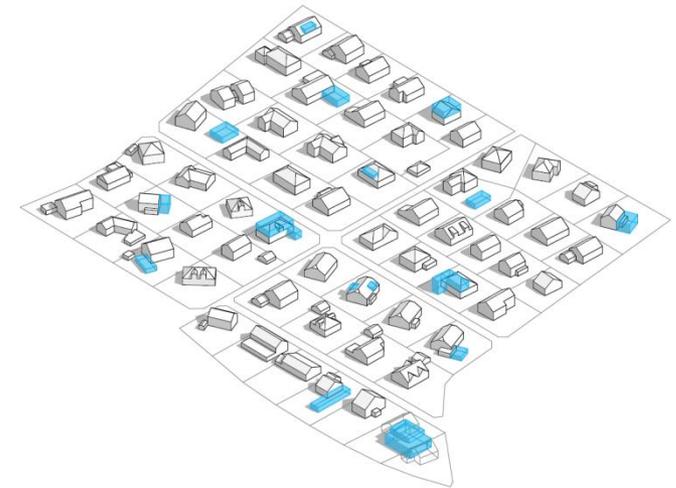


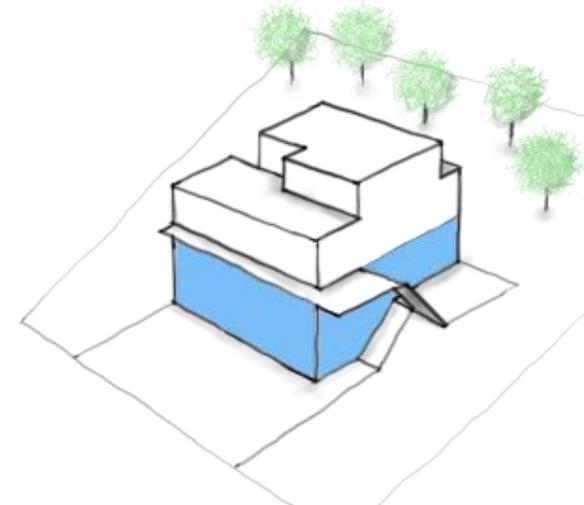
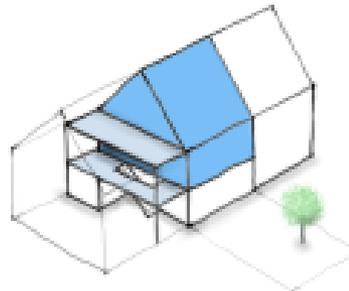
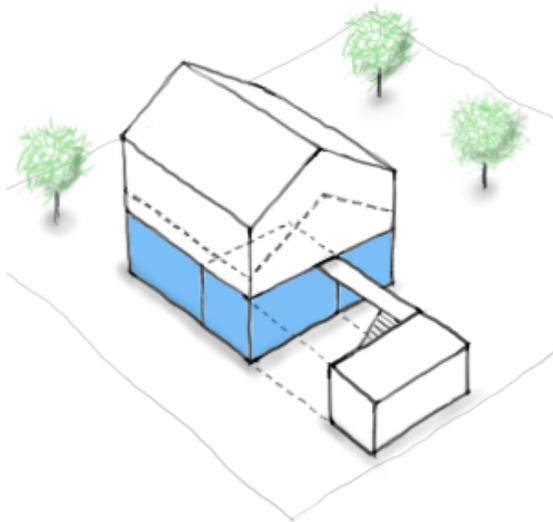


INSTITUT FÜR ENERGIE-
UND UMWELTFORSCHUNG
HEIDELBERG



Best Practice zu neuen Wohnformen in Deutschland und Europa

Dr. Lars-Arvid Brischke; ifeu, 07.11.2018, Symposium „Bezahlbares und gutes Wohnen im Kreis Steinfurt“, Ballenlager Greven



65 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler

Abfall und Ressourcenschutz

Konzepte und Bewertungsmethoden für eine Kreislaufwirtschaft
Beispiel: Analyse von Sekundärbrennstoffen und Recycling-Beton

Energie

Technologien, Strategien und Politiken für ein nachhaltiges Energiesystem.

Ernährung und Biomasse

Ökologische, Nachhaltigkeits- und Potenzialanalyse von Biomasse
Beispiel: Biomassenachhaltigkeitsverordnung und Biokraftstoffe.

Industrie und Produkte

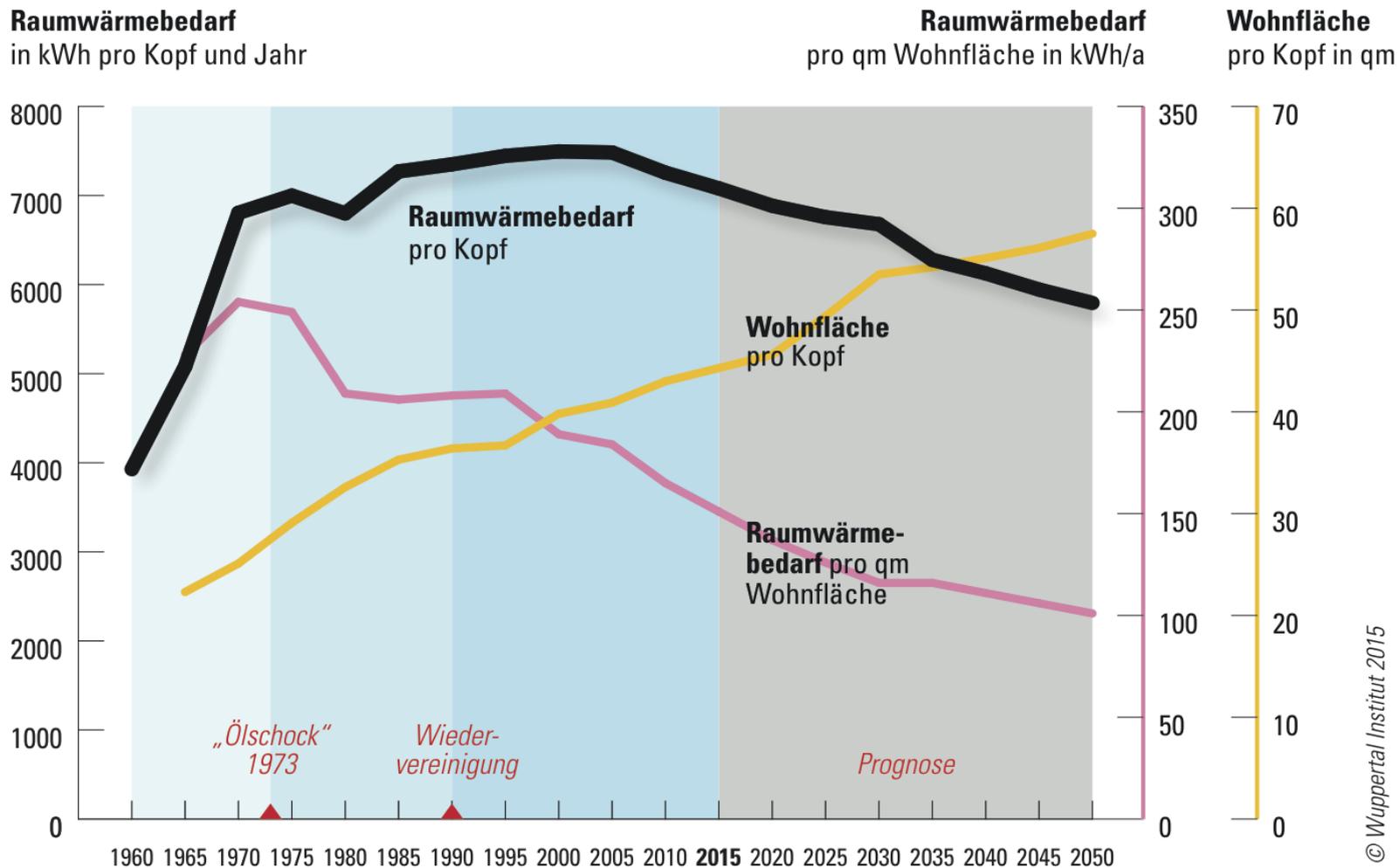
Ökobilanzierung, Umweltverträglichkeitsprüfung, Ressourcen- und Risikoanalyse. Beispiel: Ökobilanzen von Verpackungen

