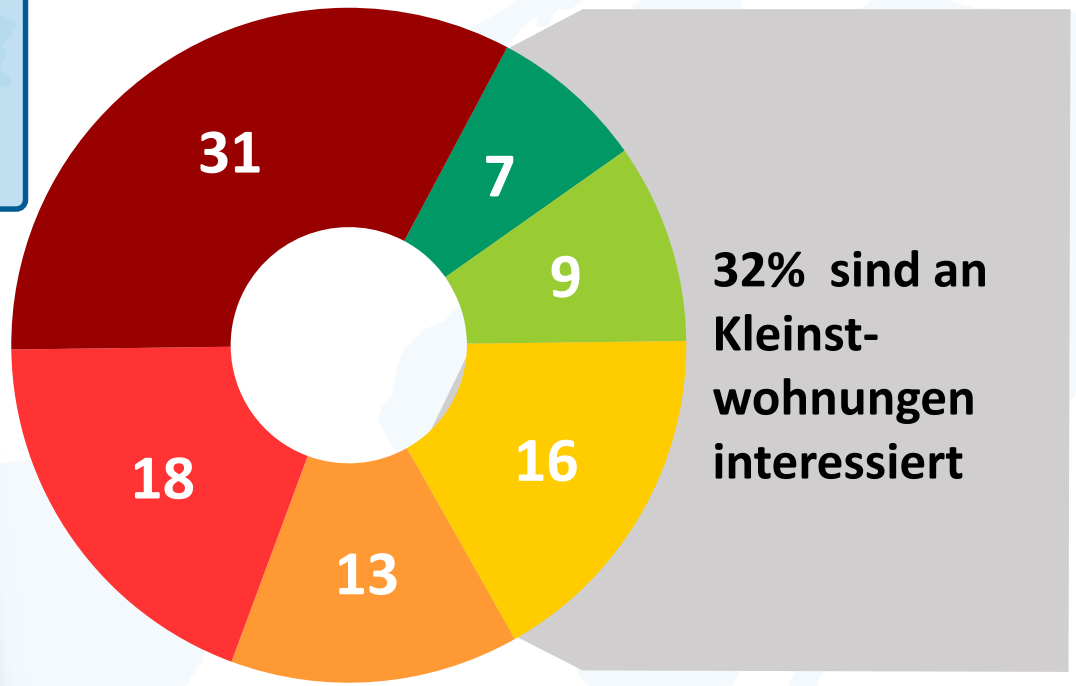
UMFRAGE 2020: INTERESSE IST DA

1.729 Personen
⇨ repräsentativ für Norderstedt.

infas

Fragebogen

Wohnbefragung – Norderstedt



32% sind an Kleinst-wohnungen interessiert

Mir ist **nachhaltige Bauweise** wichtig:
76% der Interessierten

Zur **Reduzierung der Wohnkosten**:
70% der Interessierten

Frage: Wie attraktiv wäre für Sie persönlich eine sehr kleine Wohnung? Neben der kleinen privaten Wohnung können dabei weitere Flächen und Räume gemeinschaftlich genutzt werden.

Basis: Alle Befragten, n = 1.729

- 1 = sehr attraktiv
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 = sehr unattraktiv

Angaben in Prozent; an 100%-Fehlende: keine Angabe

© Herbert Brüning

ARCHITEKTURWETTBEWERB

Phase I: offener Wettbewerb in 2 Losen (Geschosswohnungsbau: Aufgaben 1-3 und Lückenbebauung zwischen schon bestehenden Einfamilienhäusern: Aufgabe 4)

Auswahl der Jury:
6 Arbeiten in Los 1 (Geschosswohnung)
7 Arbeiten in Los 2 (Lückenbebauung zwischen Bestand)

Phase II: vertiefende Ausarbeitung inkl. der Außenflächen und Inneneinrichtung

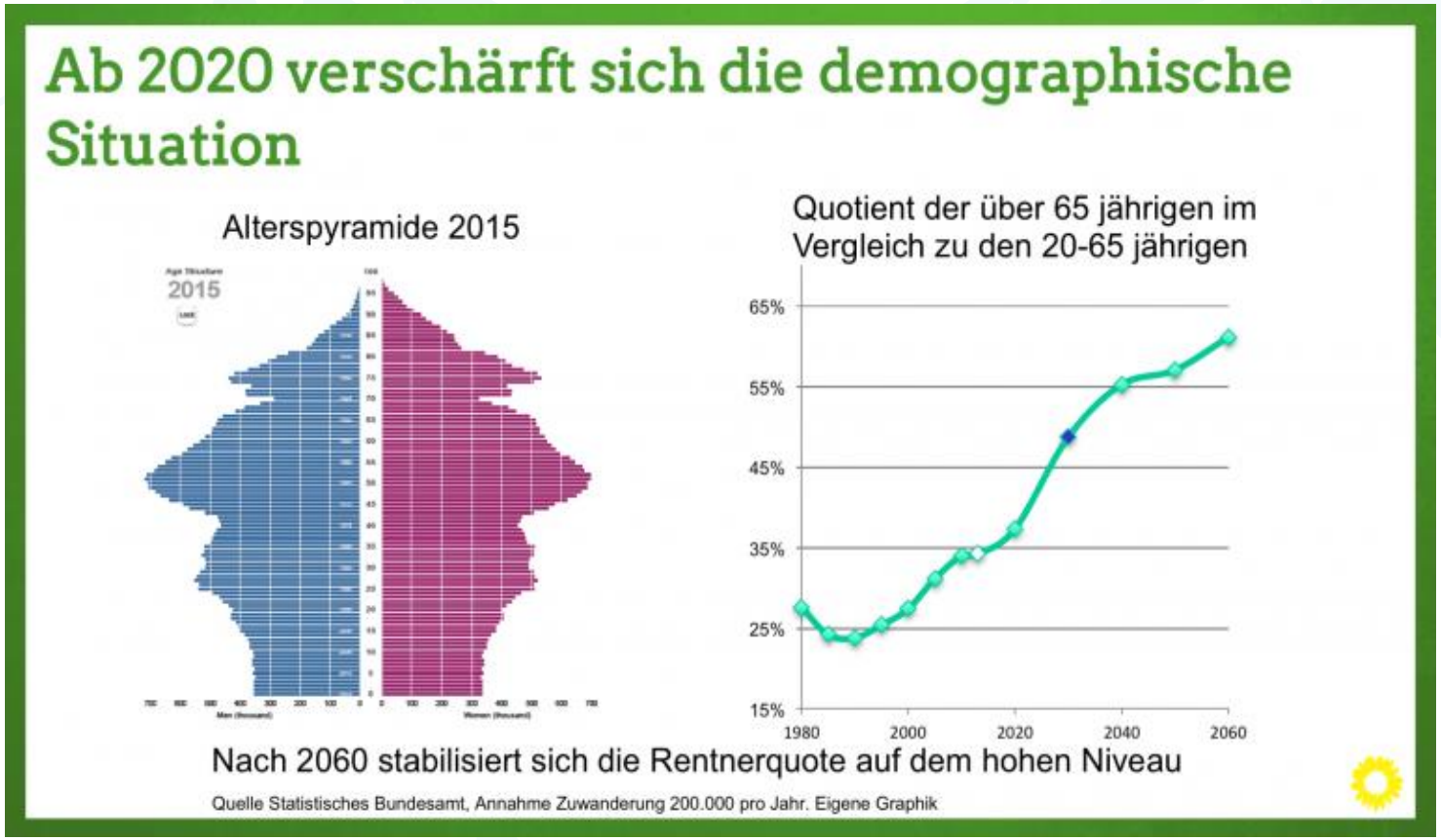
⇨ Dialogveranstaltung mit den Zielgruppen (28.8.2021)

