NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

NACHHALTIG WOHNEN
Ergebnisse des
architektonischen
Ideenwettbewerbs: 1

UMFRAGE 2020: INTERESSE IST DA

1.729 Personen
⇒ repräsentativ für
Norderstedt.

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

Mir ist nachhaltige Bauweise wichtig:
76% der Interessierten

Zur Reduzierung der Wohnkosten:
70% der Interessierten

Fragebogen
Wohnbefragung – Norderstedt

infas

infas Institut für angewandte Sozialwissenschaft GmbH
Bismarckstr. 1
22611 Hamburg
Telefon: +49 (0)4101 24100
www.infas.de

in Kooperation mit

e-fect

im Auftrag von

NORDERSTEDT
Lernen, Leben, Leben

Hintergründe zur Befragung und zum Wohnungsmarkt in Norderstedt

Aus unterschiedlichen Gründen ist es für viele Menschen in Norderstedt schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Insbesondere bei Haushalten mit ein oder zwei Personen ist der Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen viel größer als das Angebot.

Mit einem zunehmenden Anteil älterer Menschen, die von ihrer Rente leben müssen, wird in einer weiter wachsenden Stadt auch der Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen weiter zunehmen. Zugleich ist es wünschenswert, dass die Wohnkosten auch künftig deutlich anfallen werden.

Auf Beschluss der Stadtvertretung wird der Anteil von geförder-tem Wohnraum bei künftigen Bauvorhaben angehoben. Es wird allerdings noch Jahre dauern, den Bedarf abdecken zu können. Gleichzeitig ist mit einem sinkenden Anteil der erwerbtätigen Bevölkerung zu rechnen. Daher ist es sinnvoll, nach Alternativen zu einer Steuersubvention von Wohnraum zu suchen.

„Sehr kleine Wohnungen“ – „Kleinstwohnungen“, die bis zu 30 m² für eine Person und bis zu 40 m² für zwei Personen bieten – können hierfür eine Lösung sein, wenn auch sicher nicht die einzige. In einem Forschungsprojekt untersucht die Stadt Norderstedt, wer sich für solche Wohnungen interessiert, wie sich die Menschen in Norderstedt kleinere Wohnungen vorstellen können, welche Möglichkeiten zur Senkung von Mietkosten akzeptiert werden und ob neue Wohnkonzepte für die Bewohner/innen Vorteile bieten können.

Hierfür benötigen wir Ihre Hilfe – auch dann, wenn Sie selbst gar nicht nach einer Kleinstwohnung suchen. Je mehr Menschen sich an der Umfrage beteiligen, umso besser wird die Qualität der Ergebnisse.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.
Ihre Stadt Norderstedt

Möchten Sie den Fragebogen lieber online ausfüllen?
Unter folgendem Link können Sie online teilnehmen.

Bitte benutzen Sie dazu folgenden Zugangscode:

Diesen Papierfragebogen brauchen Sie erst dann nicht mehr zurückzusenden.
Wir bedanken uns schon jetzt herzlich für Ihre Mitarbeit!

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)

IDEENWETTBEWERB: LOS 1, AUFGABE 1

Ab 2020 verschärft sich die demographische Situation

Nach 2060 stabilisiert sich die Rentnerquote auf dem hohen Niveau

Quelle Statistisches Bundesamt, Annahme Zuwanderung 200.000 pro Jahr. Eigene Graphik

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.

AUFGABE 1: FORSCHUNGSFRAGE

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

(⇒ Wohnen ohne steuerliche Subventionierung)

WOHNEN FÜR 350 € WARM

STUDIO BLAU SIEBEN |
HÖFIG NIERZWICKI ARCHITEKTEN 2104

Laubengang
Metallsystem vorgehängt
Stützen und Träger Stahl
Bodenplatte Recycling-Stahlbeton

Wand außen
Fassadenpaneel Sperrholz Kiefer 20mm
Hinterlüftung / Holz 60mm
Unterspannbahn
Unterkonstruktion Holz /
Wärmedämmung Mineralwolle 220mm
Brettsper Holzplatte 125mm

Fenster
Zweifach-Isolierung 1,3 w/m²K
Fenster
Drehlügel 1,0 w/m²K

Fußboden
Naturkutschuk 0,5mm
Spannplatte 15mm x 2
Trittschalldämmung 30mm
PE-Folie und Spalterschließung 60mm
Brettsper Holzplatte 80mm
Wärmedämmung Mineralwolle 70mm
Brettsper Holzplatte 60mm