Verkehr

Systemanalyse und Quantifizierung der Umweltfolgen des Verkehrs, Politikinstrumente, Minderungskonzepte. Beispiel: Verkehrsträgervergleich, Elektromobilität



Entwicklung der Wohnfläche und des Raumwärmebedarfs in Deutschland



Das Forschungsprojekt



Ziele

- Bedarfsgerechte Wohnraumnutzung
- Energieeinsparung durch Verringerung der Wohnfläche pro Kopf
- Entwicklung „Innen vor Außen“

Gefördert durch das BMBF

Laufzeit: März 2017 – Februar 2020

Verbundpartner:

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

KOMMUNEN INNOVATIV



Motivation für das Projekt: Situation Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen



- Ältere Menschen auf großen Flächen in älteren Gebäuden
- Oft schlechter Zustand, nicht barrierefrei
- Hoher Heizenergiebedarf
- Instandhaltungskosten, Aufwand für Reinigung und Pflege...



- Zugleich hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Erschließungs- und Infrastrukturkosten
- Flächenverbrauch
- „Unterbelegung / Leerstand von morgen“?

Analyse der Wohnfläche pro Kopf in sechs Kommunen Kreis Steinfurt



Ort	Anzahl 1-Pers.HH > 80 m ² (2011)	Anzahl 2-Pers.HH > 120 m ² (2011)	Summe (Anteil an HH gesamt)
Emsdetten	1.846	1.728	3.574 (25,0%)
Ibbenbüren	2.452	2.394	4.846 (23,7%)
Lengerich	1.228	848	2.076 (22,9%)
Mettingen	580	493	1.073 (23,8%)
Saerbeck	225	303	528 (20,3%)
Wettringen	314	281	595 (21,3%)

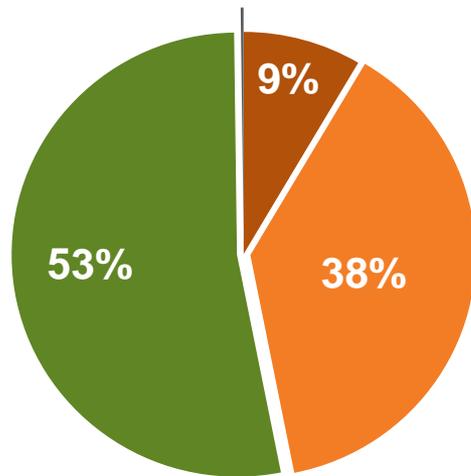
Fazit: 20-25 % der Haushalte verfügen über sehr hohe Wohnflächen pro Kopf

Ergebnis einer Befragung älterer Eigenheimbesitzer im Kreis Steinfurt

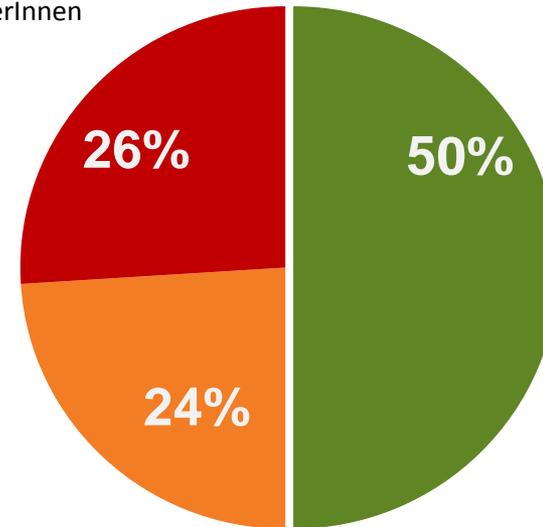
„Wie empfinden Sie die Größe Ihres Hauses?“

Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft umzuziehen?