⇨ abschließende Beurteilung durch

- Zielgruppen (20.11.2021)
- Fachjury (22.11.2021)

© Herbert Brüning

IDEENWETTBEWERB: LOS 1, AUFGABE 1



Künftig mehr Bedürftige:
Die gesetzliche Rente liegt aktuell im Durchschnitt in den alten Bundesländern bei **948 € / Monat**
(♂ 1.212 € · ♀ 737 €/Monat).
[Rentenversicherung in Zahlen 2022]

Mit der Verrentung der geburtenstarken Jahrgänge sinkt zugleich die Anzahl der Steuerzahler/-innen.

© Herbert Brüning

AUFGABE 1: FORSCHUNGSFRAGE

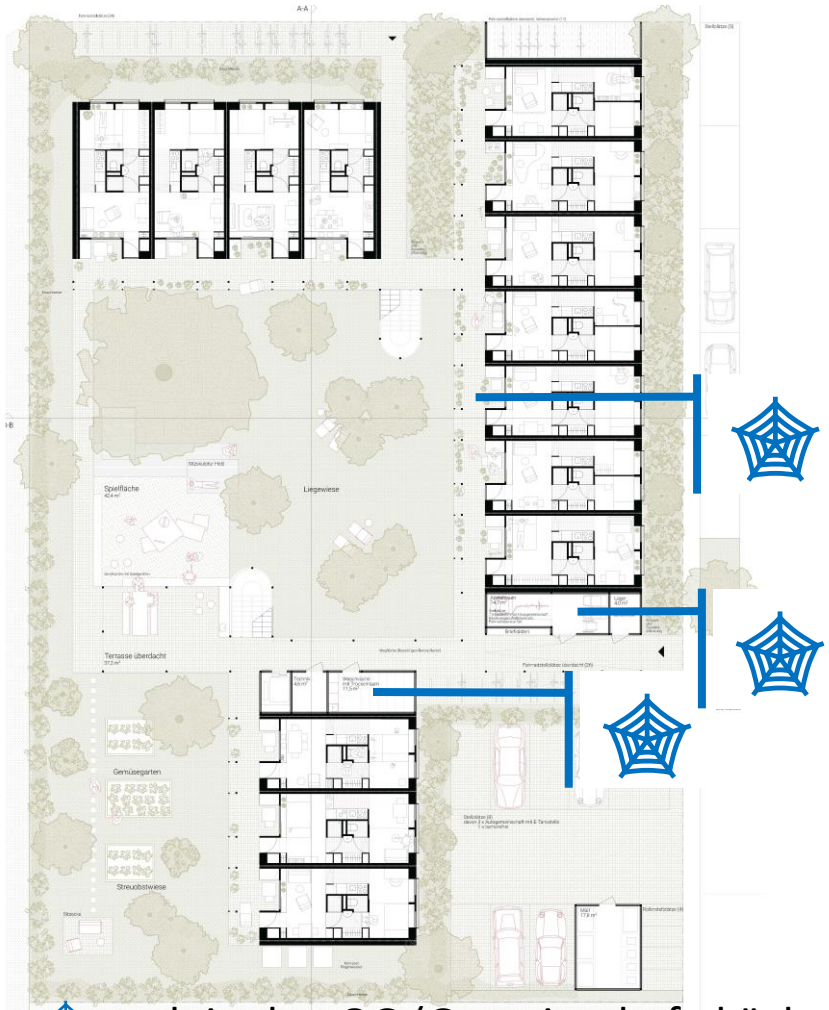
Kann für Menschen mit so wenig Einkommen attraktiver Wohnraum für 350 € warm gebaut werden?

(⇨ Wohnen ohne steuerliche Subventionierung)

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

STUDIO BLAU SIEBEN |
HÖFIG NIERZWICKI ARCHITEKTEN 2104



Mieteinschätzung:
534 € warm

auch in den OG (Gemeinschaftsküche, Yoga-/Musikzimmer, Sonnendeck)

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 3 m^2 / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 13,6 m^2 / WE
- halbprivate Freisitze mit Aufbewahrungs-box zum Laubengang
- Garten mit Naschhecke, Tisch + Bänken, Sitzskulptur, Terrasse, Spielplatz, Liege-wiese, Gemüsegarten, Streuobstwiese

Stauraumkonzept:

- dezentral in Flur, Küche, Schlafbereich und in der Einbaubox
- in jedem OG: 16 Lagerräume
- in jeder Etage: Waschküche + Trockenraum
- Abstellraum für Lastenrad, Kinderwagen, Rollator vorgesehen

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

Einsparpotenziale aus Sicht der Architekten:

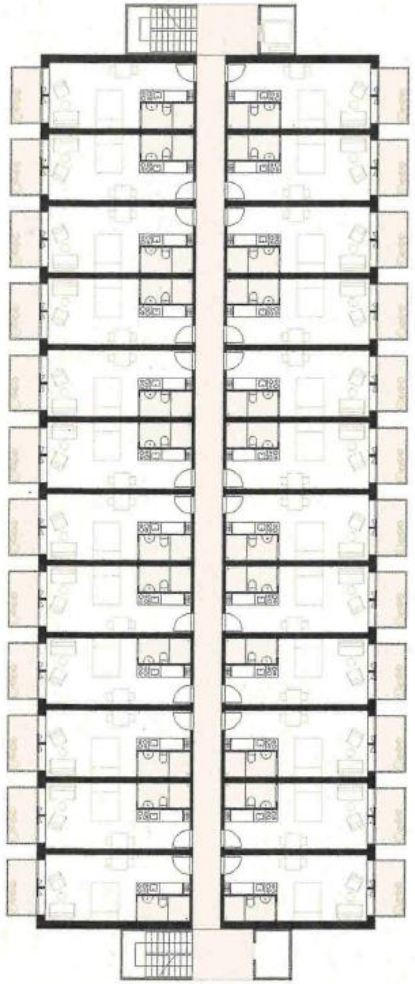
- A/V-Verhältnis optimieren, Hüllfläche reduzieren (⇨ schlechtere Belichtung)
- „Re-use“ ähnliches modulares Bausystem (Container) statt Holzbau
- Reduzierung von Wohnungsgröße, externem Stauraum und Gemeinschaftsflächen
- Vereinfachung der Box, weniger Ausbau (⇨ Verzicht auf damit gegebene Qualität)
- Reduzierung der Geschosshöhe von 3,0m auf 2,7m ⇨ Verzicht auf die Box
- Teilausbau in Eigenleistung
- Freiraum: nur Erschließung und Wege, der Rest als Eigenleistung / Aneignungsflächen

Einsparpotenziale aus Sicht der Baukostenprüfer:

- Verzicht auf Stahlgewebeausfachung in Fassade
- Wärmedämmverbundsystem anstelle einer geschlossenen Fassade (Stahlgewebe auf Holz) mit Attika
- Verzicht auf Lisenen / Profilausbildung
- Absturzsicherung: Stabstahlgeländer statt Stahlrahmen mit Stahlgewebeausfachung

© Herbert Brüning

NACHBEARBEITUNG



Kompaktes Gebäude:
Große Einsparmöglichkeit

Weniger soziale Qualität:
Halböffentliche Begegnungsräume und die Gemeinschaftsräume werden eingespart

Weniger architektonische Qualität in Gebäudestruktur und Wohnungsgrundriss

© Herbert Brüning

NACHBEARBEITUNG

Kleinere Wohnungen:
mittlere Einsparung, Qualitätsverlust

Nachhaltigkeit des Gebäudes + soziale Qualitäten im Miteinander bleiben hoch

© Herbert Brüning

NACHBEARBEITUNG

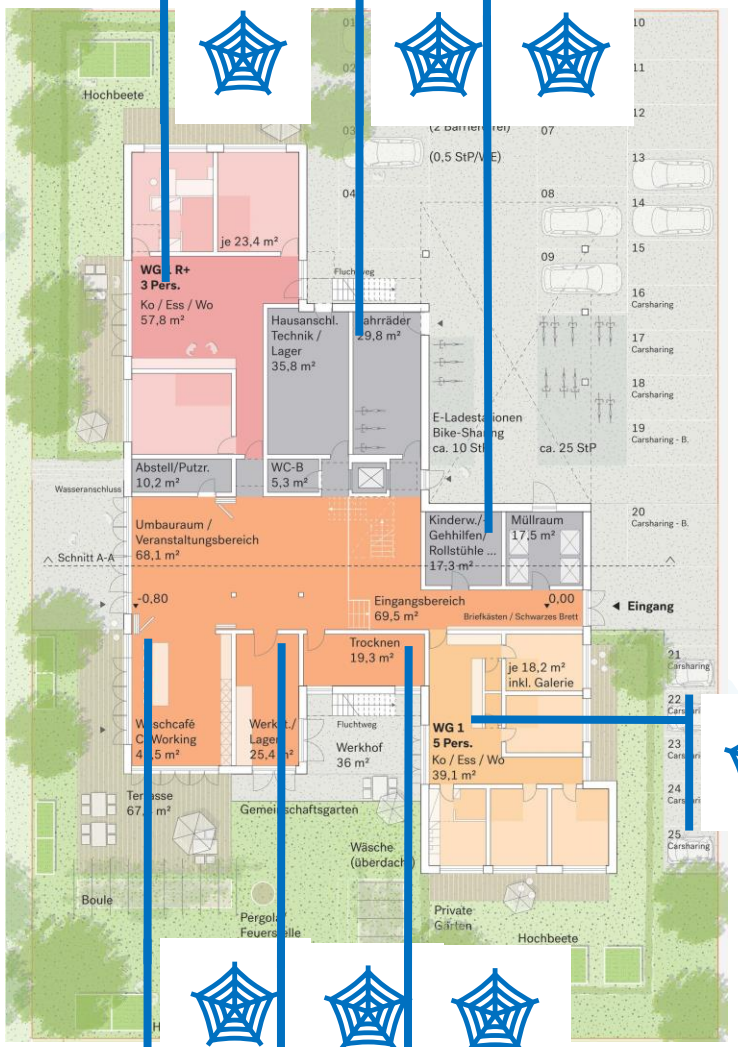
Verzicht auf den Ausbau (rot):
niedrigere Herstellungskosten

weniger Qualität (Raumausnutzung) +
Abstriche bei Nachhaltigkeit wahrscheinlich

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

DANIEL SCHÖNLE |
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG 2101



Mieteinschätzung:
428-666 € warm

Zusätzlich im 3. OG (Gästebad, Abstellraum)

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

DANIEL SCHÖNLE |
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG 2101

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 19–42 m^2 / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 27 m^2 / WE
- Garten mit Spielfläche, Hochbeeten, Platz zum Wäschetrocknen, Boule, Terrassen (auch im 1. OG und 2. OG), Dachgarten
- keine geschützten Rückzugsorte angeboten

Stauraumkonzept:

- *Innerhalb WE*: dezentral in Flur, Wohnbereich, Küche – Basiselement Treppenpodest
- *außerhalb WE* : Abstell-/ Putzraum, Lager, Werkstatt-Lager (EG), Gemeinschaftsflächen für WG
- Abstellraum für Kinderwagen, Gehhilfen, Rollstühle, Rollatoren (EG)

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

DANIEL SCHÖNLE |
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG 2101

Einsparpotenziale aus Sicht Architekturteam:

- Reduktion des Glasanteils in der Fassade
- Konsequenter Einsatz günstiger Materialien und Elemente bei Ausbau und Ausstattung
- Kostenoptimierung der Haustechnik (z.B. Radiatoren statt Fußbodenheizung)
- Material- und zeitsparender (Teil-)Ausbau z.B. durch Verzicht auf Putzoberflächen, Bodenbeläge, Möblierung (Rohbauwand / -decke, Estrichboden, Basismöbel / Aufgang)
- Modulare Basiselemente für serielle Vorfertigung in großer Stückzahl optimieren
- Wiederverwertung von Baustoffen und -elementen („urban mining“) für Ausbau