Trennwand
Brettsper Holzplatte 125mm
Wärmedämmung Mineralwolle 15
Brettsper Holzplatte 125mm

Mieteinschätzung:
534 € warm

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

WOHNEN FÜR 350 € WARM

STUDIO BLAU SIEBEN |
HÖFIG NIERZWICKI ARCHITEKTEN 2104

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 3 m² / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 13,6 m² / WE
- halbprivate Freisitze mit Aufbewahrungsbox zum Laubengang
- Garten mit Naschhecke, Tisch + Bänken, Sitzskulptur, Terrasse, Spielplatz, Liegewiese, 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

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

NACHBEARBEITUNG

STUDIO BLAU SIEBEN |
HÖFIG NIERZWICKI ARCHITEKTEN 2104

Kompaktes Gebäude:
Große Einsparmöglichkeit

Weniger soziale Qualität:
Halböffentliche Begegnungsräume und die
Gemeinschaftsräume werden eingespart

Weniger architektonische Qualität in
Gebäudestruktur und Wohnungsgrundriss

NACHBEARBEITUNG

STUDIO BLAU SIEBEN |
HÖFIG NIERZWICKI ARCHITEKTEN 2104

Kleinere Wohnungen:
mittlere Einsparung, Qualitätsverlust

Nachhaltigkeit des Gebäudes + soziale
Qualitäten im Miteinander bleiben hoch

NACHBEARBEITUNG

Verzicht auf den Ausbau (rot):
niedrigere Herstellungskosten

weniger Qualität (Raumausnutzung) +
Abstriche bei Nachhaltigkeit wahrscheinlich

WOHNEN FÜR 350 € WARM

DANIEL SCHÖNLE |
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG 2101

Mieteinschätzung:
428-666 € warm

Zusätzlich im 3. OG (Gästebad, Abstellraum)

WOHNEN FÜR 350 € WARM

DANIEL SCHÖNLE |
ARCHITEKTUR UND STADTPANUNG 2101

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 19–42 m² / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 27 m² / 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)

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**

WOHNEN FÜR 350 € WARM

FELIX HENRI REBERS |
INA-MARIE KAPITOLA 2105

Mieteinschätzung:
614-650 € warm

auch in den OG (Waschküche, Hobbyraum, Gästezimmer)

WOHNEN FÜR 350 € WARM

FELIX HENRI REBERS |
INA-MARIE KAPITOLA 2105

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 5,6–13,3 m² / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 20,4 m² / 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

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**

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)

WOHNEN FÜR 350 € WARM

THIELE ARCHITEKT
MIT LEA SCHMÜCKER 2102

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 4–13 m² / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 19 m² / WE
- Garten: Liegewiese, Obstgarten, Sitzbänke
Dachgarten mit Imkerei, Urban Gardening,
Sportmöglichkeiten, Gewächshaus
- keine geschützten Rückzugsorte
angeboten

Stauraumkonzept:

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

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, Waschsalon (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**

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)

WOHNEN FÜR 350 € WARM

AX 5 ARCHITEKTEN |
HOLGER KOPPE ARCHITEKT 2103

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 3–25 m² / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 5,2 m² / WE
- Privatterrassen in EG
Austritte mit Pflanzkästen in OG 1-3
- halbprivate Freiräume in beiden Eingangsbereichen
- Gemeinschaftsterrassen in OG, Dachgarten

Stauraumkonzept:

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

WOHNEN FÜR 350 € WARM

Einsparpotenziale aus Sicht Architekturteam:

- Skaleneffekte durch höhere Anzahl von Fertigteilen / mehr Vorfertigung
- *Cradle to Cradle*-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 mehrteilige 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**

WOHNEN FÜR 350 € WARM

Mieteinschätzung:
640-790€ warm

WOHNEN FÜR 350 € WARM

ELISABETH FEITH ARCHITEKTUR

2106

Freiraumkonzept:

- privater Freiraum: 10–27 m² / WE
- gemeinschaftlicher Freiraum: 55 m² / 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

WOHNEN FÜR 350 € WARM

ELISABETH FEITH ARCHITEKTUR

2106

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 Bau-firmen (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**

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)