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen



- viel zu groß
- etwas zu groß
- genau richtig
- etwas zu klein

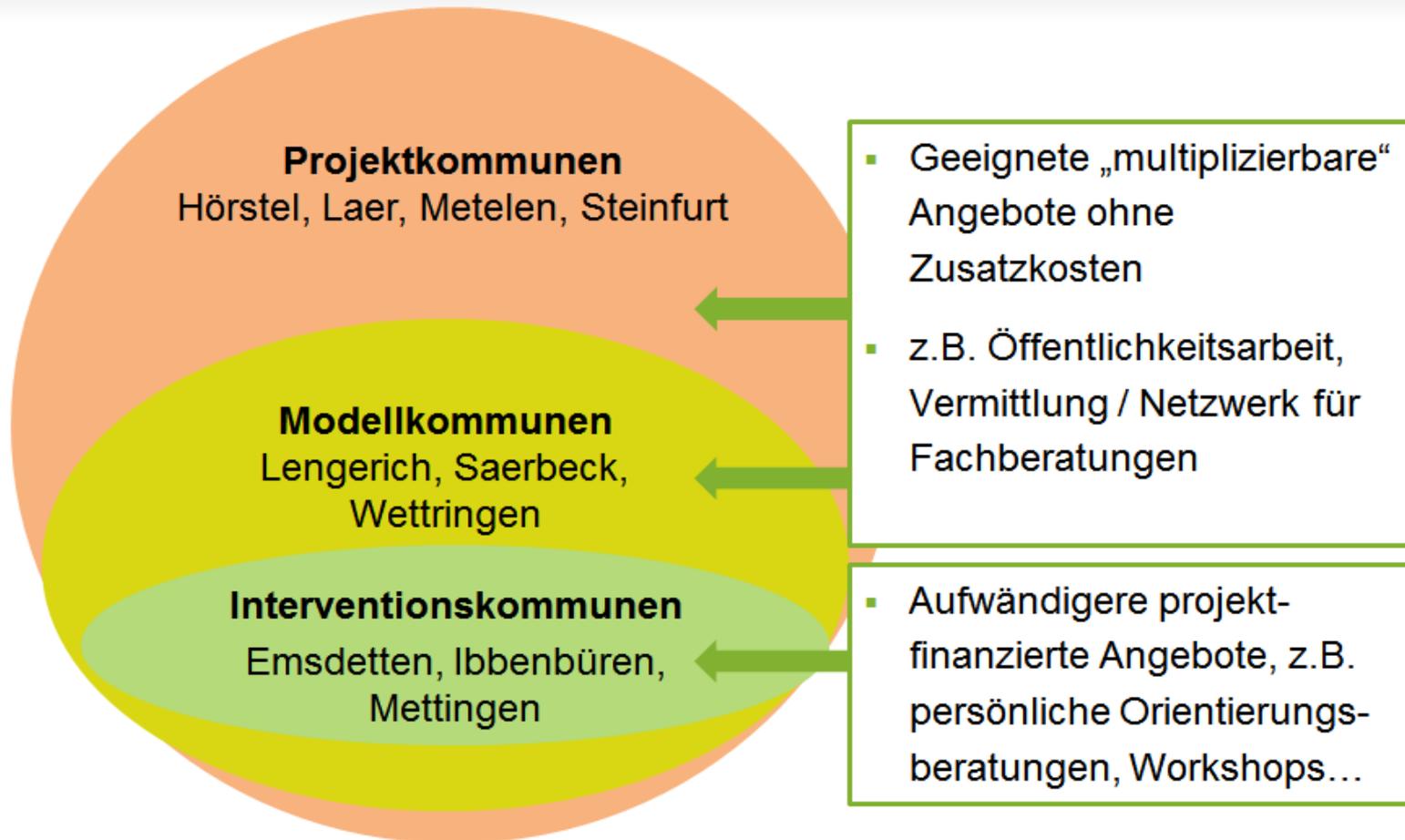


- ja
- eventuell
- nein

Fast die Hälfte empfindet das Haus subjektiv als (etwas) zu groß.

Für **drei Viertel** der Befragten kommt ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder Haus potenziell in Frage. Besonders attraktiv erscheint das gemeinschaftliche Wohnen.

Beteiligte Kommunen im Kreis und geplante Arbeiten



Organisatorische Strategien zur effizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
Umzug in passgenaue Wohnung		Gemeinschaftliche Wohnformen in <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
Kompakte stationäre Wohnformen (tiny houses, Mini-Appartments etc.)	Multifunktionale Gestaltung und Einrichtung von Räumen	Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume
Kompakte mobile Wohnformen		

Organisatorische Strategien zur effizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
Umzug in passgenaue Wohnung		Gemeinschaftliche Wohnformen in <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
Kompakte stationäre Wohnformen (tiny houses, Mini-Appartments etc.)	Multifunktionale Gestaltung und Einrichtung von Räumen	Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume
Kompakte mobile Wohnformen		

Beispiel Haus der Parität in Berlin: Senioren-WG Ü60 Apartmentwohnen mit Kita-Anschluss



Das „Haus der Parität“ bietet dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für beeinträchtigte Menschen. Dazu betreiben fünf gemeinnützige Projektträger unter dem Dach des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes eine integrative Kita, eine Ü60-Wohngruppe sowie Apartmentwohnen für psychisch kranke und geistig behinderte Menschen und ein Repair-Café unter einem Dach.

Die vier Apartments für Menschen über 60 Jahre sind abgeschlossene Einzimmer-Wohnungen (Wohnbereich (ca. 20 qm), eigene kleine Küche und ein eigenes Bad). Alle Apartments sind barrierearm, eines ist barrierefrei. Jedes Apartment hat eine kleine Terrasse. Davor befindet sich der von allen zu nutzende Gemeinschaftsgarten. Weiterhin bestehen folg. Möglichkeiten:

- Mitnutzung einer großen Wohnküche (zusammen mit der Kita)
- Mitnutzung der Waschmaschine und des Trockners im Hauswirtschaftsraum
- Mitnutzung des großen Kitagartens nach Absprache, Gemeinschaftsgarten des Hauses

Organisatorische Strategien zur effizienten Wohnraumnutzung / neue Wohnformen



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
Umzug in passgenaue Wohnung		Gemeinschaftliche Wohnformen in <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen (Wohngemeinschaften) - Häusern (Hausgemeinschaften, Wohnheime) - Quartieren
Kompakte stationäre Wohnformen (tiny houses, Mini-Appartments etc.)	Multifunktionale Gestaltung und Einrichtung von Räumen	Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume
Kompakte mobile Wohnformen		

Beispiel Generationenübergreifendes Wohnen: Hof Eiche 24 in Emsdetten



Hof-Eiche-24, so heißt ein neues Wohnprojekt in Emsdetten, Ecke Hagenkamp/Biekmeresch. Rund um die alte Eiche entsteht eine Wohnanlage für generationsübergreifendes Wohnen. Ob Singles, Paare, Familien oder Senioren - heraus aus der Anonymität hin zum nachbarschaftlichen Miteinander.

Die Toplage bietet: Eine Bäckerei, eine Fleischerei, einen Obsthändler, einen Aldi-Markt, einen Getränkemarkt sowie Apotheken, Ärzte, etc., welche alle schnell zu erreichen sind.

Ein Gemeinschaftsraum, eine Sauna, ein Fitness-Raum und der grüne, großzügige Innenhof mit Freizeithaus ermöglichen ein geselliges Beisammensein.

Natürlich dürfen auch Einrichtungen, wie Wasch-, Trocken-, Fahrrad- und Werkräume nicht fehlen. Ebenso wird für Besuch ein Gästeappartement zur Verfügung stehen.