Einsparpotenziale aus Sicht der Baukostenprüfer:

- Standardtüren statt Schiebetüren
- Verzicht auf Glasfassade
- Extensive statt intensive Dachbegrünung
- Absturzsicherung: Stabstahlgeländer ohne Stahlgewebeausfachung

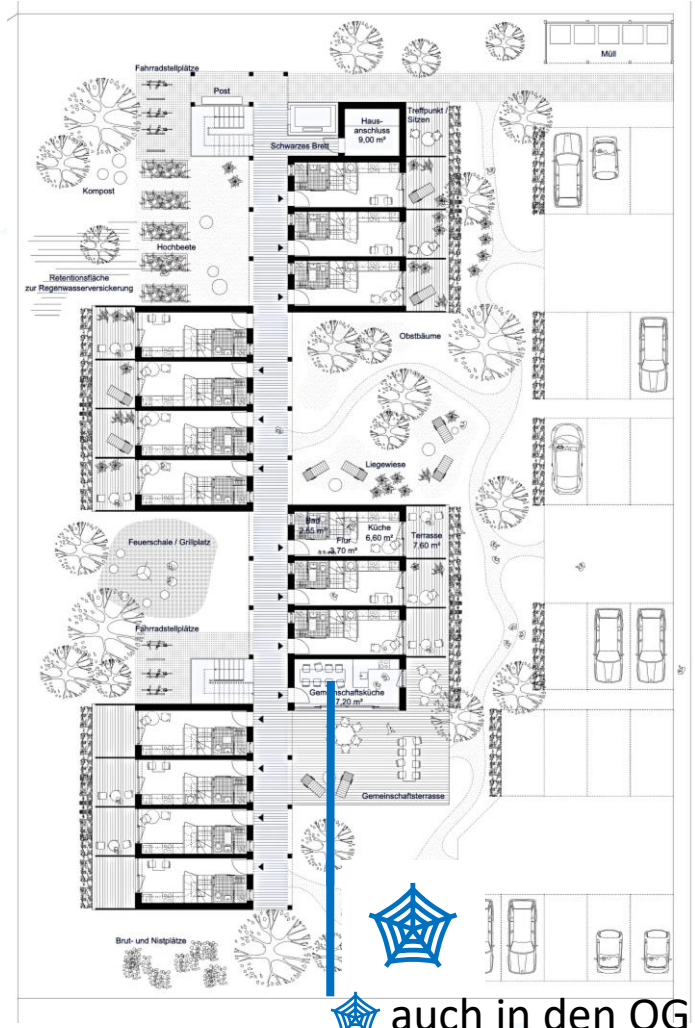
Kontraproduktiv für Lebenszykluskosten:

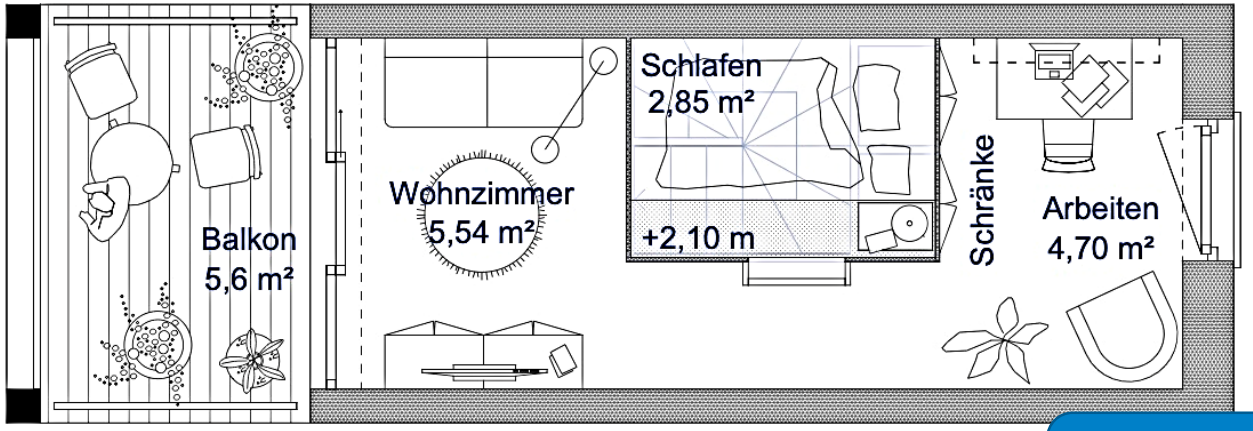
- Verzicht auf Sonnenschutzkästen / außenliegenden Sonnenschutz
- Verzicht auf PV

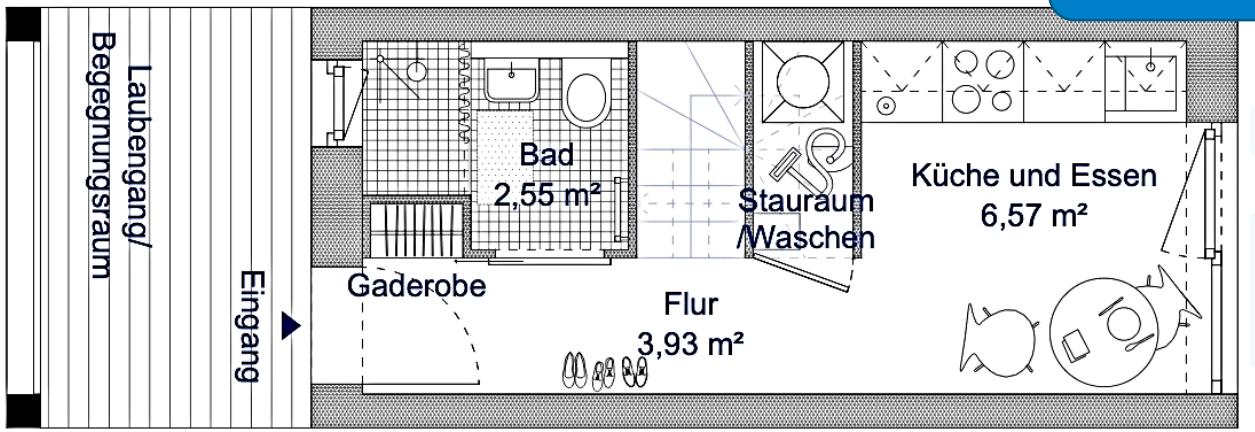
© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