Bauliche Strategien: Neubau / Bestand so (um)gestalten, dass sie effizienter genutzt werden können



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
Kompakte Bauweise	Multifunktionale Flächen und Räume	Gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Räume
Kompakte Grundrisse	Flexible Grundrisse, Flexräume	
Mini-Apartments Tiny Houses	Innenverdichtung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Teilung von Wohnungen und Häusern - Anbauten, Aufstockungen - Dachgeschossausbau 	
(Mobile) Wohneinheiten auf Wohngrundstücken		Wohnheime

Bauliche Strategien zur effizienten Wohnraumnutzung

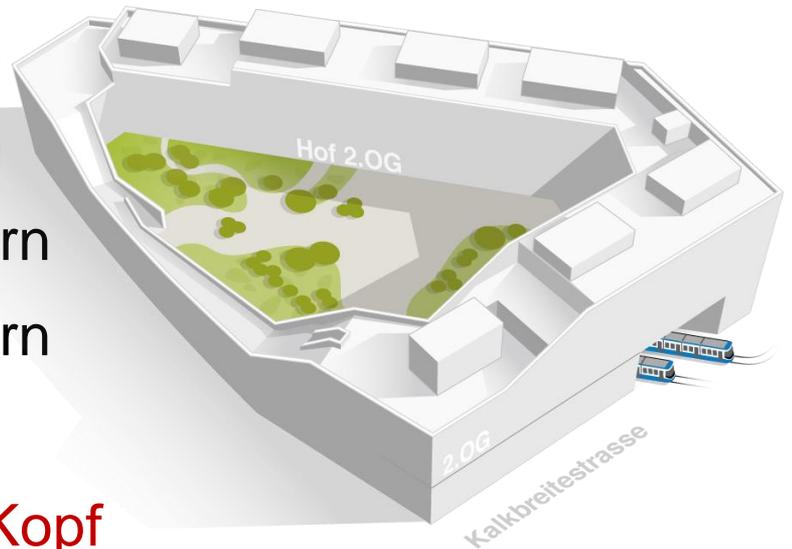


Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
Kompakte Bauweise	Multifunktionale Flächen und Räume	Gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Räume
Kompakte Grundrisse	Flexible Grundrisse, Flexräume	
Mini-Apartments Tiny Houses	Innenverdichtung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Teilung von Wohnungen und Häusern - Anbauten, Aufstockungen - Dachgeschossausbau 	
(Mobile) Wohneinheiten auf Wohngrundstücken		Wohnheime

Beispiel für kompakte Bauweise und Grundrisse: Zürich Kalkbreite



- Die Kalkbreite hat **88** Wohnungen und **9** Wohnjoker für insgesamt rund **230** Bewohner*innen.
- Raum für unterschiedliche Wohnformen und Bedürfnisse:
- Wohngemeinschafts-, Familien-, Paar-, Single- und Atelierwohnungen:
- 32 Wohnungen mit 1 - 1.5 Zimmern
- 22 Wohnungen mit 2.5 - 3 Zimmern
- 22 Wohnungen mit 4.5 - 5.5 Zimmern
- 12 Wohnungen mit 6.5 - 9.5 Zimmern
- Wohnfläche durchschnittlich **35m²/Kopf**



Bauliche Strategien zur effizienten Wohnraumnutzung



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
Kompakte Bauweise	Multifunktionale Flächen und Räume	Gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Räume
Kompakte Grundrisse	Flexible Grundrisse, Flexräume	
Mini-Apartments Tiny Houses	Innenverdichtung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Teilung von Wohnungen und Häusern - Anbauten, Aufstockungen - Dachgeschossausbau 	
(Mobile) Wohneinheiten auf Wohngrundstücken		Wohnheime

Beispiele für Tiny Houses

<http://tiny-houses.de/in-planung-tiny-house-park-berlin/>

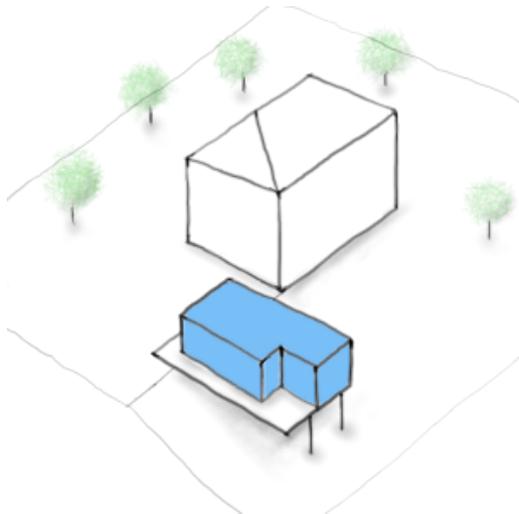
Bauliche Strategien zur effizienten Wohnraumnutzung



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
Kompakte Bauweise	Multifunktionale Flächen und Räume	Gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Räume
Kompakte Grundrisse	Flexible Grundrisse, Flexräume	
Mini-Apartments Tiny Houses	Innenverdichtung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Teilung von Wohnungen und Häusern - Anbauten, Aufstockung - Dachgeschossausbau 	
(Mobile) Wohneinheiten auf Wohngrundstücken		Wohnheime

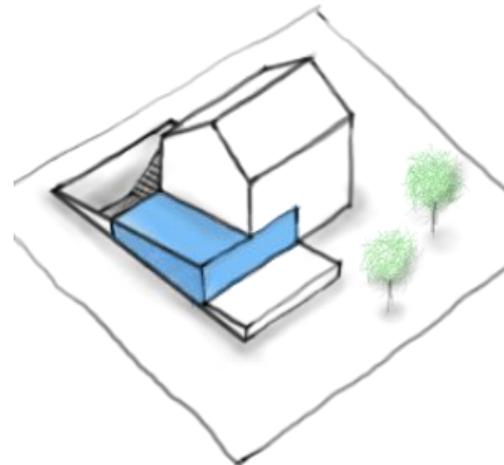
Neue komfortable, altersgerechte Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück

Haus SB: Frei stehender Neubau für autonomes Wohnen im Alter



Das alte Wohnhaus hätte sich nur mit großem Aufwand altersgerecht anpassen lassen. Um einen Wegzug aus dem gewohnten Wohnumfeld zu vermeiden, musste eine neue, hindernisfreie Wohnebene geschaffen werden.

Haus HV: Neue Wohnung im Kellergeschoss



Das Einfamilienhaus sollte um eine kleinere Wohneinheit ergänzt werden, damit die große Familienwohnung vermietet werden konnte. Die Bauherrin wünschte das Haus im Bestand zu erhalten.