FELIX HENRI REBERS |
INA-MARIE KAPITOLA 2105







Mieteinschätzung:
614-650 € warm

auch in den OG (Waschküche, Hobbyraum, Gästezimmer)

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

FELIX HENRI REBERS |
INA-MARIE KAPITOLA 2105

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 5,6–13,3 m^2 / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 20,4 m^2 / WE
- Privat-Terrassen / Balkone oberhalb der Laubengang-Erschließung
- Garten mit Treffpunkt, Hochbeeten, Liegewiese, Grillplatz, Gemeinschaftsterrasse
- keine geschützten Rückzugsorte angeboten

Stauraumkonzept:

- *Innerhalb WE*: dezentral in Flur, Wohnbereich, Küche, integrierter Schrank in Treppenelement, OG frei möblierbar
- *außerhalb WE*: Waschküche
- kein Abstellplatz für Gehhilfen vorgesehen

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

FELIX HENRI REBERS |
INA-MARIE KAPITOLA 2105

Einsparpotenziale aus Sicht Architekturteam:

- Umsetzung als Effizienzhaus 40 Plus mit KfW-Förderung der dafür anrechenbaren Kosten (37.500€ / WE)
- Skaleneffekte / Einsparungen bei den Bau- und Baunebenkosten durch Realisierung der gleichen Gebäude auf mehreren Grundstücken
- 4 Baukörper zu 2 Baukörpern verdichten

Einsparpotenziale aus Sicht der Baukostenprüfer:

- Absturzsicherung: Stabstahlgeländer statt Stahlrahmen mit Stahlgewebeausfachung
- Modifikation des Entwurfs: Ein kompakteres Gebäude würde viel Fassade einsparen

Kontraproduktiv für Lebenszykluskosten:

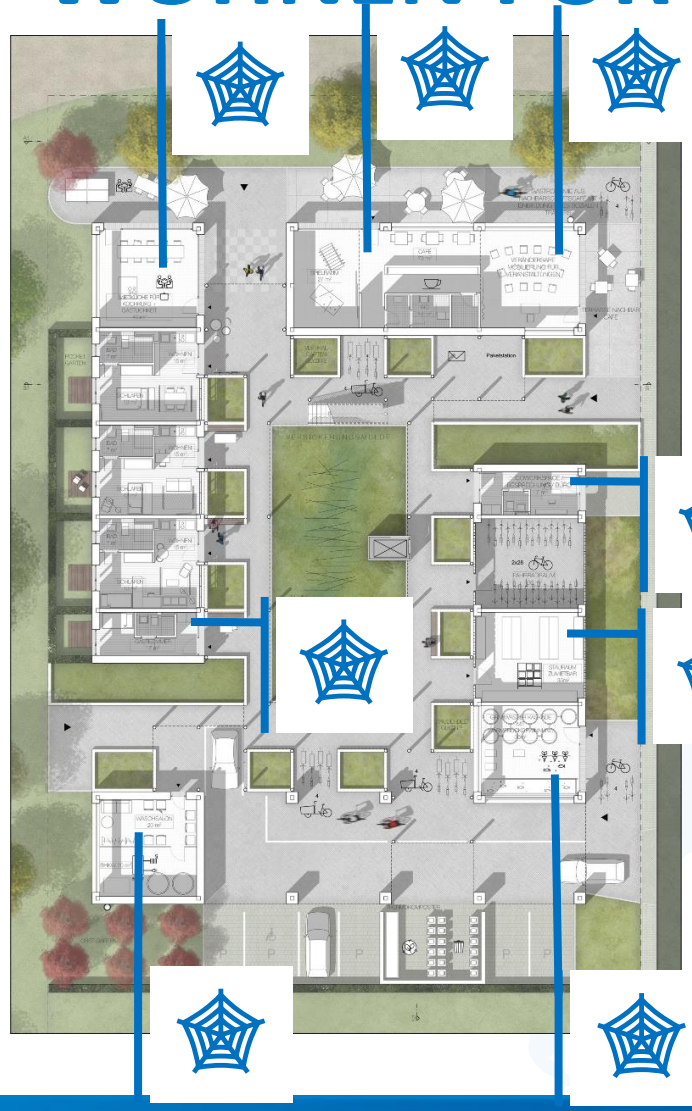
- Verzicht auf PV

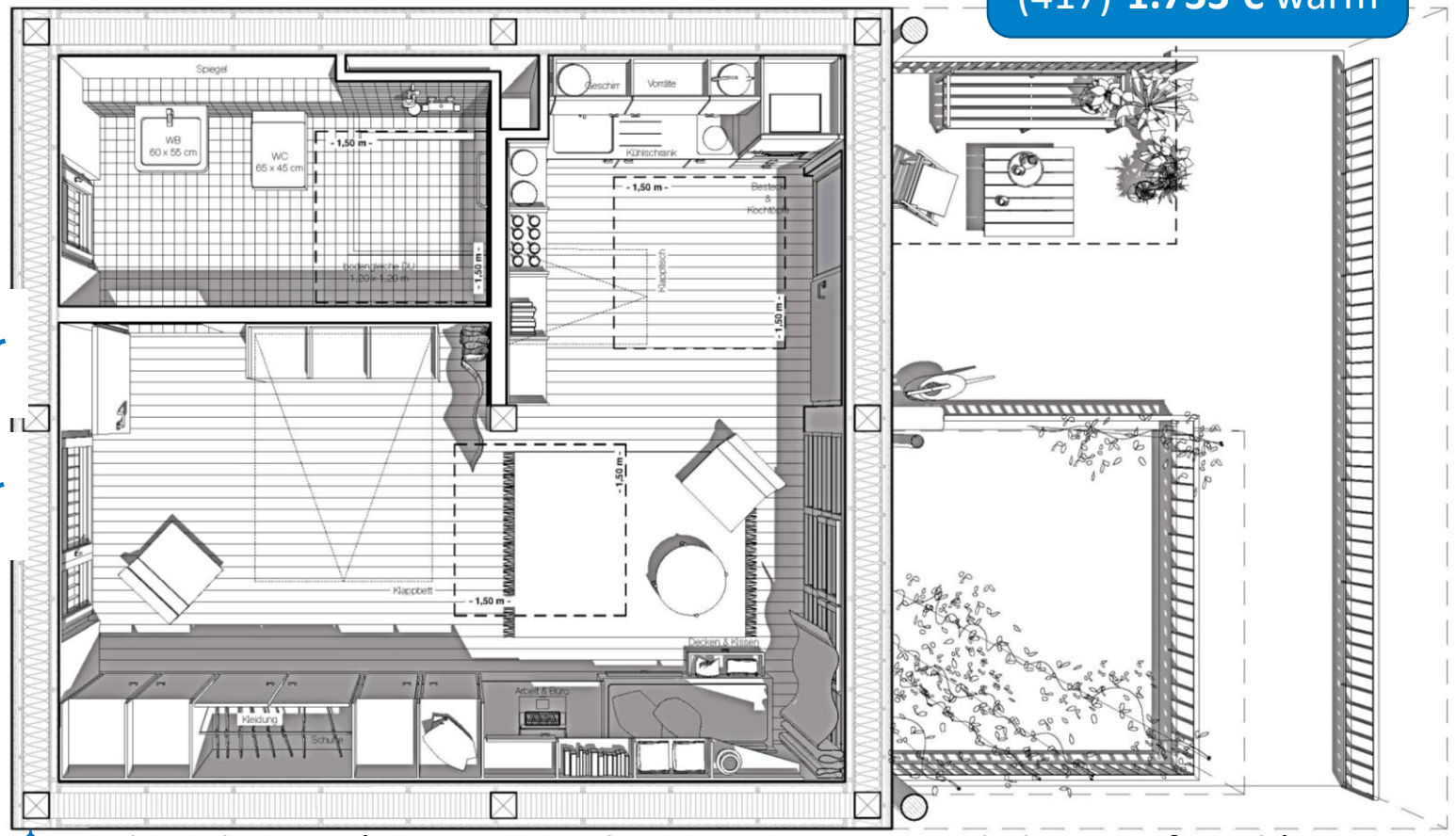
© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