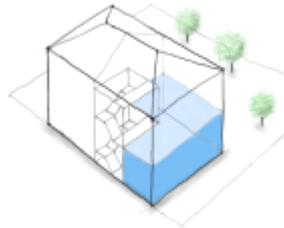
Bauliche Strategien zur effizienten Wohnraumnutzung



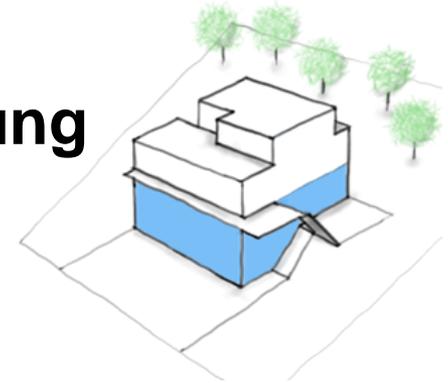
Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
Kompakte Bauweise	Multifunktionale Flächen und Räume	Gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Räume
Kompakte Grundrisse	Flexible Grundrisse, Flexräume	
Mini-Apartments Tiny Houses	Innenverdichtung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Teilung von Wohnungen und Häusern - Anbauten, Aufstockungen - Dachgeschossausbau 	
(Mobile) Wohneinheiten auf Wohngrundstücken		Wohnheime

Beispiele für Innenverdichtung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

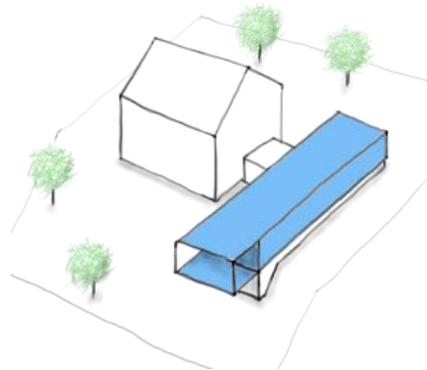
Hausteilung



Aufstockung



Anbauten



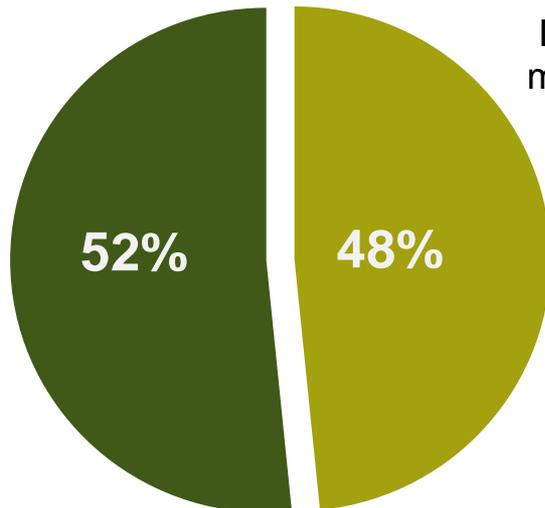
Dachgeschossausbau



Befragungsergebnisse zu Hausteilung und Einliegerwohnungen im Kreis Steinfurt

Das Haus ist offen
gebaut. Treppe und
Wohnbereich sind
nicht getrennt

Es gibt ein von den
Wohnräumen
abgeschlossenes
Treppenhaus



Das Haus besteht aus
mehreren abgetrennten
Wohnungen



Es gibt eine
Einliegerwohnung



Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

Etwa 30% der Befragten wohnen in einem Haus, das über eine abgeteilte **weitere Wohnung** verfügt - die Mehrheit (60%) dieser Wohnungen ist **nicht vermietet**

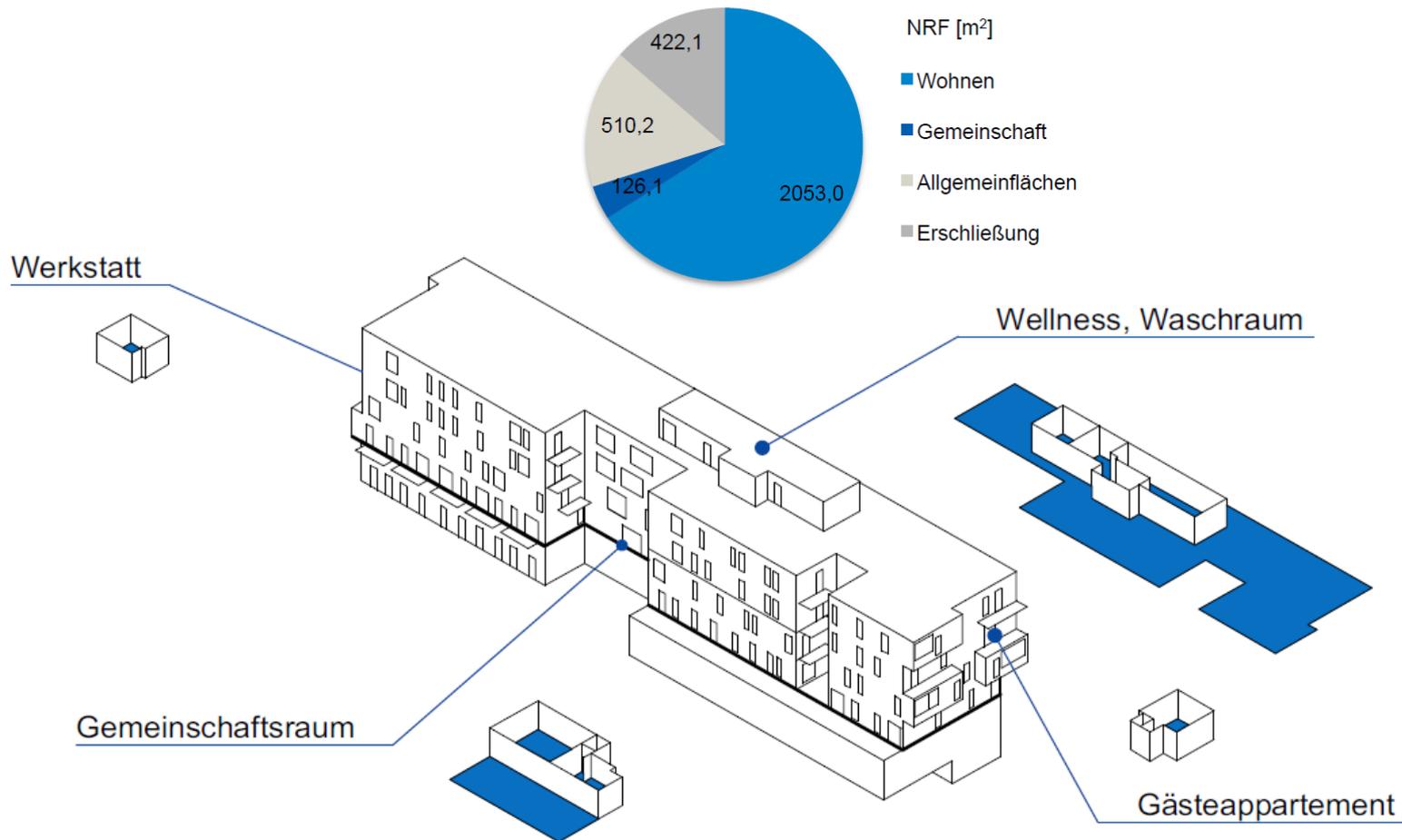
Bauliche Strategien zur effizienten Wohnraumnutzung



Kompakt	Flexibel	Gemeinschaftlich
Kompakte Bauweise	Multifunktionale Flächen und Räume	Gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Räume
Kompakte Grundrisse	Flexible Grundrisse, Flexräume	
Mini-Apartments Tiny Houses	Innenverdichtung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Teilung von Wohnungen und Häusern - Anbauten, Aufstockungen - Dachgeschossausbau 	
(Mobile) Wohneinheiten auf Wohngrundstücken		Wohnheime