THIELE ARCHITEKT
MIT LEA SCHMÜCKER 2102

Mieteinschätzung:
(417)-**1.733 €** warm





auch in den OG (2 Optionseinheiten je OG, Gewächshaus auf Dach)

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

THIELE ARCHITEKT
MIT LEA SCHMÜCKER 2102

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 4–13 m^2 / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 19 m^2 / WE
- Garten: Liegewiese, Obstgarten, Sitzbänke Dachgarten mit Imkerei, Urban Gardening, Sportmöglichkeiten, Gewächshaus
- keine geschützten Rückzugsorte angeboten

Stauraumkonzept:

- *Innerhalb WE*: dezentral in Flur, Wohn-bereich, Schlafbereich, (Tee-)Küche
- *außerhalb WE* : zumietbar in EG (separiert, neben Fahrradraum)
- kein Abstellplatz für Gehhilfen vorgesehen

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

THIELE ARCHITEKT
MIT LEA SCHMÜCKER 2102

Einsparpotenziale aus Sicht Architekturteam:

- Ersatz der Grauwasseranlage (wirtschaftlich!) durch einfache Regenwasser-Retention
- Reduzierung der privaten Freiflächen der EG-Wohnungen (⇨ Kosten-Umlage auf alle?)
- Zellulose-Dämmung mit mineralischem Verputz statt Klinkerverkleidung im EG
- Umkehrgründächer mit Regenwasserretention anstelle der Dachgärten / Gewächshäuser
- im EG: Café, Spielzimmer, Mietküche, Wasch-salon (Aquaponik?) – in OG: Gästezimmer (Abstellraum?) durch weitere Mietwohnungen ersetzen ⇨ starke Reduzierung der Gemeinschaftsangebote

Einsparpotenziale aus Sicht der Baukostenprüfer:

- Verzicht auf Glasfassaden
- Verzicht auf Dachterrassen / Gewächshäuser
- Wärmedämmverbundsystem mit Riemchen anstelle von geschlossener Klinkerfassade (EG) bzw. Attika und Holzfassade (OG)

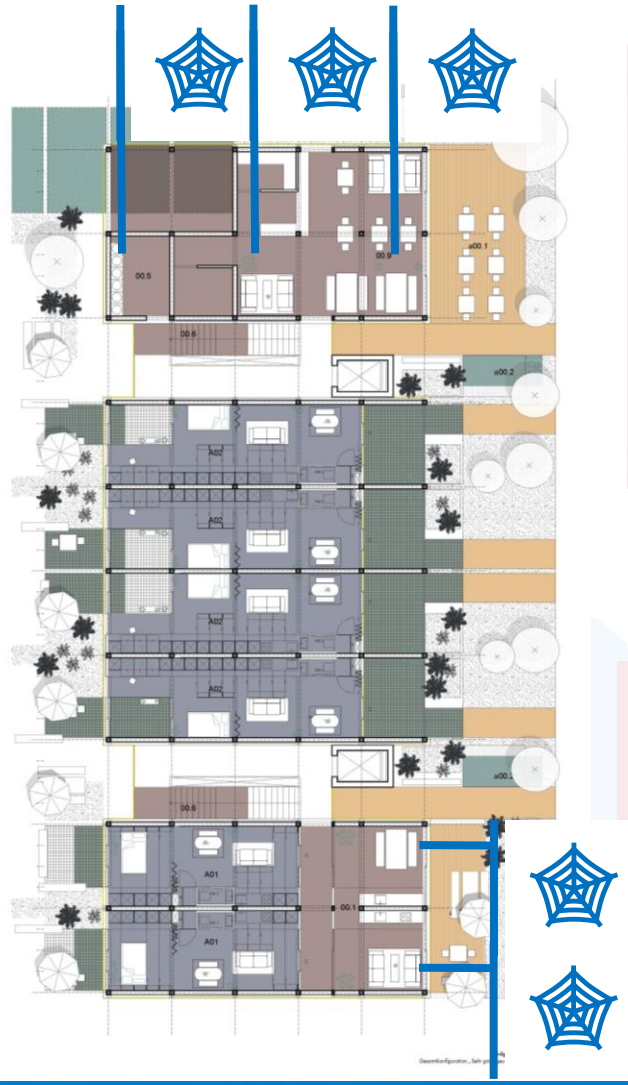
Kontraproduktiv für Lebenszykluskosten:

- Verzicht auf PV

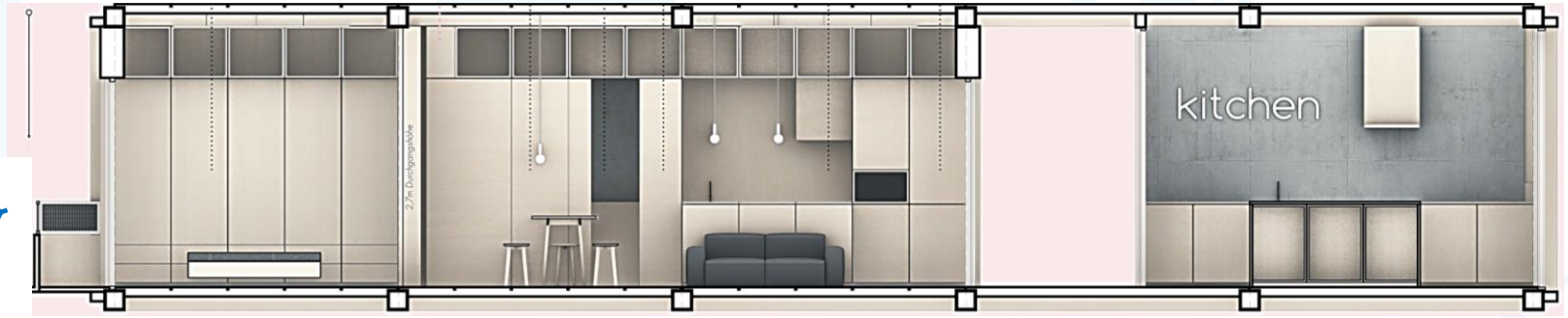
© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

AX 5 ARCHITEKTEN |
HOLGER KOPPE ARCHITEKT 2103



Mieteinschätzung:
813-970 € warm



in den OG (1 Medienraum, 4 anmietbares Gemeinschaftszimmer mit Küche)

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

AX 5 ARCHITEKTEN |
HOLGER KOPPE ARCHITEKT 2103

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 3–25 m^2 / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 5,2 m^2 / WE
- Privatterrassen in EG
  Austritte mit Pflanzkästen in OG 1-3
- halbprivate Freiräume in beiden Eingangs-bereichen
- Gemeinschaftsterrassen in OG, Dachgarten

Stauraumkonzept:

- *Innerhalb WE*: dezentral in Küche, Wohn- und Schlafbereich
- EG: Waschraum
- OG 1-3: je vier Gemeinschaftswohnzimmer mit Küche, Medienraum, Gemeinschafts-raum
- kein Abstellplatz für Gehhilfen vorgesehen

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

Einsparpotenziale aus Sicht Architekturteam:

- Skaleneffekte durch höhere Anzahl von Fertigteilen / mehr Vorfertigung
- *Cradle to Cradl*e-Ansatz: „bestimmte Bauelemente“ können nach Nutzungsende weiterverwendet werden (wie senkt das die aktuelle Miete?)
- Ausführung „bestimmter Konstruktionen oder Bauteile“ in Beton, Stahl und ähnlichen Materialien ist grundsätzlich denkbar
- …?

Einsparpotenziale aus Sicht der Baukostenprüfer:

- Vorgesehene Tragstruktur (BGF S-Fläche) durch außenliegende Tragstruktur ersetzen
- Glasfassaden mit Holzelementen durch mehr-teilige Metall-Elementkonstruktion ersetzen
- Standardtüren statt Schiebetüren
- Verzicht auf Lisenen / Profilausbildung
- Extensive statt intensive Dachbegrünung
- Dachaufbau vereinfachen
- Absturzsicherung: Stabstahlgeländer statt Holz

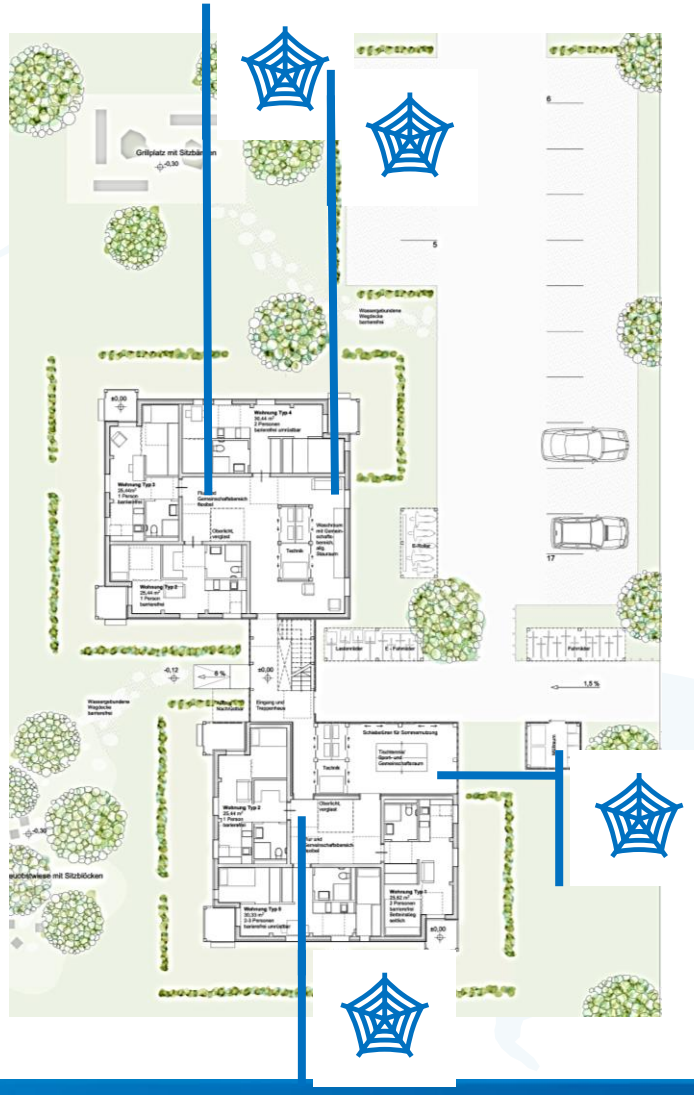
Kontraproduktiv für Lebenszykluskosten:

- Verzicht auf PV + Sonnenschutz außen

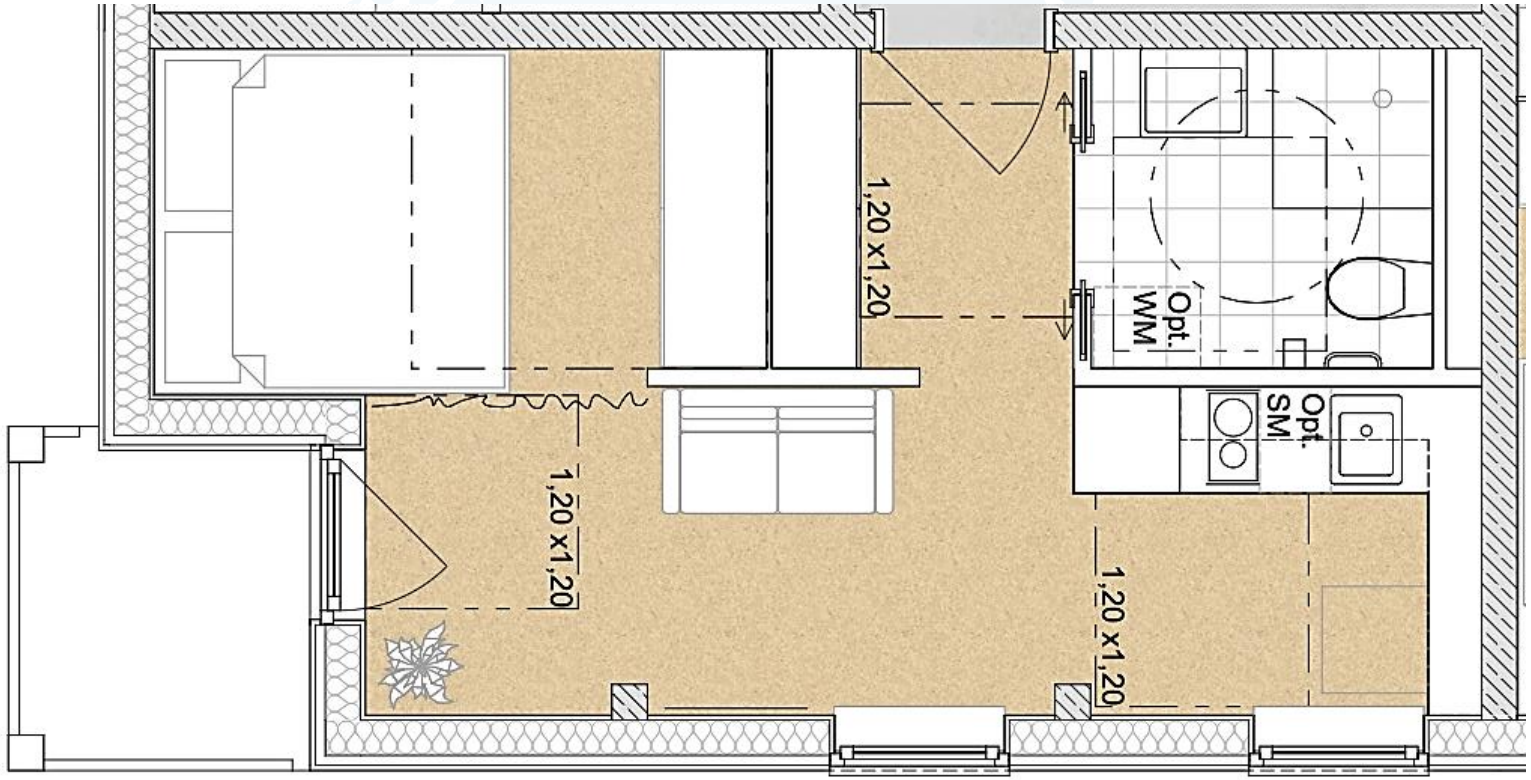
© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

ELISABETH FEITH ARCHITEKTUR
2106



Mieteinschätzung:
640-790€ warm



© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

ELISABETH FEITH ARCHITEKTUR
2106

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 10–27 m^2 / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 55 m^2 / WE
- überdachte Balkone vorgesehen
- Garten mit Streuobstwiese und Sitzbänken
- keine geschützten Rückzugsorte vorgesehen

Stauraumkonzept:

- *Innerhalb WE*: dezentral in Flur, Küche und Schlafzimmer
- *außerhalb WE:* Waschraum mit einem Gemeinschaftsbereich
- kein Abstellplatz für Gehilfen vorgesehen

© Herbert Brüning

WOHNEN FÜR 350 € WARM

Einsparpotenziale aus Sicht Architekturteam:

- Planerisch wird keine weitere Kosteneinsparung zu den Wettbewerbsbedingungen für möglich gehalten
- Reduzierung von Balkonen / Fensterflächen
- Weniger Einbaumöbel ⇨ Einschränkung der Nutzbarkeit möglich
- Abweichung von rechtlichen Normen zu Lärmschutz oder Gebäudedämmung
- Reduzierung der Barrierefreiheit
- Optimierung des Verhältnisses Vorfertigung / Vor-Ort-Montage in Abstimmung mit Baufirmen (einfache Aufbauten, Bauteilfügungen)
- …?

Einsparpotenziale aus Sicht der Baukostenprüfer:

- Verzicht auf Lisenen / Profilausbildung
- Extensive Dachbegrünung anstelle der vorgesehenen Loggien mit Erschließung

Kontraproduktiv für Lebenszykluskosten:

- Verzicht auf Sonnenschutzkästen / außenliegenden Sonnenschutz
- Verzicht auf PV

© Herbert Brüning

FAZIT

Zielgruppen-Jury:

- Trennung Wohnen / Schlafen, viel Licht und Durchlüften sind positiv
- Wohnen über 2 Ebenen – attraktiv für Jüngere und Paare, Alterstauglichkeit eingeschränkt
- Gemeinschaftsräume sind attraktiv + wichtig, auch Waschküche / Trockenraum für alle
- Doppelnutzen (Fensterbank = Sitzbank) gut
- Mitunter fehlt benötigter Stauraum, Küchen werden von einigen als zu klein bewertet
- Bodentiefe Fenster verschenken Stauraum
- Nur die ausgezeichneten Entwürfe sind trotz der hohen Mieten (428 – 614 €) für viele interessant (wenn bezahlbar), die anderen für niemand (1.733 € ist inakzeptabel!)

Fachjury:

- Alle Entwürfe verfehlen die sozialpolitisch wichtige Vorgabe einer Warmmiete von 350€ – daher wird kein erster Preis vergeben
- 2104: Aufenthaltsbereiche vor Wohnmodulen unterstützen eine lebendige Nachbarschaft, flexible Grundrisse für individuelle Nutzungen
- 2101: heterogener Entwurf erlaubt eine hohe Durchmischung im Gebäude, Verkehrsflächen vielfältig zu Gemeinschaftsflächen aufgewertet
- 2105: Maisonette-Aufteilung schränkt Nutzung im Alter ein, attraktive Freiflächen bedingen hohe Lebenszykluskosten (zu viel Fassade)
- Potenziale zur Kostensenkung ausnutzen (Kompaktheit, Material, Größe, Gemeinschaft)

© Herbert Brüning