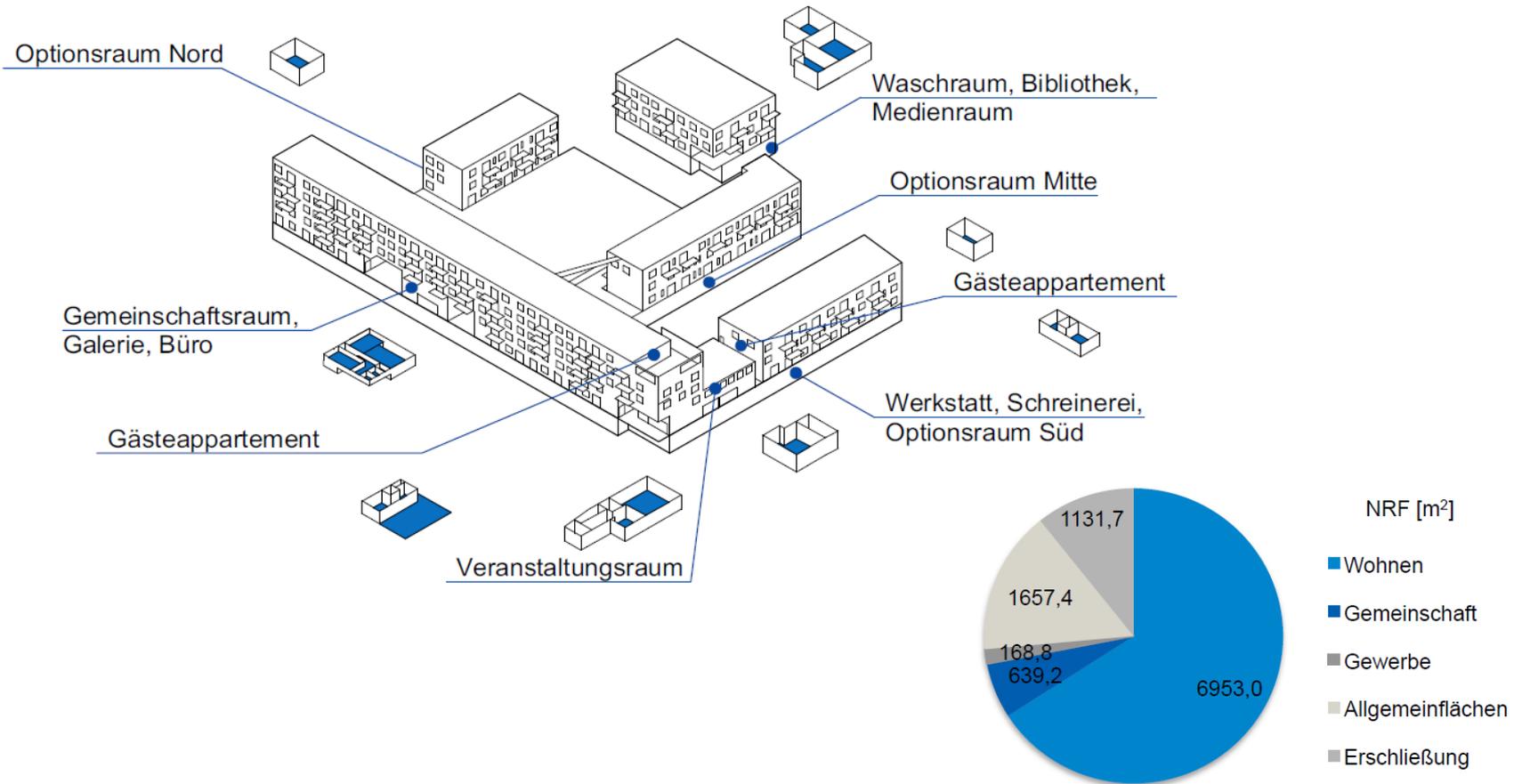
Gemeinschaftswohnen „ro*sa Donaustadt“ in Wien

Durchschnittlich 27 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



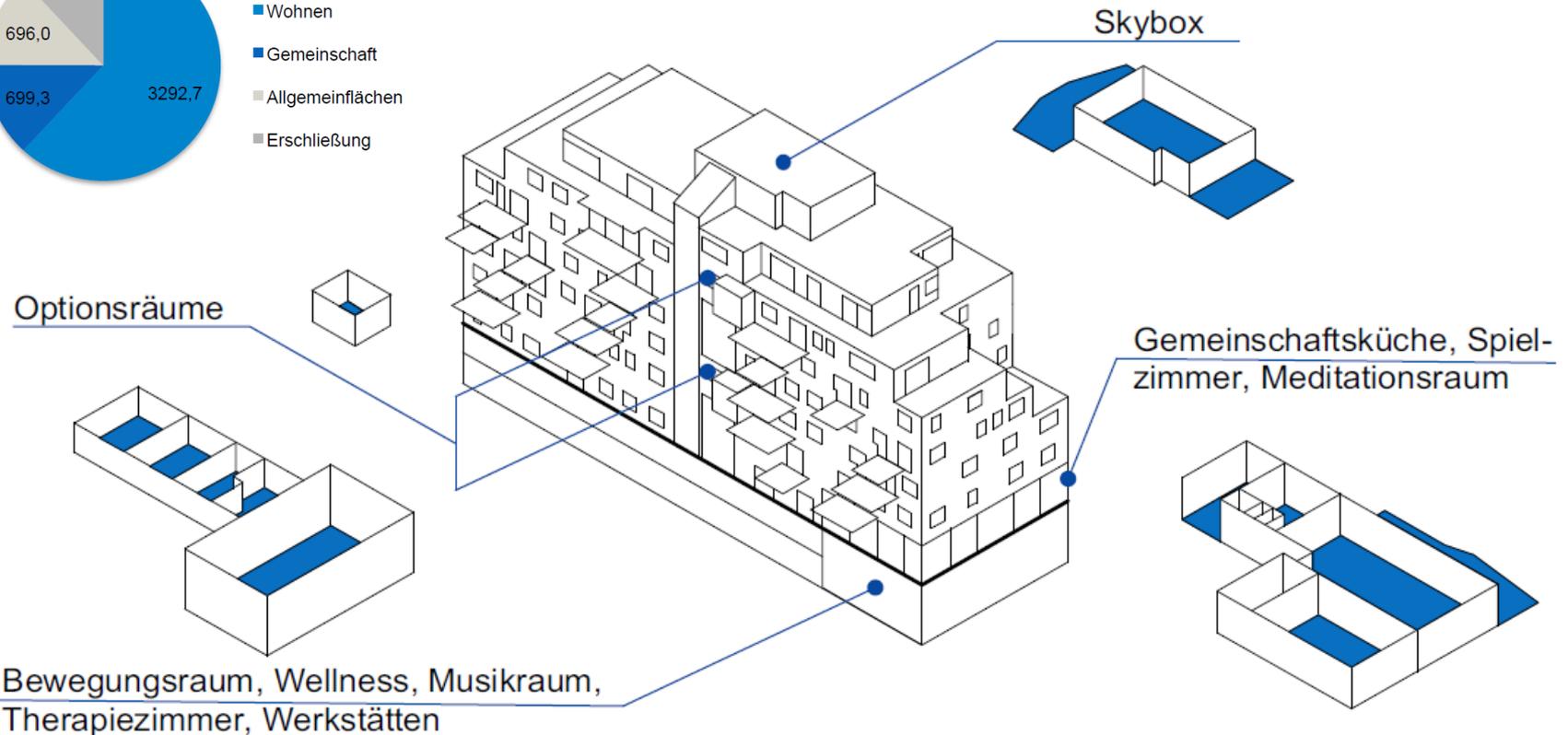
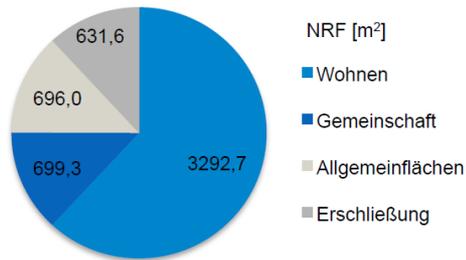
Gemeinschaftswohnen „wagnis 3“ in München

Durchschnittlich 36 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



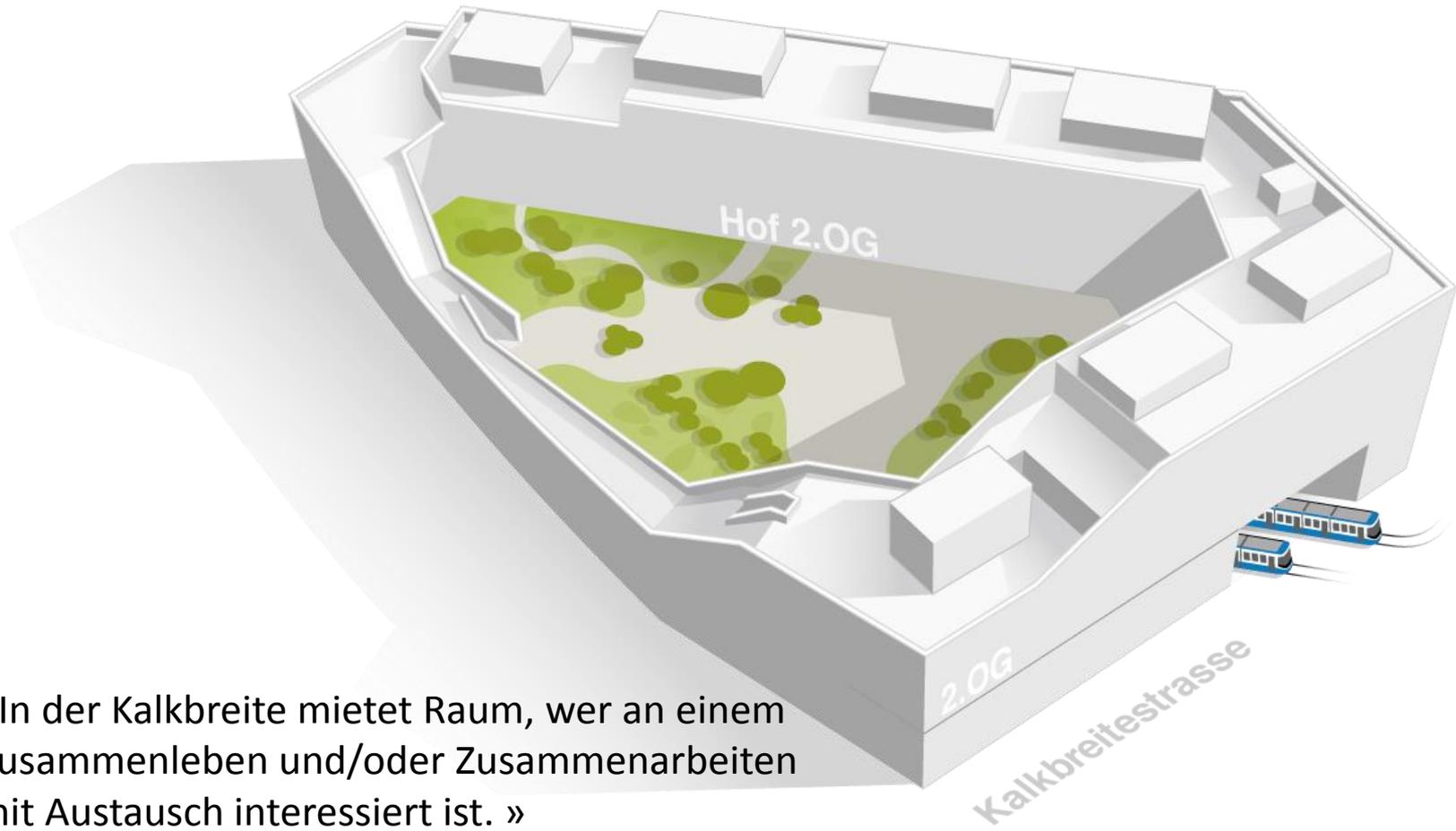
Gemeinschaftswohnen „B.R.O.T. Aspern“ in Wien

Durchschnittlich 41 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



Gemeinschaftswohnen „Kalkbreite“ in Zürich

Durchschnittlich 35 m² / Kopf inkl. Gemeinschaftsflächen



«In der Kalkbreite mietet Raum, wer an einem Zusammenleben und/oder Zusammenarbeiten mit Austausch interessiert ist.»

Beispiel: Quartier Zürich Kalkbreite Überblick



Die Kalkbreite hat **88** Wohnungen und **9** Wohnjoker für insgesamt rund **230** Bewohner*innen.

Raum für unterschiedliche Wohnformen und Bedürfnisse:

Wohngemeinschafts-, Familien-, Paar-, Single- und Atelierwohnungen:

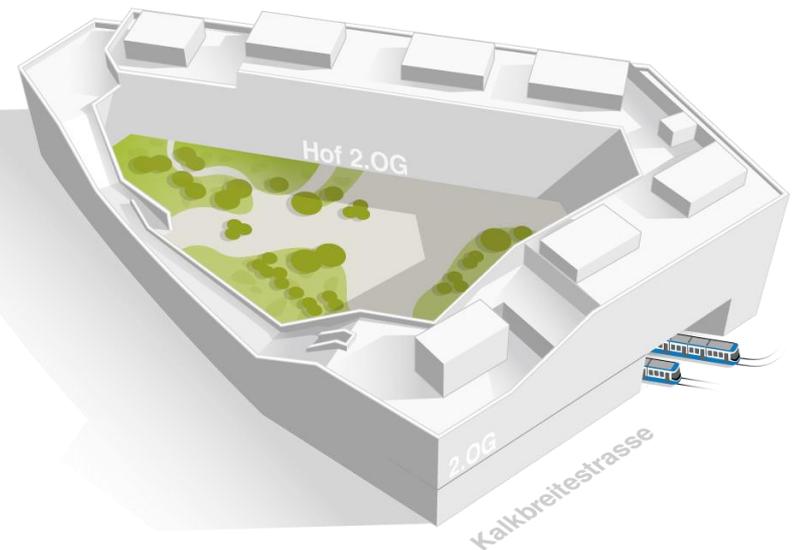
32 Wohnungen mit 1 - 1.5 Zimmern

22 Wohnungen mit 2.5 - 3 Zimmern

22 Wohnungen mit 4.5 - 5.5 Zimmern

12 Wohnungen mit 6.5 - 9.5 Zimmern

Wohnfläche durchschnittlich **35 m²/Kopf**



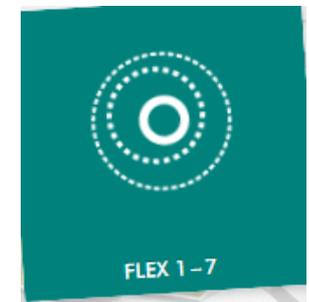
Beispiel: Quartier Zürich Kalkbreite Wohnformen, Strukturen und Flexibilität



 WOHNEN MIT KINDERN Alleinerziehende, Familien-WGs, Patchwork- und	 GROSSHAUSHALT Zusammenschluss mehrerer Individual-Wohnungen	 CLUSTER Autonome Kleinwohnungen mit Gemeinschaftsraum	 BARRIEREFREIHEIT fast überall, individuelle Anpassungen möglich
 WOHNEN IM ALTER Hindernisfreiheit, Vernetzung, Dienstleistungsangebot	 WOHNEN & ARBEITEN Atelierwohnungen, Gewerberäume, Arbeitsplätze	 WOHNJOKER Separates Zimmer, das sich – befristet – hinzu mieten lässt	

Für die Deckung eines steigenden Raumbedarfs stehen auch die sogenannten **Wohnjoker** zur Verfügung: über das ganze Gebäude verteilte Einzelzimmer, die für begrenzte Zeit zu einer Wohnung hinzugemietet werden können.

Die **Wohnjoker** können unter anderem an Familien vergeben werden, die für ihre Teenager ein zusätzliches Zimmer brauchen, um ihnen damit einen ersten Schritt in die Selbstständigkeit zu ermöglichen.



Beispiel: Quartier Zürich Kalkbreite

Gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen



Räume, die nur ab und zu genutzt werden (z.B. Gäste- und Sitzungszimmer), sollen allen zur Verfügung stehen. Den Mieterinnen der Wohnungen und der Gewerberäume steht eine **Vielzahl an Gemeinschaftsräumen** für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung.



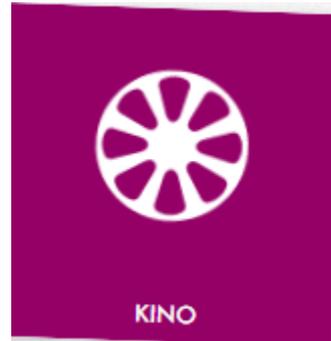
Die zentralen Gemeinschaftsräume wie **Halle** und **Cafeteria** sind dabei für alle jederzeit **frei zugänglich**; andere Räume dagegen, wie z.B. die multifunktionalen **Flex** im 2. OG, werden **stunden- oder tageweise gemietet**.

Gemeinschaftliche Nutzung: **Waschsalon**, **Tiefkühlanlage** mit Wärmerückgewinnung (priv. Kühlschränke ohne Gefrierteil)

Beispiel: Quartier Zürich Kalkbreite Gewerbe und Kultur



Im Erdgeschoss und in den ersten beiden Obergeschossen des Neubaus gibt es knapp **5'000 m² Gewerbeflächen**: Lokale für **Verkauf und Gastronomie, Ateliers, Büros, Praxen und ein Kino**. Das bunt gemischte Gewerbezentrum beherbergt Autorenbetriebe, kreative Produktion und Ladenunikate und trägt, beispielsweise mit einer neuartigen medizinischen Gemeinschaftspraxis, zur Grundversorgung des Quartiers bei.



Beispiel: Quartier Zürich Kalkbreite

Organisation: Drehscheibe



Die Drehscheibe ist das Nervenzentrum des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite. Hier wird **kommuniziert** und **koordiniert**, **gereinigt** und **gewirtschaftet**. Vermietung von Pensions- und Sitzungszimmern, Mietverträge, Liegenschaftenverwaltung, Gebäudeunterhalt, Reinigung: **alle operativen Aufgaben** des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite werden durch die Drehscheibe ausgeführt.



Beispiel: Quartier Zürich Kalkbreite

Soziale Innovationen: Gemeinrat, Gemeinwerk

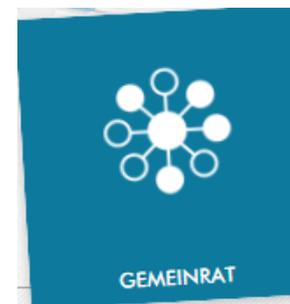


Im **Gemeinwerk** werden im **Gemeinrat** beschlossene Ideen und Projekte in die Praxis umgesetzt. Das Gemeinwerk beflügelt das **gemeinschaftliche Engagement und die Selbstorganisation der Mieterinnen**.

Wer macht mit? Wer will.

Das Gemeinwerk lädt alle dazu ein, **unentgeltlich zugunsten der Gemeinschaft** aktiv zu werden. Das Gemeinwerk ist so gestaltet, dass alle nach ihren Wünschen und Möglichkeiten mitmachen können:

- Mieterinnen jeden Alters und ehemalige Mieter*innen
- Kinder
- Gewerbetreibende und Angestellte
- Nachbar*innen
- Freund*innen
- Externe Genossenschaftsmitglieder



ANLEITUNG KALKBREITE

STRUKTUR | WOHNEN | GEWERBE UND KULTUR | GEMEINSAM NUTZEN | FINANZEN | BETRIEB





INSTITUT FÜR ENERGIE-
UND UMWELTFORSCHUNG
HEIDELBERG



Vielen Dank!

Dr. Lars-Arvid Brischke

ifeu Büro Berlin, Reinhardtstr. 50, 10117 Berlin

lars.brischke@ifeu.de



Wilckensstraße 3 69120 Heidelberg Telefon +49 (0)6 221. 47 67 - 0 Telefax +49 (0)6 221. 47 67 - 19 www.ifeu.de